



Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties

1 Inleiding

De gemeente Zandvoort onderkent het belang van verblijfstoerisme en wil onder voorwaarden hieraan medewerking verlenen. Zandvoort is immers in sterke mate afhankelijk van het toerisme (ongeveer 60% van de werkgelegenheid is direct of indirect gerelateerd aan het toerisme). Het hotelaanbod 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).

Voorliggend beleidsregel vormt het toetsingskader voor de diverse vormen van verblijfstoerisme. Hiermee worden de hiervoor omschreven belangen beschermd en geborgd. Vooralsnog is uitsluitend hoofdstuk 4 inhoudelijk aangepast ten opzichte van het vorige vastgestelde toetsingskader (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 26 juni 2015). De overige hoofdstukken zijn alleen qua lay-out aangepast.

In het vorige toetsingskader bestond hoofdstuk 4 uit twee delen: (1) beleid omtrent recreatiewoningen en appartementen en (2) beleid omtrent toeristische verhuur van een volledige woning of appartement. Omdat dit verschillende vormen van verblijfstoerisme betreft wordt het beleid voor recreatiewoningen en particuliere vakantieverhuur (lees: toeristische verhuur van gehele woningen of appartementen) gesplitst in hoofdstuk 5 en 6 in voorliggend toetsingskader. Dit komt ook de leesbaarheid van het beleid ten goede en draagt bij aan een duidelijk onderscheid tussen de vormen van verblijfstoerisme in Zandvoort.

