



Toetsingskader toeristische verblijfsaccommodaties gemeente Zandvoort 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zandvoort,
Gelet op het bepaalde in artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht,

Besluit vast te stellen de volgende beleidsregels:

Het Toetsingskader toeristische verblijfsaccommodaties gemeente Zandvoort 2026 vast te stellen.

1. Definities

In dit Toetsingskader wordt verstaan onder:

Bed & Breakfast : vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner een volgens het Omgevingsplan Zandvoort toegestaan deel van het hoofdgebouw voor een kortdurend verblijf toeristisch verhuurt, terwijl de hoofdbewoner zelf in het hoofdgebouw aanwezig is en verblijft.

Gebouw: bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zandvoort.

Hoofdbewoner: een persoon die officieel als bewoner van een woning geregistreerd staat in de Basisregistratie Personen (BRP), de woning feitelijk bewoond en daarmee onder andere verantwoordelijk is voor het betalen van bepaalde lasten.

Hoofdgebouw: gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is.

Hoofdverblijf: een voor permanente bewoning bestemde verblijfplaats, die ten minste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid en fungeert als het centrum van de sociale activiteiten van de betrokkene.

Hotel: een gebouw met bedrijfsmatige logiesfunctie waar een persoon tegen betaling kan overnachten voor een kortdurend verblijf en waar (eventueel) bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt. Er mogen dranken en maaltijden aan personen worden verstrekt die niet overnachten in het gebouw.

Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren waarbij er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen. In het geval van coouderschap behoort het kind tot twee huishoudens. De plaats van het hoofdverblijf van het kind is de plaats waar het kind in de Basisregistratie Personen is opgenomen.

Logiesfunctie: gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf aan personen.

Particuliere vakantieverhuur: vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner de woonruimte waar hij volgens de Basisregistratie Personen zelf woont, incidenteel, voor een korte periode en tijdens de eigen afwezigheid, toeristisch verhuurt.

Pension: een verblijfsaccommodatie met een commercieel oogmerk, met meer dan 4 bedden, waar de eigenaar ook zelf in het pension woont. Maaltijden en dranken worden slechts verstrekt aan gasten, en niet aan passanten. Dit in tegenstelling tot hotels waar dit wel mag. Pensions staan ook ingeschreven bij de KvK.



Recreatiewoning: een gebouw dat bestemd is voor het bieden van kortdurend recreatief verblijf door wisselende personen. In een recreatiewoning brengt een persoon vrije tijd en/of vakanties door. Het hoofdverblijf heeft de persoon ergens anders. Het gebouw is gelegen op een officieel voor recreatie aangewezen perceel.

Toeristische verblijfsaccommodatie: het totale verblijfsaanbod aan bedrijfsmatige en particuliere verhuur van verblijfsaccommodaties.

