

Wijzigingsbesluit 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 het Wijzigingsbesluit Toetsingskader toeristische verblijfsaccommodaties gemeente Zandvoort 2026

Artikel I

Het Toetsingskader toeristische verblijfsaccommodaties gemeente Zandvoort 2026 wordt als volgt gewijzigd:

A.

In 'Hoofdstuk 3. Slotbepalingen' wordt na Overgangsregeling een aanvullende overgangsregeling opgenomen die komt te luiden als volgt:

Aanvullende overgangsregeling

1. a. Voor bestaande legaal gebouwde recreatiewoningen en recreatieappartementen die worden verhuurd aan toeristen, maar waarvan het recreatieve gebruik planologisch-juridisch niet is toegestaan, wordt – in afwijking van het bepaalde in artikel 2.1.4. van dit Toetsingskader - de mogelijkheid geboden om tijdelijk in aanmerking te komen voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).
- b. In het kader van deze aanvullende overgangsregeling wordt verstaan onder:
 - *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.
Dit is dus een ander type recreatiewoning als bedoeld is onder artikel 1 (Definities) van het Toetsingskader (2026).
 - *Vrijstaand*:
Vrijstaand is op zichzelf staand. Een losstaand bouwwerk dat niet aan of tegen een ander gebouw of een bouwwerk geen gebouw zijnde is aangebouwd.
 - *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.
2. Van de in het eerste lid bedoelde mogelijkheid kan alleen gebruik worden gemaakt als wordt voldaan aan alle navolgende voorwaarden:
 - a. De betreffende recreatiewoning of het betreffende recreatieappartement bevindt zich op een perceel dat in het Omgevingsplan de functie Wonen heeft; én
 - b. De recreatiewoning of het recreatieappartement voldoet aan de navolgende toetsingscriteria uit het Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties 2022-2025 zijnde:
 - Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat de recreatiewoning of het recreatieappartement voldoet aan de eisen van brandveiligheid, aan het Besluit bouwwerken leefomgeving en aan de bouwregels in het Omgevingsplan;
 - Het recreatieappartement is in een gedeelte van het hoofdgebouw zonder eigen toegang of de recreatiewoning is in een vrijstaand zelfstandig te gebruiken bijgebouw. Voor dat bijgebouw geldt dat het goed toegankelijk dient te zijn (onder andere voor brandweer) en dus niet op een binnenterrein zonder ontsluiting is gelegen;
 - o 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.

- Per perceel mag 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 is bij de gemeente aangemeld als zijnde in gebruik voor particuliere verhuur, als dit het geval is zal toeristenbelasting worden geheven;
 - o 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.
 - De verhuur mag niet meer dan 120 dagen achtereenvolgend aan dezelfde persoon gebeuren, dus voor kortdurende verblijfsrecreatie;
 - Er wordt voldaan aan de parkeereis zoals opgenomen in het Omgevingsplan) of indien daarmee in strijd met de Nota Parkeernormen Zandvoort 2025;
 - Tevens dient een goede ruimtelijke onderbouwing (nu: GOFLO) 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 een BOPA kan worden overgegaan;
 - Tijdens de aanvraagprocedure omgevingsvergunning dient de initiatiefnemer tevens met de gemeente een verhaalsovereenkomst nadeelcompensatie te sluiten, waarbij eventuele nadeelcompensatie 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; én
 - o de panden qua uitstraling niet afwijkend te zijn van de panden in de directe omgeving; én
- c. De recreatiewoning ligt op de zoneringskaart binnen het gebied met de aanduiding 'Commerciële verhuur', zoals bepaald in paragraaf 5.2. van het Toetsingskader 2022-2025; én
- d. Er is voor deze verblijfsaccommodatie in de periode vóór 1 januari 2026 aantoonbaar toeristenbelasting afgedragen; én
- e. Waarvan de aanvraag BOPA wordt ingediend tussen **1 juli 2026 en 31 maart 2027**.
3. De in het eerste lid bedoelde aanvraag wordt tevens getoetst aan relevante wet- en regelgeving. Er dient te worden voldaan aan de voor omgevingsvergunningen/ BOPA-procedures geldende regels en (indienings-) vereisten.
4. Aanvragen voor het legaliseren van recreatiewoningen/-appartementen die niet voldoen aan de in deze bepalingen gestelde voorwaarden, worden geweigerd.

Toelichting Aanvullende overgangsregeling:

Algemeen en Lid 1.

