

**Bestemmingsplan Zandvoort -
Recreatiepark**

CODE 0610303 / 16-11-11

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Karakter en opgave	2
1. 3. Digitalisering	2
1. 4. Opbouw toelichting	3
2. GEBIEDSKENMERKEN	4
2. 1. Ruimtelijk	4
2. 2. Functioneel	5
3. BELEIDSKADER	8
3. 1. Rijksbeleid	8
3. 2. Provinciaal en regionaal beleid	11
3. 3. Gemeentelijk beleid	12
4. OMGEVINGSASPECTEN	18
4. 1. Water(toets)	18
4. 2. Bodem	22
4. 3. Archeologie en cultuur	23
4. 4. Kabels en leidingen	24
4. 5. Ecologie	25
4. 6. Bedrijvigheid	28
4. 7. Externe veiligheid	28
4. 8. Luchtkwaliteit	31
4. 9. Geluid	32
4. 10. Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen	34
5. DOELSTELLINGEN EN AMBITIES	35
5. 1. Ruimtelijk	35
5. 2. Functioneel	37
6. PLANBESCHRIJVING	39
6. 1. Het juridische systeem	39
6. 2. Digitaal bestemmingsplan	39
6. 3. Wet ruimtelijke ordening	39
6. 4. De bestemmingen	40
6. 5. Gebiedsaanduidingen	41
6. 6. Dubbelbestemmingen	42

7. UITVOERBAARHEID	43
7. 1. Grondexploitatie	43
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	43
7. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7. 4. Handhaving	44

Bijlagen:

Bijlage 1 Archeologisch onderzoek

Bijlage 2 Nota van overleg

Bijlage 3 Nota van inspraak

1. INLEIDING

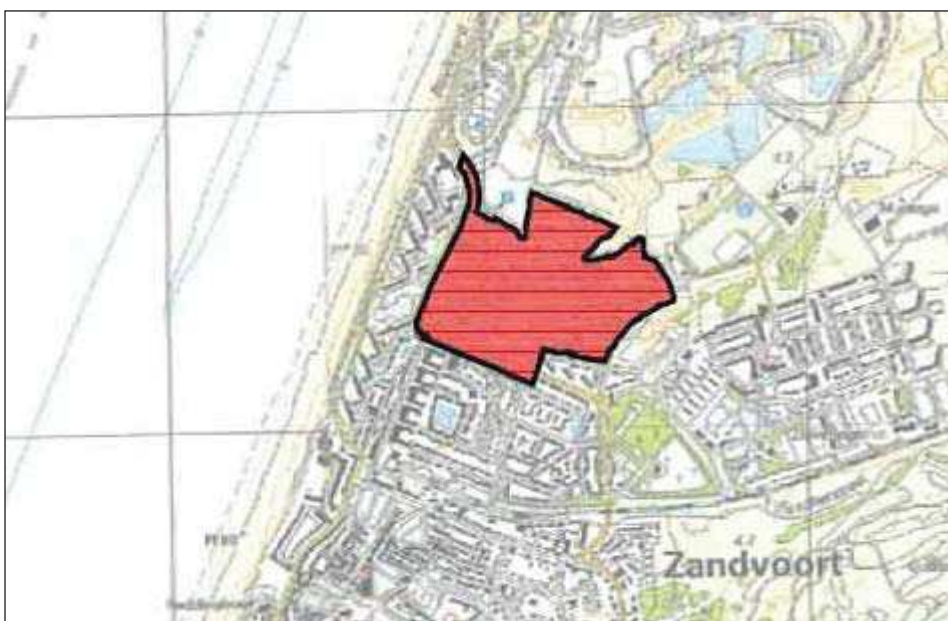
1. 1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan Recreatiepark kan grotendeels worden gezien als een actualisatie van de planologische regeling voor het recreatieterrein met recreatiewoningen aan de noordzijde van Zandvoort, direct ten zuiden van Circuit Park Zandvoort. Actualisatie op het vlak van regelgeving omtrent gebruiksmogelijkheden en een update voor wat betreft functiewijzigingen die zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan dan wel in de nabije toekomst zijn voorzien.

Overigens is het de intentie van de gemeente om binnen een afzienbare periode te komen tot een beperkt aantal actuele bestemmingsplannen voor haar gehele grondgebied. Daarbij zijn vooral gebieden samengevoegd die qua functie dan wel stedenbouwkundige en/of ruimtelijke opzet een afgerond geheel vormen. Dit bestemmingsplan Recreatiepark is zo'n afgerond gebied.

Dit bestemmingsplan vervangt de volgende bestemmingsplannen:

- 'Recreatieproject Van Lennepweg - Vondellaan', van september 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 mei 1988;
- gedeeltelijk "Circuitgebied" van april 1992, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 november 1992 en de partiële herziening ervan 'Circuitgebied 1996' van maart 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25 september 1997.



Figuur 1. Grenzen plangebied

1. 2. Karakter en opgave

Het bestemmingsplan is een juridisch instrument en bestaat uit regels, een verbeelding van het bestemmingsplan (hierna verbeelding genoemd) en gaat vergezeld van een toelichting. Regels en verbeelding leggen de bouw en gebruiksmogelijkheden vast van de grond en opstallen en zijn juridisch bindend voor burger en overheid. De toelichting is een beschrijving van de keuzes die in de regels en op de verbeelding worden gemaakt.

Dit bestemmingsplan is in principe conserverend van aard. Wel worden door middel van wijzigingsbevoegdheden ontwikkelingen mogelijk gemaakt, onder andere op de locatie van de garage Strijder. Het betreft daarbij wijzigingsbevoegdheden naar bijvoorbeeld een culturele en/of sportfunctie. Ook bestaat de mogelijkheid om op het recreatiepark een klein aantal recreatiewoningen toe te voegen.

Niettemin wordt in hoofdzaak de bestaande situatie in het plangebied vastgelegd. Het is echter niet zo dat er nu geen ruimtelijke of functionele veranderingen (meer) mogelijk zijn. In de regels is daartoe bijvoorbeeld een aantal flexibiliteitsbepalingen opgenomen welke ruimte geven aan bepaalde kleinschalige ontwikkelingswensen.

Hiermee heeft dit bestemmingsplan Recreatiepark hoofdzakelijk het karakter van een beheerplan voor dit specifieke recreatieterrein met regels voor een goed beheer van het bestaande gebruik. Het gebied behoudt het eigen karakter. De wensen en behoeften van eigenaren en recreanten veranderen evenwel steeds. Om een interessant en recreatief aantrekkelijk product te behouden biedt het bestemmingsplan daarom wel, zoals eerder gesteld, enkele mogelijkheden voor beperkte verandering van de bebouwing en gebruik.

1. 3. Digitalisering

Het voorliggende bestemmingsplan is een analoge (papieren) versie overeenkomstig de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Van het plan is eveneens een digitale versie ontwikkeld. Daarmee wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de informatietechnologie biedt en wordt tevens ingespeeld op de wensen van de rijksoverheid inzake digitale toegankelijkheid van informatie aan de burger. Het digitale bestemmingsplan voldoet aan alle eisen die aan een digitaal bestemmingsplan worden gesteld.

In verband met de in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) op te nemen nevenschikking blijft het analoge bestemmingsplan naast het digitale plan bestaan.

1. 4. Opbouw toelichting

Achtereenvolgens komen na deze inleiding (hoofdstuk 1) de volgende onderwerpen aan de orde:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de ruimtelijke en functionele kenmerken;
- hoofdstuk 3 bevat het beleidskader met relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid
- hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten als ecologie, geluid, etc.;
- hoofdstuk 5 geeft de ambities en uitgangspunten weer;
- hoofdstuk 6 gaat in op de planologische regeling: er wordt een motivering en leeswijzer gegeven voor de regeling van de bestemmingen, zoals weergegeven in regels en op de verbeelding;
- in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De inspraak ingevolge de gemeentelijke Inspraakverordening en het extern voorbereidingsoverleg zijn aan dit plan toegevoegd.

2. GEBIEDSKENMERKEN

2. 1. Ruimtelijk

Historie

Het plangebied ligt in het duinlandschap langs de Noordzeekust bij Zandvoort. De duinen vormen in veel opzichten een uniek reliëf- en florairijk natuurlandschap. Het huidige reliëfrijke duinlandschap (jonge duinen) is pas tussen 1200 en 1600 ontstaan. Daarvoor was het een meer vlakke en bredere kuststrook. De oudere duinen zijn doorgaans door afslag verloren gegaan. De hogere, jonge duinen liggen door verstuiving voor een deel op deze oude strandwallen.

In de middeleeuwen werd de kuststrook al voor verschillende activiteiten in gebruik genomen. Door de invloed van de mens maar ook van zee en wind, is de dynamiek van het duinlandschap de laatste eeuwen groter geworden. Door de behoefte aan grondstoffen zijn aanzienlijke stukken van de strandwallen vergraven voor zandwinning, waterwinning, ophogingen en de aanleg van sportterreinen, akkertjes en dergelijke. Bossen en helmgras werden geplant om verdere verstuiving tegen te gaan. De laatste decennia van de twintigste eeuw zijn met name uitbreiding van steden en recreatie van grote invloed geweest voor het duinlandschap.

Zandvoort is verweven met deze landschappelijke en geomorfologische hoofdstructuren, zoals die zich manifesteren in de kustzone. Structuren die als het ware een soort 'onderlegger' of vertrekpunt zijn geweest voor de huidige opzet en indeling van het dorp. Zandvoort ontstond als een vissersdorp in een duinvallei direct achter de Zeereep. De vallei stond via een doorgang in de Zeereep met het strand in verbinding. Rond 1850 was het dorp uitgegroeid tot een komvorm.

Tegen het eind van de 19^{de} eeuw nam de betekenis van Zandvoort als badplaats toe. Deze toeristische impuls was mede te danken aan de oprichting van een mondain badcentrum en de ontwikkeling van de spoorlijn en tramlijn naar Haarlem (de tramlijn werd overigens in 1957 weer opgeheven).

Begin jaren '80 werd duidelijk dat er behoefte en ruimte was voor een grootschalig verblijfsrecreatief project op de 'Kop Van Lennepweg'; een deel hiervan was in gebruik als caravancamping. Uiteindelijk is in 1992 Park Zandvoort geopend onder de vlag van Vendorado. Later ging deze partij op in Gran Dorado. In 2002 werd Park Zandvoort opgenomen in de portfolio van Center Parcs en is nu onderdeel van Sunparks.

Structuren en karakteristieken

Evenwijdig aan de kust liggen langs elkaar geschoven strandwallen. De meer landinwaarts gelegen strandwallen met oude duinen zijn minder hoog. Tussen het strand en de strandwallen bevinden zich de hogere jonge duinen, deels op oude strandwallen en strandvlakten.

Het reliëfrijke bosgebied op de oudere strandwallen vormt de overgang van het duinlandschap naar het achterland met het meer gecultiveerde polderlandschap.

Zandvoort ontleent zijn ruimtelijk autonome ligging aan de situering ten opzichte van noord-zuid lopende elementen als de kuststrook, de reliëfrijke jonge duinen en de oostelijk gelegen begrenzingen van de bosrijke binnenduinrand. Met de aanleg van een aantal oost-west verbindingen met het 'achterland' worden deze structuren doorkruist, maar deze blijven ondergeschikt aan de noord-zuid georiënteerde landschapsstructuur.

Dit licht geaccidenteerd landschap is basis geweest voor de opzet en inrichting van het recreatiepark. De recreatiewoningen en voorzieningen zijn geïntegreerd in het duinlandschap. Een en ander vertaalt zich in ruim opgezette, grillige en gebogen structuren en een ontsluiting die bestaat uit smalle, kronkelend lopende wegen en paden. De recreatiewoningen hebben een typisch eigen karakter en zijn in verschillende richtingen gepositioneerd. De bebouwing bestaat uit één laag met asymmetrische zadeldakken.

De integratie in het duingebied met de daarbij behorende kenmerkende hoogteverschillen en beplantingen, vormt de belangrijkste eigenschap van het recreatiepark. Mede hierdoor is het gehele park fraai vormgegeven. Belangrijk zijn ook de ruimtelijke en functionele relaties van het recreatiepark met de boulevard, het duingebied en het centrum.

2. 2. Functioneel

Recreatie

Met ongeveer vier miljoen dagtoeristen, meer dan een miljoen overnachtingen, duizenden bezoekers bij het Circuit Park Zandvoort, bijna negen kilometer strand en veertig strandpaviljoens is Zandvoort één van de grootste badplaatsen van Nederland; de economische waarde van toerisme voor de gemeente is dan ook bijzonder groot. Naast zon, zee en strand speelt de aanwezigheid van natuurgebieden (duinen) en Nationaal Park Zuid-Kennemerland een steeds grotere rol.

Zandvoort kan op basis van gebruik en functie onderverdeeld worden in drie toeristisch-recreatieve eenheden:

- de boulevardstrook met hotels, paviljoens, horeca, etc.
- het dorpscentrum met winkels, terrasjes, culturele centra, pensions, etc;
- de duinen, met een extensief gebruik in het zuidelijk deel en een intensief gebruik in het noordelijk deel.

De laatste jaren is sprake van een verbreding in de toeristisch-recreatieve behoefte. Naast dagrecreatieve voorzieningen beginnen seizoensverbreding, verblijfsrecreatie, 'slecht-weer' voorzieningen en 'jaarrond' attracties, een steeds grotere rol te spelen bij aantrekken van toerist en recreant.

Het recreatiepark sluit aan bij dit beeld van zonering (intensief - extensief) en verbreding. De verblijfsrecreatieve component, maar ook de focus op een zeker segment, in combinatie met het bieden van verschillende voorzieningen (zwembad, horeca, etc) hebben dit park een stevige positie gegeven in relatie tot het totaalaanbod en de ambities van Zandvoort. Recentelijk zijn op het vlak van bereikbaarheid en presentatie nog een aantal verbeteringen doorgevoerd (verzachting randen, nieuwe entree, versterking relatie met boulevard en omgeving, etc.).

Naast 444 recreatiewoningen herbergt dit park een centraal verzamel- / entreegebouw met onder meer receptie, enkele winkelvoorzieningen en zwembaden. Verder biedt het terrein ruimte aan een kinderboerderij, een parkeerplaats (nabij de entree) en enkele speeltuinen. Het geheel is openbaar toegankelijk; vooral het zwembad wordt vaak door de inwoners van Zandvoort gebruikt.

Water

Het park heeft een tweetal vijvers en kent weinig tot geen problemen op het vlak van water en riolering. De vijvers hebben een retentiefunctie en zijn daarom specifiek bestemd. Wel wordt binnenkort gestart met de aanpak van enige wateroverlast in het noordelijk deel van het park, waar bij stevige regenbuien vanuit de aangrenzende terreinen water het park binnenstroomt. Daarnaast wordt het regenwater op het parkeerterrein afgekoppeld en opgevangen in een infiltratievoorziening.

Verkeer en parkeren

Door de ontwikkeling van kustrecreatie en de groei van Zandvoort als woonplaats is de verkeersdruk de laatste decennia sterk toegenomen. Groeiend bezoek aan detailhandel, horeca en kuststrook heeft in de vorm van hoge verkeersintensiteiten en parkeerbehoefte duidelijk gemaakt dat sturing in verkeersstromen en parkeren nodig is om afdoende kwaliteit van woon- en leefomgeving te kunnen garanderen. Hierop aansluitend is tevens gewerkt aan het vergroten van het onderscheid tussen verkeersruimten en verblijfsgebieden.

Het beleid op het niveau van de hoofdwegenstructuur is erop gericht om de bezoekersstromen vanuit het oosten buiten het centrum om te leiden naar de noord- of zuid-boulevard, waar voldoende parkeercapaciteit aanwezig is. De Burgemeester van Alphenstraat en de Van Lennepweg verzorgen deze doorgaande functie en zijn ingericht als 50 km/uur wegen.

De wegen op het recreatiepark zijn voornamelijk bedoeld voor kortdurend bezoek (aan- en afvoer goederen/eigendommen) ten behoeve van de recreatie. Zij hebben dan ook geen specifieke verkeersfunctie op het vlak van doorstroming of bestemming. Bezoekers van het park maken gebruik van een groot parkeerterrein direct oostelijk van de entree.

Het oude bestemmingsplan bevat een parkeernorm van 1,2 per recreatiewoning. Op het recreatiepark zijn in totaal 539 parkeerplaatsen aangelegd. Vooralsnog lijkt dit voldoende te zijn; er zijn geen parkeerproblemen of klachten bekend. Aangenomen wordt dat de huidige situatie voldoet aan de eis van het kunnen voorzien in afdoende parkeermogelijkheden op eigen terrein. Bij wijzigingen van het bestemmingsplan moet voldaan worden aan de parkeernormen die het CROW heeft gesteld. De van toepassing zijnde normen zijn opgenomen in een bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADER

* Het recreatiepark, zoals dat in dit bestemmingsplan is opgenomen, kan niet los worden gezien van de (historische) ontwikkelingen van Zandvoort als geheel en beleid en regelgeving in de directe nabijheid. Voor zover daar relaties met omliggende gebieden zijn, worden deze meegenomen in de beschrijving dan wel regelgeving. Zo is daar een duidelijke relatie met omliggende verkeersstructuren, maar bijvoorbeeld ook met ontwikkelingen langs de kustzone c.q. de boulevard.