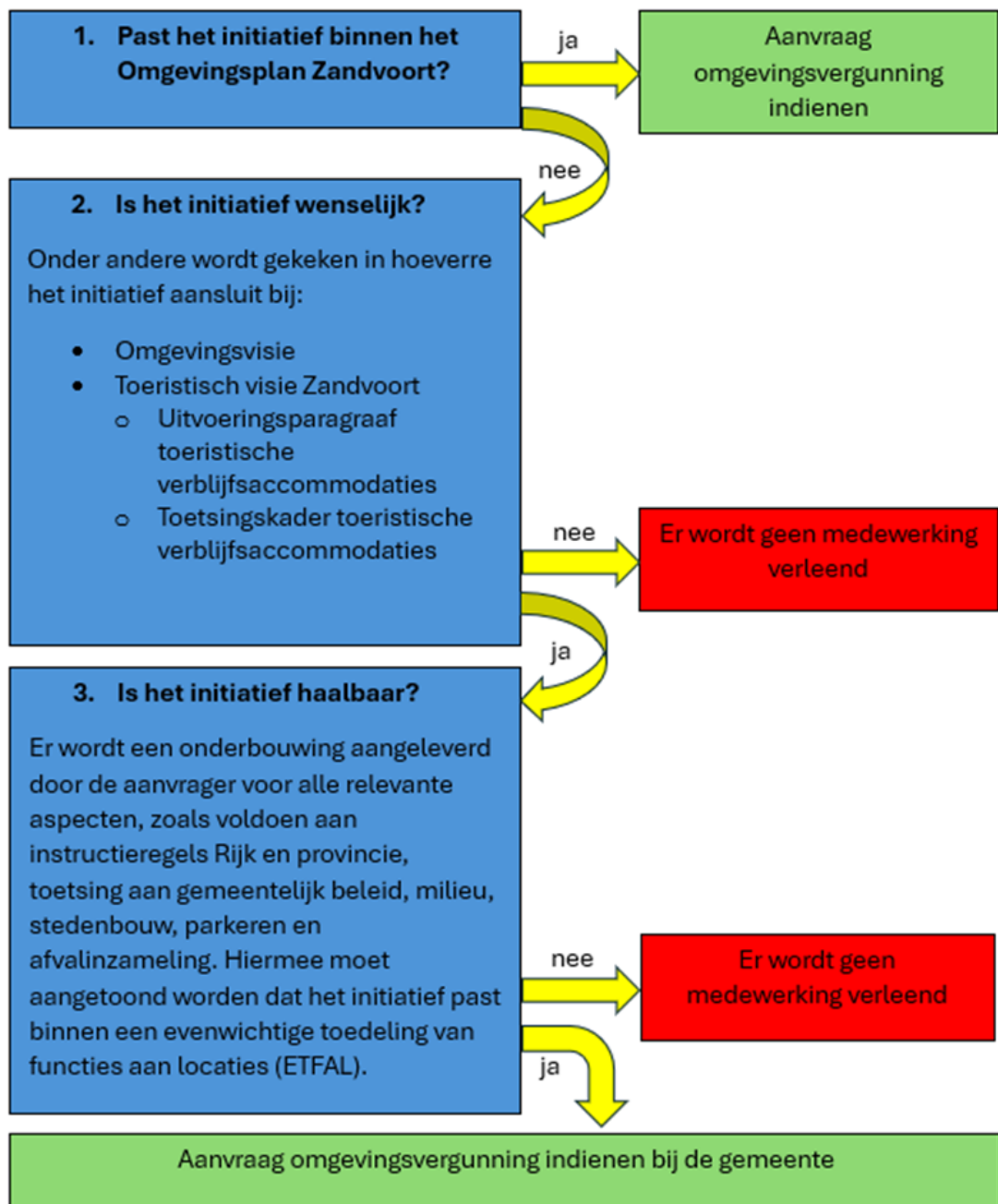
Toeristische verhuur: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de Basisregistratie Personen.

Woning : zelfstandige woonruimte, of een geheel aan onzelfstandige woonruimten die onderdeel uitmaken van hetzelfde adres.

Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

2. Algemeen

Het Toetsingskader is bedoeld om nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkelingen die **niet passen** in het Omgevingsplan Zandvoort en **niet aansluiten** bij de Toeristische Visie 2040 te voorkomen. Op basis van het onderstaande processchema beoordeelt de gemeente of een **nieuw initiatief** tot vestiging, uitbreiding of functieverandering van **vergunningplichtige** toeristische verblijfsaccommodaties passend, wenselijk en haalbaar is. Het processchema toont welke stappen gevolgd worden. Op basis daarvan wordt een afweging gemaakt voor de aanvraag omgevingsvergunning. De aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend bij de gemeente via het Omgevingsloket.



In zijn algemeenheid geldt dat alle toeristische verblijfsaccommodaties aan alle relevante (bouw)regeling moeten voldoen en dat toeristenbelasting afgedragen moet worden.

