

BKP B^a/zee

Beeldkwaliteit voor Bloemendaal aan Zee
september 2012

HOSPER landschapsarchitectuur & stedenbouw

inhoud

inleiding

1. visie	blz. 5
-----------------	---------------

2. beeldkwaliteit per type	blz. 8
2.1 hotel	blz. 9
2.2 cafetaria-kiosk	blz. 25
2.3 jaarrond strandpaviljoens	blz. 31
2.4 chaletpark	blz. 37

inleiding

In het voorliggende beeldkwaliteitplan worden ten behoeve van het te actualiseren bestemmingsplan een aantal regels voor de beeldkwaliteit van de bebouwing getoond en toegelicht. Deze regels zijn een aanvulling op de ontwikkelingsvisie van Bloemendaal aan Zee. De ontwikkelingsvisie voor Bloemendaal aan Zee is gemaakt in samenwerking met ondernemers, overheden en natuurorganisaties in de periode oktober 2011 - maart 2012 en resulteert zowel in een actualisatie van het bestemmingsplan als in een aantal gerichte ingrepen in de gebouwde en ongebouwde structuur.

Doel van dit beeldkwaliteitplan is te komen tot een algehele verhoging van de architectonische kwaliteit in Bloemendaal aan Zee. Dit ondanks het feit dat ieder bouwplan een individuele aangelegenheid is. Zoveel als mogelijk zijn de regels gebaseerd op de samenhang tussen architectuur en landschap/openbare ruimte. De regels laten ruimte voor individuele expressie.

Bloemendaal, september 2012



ontwikkelingsruimte voor een strandhotel i.p.v. een restaurant



ontwikkelingsruimte voor een nieuwe cafetaria-kiosk



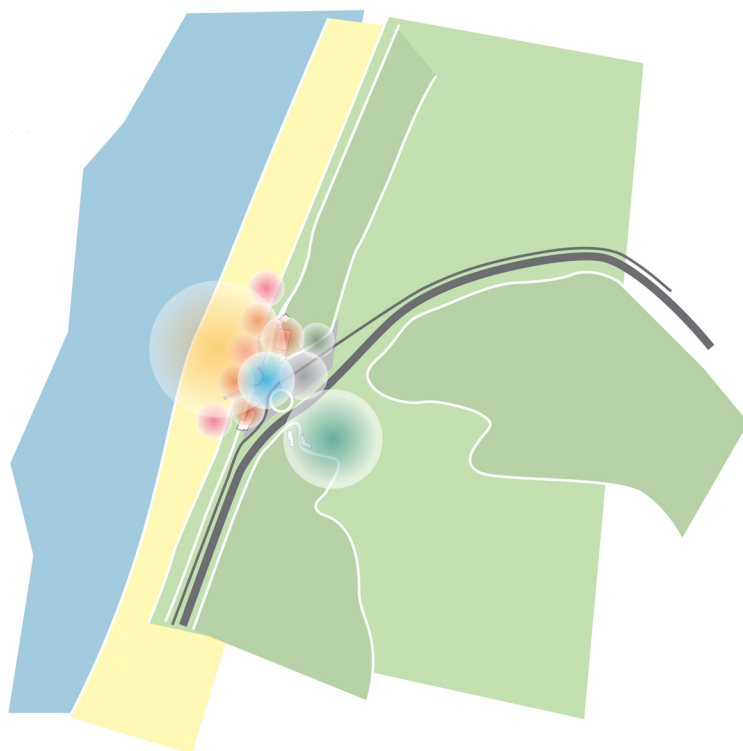
ontwikkelingsruimte voor een nieuw chaletpark



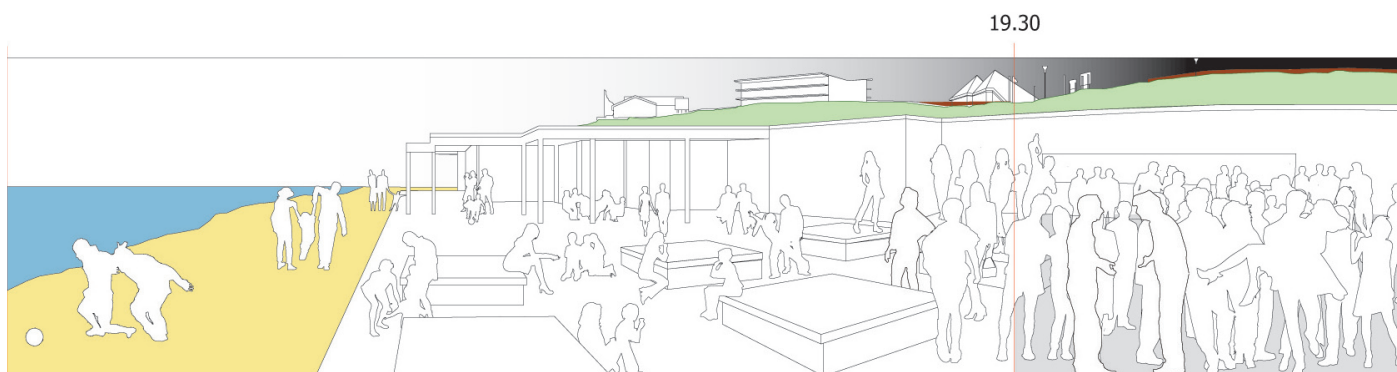
ontwikkelingsruimte voor permanente strandpaviljoens

-  strand
-  jaarrond bebouwing
-  seizoen strandtenten
-  auto parkeren
-  fiets parkeren
-  jaarrond chalets

menging en concentratie op de Kop van de Zeeweg



geen badplaats maar een bijzondere strandenclave



soepeler overgang tussen strandbezoek en uitgaansfeesten

1. visie

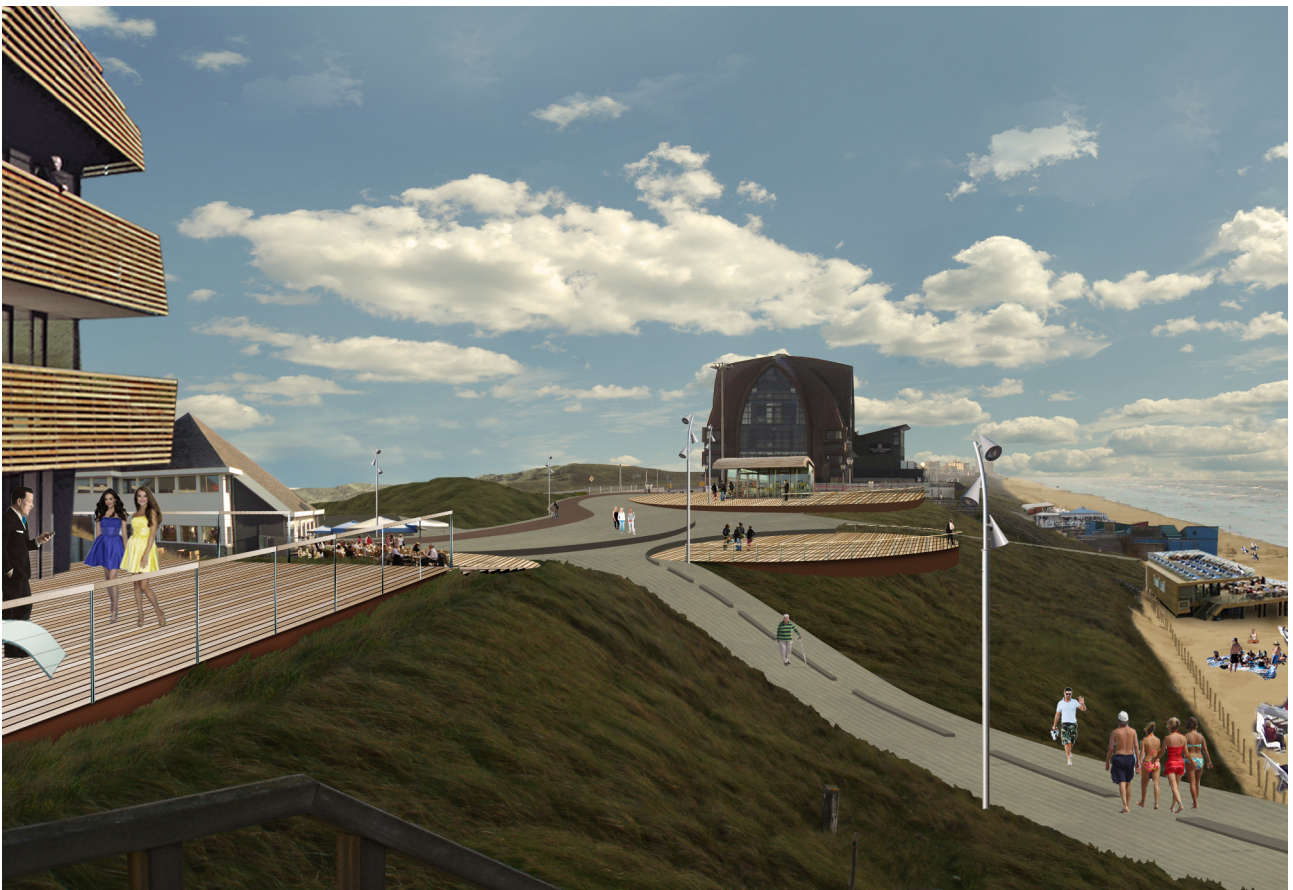
Bloemendaal aan Zee is één van de trekkers van de gemeente Bloemendaal in termen van toerisme en werkgelegenheid. Het gebied richt zich naast badgasten specifiek op uitgaanspubliek en onderscheidt zich daarmee van andere badplaatsen in de regio.