2 Hotelsector

2.1 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 Wens = paars, geel en aqua		Groen en lime	Paars, geel en aqua
2. Kwaliteitsniveau	Behoeft is diversificatie buiten 4-sterren (1,2, 3 en 5)		4-sterren	1-3 sterren 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 (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)

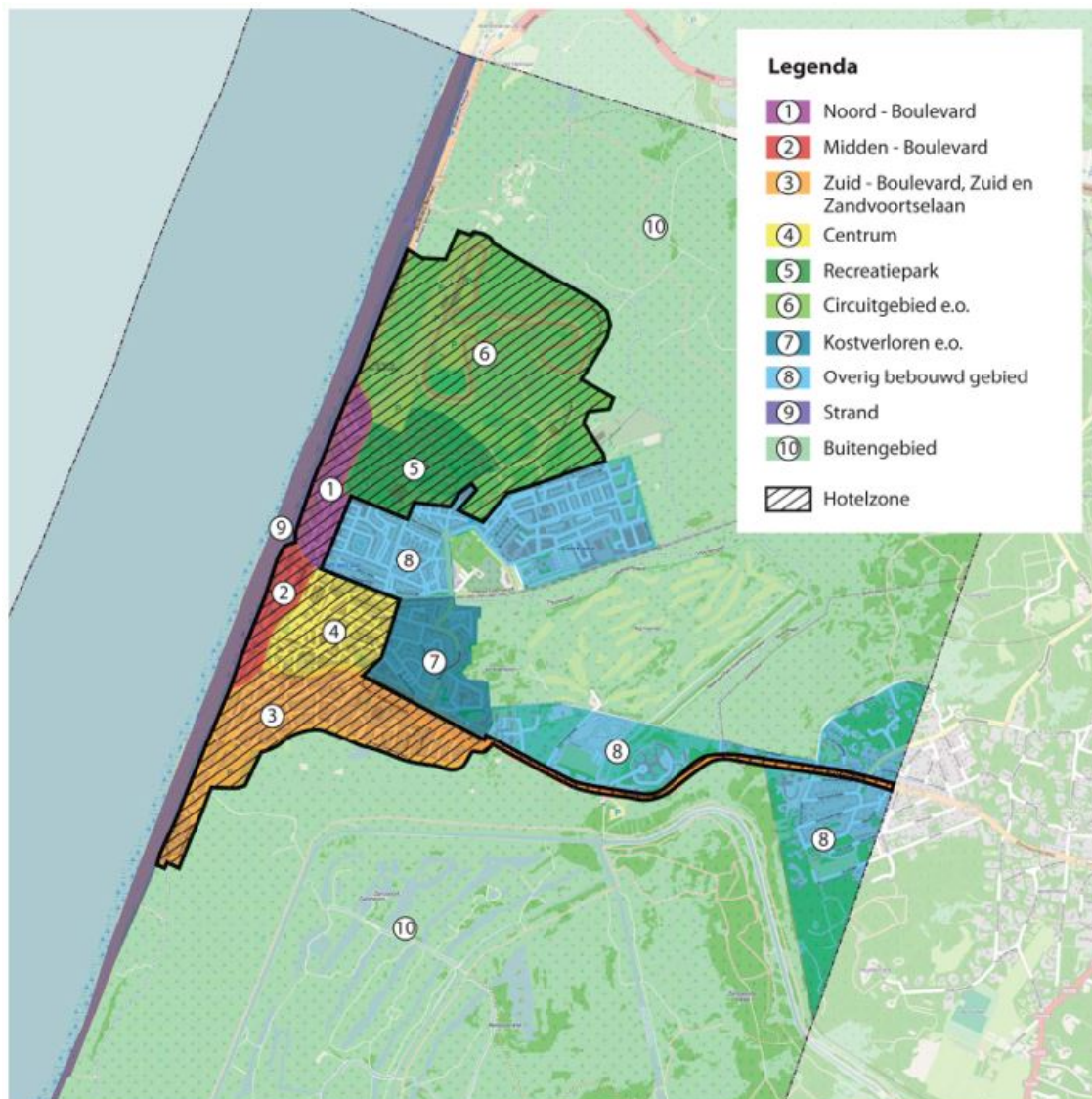
- Er dient te worden voldaan aan de parkeereis opgenomen in het betreffende bestemmingsplan of indien daarmee in strijd, aan de Parkeernormennota zoals vastgesteld 9 oktober 2012, inwerking getreden op 19 oktober 2012 en dient een goede ruimtelijke onderbouwing door initiatiefnemer te worden geleverd, 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:
 - 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;
 - 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 tuinrichting).
- Wat betreft zonering (zie kaart hotels):
 - de voorkeurslocaties betreffen de gebieden 1 t/m 6, (zie ook legenda kaart hotels);
 - vestiging van nieuwe hotels in de gebieden 7, 8, 9 en 10 zijn minder gewenst.