Toetsings- en/of afwegingscriteria

Om de wenselijkheid van een initiatief te beoordelen zijn toetsings- en/of afwegingscriteria opgesteld. Toetsingscriteria zijn harde (rand)voorwaarden waaraan moet worden voldaan. Zodra het initiatief aan de toetsingscriteria voldoet, wordt het initiatief beoordeeld op de afwegingscriteria. De toetsings- en afwegingscriteria vormen een beoordeling op de wenselijkheid van het initiatief.

De toetsings- en/of afwegingscriteria richten zich op specifieke vormen van toeristische verblijfsaccommodaties die in de gemeente veel voorkomen en/of wenselijk zijn. Dit zijn hotels, pensions, recreatiewoningen op bedrijfsmatig geëxploiteerde vakantieparken, toeristische verhuur in de vorm van Bed & Breakfast in een deel van de woning en incidentele vakantieverhuur van de gehele woning.



In dit hoofdstuk wordt gesproken over toeristische verblijfsaccommodaties en vormen van toeristische verhuur. Vormen van toeristische verblijfsaccommodaties in de gemeente Zandvoort zijn hotels, pensions en recreatiewoningen op bedrijfsmatig geëxploiteerde vakantieparken. Vormen van toeristische verhuur in de gemeente Zandvoort zijn Bed & Breakfast (deel van de woning) of particuliere vakantieverhuur (hele woning). Deze vormen van toeristische verhuur vallen ook onder de Huisvestingswet. In de Huisvestingswet zijn regels voor toeristische verhuur van woonruimte opgenomen.

Per toeristische verblijfsaccommodatie of vorm van toeristische verhuur zijn onderstaande toetsings- en/of afwegingscriteria verwoord.

2.1. Toeristische verblijfsaccommodaties

2.1.1. Hotel

Een hotel is een gebouw met bedrijfsmatige logiesfunctie waar een persoon tegen betaling kan overnachten voor een kortdurend verblijf en waar (eventueel) bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt. Er mogen dranken en maaltijden aan personen worden verstrekt die niet overnachten in het gebouw.

In het geval dat het betreffende verzoek niet binnen het Omgevingsplan past, kunnen het college en de gemeenteraad van de gemeente Zandvoort gebruik maken van hun bevoegdheid om af te wijken van het Omgevingsplan of het Omgevingsplan gewijzigd vast te stellen. Om te beoordelen of een initiatief **wenselijk** is, maakt het bevoegd gezag allereerst een afweging op basis van de volgende toetsingscriteria:

Toetsingscriteria:

- Logies vormt de **hoofdactiviteit**, waaraan de overige activiteiten zoals bijvoorbeeld wellness, zakelijke faciliteiten, sportieve faciliteiten, zorg, etc. ondergeschikt zijn. Dit betekent dat het grootste deel van het gebruiksoppervlak de functie logies heeft.
- Er moet aangetoond zijn dat er **voldoende marktruimte** aanwezig is voor het initiatief binnen de hotelmarkt in de gemeente Zandvoort.
- Er moet gemotiveerd worden hoe GreenKey of een vergelijkbaar **duurzaamheidslabel** wordt verkregen.

Wanneer voldaan wordt aan de toetsingscriteria dan wordt het initiatief getoetst aan de volgende afwegingscriteria:

Afwegingscriteria:

