

De heer [REDACTED]
[REDACTED]@hotmail.com

Verzenddatum	25 juni 2024	Contactpersoon	De heer [REDACTED]
Ons kenmerk	BAOO/ODIJ-Z-23-134483	E-mailadres	[REDACTED]@odijmond.nl
		Telefoonnummer	06-55 22 05 25
Onderwerp	Besluit op aanvraag omgevingsvergunning, Haltestraat 23b in Zandvoort		
Kopie aan	info@bylaer.nl		

Geachte heer [REDACTED]

Inleiding

Op 20 december 2023 diende u een aanvraag omgevingsvergunning in voor een project dat bestaat uit het transformeren van twee bestaande appartementen ten behoeve van wonen naar een logiesfunctie in de vorm van een boetiekhotel met zes kamers, op het perceel Haltestraat 23b in Zandvoort. In deze brief leest u ons besluit op uw aanvraag.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- Bouwen van een bouwwerk
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. In het vervolg van dit besluit kunt u kennisnemen van de (toetsings)kaders, voorschriften, overwegingen en mededelingen die ten grondslag liggen aan de omgevingsvergunning. Nadrukkelijk adviseren wij u de voorschriften, die verbonden zijn aan de activiteiten van deze omgevingsvergunning, goed te lezen. De voorschriften dienen altijd nageleefd te worden. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

De volgende documenten maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning

Documentnummer	Ingediend op	Omschrijving
603783	20-12-2023	Aanvraagformulier, OLO nummer: 8292793
603786	20-12-2023	8292793_1703101722519_3D_Haltestraat_23_verbeelding_01
603787	20-12-2023	8292793_1703101778770_3D_Haltestraat_23_verbeelding_02
603788	20-12-2023	8292793_1703101803164_3D_Haltestraat_23_verbeelding_03
603789	20-12-2023	8292793_1703101830422_3D_Haltestraat_23_verbeelding_04
603790	20-12-2023	8292793_1703102001470_3D_Haltestraat_23_verbeelding_05
603791	20-12-2023	8292793_1703102040979_3D_Haltestraat_23_verbeelding_06
603793	20-12-2023	8292793_1703102085746_3D_Haltestraat_23_verbeelding_07
603796	20-12-2023	8292793_1703102392839_Inetrieur_foto_01
603797	20-12-2023	8292793_1703102437078_Inetrieur_foto_02
619908	20-03-2024	8292793_1710965703555_AERIUS_20240319203219_1_Situatie2Gebruiksfase
619909	20-03-2024	8292793_1710965673851_AERIUS_20240319203219_0_Situatie1Aanlegfase
619911	20-03-2024	8292793_1710965572454_AERIUS_20240319203423_Aanlegfase
619912	20-03-2024	8292793_1710965628075_Exceloverzicht_verkeersbewegingen_en_mobiele_werktuigen
619913	20-03-2024	8292793_1710965599344_AERIUS_20240319203425_Gebruiksfase
619915	20-03-2024	8292793_1710965750107_Ecologisch_rapport_20230313
619917	20-03-2024	8292793_1710965973120_099-23-Ti-02_2024-03-01
619918	20-03-2024	8292793_1710966008372_afvoer_DWA_en_HWA
619919	20-03-2024	8292793_1710966038663_WP_specs_MUZ-EF25
619921	20-03-2024	8292793_1710966109523_23-130_PvE_BMI_2017_OAI_2012_Haltestraat_23_Zandvoort_V1.0
619923	20-03-2024	8292793_1710966258554_Planschaderisicoanalyse
626899	22-04-2024	Nadere toelichting Parkeren (behoort bij e-mail 16/5/2024 initiatiefnemer).
630662	12-05-2024	8292793_1715541971145_Bijlage_concept_Boutique_Hotel_Zandvoort_12-05-2024
636821	16-05-2024	nadere toelichting parkeren
639211	19-06-2024	8292793_1718803388221_WSE-01_19-06-2024
639209	19-06-2024	8292793_1718803388195_HZ23_I-06-I-06_19-06-2024
639208	19-06-2024	8292793_1718803388034_Aeriusrapport_Haltestraat_23_Zandvoort_DEFINITIEF_V2_19-06-2024.
639206	19-06-2024	8292793_1718803387795_23-130_RBB_Haltestraat_23_te_Zandvoort_V3.0_19-06-2024