3. 1. Rijksbeleid

Gezien de aard van het plangebied en de beoogde ontwikkeling is slechts een beperkte relatie met het rijksbeleid aanwezig. Alleen de direct relevante rijksbeleidskaders zijn in deze paragraaf weergegeven. Op rijks, en vooral ook Europees niveau zijn vooral wet- en regelgeving omtrent bijvoorbeeld geluid, ecologie en archeologie essentieel. Deze worden in het volgende hoofdstuk behandeld.

In 2006 is de **Nota Ruimte** vastgesteld. Deze nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. Het ruimtelijke rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze ene strategische nota op hoofdlijnen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek gaat het hierbij om:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland (wegnemen ruimtelijke knelpunten voor economische groei door aanbod van aantrekkelijke vestigingsplekken en aanpak van de verkeerscongestie, met name grote steden en mainports);
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland (stimuleren van meer variatie in het woningaanbod, vooral in de stad zijn meer hoogstedelijke woonmilieus nodig);
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden (zorg voor bestaande natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden, ontwikkelen van nieuwe waarden);
4. borging van de veiligheid (ingrijpende aanpassingen van het watersysteem en waterhuishouding, sociale veiligheid).

Het Rijk draagt directe zorg voor de nationale ruimtelijke hoofdstructuur (voor weg-, spoor- en watervervoer) en stelt een (verplichte) basiskwaliteit voor plannen voor het overige gebied vast, zoals het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid, de watertoets, functiecombinaties met water, het groen in en om de stad. Het Rijk geeft op grond van de hoofdlijnen spelregels mee aan de provincie, regio's en gemeenten.

Voor het bestemmingsplan Recreatiepark geeft de Nota geen directe aanwijzingen.

In de rijksnota **Belvédère** (1999) wordt gestreefd naar het vroegtijdig en volwaardig betrekken van cultuurhistorie bij de ruimtelijke planvorming. Het Belvédèrebeleid heeft als hoofddoelstelling de cultuurhistorische waarden te behouden door de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inrichting van het land. Hierbij gaat het niet alleen om het behoud van cultuurhistorische waarden, maar ook om het ontwikkelingsgericht omgaan met deze waarden.

In de nota en in het provinciaal Streekplan wordt Zuid-Kennemerland vanwege de cultuurhistorische waarden als zogenoemd Belvédèregebied onderscheiden. In dit cultuurhistorisch waardevolle gebied, wordt extra bescherming nagestreefd. Dat betekent dat voor dit gebied de volgende beleidsinstrumenten gelden:

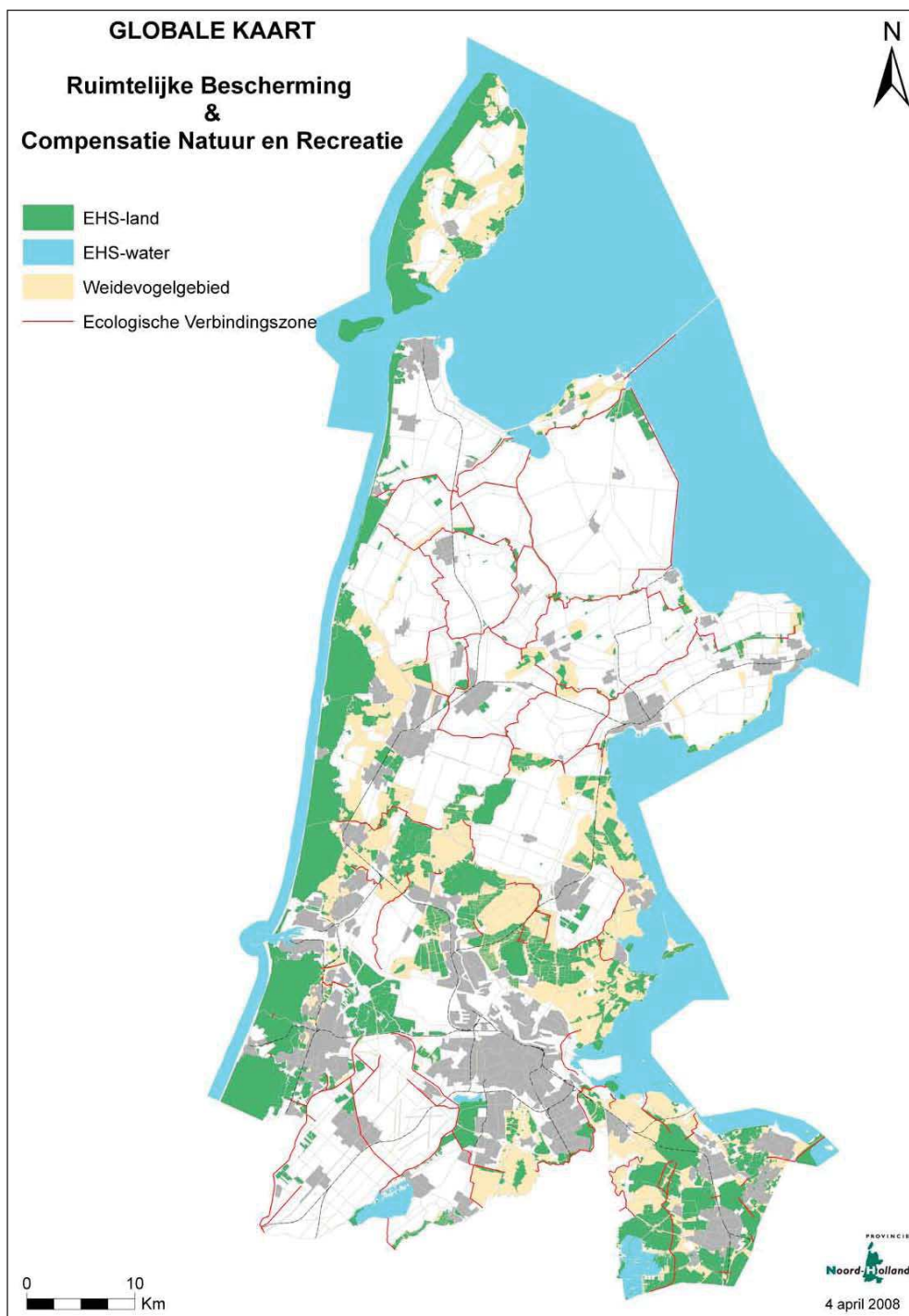
1. provincie en gemeente wordt gevraagd het Belvédèrebeleid in streek- en bestemmingsplannen door te laten werken;
2. betrokkenen worden uitgenodigd versterking van de cultuurhistorie te betrekken in lopende projecten;
3. vergroting van de betrokkenheid van particuliere investeerders en niet gouvernementele organisaties.

In dit kader streeft de gemeente er dan ook naar om in bestemmingsplannen meer in te gaan op de cultuurhistorie in het betreffende gebied. Daar waar noodzakelijk worden beschermende regelingen opgenomen.

De **Nota Mobiliteit** (2006) geeft de visie van het rijk op het verkeer en vervoersbeleid weer tot en met 2020. De Nota is in samenwerking met de provincies, gemeenten, kaderwetgebieden en waterschappen tot stand gekomen. De Nota Mobiliteit is een zogenaamde planologische kernbeslissing (pkb), een planfiguur die werden beschreven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en die de nota zijn wettelijke status geeft. Dit betekent dat eerst een beleidsvoornemen wordt gemaakt, waarna inspraak en advies volgen en tot slot een kabinetsstandpunt met parlementaire behandeling. De ruimtelijke aspecten van het verkeers- en vervoersbeleid komen terug in de Nota Ruimte van het ministerie van VROM. De Nota Mobiliteit kent de volgende beleidsdoelen (op hoofdlijnen):

1. het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
2. het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
3. een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
4. het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving. Een goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor de sociale en economische ontwikkeling in Nederland.



Figuur 2. Ruimtelijke Bescherming & Compensatie Natuur en Recreatie

Op zijn beurt creëert die ontwikkeling weer nieuwe mobiliteit. Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal. Mensen moeten mobiel kunnen zijn om maatschappelijk te kunnen participeren.

Doorwerking van de Nota Mobiliteit in het bestemmingsplan gebeurt met name vanuit het toerisme als belangrijkste economische drager van Zandvoort. De Van Lennepweg is onderdeel van de doorgaande verkeersstructuur binnen Zandvoort en zorgt er voor dat de economische kerngebieden van Zandvoort (strand, duinen, centrum en omgeving) goed bereikbaar zijn.

3. 2. Provinciaal en regionaal beleid

Uit het ***Streekplan Noord-Holland-Zuid (februari 2003, geactualiseerd november 2007)*** kan worden opgemaakt dat de provincie de keuzes ten aanzien van beheer en inrichting van steden en dorpen grotendeels over laat aan de gemeenten. Bij nieuwe ontwikkelingen in en rond kernen wordt een versterking van en concentratie in de stedelijke gebieden voorgestaan.

In het Streekplan wordt een tweetal belangrijke grote groene zones aangegeven:

- het kust-, duin- en binnenduinrandgebied aan de westzijde van de provincie;
- de grote open ruimte (het groen decor) aan de oostzijde van de provincie.

Zandvoort is gelegen binnen het duingebied; het recreatieterrein maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Behoud, versterking en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke verscheidenheid staat voorop.

Op figuur 2 is onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangeduid. De EHS bestaat uit bestaande natuurgebieden - inclusief bossen- en andere gebieden met mede een recreatiefunctie - en de op basis van Programma Beheer concreet begrensde nieuwe natuurgebieden (waaronder de robuuste verbindingen van Kust tot Kust en Natte As) en beheergebieden. Hiervoor geldt het beleid uit de Nota Ruimte. Dit beleid geldt tevens voor de gebieden waarop het regime van de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is, inclusief de VHR gebieden. Het beleid houdt het volgende in. Ingrepen met een significant negatief effect op wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden zijn niet toegestaan (nee), tenzij er:

- Geen reële alternatieven zijn en;
- (Natuurbeschermingswet: dwingende) redenen van groot openbaar belang zijn.

Zoals blijkt uit de eerder genoemde figuur, valt het plangebied niet binnen de EHS.

Vanuit het beleid moet bij nieuwe 'rode' ruimteclaims bekeken worden of sprake is van aantasting van de waarden, een goede ruimtelijke ordening en eventueel compensatie of mitigatie.

Daarnaast valt het plangebied binnen de zogenaamde 'rode contouren'. De betekenis van de rode contouren is uitsluitend het aangeven van de grens van het bestaand stedelijk gebied of de uiterste grens van toekomstige verstedelijking. Verder ziet men graag dat de toeristische aantrekkingskracht van Zandvoort wordt versterkt. Hierbij wordt gedacht aan de herstructurering van de Middenboulevard en de jaarrondexploitatie van de strandpaviljoens.

Eén van de uitgangspunten van het **Provinciaal Milieubeleidsplan** is de verbetering van de leefkwaliteit van de woonomgeving. Bij eventuele herontwikkelingen in het plangebied moet voldaan worden aan de uitgangspunten van het provinciaal milieubeleidsplan. Daarbij kan gedacht worden aan ondergrondse parkeervoorzieningen ter verbetering van het straatbeeld. Ook het aanbrengen van een warmte-koude opslag behoort tot de mogelijkheden waarbij rekening gehouden met de uitgangspunten.

In het **Waterhuishoudingsplan** zijn activiteiten opgenomen, die leiden tot de realisatie van een robuuste en veerkrachtige watersystemen. Hierbij wordt onder andere gedacht aan projecten op het gebied van verdrogingsbestrijding, ruimte voor water en verbetering van de waterkwaliteit.

In het plangebied zijn voldoende opvangmogelijkheden voor regenwater aanwezig. Daarbij gaat het vooral om mogelijkheden waarbij het water direct in de bodem wordt geïnfiltreerd.

Het **Verkeers- en vervoersplan Noord-Holland** is met name gericht op een goede bereikbaarheid van gebieden. Zandvoort is bereikbaar via twee toevoerwegen. Voor het bestemmingsplan Recreatiepark is het Verkeers- en vervoersplan niet direct relevant. Wel wordt zoveel mogelijk de doorstroming op de doorgaande wegen wordt bevorderd, door bijvoorbeeld specifieke bebording naar de entree van het park.

3. 3. Gemeentelijk beleid

De **Structuurschets** (1996) van gemeente Zandvoort geeft een beeld van kansen en mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen in Zandvoort en vormt de basis voor het ruimtelijk beleid. In de Structuurschets staat kwaliteit voorop, de uitstraling die Zandvoort kan ontwikkelen voor bewoners en bezoekers door een betere en zorgvuldige ruimtelijke inrichting.

Met betrekking tot het onderhavige plangebied wordt onder meer gesteld dat de openbaarheid van het park, de verbindingen met de omgeving (vooral hotel, boulevard en centrum) en de parkeerdruk de nodige aandacht behoeven. Inmiddels is aan vele van deze punten gewerkt.

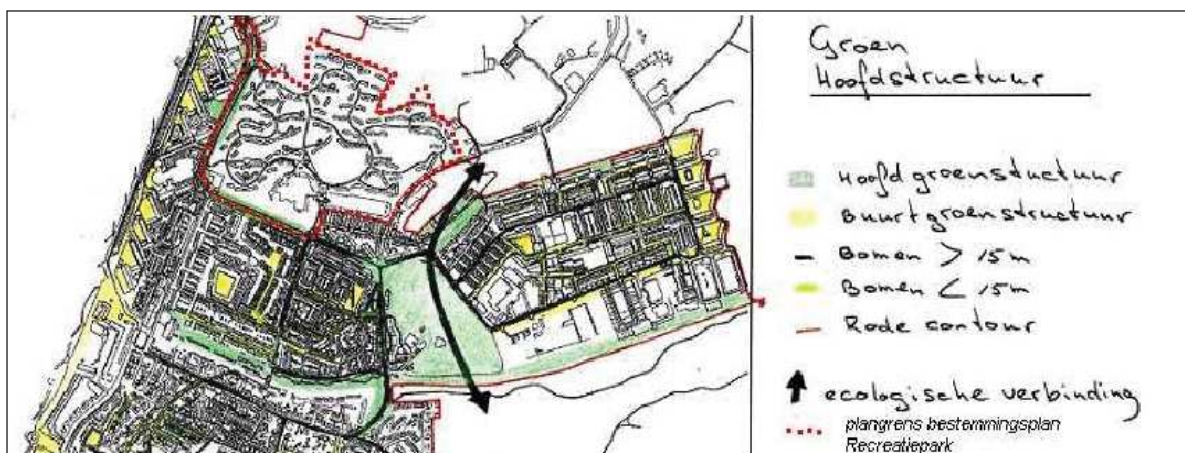
Doel van het **groenbeleidsplan "Maak Zandvoort groen"** van mei 2009 is het bestaande groen in de badplaats Zandvoort op een hoger niveau te brengen en bij nieuwe stedenbouwkundige projecten aandacht te besteden aan behoud van het bestaande groen en het aanbrengen van kwalitatief nieuw groen.

De gemiddelde belevingswaarde van de inwoners, ten aanzien van de groenvoorzieningen in de openbare ruimte, moet hierdoor hoger worden.

Het groenbeleidsplan doet uitspraken op hoofdlijnen ten aanzien van de hoofdgroenstructuur, de groenbeelden, de bomen en geeft de prioriteit aan voor de aanpak van het groener maken van de buurten.

Hoofdgroenstructuur

Om in Zandvoort, binnen de rode contour, belangrijke groenoppervlakten en straatbomen te handhaven en uit te breiden beschikt de gemeente over een vastgestelde hoofdgroenstructuur. Deze hoofdstructuur is een randvoorwaarde voor de ontwikkelingswensen. Dit groene netwerk bepaalt voor een belangrijk deel de voorwaarden voor een duurzame kwaliteit van de gemeente.