- Het initiatief moet aansluiten bij de **doelgroepen** waar de ontwikkelingen in de gemeente Zandvoort zoveel mogelijk op worden afgestemd. Bij initiatieven voor hotels wordt met name gefocust op de avontuurzoeker, de stijlzoeker en in mindere mate op de plezierzoeker en rustzoeker conform het Leefstijlvinder model. De avontuur- en stijlzoeker staat voor luxe, comfort en authentieke ervaringen.
- Het initiatief moet een **onderscheidend hotelconcept** zijn dat een aanvulling is op het huidige hotelaanbod in de gemeente Zandvoort. Het gaat in ieder geval om lifestyle, design, boutique, gastronomie en Zandvoortse thema's.
- **Publiekstoegankelijke voorzieningen** moeten bijdragen aan het ontwikkelen van een jaarrond vrijetijdsaanbod. Het gaat om voorzieningen aanvullend op het hotel die toegankelijk zijn voor passanten. Voorbeelden hiervan zijn wellness, zakelijke faciliteiten, sportieve faciliteiten en zorg. De voorzieningen zijn onderdeel van het hotelconcept.
- Het initiatief moet aansluiten op de **toeristische voorzieningen structuur** van de gemeente Zandvoort ten behoeve van combinatiebezoek, levendigheid en het voorkomen van overlast.
- De uitkomsten van het participatietraject wordt verwoord in een **participatieverslag**. Deze uitkomsten worden meegenomen in de belangenafweging.
- Er wordt beoordeeld hoe in de ontwikkel- en gebruiksfase wordt omgegaan met maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO).
- Nieuwe hotelontwikkelingen zijn in principe niet toegestaan in woonbuurten en op bedrijventerreinen met het oog op bescherming van het woon- en leefklimaat, mobiliteit en goede bereikbaarheid alsmede kwaliteit en gebruik van buiten- en openbare ruimte. Zie hiervoor hoofdstuk 4, onderdeel 'D) Criteria die in de EFTAL geborgd worden' van de uitvoeringsparagraaf toeristische verblijfsaccommodaties horende bij de Toeristische visie Zandvoort 2040.

Het initiatief moet vervolgens ook **haalbaar** zijn zoals is weergegeven in het processchema. In het kader van de haalbaarheidstoets moet onder meer een verhaalsovereenkomst nadeelcompensatie met de gemeente moet worden gesloten.



2.1.2. Pension

Een pension is een verblijfsaccommodatie met een commercieel oogmerk, met meer dan 4 bedden, waar de eigenaar ook zelf in het pension woont. Maaltijden en dranken worden slechts verstrekt aan gasten, en niet aan passanten. Dit in tegenstelling tot hotels waar dit wel mag. Pensions staan ook ingeschreven bij de KvK.

Er worden geen omgevingsvergunningen meer verstrekt voor pensions. Het is niet meer mogelijk een aanvraag te doen voor een pension waarbij gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsbevoegdheid (BOPA).

2.1.3. Recreatiewoning op een perceel met de functie recreatie

Een recreatiewoning is een gebouw dat bestemd is voor het bieden van kortdurend recreatief verblijf door wisselende personen. In een recreatiewoning brengt een persoon vrije tijd en/of vakanties door. Het hoofdverblijf heeft de persoon ergens anders. Het gebouw is gelegen op een officieel voor recreatie aangewezen perceel.

Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan. Bij en in een recreatiewoning is géén kamerverhuur of recreatieve verhuur van een bijgebouw, aan- of uitbouw toegestaan.

Indien een aanvraag omgevingsvergunning voor een recreatiewoning niet past in het Omgevingsplan Zandvoort, wordt geen medewerking verleend aan een verzoek tot vestiging van deze toeristische verblijfsaccommodatie. Er wordt geen gebruik gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid (BOPA).

2.1.4. Recreatiewoning op een perceel met de functie wonen

Er wordt geen omgevingsvergunning meer verstrekt voor een recreatiewoning of -appartement op een perceel met de functie wonen.

2.2. Toeristische verhuur

2.2.1. Particuliere vakantieverhuur (hele woning)

Particuliere vakantieverhuur is een vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner de woonruimte waar hij volgens de Basisregistratie Personen zelf woont, incidenteel, voor een korte periode en tijdens de eigen afwezigheid, toeristisch verhuurt.

Particuliere vakantieverhuur is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- Particuliere vakantieverhuur is alleen mogelijk in een woning.
- De woning mag aan maximaal 6 personen per nacht verhuurd worden.
- Er wordt voldaan aan de regels voor Particuliere vakantieverhuur die zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, gemeente Zandvoort 2026 of diens rechtsopvolger.

2.2.2. Bed & Breakfast (deel van de woning)

Bed & Breakfast is een vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner een volgens het Omgevingsplan Zandvoort toegestaan deel van het hoofdgebouw kortdurend toeristisch verhuurt, terwijl de hoofdbewoner zelf in het hoofdgebouw aanwezig is en verblijft.