Bijzondere strandenclave

De komende jaren transformeert Bloemendaal aan Zee in een aantrekkelijke enclave aan het strand, waar de bezoekers in alle seizoenen kunnen genieten van de zee en het strandleven. Een aantal jaar-rondstrandpaviljoens, een strandhotel en de herontwikkeling van camping 't Helmgat tot chaletpark dragen hier in programmatische zin aan bij. Om de strandopgang en de zee beter zichtbaar en beleefbaar te maken voor passanten, strandgangers en bezoekers van de restaurants wordt ingezet op sloop van de politiekiosk, herontwikkeling van de cafetariakiosk en ontwikkelingsmogelijkheden voor een strandhotel.

Kwaliteitsimpuls openbare ruimte

In samenhang met deze ingreep krijgt de openbare ruimte in de directe nabijheid van de gebouwen een kwaliteitsimpuls, door de aanleg van drie grote, ovale houten balkons aan zee. De balkons zijn iets verheven boven het maaiveld en verleiden de bezoekers aan de kant van de Zeeweg om het prachtige uitzicht aan de zeezijde te bekijken. De balkons aan weerszijden van de strandopgang vormen elk een ensemble met de aanwezige duinen en gebouwen en maken de terrassen en plinten tot sfeervolle buitenruimtes. Tussen de twee ensembles biedt een derde, volledig openbaar houten balkon een onbelemmerd uitzicht op zee.

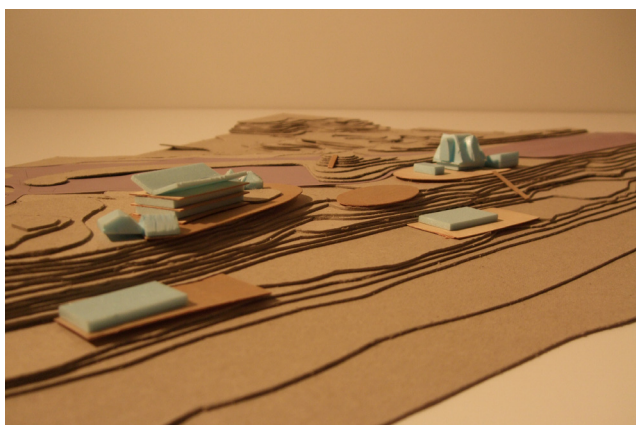




slopen politiekiosk en herinrichting openbare ruimte t.b.v zicht op zee



slopen politiekiosk en herinrichting openbare ruimte t.b.v zicht op zee



Bloemendaal aan Zee afronden tot twee bebouwde 'duintoppen' met een onbebouwd volledig openbaar zeebalkon er tussen in - op de plek waar de twee strandopgangen samenkomen. Twee permanente strandpaviljoens zijn gepositioneerd voor de twee bebouwde 'duintoppen'.

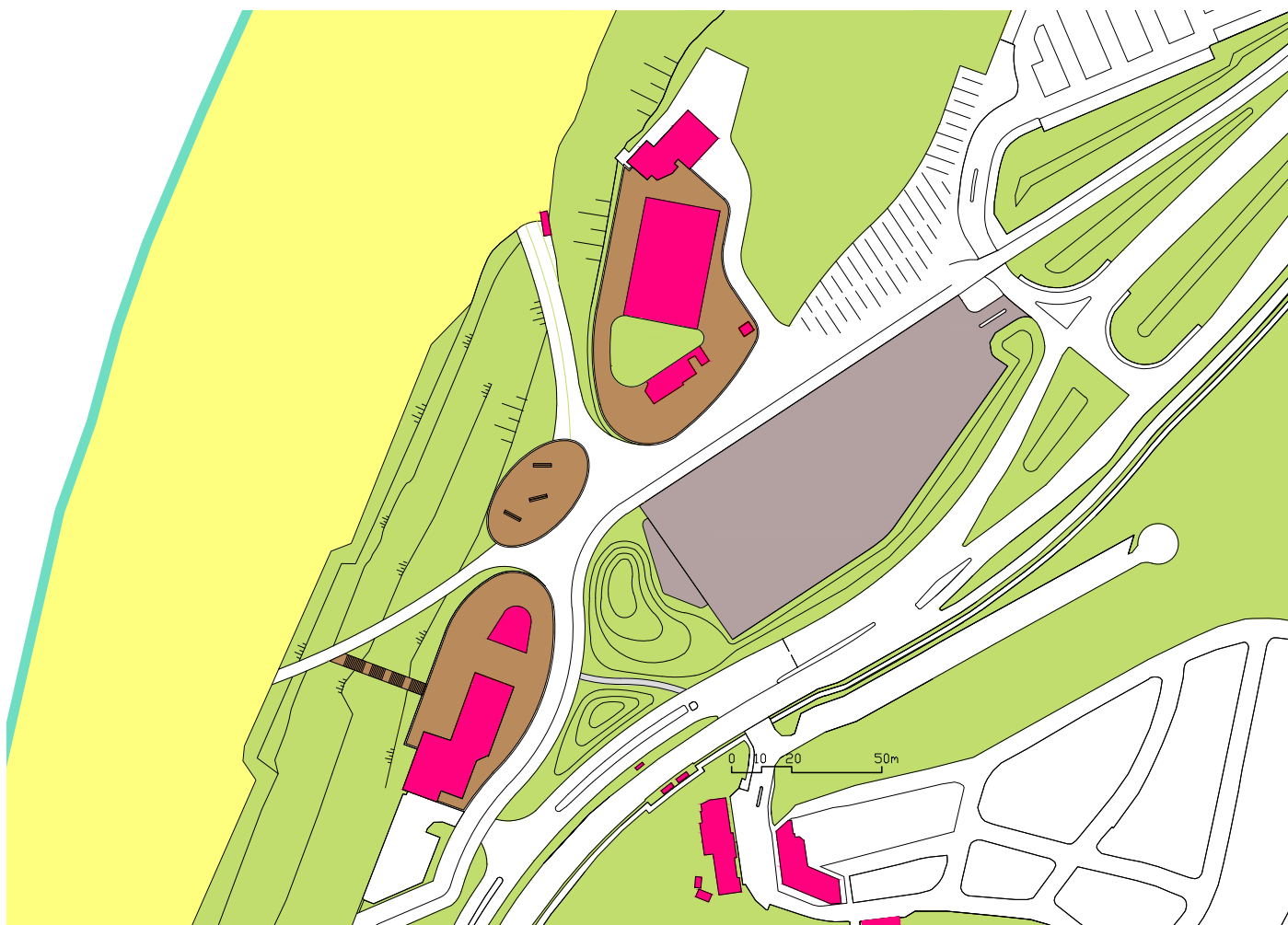
Expressieve kapvorm en natuurlijke materialen

Het hotel en de cafetaria mogen een eigen identiteit ontwikkelen, maar worden altijd gekenmerkt door gevels opgebouwd uit natuurlijke materialen en een beeldbepalende kap. Platte daken zijn verboden en de architectuur moet een vriendelijke, tactiele en transparante uitstraling krijgen.

Het nieuwe hotel mag geen kopie worden van het recent gebouwde koperen appartementengebouw. Gestuurd wordt op verschil en diversiteit en een geheel eigen, zelfstandige identiteit.



Bloemendaal aan Zee afronden tot twee verschillend bebouwde 'duintoppen'



schetsontwerp openbare ruimte Kop van de Zeeweg met een drietal beeldbepalende 'zeebalkons'

2. beeldkwaliteit per type

2.1 hotel

2.2 cafetaria-kiosk

2.3 jaarrond-strandpaviljoens

2.4 chaletpark

2.1 hotel



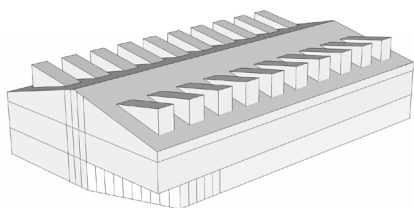
2.1 hotel

Het hotel ligt op de meest beeldbepalende plek van de Kop van de Zeeweg. Het hotel mag geen kopie worden van het recent gebouwde koperen appartementengebouw. Inspelend op het duinlandschap moet het een geheel eigen, zelfstandige identiteit krijgen. In de materialisering en de vormgeving van de gevels en het dak zal een combinatie van hout en metalen de relatie moeten zoeken met de schaal van het duinlandschap. De materialen en de toepassing ervan moeten zo zijn dat in een mooi verouderingsproces wordt voorzien. De locatie in het dynamische landschap vereist 'lichtheid' in de architectuur. Dus niet 'uit steen gehouwen' of 'in beton gegoten', maar bijvoorbeeld vakkundig 'latje voor latje opgebouwd'.

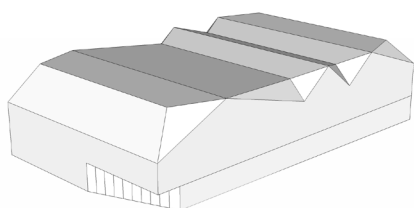
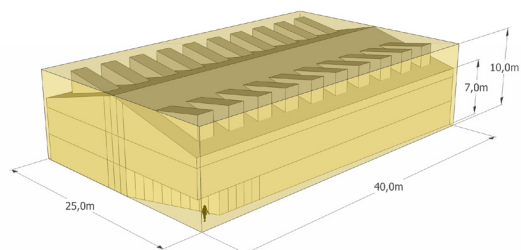
Voor het hotel is een grondvlak beschikbaar van maximaal 40 x 25 meter. Het hoogste punt van het hotel bedraagt maximaal 10 meter en het hotel heeft een goothoogte, die maximaal 7 meter bedraagt. Het hotel wordt opgebouwd uit een begane grond, eerste verdieping en vervolgens een tweede verdieping, die zich bevindt onder een kap (60° maximaal) of een sterk naar binnen gekromde gevelvorm (60° maximaal). Omdat het kiezen van een (kap)vorm behoort tot de verantwoordelijkheid van de architect biedt dit beeldkwaliteitplan de toekomstig architect van het hotel een keuze uit één van drie profielen, die op de naastgelegen pagina zijn afgebeeld. De gemeentelijk stedenbouwkundige en/of supervisor toetst gedurende het ontwerpproces of het ontwerp voldoet aan het gekozen A, B of C-profiel. Een plat dak, zoals dat voorkomt in Zandvoort en IJmuiden en Zee is verboden. Ook een volledige lessenaarskap is verboden, omdat deze kapvorm vaak een gesloten 'achterkant' oplevert. Lessenaarskappen mogen alleen onderdeel zijn van een uit meerdere kappen samengesteld dak. Het is een optie om in het dak grote buitenruimten op te nemen om plek te bieden aan speciale functies (bv. wellness). Het hotel biedt ruimte aan krap veertig tot ruim vijftig kamers. De variatie in het kameraantal wordt beïnvloed door functionele eisen en wensen: kamergrootte, wel of niet een restaurant en wel of niet een wellnessfunctie.