Reguliere voorbereidingsprocedure

De besluitvorming heeft plaatsgevonden volgens de reguliere voorbereidingsprocedure zoals is opgenomen in paragraaf 3.2 (artikel 3.7 en verder) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

Ontvankelijkheid en aanvullende gegevens

De bij de aanvraag aangeleverde gegevens en/of bescheiden waren niet voldoende voor een inhoudelijke beoordeling van het project. Bij brief van 7 februari 2024 is verzocht de aanvraag aan te passen en/of aan te vullen en op 20 maart 2024 is daar aan voldaan. Aangezien de aanvraag niet compleet was, is op grond van het bepaalde in artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht, de wettelijke beslistermijn onderbroken vanaf de dag van het verzenden van het verzoek om de aanvraag aan te passen en/of aan te vullen. De beslistermijn is weer aangevangen op de dag waarop de aangepaste- en/of aangevulde aanvraag is ontvangen.

Verlengen beslistermijn

Van de wettelijke mogelijkheid om deze termijn met zes weken te verlengen is gebruikgemaakt (artikel 3:9, tweede lid, van de Wabo). Bij brief van 27 maart 2024 is dat meegedeeld. Het besluit tot het verlengen van de beslistermijn is gepubliceerd via www.overheid.nl.

Opschorten beslistermijn

U heeft vanaf 9 mei 2024 schriftelijk ingestemd met het opschorten voor afgifte van de beschikking tot uiterlijk 3 augustus 2024, op basis van artikel 4:15, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

Publicatie

De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in de Zandvoortse Courant en via www.overheid.nl.

Inwerkingtreding besluit

Gelet op artikel 6.1, eerste lid, van de Wabo, treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na de bekendmaking.

Overige aandachtspunten

Deze omgevingsvergunning gaat alleen over de aangevraagde activiteiten

Deze omgevingsvergunning geldt niet voor andere wetten en verordeningen. U bent zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan andere wet- en regelgeving., die van toepassing kunnen zijn bij uitvoering van het project.

Duurzaam bouwen

Gemeente Zandvoort streeft naar duurzaamheid. Een duurzaam ontwerp is goed voor het milieu en het levert soms ook een financieel voordeel op voor de eigenaar. U kunt de website voor het duurzaam bouwen en eventuele subsidieregelingen raadplegen: www.duurzaambouwloket.nl.

Horeca gerelateerde vergunningen

Het project heeft mogelijk gevolgen voor uw horeca gerelateerde vergunningen. Hiervoor kunt u zich wenden tot de afdeling VTH van de gemeente Haarlem/Zandvoort, bereikbaar op telefoonnummer 14023.

Milieuregels voor bedrijven

Start u met een milieubelastende activiteit (MBA)? Op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en/of het omgevingsplan geldt er mogelijk een plicht om een vergunning aan te vragen, een melding in te dienen of informatie aan te leveren. U moet dit doen vóór het starten van een MBA. U vraagt een vergunning aan, dient een melding in of levert informatie aan via het Omgevingsloket: www.omgevingswet.overheid.nl

Asbestmelding

Het verwijderen van asbesthoudend materiaal kan grote gevolgen hebben voor de gezondheid. In veel gevallen is het daarom niet toegestaan om zelf asbesthoudend materiaal te verwijderen. Via de websites www.rijksoverheid.nl en www.zandvoort.nl (onder producten en diensten) vindt u meer informatie over dit onderwerp.

Broedseizoen

Er wordt geadviseerd de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels (circa 15 maart – 1 augustus) uit te voeren. De vermelde periode is niet leidend, elk broedgeval is beschermd. Ook broedgevallen buiten deze periode mogen niet verstoord worden.

Zorgplicht Wet natuurbescherming

De zorgplicht blijft altijd van kracht. Soorten mogen niet verstoord of gedood worden. Dit betekent bijvoorbeeld: Als er bij de werkzaamheden beschermde soorten aanwezig zijn, men de aanwezigheid vermoed of aanwijzingen zijn, dat het werk per direct stilgelegd dient worden om dit nader te laten onderzoeken door een erkende ecooloog. Deze kan u adviseren in het bouwproces om schade, vertraging en overtreding te voorkomen, bijvoorbeeld door de effecten van trillingen, geluid, licht, maar ook in welk seizoen het beste gewerkt kan worden. Dit kan meegenomen worden in de QuickScan. Projecten worden gecontroleerd door handhavers vanuit Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Nu de aanvrager op de hoogte is van de zorgplicht, is het tevens zijn/haar verantwoordelijkheid om de uitvoerende partijen hierover in te lichten.