Een Bed & Breakfast is mogelijk in een woning met de functie wonen. Een Bed & Breakfast toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- Bed & Breakfast is toegestaan binnen de woonfunctie voor het gehele grondgebied van de gemeente Zandvoort met uitzondering van het gebied binnen het voormalige bestemmingsplan Nieuw Noord, zoals dat is opgegaan in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Zandvoort.
- Bed & Breakfast (B&B) is een kleinschalige accommodatie, vaak een deel van een woning, waar gasten kunnen overnachten en ontbijten. Het is een nevenactiviteit van de hoofdbewoner en biedt een toeristisch, kortdurend verblijf zonder zelfstandige kookgelegenheid voor de gasten.
- Bed & Breakfast is ondergeschikt aan de woonfunctie. De oppervlakte die benut mag worden voor Bed & Breakfast is maximaal 35% van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw tot maximaal 50 m² van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
 - o De gebruiksoppervlakte wordt gemeten zoals dat in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is aangegeven. Bij het gebruiksoppervlak telt elke ruimte per verdieping mee.



- o Sanitaire voorzieningen die exclusief bij de kamer horen, worden meegerekend, gedeelde voorzieningen niet.
- Er mag in Bed & Breakfast aan maximaal 4 personen per nacht verhuurd worden.
- Het hoofdgebouw moet daadwerkelijk als permanente woning worden gebruikt. Dit betekent dat de hoofdbewoner zelf in de woonruimte aanwezig is en verblijft.
- Bed & Breakfast moet plaatsvinden in het hoofdgebouw.
- Bed & Breakfast is uitsluitend in het hoofdgebouw. Bed & Breakfast mag geen eigen zelfstandige hoofdingang hebben.
- Er wordt voldaan aan de regels voor Bed & Breakfast die zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, gemeente Zandvoort 2026 of diens rechtsopvolger.

3. Slotbepalingen

Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen gemotiveerd afwijken van dit Toetsingskader, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard of indien sprake is van bijzondere omstandigheden die naar het oordeel van het college een afwijking rechtvaardigen.

Overgangsregeling

Voor aanvragen die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van dit Toetsingskader, blijft het beleid van toepassing zoals dat gold op het moment van indiening van de aanvraag. Indien op het moment van inwerkingtreding een aanvraag nog niet is afgehandeld, beoordeelt het college deze aanvraag met inachtneming van het tot dan toe geldende beleid, tenzij dit voor de aanvrager gunstiger uitpakt onder het nieuwe Toetsingskader.

Bestaande rechten, verkregen onder het oude beleid, blijven behouden. Lopende procedures en reeds genomen besluiten vóór de inwerkingtreding van deze beleidsregels worden niet opnieuw beoordeeld op basis van de nieuwe beleidsregels.

Intrekking oude regelingen

- Het Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties geldend van 31-03-2022.

Inwerkingtreding

Dit Toetsingskader treedt in werking op 1 januari 2026.

Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Toetsingskader toeristische verblijfsaccommodaties gemeente Zandvoort 2026.

Aldus vastgesteld door het college van burgmeester en wethouders van de gemeente Zandvoort op 9 december 2025.

De secretaris,

De burgemeester,

4. Toelichting

1. Definities

Betekenis van een aantal woorden die in dit Toetsingskader worden gebruikt.

Voor de definitie van een pension is aangesloten bij de definitie zoals deze verwoord is in de Toeristische visie Zandvoort 2040. De toevoeging *'tenzij men al gestart was voor 2009, voor de inwerkingtreding van het oude Pensionbeleid uit 2009'* is weggelaten. De reden hiervoor is dat deze situatie destijds van toepassing was op een heel beperkt aantal ondernemers.

