



**Gemeente
Zandvoort**

**Advies van de
Adviescommissie raad
inzake het
Ontwerpbestemmingsplan
De Duinwachter, februari 2023**

Registratienr:

Gemeente Zandvoort

Telefoon: 023 574 01 00
Fax: 023 571 37 24
E-mail: info@zandvoort.nl
Internet: www.zandvoort.nl
Postadres: Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Bezoekadres: Swaluëstraat 2
Zandvoort
Bankrekening: BNG 28.50.10.034
Registratienr:

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING EN PROCEDURE	4
2	OPMERKINGEN VOORAF	5
3	INGEKOMEN ZIENSWIJZE EN REACTIE ADVIESCOMMISSIE.....	6
4	ADVIES ADVIESCOMMISSIE	20

1. INLEIDING EN PROCEDURE

De Adviescommissie voor de raad van de gemeente Zandvoort (hierna “de Adviescommissie”) heeft tot taak de raad van de gemeente Zandvoort te adviseren over, naar aanleiding van ontwerpbestemmingsplannen en andere ontwerpbesluiten van omgevingsrechtelijke aard, ingediende zienswijzen. De Adviescommissie is onafhankelijk. De samenstelling en werkwijze van de Adviescommissie is vastgesteld in de Verordening adviescommissie raad 2018.

De Adviescommissie bestaat uit drie leden en een plaatsvervangend lid. Per adviesonderwerp wordt uit en door de leden een voorzitter aangewezen. Voor het onderhavige advies is de samenstelling van de Adviescommissie als volgt: mevrouw mr. M.L. Elsackers (voorzitter), de heer mr. B.M. Kocken en de heer mr. drs. P.A.J. Zandijk. De Adviescommissie is bijgestaan door de heer J. Quartier (secretaris).

Het ontwerpbestemmingsplan De Duinwachter heeft met ingang van 13 november 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De raad heeft naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 3 zienswijzen ontvangen:

1. Diverse bewoners van Speijkstraat te Zandvoort
[redacted] 2041 KM Zandvoort
(hoorzitting aanwezig);
2. Dhr. Mr. Van der Loo van Forward Advocaten namens Center Parcs Netherlands B.V. (hoorzitting aanwezig);
3. DAS Rechtsbijstand namens [redacted] 2041 LL Zandvoort.

Door DAS Rechtsbijstand namens [redacted] 2041 LL Zandvoort is op 3 november 2022 een pro forma zienswijze ingediend. Het is te doen gebruikelijk een termijn van 2 weken te gunnen om deze zienswijze aan te vullen. Deze mogelijk is onbenut gelaten waardoor de Adviescommissie adviseert deze zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren. Deze zienswijze wordt door de Adviescommissie dan ook buiten behandeling gelaten. De overige zienswijzen zijn tijdig naar voren gebracht.

De indieners van zienswijzen (hierna: ‘reclamanten’) zijn door de Adviescommissie in de gelegenheid gesteld, vóór het besluit van de raad, de zienswijze mondeling toe te lichten tijdens een hoorzitting. De hoorzitting heeft plaatsgevonden op 19 januari 2023. In bovenstaand overzicht van reclamanten is achter de betreffende naam vermeld of deze reclamant gebruik heeft gemaakt van de gelegenheid om te worden gehoord.

Het verslag van de hoorzitting maakt van dit advies onlosmakelijk onderdeel uit.

2. OPMERKINGEN VOORAF

1. *Onderbouwing advies pro-forma zienswijze*

De Adviescommissie adviseert om de zienswijze, ingediend door DAS Rechtsbijstand niet-ontvankelijk te verklaren. Zoals hierboven als is opgenomen is het gebruikelijk om een termijn te stellen waarbinnen de zienswijze kan worden aangevuld. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Volledigheidshalve verwijst de Adviescommissie naar de uitspraak van 25 september 2013 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, ECLI:NL:RVS:2013:1299.

2. *Coördinatieregeling bestemmingsplan, omgevingsvergunning en hogere grenswaarden.*

Voorts wordt door de Adviescommissie opgemerkt dat de ingediende zienswijzen (voor zover van toepassing) zowel betrekking heeft op het ontwerpbestemmingsplan alsook op de ontwerpomgevingsvergunning. De Adviescommissie is ingesteld om advies te geven over ingediende zienswijzen op een bestemmingsplan. Dit betekent dat het voorliggende advies van de Adviescommissie formeel geen betrekking heeft op zienswijzen voorzover deze betrekking hebben op de ontwerpomgevingsvergunning.

3. *Brief initiatiefnemer*

Voorafgaand wordt door de Adviescommissie vermeld dat door de initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling een brief is ontvangen waarin op alle ingediende zienswijzen is gereageerd. De initiatiefnemer heeft verzocht deze reactie te betrekken bij de beoordeling van de ingekomen zienswijzen door de Adviescommissie. Hieraan kan de Adviescommissie geen gehoor geven, aangezien de Verordening adviescommissie 2018 niet voorziet in de mogelijkheid dat de Adviescommissie (schriftelijk of mondeling) reacties van een initiatiefnemer betreft bij haar advisering. De Adviescommissie volstaat daarom met de mededeling dat zij heeft kennisgenomen van de door de initiatiefnemer ingezonden brief.

3. INGEKOMEN ZIENSWIJZE EN REACTIE ADVIESCOMMISSIE

Tegen het ontwerpbestemmingsplan De Duinwachter zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingediend. Hieronder volgt de samenvatting van de zienswijzen en de reactie en conclusie van de Adviescommissie.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
1.		Privacy, schade, groenbeleidsplan, beeldkwaliteitsplan, welstandsnota, doelgroepen woningbouw, windhinder en Crisis- en herstelwet	3 november 2022

Samenvatting zienswijze

1. *Privacy en schade*

Het gebouw Malaga, waarin reclamanten woonachtig zijn, ligt op de hoek van de Van Speijkstraat en de Van Lennepweg te Zandvoort. De huiskamers van reclamanten bestaan voor 50% uit glas waardoor de privacy van de bewoners met de beoogde hoogbouw gaat verdwijnen. Reclamant heeft tijdens de hoorzitting aangegeven daardoor veel last te krijgen van inkijk in de woning. Daarnaast wordt de verkoop van de appartementen bemoeilijkt en wordt door reclamanten schade geleden.

2. *Beleid*

Het groenbeleidsplan Zandvoort in het duin uit 2000 beschrijft een ecologisch lint langs de Van Lennepweg en de Burgemeester Van Alphenstraat met inpassing van recreatiewoningen in het

duingebied. Het huidige garagebedrijf vormt, met lage bebouwing, een uitzondering. De beoogde nieuwbouw van een 40 meters hoge appartementencomplex past niet in dit plan.

In het Beeldkwaliteitsplan wordt met betrekking tot het recreatiepark gesteld dat nieuwe grootschalige bebouwing vermeden dient te worden. Reclamanten zijn van mening dat een gebouw van 40 meter hoog hiermee in strijd is.

In de Welstandsnota van juni 2004 wordt met betrekking tot het recreatiepark gesteld dat een landelijke vormgeving dient te worden toegepast en dat gebouwen onzichtbaar moeten zijn vanaf de openbare ruimte. Reclamanten vragen zich af waarom aan de buitenrand wel grootschalige hoogbouw kan.

Reclamanten zijn van mening dat het vigerende bestemmingsplan en de genoemde beleidsdocumenten geen ruimte bieden voor een wijziging van het bestemmingsplan.

3. *Doelgroepen woningbouw*

Reclamanten vinden op de website van ROW (www.rowvastgoed.nl) niets terug voor starters. Reclamanten wijzen hierbij naar 3.5 van de toelichting 'Gemeentelijk beleid' waarin wordt gesteld dat de gemeente wil inspelen op de woonbehoeften van jongeren, starters en senioren. Reclamanten zien op deze locatie huurappartementen voor senioren met 3 woonlagen aan het einde van het perceel, waardoor de privacy van reclamanten beter in acht wordt genomen. Daarnaast 3 woonlagen voor starterswoningen. Daarnaast zijn reclamanten van mening dat het mogelijk moet zijn om binnen de bestaande vergunning (opnieuw) een kleinschalig bedrijf te vestigen.

4. *Windhinder*

Op het Stedenbouwkundig programma van eisen voor het project de Duinwachter, hebben reclamanten een zienswijze ingediend. Met de geuite bezwaren is onvoldoende rekening gehouden en dan met name het punt over de te verwachten windoverlast. Via deze zienswijze wordt hier nogmaals aandacht voor gevraagd.