In de plint is een uitnodigende entree vereist met een lobby in contact met de buitenruimte. De plint mag afwijken van de andere bouwlagen. De afwijking kan worden vormgegeven in de materiaalkeuze, de detaillering, grootte van de raamopeningen, een inspruing ter plaatse van de entree, etc.. Balkons, lift en trappenhuizen worden binnen de gevelvlakken gehouden en zijn een integraal onderdeel van het bouwvolume. Naast de zeezijde en de oostzijde is de zuidelijke kopgevel beeldbepalend en heeft transparantie en een verbijzondering nodig. Een blinde kopgevel wordt aan de zuidkant niet toegestaan. De noordelijke kopgevel richting de reddingsbrigade is het minst van publiek belang en kan dan ook meer gesloten worden ontworpen. Hotelkamers die onder de kap worden gesitueerd mogen worden voorzien van dakkappen. Tevens mogen deze beeldbepalende vormen en karakteristieke daklijnen aannemen. Er wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de detaillering en materialisering van de dakkapellen, balkons, loggia's en balkonhekken. Technische ruimten, liftopbouw, schoorstenen of (airco) machines die los op het dak staan, zijn verboden. Zij worden ontworpen en geïntegreerd als deel van het bouwvolume zodat ze niet zichtbaar zijn vanuit de buitenruimte. Alle elementen die kunnen worden gezien als toevoeging aan het hotel, waaronder windschermen, zonweringen, luifels, opslagruimten sluiten in de materiaalkeuze, detaillering en vormgeving vrijwel identiek aan op het hotel. Het gebruik van reclame op deze delen is uitgesloten. Gelet op de zichtlocatie is reclame overbodig. Aanduiding van het hotel middels een vlaggenmast is toegestaan.

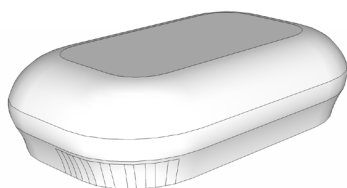
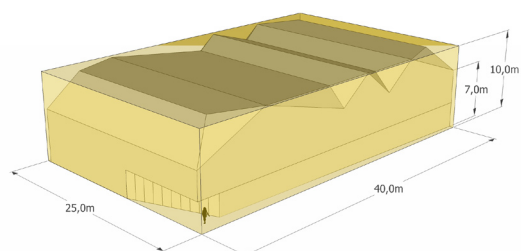
Het hotel wordt voorzien van een houten terras dat volledig aansluit bij het door de gemeente te realiseren zeebalkon. Het moet ontworpen worden in dezelfde vormgeving, materiaalgebruik en detaillering. Dit om de identiteit en aantrekkingskracht van de Kop van de Zeeweg te versterken.



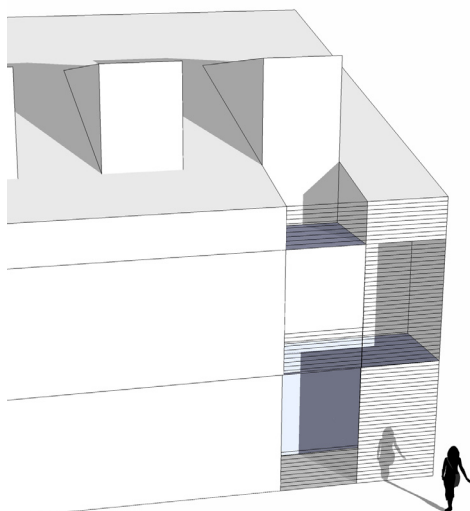
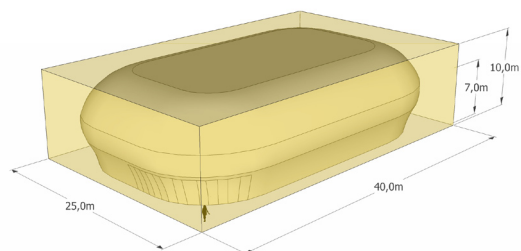
keuzeprofiel A: éénduidige kap



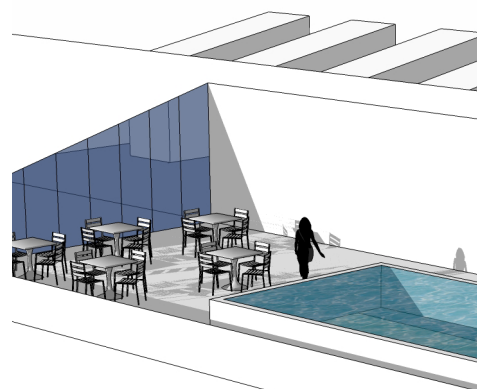
keuzeprofiel B: samengestelde kap



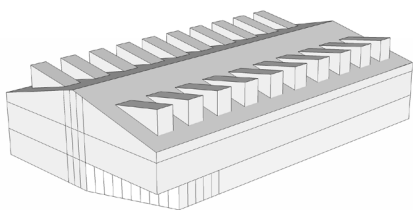
keuzeprofiel C: vloeiende kap en gevel



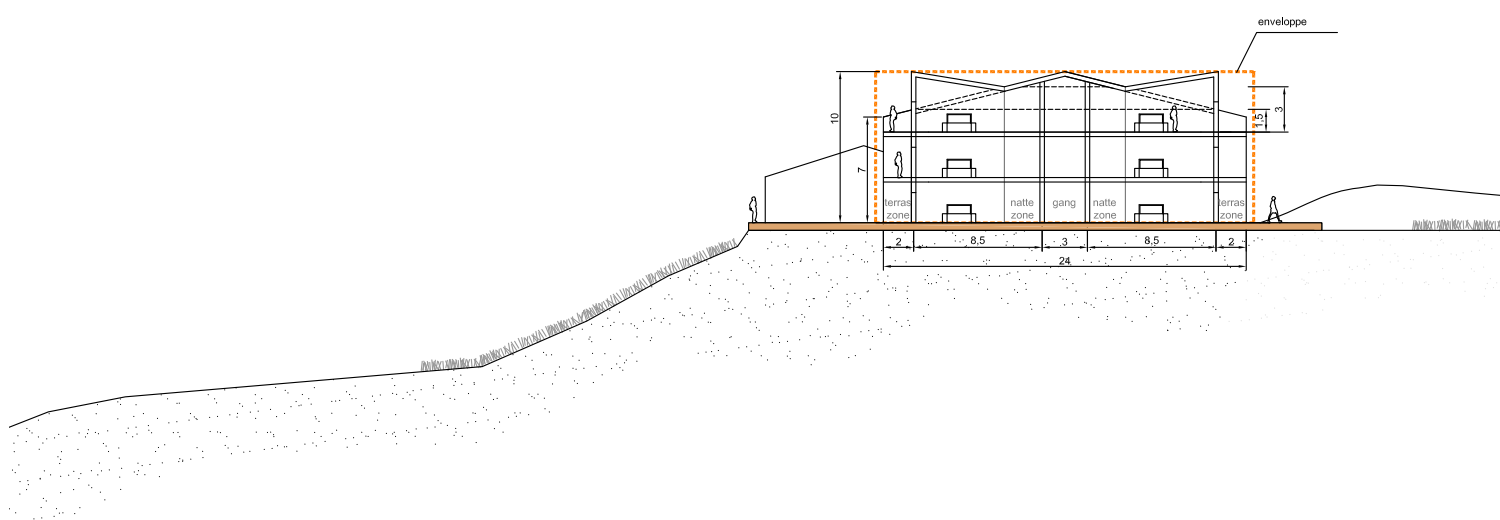
*balkons, loggia's en balkonhekken
integraal onderdeel van de gevel*



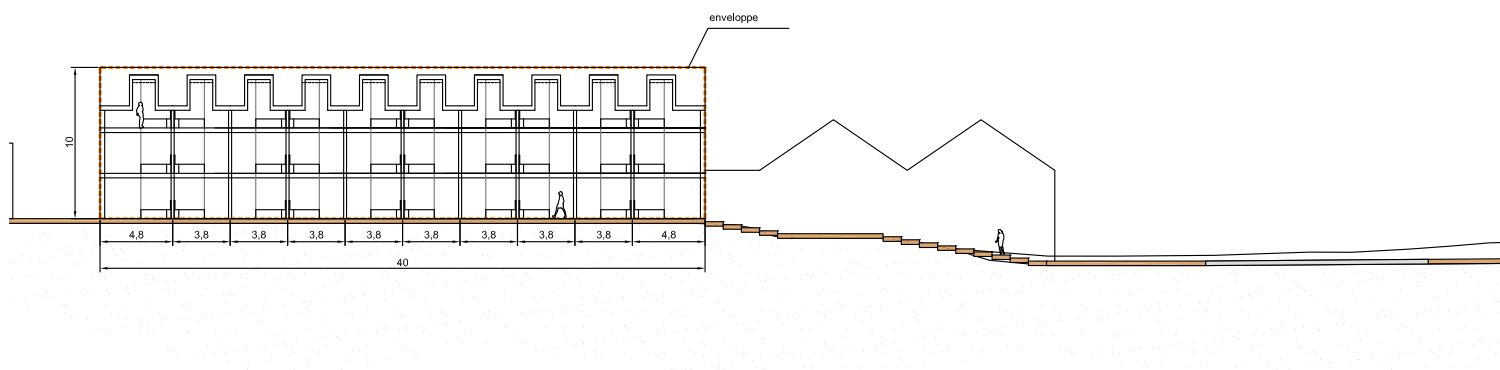
dak biedt mogelijkheden voor speciale functies