2. Algemeen

Dit Toetsingskader is bedoeld om een kader te bieden voor de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA). Het Toetsingskader is geen grondslag voor handhaving; dat is het Omgevingsplan Zandvoort met de daarin vastgelegde planregels. Wel kan het Toetsingskader handvatten bieden om te beoordelen of zicht is op legalisatie, wanneer



een strijdigheid met het omgevingsplan wordt geconstateerd. Een initiatief is vergunningplichtig als er sprake is van strijdigheid met het omgevingsplan.

Het Toetsingskader is op de eerste stap uit het processchema niet van toepassing. Past het initiatief in het omgevingsplan (en is deze vergunningplichtig) dan kan de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. Wanneer verder aan alle vergunningsvereisten wordt voldaan, dan kan de vergunning worden verleend.

Een initiatief wordt ambtelijk beoordeeld op passendheid, wenselijkheid en haalbaarheid. Het getoonde processchema geldt voor **vergunningplichtige toeristische verblijfsaccommodaties**.

- *Het initiatief past binnen het Omgevingsplan Zandvoort*
De aanvraag Omgevingsvergunning kan ingediend worden via het Omgevingsloket.
- *Het initiatief past niet binnen het Omgevingsplan Zandvoort*
Er kan een aanvraag voor afwijken van het Omgevingsplan Zandvoort of een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met een omgevingsplanactiviteit gedaan worden.

Wanneer een initiatief niet past binnen het Omgevingsplan Zandvoort zijn twee beoordelingen mogelijk:

1. *Het initiatief is niet wenselijk*
Er wordt geen medewerking verleend aan de aanvraag omgevingsvergunning.
2. *Het initiatief is wenselijk*
Er dient dan door de aanvrager een onderbouwing gegeven te worden ten aanzien van haalbaarheid voor alle relevante aspecten zoals milieu, stedenbouw, parkeren en afvalinzameling. Hiermee dient aangetoond te worden dat het initiatief pas binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL). De aanvrager sluit een verhaalsovereenkomst nadeelcompensatie met de gemeente, waarbij eventuele schade (incl. de daarmee samenhangende kosten) voor rekening komt van de aanvrager.

Wanneer een initiatief niet passend en wel wenselijk is, zijn twee beoordelingen mogelijk:

- 2.1. *Het initiatief is niet haalbaar*
Er wordt geen medewerking verleend aan de aanvraag omgevingsvergunning. De aanvrager kan eventueel suggesties aandragen om alsnog aan de haalbaarheidseis te voldoen.
- 2.2. *Het initiatief is haalbaar*
De aanvraag omgevingsvergunning voor het initiatief kan ingediend worden.

Toetsings- en/of afwegingscriteria

In de Uitvoeringsparagraaf horende bij de Toeristische visie Zandvoort 2040 staan de voorgenomen aanpassingen voor het Toetsingskader beschreven. Ook is daar de onderbouwing verwoord voor de criteria die in dit hoofdstuk benoemd zijn. In hoofdstuk 5 van deze Uitvoeringsparagraaf is een zogenoemde 'was – wordt' lijst opgenomen. De toetsingscriteria zoals omschreven in deze paragraaf zijn een uitwerking daarvan.

In deze paragraaf zijn de criteria benoemd. De criteria spreken voor zich.

Aan nieuwe recreatiewoningen en/of pensions - als bedoeld in deze beleidsregel - wordt geen medewerking meer verleend. Dat laatste geldt ook voor het uitbreiden van en/of het omzetten naar deze functies. Het voornemen om te stoppen met het verlenen van vergunningen voor deze functies/activiteiten - het niet langer toepassen van de buitenplanse afwijkingsbevoegdheid - is al bekend gemaakt in het kader van de vaststelling van de Toeristische visie Zandvoort 2040.