5. *Crisis- en herstelwet*

In de gemeentelijke publicatie wordt de Crisis- en herstelwet van toepassing verklaard. Dit verbaasd reclamanten aangezien zij van mening zijn dat dit alleen van toepassing is op grote infrastructurele projecten. De relevantie wordt niet gezien waarbij reclamanten zich het recht voorbehouden om dit in een later stadium aan de orde te stellen.

Reactie Adviescommissie

1. *Privacy en schade*

De Adviescommissie stelt voorop dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak en wordt terughoudend getoetst (ABRS 13 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:73). Daarbij is voorts van belang dat volgens vaste rechtspraak in het algemeen aan geldend planologisch regime geen blijvende rechten kunnen worden ontleend (vergelijk ABRS 2 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:791). De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. Het komt de Adviescommissie niet onredelijk voor dat de raad de woningbehoefte laat prevaleren ten opzichte van het individuele belang van reclamanten. Bij het planologisch aanpassen van een bestemmingsplan dient de gemeente dan ook een afweging te maken tussen het algemeen belang en het belang van de inwoners/bedrijven. Ten aanzien van het aspect 'inkijk' geldt dat binnen een bestaande stedelijke omgeving niet zonder meer een recht op behoud van het bestaande uitzicht bestaat. Dit is in vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State terug te vinden (zie bijvoorbeeld ABRvS 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Indien, in het algemeen een planologische verandering plaatsvindt, voorziet de Wet ruimtelijke ordening in de mogelijkheid om een tegemoetkoming in schade (planschade) te vragen. Een dergelijk verzoek wordt in behandeling

genomen en door een onafhankelijk deskundige beoordeeld. Mochten reclamanten van mening zijn hiervoor in aanmerking te komen, dan staat het reclamanten vrij een dergelijk verzoek in te dienen. Hierbij merkt de commissie op dat voor het in behandeling nemen van een dergelijke verzoek kosten zijn verbonden (zgn. drempelbedrag).

2. Beleid

Reclamanten verwijzen naar een ecologisch lint langs de Van Lennepweg en de Burgemeester van Alphenstraat met inpassing van de recreatiewoningen in het duingebied. Hierbij wordt verwezen naar een Groenbeleidsbeleid uit 2000. Zowel in het bestemmingsplan 'Boulevard Noord 2009', waarin de Burgemeester van Alphenstraat valt, als het bestemmingsplan 'Stationsomgeving/Oud Noord' (onherroepelijk 02-04-2019), waarin de Van Lennepweg valt hebben geen dubbelbestemming 'Ecologie' gekregen waardoor een dergelijk ecologisch lint geborgd kan worden. Het komt de Adviescommissie dan ook onlogisch voor om, bij het ontbreken van een dergelijke dubbelbestemming bij de omliggende bestemmingsplannen, deze enkel en alleen in voorliggend bestemmingsplan op te nemen. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat het perceel momenteel ook is bebouwd en dat het enkel hoger bouwen geen extra afbreuk doet voor wat betreft ecologie.

Door reclamanten wordt gerefereerd naar het beeldkwaliteitsplan. Aangezien de Adviescommissie niets heeft kunnen in de toelichting van het bestemmingplan is tijdens de hoorzitting aan reclamant gevraagd naar welk beeldkwaliteitsplan wordt verwezen. Reclamant heeft aangegeven dat andere reclamanten dit punt hadden aangedragen en hierop geen antwoord kon geven. De Adviescommissie is niet gebleken van een beeldkwaliteitsplan welke van toepassing zou zijn op dit project zodat dit punt voor kennisgeving wordt aangenomen. Dit betekent dat de Welstandsnota 2017 het toetsingskader vormt voor de aanvraag omgevingsvergunning. Zoals opgenomen in hoofdstuk 2 (opmerkingen vooraf) geeft de Adviescommissie enkel advies over de ingediende zienswijzen die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan. Dit betekent dat hetgeen door reclamanten is opmerkt met betrekking tot welstand niet kan worden beantwoord door de Adviescommissie. Wel merkt de Adviescommissie op dat door de Welstandscommissie een positief advies is afgegeven op basis van de Welstandsnota 2017.

3. Doelgroepen woningbouw

De Adviescommissie raadpleegt het juridisch kader van voorliggend bestemmingsplan in plaats van de website waarnaar reclamanten refereren. Uit deze toetsing blijkt dat de gronden, ingevolge het vigerende bestemmingsplan Recreatiepark 2011, dat is vastgesteld op 16 november 2011, de bestemming 'Bedrijf – Verkoop punt motorbrandstoffen' hebben. Op de verbeelding zijn diverse hoogtes opgenomen voor de toegestane bebouwing. Middels voorliggend bestemmingsplan worden deze gronden getransformeerd. De gronden zijn particulier eigendom. De eigenaar van de gronden heeft de gemeente Zandvoort gevraagd mee te werken aan deze transformatie. Door voorliggend bestemmingsplan in procedure te brengen gaat de Adviescommissie er vanuit dat zij positief tegenover de voorgestane ontwikkeling staan. Dat reclamanten liever lagere bebouwing wensen danwel de mogelijkheid voor het vestigen van een bedrijf mogelijk dient te zijn is niet het verzoek geweest van de initiatiefnemer. Zoals onder 1 opgenomen is hierin een belangenafweging geweest dat zich heeft doorvertaald naar voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 2.2 opgenomen dat het totaal van 102 woningen betreft welke qua doelgroep zijn verdeeld overeenkomstig het 'Uitvoeringsprogramma Wonen gemeente Zandvoort 2019-2025' voor 30% sociale huur, 20% betaalbare huur of koop, 20% middeldure huur of koop en 30% voor het dure segment. Het programma voor het hoofdgebouw is vastgesteld op 69 appartementen en voor het lagere gebouw op 33 appartementen. Het programma omvat:

- 31 seniorenwoningen in de sociale huur, al dan niet in combinatie met zorg
- 20 woningen in de betaalbare huur en/of koop
- 20 woningen in de middeldure huur en/of koop
- 31 woningen in de dure koop en/of huur

Het lagere gebouw bevat 33 huurappartementen, waarvan 31 sociaal en 2 betaalbaar en wordt

bestemd voor senioren. Doel is (zorgbehoevende) ouderen een plaats te geven in zelfstandige woningen waarbij zij indien nodig naar behoefte zorg kunnen afnemen.

In het hoofdgebouw zijn de 18 woningen in de betaalbare huur en/of koop opgenomen. Deze woningen zijn zeer geschikt voor starters op de woningmarkt. In het uitvoeringsprogramma Wonen 2019 – 2025 ligt de focus tevens op middeninkomens. Voor deze groep bevat de ontwikkeling 20 middeldure woningen in de huur en/of koop. De overige 31 woningen vallen in het vrije sector-segment. De woningen zijn bij uitstek geschikt voor senioren uit Zandvoort die een koop-eengezinswoning in Zandvoort hebben, maar graag een overstap willen maken naar een ruime gelijkvloerse woning. Hiermee kunnen deze woningen bijdragen aan doorstroming in Zandvoort.

Dit is als volgt in de planregels (artikel 5.2.2 onder g en h) opgenomen:

g. het aantal serviceflat woningen mag niet meer bedragen dan 31;

h. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 71.

Ingevolge artikel 1.21 wordt onder *serviceflat* verstaan: *woning ten behoeve van (zorgbehoevende) senioren / personen waarbij al dan niet zorg afgenomen kan worden en voorzieningen heeft die gericht zijn op bevorderen van de toegankelijkheid van de woning, zoals realisatie van opstelplaatsen voor scootmobielen en gelijkvloerse toegang via een lift.*

Met initiatiefnemer is, zoals gebruikelijk, een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst is het woningbouwprogramma vastgesteld, waaronder sociale huur en betaalbare huur/koop. Door het opnemen van een woningbouwprogramma in de anterieure overeenkomst alsmede een deel van de woningen (31) in de planregels op te nemen als 'serviceflat' is naar de mening van de Adviescommissie voldoende aangetoond dat de woningen voorzien in de woningbehoefte welke voldoet aan het 'Uitvoeringsprogramma Wonen gemeente Zandvoort 2019-2025'.

4. Windhinder

In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen. De beoordeling van het aspect windhinder vindt zijn grondslag in de zorg voor een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar en deze betrekken in de beoordeling noodzakelijk en dat is in voorliggend bestemmingsplan 'De Duinwachter' wel gebeurd. Echter heeft de gemeente Zandvoort aangegeven dat er wel een windhinderonderzoek is uitgevoerd maar deze abusievelijk niet in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. De Adviescommissie adviseert bij de vaststelling van het bestemmingsplan de uitkomst van het windhinderonderzoek alsmede het volledige onderzoek op te nemen in de toelichting alsmede als bijlage. Naar aanleiding van dit onderzoek is het bouwplan aangepast en als zodanig terinzage gelegd middels deze coördinatieregeling. Naar de mening van de Adviescommissie is voldoende onderzoek gedaan naar windhinder.