Bel of mail gerust als u vragen heeft

Neem dan contact met ons op via telefoonnummer of e-mailadres bovenaan de brief.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders van Zandvoort,

J. Zandhuis
directeur

Deze brief is geautomatiseerd verwerkt

Bezwaarschrift

Tegen dit besluit staat bezwaar open. Vindt u dat het besluit onjuist is, dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit een bezwaarschrift indienen. U richt uw bezwaarschrift met vermelding van "bezwaar" in de rechterbovenhoek van uw brief aan het college van Burgemeester en Wethouders, Postbus 2, 2040 AA Zandvoort. Vanaf 1 januari 2018 voert de gemeente Haarlem taken uit voor de gemeente Zandvoort. Bezwaarschriften worden daarom behandeld door de gemeente Haarlem.

Wij maken u erop attent dat ook een derde-belanghebbende een bezwaarschrift kan indienen. Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en tenminste te bevatten: uw naam en adres; de dagtekening; een omschrijving van het besluit waartegen uw bezwaar is gericht en de gronden van uw bezwaar. Wanneer u zich door een derde laat vertegenwoordigen, verzoeken wij u tevens te vermelden de naam, het volledige adres en het telefoonnummer van deze persoon.

Burgers van de gemeente Zandvoort kunnen bij het in het besluit genoemde bestuursorgaan ook digitaal een bezwaarschrift indienen, via het Digitaal loket Zandvoort op de website van de gemeente Zandvoort. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Ingeval van onverwijlde spoed kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Een dergelijk verzoek dient vergezeld te gaan van een kopie van het bezwaarschrift. Voor het indienen van het verzoek wordt een griffierecht geheven. U kunt met een DigiD een verzoek om een voorlopige voorziening ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het bouwen van een bouwwerk

(artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo)

Voorschriften

Wij verbinden de volgende aanvullende voorschriften aan de omgevingsvergunning:

1. U zorgt ervoor dat het project wordt uitgevoerd overeenkomstig de ingediende documenten, behorend bij het genomen besluit.
2. De aangegeven wijzigingen op tekening: "8292793_1718803388152_HZ23_I-01-I-01_19-06-2024" (bestaande toestand), en detailtekening 8292793_1718803388195_HZ23_I-06-I-06_19-06-2024, beiden ingediend op 19 juni 2024 behoren niet tot uitvoering van het aangevraagde project, maar gelden ter kennisname in verband met het eerder genomen wijzigingsbesluit voor een andere zaak op dezelfde projectlocatie (met kenmerk: ODIJ-Z-23-121370).
3. Meld de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen van tevoren via wabo@odijmond.nl
4. Meld de voltooiing van de werkzaamheden binnen één dag na het gereedkomen van het project via wabo@odijmond.nl
5. Kunt u geen digitale meldingen doen? Neem dan telefonisch contact met ons op via telefoonnummer 0251-263 863.
6. Zorg ervoor dat ten minste drie weken voor de start van het project de definitieve constructiegegevens, detailberekeningen en tekeningen ter goedkeuring aan ons zijn aangeleverd, via wabo@odijmond.nl. U mag pas starten met de werkzaamheden, als wij deze gegevens hebben goedgekeurd.
7. U zorgt ervoor dat ten minste drie weken voor uitvoering van het project aan ons ter goedkeuring een veiligheidsplan is overlegd (overeenkomstig hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012). U mag pas starten met de werkzaamheden, als wij dit veiligheidsplan hebben goedgekeurd.
8. Wanneer u het (aangepaste) rioleringsstelsel gaat aansluiten op het gemeentelijk riool, zorgt u ervoor dat wij ten minste twee weken voorafgaand aan de betreffende werkzaamheden daarover in kennis worden gesteld.
9. De parkeerplaats (op acceptabele loopafstand van de projectlocatie) is voor eigen gebruik aangeschaft en behoort verder niet tot een ontwikkeling anders dan dit project. Het betreft kadastraal bekend bij de gemeente Zandvoort, sectie C, complexaanduiding 6607, appartementsindex 34.
10. U zorgt ervoor dat de toegang tot de garage (waar de bovenstaande parkeerplaats voor gasten is gesitueerd) gegarandeerd toegankelijk is (middels sleutel, zender of op een andere gelijkwaardige manier).

