

**Van:** [redacted]@macobouw.nl>

**Verzonden:** 22-01-2024 14:54

**Aan:** [redacted]

**CC:** [redacted]

**Onderwerp:** Recreatiewoning Haarlemmerstraat 31

---

Beste [redacted]

Bijgaand doe ik u een advies toekomen welke wij hebben laten opstellen naar aanleiding van het vooroverleg voor voorgenomen initiatief aan de Haarlemmerstraat 31.

Hieruit blijkt dat er, ondanks het niet voldoen aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, vooralsnog getoetst dient te worden aan de kaders zoals opgenomen in het beleid 'Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties'.

Voor wat betreft het nieuwe bijbehorende bouwwerk kan ik u melden dat initiatiefnemer ervoor heeft gekozen om de garage op te offeren, deze zal worden dichtgezet waarna het talud wordt uitgevlakt voor de fundatie van de nieuwe recreatiewoning. Dit is dan ook de reden dat deze niet op tekeningen staat vermeld, e.e.a. op advies van Omgevingsdienst IJmond richting initiatiefnemer in fase vooroverleg.

Daarnaast moet ik u helaas ook melden dat initiatiefnemers op dit moment hinderlijk gedrag vanuit de buurman wonende aan de Haarlemmerstraat 29 ervaren, daar waar hij uitgebreid contact met u meent te hebben gehad en vanuit hier tot de conclusie te zijn gekomen dat het beoogde initiatief niet zou voldoen aan de betreffende wet- en regelgeving. Wij gaan ervanuit dat dit niet juist is en er vooralsnog geen inhoudelijke zaken met betrekking tot dit project met buurman worden besproken.

Wanneer u gedurende het traject nog vragen heeft kunt u mij altijd persoonlijk bereiken, ook per telefoon.

We kijken uit naar een fijn en voorspoedig verloop van de aanvraag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
ing. P. (Paul) Alessie



**ONTWIKKELING | ADVIES | BOUW | BEHEER**

*Geïntegreerde oplossingen van planopzet tot oplevering en beheer*

Mobiel

:

[redacted]

E-Mail

:

[paul.alessie@macobouw.nl](mailto:paul.alessie@macobouw.nl)

Telefoon

:

023 888 79 49

Info mail : [info@macobouw.nl](mailto:info@macobouw.nl)  
Website : [www.macobouw.nl](http://www.macobouw.nl)

*Ook samenwerken aan kenmerkende projecten? Dat doen wij al sinds 1961 met veel succes en plezier!*



*Port Zélande*



*De Krim – Texel*



*Gebiedsontwikkeling Stavoren*

*Disclaimer:*

*De informatie in dit bericht is vertrouwelijk en is bij wet beschermd. Het bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Als u niet de beoogde ontvanger bent, wordt u hierbij geïnformeerd dat elk gebruik, verspreiding of reproductie ten strengste verboden is. Als u niet de geadresseerde bent, neem dan contact op met de afzender per kerende e-mail en vernietig alle kopieën van het originele bericht.*



Houd rekening met het milieu alvorens deze e-mail af te drukken.



■■■■■  
Burg van Fenemapplein 4 F 1  
2042 TA Zandvoort

Per email: ■■■■■@macobouwadvies.nl

**datum:** 15 november 2023  
**kenmerk:** LL2023902  
**betreft:** Advies Haarlemmerstraat 31 te Zandvoort

Geachte ■■■■■

Op 22 augustus heeft initiatiefnemer, mevrouw S. Janssen (hierna: "initiatiefnemer"), een principeverzoek ingediend bij de omgevingsdienst IJmond (hierna: "odijmond") voor het realiseren van een Bed & Breakfast op een deels ondergrondse garage op het perceel Haarlemmerstraat 31 te Zandvoort. In reactie op dit principeverzoek heeft odijmond bij brief van 19 juli 2023 (kenmerk: CHST/ODIJ-Z-22-112436) bericht dat zij niet bereid zijn medewerking te verlenen aan het beoogde project waarbij wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

In dit advies zal ik toelichten dat en waarom medewerking aan het beoogde project wél is aangewezen. Odijmond dient immers het onderhavige initiatiefvoorstel, ongeacht of deze voldoet aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, ook te toetsen aan de beleidsregel "Toetsingskaders verblijfstoeristische accommodaties".