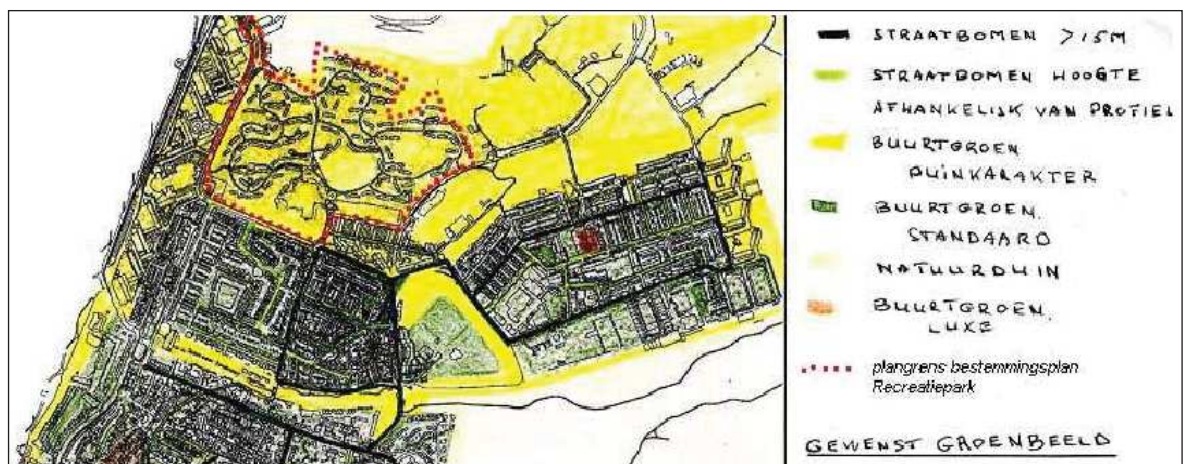


Figuur 3. Groenhoofdstructuur

Uitsluitend binnen de hoofdgroenstructuur zijn wijzigingen in de ligging van groene oppervlakten mogelijk. De groenoppervlakten blijven groen en worden alleen beperkt verhard voor openluchtrecreatieve doeleinden. De hoofdgroenstructuur wordt opgenomen in de bestemmingsplannen als niet te bebouwen gebied.

Groenbeelden

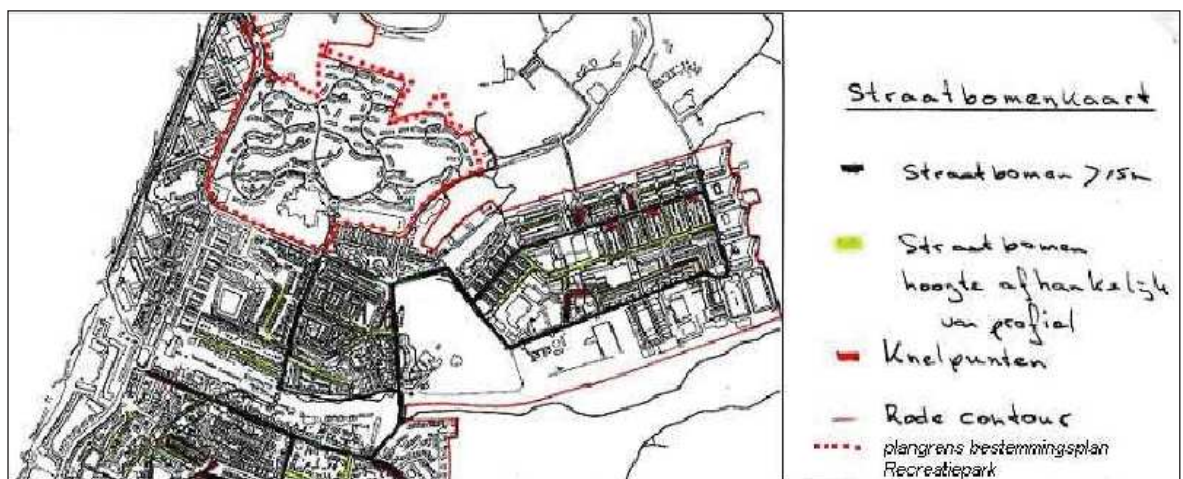
Het realiseren van de gewenste groenbeelden is afhankelijk van de keuze van de soortbeplanting en de wijze waarop dit wordt onderhouden. Op de kaart wordt inzicht gegeven in het gewenste soorten groen. Dit varieert van duingebied en buurtgroen met duinkarakter tot buurtgroen met luxe uitstraling. De indeling is zowel voor de inrichting als voor het beheer van het groen van belang. De locatie van de groenbeelden is afhankelijk van de ligging ten opzichte van het duingebied en de intensiteit van het gebruik door bewoners en bezoekers.



Figuur 4. Gewenst groenbeeld

Bomen

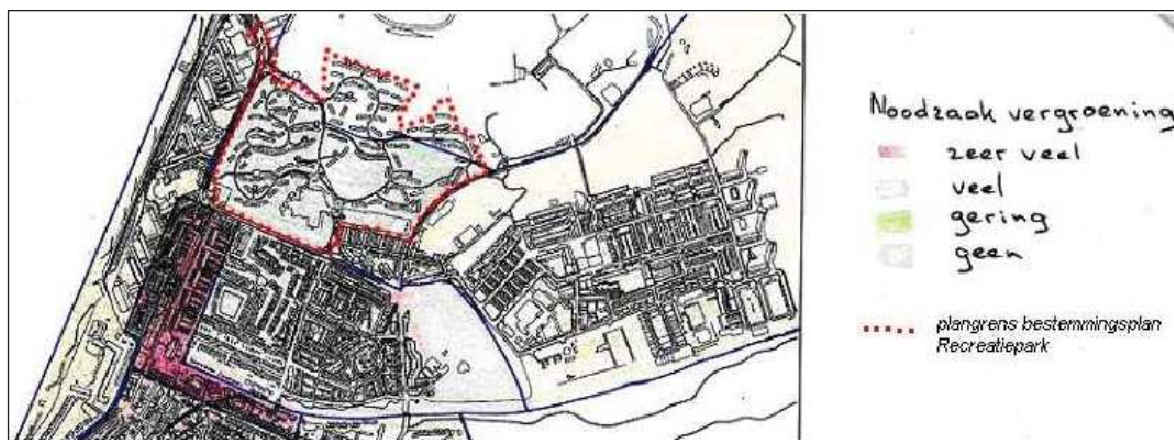
Straatbomen langs doorgaande wegen en bomen langs de bredere wegen in de woonbuurten behoren tot de hoofdstructuur. Als projecten rekening houden met de standplaats van bomen, knelpunten zo spoedig mogelijk worden beplant en onderzocht wordt of groeiplaatsverbetering van bomen noodzakelijk is dan kunnen de straatbomen worden behouden.



Figuur 5. Straatbomenkaart

Prioriteiten stellen

Groen in de stedelijke omgeving van Zandvoort heeft veel gunstige effecten. Zandvoort heeft in de bebouwde kom weinig openbare ruimte. De bewoners van Zandvoort willen dat in deze beperkte ruimte toch aandacht wordt besteed aan meer oppervlakte groenvoorzieningen.



Figuur 6. Noodzaak vergroening

Op basis van een gemiddelde hoeveelheid bewoners per hectare en een gemiddelde woningbezetting wordt per buurt een oordeel gevormd over de noodzaak van het vergroten van de hoeveelheid groen dat zichtbaar (openbaar en particulier groen) is in een buurt.

Op basis van getallen van het CBS over de hoeveelheid bewoners per buurt is een keuze gemaakt over de noodzaak tot vergroening van oppervlakten in de buurt. Het gaat dan om openbaar gemeentelijk groen en particuliere tuinen. Met andere woorden hoeveel groen is in de wijk zichtbaar. Uit de buurtgegevens blijkt dat aan sommige wijken meer aandacht besteed moet worden om tevreden burgers te krijgen dan aan andere wijken. Per wijk is aangegeven of vergroenen van de wijk, voor het welbevinden van de bewoners, gewenst is.

Plangebied

De hoofdgroenstructuur ligt langs de doorgaande verkeerswegen en draagt hierdoor extra bij aan de groenbeleving. Dit heeft er onder andere toe geleid de grond langs de Burgemeester van Alphenstraat en de Van Lennepweg aan te geven als groen. Een strook ingericht als buurtgroen met een duinkarakter ten behoeve van de groenbeleving van de burgers. Een strook die accentueert dat Zandvoort gelegen is in het duingebied. Het groen is een onderdeel van de groene hoofdstructuur van Zandvoort. Bij eventuele ontwikkelingen op het terrein op de hoek van de Burgemeester van Alphenstraat en Van Lennepweg dient deze strook langs de verkeerbestemming door getrokken te worden. Eventuele gebouwen op de hoek van de Burgemeester van Alphenstraat en de Van Lennepweg moeten zodanig in dit duingebied worden ingepast dat dit doorgaande duinkarakter zo goed mogelijk wordt ervaren.

Voor het plangebied is voor het groenbeeld de aanduiding aangegeven: 'buurtgroen met duinkarakter'. Het betreft hier een aangelegd duin met gerelateerde soorten gemengd aangeplant, ondergroei van gras en kruiden is in de meeste gevallen toegestaan. Gazon en (aangeplant) helmgras/onkruid zijn beiden aanwezig.

Door het extreme klimaat (harde, zoute wind en droogte) is het niet mogelijk in het plangebied gestructureerd bomen langs de wegen aan te planten.

Het plangebied grenst aan de Stationsbuurt en Letterkundigenbuurt wijken met weinig groen. Hierdoor maken de bewoners veel gebruik van het groen langs de van Lennepweg en Burgemeester van Alphenstraat. De noodzaak tot vergroenen voor het plangebied en aanliggende buurten is voor de Boulevard gering, de Letterkundigenbuurt veel, Stationsbuurt zeer veel en de Vijverparkbuurt geen. Ook vanuit deze optiek is het gewenst de hoeklocatie groen in te richten.

Het recreatiepark zelf heeft de wens geuit de toegankelijkheid en de routing door het park te verbeteren. Op dit moment is door de aanwezigheid van een hek rondom het terrein niet duidelijk dat het park openbaar toegankelijk is.

Het gehele plangebied is ten aanzien van het beeld onderdeel van het buurtgroen met een duinkarakter. De inpassing van de recreatiewoningen in het duingebied dient te worden behouden.

In de gemeentelijke **Welstandsnota** van juni 2004 wordt voor elk gebied binnen de gemeente op basis van stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische samenhang een bepaalde kwaliteit toebedeeld, waaraan vervolgens een bepaald welstandsniveau wordt gekoppeld; een bijzonder niveau of een regulier niveau. Voor het recreatiepark geldt een regulier niveau, waarbij gebiedspecifiek aandacht wordt gevraagd voor het toepassen van een landelijke vormgeving en het zodanig positioneren van de gebouwen dat zij onzichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsbeleid met betrekking tot het *Groene Lint* is overgenomen in de Welstandsnota.

Nieuwe verkeerskundige inzichten en enkele stedenbouwkundige vernieuwingsprojecten hebben recentelijk geleid tot een actualisatie van het **GVVP Zandvoort** (2005). Algemene doelstelling hierbij was het ontwikkelen van een duidelijke en logische indeling in verkeersruimte en verblijfsgebieden, het verbeteren van de leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid en het bevorderen van gebruik openbaar vervoer en fiets.

De Van Lennepweg en de Burgemeester van Alphenstraat maken als belangrijke verkeersaders onderdeel uit van de doorgaande verkeersstructuur van Zandvoort. Beide wegen zijn aangewezen als gebiedsontsluitingsweg en kennen een inrichting en gebruik dat gebaseerd is op 50 km/uur. De Vondellaan is in het GVVP aangemerkt als een erftoegangsweg (30 km/uur).

In verband met de explosieve groei van het mobiele telefoonverkeer is in 2001 de **Nota GSM-Beleid gemeente Zandvoort ten behoeve van planologische vrijstellingsprocedures inzake GSM antenne-installaties** vastgesteld. Deze nota dient als goede ruimtelijke onderbouwing voor het al dan niet verlenen van ontheffing als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Voor woongebieden gelden onder meer de volgende richtlijnen:

- bij de plaatsing van GSM antenne-installaties dient waar mogelijk te worden aangesloten op bestaande bouwwerken in plaats van vrijstaande masten op te richten. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen dienen te worden ontzien;
- plaatsing is toegestaan op gebouwen van 12 meter of hoger;
- plaatsing van een vrijstaande mast met een maximale hoogte van 40 meter is aanvaardbaar, indien geen hoog gebouw of bouwwerk aanwezig of beschikbaar is, indien plaatsing in de vorm van een kunstwerk niet mogelijk is, de plaatsing ruimtelijk inpasbaar en radiografisch noodzakelijk is.

De in de nota opgenomen richtlijnen voor de plaatsing van de antennes zijn in de regels van dit bestemmingsplan verwerkt.

Beleid inzake erfbebouwing en dakkapellen (1999)

De gemeenteraad heeft op 16 december 1999 de '*Nota Stedenbouwkundig toetsingsbeleid ten behoeve van planologische vrijstellingsprocedures inzake erfbebouwing en dakkapellen*' vastgesteld.

Met deze nota kan de gemeente op een consistente wijze gebruik maken van de mogelijkheid tot het verlenen van ontheffingen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening voor de realisering van erfbebouwing (bijgebouwen, aan- en uitbouwen) en dakkapellen. De in de nota genoemde richtlijnen voor het verlenen van ontheffingen zijn in de regels van het bestemmingsplan verwerkt. Bovendien is in dit bestemmingsplan rekening gehouden met de vergunningsvrije bouwwerken ingevolge de Woningwet. Dit betekent dat daar waar de gemeente meer wil toestaan dan op basis de nieuwe regelgeving vergunningsvrij mag, dit in de regels van het onderhavige plan is geregeld. Verder zijn bepalingen opgenomen die ongewenste bebouwing kunnen indammen.

Prostitutiebeleid (2001)

Na de opheffing van het algemeen bordeelverbod per 1 oktober 2000 kunnen aan het Wetboek van Strafrecht geen argumenten worden ontleend om exploitatie van prostitutie geheel te weren. Om te kunnen anticiperen op de mogelijkheid dat ook binnen de eigen gemeentegrenzen bedrijfsmatige exploitatie van prostitutie kan voorkomen, is op 6 maart 2001 het Bestemmingsplan "*Aanvullende gebruiksregels met betrekking tot seksinrichtingen*" vastgesteld. De gemeente voert in deze een restrictief beleid. In genoemd bestemmingsplan heeft de gemeente de te hanteren normen, waaronder afstandsmaten en parkeernormen voor de vestiging van de toelaatbare vormen van prostitutiebedrijven geformuleerd. Deze normen zijn in de regels van Dit bestemmingsplan verwerkt.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Water(toets)

Oppervlaktewater

In navolging van de voorstellen van de Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw streven gemeenten en waterschappen er naar om water medesturend te maken bij ruimtelijke plannen en stedenbouwkundige ontwikkelingen, om zo het waterbeheer meer duurzaam te maken. Dit vereist een goede samenwerking tussen de gemeenten en waterschappen. Daartoe is de **Bestuurlijke notitie Watertoets** en de bijbehorende **Handreiking Watertoets** (oktober 2001) opgesteld, waarin is aangegeven op welke wijze de betrokken partijen (initiatiefnemer, waterbeheerder en planbeoordelaar) tot een betere samenwerking kunnen komen.

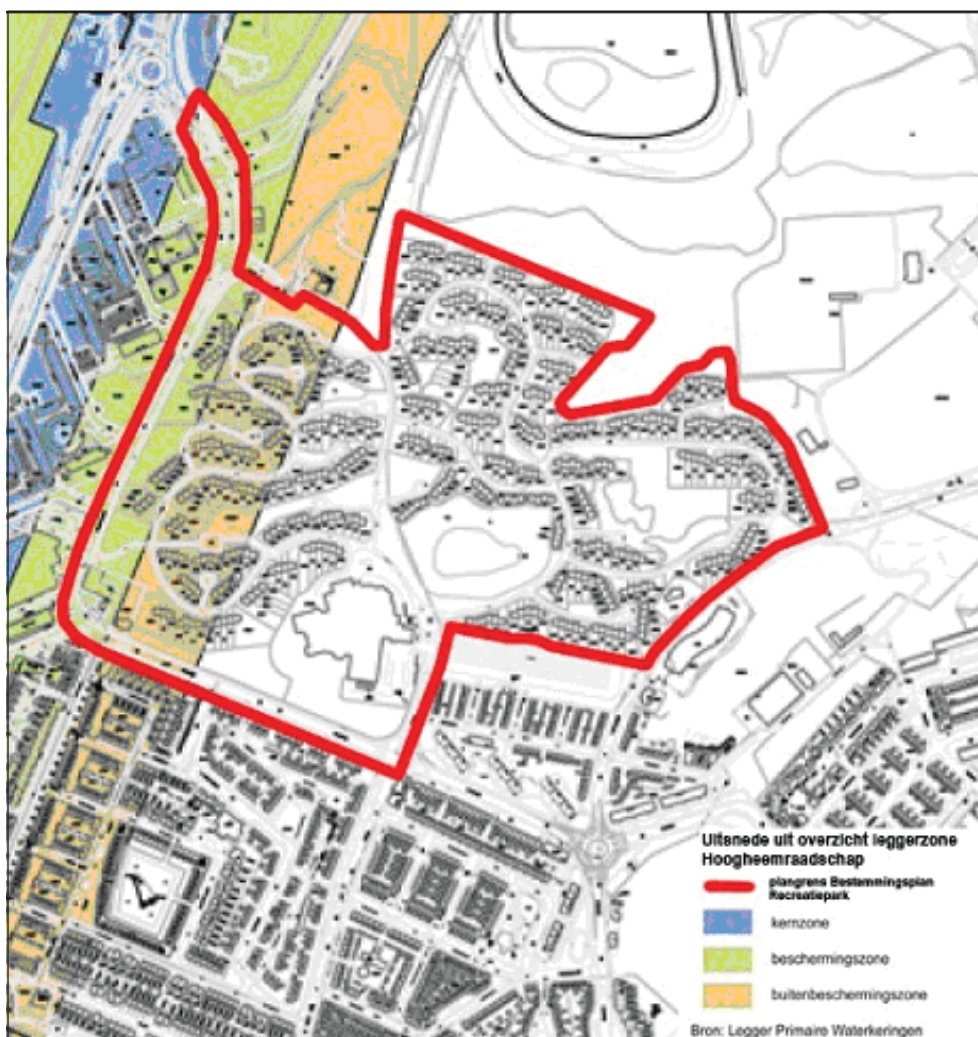
In dat kader heeft de provincie Noord-Holland de wens geuit om met de regionale waterbeheerders deelstroomgebiedsvisies te ontwikkelen. In aansluiting op de rijksnota Waterbeheer 21^e eeuw wordt daarbij maximaal ingezet op het toepassen van de drietrapsstrategie in het waterbeheer: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren. Tevens wordt ingezet op de trits schoonhouden, scheiden en schoonmaken.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor de waterkwaliteit en -kwantiteit (peilbeheer) in het plangebied en streeft ernaar om het water als ordenend element een sturende rol te laten vervullen bij de ruimtelijke inrichting van (stedelijke) gebieden. Daarbij is het van belang dat de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium van het planvormingsproces wordt betrokken. Ten behoeve van het bestemmingsplan vindt hierover overleg met het hoogheemraadschap plaats. Naar het zich laat aanzien worden op het vlak van waterkwantiteit en -kwaliteit geen knelpunten verwacht.