5. Crisis- en herstelwet

De Adviescommissie merkt over dit punt op dat hier sprake is van een bestemmingsplan voor een woningbouwproject van meer dan 11 woningen. Derhalve geldt op basis van artikel 3.1 van Bijlage I Chw, dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is op dit project. Dit betreft een aangewezen categorie in de Crisis- en herstelwet. Daarnaast wordt opgemerkt dat artikel 11 lid 1 BuChw voorschrijft dat in het besluit én in de bekendmaking of mededeling van het besluit, vermeld wordt dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Lid 2 betreft bovendien een cumulatieve vereiste, zodat in het besluit en de bekendmaking ook de punten worden vermeld, die staan onder artikel 11 lid 2 a tot en met c BuChw. Naar de mening van de Adviescommissie voldoet het project en de publicatie aan de gestelde voorwaarden waardoor het standpunt van reclamanten niet wordt gedeeld.

Conclusie

Naar het oordeel van de Adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan. De Adviescommissie adviseert de uitkomst van het winderhinderonderzoek op te nemen in de toelichting alsmede als bijlage

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
2.	Center Parcs Netherlands B.V.	Ecologie, bedrijvigheid, duurzame stedenbouw/duurzaam bouwen, ruimtelijk-stedenbouwkundige inpassing, parkeerbehoefte, aanvaardbaar woon- en leefklimaat	4 november 2022

Samenvatting zienswijze

1. *Ruimtelijk-stedenbouwkundige inpassing*

Reclamant stelt dat de natuur- én vakantiebeleving verminderd zal worden door het zicht op de nieuwe hoge woontorens, waardoor tevens de privacy wordt aangetast door inblik vanuit de torens op de buitenruimten rond de recreatiewoningen alsmede mogelijk in de recreatiewoningen. Door de negatieve invloed van de woontorens zal Center Parcs te maken krijgen met een lagere bezettingsgraad. Ten aanzien van de bouwhoogte brengt reclamant naar voren dat de combinatie van een recreatiepark en een hoofdgebouw met de functie wonen van twaalf bouwlagen ruimtelijk niet verenigbaar is met de overige functies, waaronder de verblijfsrecreatie. Tevens wordt het duinkarakter met de voorgestelde bouwhoogte geweld aangedaan, stelt reclamant.

Reclamant vraagt zich daarbij af welke beleidskaders zodanig ingrijpend zijn gewijzigd sinds 2012 (c.q. de vaststelling op 16 november 2011 van het 'Bestemmingsplan Zandvoort — Recreatiepark') dat het plan (met een hogere bouwhoogte) nu wel inpasbaar zou zijn in de omgeving? Reclamant vraagt waarom niet wordt overwogen de bouwhoogte aanzienlijk te verminderen.

Voorts voert reclamant aan dat er nauwelijks maatschappelijk draagvlak bestaat voor de woontorens, de woontorens hebben een negatieve invloed op het woongenot van omwonenden en op het belang van Center Parcs en daarmee op het toerisme.

2. *Ecologie: soortenbescherming*

Reclamant brengt naar voren dat het ecologisch rapport van 21 december 2020 te oud is (dit rapport dateert van twee jaar geleden. Mogelijk is actualisatie nodig. Verder is de vraag of er in de tussentijd beschermde soorten zijn bijgekomen in de nabijheid van het plangebied. Een veldcheck is noodzakelijk om duidelijk te krijgen of er nog andere beschermde soorten dan vleermuizen in het plangebied voorkomen. Uit het natuurrapport kan dit niet met zekerheid worden afgeleid. Vraag is of sprake is van mogelijk nadelige gevolgen voor de beschermde soorten, waarbij tevens moet worden gekeken naar de nest- of rustplaatsen dan wel de foerageerplekken. Is ontheffing of vrijstelling mogelijk, en wordt voldaan aan artikel 16 van de Habitatrichtlijn, zo vraagt reclamant zich af.

Ecologie: gebiedsbescherming (stikstofdepositie)

Reclamant stelt dat in het stikstofonderzoek geen onderzoek is gedaan naar stikstofemissies in de bouwfase. Een stikstofberekening voor de bouwfase is volgens reclamant noodzakelijk, nu de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een streep heeft gehaald door de bouwvrijstelling. Nu een passende beoordeling, waarmee de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid niet aantast, ontbreekt, is de vaststelling in strijd met artikel 2.8 lid 3 van de Wet natuurbescherming.

3. *Bedrijvigheid*

In het akoestisch onderzoek van 3 september 2020 wordt de bedrijvigheid van Center Parcs aangemerkt als milieucategorie 3.1. Hierbij is ervan uitgegaan dat de bedrijvigheid is beperkt tot een overdekt zwembad, en is geen rekening gehouden met de overige activiteiten, zoals vier restaurants, een speelparadijs, bowlingbaan, action factory en boogschieten. Voor een juiste beoordeling moeten alle activiteiten gewogen worden. Center Parcs is een bedrijfstype met een hogere milieucategorie dan 3.1. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woontorens is onvoldoende gewaarborgd. Center Parcs kan in de vergunde situatie worden beperkt door het toestaan van de nieuwe woonfuncties. Het ondernemingsklimaat van Center Parcs is niet gewaarborgd.

Center Parcs ligt binnen het bestemmingsplan 'Recreatiepark 2011'. De hoofdgebouwen hebben de bestemming 'Recreatie - Recreatiecentrum' (artikel 5). De voorschriften van het bestemmingsplan omvatten niet een Staat van bedrijfsactiviteiten, en in artikel 1 is niet een definitie van 'Recreatiecentrum' opgenomen. Dit omvat meer dan een 'overdekt zwembad'. Het is een optelsom van verschillende functies ten behoeve van het bungalowpark. In artikel 5 van de planregels is het begrip 'Recreatiecentrum' onvoldoende concreet gedefinieerd, waardoor het plan meer vormen van recreatie toelaat. De VNG-brochure gaat voor het bedrijfstype recreatiecentrum (met meerdere vormen van recreatie) uit van milieucategorie 4.2. In de planregels wordt geen beperking gesteld aan de milieucategorie. Center Parcs sluit niet uit dat ter plaatse een recreatiecentrum in milieucategorie 4 wordt opgericht. De bedrijfsactiviteiten van Center Parcs moeten in totaliteit worden beschouwd, en dan is het bedrijf een 'recreatiecentrum' als bedoeld in de VNG-brochure. Voor een recreatiecentrum geldt een aanbevolen richtafstand van 300 meter ('rustige woonwijk') dan wel 200 meter ('gemengd gebied'). Deze afstanden worden beide niet gehaald.

Als gevolg van de nieuwe woonfunctie wordt Center Parcs dan ook in de bedrijfsvoering beperkt.

4. *Duurzame stedenbouw/duurzaam bouwen*

Reclamant is van mening dat in de planregels ten onrechte niet is verankerd dat de nieuwbouw niet zal worden aangesloten op het gastransportnet, waardoor niet zeker is dat het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. In de Regeling gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht is een bevoegdheid opgenomen om een gebied aan te wijzen waar de aansluiting op het gastransportnet noodzakelijk is om zwaarwegende redenen van algemeen belang. Verder is de energie infrastructuur in Noord-Holland niet toereikend om nieuwbouwprojecten aan te sluiten op het elektriciteitsnet. Nu aan het plan geen berekening voor depositie van ammoniak en stikstof bij aansluiting van de nieuwe woningen op het gastransportnet ten grondslag ligt, is het plan in strijd met artikelen 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bepaald dat gasloos bouwen in beginsel in een bestemmingsplan verplicht kan worden gesteld. Een voorwaardelijke verplichting om bouwwerken gasloos op te leveren is in dit geval echter niet gesteld.

5. *Parkeerbehoefte (Mobiliteitsplan)*

Ten aanzien van het aspect 'Parkeren' wijst reclamant er op dat op dit moment voor de bewoners van de aan de overkant van Auto Strijder gelegen appartementen naast het hotel 35 parkeerplaatsen zijn gereserveerd op het parkeerterrein van Center Parcs. De desbetreffende parkeercontracten zullen vanwege eigen behoefte van Center Parcs binnen afzienbare tijd wellicht worden beëindigd. Hierdoor zal de parkeerdruk op het openbare gebied ter plaatse van de woontorens navenant toenemen.