Tabel 2: Ruimtelijke Criteria Hotels				
Aspect	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 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



2.2 Zoneringskaart hotelsector



3 Bed & Breakfast

3.1 Toetsingscriteria Bed & Breakfast (logiesverstrekking tot en met 4 bedden)

Bed & Breakfast en Zimmer met Frühstück vallen onder de categorie logiesverstrekking als er tot en met 4 bedden worden verhuurd. Worden er meer dan 4 bedden verhuurd aan toeristen dan is er sprake van een pension (logiesverstrekking met meer dan 4 bedden) en moet worden voldaan aan de voorwaarden die in hoofdstuk 4 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:
 - de logiesverstrekking mag naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
 - 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 logiesverstrekking, 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.

3.2 Zoneringskaart Bed & Breakfast

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

4 Pension

4.1 Toetsingscriteria Pension (logiesverstrekking met meer dan 4 bedden)

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 Wens = paars, geel en aqua			Paars, geel en Aqua
2. Kwaliteitsniveau	Behoeftte 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;

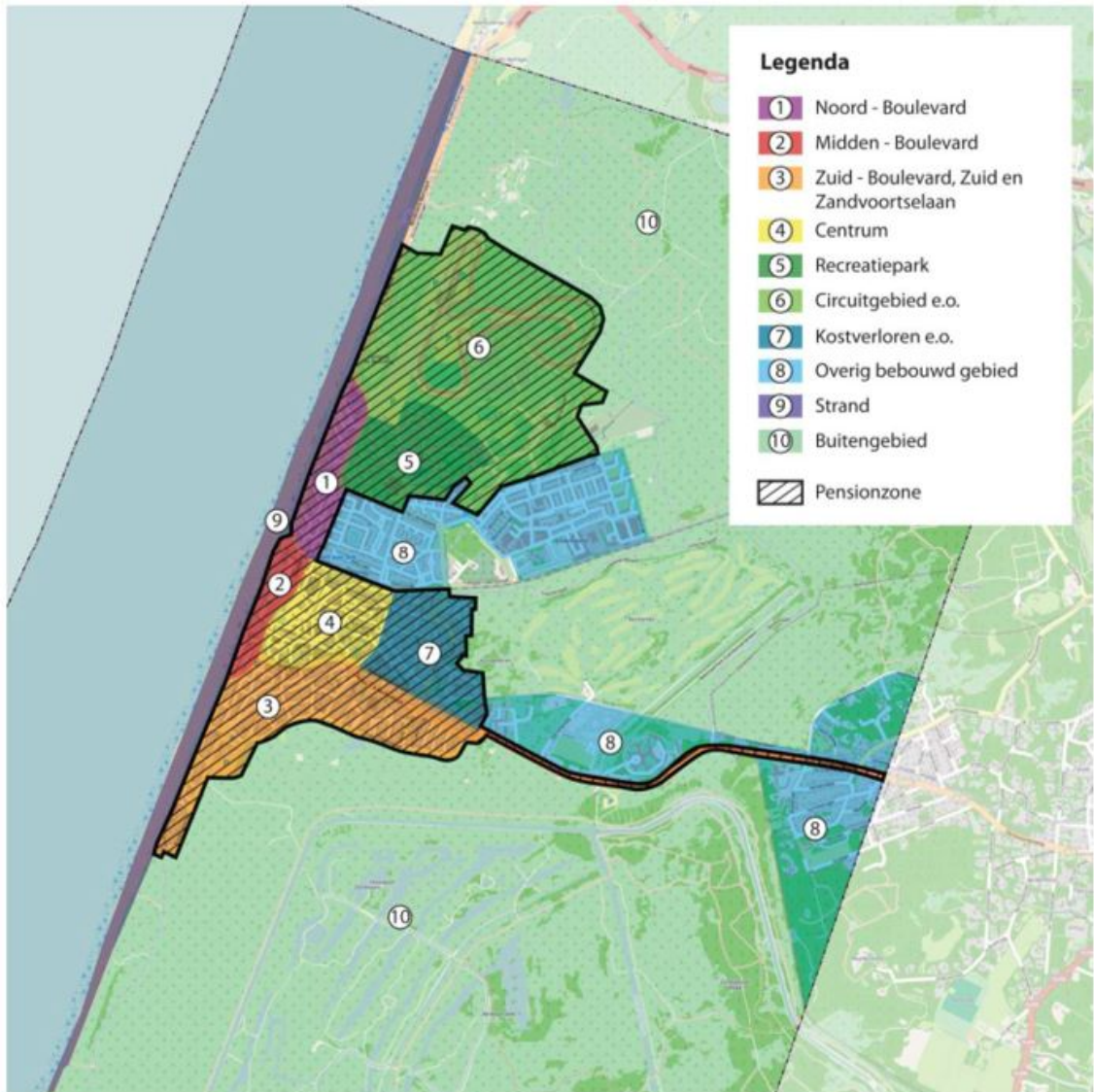
- Voorts moet worden voldaan aan de volgende criteria:
 - het gebouw waarvoor een wijziging van het gebruik wordt aangevraagd ten behoeve van logiesverstrekking met meer dan 4 bedden is in gebruik als een woning. Dit criterium is niet van toepassing indien het gaat om een pand dat als logiesverstrekker 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);
 - 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.);
 - 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);
 - 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;
 - 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;
 - 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):
 - de voorkeurslocaties betreffen de gebieden 1 t/m 7;
 - 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 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)	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 pensionzone (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



4.2 Zoneringskaart Pension



5 Recreatiewoning

5.1 Toetsingscriteria recreatiewoning

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 RECREATIEWONING (COMMERCIELE 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 verhuur-sector, zoals weergegeven in tabel 1 wordt verder gegaan bij stap 2.