Toetsingskader (artikel 2.10 van de Wabo)

- Bestemmingsplan
- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening
- Redelijke eisen van welstand

Overwegingen

Bestemmingsplan

De activiteit (bouwen) is voorzien in het gebied waar het bestemmingsplan 'Centrum Zandvoort' van kracht is en heeft de enkelbestemming 'Centrum-2', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1', de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie-2, de gebiedsaanduiding 'geluidszone – circuit' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding beeldbepalend'. Op grond van de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens blijkt, dat deze activiteit niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Voor deze activiteit is afgeweken van het bestemmingsplan. Voor nadere informatie daarover wordt verwezen naar het vervolg van dit besluit onder de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, enzovoort".

Bouwbesluit 2012

Op grond van de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens is op voldoende wijze aannemelijk gemaakt dat de activiteit (bouwen) voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, mits de daarvoor gestelde voorschriften worden nageleefd, zoals die zijn verbonden aan het genomen besluit.

Bouwverordening

Op grond van de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens is op voldoende wijze aannemelijk gemaakt, dat de activiteit (bouwen) voldoet aan de Bouwverordening. Ten overvoede: Bodemverontreiniging vormt geen belemmering voor de gevraagde ontwikkeling. Het project "raakt" de grond niet. Er is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Redelijke eisen van welstand

De activiteit (bouwplan) is niet voorgelegd aan de commissie voor Welstand en Monumenten, omdat de gevraagde ontwikkeling geen consequenties heeft op de ruimtelijke kwaliteit beschouwd vanuit de openbare ruimte. Het betreft een interne wijziging.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet

(artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo)

Toetsingskader

- Bestemmingsplan

Overwegingen

Bestemmingsplan

De activiteit (bouwen) is voorzien in het gebied waar het bestemmingsplan 'Centrum Zandvoort' van kracht is en heeft de enkelbestemming 'Centrum-2', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1', de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie-2, de gebiedsaanduiding 'geluidszone – circuit' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding beeldbepalend'.

Gelet op het bovenstaande willen wij in verband met de beoordeling van uw aanvraag het volgende verduidelijken:

Dubbelbestemming Waarde Archeologie 1

Het project valt ook binnen de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1'. De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Voor de uitvoering van het project zijn geen werkzaamheden benodigd die nadelige consequenties kunnen hebben waardoor archeologische resten in de bodem zouden kunnen worden verstoord.

Specifieke bouwaanduiding 'beeldbepalend'

Om de unieke waarden van Zandvoort te beschermen is in het kader van het onderhavige bestemmingsplan een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd naar de voorkomende cultuurhistorische waarden in de vorm van structuren, openbare ruimte, bomen en beeldbepalende panden. De panden die zijn aangewezen als beeldbepalend worden als zodanig karakteristiek voor Zandvoort aangemerkt omdat ze zo veel mogelijk beschermd zouden moeten worden. In afwijking van, dan wel in aanvulling op, het bepaalde in de bouwregels geldt ter plaatse van de aanduidingen 'cultuurhistorische waarden' en 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend' dat de bestaande situering, maatvoering en kaprichting van het hoofdgebouw als maximale maatvoering geldt. Uw aanvraag voorziet in een interne wijziging van functies waarbij het bestaande volume van het hoofdgebouw ongewijzigd blijft. De bepalingen die horen bij deze aanduidingen, zijn hierdoor niet van toepassing op dit project.