6. *Aanvaardbaar woon- en leefklimaat*

Aanvullend op hetgeen door reclamant is gesteld onder het kopje 'Ruimtelijk-stedenbouwkundige inpassing' wordt voorts door reclamant aangegeven dat de nieuwe hoogbouw niet past in het open en ruime karakter van het huidige woongebied. De enorme woontorens ontsieren het aanzicht van het naastgelegen recreatiepark, de groenstrook vanaf het circuit en de laagbouw in het recreatiepark. Het karakter van het gebied wordt ernstig aangetast door binnen het ecologische lint grootschalige hoogbouw toe te staan.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat: aanzienlijke schaduwpartijen

De woontorens nemen zon en licht weg van het park. De zuidwestelijke hoek van het recreatiepark komt in het voorjaar, najaar en zomer gedeeltelijk en gedurende enkele uren in de schaduw te liggen, zo stelt reclamant.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat: privacy in gevaar

Aangezien de recreatiewoningen in de directe omgeving op een afstand van ongeveer 20 tot 60 meter van het garagebedrijf zijn gesitueerd, zal inkijk vanaf de woontorens op de buitenruimten rond de recreatiewoningen te verwachten zijn. Ook kan inkijk in de recreatiewoningen plaatsvinden. Door

inkijk en zicht wordt de privacy aangetast. Het plan Duinwachter gaat uit van twee woongebouwen. Eén deel van het hoofdgebouw betreft 12 bouwlagen (verdiepingen) en is 40 meter hoog, terwijl een ander deel van het gebouw vier tot zes verdiepingen telt. Per bouwlaag heeft één appartement de woonkamer met een kleine tweede buitenruimte zicht op het recreatiepark.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat: uitzicht fors belemmerd

Door de situering direct aan de rand van het recreatiepark zal bebouwing op het terrein Strijder van 40 meter hoog vanaf het park duidelijk zichtbaar zijn. Voor de recreatiewoningen op het park in de directe omgeving van de woontorens zullen deze van invloed zijn op het (uit)zicht. Het huidige zicht vanuit de recreatiewoningen op het park zal negatief worden beïnvloed. Het uitzicht zal worden beperkt.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat: veiligheidsrisico i.v.m. verkeersbelasting verhoogd

Reclamant stelt dat het veiligheidsrisico bij het oversteken van het park naar de Beach Factory wordt vergroot, aangezien de verkeersbelasting van de weg die de gasten moeten oversteken verhoogd zal worden door middel van dit bouwplan.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat: windhinder

Reclamant voert aan dat de voorgenomen wijzigingen slagschaduw op de omliggende bebouwing werpen en door de frequente wind zorgen voor sterke en wervelende luchtstromen die het woongenot ernstig aantasten. Dit geldt ook voor de recreatiewoningen. Tevens kunnen gevaarlijke situaties op straat ontstaan. Verder merkt reclamant op dat er door de wind veel meer geluid zal ontstaan tussen de gebouwen. Het is verder voor reclamant niet bekend welke gevolgen de bouw van de woontorens zal hebben voor de wind.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat: bouwoverlast

Reclamant verwacht tijdens de bouw van het project circa 2 tot 3 jaar aanzienlijke bouwoverlast voor de gasten in de recreatiewoningen van Center Parcs te ondervinden. De schade die Center Parcs hiermee zal lijden is volgens reclamant enkele miljoenen per jaar.

Reactie Adviescommissie

1. *Ruimtelijk-stedenbouwkundige inpassing*

Reclamant begint dit onderdeel door te spreken over een mogelijke aantasting van de privacy en inkijk op de percelen rondom en in de recreatiewoningen op het park. De Adviescommissie stelt daaromtrent vast dat een aantal woningen in het onderhavig plan zicht heeft op enkele tuinen behorend bij de recreatiewoningen. De onderlinge afstand is echter te groot om van daadwerkelijke inkijk in de recreatiewoningen te kunnen spreken. De Adviescommissie is van oordeel dat de inbreuk op de privacy van de recreatiewoningen niet onaanvaardbaar is. Indien reclamant van mening is dat hij als gevolg van dit nieuwe bestemmingsplan schade lijdt die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, dan kan hiervoor een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade worden ingediend bij de gemeente, volgens de daarvoor wettelijke bepalingen (Wet ruimtelijke ordening). Een dergelijk verzoek wordt in behandeling genomen en door een onafhankelijk deskundige beoordeeld. Hierbij merkt de Adviescommissie op dat voor het in behandeling nemen van een dergelijke verzoek kosten zijn verbonden (zgn. drempelbedrag).

Voorts wordt door reclamant gesteld dat de combinatie van een recreatiepark en een hoofdgebouw met de functie wonen van twaalf bouwlagen ruimtelijk niet verenigbaar is met de overige functies, waaronder de verblijfsrecreatie. Tevens wordt volgens reclamant het duinkarakter met de voorgestelde bouwhoogte geweld aangedaan. De Adviescommissie merkt op dat over het aspect 'ruimtelijk-stedenbouwkundige inpassing' reeds uitvoerig in het voortraject voorafgaand aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is gesproken. Zo heeft de gemeenteraad in 2021 de stedenbouwkundige en functionele kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van de Duinwachter in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen, waarop overigens voor eenieder de gelegenheid is geboden zijn/haar zienswijze kenbaar te maken, behelst een uitvoerige omschrijving van waar het plan aan moet voldoen. Zo wordt gesproken over het toe te passen woonprogramma, de uitwerking van de parkeeropgave, de inpassing in de

omgeving, het ontwerp van de parkeergarage, het ontwerp van het maaiveld, het ontwerp van de bebouwingsplinten, de milieu- en omgevingsaspecten, duurzaamheid, de beeldkwaliteit en welke documenten verder aangeleverd moeten worden. De Adviescommissie merkt op dat reclamant geen zienswijze heeft ingediend tegen (onderdelen van) het Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (hierna: SPvE) wordt over de ruimtelijke inpassing gezegd dat “gezien vanaf de Burgemeester van Alphenstraat, Van Lennepweg, Van Speijkstraat, Doctor Johannus G. Mezgerstraat en het voetpad/trap van en naar het Center Parcs-terrein, de twee appartementengebouwen als compacte, losse volumes in (nieuwe) duinen ontworpen dienen te worden.” Verder vervolgt het SPvE: “Deze nieuwe duinen dienen aan te sluiten op de bestaande duinrand ten noorden en ten oosten van de locatie waardoor het na verloop van tijd als één ononderbroken duinrand ervaren gaat worden. Bovendien moet sprake zijn van een robuuste nieuwe duinrand waarbij ook de aansluiting op het naastliggende recreatieterrein ontwerpaandacht vraagt. Ook hier is het uitgangspunt dat de locatie en het aangrenzende groen op het Center Parcs-terrein na verloop van tijd als één ononderbroken duinlandschap wordt ervaren. Tussen de nieuwe bebouwing en de Van Lennepweg en de Burgemeester van Alphenstraat dient een duinstrook van voldoende breedte gerealiseerd te worden zodat deze ook duidelijk als duingebied ervaren gaat worden. Deze nieuwe duinen dienen visueel zo min mogelijk onderbroken te worden door keerwanden en balustraden.”

Over de bouwhoogte zegt het SPvE dat het hoofdgebouw door de hoogte een toevoeging aan het silhouet van Zandvoort wordt. Voor de wijziging van het bestemmingsplan moet daarom een onderbouwing worden gegeven waarom het hierin en op deze locatie passend is. Hierbij dient in beeld gebracht te worden wat de impact van het gebouw op de directe- en de wijde omgeving is.

De Adviescommissie merkt op dat de gestelde eisen vanuit het SPvE zorgvuldig tot stand zijn gekomen en uitvoerig zijn opengesteld voor participatie. Het uitgewerkte Stedenbouwkundig Plan (hierna: SP) voldoet volgens de gemeente aan het SPvE (m.u.v. één punt) en daarmee aan een aanvaardbare ruimtelijk-stedenbouwkundige inpassing in de omgeving. De Adviescommissie kan dit volgen. Wel constateert de Adviescommissie dat de onderbouwing ten aanzien van de bouwhoogte niet is toegevoegd aan de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. De Adviescommissie adviseert om dat alsnog toe te voegen.