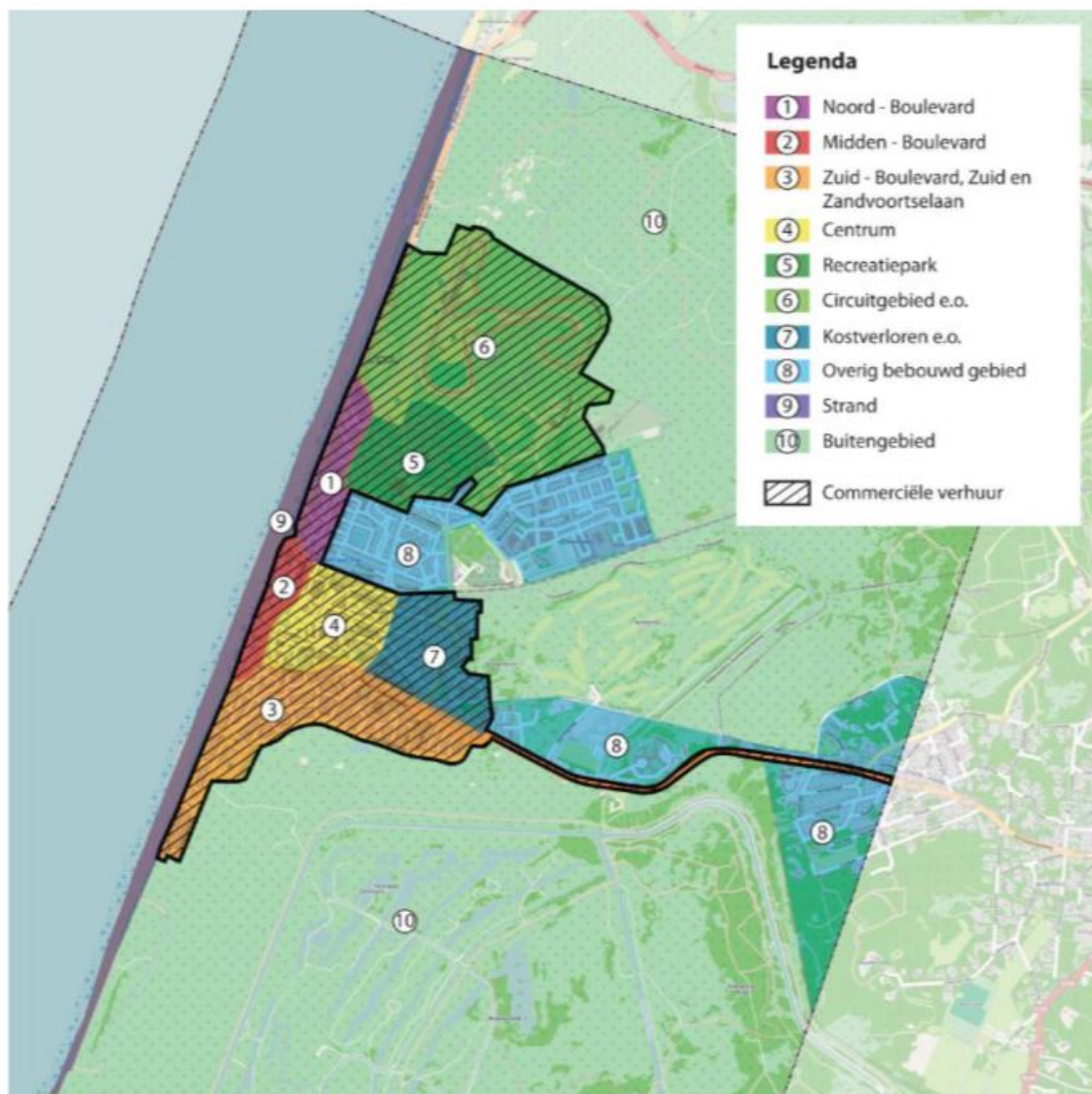
STAP 2: VOLDOEN AAN RUIMTELIJKE CRITERIA (STAP 2)

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 zoneringsschaak.