Primaire waterkering

Het Hoogheemraadschap van Rijnland moet eveneens de waterkering op peil houden. De keur bepaalt wat er wel of niet mag in de zones, die in de legger zijn aangegeven. Om dit goed te beheren is in 2003 een **Waterkeringsbeheersplan** vastgesteld. Hierin wordt het beleid achter de keur geregeld. Een westelijke strook van het plangebied (ter hoogte van de garage) ligt in de zogenaamde beschermingszone (zie figuur 7).

Volgens de keur mag nieuwe bebouwing geen verzwakking van de waterkering tot gevolg hebben. Zo mogen er geen nieuwe ondergrondse parkeergarages worden gebouwd (en bestaande niet worden uitgebreid) en zijn geen nieuwe benzinestations in de kernzone en de beschermingszone toegestaan. De gebieden, die in dit plan gewijzigd mogen worden door middel van een wijzigingsbevoegdheid en waar eventuele nieuwbouw dus mogelijk is, liggen buiten beschermingszone. Langs de kustlijn van Zandvoort loopt een kernzone, deze behoeft bescherming. Zoals op figuur 7 is aangegeven valt het plangebied volledig buiten de kernzone van Rijnland. De kernzone kan dan ook niet geregeld worden in dit bestemmingsplan.



Figuur 7. Uitsnede overzicht leggerzones Hoogheemraadschap

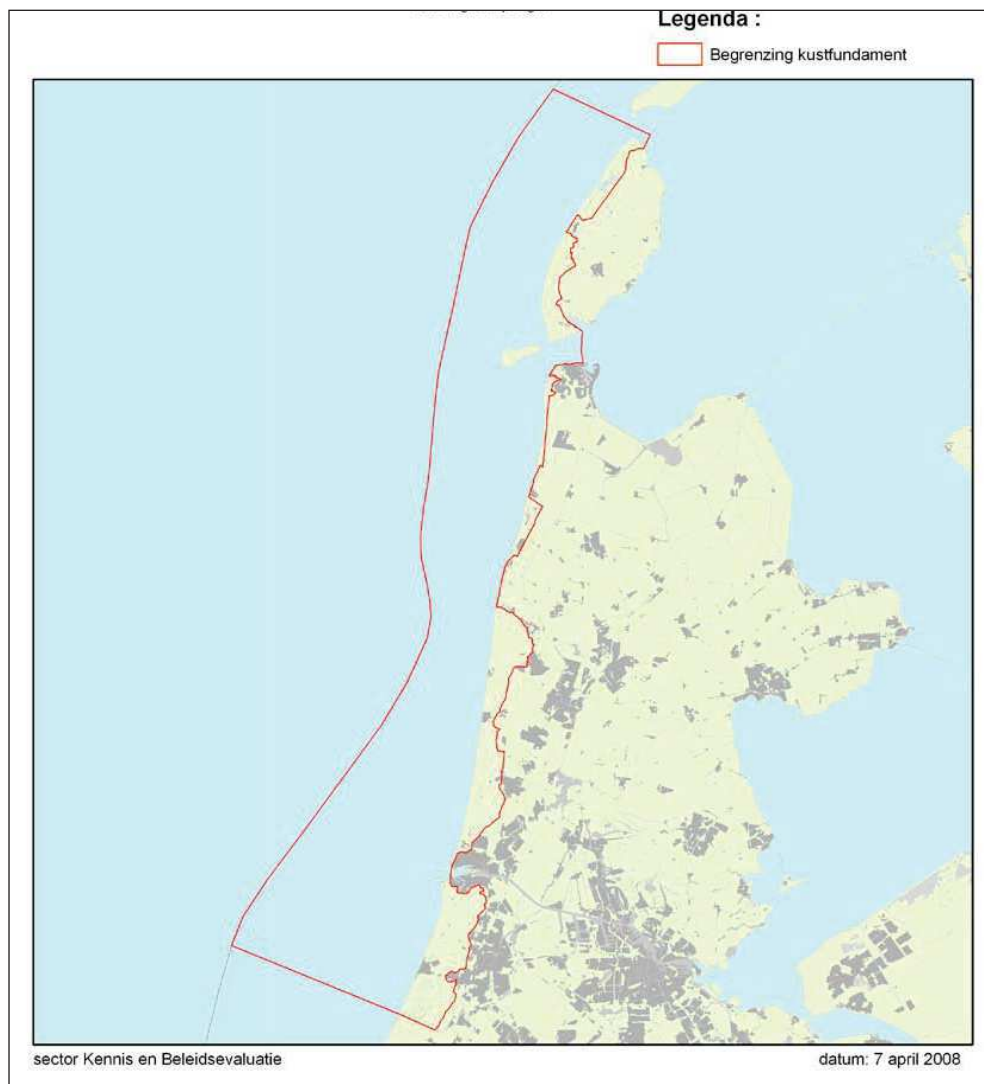
Verder heeft het Hoogheemraadschap in haar keur het verboden om:

- in de kernzone en beschermingszone kabels en leidingen, zowel in de lengte als in de dwarsrichting, aan te brengen, ook watergangen;
- in de buitenbeschermingszone leidingen met een druk groter dan 10 bar aan te leggen.

Zoals op figuur 7 te zien is, valt het plangebied deels in de beschermingszone en buitenbeschermingszone. Dit houdt in dat, voor eventuele nieuwbouw in de beschermingszone bij het Hoogheemraadschap van Rijnland, een ontheffing van Rijnlands Keur moet worden aangevraagd wanneer het belang van de waterkering kan worden geschaad. Bij wijziging van de bestemming ter plaatse van garage Strijder moet hiermee dus rekening worden gehouden, ofwel moet de bebouwing zo worden gesitueerd dat er niet in de beschermingszone wordt gebouwd. Het belang van de beschermingszone komt tot uitdrukking in de randvoorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de garage Strijder.

Kustfundament

Op figuur 8 is het kustfundament aangegeven. Voor het kustfundament gelden bepalingen omtrent gebouwen en bouwwerken die op een kustfundament worden geplaatst.



Figuur 8. Kustfundament Noord-Holland

Voor het kustfundament gelden de volgende bepalingen:

Indien bestemmingsplannen bouwwerken mogelijk maken op de waterkering binnen bestaand stedelijk gebied van kustplaatsen, worden daaraan de volgende beperkingen verbonden:

- a. er wordt geen zand onttrokken aan de waterkering; en;
- b. zware ontgravingen of gebruik van explosieven zijn niet toegestaan.

De inrichtingsbepalingen van bestemmingsplannen maken geen gebouwen mogelijk in de duinen en op de waterkering buiten het bestaand stedelijk gebied (rode contouren) van kustgemeenten, tenzij:

- a. er zwaarwegende maatschappelijke belangen in het geding zijn;
- b. er geen alternatieve locatie beschikbaar is.

Grondwater

In de duinen wordt de grondwaterkwaliteit beschermd voor waterwinning. Dit grondwaterbeschermingsgebied is door de provincie aangewezen op grond van de Wet milieubeheer. Aan de aanwijzing kunnen verscherpte milieukwaliteits-, instructie- en gedragsregels worden verbonden om zo verontreiniging van het grondwater te voorkomen. Het plangebied ligt net buiten het grondwaterbeschermingsgebied (zie figuur 9).



Figuur 9. Grondwaterbeschermingsgebied oostelijk van recreatiepark (gearceerd)

Aangezien regelgeving op dit vlak via het sectorale spoor loopt, maar ook gelet op het feit dat op het terrein geen functies, activiteiten of bedrijven worden toegelaten die een bedreiging kunnen vormen voor de grondwaterkwaliteit, zijn in dit bestemmingsplan geen extra beschermende maatregelen opgenomen.

Riolering

Het **Gemeentelijk Rioleringsplan Zandvoort** (GRP 2005 - 2009) beschrijft op hoofdlijnen hoe richting wordt gegeven aan de rioleringszorg, het betreft een visie en strategie voor de lange termijn. Voor dit GRP is het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel grondig geanalyseerd, omdat dit een belangrijk onderdeel is in de uitwerking van het plan.

De gemeente Zandvoort concentreert de inspanningen in het verbeteren van het functioneren van het systeem op het afkoppelen van regenwater. Dit is een duurzame benadering waarbij het mes aan meerdere kanten snijdt.

Minder afvoer van regenwater via de riolering betekent dat er minder water hoeft te worden afgevoerd naar Haarlem, dat de buffervijvers minder vaak belast worden met overstortingen en dat de 'water op straat' problematiek zoveel mogelijk lokaal kan worden opgelost. De vijvers zijn ook bedoeld voor retentie en zijn daarom specifiek bestemd.

De ambities voor het verbeteren van het functioneren van het systeem zijn primair gericht op 'water op straat' en eventueel daaruit voortvloeiende overlast. Op grond van hydraulische berekeningen van de huidige situatie en ervaringen uit de praktijk zijn prioriteiten gesteld. Volgens het GRP is het recreatiepark één van die locaties waar sprake kan zijn van overlast bij een te hoge belasting van het rioolstelsel (verwerken veel afvalwater en neerslag).

Voor de komende periode is een set maatregelen uitgewerkt om het functioneren van het systeem te verbeteren. De hoofdzaak is een optimalere benutting van de beschikbare berging in het bestaande systeem om de vuiluitworp op de vijvers te beperken en het beheersen van de kans op 'water op straat' (capaciteit) en mogelijk daaruit voortvloeiende overlast. Nader onderzoek wordt gedaan naar de problematiek bij het recreatiepark, de benodigde maatregelen worden doorgevoerd.

4. 2. Bodem

Wanneer sprake is van eventuele nieuwe ontwikkelingen, moet de haalbaarheid daarvan worden onderzocht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt deel uit van deze afweging. Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De Milieudienst IJmond is om advies gevraagd met betrekking tot de kwaliteit van de bodem en een eventueel benodigde onderzoeken.

Advies Milieudienst IJmond

Het is wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Om deze reden moeten bij de bouw altijd gegevens over de kwaliteit van de bodem bekend zijn. Een bodemonderzoek start met een verkennend onderzoek, dit bestaat uit een historisch onderzoek (conform de NVN 5725) en veldwerk (conform NEN 5740). De resultaten van dit onderzoek worden getoetst aan de Wet bodembescherming. Deze wet stelt dat de kwaliteit van de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik van de locatie/ het gebied. De mate waarin de bodem verontreinigd mag zijn, is hiervan afhankelijk. Als uit de resultaten van het verkennend onderzoek blijkt dat er geen belemmering bestaat voor het beoogde gebruik, kan een geschiktheidverklaring worden afgegeven. Als uit de resultaten blijkt dat er mogelijk wel een belemmering is wordt nader bodemonderzoek geadviseerd. In een nader bodemonderzoek wordt de ernst van de verontreiniging beoordeeld en de saneringsurgentie bepaald.

De bouwvergunning wordt afgegeven als de bodem, eventueel na sanerende maatregelen, geschikt is voor het beoogde gebruik.

Bodemkwaliteitskaart

Sinds 2007 is voor het plangebied een bodemkwaliteitskaart beschikbaar. Hierdoor kan in veel gevallen worden volstaan met alleen historisch onderzoek. Voorwaarde hiervoor is dat het historisch onderzoek uitwijst dat op de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Ook mag grond met een gelijke kwaliteit vrij worden hergebruikt binnen het gebied van de kaart.

Rol Milieudienst IJmond

De Milieudienst IJmond adviseert een bodemonderzoek uit te laten voeren voorafgaande aan het indienen van de bouwaanvraag. De Milieudienst IJmond toetst de resultaten van het bodemonderzoek en geeft vervolgens een geschiktheidverklaring af, of een advies over de te nemen vervolgstappen. Het bodemonderzoek moet in principe worden uitgevoerd door degene die het project en/of de bouwaanvraag indient.

Advies bodem

Voor het bedoelde gebied zijn op dit moment geen gegevens uit eerder uitgevoerde onderzoeken bekend.

Indien op de huidige locatie van het garagebedrijf een herontwikkeling voor woningbouw plaats vindt, moet een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd, conform het protocol NEN5740- verdachte Strategie. Omdat het hier gaat om een wijzigingsbevoegdheid kan dit onderzoek uitgesteld worden tot het moment van het opstellen van een wijzigingsplan. Als wijzigingsregel dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen dat er verkennend bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden. Het argument hiervoor is dat het gaat om een verdachte locatie (garage bedrijf) een historisch bodem onderzoek geeft te weinig informatie een verkennend bodem onderzoek is altijd noodzakelijk. Voor een dergelijk onderzoek (op termijn) dient opdracht verleend te worden aan een bodemadvies bureau.

Het advies van de milieudienst is overgenomen. In dit bestemmingsplan is geregeld dat bij wijziging van het bestemmingsplan, ten behoeve van de mogelijke nieuwe functies, een bodemonderzoek noodzakelijk is.

4. 3. Archeologie en cultuur

In 1992 werd het Europese **Verdrag van Malta** ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel om het (Europese) archeologische erfgoed veilig te stellen. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Monumentenwet gewijzigd. De bescherming van archeologische waarden is geregeld in de nieuwe **Wet op de Archeologische Monumentenzorg** (WAMZ), die onderdeel uitmaakt van de Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, moet het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig, een bescherming bieden voor archeologisch waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunningstelsel.

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is het vanaf 1 januari 2005 verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden.

In november 2008 heeft een archeologisch vooronderzoek ¹ plaatsgevonden, het plangebied van dit bestemmingsplan was deel van het onderzoeksgebied. Het vooronderzoek betrof een bureauonderzoek, dit had tot doel om aan de hand van bestaande bronnen inzicht te verwerven in de binnen het plangebied aanwezige bekend en te verwachten archeologische waarden. Daarnaast was het onderzoek gericht op het verkrijgen van inzicht in de geologische, geomorfologische en bodemkundige opbouw van het plangebied.

Een eerste indicatie van mogelijke aanwezige archeologische waarden geeft de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Uit de IKAW blijkt dat het plangebied een hoge kans heeft ten aanzien van de aanwezigheid van archeologische waarden. Het gaat daarbij om een gebied waar sprake is van strandwal / Oud Duin-afzettingen.

Een andere indicatie van archeologische waarden geeft de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Holland. Hierop worden binnen het plangebied geen specifieke archeologische waarden onderscheiden.

Vanwege de hoge verwachtingswaarde voor archeologisch waarden in het plangebied, beveelt het onderzoek aan om over het gehele plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" te leggen. Daarbij wordt aanbevolen om aan deze bestemming een aanlegvergunningstelsel te koppelen, waaraan verschillende eisen worden gesteld. Door het aanlegvergunningstelsel kunnen eventueel aanwezige waarden in de gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" beschermd worden. Aan de aanbevelingen uit het onderzoek is in dit bestemmingsplan gehoor gegeven. Een meer exacte beschrijving hiervan is terug te vinden in het onderzoeksrapport, dit is opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

4. 4. Kabels en leidingen

In het plangebied ligt een riooltransportleiding met een wettelijke beschermingszone. De leiding loopt via de Linnaeusstraat, de Van Lennepweg en het noordelijk deel van de Vondellaan richting recreatiepark. De betreffende leiding is op de verbeelding aangegeven.