Tenslotte wijst reclamant onder dit aspect op eerdere ruimtelijke bouwplannen op deze locatie, lees in 2011. In het destijds voorliggende bestemmingsplan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het bouwen van een woontoren mogelijk moest maken. Deze wijzigingsbevoegdheid is uiteindelijk niet in het vastgestelde bestemmingsplan terecht gekomen. Reclamant vergelijkt het huidige plan met het plan dat destijds voorlag. De Adviescommissie merkt hierover op dat een vergelijking tussen beide plannen niet zonder meer op gaat. Hoe dan ook is het een kwestie van een politieke keuze, mede gebaseerd op de ontwikkelingen in samenleving en maatschappij. Alle belangen van dat moment worden bij de weging of een plan haalbaar is of niet betrokken. In 2011-2012 was sprake van een geheel ander moment dan dat het nu in 2023 het geval is. Het standpunt van reclamant dat er niet tot nauwelijks maatschappelijk draagvlak voor dit plan bestaat, deelt de Adviescommissie niet. Sterker: ten opzichte van het plan in 2011-2012 is het maatschappelijk draagvlak voor hoogbouw ten behoeve van de functie wonen sterk vergroot. Dat valt ook af te lezen in de reacties (zienswijzen) die zijn ingestuurd op het SPvE. Normaliter zijn dit enkel de reacties waarin bezwaren tegen de betreffende ontwikkeling worden geuit. Opmerkelijk is het dat dit voor onderhavig plan niet het geval is en er ook een aantal positieve reacties worden geuit.

2. *Ecologie: soortenbescherming*

Ter voorbereiding van het plan is door Bureau Aandacht Natuur een quickscan (18 oktober 2019) en een nader onderzoek (najaar 2020) in het kader van de Wet Natuurbescherming uitgevoerd. De quickscan en het nader rapport zijn verwerkt in het rapport ‘Onderzoek Wet Natuurbescherming, Herinrichting Burgemeester van Alphenstraat 102 te Zandvoort’ van 21 december 2020. De quickscan ziet op de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Het nader onderzoek heeft betrekking op de aanwezigheid van beschermde flora en vaste rust- en verblijfplaatsen van

vleermuizen. Het terrein is grotendeels verhard/bebouwd, met uitzondering van enkele plantsoenen aan de voorzijde en de randen van de parkeerplaats aan de achterzijde. Uit het onderzoek blijkt dat de aanwezige bebouwing geen verblijfplaats vormt voor vleermuizen. Van een paar- of zomerverblijfplaats op het bedrijfsterrein is geen sprake. Voor de sloop van de aanwezige bebouwing en de herinrichting van het plangebied is dan ook geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor het verstoren of verwijderen van belangrijk leefgebied en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Verder is het niet te verwachten dat andere (zwaar) beschermde zoogdieren voorkomen binnen het plangebied. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van overige beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk gebleken. Een mogelijke vrijstellings- of ontheffingsmogelijkheid is hier dan ook niet aan de orde. De Adviescommissie kan de conclusies van het rapport volgen. Reclamant brengt hier tegenover enkel stellingen naar voren die niet zijn onderbouwd en die geen aanleiding geven voor een andere conclusie.

Op grond van artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. Bovengenoemd rapport en de onderliggende quickscan en het nader onderzoek zijn inmiddels ruim twee jaar oud. Uit artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening volgt dat gegevens en onderzoeken van twee jaar oud in principe bruikbaar zijn. Het gebruik van gegevens en onderzoeken die ouder zijn dan twee jaar is niet uitgesloten, maar het zorgvuldigheid- en motiveringsbeginsel kunnen met zich brengen dat in dat geval wordt gemotiveerd waarom van die gegevens gebruik wordt gemaakt. Vergelijk de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel Permanent maken van de maken van de Crisis- en herstelwet (Kamerstukken II, 2011/2012, 33 135, nr. 3, pp. 4-6). Naar de mening van de Adviescommissie is in de reactie van 23 december 2022 voldoende onderbouwd waarom aanvullend onderzoek naar flora en fauna (vooral nog) niet nodig is. Het nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde flora en vleermuizen is uitgevoerd in het najaar van 2020. Volgens Bureau Aandacht Natuur is een nieuw te vestigen soort als de steenmarter nog niet waargenomen binnen het betreffende atlasblok genoemd in de Nationale Databank Flora en Fauna, en wordt gezien de ligging van de projectlocatie en de verharde/bebouwde situatie vestiging van nieuwe/andere beschermde soorten dan genoemd in het onderzoek van 2020 niet voorzien. De Adviescommissie ziet geen aanleiding om niet van de juistheid van deze conclusies te hoeven uitgaan. Naar de mening van de Adviescommissie is een nader onderzoek thans dan ook niet nodig. Dit zou over een jaar na het uitbrengen van dit advies echter anders kunnen zijn.

Ecologie: gebiedsbescherming (stikstofdepositie)

De Adviescommissie stelt met reclamant vast dat in de 'Notitie Aerius stikstof-berekening' van Bureau Aandacht Natuur van 21 maart 2022 de bouwfase niet is meegenomen, en dat ook overigens geen berekening is gemaakt van de stikstofdepositie in de bouwfase. Nu de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 2 november 2022 een streep heeft gehaald door de bouwvrijstelling neergelegd in artikel 2.9a van de Wet natuurbescherming in samenhang met artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming (zie hierover: <https://www.raadvanstate.nl/actueel/nieuws/@133608/bouwvrijstelling-stikstof-van-tafel/>), dient met het oog op het plan een voortoets te worden verricht om te beoordelen of het project significante gevolgen kan hebben voor het Natura 2000-gebied. Zo dit het geval is, zal een passende beoordeling moeten worden verricht (artikelen 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming).

Initiatiefnemer heeft alsnog een tweetal AERIUS-berekeningen voor de sloop- en bouwfase laten opstellen (**bijlagen**). Hieruit komt volgens het college naar voren dat als gevolg van de verwijdering van de (nu nog aanwezige) bebouwing op de locatie van het garagebedrijf, het tankstation, de wasstraat en de woningen sprake zal zijn van een afname van de emissie van stikstof. Dit hangt samen met het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten, de bijbehorende verkeersbewegingen en de bewoning van de appartementen boven het garagebedrijf. De Adviescommissie kan dit volgen. Overigens merkt het college nog op dat de berekeningen op een later tijdstip geoptimaliseerd en bijgewerkt kunnen worden vanwege ontwikkelingen van de rekentool.

3. *Bedrijvigheid*

De Adviescommissie kan de stelling van reclamant dat de bedrijvigheid van Center Parcs moet

worden aangemerkt als milieucategorie 4, althans een hogere milieucategorie dan 3.1, niet volgen. De locatie van Center Parcs in Zandvoort omvat een overdekt zwembad, een aantal restaurants, een speelparadijs, een bowlingbaan, en een 'Action Factory'. Namens het college is toegelicht dat het recreatiecentrum van Center Parcs op het park onderdeel is van en primair ten dienste staat van de verblijfsrecreatie. Center Parcs is in het handelsregister geregistreerd met SBI-code 55201, 'Verhuur van vakantiehuisjes en appartementen'. In de richtafstandentabel van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' is verblijfsrecreatie geschaard onder milieucategorie 3.1, waarbij 50 meter als de grootste afstand tot gevoelige bestemmingen geldt. De Adviescommissie kan dit volgen, en acht het niet waarschijnlijk dat de activiteiten van Center Parcs in Zandvoort onder een hogere milieucategorie zouden vallen. De Adviescommissie kan het college volgen dat het bedrijfstype 'Recreatiecentra, vaste kermis e.d.' (milieucategorie 4.2) niet van toepassing is op de activiteiten van Center Parcs in Zandvoort. Naar de mening van de Adviescommissie is de grootste afstand (die voor geluid) van 300 meter dan ook niet van toepassing.