Gebleken is dat er in de gemeente - op percelen met een woonfunctie - recreatiewoningen/ -appartementen worden verhuurd waarvoor ook toeristenbelasting wordt afgedragen, maar waarbij de eigenaar/verhuurder (nog) niet beschikt over de benodigde omgevingsvergunning voor dat gebruik. Het bijgebouw en/of het appartement kan op zich zijn gerealiseerd in overeenstemming met de bouwregels – men beschikt over een bouwvergunning of het gerealiseerde bouwwerk voldoet aan de regels voor vergunningsvrij bouwen - maar betrokkenen hebben onvoldoende beseft dat er voor het recreatieve gebruik (ook) een buitenplanse afwijkingvergunning (BOPA) nodig was. In de bestemmingsplannen (nu: omgevingsplan) is dat gebruik in beginsel niet bij recht toegelaten.

Door betrokkenen is aangegeven dat hun situatie op zich wel voldeed aan de criteria en eisen van het Toetsingskader 2022-2025, maar dat ze pas ná de communicatie en berichtgeving in de media over het collegebesluit inzake het nieuwe Toetsingskader, bewust zijn geworden dat ze niet alleen toeristenbelasting moesten afdragen – wat ze naar eigen zeggen deden – maar dus ook een formele buitenplanse afwijkvergunning nodig hadden. En dat ze die laatste hadden moeten aanvragen vóórdat het nieuwe Toetsingskader van kracht werd waardoor die mogelijkheid kwam te vervallen.

Besloten is om voor specifieke gevallen – tijdelijk- alsnog de mogelijkheid open te stellen om een aanvraag buitenplanse omgevingsplanactiviteit in te dienen.

Lid 2.

Hier zijn onder meer de *Toetsingscriteria recreatiewoning* uit het Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties 2022-2025 vermeld en ook de relevante begripsbepalingen daaruit overgenomen. De geconsolideerde versie van dat oude Toetsingskader- welke gold van 31-03-2022 t/m 31-12-2025 - is te raadplegen op de website Overheid.nl, onder Lokale wet- en regelgeving (of via deze link: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR622222>)

Een pdf van deze versie wordt ook beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website.

Ter verduidelijking zijn die criteria op onderdelen - met name terminologisch - geactualiseerd. Als gevolg van met name gewijzigde centrale regelgeving worden tegenwoordig andere terminologieën gebruikt. Zo is het 'Bouwbesluit 2012' overgaan in het 'Besluit bouwwerken leefomgeving', hanteren we voor 'planschade' voortaan de term 'nadeelcompensatie', wordt tegenwoordig de 'buitenplanse afwijkingsvergunning' aangeduid als 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)', spreken we niet langer van 'bestemmingsplan' maar van 'omgevingsplan' en wordt tegenwoordig de Nota Parkeernormen Zandvoort 2025 gehanteerd.

Bij de maatvoering van het bijgebouw moet worden uitgaan van de gehele oppervlakte van het bijgebouw en gemeten vanaf de buitenzijde. Dus niet alleen het gedeelte dat als recreatiewoning wordt gebruikt. Dit is bevestigd in de rechtspraak (zie uitspraak: <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@142545/202301021-1-r1/>) of uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 maart 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1164.

De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor het aanleveren van de benodigde informatie/ruimtelijke onderbouwing. Hiermee moet worden aangetoond dat het initiatief haalbaar is. Ook zal de aanvrager een verhaalsovereenkomst nadeelcompensatie met de gemeente moeten sluiten.

Lid 2 sub d.

Aanvrager zal dit zelf aantoonbaar moeten maken, bijvoorbeeld middels bankafschrift al dan niet in combinatie met de bijbehorende verhuurovereenkomst.

Lid 3.

De aanvraag om omgevingsvergunning moet voldoen aan de daarvoor geldende landelijke regels uit de Omgevingswet: de (indienings)vereisten en dient te worden voorzien van de gegevens en informatie die voor de beoordeling nodig zijn. Meer informatie is ook te vinden op de gemeentelijke website: [afwijken omgevingsplan](#). Ook zijn er leges verschuldigd voor de behandeling van de aanvraag zoals opgenomen in de [Verordening op de heffing en de invordering van leges Zandvoort 2026](#) | Lokale wet- en regelgeving - zie onder andere Tarieventabel behorende bij de legesverordening Zandvoort artikel 2.6 Omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijk deel).

Lid 4.

Alleen gevallen die voldoen aan de opgenomen voorwaarden/ criteria/ eisen en ook aan de overige relevante wet- en regelgeving, komen voor deze aanvullende overgangsbepaling in aanmerking met de duidelijke kanttkening dat het indienen van deze aanvraag niet automatisch betekent dat de vergunning ook wordt verleend.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.

Artikel III

Dit besluit wordt aangehaald als Wijzigingsbesluit Toetsingskader toeristische verblijfsaccommodaties gemeente Zandvoort 2026

Aldus vastgesteld op 9 juni 2026 te Zandvoort

Het college van burgemeester en wethouders van Zandvoort,

de secretaris,

de burgemeester,