¹ Jacobs & Burnier, *Locatie 'Boulevard-Noord' en 'Recreatiepark', gemeente Zandvoort. Een archeologisch bureauonderzoek*, Amsterdam, november 2008

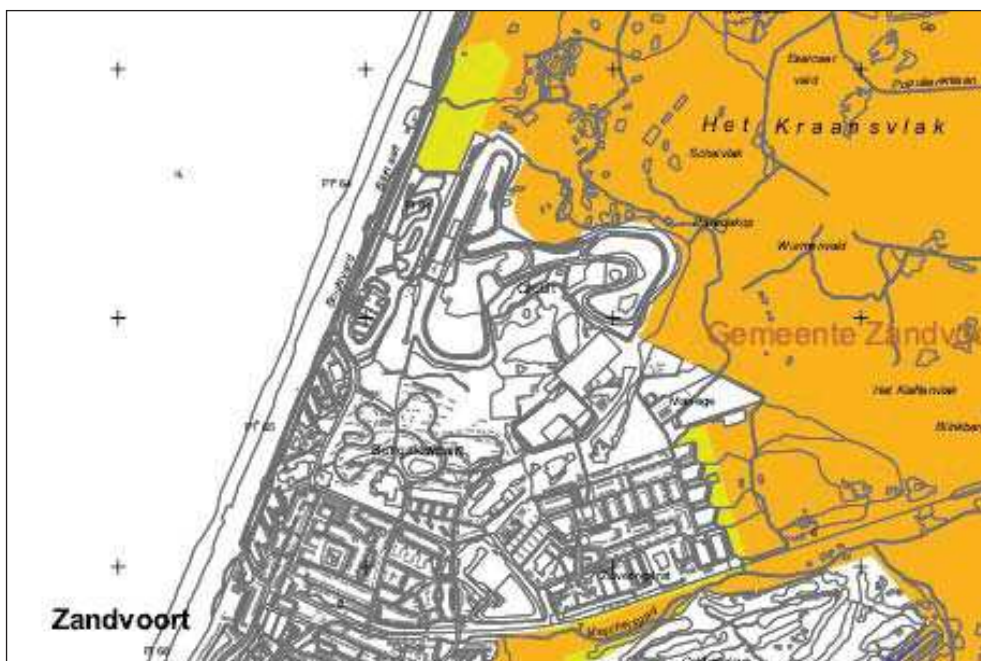
4. 5. Ecologie

Natura 2000 is een netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie, die beschermd worden op grond van de *Vogelrichtlijn* (1979) en *Habitatrichtlijn* (1992). Deze richtlijnen geven aan welke typen natuur en welke soorten moeten worden beschermd.

Op nationaal niveau wordt onderscheid gemaakt in gebiedenbescherming (**Natuurbeschermingswet**) en soortenbescherming (*Flora- en faunawet*). Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet (Nb) 1998 in werking getreden. Daarmee voldoet Nederland aan de eisen van de Europese Habitatrichtlijn.

Deze wet biedt een beschermingskader voor de flora en fauna binnen de aangewezen beschermde gebieden (de zogenaamde gebiedsbescherming). Hieronder vallen de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn, gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten. Ter verduidelijking: in de Flora- en faunawet worden soorten beschermd (de zogenaamde soortenbescherming) ongeacht waar deze planten en dieren zich bevinden.

Zandvoort wordt nagenoeg geheel omgeven door het Natura 2000-gebied 'Kennemerland-zuid' (voormalig Habitatrichtlijngebied). Vanwege de aanwezige beschermde plant- en diersoorten kan dit gebied in theorie beperkingen opleggen op eventuele nieuwbouwactiviteiten in het onderhavige plangebied.



*

Figuur 10. Uitsnede Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid'

Gelet evenwel op de afstand tot de beschermingszone, de tussenliggende wijken, sportvelden en Circuit Park Zandvoort, en gelet op het feit dat er geen sprake is van grootschalige nieuwbouwactiviteiten, mag worden aangenomen dat het bestemmingsplan geen significante effecten heeft op de beschermde plant- en diersoorten.

Op grond van de **Flora- en faunawet** (1998) gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Voor nieuwe activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden aangevraagd.

In dit kader kan in het algemeen worden opgemerkt dat het bestemmingsplan grotendeels conserverend van aard is en in eerste instantie geen grootschalige activiteiten toelaat. Het plan is gericht op het handhaven van bestaande recreatiepark met ruimte voor kleinschalige kwaliteitsverbeteringen. In dat opzicht kan er vanuit worden gegaan dat het bestemmingsplan geen negatieve effecten ten aanzien van plant- en diersoorten met zich mee brengt.

In het plan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen die een andere functie dan de recreatiefunctie mogelijk maken. Ten behoeve van de eventuele wijziging van het bestemmingsplan, door middel van de wijzigingsbevoegdheden, heeft de Milieudienst IJmond een advies gegeven met betrekking tot de ecologie. Dit advies wordt hierna beschreven.

Advies gebieden met wijzigingsbevoegdheid

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming).

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd *in* beschermde natuurgebieden. Projecten die *in de nabijheid* van beschermde natuurgebieden (inclusief de Habitatrichtlijngebieden) worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Indien dit het geval is, kan doorgang van het project mogelijk belemmeringen ondervinden. De provincie is hiervoor het bevoegde gezag. Voor bestemmingsplannen en wijzigingen hiervan, kan het noodzakelijk zijn dat een vergunning volgens artikel 19d Natuurbeschermingswet aangevraagd moet worden.

Het plan ligt niet in een beschermd natuurgebied. Het natuurbeschermingsgebied Kennemerland-Zuid is op aanzienlijke afstand van het plangebied gesitueerd. Voor dit plan speelt de Natuurbeschermingswet 1998 verder geen rol. In de bijlage is een uitsnede uit de ontwerpkaart voor het natuurgebied Kennemerland-Zuid opgenomen.

Soortbescherming

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. De wet maakt een onderscheid tussen licht en zwaar beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, licht beschermde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Voor zwaar beschermde soorten dient een ontheffing volgens art. 75 van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (groot maatschappelijk belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Beoordeling plan

Het betreft een conserverend plan waarin twee wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen, namelijk:

- een wijzigingsbevoegdheid op de locatie hoek Van Lennepweg/Burgemeester Van Alphenstraat. In de huidige situatie is daar sprake van bestaande bebouwing (garage) en verhardingen. Om deze reden worden geen beschermde dieren en planten verwacht;
- een wijzigingsbevoegdheid langs de Thijsseweg (Woelwaterterrein). Dit terrein is tot dusver onbebouwd. Het terrein bestaat uit een sterk verruigde vegetatie die geregeld wordt gemaaid en die deels wordt gebruikt voor opslag van materialen. Er groeien nog een aantal bomen die ongeschikt zijn als verblijfplaats van vleermuizen. Er worden gezien de staat waarin het terrein zich bevindt geen beschermde dieren of planten verwacht.

Advies

Om niet in strijd te handelen met de Flora- en faunawet dient het verwijderen van beplantingen (bomen/struikgewas) buiten de vogelbroedtijd (15 maart - 15 juli) plaats te vinden.

Met betrekking tot de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet zijn voor beide wijzigingsbevoegdheden geen verdere acties of procedures nodig.

Ecologische linten

Ten slotte kan nog worden vermeld dat op een aantal plaatsen, waaronder langs de Burgemeester van Alphenstraat en de Van Lennepweg, een ecologische inrichting met duinbegroeiing is gerealiseerd; een en ander in aansluiting op het *groene of ecologische lint* (zie paragraaf 3.3).

4. 6. Bedrijvigheid

De bedrijvigheid in en rondom het plangebied geeft over het algemeen weinig overlast. De garage/bezinstation behoort volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (uitgave 2009), tot de zogenaamde categorie 2 bedrijven. Dergelijke bedrijven kennen een beperkte milieuhinder en zijn doorgaans redelijk goed inpasbaar in een woonomgeving. Gelet op de mogelijke realisatie van recreatie en andere functies, kan worden geconcludeerd dat op dit vlak geen extra planologische maatregelen noodzakelijk zijn.

4. 7. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

DSM Agro (drukopslag ammoniak) is een bedrijf dat onder het BEVI (**Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen**) valt en is gehuisvest op het Corusterrein. De provincie is bevoegd gezag over dit bedrijf. Het noordelijk deel van Zandvoort, bevindt zich binnen het invloedsgebied van dit bedrijf (12,8 km). Dit betekent dat op grond van de BEVI van elk ruimtelijk plan dat een toename van bevolkingsdichtheid met zich meebrengt, het groepsrisico verantwoord dient te worden.

De verantwoordingsplicht is aan de orde als het invloedsgebied van een BEVI-inrichtingen over het gebied waarvoor een ruimtelijk plan wordt opgesteld, valt. Bij de beoordeling worden de volgende risicobronnen geïdentificeerd:

BEVI

- bedrijven, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;

circulaire RNVGS

- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het water;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

Wetgeving

Het BEVI is in oktober 2004 in werking getreden. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimum (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Indien, op grond van een WRO-besluit, de bouw of vestiging van een kwetsbaar- of beperkt kwetsbaar object mogelijk gemaakt, is het BEVI van toepassing.

In augustus 2004 is voor het vervoer van gevaarlijke stoffen de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In de circulaire RNVGS (2004) is het rijksbeleid over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving, verduidelijkt en geoperationaliseerd. In de circulaire is zoveel mogelijk aangesloten bij het BEVI.

Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (10^{-6} /jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico wordt bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer.

De provincie Noord-Holland heeft een toetsingskader (stappenplan) groepsrisico opgesteld voor de beoordeling van ruimtelijke plannen. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijk plan in de nabijheid van een BEVI-inrichting en/of de transportroute voor gevaarlijke stoffen voldoet aan de externe veiligheidsnormen, moeten eerst het plaatsgebonden risico en het groepsrisico worden bepaald.

Ten aanzien van het **PR** geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een grenswaarde in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) danwel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het **GR** geldt een oriënterende waarde (BEVI) of een oriëntatiewaarde (circulaire).

Situatie

Het ruimtelijke plan is een actualisatie van de planologische regeling voor het recreatieterrein met recreatiewoningen direct ten zuiden van het circuit. Actualisatie op het vlak van regelgeving omtrent gebruiksmogelijkheden en een update voor wat betreft de functiewijzigingen die zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan dan wel in de nabije toekomst zijn voorzien.

Het voorliggende bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en bevindt zich zo goed als op de rand van het invloedsgebied. In het bestemmingsplan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waardoor er op termijn de mogelijk bestaat voor de bouw van recreatiewoningen en/of overige functies.

Beoordeling/Verantwoording

Het ruimtelijke plan ligt in het invloedsgebied van DSM Agro. De afstand van de risicobron tot aan het plangebied is ca. 12 km. Het ruimtelijke plan ligt in de 200 m-toetsingszone van de transportroute (boulevard Barnaart) voor de levering van propaan aan camping 'De Duinrand'.

Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)

Bij de inventarisatie moet worden uitgegaan van de vergunde situatie van BEVI-bedrijven. Bedrijven hebben immers het recht om deze capaciteit aan te wenden. Verder wordt bij de inventarisatie ook uitgegaan van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt.

Plaatsgebonden risico

De 10^{-6} PR-contour van DSM Agro ligt op het bedrijfsterrein van Corus. Ditzelfde geldt ook voor de Hoogovengasleiding die naar de NUON-centrale gaat.

De uitstulping aan de onderkant (zuid) van de 10^{-6} contour van DSM Agro ligt buiten de terreingrens van Corus over de Noordersluisweg in Velsen-noord.

Het ruimtelijke plan neemt de grenswaarde in acht.

Groepsrisico

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat **DSM Agro** (ammoniak) in de nabije omgeving van het ruimtelijke plan aanwezig is (risicobron met een invloedsgebied van 12.800 meter) en van invloed kan zijn op de veiligheidssituatie daar.

Als er, door een ruimtelijke ontwikkeling, extra personen aan het invloedsgebied van DSM Agro worden toegevoegd en deze personen bevinden zich op een afstand van meer dan 5.000 meter van de risicobron, dan zal deze toename van personen niet van invloed zijn op de hoogte van het groepsrisico.

De fN-curven van de vigerende situatie (ammoniakverlading spoor en zeeschip van DSM Agro) laat zien dat de oriënterende waarde niet wordt overschreden. Dit zal na realisatie van dit ruimtelijke plan niet anders zijn. De afstand tot de risicobron is zodanig groot, dat het toevoegen van een relatief gering aantal personen aan het invloedsgebied van de risicobron, geen enkel effect resulteert. Ten aanzien van het groepsrisico kan daarom worden vermeld dat de externe veiligheid is beschouwd en voor wat het groepsrisico betreft voor dit plan NIET relevant is.

Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

De planlocatie bevindt zich niet in het 200 m-toetsingsgebied van de spoorlijn Haarlem – Beverwijk en het Noordzeekanaal. Op de kaart van de Gas-Unie staan in de nabijheid van de planlocatie geen buisleidingen ingetekend, die ruimtelijke beperkingen kunnen opleveren voor de planlocatie.

Het plangebied ligt wel in het 200 m-toetsingsgebied van de Boulevard Barnaard (50 km/uur, binnen de bebouwde kom). De boulevard wordt als transportroute voor de levering van propaan bij camping De Duinrand gebruikt. Het aantal transporten is uiterst gering, namelijk 6 keer/jaar.

Aan de hand van de vuistregels uit het boekje 'Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen' is het volgende bepaald.

Plaatsgebonden risico

De weg heeft geen 10^{-6} PR-contour. Het plan neemt de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht.

Groepsrisico

Bij dit uiterst geringe aantal transporten per jaar wordt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Wanneer de combinatie van aantallen tankwagens (< 100 /jaar) en de inwonerdichtheid lager is dan die in de tabel (< 100 inw /ha), wordt de oriënterende waarde van het groepsrisico niet overschreden.

4. 8. Luchtkwaliteit

In november 2007 is de **Wet luchtkwaliteit** in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks eventuele overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging;

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt “niet in betekende mate” bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $0,4 \text{ microgram/m}^3$, voor zowel PM_{10} als NO_2 . Projecten die “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m^2 bij één ontsluitingsweg en 66.667 m^2 bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

De bovenstaande projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan een aantal relatief kleinschalige projecten. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de Wet luchtkwaliteit en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

4. 9. Geluid

Wegverkeerslawaai

Per 1 januari 2007 is de **Wet geluidhinder** (Wgh) in werking getreden. Op grond van deze wet hebben alle wegen een geluidzone, met uitzondering van wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied. De nieuwe dosismaat is L_{den} , een gemiddelde op basis van dag-, avond- en nachtperiode, uitgedrukt in dB.

In de nieuwe Wet geluidhinder is de verplichting opgenomen dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan de geldende grenswaarden in acht dienen te worden genomen. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB; de maximale grenswaarden voor buitenstedelijk en binnenstedelijk gebied zijn respectievelijk 53 en 63 dB.

Voor de Vondellaan geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur; deze weg is daarom niet zoneplichtig en er hoeft dus geen rekening te worden gehouden met (planologische) geluidsbeperkende regelingen en maatregelen. De Van Lennepweg en de Burgemeester van Alphenstraat kennen een maximumsnelheid 50 km per uur; deze hebben wel een geluidzone. Binnen de geluidzone van de genoemde wegen komen geen geluidgevoelige objecten voor en worden deze ook niet mogelijk gemaakt. De geluidzone is daarom verder niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

De herziening van de Wgh heeft ook als gevolg dat, indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, de gemeente zelf een hogere waarde dient vast te stellen (voor of gelijktijdig met de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan). Hiervoor wordt een formele procedure volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb) doorlopen.

Geluidhinder Circuit Park Zandvoort

Het plangebied is gelegen binnen de zonegrens van Circuit Park Zandvoort (zie figuur 11). Voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone, dient de geluidbelasting vanwege industrielawaai te worden bepaald. De Provincie Noord-Holland, als zonebeheerder van het Circuit Park Zandvoort, kan de geluidbelasting op locaties binnen de zone bepalen. De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai bedraagt 50 dB(A). De maximale geluidbelasting waarvoor ontheffing verkregen kan worden is 55 dB(A).



Figuur 11. Geluidzone Circuit

Voor het Circuit Park Zandvoort is in 1996 het 'Saneringsprogramma industrielawaai Circuit Zandvoort' opgesteld en op 4 april 1996 door GS goedgekeurd. In dit rapport worden maatregelen aangegeven waardoor de geluidsbelasting op de woonomgeving gereduceerd kan worden tot een streefwaarde van maximaal 55 dB(A), inclusief een 5dB(A) strafcorrectie vanwege het tonale (extra hinderlijke) karakter van het geluid dat afkomstig is van auto- en motorraces.