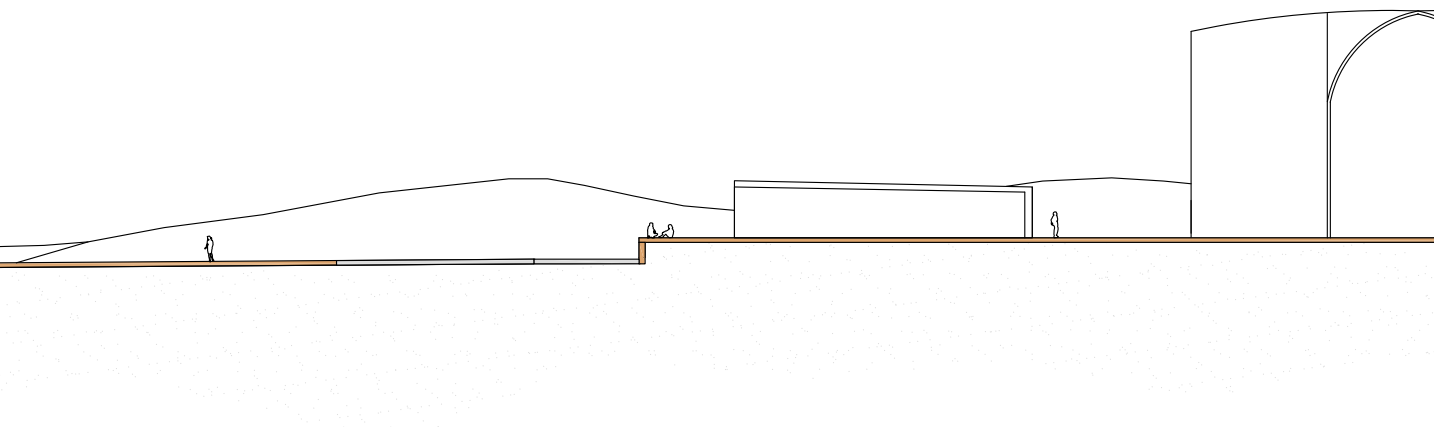
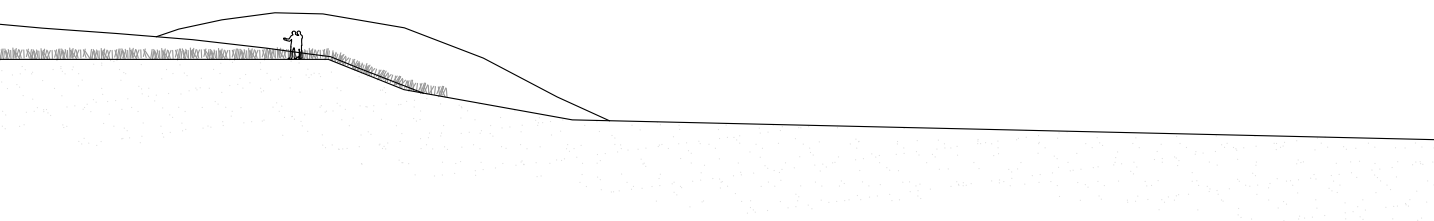
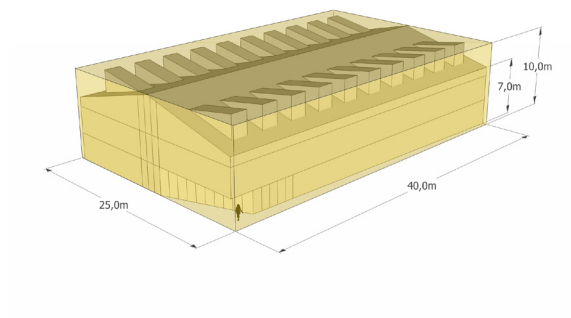
keuzeprofiel A: éénduidige kap