De Adviescommissie deelt daarnaast niet het standpunt van reclamant dat de bestemming 'Recreatie - Recreatiecentrum' (artikel 5) bedrijvigheid in milieucategorie 4.2 mogelijk zou maken. Het bestemmingsplan 'Recreatiepark 2011' omvat geen omschrijving van het begrip 'recreatiecentrum' als bedoeld in artikel 5.1 aanhef en onder a van de planregels. Er is geen koppeling tussen enerzijds het begrip 'recreatiecentrum' in de planregels en anderzijds het bedrijfstype 'Recreatiecentra, vaste kermis e.d.' in de richtafstandentabel behorend bij de VNG-brochure. Uit de planregels volgt niet dat ter plaatse bedrijvigheid in milieucategorie 4 (of 4.2) zou zijn toegestaan. In de toelichting op het bestemmingsplan 'Recreatiepark 2011' (paragraaf 6.4) wordt verwezen naar het (bestaande) recreatiecentrum van Center Parcs met de bijbehorende (dag)recreatieve voorzieningen. Uit paragraaf 5.2 van de toelichting volgt dat het beleid ten aanzien van de bestaande recreatievoorzieningen voornamelijk is gericht op behoud en versterking van het huidige aanbod en segment. Er is eventueel ruimte voor geringe uitbreidingsmogelijkheden, zoals ruimte voor vergroting van receptie, zwembad, verzamelgebouw of het toevoegen van enkele verblijfsrecreatieve eenheden. Volgens de Adviescommissie is gezien het voorgaande niet aannemelijk dat bedrijvigheid in milieucategorie 4 in juridisch-planologisch opzicht rechtstreeks mogelijk is. Daarnaast heeft de planwetgever het duidelijk niet wenselijk geacht dat een opschaling naar milieu intensievere bedrijvigheid tot de mogelijkheden zou behoren. Daarbij komt dat een dergelijke opschaling niet mogelijk zou zijn gelet op de afstand van Center Parcs tot bestaande woningen (gemengd gebied) op een veel kortere afstand dan 200 meter (de richtafstand voor geluid).

De Adviescommissie volgt derhalve niet het standpunt van reclamant dat Center Parcs als gevolg van de nieuwe woonfunctie in de bedrijfsvoering wordt beperkt.

4. *Duurzame stedenbouw/duurzaam bouwen*

In artikel 10 lid 7 onder a van de Gaswet is bij wijze van wettelijk uitgangspunt opgenomen dat nieuwbouwprojecten niet worden aangesloten op het gastransportnet. Op dit wettelijk uitgangspunt kan een uitzondering worden gemaakt. Voor zo'n uitzondering dient sprake te zijn van een situatie waarin aansluiting op het gastransportnet strikt noodzakelijk is om zwaarwegende redenen van algemeen belang. De Adviescommissie begrijpt van het college dat het betrokken gebied niet door hem is aangewezen als gebied waar een aansluitplicht nodig is vanwege zwaarwegende belangen, en dat het college ook niet voornemens is dat te doen. In een dergelijk geval is er geen verplichting om in het plan vast te leggen dat de te bouwen woningen niet op het gastransportnet zullen worden aangesloten (vergelijk de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 april 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1210 en 4 augustus 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1760). Verder is de verplichting op grond van het Bouwbesluit 2012 tot aansluiting op het distributienet voor gas komen te vervallen in die gevallen waarin op grond van artikel 10 lid 7 van de Gaswet de aansluitplicht van nieuwbouwwoningen op het gasnet niet meer van toepassing is.

De Adviescommissie leest in de toelichting bij het plan overigens met zoveel woorden dat het project 'De Duinwachter' niet op het gasnet zal worden aangesloten, zie de paragrafen 3.5.3 ('Milieubeleidsplan') en 4.5 ('Stikstof'). Dat sprake zal zijn van 'gasloos bouwen' blijkt verder uit het Stedenbouwkundig Plan van 5 januari 2022, paragraaf 3.4 ('Duurzaamheid'), het Stedenbouwkundig

Programma van Eisen van mei 2021, hoofdstuk 9 ('Duurzaamheid') en de Quicksan Wet Natuurbescherming van 21 december 2020, paragraaf 4.1 ('Natura 2000 gebieden'). Verder blijkt uit de energielabels die zijn ingediend in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning dat de woningen niet worden verwarmd via een aardgasaansluiting.

5. *Parkeerbehoefte (Mobiliteitsplan)*

De Adviescommissie wijst in dit kader op hetgeen in artikel 9.2 in het ontwerpbestemmingsplan over Parkeren is geregeld.

9.2 *Parkeren*

Voldoende parkeergelegenheid

- a. *een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;*
- b. *bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregel Parkeernormennota 2021 gemeente Zandvoort, en indien deze beleidsregel gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;*
- c. *bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die zijn vastgelegd in de in lid 9.2 onder b bedoelde beleidsregel.*

Zoals reeds in het SPvE is vermeld dienen alle autoparkeerplaatsen volledig onder de nieuwe duinrand (ondergronds) te worden gerealiseerd. De Adviescommissie stelt vast dat de parkeerbehoefte overeenkomstig de Parkeernormennota van Zandvoort voor de ontwikkeling van de Duinwachter 128 parkeerplaatsen bedraagt (en met dubbelgebruik 113 parkeerplaatsen). Op eigen terrein wordt een parkeergarage gerealiseerd met 137 parkeerplaatsen, waarmee een overschot van 10 parkeerplaatsen (en met dubbelgebruik 25 parkeerplaatsen) aanwezig is. Daarmee voorziet het plan in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen. Om het gebruik van de fiets te bevorderen is in het bijzonder aandacht besteed aan de toegankelijkheid van de fietsenbergingen. De fietsenstallingen zijn direct vanaf het maaiveld - zonder hoogteverschil - te bereiken en zijn nabij de liften gepositioneerd, wat de obstakels om de fiets te pakken zo klein als mogelijk maakt. In de parkeerkelder zijn tevens plekken gereserveerd voor bakfietsen en motorfietsen. De parkeergarage is voorts voorzien van slimme laadpalen voor elektrische auto's. Dit systeem is eenvoudig uit te breiden in de toekomst in verband met de verwachte toename van het gebruik van elektrische auto's.

Aangezien het plan 'De Duinwachter' voldoet aan de gestelde eisen in de Parkeernormennota door op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien, ziet de Adviescommissie geen reden om aan te nemen dat de parkeerdruk met de komst van 'De Duinwachter' (onevenredig) zal toenemen. Dat er in de toekomst naar eigen zeggen van reclamant mogelijk vanwege eigen behoefte parkeercontracten zullen worden beëindigd, waardoor de parkeerdruk in het openbare gebied zal toenemen, doet hier niets aan af.

6. *Aanvaardbaar woon- en leefklimaat*

Reclamant verwijst naar een ecologisch lint. Zowel in het bestemmingsplan 'Boulevard Noord 2009', waarin de Burgemeester van Alphenstraat valt, als het bestemmingsplan 'Stationsomgeving/Oud Noord' (onherroepelijk 02-04-2019), waarin de Van Lennepweg valt hebben geen dubbelbestemming 'ecologie' gekregen waardoor een dergelijk ecologisch lint geborgd kan worden. Het komt de Adviescommissie dan ook onlogisch voor om, bij het ontbreken van een dergelijke dubbelbestemming bij de omliggende bestemmingsplannen, deze enkel en alleen in voorliggend bestemmingsplan op te nemen. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat het perceel momenteel ook is bebouwd en dat het enkel hoger bouwen geen extra afbreuk doet voor wat betreft ecologie.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat: aanzienlijke schaduwpartijen

De Adviescommissie constateert op grond van de bezonningsstudie die is uitgevoerd voor 'De Duinwachter' dat een aantal recreatiewoningen van Center Parcs op een aantal momenten in het jaar extra schaduw ondervindt ten opzichte van de huidige situatie. Dit betreft in het voor- en in het najaar vanaf 16:00 uur. De rest van het jaar is er geen extra schaduwwerking van 'De Duinwachter' op de recreatiewoningen te verwachten, aldus de bezonningsstudie. De vraag is derhalve of de extra schaduwwerking op de bedoelde momenten als onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat is aan te merken. Gelet op het beperkt aantal uren alsmede het aantal recreatiewoningen (slechts enkele ten opzichte van de 444) is de Adviescommissie van mening dat de extra te verwachten schaduw niet tot een onevenredige aantasting leidt.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat: privacy in gevaar

De Adviescommissie verwijst voor de beantwoording van dit onderdeel naar de eerste alinea van het aspect '*Ruimtelijk-stedenbouwkundige inpassing*'.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat: uitzicht fors belemmerd

Ten aanzien van het aspect 'uitzicht' geldt dat binnen een bestaande stedelijke omgeving niet zonder meer een recht op behoud van het bestaande uitzicht bestaat. Dit is in vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State terug te vinden (zie bijvoorbeeld ABRvS 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Hierbij wordt opnieuw opgemerkt dat indien reclamant van mening is dat hij als gevolg van dit nieuwe bestemmingsplan schade lijdt die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, hij hiervoor een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade kan indienen bij de gemeente, volgens de daarvoor wettelijke bepalingen (Wet ruimtelijke ordening). Een dergelijk verzoek wordt in behandeling genomen en door een onafhankelijk deskundige beoordeeld.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat: veiligheidsrisico i.v.m. verkeersbelasting verhoogd