Sinds juni 2000 zijn bij het Circuit Park Zandvoort alle akoestische maatregelen gereed gekomen. Het betreft de aanleg van een nieuw baantracé in combinatie met een groot aantal geluidswallen en een geluidsscherm. Om inzicht te verkrijgen in het uiteindelijke saneringsresultaat is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij de genomen maatregelen en het effect hiervan op de woonomgeving bepaald is. In het 'Evaluatierapport saneringsmaatregelen Circuit Park Zandvoort' van 18 januari 2001 wordt gesteld dat de berekende geluidsbelasting in de woonomgeving goed overeenkomt met de gemeten geluidsbelasting. Daarom kan geconcludeerd worden dat door de aanleg van de saneringsmaatregelen, de beoogde reductie van de geluidsbelasting op de woonomgeving daadwerkelijk is gerealiseerd.

4. 10. Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen

Op 22 september 1998 heeft de Raad van de gemeente Zandvoort het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen vastgesteld. Het is een lokale vertaling van het Regionaal Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen. Als basisdocumenten voor het ambitieniveau wordt gebruik gemaakt van de nationale pakketten en op stedenbouwkundig niveau van "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw". Voor wat betreft het niveau van de ambitie wordt uitgegaan van de zogenaamde "vier variantenmethode" of DCBA-methode.

De vier varianten zijn:

D: de normale situatie; het bouwen volgens de huidige bouwpraktijk

C: corrigeer normaal gebruik

B: beperk de schade tot een minimum

A: autonoom; de meest gunstige situatie

In het Plan van Aanpak is als ambitie gekozen voor niveau C volgens de DCBA methode. Vervolgens wordt per project/locatie bekeken of een hogere ambitie haalbaar is. Na 1998 is in de gemeente geen aanvullend beleid geformuleerd. De nationale pakketten duurzaam bouwen worden met ingang van 2005 niet meer geactualiseerd en dat noopt tot toepassing van nieuwe instrumenten, zoals GPR-gebouw.

De huidige aanpak voor duurzame bouwen richt zich naast de gebruikelijke thema's van duurzaam bouwen (energie, materialen, water, afval) tevens op het thema gezondheid en het thema woonkwaliteit.

Instrument GPR Gebouw

De regio IJmond werkt aan een nieuwe werkwijze voor duurzaam bouwen waarin prestatiegericht werken centraal staat. De milieudienst maakt hierbij gebruik van het instrument GPR Gebouw. Dit instrument kan worden ingezet bij de bouw van woningen, scholen en kantoren. Het beslaat de deelaspecten materiaalgebruik, energie, afval, gezondheid en water. Op deze deelaspecten wordt een ambitie bepaald door de Milieudienst IJmond, die wordt uitgedrukt in een rapportcijfer tussen de 6 en de 10. Een ambitie van 5 is het wettelijk minimum, vanaf een ambitie van 6 wordt gesproken over een duurzame ambitie.

Nationaal Pakket Duurzame Utiliteitsbouw

GPR-gebouw is niet van toepassing op een utiliteitsgebouw zoals een brandweerkazerne. Het Nationaal pakket Duurzame Utiliteitsbouw is dan van toepassing. Een veel gehanteerde en realistische ambitie is dan: toepassing van de vaste maatregelen van het Pakket, de kostenneutrale variabele maatregelen en 30% van de variabele maatregelen van een zelf te kiezen thema. Informatie over GPR Gebouw is beschikbaar op www.gprgebouw.nl.

5. DOELSTELLINGEN EN AMBITIES

5. 1. Ruimtelijk

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat het specifieke duinkarakter en de geaccidenteerdheid van het gebied zoveel mogelijk behouden dan wel versterkt moet worden. Passend hierbij zijn ingetogen en kleinschalige bouwvormen, het voorkomen van manifeste gebouwen of bouwwerken en een zekere bescherming van bodem en reliëf.

Naast het recreatiepark met de recreatiewoningen en het recreatiecentrum zijn het gemeentelijk terrein aan de J. P. Thijsseweg en de locatie met het garagebedrijf op de hoek van de Van Lennepweg en de Burgemeester van Alphenstraat onderdeel van het plangebied.

Het duinkarakter en de geaccidenteerdheid zijn kenmerkend voor het gehele plangebied. Deze kenmerken moeten zoveel mogelijk worden behouden dan wel versterkt worden. Passend hierbij zijn ingetogen en kleinschalige bouwvormen die landschappelijk ingepast moeten worden, het voorkomen van manifeste gebouwen of bouwwerken en een zekere bescherming van bodem en reliëf.

Mede vanuit dat perspectief is het streven om ontwikkelingen op het terrein aan de J.P. Thijsseweg onderdeel uit te laten maken van het geaccidenteerde duinlandschap. Indien de garage zijn bedrijfsvoering op de huidige locatie beëindigt geldt dit ook voor ontwikkelingen op dit terrein.

De groenstrook langs de Van Lennepweg en de Burgemeester Van Alphenstraat en de J.P. Thijsseweg is onderdeel van de hoofdgroenstructuur en draagt bij aan de groenbeleving van Zandvoort. Op deze stroken mag niet gebouwd worden vanwege de accentuering van de herkenbaarheid van het duingebied en de groenbeleving. Eén en ander komt tot uiting in de opgenomen groenbestemming.

Ontwikkelingen op beide terreinen zullen aan de volgende ruimtelijke voorwaarden moeten voldoen:

- Beide terreinen moeten worden beschouwd als onderdeel van het duinlandschap van het recreatiepark, waarbij bestaande hoogten en glooiingen van het omliggende terrein maatgevend zijn;
- Om het groene beeld langs de openbare weg te continueren krijgt de strook langs de weg een inrichting met een duinkarakter;
- De groenstrook langs de Van Lennepweg en Burgemeester van Alphenstraat dient te worden doorgetrokken;
- In deze strook mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de entree (gebouw) indien het in het duinlichaam wordt ingepast;
- Bebouwing is kleinschalig en moet landschappelijk ingepast worden.
- Het beeld van de bebouwing wordt bepaald door het landschap en is vanaf de openbare weg beperkt zichtbaar.
- Voor zover niet gelegen binnen de waterkering is het mogelijk ondergronds te bouwen tot 6 meter diepte.

- Er moet rekening gehouden worden met de aanleg van een lightrail voorziening over de Van Lennepweg-Burgemeester van Alphenstraat. In de situatie met en zonder lightrail moet de ontwikkeling van het terrein voldoen aan een goede ruimtelijke inpassing.
- Er moeten voldoende parkeerplaatsen (conform de richtlijnen van de CROW) op eigen terrein gerealiseerd worden.

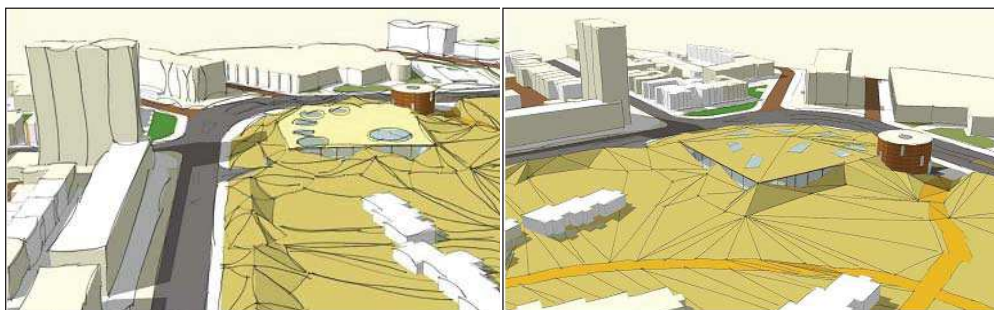
De bestemming van het terrein aan de J.P. Thijsseweg zoals dat in het vigerende bestemmingsplan 'Recreatieproject Van Lennepweg - Vondellaan' is opgenomen blijft in het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark ook mogelijk. Ook de realisatie van maximaal zes recreatiewoningen op dit terrein blijft mogelijk in het ontwerpbestemmingsplan.

De figuren die hierna volgen geven een mogelijk beeld van de invulling van zowel het Woelwaterterrein als van het terrein op de hoek van de Van Lennepweg en de Burgemeester van Alphenstraat.



Mogelijke uitbreiding recreatiepark (6 recreatiewoningen) (Woelwaterterrein)

Mogelijke zelfstandige ontwikkeling (Woelwaterterrein)



Terrein gezien vanaf Van Lennepweg (hoek Van Lennepweg / Burgemeester van Alphenstraat)

Terrein gezien vanaf het recreatiepark (met bijzondere kapvorm) (hoek Van Lennepweg / Burgemeester van Alphenstraat)

5. 2. Functioneel

Recreatie

Het huidige beleid ten aanzien van de bestaande recreatievoorzieningen is voornamelijk gericht op behoud en versterking van het huidige aanbod en segment. In combinatie met kwaliteitsverbetering, functieverbreding of versterking van de (recreatieve) relaties met de omgeving is eventueel ruimte voor geringe uitbreidingsmogelijkheden. Hierbij kan gedacht worden aan het ruimte bieden voor vergroting van de receptie / zwembad / verzamelgebouw of het toevoegen van enkele verblijfsrecreatieve eenheden.

Niet altijd is duidelijk dat het park een openbaar toegankelijk gebied is. Er zijn recentelijk overigens wel verbeteringen op dat punt doorgevoerd (o.a. richting hotel en boulevard), maar de mogelijkheden voor wandelen en fietsen (doorgaand langzaam verkeer) kunnen wellicht nog beter worden benut.

In het kader van het opstellen van de structuurvisie voor Zandvoort is de gemeente voornemens het jaarrondtoerisme verder te versterken. Voorzieningen op het gebied van health, beauty en sport die gericht zijn op bewegen en je lekker voelen (wellness) zijn daarbij een belangrijk speerpunt. Ook kan gedacht worden aan een museum dat een relatie heeft met strand, duin en natuur of een recreatieve voorziening. Deze voorzieningen zijn seizoenonafhankelijk en kunnen zo een belangrijke toevoeging vormen voor het toeristisch product. Niet alleen voor bezoekers maar ook voor bewoners. Voor de locaties binnen dit plangebied is synergie mogelijk met het recreatiepark.

Water

Ten aanzien van de aspecten water en riolering is het algemene beleid gericht op het voorkomen van wateroverlast en -verontreiniging. Eén en ander houdt in dat zoveel mogelijk in het gebied zelf (of in de directe omgeving) de oplossingen gevonden moeten worden voor mogelijke (toekomstige) problemen op dat vlak. De huidige vijvers hebben, zoals eerder genoemd, ook al een retentiefunctie, om die reden zijn ze specifiek bestemd. Zoals eerder aangehaald wordt gewerkt aan een oplossing voor sporadisch wateroverlast in het noordelijk deel en regenwateropvang van het parkeerterrein.

Bedrijvigheid

Uitgangspunt is dat het garagebedrijf op de huidige locatie aan de Van Lennepweg moeten kunnen blijven functioneren. Indien de bedrijfsvoering van het bedrijf op deze locatie beëindigd wordt is rekening gehouden met een eventuele transformatie naar de bestemming Recreatie in de vorm van dagrecreatie en/of de bestemming Cultuur en ontspanning in de vorm van museum, sauna, wellness. Sport in de vorm van fitness-, squash en/of sportcentrum en/of een sportschool.

Gelet op de specifieke gebiedskwaliteiten en aard van het plangebied met een overwegende recreatieve functie, worden geen nieuwe bijzondere functies (bedrijvigheid, wonen, detailhandel) toegestaan.

Verkeer

Doelstellingen aangaande het verkeer in het plangebied kunnen worden afgeleid van het algemene verkeersbeeld en -beleid om de Burgemeester van Alphenstraat en de Van Lennepweg als gebiedsontsluitingswegen aan te merken; wegen waar de maximumsnelheid 50 km per uur mag bedragen. In het bestemmingsplan wordt aangesloten op deze wegcategorisering (stroomfunctie doorgaande wegen en erftoegangsweg Vondellaan). Daarnaast worden de (ecologische) ambities, voortkomend uit het *ecologische of groene lint*, mogelijk gemaakt.

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Het juridische systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de in het plangebied voorkomende functies, de (eventuele) ontwikkelingen daarbinnen én de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde gesteld. Het in de voorgaande hoofdstukken beschreven beleid, krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plan. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het plan.

Het bestemmingsplan geeft dus aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

6. 2. Digitaal bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving wordt het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. Deze standaard wordt met ingang van 1 januari 2010 verplicht en maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet.

Er blijft een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 verplicht.

6. 3. Wet ruimtelijke ordening

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wro, is een aantal essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd. Het betreffen onder meer:

- het vervallen van de gebruiksbepaling en de strafbepaling. Deze is opgenomen in de nieuwe Wro;
- een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening;
- het vervallen van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening. Bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen die vooreerst aan de Bouwverordening konden worden overgelaten, worden nu in het bestemmingsplan geregeld;

- binnenplanse vrijstellingen worden nu ontheffingen genoemd.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, gebruiksregels en aanlegvergunningen opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

6. 4. De bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen.

Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

Het garagebedrijf met showroom valt onder de bestemming 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen'. De regeling is dusdanig dat huidige situatie en gebruik zijn bestemd met beperkte ruimte voor uitbreidingsmogelijkheden. Dit betekent dat uitsluitend een verkooppunt van motorbrandstoffen, exclusief LPG is toegestaan. Tevens is bij het garagebedrijf een wasinrichting toegestaan en is de bestaande bedrijfswoning juridisch-planologisch geregeld.

Groen

De bestemming 'Groen' is van toepassing op een groene (ecologische) zone langs de Van Lennepweg en de Burgemeester van Alphenstraat. Dit om deze zone als *Groene Lint* en belangrijke structuurdrager zoveel mogelijk onbebouwd en open te laten. Daarnaast wordt deze bestemming ook langs de Dr. Jac. P. Thijssesweg gelegd in verband met het handhaven van het groene beeld langs deze zijde van de weg. Het eiland in de grote vijver is, vanwege het ruimtelijk belang, bestemd als "Groen".

Recreatie - Recreatiecentrum

Het recreatiecentrum met de bijbehorende (dag)recreatieve voorzieningen is onder de bestemming 'Recreatie - Recreatiecentrum' gebracht. Daarbij is gekozen voor een regeling waarbij alleen die gebouwen en functies die qua ruimtelijke impact en/of milieutechnische randvoorwaarden beperkingen met zich meebrengen, zijn vastgelegd.

De bouwhoogte van het recreatiecentrum mag, conform bestaande planologische rechten, maximaal 14,5 meter bedragen. Het bestaande parkeerterrein is dienovereenkomstig aangeduid. Overige functies als fiets- en voetpaden, speelterreinen, groenvoorzieningen vallen onder de algemene bestemmingsomschrijving.

Recreatie - Recreatiewoningen

De recreatiewoningen op het terrein zijn onder de bestemming 'Recreatie - Recreatiewoningen' gebracht. Om de ruimtelijke kwaliteit van het terrein te waarborgen zijn er maximaal 444 recreatiewoningen toegestaan. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid, op de verbeelding aangeduid als 'Wro-zone wijzigingsgebied', is het mogelijk verschillende functies - waaronder recreatiewoningen - te realiseren. Bij de wijzigingsbevoegdheid zijn verschillende eisen gesteld, waardoor onder andere de bouwmassa en hoogte niet te groot worden.

Het is voor zowel het recreatiepark als de directe omgeving van belang dat er voldoende parkeergelegenheid op het park aanwezig is. Om deze reden is in de specifieke gebruiksregels vastgelegd dat voldaan moet worden aan de parkeernormen zoals deze is opgenomen in een bijlage bij de regels (conform CROW-normering).

De bestaande twee bedrijfswoningen op het terrein, het parkeerterrein aan de voorzijde van het terrein, de bestaande kinderboerderij en andere specifieke functies, zijn als dusdanig aangeduid. Om te voorkomen dat de gebouwen ten behoeve van het fietsenverhuurbedrijf en de kinderboerderij een te grote oppervlakte krijgen, is voor deze gebouwen een maximale oppervlaktemaat opgenomen in de regels. Overige functies als fiets- en voetpaden, waterpartijen, speelterreinen en groenvoorzieningen vallen onder de algemene bestemmingsomschrijving.

Verkeer

De Van Lennepweg, de Burgemeester van Alphenstraat en de Vondellaan zijn in verband met hun doorstroomfunctie bestemd als 'Verkeer'. Deze bestemming is specifiek voor wegen met een doorgaande verkeersfunctie waar weinig tot geen sprake is van andersoortig gebruik (waaronder verblijfsfuncties).

Water

De bestemming "Water" is gegeven aan de bestaande vijvers in het plangebied. Deze vijvers zijn niet alleen van ruimtelijk, maar ook van functioneel belang (retentie). De eilanden in de vijvers zijn in de bestemming "Groen" opgenomen, omdat dit ruimtelijk en functioneel niet in de bestemming "Water" hoort.