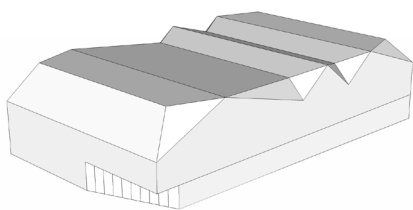


dwarsdoorsnede - illustratieve test

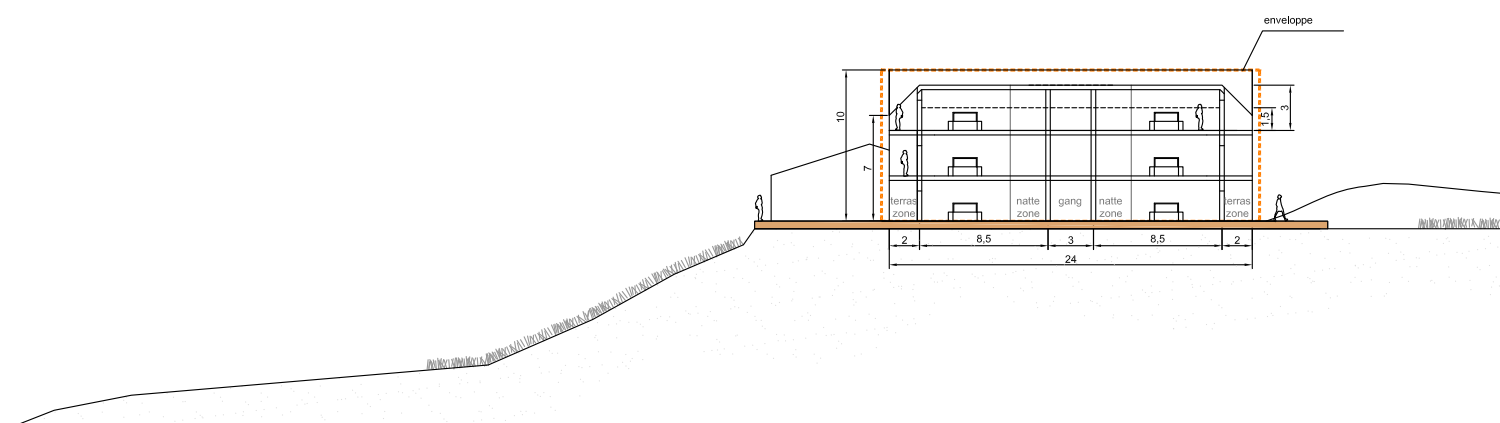


langsdoorsnede - illustratieve test

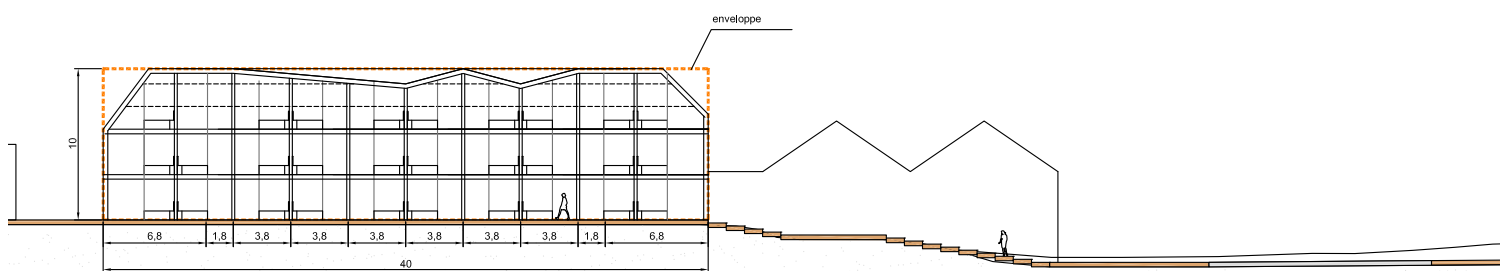




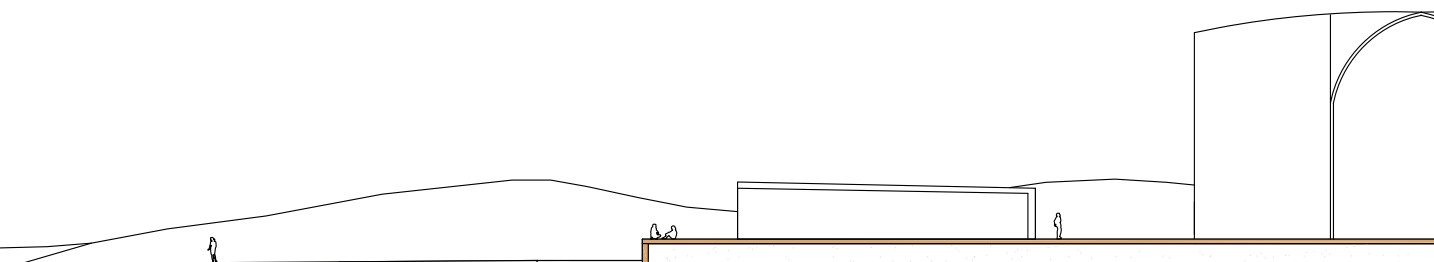
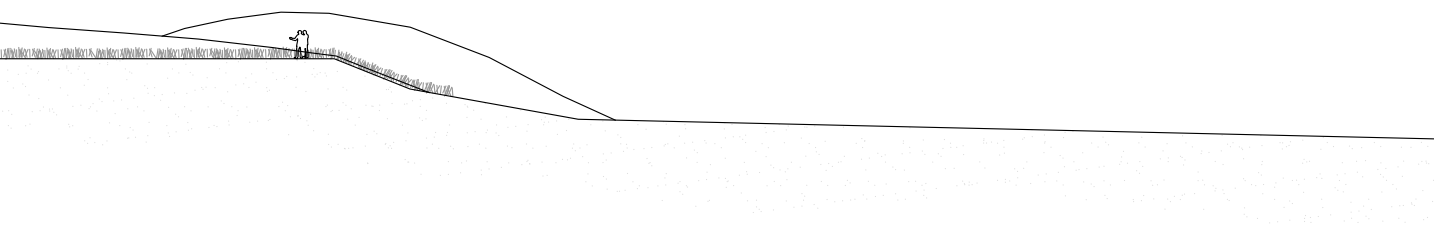
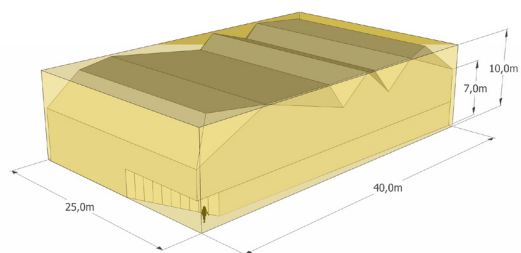
keuzeprofiel B: samengestelde kap

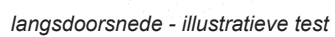
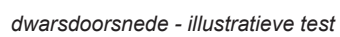


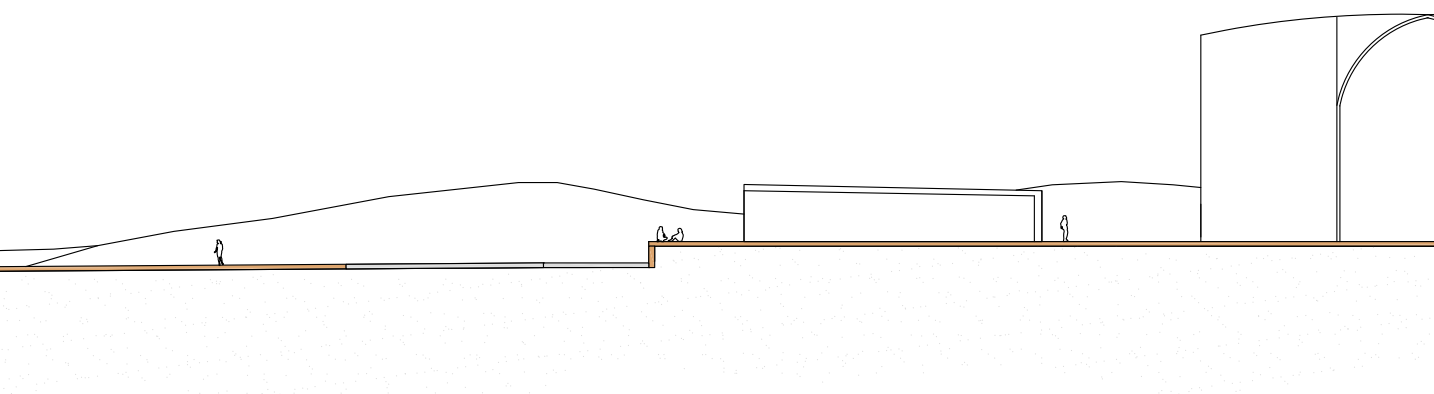
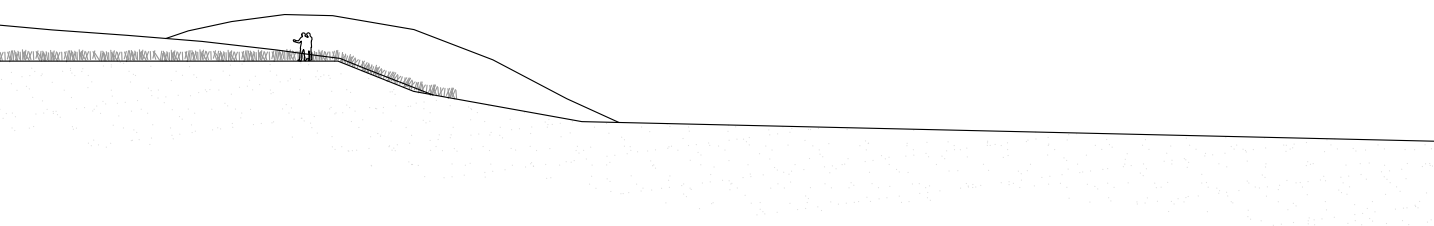
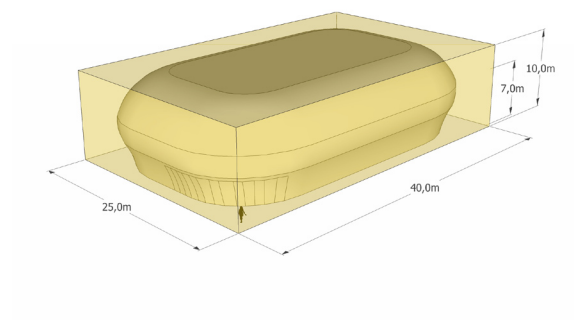
dwarsdoorsnede - illustratieve test



langsdoorsnede - illustratieve test



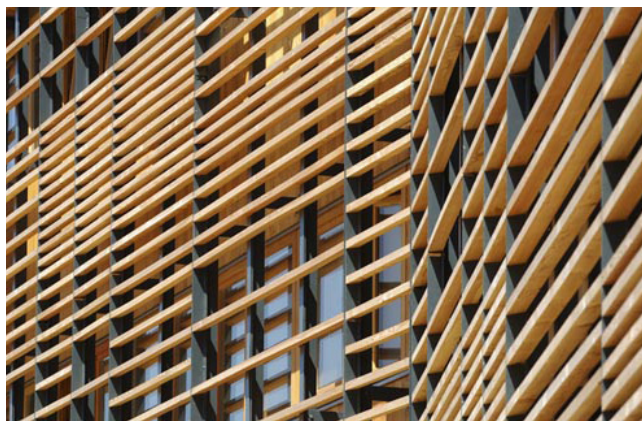




REFERENTIES HOTEL - OPTIE A: ÉÉNDUIDIGE KAP



plint met overstek gericht op zee (Krusec architects)



rasterwerk maakt samengestelde gevel (Krusec architects)



buitenruimte verwerkt in dakvorm (OFIS architects)



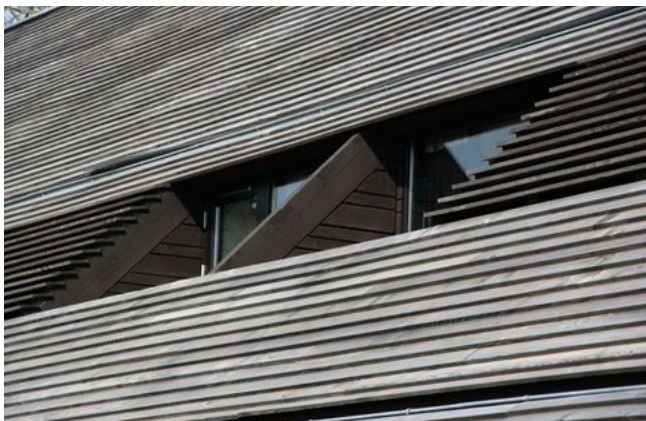
beeldbepalende dakvorm (OFIS architects)



beeldbepalende kapvorm (Jean Nouvel architects)



kloek volume en natuurlijke materialen (Onix architecten)



buitenruimte verwerkt in kapvorm (Arkitema architects)



installaties verborgen onder kapvorm (OFIS architects)

alzijdig, natuurlijke materialen en kleuren, duidelijke, transparante ingang



kopgevels spelen in op het uitzicht



balkonhekken onderdeel van gevel (OFIS architects)



transparante entree (architect Kengo Kuma)



dak van zink (Krusec architects)



plint richt zich op uitzicht (Krusec architects)



rasterwerk maakt vorm en samengestelde gevel (OFIS architects)



*hotelkamer onder een kapvorm
(Naumann architektur)*



hotelkamer met buitenruimte onder een kapvorm

REFERENTIES HOTEL - OPTIE B: SAMENGESTELDE KAPPEN



samengestelde beeldbepalende kappen, natuurlijke materialen (Onix architecten)



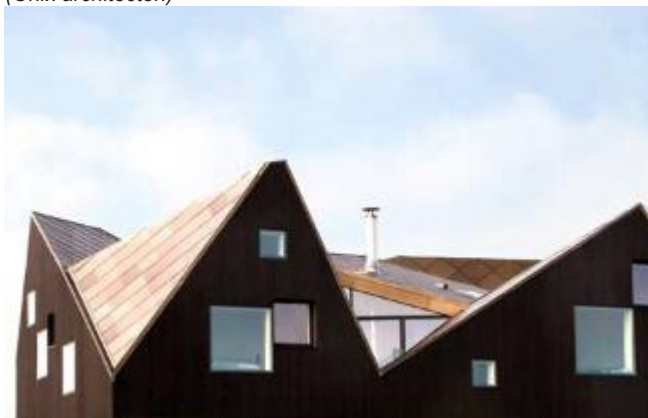
samengestelde kappen, natuurlijke materialen (Onix architecten)



gevel en dak opgebouwd uit natuurlijke materialen (Onix architecten)



karakteristieke hoekoplossingen (Jarmund/Vigsnæs Architects)



meerdere dakvormen combineren (Jarmund/Vigsnæs Architects)



meerdere dakvormen combineren (architect Helen & Hard)



karakteristieke kapvormen en aandacht voor kopgevel (architect Glenn Murcutt)



karakteristieke kapvormen (architect Glenn Murcutt)

alzijdig, natuurlijke materialen en kleuren, duidelijke, transparante ingang



karacteristieke kapvormen geleden de massa van het hotel en spelen in op het duinlandschap (Search architects)



dakvorm beeldbepalend in doorsnede (WoltjerBerkhout architecten)



buitenruimten onder kapvorm (Jarmund/Vigsnæs Architects)



interieur speelt in op schuine dak- en gevelvlakken (Jarmund/Vigsnæs Architects)



rastwerk maakt vorm en samengestelde kappen



buitenruimten verwerkt in beweging van gevels en kappen (architect Helen & Hard)



aandacht voor kopgevels en geleding van massa (architect Helen & Hard)



bijzondere ruimten onder kapvorm (Jarmund/Vigsnæs Architects)