#### **Afwijken van het bestemmingsplan – beoordeling odijmond**

Op het perceel van initiatiefnemer is het bestemmingsplan "Kostverlorenstraat e.o." (hierna: "het bestemmingsplan") van toepassing. Op dit perceel rust de Enkelbestemming "Wonen-1", de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2", de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – vrijstaand en/of twee-aaneen" en de gebiedsaanduiding "Wetgevangingszone – afwijkingsgebied 2".

Odijmond is van oordeel dat het realiseren van een Bed & Breakfast in strijd is met het bestemmingsplan. Vervolgens is onderzocht of medewerking kan worden verleend aan het bouwplan middels toepassing van de binnenplanse afwijkmogelijkheid "Wetgevangingszone – afwijkingsbevoegdheid 2", zoals sinds 2015 opgenomen in artikel 13.3.6 van het bestemmingsplan. Uit deze beoordeling is gebleken dat het principeverzoek niet voldoet aan die voorwaarden. Om de enkele reden dat het initiatiefvoorstel hier niet aan voldoet, is volgens odijmond onvoldoende gebleken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Odijmond ziet daarom geen reden om



medewerking te verlenen aan afwijken van het bestemmingsplan. Volgens odijmond is hiermee de zaak afgedaan en kan geen sprake zijn van medewerking aan het project.

Met deze conclusie gaat odijmond onterecht voorbij aan de beleidsregel "Toetsingskaders verblijfstoeristische accommodaties", die het college recent heeft vastgesteld voor een geval zoals onderhavig. Dat en waarom aan deze beleidsregel in dit geval wel dient te worden getoetst, licht ik hieronder verder toe.

### **Toetsing aan beleidsregel**

In de beleidsregel "Toetsingskaders verblijfstoeristische accommodaties" is opgenomen dat indien een verzoek voor een nieuw initiatief voor verblijfstoerisme niet past in het bestemmingsplan, afwijking van het bestemmingsplan is aangewezen als wordt voldaan aan de daarin genoemde voorwaarden. De gemeente Zandvoort onderkent met deze beleidsregel het belang van verblijfstoerisme. Daarnaast moeten de voorwaarden in de beleidsregel inwoners van de gemeente duidelijkheid bieden over de vraag wanneer de gemeente Zandvoort meewerkt aan projecten waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

#### *Beleidsregel vormt toetsingskader voor toepassing kruimelgevallenregeling*

Met vaststelling van de beleidsregel heeft de gemeente invulling gegeven aan de kruimelgevallenregeling als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2, Wabo. In dit kader wordt gewezen op een uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland (ECLI:NL:RBNHO:2021:12794) waarin de onderhavige beleidsregel ook centraal stond en waaruit ook volgt dat de beleidsregel dient als toetsingskader voor toepassing van de kruimelgevallenregeling.

Odijmond weigert medewerking te verlenen aan het afwijken van de bestemmingsplanregels, zonder daarbij te toetsen aan de beleidsregel. Daarmee maakt odijmond een onvolledige afweging en past het niet het beleid toe zoals het college dat recent nog heeft vastgesteld voor dergelijke gevallen. Waarom odijmond de toetsing aan de beleidsregel nalaat, is geenszins onderbouwd.

#### *Sprake van een goede ruimtelijke ordening wanneer voldaan aan beleidsregel*

De beleidsregel geeft invulling aan een goede ruimtelijke ordening door de ruimtelijke toetsingscriteria weer te geven die gelden voor toepassing van de kruimelgevallenregeling. Indien hieraan is voldaan, is sprake van een goede ruimtelijke ordening en wordt alsnog medewerking verleend aan afwijking van het bestemmingsplan.