Parkeren

De aanvraag voorziet in voldoende parkeergelegenheid bij verwezenlijking van het project, omdat:

- Uit de door u ingediende parkeerberekening blijkt dat (overeenkomstig de geldende parkeernormennota) de juiste kerngetallen en correcte afronding zijn toegepast. Hierbij heeft u in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat er een toenemende parkeerbehoefte van 0,5 parkeerplaats ontstaat in werkdag-nacht. Afgerond wordt dat 1 parkeerplaats gedurende het maatgevende moment.
- De aanvraag voorziet erin om de benodigde parkeerbehoefte op te lossen op een gereserveerde parkeerplaats in een solitaire garage. De garage is gelegen op een loopafstand van (ongeveer 76 meter), vanaf de projectlocatie. De loopafstand kan worden aangemerkt als acceptabele loopafstand en voldoet daarmee aan de term "Parkeren Op Eigen Terrein", zoals benoemd in de geldende parkeernormennota.
- U zorgt ervoor dat de gestelde voorschriften die verband houden met parkeren worden nageleefd (zie voorschriften).

Uw aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan

Op grond van de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens blijkt, dat het project niet voldoet aan de gebruiksvoorschriften van het geldende bestemmingsplan.

De activiteit is in strijd met artikel 5.1, onder h, van het bestemmingsplan, omdat voor de projectlocatie geldt dat de daarvoor aangewezen gronden onder andere bestemd zijn voor: Horecabedrijven categorie 1 en 2 in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2'. Kort samengevat geldt voor beide categorieën dat het primaire gebruik voorziet in het verstrekken van eten en drinken aan met name bezoekers van de centrumvoorzieningen.

De aanvraag voorziet in een ontwikkeling die in aard- en omvang gelijkgesteld kan worden aan horecabedrijf categorie 5. Waarbij het hoofddoel logiesvertrekking betreft met een toeristisch karakter. Daarbij worden de toeristische verblijfsmogelijkheden die onderdeel uitmaken van het project op tweede en derde bouwlaag gerealiseerd. Het voorgestelde gebruik van het aangevraagde project als zodanig is niet toegestaan op basis van het bestemmingsplan.

Afwijken bestemmingsplan

Omdat zoals hierboven aangegeven het plan in strijd is met het bestemmingsplan en merken wij de aanvraag overeenkomstig artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo voor wat betreft de geconstateerde strijdigheden mede aan als een verzoek om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo (activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) en wordt de gevraagde omgevingsvergunning op die grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Op de geconstateerde afwijkingen van het bestemmingsplan is artikel 2.12 aanhef, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo toegepast. Dit in combinatie met artikel 4, onderdeel negen, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hiermee wordt Het transformeren van twee bestaande appartementen ten behoeve van wonen naar een logiesfunctie in de vorm van een boetiekhôtel met zes kamers, op de 2^e en 3^e bouwlaag mogelijk gemaakt.

Motivering besluit

Feitelijk ligt de vraag voor of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening op moment dat er wordt afgeweken van de gebruiksregels als benoemd in het bestemmingsplan. Indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, kunnen wij omgevingsvergunning verlenen voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Uit uw aanvraag blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Invloed op omgeving

Vooropgesteld kan worden dat het project in basis voorziet in een interne gebruikswijziging, waardoor ruimtelijke kwaliteit, beschouwd vanuit de openbare ruimte en evident privaatrechtelijke belemmeringen op aangrenzende percelen ten aanzien van de gevraagde ontwikkeling op passende wijze zijn betrokken bij de boordeling van de voorliggende aanvraag.

Bij een omgevingsvergunning voor de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" geldt een ruimer afwegingskader dan bij een 'gebonden' beschikking. Bij de toetsing dienen zowel een goede ruimtelijke ordening als de belangen van derden te worden betrokken. Echter, een privaatrechtelijke belemmering kan slechts leiden tot weigering van de omgevingsvergunning indien deze een evident karakter heeft.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling (zie onder meer de uitspraken van 9 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1214, 3 februari 2021 ECLI:NL:RVS:2021:208, r.o. 3.1 en ECLI:NL:RVS:2021:499, r.o. 11.2), is het in beginsel niet aan de bestuursrechter om een bindend oordeel over het wel- of niet bestaan van een privaatrechtelijk recht te geven.

Gelet op de aard- en omvang van het aangevraagde project en de daarvoor zoals hierboven weergegeven jurisprudentie, concluderen wij dat evident privaatrechtelijke belemmeringen niet conflicteren met de uitvoering van het voorgenomen project.