REFERENTIES HOTEL - OPTIE C: VLOEIENDE KAP EN GEVEL



balkons inpandig voor een vloeiende vorm (Foster + Partners)



balkons inpandig voor een vloeiende vorm (Foster + Partners)



gevel opgebouwd uit natuurlijke materialen (Foster + Partners)



kleine doorbrekingen van de vorm mogelijk (RAU architecten)



vloeiende vorm opgebouwd uit segmenten (RAU architecten)



hout vormt de gevel (Ostinelli und Partners architetti)



ramen verwerkt in vloeiende vorm



vakwerk kan vloeiende vorm mogelijk maken

alzijdig, natuurlijke materialen en kleuren, duidelijke transparante ingang



hout en donkere, gedekte kleuren (RAU architecten)



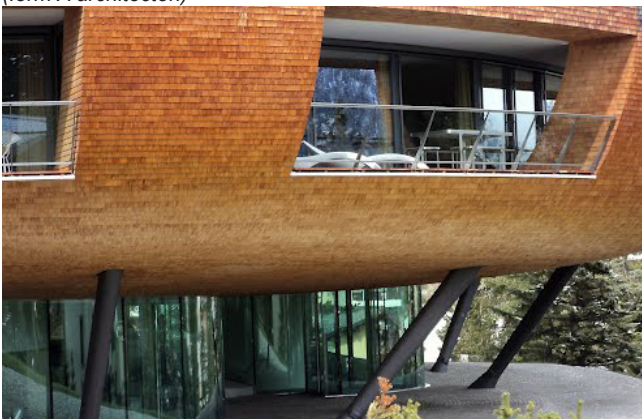
geaccentueerde, transparante entree (MAD architects)



rasterwerk maakt vorm en samengestelde gevel (form A architecten)



rasterwerk maakt vorm en samengestelde gevel (form A architecten)



geaccentueerde, transparante ingang (Foster + Partners)



welness met uitzicht op het landschap (Snohetta architects)



hotelkamers onderdeel van gebogen vorm (Fab Lab house)



hotelkamers onderdeel van gebogen vorm (Fab Lab house)

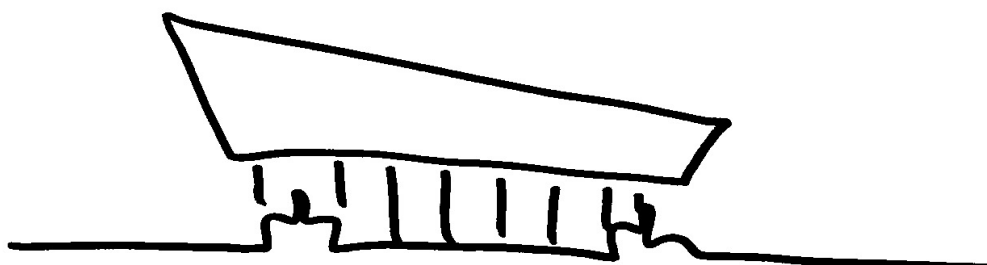
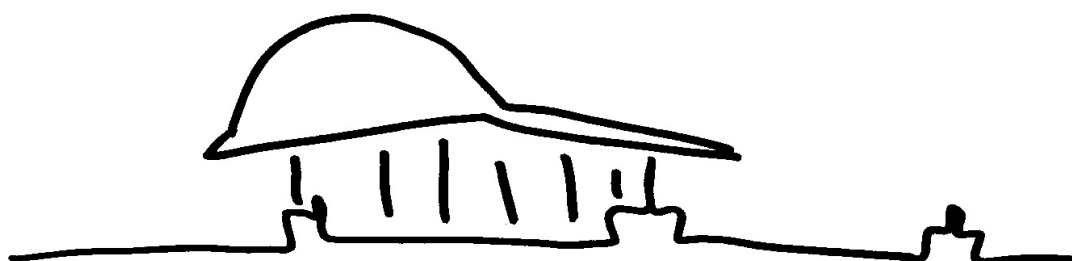
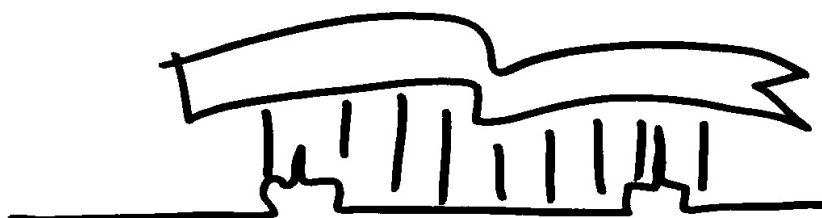
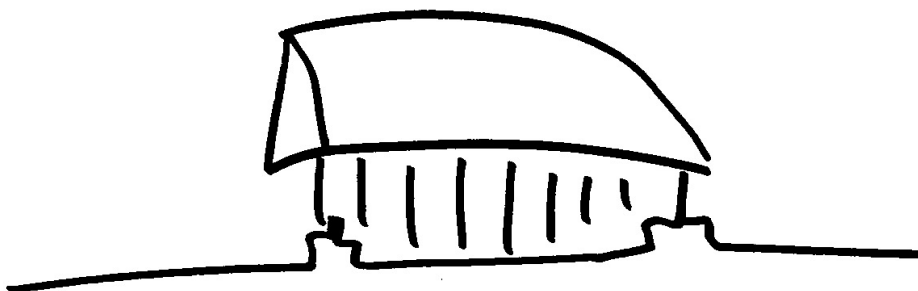
2.2 cafetaria-kiosk



2.2 cafetaria-kiosk

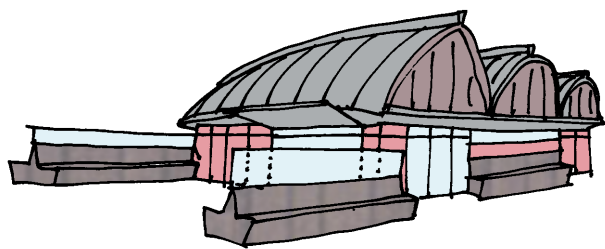
De ontwikkelingsvisie 2012-2020 is voor de huidige kiosk-cafetaria ingrijpend, omdat de huidige locatie vervalt i.v.m. een gewijzigde opgang naar het strand. In de toekomst wordt de Kop van de Zeeweg voorzien van een volwaardige 2^e strandopgang en wordt de kiosk-cafetaria gesitueerd op een vlak, houten zeebalkon met een gebogen vorm. Het grondvlak van de toekomstige kiosk bedraagt ongeveer 140 m² en de oppervlakte van het terras bedraagt ongeveer 110 m². Evenals in de huidige situatie staat de kiosk op een prominente, beeldbepalende plek. De kiosk kadert met het café-restaurant 't Eindpunt het zicht op de zee en de strandopgangen. De kiosk wordt daarom aangemerkt als bijzonder welstandsobject. Hieraan worden de volgende eisen gesteld:

- de kiosk heeft een expressieve kap
- de inspiratie voor de kapvorm ligt in vormen die qua thema aansluiten op water en wind
- hoogste punt van de kap ligt op 6,5 meter (huidige hoogte kiosk)
- technische ruimten, schoorstenen en (airco)machines moeten in samenhang met de kapvorm worden ontworpen
- de benodigde windschermen en het vast buiten meubilair wordt geïntegreerd met de kiosk en met het maaiveld (het door de gemeente te realiseren houten zeebalkon)
- de kiosk wordt opgebouwd uit een beperkt aantal heldere elementen zoveel mogelijk in één beweging ontworpen
- allure ontstaat door de kiosk zorgvuldig te detailleren - aandacht voor afwatering, kozijnen, snackluik
- donkere aardetinten of lichte luchtkleuren zijn toegestaan als kleurtoepassing
- reclame, naam en logo van de cafetaria moeten worden geïntegreerd in de gevel van de kiosk
- losse naamborden of lichtbakken zijn verboden
- vlaggenmasten worden als vast onderdeel van het maaiveld ontworpen
- voor de opslag en het afval (container) moet een nette in de architectuur mee ontworpen oplossing worden gemaakt
- het is mogelijk om de nieuwe-cafetariakiosk te voorzien van een aantal (4 à 5) openbare, (vol-automatische) toiletten



*De inspiratie voor de kapvorm ligt in vormen die qua thema aansluiten op de water en wind. De kap dekt als een hoedje de kiosk af. Het benodigde buitenmeubilair moet zoveel mogelijk worden geïntegreerd met de kiosk en het houten zeebalkon.
(afbeelding en ontwerpidee: Woltjer Berkhout Architecten - Snackbar Henri Schetsverkenning)*