De Adviescommissie is niet gebleken dat het oversteken van gasten van Center Parcs naar de overzijde (Beach Factory) onveiliger zou worden met de komst van 'De Duinwachter'. Immers in de huidige situatie veroorzaakt het tankstation e.a. voor veel af- en aanrijdende auto's. Het verdwijnen van het tankstation e.a. zorgt mogelijk voor een verlaging van het veiligheidsrisico. De Adviescommissie volgt het standpunt van reclamant niet dat het veiligheidsrisico door een verhoging van de verkeersbelasting met de komst van 'De Duinwachter' zal worden vergroot.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat: windhinder

In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen. De beoordeling van het aspect windhinder vindt zijn grondslag in de zorg voor een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar en deze betrekken in de beoordeling noodzakelijk en dat is in voorliggend bestemmingsplan 'De Duinwachter' wel gebeurd. Echter heeft de gemeente Zandvoort aangegeven dat er wel een windhinderonderzoek is uitgevoerd maar deze abusievelijk niet in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. De Adviescommissie adviseert bij de vaststelling van het bestemmingsplan de conclusie van het windhinderonderzoek alsmede het volledige onderzoek op te nemen in zowel de toelichting als in de bijlagen. Naar aanleiding van dit onderzoek is het bouwplan aangepast en als zodanig ter inzage gelegd middels deze coördinatieregeling. Naar de mening van de Adviescommissie is voldoende onderzoek gedaan naar windhinder.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat: bouwoverlast

Hoewel de vrees voor bouwoverlast, zoals die door reclamant naar voren wordt gebracht, in beginsel begrijpelijk is, valt dit echter buiten het afwegingskader voor de vaststelling van een bestemmingsplan. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft onlangs nog aangehaald dat bouwoverlast geen betrekking heeft op het bestemmingsplan zelf, maar enkel op de uitvoering van het project dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt (ABRvS 19

augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1983, r.o. 7.3). Gelet hierop is de Adviescommissie van oordeel dat het aspect '*bouwoverlast*' de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Conclusie

Naar het oordeel van de Adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan. De Adviescommissie adviseert:

1. de uitkomst van het winderhinderonderzoek op te nemen in de toelichting alsmede als bijlage.
2. de onderbouwing ten aanzien van de bouwhoogte aan de toelichting van het bestemmingsplan toe te voegen.

4. ADVIES ADVIESCOMMISSIE

De zienswijzen van reclamanten onder 1 en 2 zijn alle tijdig ontvangen en voldoen aan de formele indieningsvereisten.

De Adviescommissie stelt de raad voor om:

- (1) naar aanleiding van de ingediende zienswijzen onder 1 en 2 wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpplan zoals dat ter inzage heeft gelegen;

het ontwerpplan De Duinwachter gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen:

N.a.v. zienswijze van:

Toelichting

In hoofdstuk 2 van de toelichting de onderbouwing ten aanzien van de bouwhoogte toe te voegen. 2

In hoofdstuk 4 van de toelichting de uitkomst van het windhinderonderzoek op te nemen alsmede als bijlage. 1 en 2

Regels

Geen

Verbeelding

Geen

- (2) Het ontwerpbestemmingsplan De Duinwachter ten aanzien van de toelichting, planregels en verbeelding voor het overige vast te stellen overeenkomstig het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen met ingang van 13 november 2022.

de Adviescommissie,
02 februari 2023,

de secretaris,
de heer J. Quartier

de voorzitter,
mevrouw mr. M.L. Elsackers

Hoorzitting Omgevingsplan De Duinwachter - Zandvoort, 19 januari 2023 samenvattend verslag

Voorzitter: Mw. M. Elsackers

Leden: Dhr. B.M. Kocken
Dhr. P. Zandijk

**Ondersteuning
vanuit griffie:** Dhr. J. Quartier

Toehoorder: Dhr. K. Mahi

Registratienr:

Opening	<u>De voorzitter</u> opent de hoorzitting om 19.26 uur. Zij stelt de leden van de hoorcommissie voor en informeert de aanwezigen dat de hoorcommissie onafhankelijk is van het bestuur en de ambtelijke organisatie van de gemeente Zandvoort en zelfstandig aan de gemeenteraad adviseert. De commissie zal de zienswijzen beoordelen en luisteren naar de indieners van de zienswijzen in relatie tot het ontwerp bestemmingsplan. Ook kunnen er aan indieners van de zienswijzen vragen worden gesteld die de zaken kunnen verduidelijken. Op grond van alle informatie zal de commissie een advies geven aan de gemeenteraad. Zij zegt toe dat het advies, inclusief het verslag van deze hoorzitting, aan alle indieners van zienswijzen zal worden toegestuurd. Er volgt een korte voorstelronde van de overige aanwezigen. De commissie nodigt de indieners uit hun zienswijze mondeling toe te lichten in de volgorde: 1. de heer [REDACTED] mede namens acht andere bewoners van de Van Speijkstraat. 2. de heren F. van der Loo, juridisch adviseur Center Parcs, A. Peulen, general manager Center Parcs Zandvoort. Zienswijze 1 [REDACTED] woont sinds 2008 in de Van Speijkstraat op huisnummer [REDACTED] en vertegenwoordigt tevens acht andere bewoners van de Van Speijkstraat. Hij refereert aan het bestemmingsplan uit 2011 en merkt op dat er in 2008 een plan was om twee torens te bouwen op het terrein van de firma Strijder. Dit plan is afgewezen. Er is gesproken over compensatie van de firma Strijder vanwege door de gemeente gecreëerde verwachtingen. Dit heeft geleid tot het huidige vigerende bestemmingsplan, met bestemming recreatie, waarbij bebouwing is toegestaan. De voorwaarde is dat als er iets verdwijnt er iets met recreatie voor terug moet komen. Hij heeft eerder aan bijeenkomsten deelgenomen. Het daarbij genoemde bezwaar tegen het uitzicht werd gebagatelliseerd. Dat is echter niet de reden van zijn zienswijze. Aan de noordkant hebben de woningen,
----------------	---

waaronder die van hemzelf, een glasgevel van 5 meter van vloer tot plafond. Aan de noordwestkant is er een glasgevel van 7 meter, van vloer tot plafond, gericht op het plan De Duinwachter. Destijds werd er gezegd dat het om een bijzondere situatie in het appartementencomplex ging. Daar was men als bewoners heel blij mee, maar de laatste tijd is dat wat minder. Het uitzicht wordt misschien wat beter. In zijn geval – hij woont op de eerste verdieping – verandert het van een garage met een wasstraat in een complex, maar met twaalf verdiepingen zal er sprake zijn van behoorlijk wat inkijk. Hij wil niet 24 uur per dag met de gordijnen dicht zitten. Er is destijds heel nadrukkelijk gesteld dat het uitzicht is zoals het nu is. Het gaat niet om uitzicht, maar om inkijk en privacy. Zijn werkgever vindt het niet goed als er op het scherm van de heer ██████████ kan worden meegekeken. Het verschil tussen 2008 en dit plan is dat de bewoners starters en senioren zullen zijn. De vraag is of dit een middel is of een doel. Als het doel is woningen voor starters te realiseren – iets dat heel hard nodig is – en voor senioren, dan gaat het om een heel ander complex. Dat gaat misschien wel passen in de huidige contouren en beleidsplannen. De hele gang van zaken stoort hem een beetje. Laatst kreeg hij nog een nieuwsbrief van ROW. Daarin stond dat er enkele zienswijzen waren ingediend die niet veel voorstelden. Het werd een beetje gebagatelliseerd. Volgens hem spelen er andere dingen. Het uitzicht maakt de bewoners niet uit. Het gaat om de inkijk.

De voorzitter dankt de heer ██████████ voor zijn inbreng. Ze vraagt waar de heer ██████████ de recreatiebestemming vandaan haalt, zoals in de toelichting genoemd.

De heer ██████████ geeft aan dat dit het bestemmingsplan is uit 2011.

De voorzitter kent dit stuk; het is van 16 november 2011. Als zij de kaart bekijkt ziet zij dat er voor een groot deel een recreatiebestemming met een nadere functie op rust, maar ook op een deel een bedrijfsbestemming. Ze vraagt of de heer ██████████ zich ervan bewust is dat daar wel degelijk een andere bestemming geldt.

De heer ██████████ geeft aan dat bekend is dat er een uitzondering gemaakt is voor het bedrijf dat er zit. Men heeft begrepen dat vernieuwing van de huidige situatie mogelijk is. Strijder zou nieuwbouw mogen plegen op de huidige locatie.

De voorzitter merkt op dat er beleidsplannen worden aangehaald, zoals het Groen Beleidsplan Zandvoort uit 2000. De vraag is of deze plannen nog actueel zijn. Het is nu 2023.