Door in de uitkomst van het principeverzoek te concluderen dat in onvoldoende mate is gebleken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zonder daarbij te toetsen aan de beleidsregel, geeft odijmond blijk van een onjuiste althans onvolledige toetsing. Indien wordt voldaan aan de beleidsregel, is immers alsnog sprake van een goede ruimtelijke ordening en is medewerking aan het project aangewezen. Het is daarom onjuist om te stellen dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zonder te toetsen aan voorwaarden die door de gemeente voor soortgelijke gevallen zijn opgesteld – en die bij uitstek dienen als invulling van een goede ruimtelijke ordening.

Tot slot, voor zover odijmond bewust van de beleidsregel heeft willen afwijken, geldt dat deze kennelijke afwijking onvoldoende is gemotiveerd. Uit artikel 4:84 Awb volgt immers dat de gemeente in beginsel dient te handelen in overeenstemming met de eigen beleidsregels. Dit is alleen anders indien dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zouden zijn in verhouding tot de met

de beleidsregel te dienen doelen. In dit geval is geenszins gebleken van dergelijke bijzondere omstandigheden, waardoor een kennelijke afwijking niet alleen onvoldoende gemotiveerd zou zijn, maar ook simpelweg onmogelijk.

### **Samenvatting**

Omdat het project niet past binnen de afwijkingsmogelijkheid "Wetgevingszone – afwijkingsbevoegdheid 2" is volgens odijmond onvoldoende gebleken van een goede ruimtelijke ordening en kan geen medewerking worden verleend aan afwijken van het bestemmingsplan.

Voor soortgelijke gevallen heeft het college recent de beleidsregel "Toetsingskaders verblijfstoeristische accommodaties" vastgesteld. De gemeente Zandvoort onderkent met deze beleidsregel het belang van verblijfstoerisme. Daarnaast bieden de voorwaarden in de beleidsregel inwoners van de gemeente duidelijkheid over de vraag wanneer de gemeente Zandvoort meewerkt aan projecten waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Wanneer is voldaan aan deze voorwaarden is sprake van een goede ruimtelijke ordening en wordt alsnog medewerking verleend aan afwijking van het bestemmingsplan. In andere woorden: indien wordt voldaan aan de beleidsregel, is volgens het college sprake van een goede ruimtelijke ordening en is medewerking aan het project alsnog aangewezen.

Door in de uitkomst van het principeverzoek te concluderen dat in onvoldoende mate is gebleken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zonder daarbij te toetsen aan de beleidsregel die in dat kader is opgesteld, geeft odijmond blijk van een onjuiste althans onvolledige toetsing.

Uit voorgaande volgt bovendien dat de stelling van odijmond, - dat omdat niet wordt voldaan aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, niet wordt toegekomen aan toepassing van de kruimelgevallenregeling -, onjuist is. De gemeente heeft immers nota bene zelf bij beleidsregel vastgesteld dat wanneer is voldaan aan de voorwaarden uit die beleidsregel, sprake is van een goede ruimtelijke ordening en medewerking wordt verleend aan afwijking van het bestemmingsplan. Door dit niet te onderkennen geeft odijmond blijk van een onjuiste althans onvolledige toetsing.

Overigens, ook de enkele verwijzing naar een nog vast te stellen toeristische visie gaat niet op. Er dient immers getoetst te worden aan huidige geldende regelgeving en op grond daarvan dient een zorgvuldige motivering te volgen. Tot slot is niet gebleken van dusdanige bijzondere omstandigheden die nopen tot afwijking van de beleidsregel, waardoor een kennelijke afwijking niet alleen onvoldoende gemotiveerd zou zijn, maar ook simpelweg onmogelijk.

*Kortom*, Odijmond dient het onderhavige initiatief voor een op te richten recreatiewoning, ongeacht of deze voldoet aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, ook te toetsen aan de beleidsregel "Toetsingskaders verblijfstoeristische accommodaties".

Met vriendelijke groet,



Anke Nijenhuis  
Advocaat