REFERENTIES KIOSK



schetsverkenning Snackbar Henri (woltjer berkhout architecten)



kap kiosk maakt expressieve vorm (Abe Bonnema)



kap kiosk maakt expressieve vorm (MVRDV)



kap kiosk maakt expressieve vorm (René van Zuuk)



banken kiosk verwerken in houten zeebalkon (Karin Daan)



banken en windschermen verwerken in architectuur (Niall McLaughlin architects)



kap kiosk maakt expressieve vorm (René van Zuuk)



kap kiosk maakt expressieve vorm (plastik architects)



kap en gevel kiosk maakt expressieve vorm (S&P architects)



daklijn kiosk maakt expressieve vorm (René van Zuuk)



kapvormen spelen in op inspiratie van wind en water (Jørn Utzon)



voorbeeld volautomatisch toilet in de haven van Hoorn

2.3 jaarrond-strandpaviljoens



2.3 jaarrond-strandpaviljoens

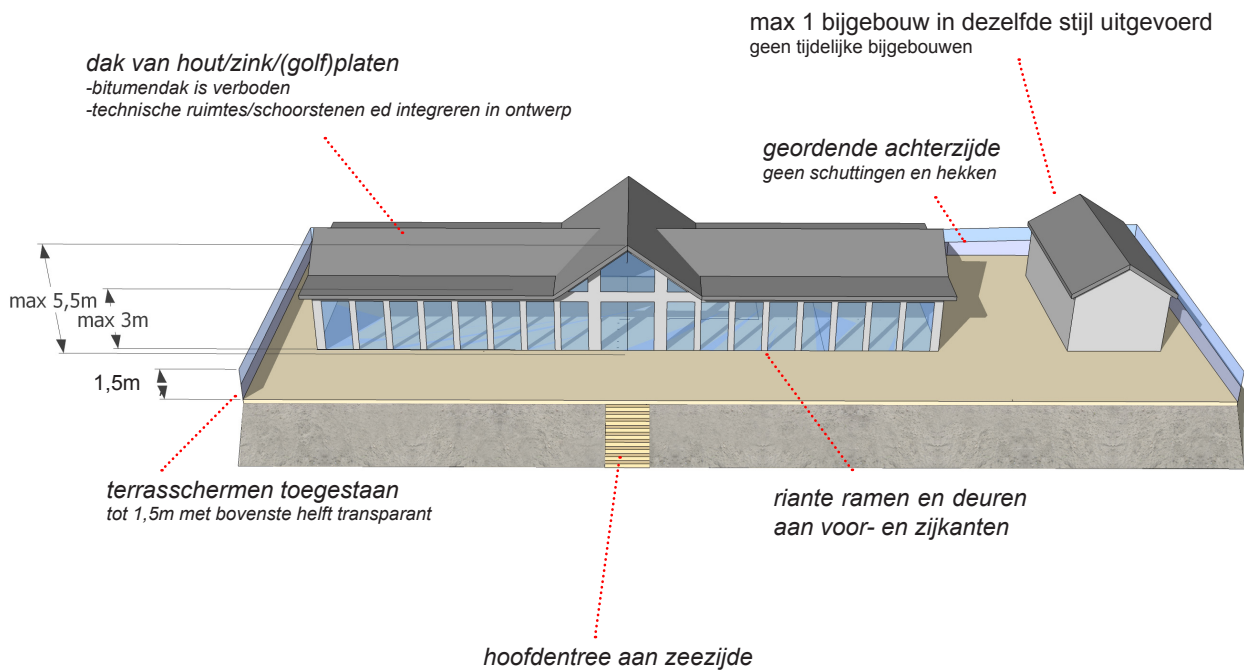
Tot op heden is het strand bij Bloemendaal aan Zee een welstandsvrij gebied. Voor de seizoensgebonden paviljoens en strandhuisjes zal dit welstandsvrije beleid waarschijnlijk worden voortgezet. Wel zoekt de gemeente naar mogelijkheden om op het strand een verbod in te stellen op het plaatsen van mansonhoge met plastic afgeplakte hekwerken. De hoogte, het type hekwerk en het afplakken met plastic doet de van oorsprong uitnodigende openbaarheid en toegankelijkheid van het strand teveel geweld aan.

Het bestemmingsplan maakt de komst van een tweetal jaarrondpaviljoens mogelijk. Deze vereisen als permanente bouwwerken sturing van de welstand. Daarom worden de jaarrond strandpaviljoens aangemerkt als bijzonder welstandsobject. De volgende eisen worden aan de jaarrondpaviljoens gesteld:

- alzijdig paviljoen van één bouwlaag met een expressieve, samenhangende architectuur, die tot in de details is doorgezet
- fijnzinnig gedetailleerd houten dak of metalen (bv zink)/ kunststof roeven/felsdak - bitumendak is verboden -
- standaard containerbouw is verboden
- de maximale goothoogte en nokhoogte bedraagt respectievelijk 3 meter en 5,5 meter
- een overdekte verdiepingslaag is niet toegestaan - een maximale dakopbouw van 25 m² is wel toegestaan mits het platte dak van de begane grond wordt gebruikt als dakterras - een luifel aan de dakopbouw is toegestaan tot maximaal 1/3 van het dakterras. Alleen bij de dakopbouw mag de nokhoogte 6 meter bedragen.
- (airco)machines, afzuiginstallaties, e.d. moeten geïntegreerd worden ontwerpen in het dak
- eenheid in materialisatie - zowel voor de gevels als voor het dakvlak
- terughoudend kleurgebruik - geen fluorescerende, felle of heldere kleuren - dit om het paviljoen goed in het winterlandschap te laten passen
- in de gevels zijn aan de zeezijde en zijkanten veel riant vormgegeven ramen en deuren verwerkt
- hoofdentree is aan de zeezijde of optimaal in het zicht van de strandopgang gesitueerd
- achterzijde heeft een geordende uitstraling, die in materialisatie en detaillering een grote samenhang vertoont met de overige zijden van het paviljoen - achterzijde mag wel een meer gesloten karakter hebben
- ten behoeve van afval en opslag moet een permanente oplossing worden ontworpen
- één los permanent bijgebouw - bijvoorbeeld ten behoeve van afval en opslag is toegestaan, mits in dezelfde architectuurstijl als het paviljoen uitgevoerd
- omdat verrommeling met name door een veelvoud van (kwalitatief mindere) bijgebouwen ontstaat wordt maar 1 permanent bijgebouw per jaarrondpaviljoen toegestaan
- tijdelijke bijgebouwen zijn in de zomer toegestaan- maar in de winter verboden - zeecontainers zijn in de winter dus niet toegestaan
- onoverdekt terras mag worden afgebakend met vrijstaande terrasschermen, mits deze in samenhang met de architectuur van het paviljoen zijn ontworpen
- hoogte van erf-, terras- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,80 m
- de bovenste 2/3 van de schermen moet transparant zijn uitgevoerd
- schuttingen zijn verboden

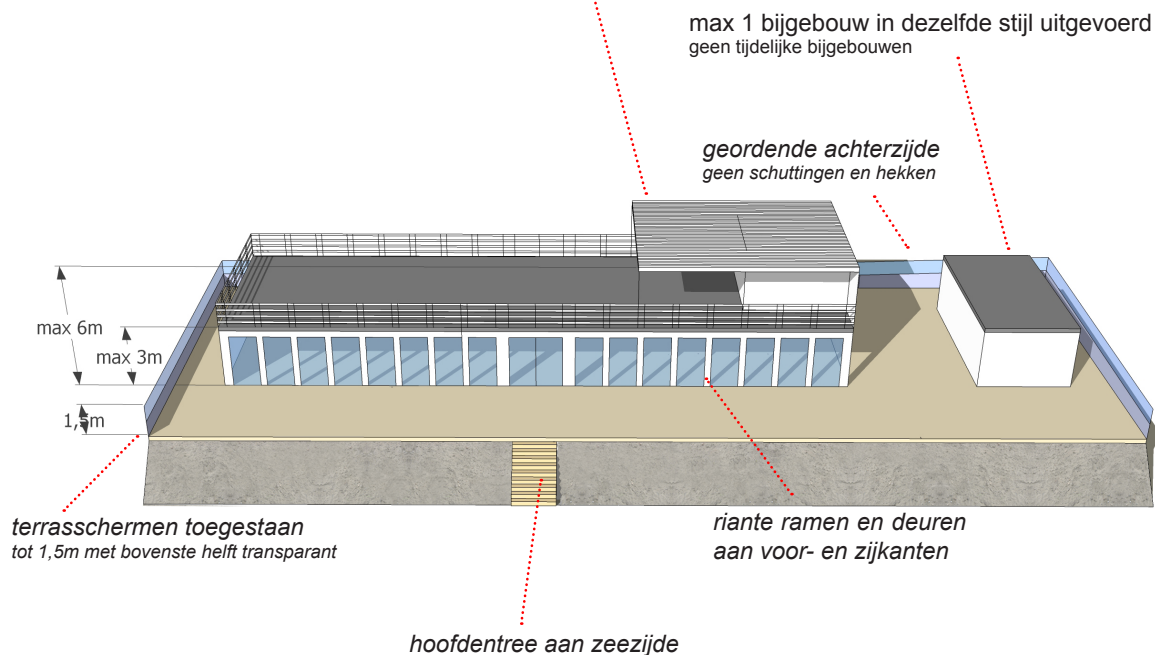
expressieve samenvallende architectuur

- gebruik van donkere kleuren; geen felle kleuren
- eenheid in materiaal- en kleurgebruik in gevels en dak
- permanente oplossing in ontwerp voor afval en opslag



optie voor dakopbouw:

- een overdekte verdiepingslaag is niet toegestaan
- een maximale dakopbouw van 25 m² is wel toegestaan, mits het dak wordt gebruikt als terras
- een luifel aan de dakopbouw is toegestaan tot maximaal 1/3 van het bebouwde grondvlak
- de nokhoogte van de dakopbouw mag 6 meter bedragen