Wij constateren dat wonen (op de verdiepingen) is toegestaan en er in de 0-situatie sprake is van twee woonfuncties waar in totaal twee huishoudens kunnen verblijven (ook in de nacht). In het bestemmingsplan is de mogelijkheid geboden, wanneer men dat zou willen als nevenfunctie van de hoofdfunctie (wonen) logiesverstrekking te exploiteren (onder voorwaarden voor vier extra personen per woonfunctie). Dit betekent dat:

- Numeriek gezien het aantal personen die verblijft bij verwezenlijking van de gevraagde ontwikkeling op de projectlocatie niet toeneemt en mogelijk zelfs enigszins afneemt.
- Het medegebruik in de vorm van logies onder voorwaarden al in een hybride vorm is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan, en de gevraagde logiesfuncties daarmee passend is als evenwichtige toedeling van functies.

Binnen de procedure rond de omgevingsvergunning voor de verbouwing van het pand, kenmerk: ODIJ-Z-23-121370, is in bezwaar geconstateerd dat de realisatie van een balkon op de tweede verdieping evenwel niet haalbaar was en daarom niet is toegestaan, als onderdeel van het aangevraagde project. Ter verduidelijking is in een voorschrift verbonden aan deze omgevingsvergunning aangegeven dat dit in aanmerking moet worden genomen, aangezien dit heeft geleid tot een nieuwe tekening waarop het balkon op de tweede verdieping als wijziging is verwijderd. Dit brengt ook zijn beperkingen mee ten opzichte van de initiële aanvraag en zoals dit initieel is ingestoken.

Toerisme

Vanuit toeristisch oogpunt op basis van de Visie op verblijfsaccommodaties Zandvoort (2014) + toetsingskader (2022), de Toeristische Visie 2040 (2024), Economische Visie (2019) en beoordelingscriteria hotels Metropoolregio Amsterdam (2019) hebben wij uw aanvraag beoordeeld en concluderen we dat de ontwikkeling een positieve bijdrage levert ten aanzien van toerisme in Zandvoort.

Ambitie en doelstelling

In de Visie op verblijfsaccommodaties (2014) met bijbehorende toetsingskader (2022) werd een stimulerend beleid op versterking van verblijfstoerisme gevoerd. In de nieuw vastgesteld Toeristische Visie 2040 (2024) is dit stimulerende beleid niet meer aan de orde.

Huidige initiatieven worden beoordeeld op basis van het toetsingskader (2022) tot er een nieuw toetsingskader vastgesteld is. Echter is de gemeente Zandvoort op basis van de nieuw vastgestelde Toeristische Visie 2040 (2024) kritisch op de kwaliteit het product, de aansluiting op de lokale identiteit en waarbij het concept aansluit bij de criteria genoemd in bovenstaande visies.

Beoordeling toerisme

Doelgroep:

Het hotel richt zich op de doelgroep "Avontuurlijk paars", een doelgroep die op zoek is naar unieke reiservaringen. Deze vaak hoogopgeleide en financieel draagkrachtige mensen tussen 35 en 54 jaar hebben interesse in cultuur, activiteiten en sport. Ze zijn op zoek naar verrassende dingen om te zien, ontdekken en beleven en zoeken een accommodatie wat bij deze wensen aansluit. De doelgroep "Avontuurlijk paars" sluit aan op het toeristisch beleid en is één van de voorkeursdoelgroepen in het toetsingskader.

Kwaliteit:

U geeft aan dat de kamers en badkamers hoogwaardig worden afgewerkt met oog voor detail. Het hotel zal waarde toe gaan voegen door de unieke locatie in het centrum en door het in ere herstellen van alle authentieke details van het pand. Tevens geeft de aanvrager aan dat de zorgvuldig gekozen natuurlijke kleuren en materialen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en sfeer. De kwaliteitsambitie sluit aan op het concept van het beoogde beleid.

Onderscheidend concept:

De aanvraag voorziet in een onderscheidend concept voor een kleinschalig 'City Boutique Hotel' door in te zetten op een 'vitaal verblijf'. De accommodatie wordt ingericht op een doelgroep die een korte ontsnapping wil aan het dagelijkse leven en met bewustwording aan de slag wil via verschillende vitaliteitsprogramma's. Er wordt voor de gast een op maat gemaakt programma opgesteld om te werken aan de vitaliteit. In samenwerking met lokale ondernemers wordt dit programma ingericht, dit zorgt voor een unieke verblijf in Zandvoort wat een andere specifieke doelgroep kan trekken, los van de bestaande doelgroep die voor de kernkwaliteiten van Zandvoort en de locatie geïnteresseerd zal zijn in het hotel.