De heer ██████████ meent van wel. Dit heeft iemand bij de gemeente nagegaan.

De voorzitter vraagt naar het beeldkwaliteitsplan. Dit zou bij het bestemmingsplan moeten zitten of bij een opmerking in de toelichting. Dit heeft zij helaas niet kunnen vinden. Vandaar de vraag waar men deze stukken vandaan heeft.

De heer ██████████ geeft aan dat een andere bewoner dit heeft gedaan.

	De voorzitter heeft geen inhoudelijke vragen meer voor de heer [REDACTED]. Ook de andere commissieleden hebben geen verdere vragen. De heer [REDACTED] refereert aan de zienswijze: er is gevraagd in hoeverre er onderzoek is gedaan naar het effect van de wind. Bij zijn appartement is er sprake van een vreemde turbulentie. Die gebouwen doen wat met de wind. Hij heeft op deze vraag geen antwoord gekregen. Zijn appartement zit aan de zuidkant en de wind komt meestal uit het zuiden of zuidwesten. Voor de locatie van Center Parcs kan dat heel vervelend zijn. De voorzitter geeft aan dat de heer [REDACTED] de hoorzitting kan blijven bijwonen.
	Zienswijze 2
De heer A. Peulen, general manager Center Parcs	De heer Peulen krijgt het woord. Hij toont twee slides. Een slide vermeldt de feiten: in 1989 is het park geopend, in 2010 is het Center Parcs ge- worden. Met meer dan dertig jaar is Center Parcs Zandvoort deel van het DNA van Zandvoort. Van 2019 tot 2021 is er veertig miljoen geïnvesteerd in een upgrade van het park. Zaken als bestrating, centrumvoorzieningen en accommodaties zijn aangepakt. In 2022 zijn er 125.000 gasten ont- vangen met 527.000 overnachtingen. Qua toeristenbelasting is er in het afgelopen jaar bijna 1,6 miljoen euro aan de gemeente afgedragen. Ook zijn er honderdduizend daggasten geweest. Er is sprake van een maat- schappelijk goede samenwerking met de gemeente Zandvoort. Center Parcs faciliteert het seniorenzwemmen, een aantal ochtenden in de week. Ook worden er zwemlessen gefaciliteerd en gegeven voor de minima; dit in goed overleg met de gemeente. De andere slide vermeldt de gevolgen voor Center Parcs. De belangrijkste zijn 1) inbreuk op de privacy van de gasten door het uitzicht vanaf de terrassen. 2) de overlast tijdens de bouw, die tot een hoge postenkost kan leiden. De Duitse gasten hebben een vergoedingenlijst, de Frankfurter Liste. Volgens deze lijst kunnen huurders bij bouwoverlast tot maximaal 50% van de huursom terugvra- gen. Van de in totaal 125.000 gasten per jaar is 50% uit Duitsland af- komstig. 3) De schaduwval bij vele cottages. Het groene karakter komt hierdoor in gevaar. De conclusie is dat verwacht wordt dat de gasttevredenheid enorm negatief beïnvloed zal worden. De verwachting is ook dat er een risico is op het ontstaan van een slechter imago van Center Parcs en negatieve mond-op-mondreclame. De verwachting is dan ook dat het aantal gasten zal afnemen, net als de waardering van gasten. Dat leidt tot minder toeristenbelasting. Het wederzijds belang is volgens hem dat er zoveel mogelijk gasten komen en dat de toeristenbelasting zo hoog mogelijk blijft waardoor er goede dingen in Zandvoort kunnen worden gedaan.
De heer F. van der Loo, juridisch adviseur Center Parcs	De heer Van der Loo refereert aan de door de heer [REDACTED] genoem- de windhinder. In de zienswijze is dit onderwerp ook aangehaald en de vraag is of dit goed is onderzocht. De voorzitter dankt de heer Van der Loo voor deze toevoeging.

De heer Kocken vraagt naar de in de zienswijze genoemde milieucategorie en de zonering. Center Parcs zou een milieucategorie hebben die hoger is dan 3. Als dat zo is, kan dit van invloed zijn op de zonering en afstanden. De vraag is waarop dit is gebaseerd. Center Parcs heeft meerdere locaties in Nederland. Hoe zit het op die locaties met de milieucategorie?

De heer Van der Loo kan deze vraag niet beantwoorden. Het hangt van de situatie ter plaatse af. In de zienswijze is getracht aan te geven dat niet duidelijk is wat de milieucategorie precies is. Zijns inziens zou hier goed naar gekeken moeten worden, gelet op de VNG-brochure. Hij kan zich voorstellen dat daar een vraag over gesteld wordt; het is ook voor hem een vraag. Als het een andere categorie is dan waarvan uitgegaan wordt, kan dit bepaalde consequenties hebben.

De heer Kocken concludeert dat dit een oproep is om er naar te kijken. Het heeft alles te maken met de richtafstanden van de VNG. Dat verschil in afstand tussen milieucategorie 3 en 4 is nogal groot. In 3 zou er geen probleem zijn, maar in 4 wel. Dat is van belang. Het is een juridische discussie. De activiteiten in Zandvoort bestaan voornamelijk uit vakantie-huisjes, restaurants en allerlei activiteiten in gebouwen. Hij kan zich niet voorstellen dat dit afwijkt van andere locaties in Nederland. Hij heeft geen gegevens van de milieucategorieën, maar dit zou door deze commissie onderzocht kunnen worden.

De heer Van der Loo heeft deze gegevens ook niet. Wel weet hij dat er jurisprudentie is over gemotiveerd afwijken van de windafstanden. Hij heeft zelf een keer meegewerkt aan actualisatie van de VNG-brochure. Het is hier behoorlijk onduidelijk wat het precies is.

De heer Kocken merkt op dat genoteerd wordt dat dit onduidelijk is.

De heer Zandijk heeft zich enigszins verdiept in de voorgeschiedenis en de totstandkoming van het plan. Er is een stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld en een stedenbouwkundig Plan. Er is gelegenheid geboden hierop te reageren. Hij vraagt of het klopt dat er door Center Parcs ten tijde van het opstellen van het stedenbouwkundig Programma van Eisen niet is gereageerd.

De heer Peulen vraagt om welke periode het gaat.

De heer Zandijk merkt op dat dit enkele jaren geleden is opgestart.

De heer Peulen geeft aan dat hij hier twee jaar zit. De twee jaar daarvoor was er alleen een interim en daardoor is dit niet 100% onder de aandacht gekomen. Dat gebeurde pas toen hij voor het project in Zandvoort kwam, maar toen was het een lopende zaak.

De voorzitter refereert aan de tekst in het betoog: het groen wordt aangetaast door de nieuwbouw. Wordt daarmee gezegd dat het niet passend is en een direct effect heeft op de natuur? Ze vraagt wat daar precies onder wordt verstaan en hoe dit geïnterpreteerd moet worden.

	<u>De heer Peulen</u> geeft aan dat omdat er minder zon is er meer mosaanslag op de terrassen en de huizen komt. Qua omgeving is er sprake van een duinlandschap. Een woontoren ernaast wijkt af van het natuurgevoel. <u>De heer</u> [REDACTED] wil hier nog graag op reageren. Hij is meerdere keren te gast geweest in Center Parcs Zandvoort en was daarbij aangenaam verrast door het gevoel dat men zich in een oase en midden in de duinen bevindt. Door dit plan wordt dat beeld ernstig verstoord. <u>De heer Van der Loo</u> merkt op het op prijs te zullen stellen als alle zienswijzen kunnen worden ingezien. <u>De voorzitter</u> geeft aan dat dit op zich geen probleem is. De zienswijze zal wel geanonimiseerd worden. Op een gegeven moment wordt deze openbaar. Ze vraagt de secretaris dit te regelen. <u>De heer Van der Loo</u> vraagt op welke termijn hij deze zienswijze tegemoet kan zien. <u>De secretaris</u> zal proberen dit morgen te regelen en anders uiterlijk a.s. dinsdag. <u>De voorzitter</u> constateert dat alle indieners van zienswijzen voldoende in de gelegenheid zijn gesteld om hun toelichting te geven en de adviescommissie voldoende informatie heeft om de gemeenteraad te kunnen adviseren. <u>De voorzitter</u> dankt de aanwezigen voor hun inbreng. De commissie gaat zich buigen over het uit te brengen advies. Zij sluit de hoorzitting om 20.00 uur.
--	--

de Adviescommissie,
26 januari 2023,

de raadsadviseur,
de heer J. Quartier

de voorzitter,
mevrouw mr. M.L. Elsackers