REFERENTIES JAARROND STRANDPAVILJOENS



transparant aan de zeezijde (architect BINT)



beeldbepalend en gedetailleerd afgewerkt dak (architect Fierloos)



openheid en overgangen naar strand (architect Pierre Gautier)



openheid en overgangen naar strand (architect Pierre Gautier)



beeldbepalend dak, hoogwaardig materiaal en details (architect BINT)



dak van hoogwaardige materialen en hoofd- en bijgebouw in dezelfde stijl ontworpen (architect BINT)



een zo alzijdig mogelijk gebouw (architect BINT)



transparante windschermen - geen hekken en schuttingen



transparant aan de zeezijde - beeldbepalend dak
(architect Bart Akkerhuis)



beeldbepalend en gedetailleerd afgewerkt dak
(architect Bart Akkerhuis)



dak te gebruiken als terras (architect Bas Spanjers)



dak te gebruiken als terras (architect Bas Spanjers)



dak te gebruiken als terras- optie voor kleine opbouw
(Bloem en Lemstra architecten)



dak te gebruiken als terras- optie voor kleine opbouw
(Bloem en Lemstra architecten)



beeldbepalend en gedetailleerd afgewerkt dak



transparantie en openheid naar de zonzijdes

2.4 chaletpark

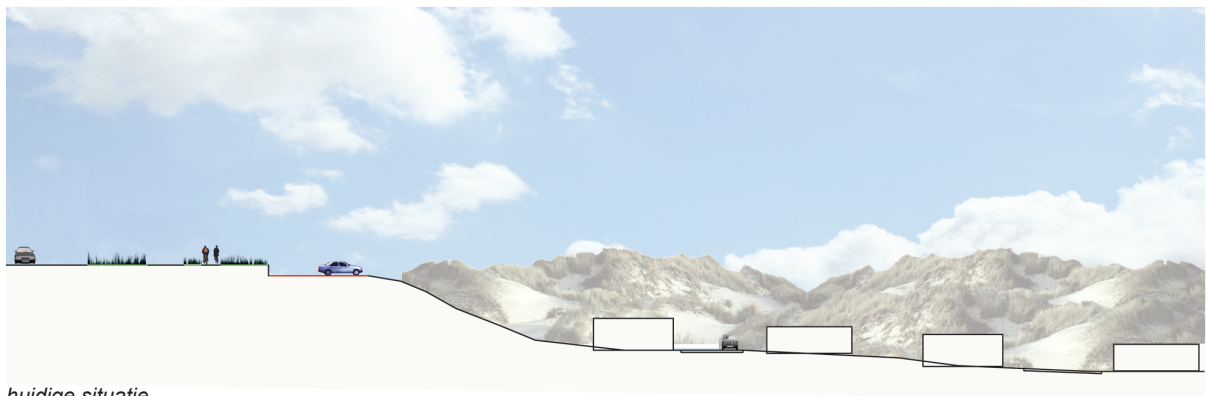


2.4 chaletpark

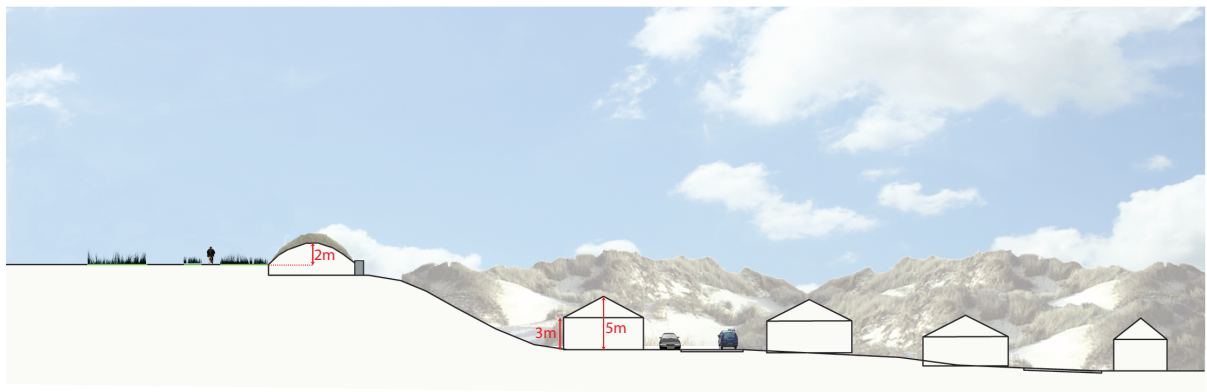
Het huidige chaletpark is inclusief de parkeerstraat open en bloot zichtbaar vanaf de Zeeweg. Het voorstel is de beeldkwaliteit van het te vernieuwen chaletpark op een landschappelijke wijze te waarborgen. In het voorstel wordt een duinwal gemaakt op de plek van de huidige parkeerstraat en wordt het parkeren door de ondernemer aan de achterzijde van de duinwal op het chaletpark opgelost. Hierdoor wordt zowel het chaletpark als het parkeren behorende bij het chaletpark volledig aan het oog onttrokken en wordt het mogelijk om de architectuur op het chaletpark welstandsvrij te laten realiseren.

De duinwal wordt ongeveer 2 meter hoog (ooghoogte) en wordt opgeworpen ter plaatse van de huidige parkeerstraat. Om het ruimtebeslag van de duinwal beperkt te houden kan aan de achterzijde (kant chaletpark) in de duinwal worden gewerkt met keermuren opgebouwd uit schanskorven. De eigenaar van het chaletpark kan achter de keermuur een parkeerstrook aanleggen, maar het parkeren mag ook op een andere plek op het chaletpark worden opgelost.

Door de realisatie van de 2 meter hoge duinwal is het nog niet helemaal zeker dat dat ook alle chalets met een nokhoogte van 5,5 meter daadwerkelijk volledig aan het oog kunnen worden onttrokken en welstandsvrij kunnen worden gerealiseerd. Het is aan de initiatiefnemer en het door hem betrokken landschapsarchitectenbureau om in het planproces van het bestemmingsplan met het in te dienen plan inzichtelijk te maken dat zij een voldoende hoge duinwal kunnen realiseren, die ook chalets met een nokhoogte van 5,5 meter aan het oog kan onttrekken.



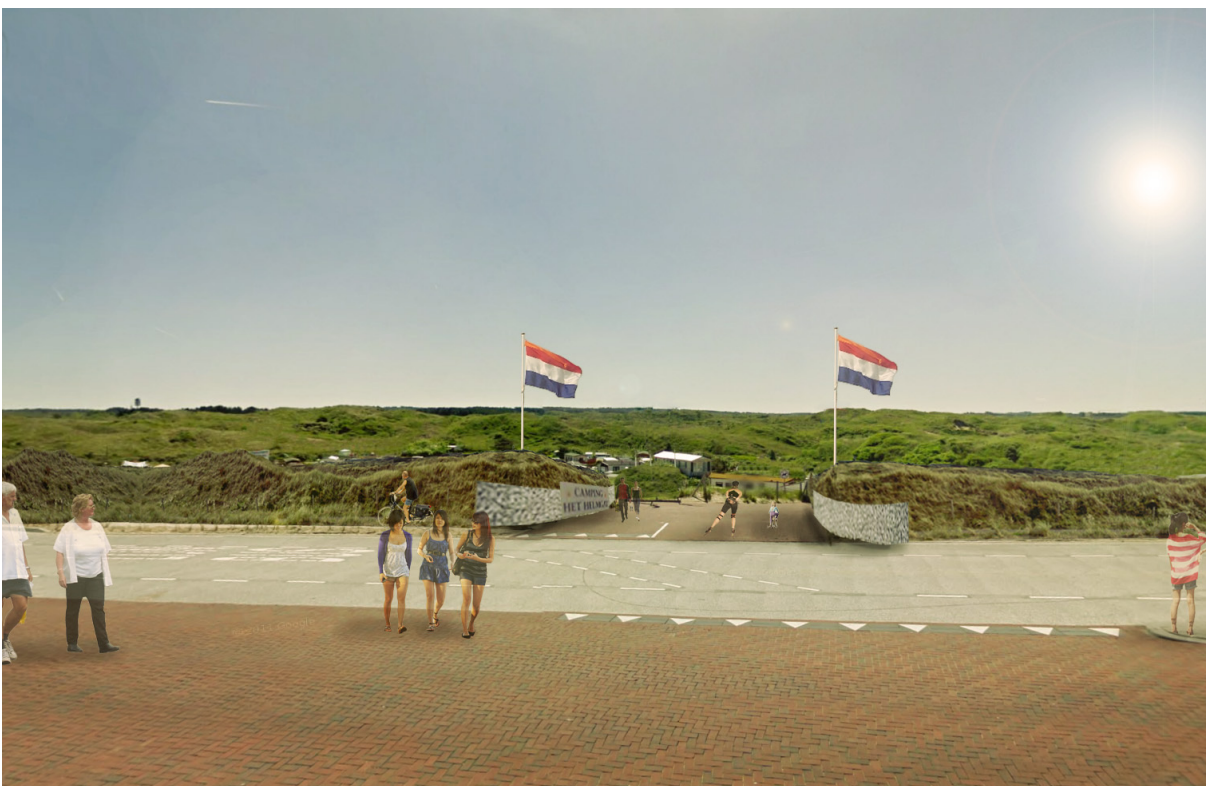
huidige situatie



2 meter hoge duinwal voorzien van keermuur aan de kant van het chaletpark maakt welstandsvrij bouwen mogelijk



huidige situatie: chaletpark en parkeerstraat open en bloot zichtbaar vanaf de Zeeweg



*ten behoeve van welstandsvrij bouwen 2 meter hoge duinwal realiseren
- keermuren van schanskorven en vlaggenmasten markeren de ingang*