Ook het voornemen voor het terugbrengen van het nachtcriterium voor Particuliere vakantieverblijf is bekend gemaakt in het kader van de vaststelling van de Toeristische visie Zandvoort 2040. Zie de bekendmaking in het Gemeenteblad van 12-04-2024: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2024-161146.html>

3. Slotbepalingen Hardheidsclausule

Om te voorkomen dat er onvoorziene gevolgen kunnen zijn van de inwerkingtreding van dit Toetsingskader die onredelijk nadelig zijn, is aan het college de bevoegdheid gegeven om deze onredelijke gevolgen aan te passen tot het niveau waarin wel gesproken kan worden van redelijke gevolgen.



Van te voren is het niet mogelijk om inzichtelijk te maken om welke gevolgen het gaat, dan wel in welke gevallen daarvan sprake is. Wel is duidelijk dat de hardheidsclausule slechts in uitzonderlijke gevallen wordt toegepast. Dat de inwerkingtreding van het Toetsingskader op zich zelf genomen nadelige gevolgen kan hebben, vormt geen reden voor het toepassen van de hardheidsclausule.

Overgangsregeling

Vergunningaanvragen die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van dit Toetsingskader worden afgehandeld met inachtneming van het tot dan toe geldende beleid, tenzij dit voor de aanvrager gunstiger uitpakt onder het nieuwe Toetsingskader.

Intrekking oude regelingen

Met dit artikel worden oude regelingen ingetrokken. Het bestuursorgaan dat de regeling heeft vastgesteld kan deze ook weer intrekken. Het Toetsingskader 2015 (en de wijzigingen van 2019 en 2022) zijn destijds door het college vastgesteld en worden door het college ingetrokken.

Inwerkingtreding

In dit artikel wordt het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening benoemd.



Bijlage 1: Overzicht verhuur van toeristische verblijfsaccommodaties

Vorm verblijfsaccommodatie	beleid- en regelgeving	Verhuur toeristische verblijfsaccommodaties gemeente Zandvoort					vergunning	bewoning
		toeristenbelasting	maximaal aantal gasten per nacht	minimaal verblijf	maximaal verblijf	oppervlakte tbv verhuur		
Hotel	Omgevingsplan; Toetsingskader Toeristische Verblijfsaccommodaties; Nota parkeernormen	ja	variabel	vanaf 1 nacht	kortdurend verblijf	n.v.t.	diverse vergunningen waaronder omgevingsvergunning	n.v.t.
Pension	Omgevingsplan; Huisvestingsvoorsiening; Toetsingskader toeristische Verblijfsaccommodaties; Nota parkeernormen	ja	variabel	vanaf 1 nacht	kortdurend verblijf	gedeelte van de woning dat gebruikt wordt voor logies	diverse vergunningen waaronder omgevingsvergunning; vanaf 1 januari 2026 worden geen nieuwe vergunningen meer voor deze vorm afgegeven.	verhuurder is en blijft hoofdbewoner
Recreatiewoning op perceel met functie recreatie	Omgevingsplan; Toetsingskader Verblijfsaccommodaties; Nota parkeernormen	ja	variabel	vanaf 1 nacht	kortdurend verblijf	gehele gebouw	omgevingsvergunning	n.v.t.
Particuliere vakantieverhuur	Omgevingsplan; Huisvestingsvoorsiening; Toetsingskader Verblijfsaccommodaties; Nota parkeernormen	ja	6	vanaf 1 nacht	maximaal aantal nachten per kalenderjaar zoals bepaald in de Huisvestings verordening	gehele woning	geen omgevingsvergunning, wel registratie- en meldplicht bij de gemeente	verhuurder is en blijft hoofdbewoner
Bed & Breakfast	Omgevingsplan (niet toegestaan binnen het voormalige bestemmingsplan Nieuw Noord zoals dat is opgegaan in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Zandvoort); Huisvestingsvoorsiening; Toetsingskader Verblijfsaccommodaties; Nota parkeernormen	ja	4	vanaf 1 nacht	kortdurend verblijf	deel van de woning; maximaal 35% van het gebruiksoppervlak van de woning tot maximaal 50 m2 van de oppervlakte van de woning	geen omgevingsvergunning, wel registratieplicht bij de gemeente.	verhuurder is en blijft hoofdbewoner

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