Markt:

Er is op basis van de toeristische visie voldoende marktruimte voor aanvullende hotelkamers.

Duurzaamheid:

U geeft aan het "Green Key label" te gaan behalen en voldoet hierdoor aan het geldend beleid.

Milieu

Voor verwezenlijking van het project hebben wij de daarbij behorende milieuaspecten als volgt beschouwd:

Geluid/weg/spoor:

De bestaande woonfuncties zijn geluidgevoelig, maar de voorgestelde hotelfunctie is dat niet. Er is dus geen sprake van het mogelijk maken van een geluidgevoelige bestemming en daarmee is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming):

Er zijn door u Aerius-berekeningen van de aanleg- en gebruiksfase aangeleverd met onderbouwend rapport. De toekomstige gebruiksfase is gasloos. De uitkomst van de berekeningen geeft niet meer dan 0.00 mol N/ha/jr depositie. Er wordt geen negatief effect verwacht op een Natura2000-gebied.

Wet natuurbescherming (soortenbescherming):

Er worden geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten door dit planvoornemen. Wel wordt geadviseerd om rekening te houden met het broedseizoen (zie overige aandachtspunten).

Milieuzonering:

Een hotelfunctie wordt aangemerkt als milieucategorie 1. In een gemengd gebied, zoals de Haltestraat, hoort daarbij een richtafstand van 0 meter tot gevoelige functies (zoals woningen). Aan de richtafstand wordt voldaan.

Omgevingsveiligheid:

Omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor uitvoering van het project.

Luchtkwaliteit:

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor uitvoering van het project.

Conclusie milieuaspecten:

Wij concluderen dat er vanuit oogpunt van milieu geen bezwaren zijn tegen verwezenlijking van het project.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is uw project in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en zijn er geen onevenredig nadelige gevolgen voor één of meer belanghebbenden. Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de geldende bouwverordening. Het project heeft nadelige geen invloed op de ruimtelijke kwaliteit, beschouwd vanuit de openbare ruimte. Gelet hierop verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Belangrijke mededelingen

Verwezen wordt naar het Bouwbesluit 2012 waarin een aantal verplichtingen zijn opgenomen die tijdens de bouw nageleefd dienen te worden. De volgende voorschriften zijn in dit kader van belang.

1. de omgevingsvergunning (met bouwtekeningen) behoort op het bouwwerk aanwezig te zijn en men dient deze op verzoek van een gemeentelijke toezichthouder te kunnen tonen.
2. alle schade toegebracht aan gemeentelijke eigendommen als straat, trottoir, plantsoen, riool, enzovoort, zullen bij vergunninghouder worden geclaimd. Wij stellen hierbij vast dat naar onze overtuiging bovengenoemde eigendommen zich in een goede staat bevinden.
3. afkomende materialen en sloopafval moeten op een doeltreffende wijze worden verzameld en afgevoerd. Rondom en nabij het bouwwerk moet "zwerfvuil" dagelijks verwijderd worden. Volle containers dienen zo spoedig mogelijk van het bouwterrein verwijderd te worden.
4. als er ontgraven moet worden voor de fundering of anderszins, moet de aanzet van de ontgraving op een afstand van ten minste 75 centimeter van het gemeenteriool zijn om schade aan het gemeenteriool te voorkomen.
5. voor het plaatsen van een steiger, keet, container of iets dergelijks op de openbare weg of in het plantsoen, moet een afzonderlijke vergunning worden aangevraagd. Informatie hierover kunt u krijgen bij de gemeente Zandvoort. Voor het in gebruik nemen van openbare grond is precario verschuldigd.
6. als er grond van de locatie moet worden afgevoerd en ergens anders zal worden toegepast, dient de kwaliteit van vrijkomende grond te worden bepaald. Afhankelijk van de toepassing van vrijkomende grond, dient de grond te worden onderzocht volgens de eisen van het "Besluit bodemkwaliteit" of dat gesteld is in het grondstromenbeleid van Omgevingsdienst IJmond. Voor meer informatie over de vereiste partijkeuring en meldingen, kan in contact worden getreden met de afdeling bodem van Omgevingsdienst IJmond, telefoon 0251-263863.