5.2 Zoneringskaart recreatiewoning (commerciële verhuur)



6 Particuliere vakantieverhuur

6.1 Algemeen

De gemeente onderkent het belang van de particuliere toeristische verhuur van gehele woningen en appartementen voor de verblijfstoeristische sector en wil zij onder voorwaarden hieraan medewerking verlenen. Zandvoort is immers in sterke mate afhankelijk van het toerisme (ongeveer 60% van de werkgelegenheid is direct of indirect gerelateerd aan het toerisme). Het hotelaanbod is bovendien beperkt en om alle bezoekers te kunnen herbergen is particuliere toeristische verhuur dan ook van belang. Voorgaande neemt niet weg dat er bij toeristische verhuur van woningen sprake kan zijn van negatieve gevolgen voor Zandvoort en haar bewoners. Dat zijn aspecten als overlast, brandonveiligheid, woningonttrekking aan de woningvoorraad en een ongelijk speelveld met partijen die met inachtneming van allerlei regels en belastingen ook voor korte tijd verhuur aan toeristen aanbieden. Bovendien blijft de groei van deze verhuur niet beperkt tot het incidenteel aanbieden, maar worden ook steeds meer illegale vakantieappartementen in Zandvoort gerealiseerd¹. Bij illegale vakantieappartementen gaat het om woningen die voor langere tijd of gedurende het gehele jaar aangeboden worden. Van een bijverdienste is dan geen sprake meer, want de woningen worden in feite grotendeels of geheel bedrijfsmatig als logiesverblijf verhuurd en daarmee feitelijk aan de woningvoorraad onttrokken. Onder deze omstandigheden ontstaat er een onoverzichtelijke markt, waarbij de gemeente onvoldoende inzicht heeft hoe en in welke mate woningen worden verhuurd (exacte adressen worden op de websites niet

1) Wanneer vakantieverhuur van woningen een bedrijfsmatig karakter heeft kan niet langer meer worden gesproken over de woonfunctie, maar wordt gesproken over een vakantieappartement. In Amsterdam wordt in dit soort gevallen gesproken over illegale hotels.



vermeld en de aanbieders zijn anoniem) en in hoeverre de van toepassing zijnde regels worden nageleefd.

Toeristische verhuur is 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). Hierbij moeten enerzijds bewoners/verhuurders hun verantwoordelijkheden kennen en nemen en anderzijds dient de gemeente duidelijk te communiceren over wat wel en niet mag en doortastend handhaven als er voor individuele burgers of het algemeen belang negatieve gevolgen optreden.

6.2 Voorwaarden particuliere vakantieverhuur

Het verhuren van een gehele woning of appartement is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- De verhuurder moet de hoofdbewoner van de woning zijn en permanent staan ingeschreven bij de gemeentelijke Basis Registratie Personen (BRP) van de gemeente Zandvoort. Hiernaast moet de hoofdbewoner ook daadwerkelijk zelf in de woning wonen voor tenminste acht maanden per kalenderjaar.
- De woning mag voor maximaal 120 dagen per kalenderjaar worden verhuurd aan toeristen.
- Er mogen maximaal zes personen tegelijkertijd gebruik maken van de verhuurde woning.
- Er mag geen sprake zijn van overlast door bijvoorbeeld, geluid, afval en asociaal gedrag².
- De woning moet voldoen aan de eisen van brandveiligheid als bedoeld in het Bouwbesluit.
- Wordt de woning verhuurd via Airbnb of enige ander soortgelijk (online) platform, dan moet dat eenmalig via een digitaal formulier worden gemeld bij de gemeente (www.zandvoort.nl). Deze meldingsplicht geldt ook voor woningen die reeds worden verhuurd via Airbnb en andere (online) platforms, maar nog niet eerder zijn gemeld bij de gemeente.
- De verhuurder is verplicht om toeristenbelasting te betalen (voor meer informatie zie www.gbkz.nl).
- Tweede woningen mogen niet worden verhuurd aan toeristen. Dit wordt gezien als het onttrekken van een woning aan de woningvoorraad.
- De woning wordt verder conform de bestemming als bedoeld in het ter plaatse geldende bestemmingsplan gebruikt.

Bij overtreding van hiervoor genoemde voorwaarden kan een dwangsom of een boete worden opgelegd. Boetes kunnen oplopen tot € 20.000,--.

6.3 Toelichting

Het huidige beleid wordt (vooralsnog) inhoudelijk niet gewijzigd ten aanzien van het aantal dagen. Het aantal dagen waarop een gehele woning mag worden verhuurd aan toeristen blijft 120 dagen per kalenderjaar. Om het handhavingsinstrumentarium te versterken wordt wel een eenmalige meldplicht ingevoerd en de bestuurlijke boete. Beide maatregelen worden juridisch vastgelegd in de huisvestingsverordening. De inzet hiermee is om het bestaande beleid effectiever en efficiënter te handhaven.