Om te voorkomen dat zonder vergunning de vijvers worden gedempt, is een aanlegvergunningstelsel in de bestemming opgenomen.

6. 5. Gebiedsaanduidingen**Geluidzone - Circuit**

Het gehele plangebied is gelegen binnen de zonegrens van Circuit Park Zandvoort. In het bestemmingsplan is dit geregeld via de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'.

Dit houdt in dat een op grond van een andere hiervoor genoemde bestemming toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welk aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelig object, alleen mag worden gebouwd wanneer de geluidsbelasting vanwege het Circuit Park Zandvoort op de gevels van deze gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

6. 6. Dubbelbestemmingen

Leiding - Riool

Het tracé van belangrijke rioolleidingen dient te worden beschermd tegen bebouwing en diepwortelende beplanting en grondwerkzaamheden. Op basis van de huidige regelgeving is aan weerszijden van de leidingen een veiligheidszone van 5 meter aangehouden en als zodanig juridisch geregeld via de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'.

Waarde - Archeologie

Het gehele plangebied is, in verband met de mogelijke archeologische waarden, extra beschermd. De regeling is dusdanig dat, wanneer meer dan 50 m² wordt bebouwd, een archeologisch onderzoek nodig is. Daarnaast is vanuit diezelfde optiek een aanlegvergunning vereist voor vele verschillende werkzaamheden, hiermee wordt getracht eventuele archeologische waarden in de bodem zo veel mogelijk te beschermen.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de grondexploitatie, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slotte is ook de handhaving van het bestemmingsplan van belang.

7. 1. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening, beschikken de gemeenten over meer mogelijkheden voor kostenverhaal. Bovendien hebben zij meer sturingsmogelijkheden, doordat zij in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels kunnen stellen. Dit kan gebeuren door middel van het privaatrechtelijke spoor (bijvoorbeeld overeenkomsten), dan wel door middel van een exploitatieplan. Een combinatie van beiden is ook mogelijk.

Exploitatieplan/overeenkomst

Het bestemmingsplan is in eerste instantie een conserverend plan. Dit houdt in dat bij recht geen bouwplannen (zoals gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening) mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan geeft geen directe bouwtitel voor ontwikkelingen waarbij kosten verhaald moeten worden. De grondexploitatieregeling is daarom niet van toepassing op dit bestemmingsplan, de vaststelling van een bestemmingsplan is niet nodig. Wanneer het bestemmingsplan door middel van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt gewijzigd, dan wordt de grondexploitatieregeling wel van toepassing. Omdat wijziging geen vereiste is, kan over de exploitatie van de locaties met de wijzigingsbevoegdheid, nog geen uitspraken worden gedaan.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Met uitzondering van de twee wijzigingsbevoegdheden, zijn in het plan geen grootschalige ontwikkelingen voorzien. Een exploitatiebegroting is in het kader van dit plan moeilijk te geven. Het bestemmingsplan is immers grotendeels een herziening en actualisering van bestaande regelgeving.

De overige ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn enerzijds ontwikkelingen die zich in financieel opzicht grotendeels aan de 'gemeentelijke huishouding' onttrekken, anderzijds zijn het ontwikkelingen waarvoor tot op heden nog geen concrete plannen zijn gemaakt dan wel waarvoor via afzonderlijke sectorale sporen als verkeers- of groenbeleid specifieke uitvoeringsprogramma's met bijbehorende begrotingen worden opgesteld.

7. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en overleg

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen bestemmingsplanprocedure. Voor de start van de wettelijke procedure is op grond van de gemeentelijke inspraakverordening de gelegenheid geboden voor inspraak.

De inspraakperiode was vanaf 18 april 2008, gedurende 6 weken. De publicatie ten behoeve van deze periode wordt opgevat als publicatie zoals bedoeld in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op 24 april 2008 is een inloopmiddag georganiseerd, waarbij een toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan is gegeven en waarbij vragen konden worden gesteld. Ook heeft overleg volgens 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening met de wettelijke overlegpartners (voorheen het Artikel 10-overleg) plaatsgevonden. De resultaten van de inspraak en het vooroverleg zijn vastgelegd in zowel een inspraak- als een overlegnota. De nota's zijn in de bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen. De hieruit voortvloeiende wijzigingen zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het plan heeft van 22 augustus tot en met 24 september 2009 gedurende 6 weken (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld en voorzien van een reactie. De zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is daarom op 16 november 2011 gewijzigd vastgesteld.

Uiteindelijk is tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. 4. Handhaving

Een belangrijk onderdeel van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is de mogelijkheid van de daadwerkelijke handhaving van de regels. Voor de handhaafbaarheid van regelgeving in het bestemmingsplan is een duidelijke formulering van de regels nodig, vooral om interpretatieproblemen te voorkomen. Ook moet duidelijk zijn hoe de regels worden gehanteerd. Hierdoor worden interpretatieproblemen voorkomen. Bovendien bevat de toelichting een heldere beschrijving van het plan en van de regels.

Gemeente, bouwbedrijven en bewoners hebben in dit kader ieder hun eigen verantwoordelijkheid. Zo heeft de gemeente naast de toezichthoudende taak eveneens de taak om alle betrokken partijen van de juiste bestemmingsplaninformatie te zien en om een ieder aan te sporen het bestemmingsplan op een juiste manier uit te voeren.

Bouwbedrijven dienen de gemaakte afspraken na te komen en ook de bewoners onderling dienen zich aan de spelregels te houden.

Om tot betere prestaties ten aanzien van de handhaving van gemeentelijke VROM-taken te komen, is de zogenaamde 'retrospectieve toets' ingevoerd. De retrospectieve toets is geen wettelijke verplichting. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan kan de gemeente deze toets uitvoeren.

De toets behelst een inventarisatie van alle illegale situaties. Vervolgens worden al deze situaties getoetst aan het beleidskader waar het nieuwe bestemmingsplan op is gebaseerd. Hieruit blijkt of de bestemmingsplanovertreding al of niet kan worden gelegaliseerd. (overgangsrecht, persoonsgeboden overgangsrecht, positieve bestemming, handhaving).

Een vergelijkbare toets is ook uitgevoerd ten aanzien van het recreatiepark. Vanuit handhavingsoptiek en de resultaten van die toets vraagt dit bestemmingsplan onder meer aandacht voor:

- een zeecontainer;
- een aan/uitbouw bij een dienstwoning.

De controle op de naleving van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd door de werkeenheden leefomgeving en handhaving. Nadat een (niet te legaliseren) feit is geconstateerd wordt, zoals opgenomen in het draaiboek, met uitzondering van spoedeisende gevallen, eerst de overtreder benaderd om aan de overtreiding een einde te maken. Dit kan door middel van het staken en opheffen van de strijdigheid.

Wanneer de strijdigheid niet wordt beëindigd, wordt aan het dagelijks bestuur van de gemeente voorgelegd met het middel van bestuursdwang of door het opleggen van een dwangsom te bevorderen de situatie weer in overeenstemming te brengen met de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Daartoe wordt aan de overtreder een besluit verzonden, waarin is vermeld binnen welke termijn de overtreiding moet worden beëindigd. Tevens staat in het besluit vermeldt, welke actie vanwege de gemeente kan worden verwacht indien de strijdigheid niet wordt beëindigd. De kosten van deze handhaving worden op de overtreder verhaald.

===

BIJLAGE 1

Locatie 'Boulevard-Noord' en
'Recreatiepark', gemeente Zandvoort.
Een archeologisch bureauonderzoek.

STAR 182
2008

E. Jacobs en J. Arts

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Zandvoort

Datum
november 2008

Versie
definitief

Auteurs
E. Jacobs en J. Arts

Bestandsnaam
08026.bureauonderzoek.def.wpd

Projectcode Jacobs & Burnier
08026

ISBN-nummer
978-90-8762-097-4

Jacobs & Burnier
archeologisch projectbureau

adres
Veemarkt 186
1019 DG Amsterdam

telefoon
020 - 4637300

fax
020 - 4637277

e-mail
info@jacobs-burnier.nl

Jacobs & Burnier, archeologisch projectbureau V.O.F. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Inhoudsopgave	
Administratieve gegevens	1
1. Inleiding	2
2. Onderzoeksopdracht en werkwijze	3
3. Onderzoeksgebied	4
3.1 Afbakening onderzoeksgebied	4
3.2 Huidige situatie onderzoeksgebied	4
4. Landschappelijke en aardwetenschappelijke context	5
4.1 Huidig grondgebruik	5
4.2 Geologische, geomorfologische en bodemkundige kenmerken	5
5. Historisch gebruik en bekende archeologische waarden	8
5.1 Historisch gebruik	8
5.2 Bekende archeologische en cultuurhistorische waarden	9
6. Verwachte archeologische waarden	11
7. Advies	13
Literatuur	15
Verantwoording	16
Afbeeldingen	16
Bestanden	16

Jaren	Archeologische perioden		Geologische perioden
1500	Nieuwe tijd		H O L O C E E N
450 na Chr.	Middeleeuwen	Laat	
		Vroeg	
12 voor Chr.	Romeinse Tijd	Laat	
		Midden	
		Vroeg	
800	IJzertijd	Laat	
		Midden	
		Vroeg	
2000	Bronstijd	Laat	
		Midden	
		Vroeg	
5300	Neolithicum	Laat	
		Midden	
		Vroeg	
8800	Mesolithicum	Laat	
		Midden	
		Vroeg	
voor 300.000	Paleolithicum	Laat	P L E I S T O C E E N
		Midden	
		Vroeg	

Archeologische perioden en aanvang tijdvakken in jaren

Administratieve gegevens

Opdrachtgever

Gemeente Zandvoort
Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Tel.: 023 - 5740100
contactpersoon
Dhr. A. Hoogesteger
Tel.: 06 - 54685057

Uitvoerder

Jacobs & Burnier, archeologisch projectbureau
Veemarkt 186
1019 DG Amsterdam
contactpersoon
Dhr. E. Jacobs
Tel.: 020 - 4637300
E-mail: info@jacobs-burnier.nl

Bevoegd gezag

Provincie Noord-Holland
Houtplein 33
2012 DE Haarlem
contactpersoon
Dhr. R.A. van Eerden
Tel.: 023 - 5144012

Locatie

gemeente
Zandvoort
plaats
Zandvoort
toponiem
'Boulevard-Noord' en 'Recreatiepark'

Kaartblad

24F

Coördinaten

	Plangebied 'Boulevard-Noord'	Plangebied 'Recreatiepark'
NW	96848 / 488925	96957 / 488708
NO	96957 / 488708	97564 / 488988
ZW	96501 / 488101	96783 / 488331
ZO	96618 / 487834	97377 / 488234

Archisnummers

aanmeldingsnr.: 29100
onderzoeksnr.: 21678

J&B-projectcode

08026

1. Inleiding

In opdracht van de gemeente Zandvoort is ten behoeve van de plangebieden 'Boulevard-Noord' en 'Recreatiepark', gemeente Zandvoort, provincie Noord-Holland (afb. 1) in de periode mei-juni 2008 door Jacobs & Burnier archeologisch projectbureau een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.

Aanleiding voor het onderzoek vormt de voorgenomen wijziging van de bestaande bestemmingsplannen voor beide plangebieden.

Als gevolg van de per 1 september 2007 doorgevoerde wijziging van de Monumentenwet 1988 dient de gemeente evenwel bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Beide plangebieden maken op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) deel uit van een zone waar een hoge kans ten aanzien van de aanwezigheid van archeologische waarden aan is toegekend (afb. 2).

Exacte gegevens over de aard, omvang en datering van de binnen beide plangebieden bekende als verwachte archeologische waarden ontbreken echter. Als gevolg hiervan is onduidelijk waar en wanneer eventueel archeologisch (voor)onderzoek in het kader van een voorgenomen bodemverstoring noodzakelijk is.

Voor een juiste invulling van de nieuwe bestemmingsplannen is dit wel noodzakelijk, aangezien juist in het bestemmingsplan kan worden bepaald dat t.b.v. een adequaat beheer en behoud van het archeologisch erfgoed binnen de gemeente voorschriften kunnen worden verbonden aan een aanlegvergunning, een reguliere bouwvergunning of een vrijstellingsbesluit.

Ten behoeve van het verwerven van kennis over de binnen beide plangebieden aanwezige dan wel verwachte archeologische waarden is daarom door de gemeente besloten een archeologisch bureauonderzoek te laten uitvoeren.

Het voorliggende rapport beschrijft de resultaten van dit bureauonderzoek.

2. Onderzoeksopdracht en werkwijze

Doel van het uitgevoerde bureauonderzoek betreft het aan de hand van bestaande bronnen verwerven van inzicht in de binnen de plangebieden aanwezige bekende alsook verwachte archeologische waarden. Tevens is het bureauonderzoek gericht op het verkrijgen van inzicht in de geologische, geomorfologische en bodemkundige opbouw van het gebied.

Bij het uitvoeren van het bureauonderzoek is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte informatie, de Cultuurhistorische Waarden Kaart provincie Noord-Holland, gegevens uit Archis II, het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) en relevante literatuur.

Aan de hand van de verkregen gegevens is voor beide plangebieden een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. Op basis daarvan is vervolgens een advies geformuleerd m.b.t. de mogelijkheden die openstaan om middels de nieuw op te stellen bestemmingsplannen bij te dragen aan een adequaat beheer en behoud van het archeologisch erfgoed binnen beide plangebieden.

In overeenstemming met de in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie 3.1 (KNA) genoemde specificaties is het onderzoek aangemeld bij het Centraal Archeologisch Informatiesysteem (Archis II). Op basis van deze aanmelding zijn de resultaten van het onderzoek binnen dit systeem geregistreerd onder onderzoeksnummer 21678.

3. Onderzoeksgebied

3.1 Afbakening onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied betreft de plangebieden 'Boulevard Noord' en 'Recreatiepark', beide gelegen aan de noordzijde van de bebouwde kom van Zandvoort (afb. 2).

Plangebied Boulevard-Noord

Dit plangebied bevindt zich aan de noordwestzijde van de bebouwde kom van Zandvoort en wordt begrensd door de Boulevard Barnaart, de Burgemeester van Alphenstraat, de Van Speykstraat, het Stationsplein en de Jac van Heemskerckstraat. De omvang van het gebied bedraagt circa 19 ha.

Plangebied 'Recreatiepark'

Dit plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de bebouwde kom en grenst aan de westzijde aan plangebied 'Boulevard-Noord'. Het gebied wordt begrenst door de Burgemeester van Alphenstraat, de Vondellaan, de Doctor Jacobus P. Thijsseweg, de parkeerplaats van Center Parcs Zandvoort en de Van Lennepweg. De omvang van het gebied bedraagt circa 29 ha.

3.2 Huidige situatie onderzoeksgebied

Plangebied 'Boulevard-Noord'

Het plangebied maakt deel uit van de bebouwde kom en is voorzien van bebouwing in de vorm van ondermeer woningen, hotels en winkels. Vanuit de hoofdwegen, die het plangebied omgeven, leidde smallere zijwegen, die het gebied ontsluiten. Met name aan de zeezijde is verder sprake van relatief grote stroken groen (afb. 3a).

Het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN www.ahn.nl, mei 2008) laat zien dat binnen het plangebied grote hoogteverschillen bestaan. Zo ligt de westzijde van het plangebied, waar sprake is van hoogtes rond de 14 m + NAP, beduidend hoger dan de oostzijde. Daar bevindt de gemiddelde hoogte zich rond de 11 m + NAP. Wel moet opgemerkt dat de aan de westzijde van het plangebied gelegen groenstroken sterk geaccidenteerd zijn en dat hoogtes variëren van 16 m tot 8 m + NAP.

Plangebied 'recreatiepark'

Dit plangebied is momenteel in gebruik als bungalowpark 'Park Zandvoort', onderdeel van Center Parcs. In dit park staan vrijstaande bungalows en het geheel wordt ontsloten door een meanderend stelsel van smalle wegen. Tussen de bungalows en wegen bevinden zich grote stroken groen en een grote centrale waterpartij (afb. 3b).

Het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN www.ahn.nl, mei 2008) laat zien dat ook dit gebied sterk geaccidenteerd is, waarbij de hoogtes variëren van circa 2 tot 15,5 m + NAP. Gemiddeld bevindt het maaiveld zich evenwel rond de 4,5 m + NAP.

4. Landschappelijke en aardwetenschappelijke context

4.1 Huidig grondgebruik

Beide plangebieden bevinden zich aan de noordzijde van de bebouwde kom van Zandvoort en zijn voorzien van bebouwing, afgewisseld met groenstroken. De bebouwing binnen plangebied 'Boulevard Noord' bestaat deels uit hoogbouw, terwijl binnen het plangebied 'Recreatiepark' alleen sprake is van vakantiebungalows.