Tweede woningen

Aan het uitsluiten van tweede woningen voor vakantieverhuur ligt - naast dat het een continuering van het huidige beleid betreft - mede ten grondslag dat hiermee wordt voorkomen dat buurten in Zandvoort ontvolkt raken. Daarnaast heeft vakantieverhuur veel effect op de leefomgeving. In dit verband is van belang dat eigenaren van tweede woningen minder sociale binding met de buurt en minder controle mogelijkheden bij vakantieverhuur hebben. Hier staat tegenover dat een persoon die hoofdverblijf houdt in een woning makkelijker aanspreekbaar is door mensen uit de buurt als de vakantieverhuur bijvoorbeeld uit de hand loopt. Ook hebben dergelijke personen in het algemeen meer sociale binding met de buurt, bijvoorbeeld omdat zij in de buurt werken, vrijwilligerswerk doen, deelnemen aan het verenigingsleven, vrienden of familie hebben, of hun eventuele kinderen in de buurt naar school gaan. Daarom heeft een persoon die hoofdverblijf houdt in een woning in zoverre meer belang bij het beperken van het effect van vakantieverhuur op de leefomgeving.

Naast het voorgaande kleven er ook andere nadelen aan het toestaan van vakantieverhuur van tweede woningen. Zo is bijvoorbeeld de kans groter dat er schijnconstructies worden toegepast, waarbij een woning wordt aangekocht als zijnde een tweede woning, maar in de werkelijkheid bedrijfsmatig wordt verhuurd aan toeristen. Op deze manier worden woningen als beleggingsobjecten aangekocht, terwijl deze woningen onderdeel uitmaken van de woningvoorraad en in potentie een optie zouden kunnen zijn voor woningzoekenden.

2) Zie artikel 2:79 van de Algemene plaatselijke verordening 2017 van Zandvoort.



Vorenstaand beleid wordt door de Raad van State als niet onredelijk geacht en mogen tweede woningen worden uitgezonderd van vakantieverhuur.

Begrippenlijst 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 vaneen 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 verblijfstoerisme.

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.

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, mits voldaan wordt aan de voorwaarden gesteld in paragraaf 6.2 van deze beleidsregel.



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.



Bijlagen

Toeristische verhuur aan gasten										
versie: april 2019										
Type verhuur	beleid	toeristen belasting	maximaal aantal gasten	minimaal verblijf	maximaal verblijf	oppervlakte t.b.v. verhuur	vergunning	bewoning		
Bed & Breakfast	Toetsingskader verblijfs-accommodaties (hoofdstuk 3)	ja	4	vanaf 1 nacht	hele jaar	gedeelte van de woning	meldplicht bij de gemeente	verhuurder blijft hoofdbewoner		
Particuliere vakantieverhuur	Toetsingskader verblijfs-accommodaties (hoofdstuk 6)	ja	6	vanaf 1 nacht	120 dagen per kalenderjaar	gehele woning	meldplicht bij de gemeente	verhuurder blijft hoofdbewoner		
Recreatiewoning	Toetsingskader verblijfs-accommodaties (hoofdstuk 5)	ja	variabel	vanaf 1 nacht	maximaal 120 dagen aan dezelfde persoon	beperkt tot oppervlakte bijgebouw	omgevings-vergunning	verhuurder verblijft in hoofdgebouw		
Hotel	Toetsingskader verblijfs-accommodaties (hoofdstuk 2)	ja	variabel	vanaf 1 nacht	hele jaar	n.v.t.	diverse vergunningen	n.v.t.		
Pension	Toetsingskader verblijfs-accommodaties (hoofdstuk 4)	Ja	variabel	vanaf 1 nacht	hele jaar	gedeelte van de woning	diverse vergunningen	verhuurder blijft hoofdbewoner		

Aan dit schema kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een uitgebreide versie van de regels zie www.zandvoort.nl/toeristische-verhuur.