Plangebied 'Boulevard-Noord'

NAP-hoogte maaiveld: van 8,0 tot 16,0 m +NAP
Grondwatertrap: VII (extrapolatie vanwege bebouwing)

Plangebied 'Recreatiepark'

NAP-hoogte maaiveld: van 0,0 tot 14,0 m +NAP
Grondwatertrap: deels III en deels VII (extrapolatie vanwege bebouwing)

4.2 Geologische, geomorfologische en bodemkundige kenmerken

De huidige rondom Zandvoort aan het oppervlak liggende afzettingen, evenals die in de ondiepe ondergrond, zijn gevormd gedurende het Holocene. Bij de vorming van de afzettingen speelde de zee, zowel direct als indirect, een belangrijke rol. Zo werd vanaf 5000 jaar geleden als gevolg van een afname in de stijging van de zeespiegel langs de Hollandse kust een aaneengesloten gordel van zandbanken, strandwallen genaamd, gevormd. Het hoger en breder worden van de strandwallengordel, behorend tot het Laagpakket van Zandvoort, onderdeel van de Formatie van Naaldwijk, had tot gevolg dat de zee steeds minder frequent toegang tot het getijdenbekken achter de strandwallen. Ook de openingen tussen de strandwallen, de zogenoemde zeegaten, waar de rivieren in zee uitmondde, slibden geleidelijk dicht.

Vanaf het moment dat de strandwallen in de regio zich stabiliseerden, begon een proces van westwaartse uitbouw (De Mulder *et al.* 2003). In perioden waarin de opbouw van de strandwallen stagneerde, ontwikkelde zich een lage vlakte, strandvlakte genaamd, tussen de strandwal en de zee. Een hierop volgende periode van verhoogde aanvoer van zand leidde tot de vorming van nieuwe zandbanken op de overgang van de zee en naar de strandvlakte. Op deze manier ontstond in een tijdsbestek van 2500-3000 jaar een acht kilometer brede gordel van hoger en lager gelegen zandstroken.

De ouderdom van de individuele strandwallen neemt van oost naar west af, terwijl de hoogteligging in verband met de stijgende zeespiegel in die richting toeneemt (Rappol & Soonius 1994). De oudste strandwal betreft een naar het noorden toe steeds smaller wordende rug, die van Heemstede naar Spaarnwoude loopt. Deze werd omtrent 5200 jaar geleden opgeworpen. Iets later werd ten westen van de bovengenoemde strandwal een veel bredere strandwal gevormd, de zogenoemde strandwal van Haarlem. Een paar eeuwen later werd de strandwal van Aerdenhout-Bloemendaal opgeworpen. Ook ten westen van laatstgenoemde strandwal werden in de daarop volgende eeuwen nog nieuwe strandwallen gevormd.

De opbouw van strandwallen ging gepaard met duinvorming. Wind zorgde ervoor dat op en in de luwte van de strandwallen vanaf het strand aangevoerd zand werd afgezet. De lage, naast elkaar gelegen duinenrijen, die als gevolg hiervan tussen 5000 en 2000 jaar geleden tot stand kwamen, worden tegenwoordig aangeduid als Oude Duinen (De Mulder *et al.* 2003). Deze 'Oude Duinen', behorend tot het laagpakket van Schoorl, onderdeel van de Formatie van Naaldwijk. Op de strandvlakten daarentegen vond geen duinvorming plaats (De Mulder *et al.* 2003). Langs de kust worden vandaag de dag zowel de strandwallen als de daarop gelegen Oude Duinen grotendeels afgedekt door jongere afzettingen (zie onderstaande).

Opgemerkt kan worden dat onduidelijk is in hoeverre binnen de beide plangebieden sprake is van de aanwezigheid van Oud Duin afzettingen. Op basis van de op de Vereenvoudigde

Geologische Kaart van Haarlem en omgeving weergegeven dwarsdoorsnede lijkt gesteld te kunnen worden dat in de zone dicht bij de kust vandaag de dag geen sprake is van het voorkomen van Oud Duin afzettingen. Feit is echter dat genoemde dwarsdoorsnede gebaseerd is op onderzoeksgegevens verkregen op locaties ten zuiden van de hier besproken plangebieden en juist het strandwal/Oud Duinlandschap kent een dynamische vormingsgeschiedenis waarbij op korte afstand sprake kan zijn van grote verschillen.

De vorming van de strandwallen en de daarop gelegen oud Duinen leidde tot het ontstaan van een gesloten kustlijn en maakte als gevolg daarvan een einde aan het binnendringen van zeewater. In combinatie met het neerslagoverschot en de afvoer van water uit de omringende hogere delen van Nederland naar de kustvlakte trad al snel verzoeting van het waterrijke gebied achter de strandwallen op (De Mulder *et al.* 2003). Hierdoor kon zowel tussen de strandwallen als daarachter op grote schaal veenvorming op gang komen waardoor een enkele meters dikke laag 'Hollandveen', behorend tot de Formatie van Nieuwkoop, tot ontwikkeling kon komen (Berendsen 2000).

Ruim voor het begin van de jaartelling startte een fase waarbij de mondingen van de grote rivieren zich begonnen te verruimen en de zee via nieuwe inbraken rond de bestaande riviermondingen in het achterliggende veengebied naar binnen kon dringen. Op verschillende plaatsen leidde dit tot erosie van het Hollandveen en de afzetting van kleidekken, behorende tot het laagpakket van Walcheren, onderdeel van de Formatie van Naaldwijk (De Mulder *et al.* 2003).

Omstreeks het begin van de jaartelling stagneerde de westwaartse uitbouw van de kust en in de loop van de Middeleeuwen ving een periode van erosie en terugschrijding aan. Zo startte rond 1000 AD een fase van grootschalige verstuivingen, die het begin van de vorming van de zogenoemde 'Jonge Duinen' markeert. De Jonge Duinen zijn de huidige, reliëfrijke duinen, die plaatselijk meer dan 30 m hoog zijn. Het zand is sterk kalkhoudend en bevat veel schelpgruis. Het ontstaan van deze duinen hield niet alleen verband met een klimaatsverandering en de versteiling van de kust met een daarmee samenhangende verdroging, maar ook met houtkap en overbegrazing door vee (Blokzijl *et al.* 1995). Binnen de vorming van de Jonge Duinen kunnen meerdere fasen onderscheiden worden. Tijdens de eerste fase (JDAI) vervlakte als gevolg van winderosie het toenmalig maaiveld middels de aftopping van de hoogtes en de opvulling van de laagtes. Vervolgens werd aan de landzijde een hoge geprononceerde binnenduinreeks gevormd. In de 15de en 16de eeuw werden vervolgens paraboolachtige, reliëfrijke duinen gevormd (fase JDII). Gedurende de 18de eeuw werden vervolgens in de zone het dichtst bij zee kleinere paraboolduinen gevormd (fase JDIII), terwijl de duinen ontstaan in de daaraan voorafgaande fase enigszins vervormd werden ((DLO-Staring Centrum/Rijks Geologische Dienst 1992).

Met betrekking tot de hoogte van de verschillende afzettingen kan opgemerkt worden dat de top van de strandwal/Oud Duin-afzettingen zich in de regio gemiddeld niet hoger dan 6 m + NAP bevindt. Richting de kust neemt deze hoogte nog verder af (Alders 2006, Blokzijl e.a. 1995). Tijdens archeologisch onderzoek in de waterleidingduinen ten zuiden van het plangebied zijn bijvoorbeeld bewoningsniveau's uit de IJzertijd aangetroffen, die aangeven dat het toenmalig oppervlak van het Oud Duin zich daar toen rond de 1 m + NAP bevond (Molenaar 2007). Zoals aangegeven kent het strandwal/Oud Duinlandschap echter een dynamische vormingsgeschiedenis, waarbij op korte afstand sprake kan zijn van grote verschillen.

Op de Geomorfologische Kaart van Nederland (DLO-Staring Centrum/Rijks Geologische Dienst 1992) zijn beide plangebieden vanwege de ligging binnen de bebouwde kom niet gekarteerd. Beide plangebieden maken evenwel deel uit van een zone waar zich vanaf circa 1000 na Chr, Jonge Duinen hebben ontwikkeld

In het plangebied 'Recreatiepark' is, op basis van gegevens uit aangrenzende gebieden, waarschijnlijk sprake van lage kustduinen (Jong Duin) met bijbehorende vlakten en laagten (4L7b), afgewisseld met gordels van hoge kustduinen (Jong Duin) met bijbehorende vlakten en laagten (12C1). Deze hoge kustduinen kenmerken zich door een paraboolstructuur, welke ontstond in de 15de en 16de eeuw. De 'paraboolarmen' wijzen in de windrichting (zuidwestelijk).

Het plangebied 'Boulevard-Noord' is gelegen ter plaatse van een gebied met hoge kustduinen (13C1), die in de tweede fase van de Jong Duin vorming zijn ontstaan. Over het algemeen zijn deze duinen (Jong Duin) hoger dan de gordels van 'hoge kustduinen' in het plangebied 'Recreatiepark'.

Ook op de bodemkaart in Archis II zijn beide plangebieden vanwege hun ligging binnen de bebouwde kom grotendeels niet gekarteerd. Op basis van gegevens, die betrekking hebben op aangrenzende gebieden, lijkt verondersteld te mogen worden dat in beide overwegend sprake is van kalkhoudende zandgronden (Jong Duin). In het uiterst noordelijke deel van het plangebied 'Recreatiepark' is verder sprake van het voorkomen van zogenoemde dikke, d.w.z. tenminste 0,5 m, eerdgronden. Met eerdgrond wordt een door de mens opgebrachte laag mineraalrijk, humeus materiaal van gemengd anorganische en organische samenstelling (mest, heideplaggen, bosstrooisel, bagger), die inmiddels veraard is. De eerdlaag heeft in de regel een rulle textuur en een donkerbruine tot zwarte kleur; het oorspronkelijke plantaardige materiaal is niet meer als zodanig te herkennen. De naam is afgeleid van de gewestelijke benaming 'eerd' voor 'aarde' c.q. 'veraarde bovenlaag'. De aanwezigheid van dit pakket wijst erop dat dit deel van het plangebied relatief laag gelegen is. De laag is namelijk vermoedelijk ontstaan bij het agrarisch gebruik van het terrein in de Nieuwe tijd (zie paragraaf 5.1). Een lage ligging van de akker betekende namelijk dat geen sprake kon zijn van een snelle verdroging en de naast gelegen hogere duinen boden bescherming tegen de schrale zeewind (Verhagen 1955). Opgemerkt moet echter worden dat als gevolg van de aanleg van bestaande bebouwing e.d. er vanuit gegaan mag worden dat de oorspronkelijk aanwezige eerdlaag plaatselijk sterk is verstoord.

5. Historisch gebruik en bekende archeologische waarden

5.1 Historisch gebruik

Archeologische vondsten geven aan dat het gebied rondom Zandvoort al zeker vanaf de IJzertijd bewoond is. De vroegste bewoning zal daarbij gesitueerd zijn geweest op de binnen het gebied aanwezige strandwal/Oude Duin afzettingen. Vernatting van het landschap aan het eind van de Romeinse tijd leidde waarschijnlijk echter tot een breuk in de bewoning. In de loop van de 6de-7de eeuw na Chr. kwam de bewoning evenwel weer op gang. Uit deze periode zijn o.a. ten noorden van Zandvoort, ter plaatse van de Grote Olmen in de Kennemerduinen, bewoningssporen aangetroffen (zie paragraaf 5.2). Vandaag de dag zijn deze vindplaatsen uit de periode van de Late Prehistorie tot en met de Vroege Middeleeuwen binnen het grondgebied van Zandvoort 'verdwenen' onder de Jonge Duinen, die in de periode vanaf omstreeks 1000 na Chr. gevormd werden.

De kern van het huidige Zandvoort ontstond waarschijnlijk omstreeks 1100 en wordt als 'Sandevoerde' in de bronnen aangeduid. 'Sande' betekent zand of duinen en 'Voerde' of 'Voorde' is de aanduiding voor een doorwaadbare plaats. Vanwege het moerassige karakter van de lager gelegen gebieden tussen de duinen, vestigden de vissers zich op een droge locatie aan de kust, daar waar de hoge duinenrij onderbroken was. Het was een strategische plek, waarbij de lager gelegen binnenduinen vanaf het strand goed toegankelijk waren. Visserij was eeuwenlang de belangrijkste bestaansbron en omdat er geen haven was gebruikte men vissersboten die het strand op konden worden getrokken, de zogenaamde 'bomschuiten'. Vanwege een slechte verbinding met het achterland leefde men hier lange tijd in isolement.

Tijdens de Franse overheersing (1795-1815) raakten de vissers in grote problemen. Vanwege de oorlog tussen de Fransen en de Engelsen werd het vaak verboden om te gaan vissen. Als men toch uitvoer bracht dit grote risico's met zich mee. In de loop van de 19de eeuw, na afloop van deze overheersing, was sprake van een belangrijk keerpunt in de geschiedenis van Zandvoort.

In het begin van de 19de eeuw ontgonnen enkele grootgrondbezitters grote delen van de duingronden tussen Zandvoort en Haarlem ten behoeve van akkerbouw. Na het verbouwen van haver en rogge begon men ook met het telen van duinaardappels. Deze aardappelteelt nam een grote vlucht en vooral bij Zandvoort werden overal in het duin aardappelveldjes aangelegd. De aardappelteelt was een succes doordat de grondwaterstand in de duinen door middel van waterwinkkanalen werd verlaagd - waardoor de productie verder toenam - en de gevreesde aardappelziekte aan de Zandvoortse duinen voorbij ging. De aan de noordzijde van het plangebied 'Recreatiepark' aanwezige eerdgrond hangt waarschijnlijk samen met dit agrarisch gebruik.

Rond 1825 werden plannen gemaakt die een einde zouden maken aan het isolement van het dorp Zandvoort en die het begin waren van een bloeiperiode. In 1828 werden een badhuis en de nieuwe Zandvoortselaan in gebruik genomen, het begin van de ontwikkeling van Zandvoort tot een toeristische trekpleister. Met het verrijzen van hotels, winkels, villa's, een spoorwegverbinding (1881) en een tramlijn werd (1899) werd Zandvoort een luxe badplaats die vanuit Amsterdam en Haarlem goed bereikbaar was. In 1908 werd het treinstation vervangen door een nieuwe, die iets verder zuidelijk kwam te liggen. Na de eerste Wereldoorlog ontstonden ten oosten en zuiden van de dorpskern ook nieuwe woonbuurten.

De Tweede Wereldoorlog richtte in Zandvoort veel schade aan. Na de evacuatie in 1942 werd vrijwel het gehele dorp afgebroken, waaronder ook de boulevards en de badhuizen. Als onderdeel van de Atlantikwal bouwde men bunkers en lanceerplaatsen voor V1-raketten. Na de oorlog verrezen het kader van de wederopbouw vele woningen, legde men het circuit van Zandvoort aan (1948) en nam het toerisme weer sterk toe (Kurtz 1968).

Op de kadastrale minuutkaart van 1817 (www.watwaswaar.nl) is zichtbaar dat beide plangebieden zich dan buiten de kern van Zandvoort bevinden en onbebouwd zijn (afb. 4).

Op de BON van 1900 (Archis, mei 2008) is te zien dat Zandvoort zich dan inmiddels tot badplaats heeft ontwikkeld (afb. 5). Binnen het plangebied 'Boulevard-Noord' staan dan aan de zuidzijde diverse villa's, hotels, een circus en een Kurhaus afgebeeld. Het noordelijk deel van het plangebied is evenwel onbebouwd.

Het plangebied 'Recreatiepark' is ook in deze periode nog vrijwel onbebouwd. Uitzondering betreffen een gasfabriek en een deel van de spoorlijn. Het overige deel kenmerkt zich door duinen en de zogenaamde 'aardappelveldjes'.

De historische kaart van 1905 (Grote Historische Topografische Atlas 2006) geeft eenzelfde beeld als de BON uit 1900, met slechts zeer plaatselijk enkele wijzigingen. Zo zijn ten noorden van het Kurhaus een paar extra hotels aangegeven, waaronder het Grand Hotel.

5.2 Bekende archeologische en cultuurhistorische waarden

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) maken beide plangebieden deel uit van een zone waar een hoge kans ten aanzien van de aanwezigheid van archeologische waarden aan is toegekend (afb. 2). Het gaat daarbij om een gebied waar sprake is van strandwal/Oud Duin afzettingen.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), provincie Noord-Holland worden binnen de beide plangebieden geen specifieke archeologische waarden onderscheiden.

De ten zuiden van beide plangebieden gelegen historische kern van Zandvoort is zowel op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) als de CHW aangemerkt als archeologisch monument van hoge archeologische waarde.

Alleen binnen het plangebied 'Recreatiepark' is tot op heden een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het gaat daarbij om een kleinschalig booronderzoek op de hoek van de Van Lennepweg en de Burgemeester van Alphenstraat (aanmeldingsnrs. 16874 & 16673/onderzoeksnrs. 14202 en 14203). De resultaten van dit onderzoek gaven geen aanleiding tot verder onderzoek.

In Archis II (juni 2008) staan voor de directe omgeving verder diverse archeologische waarden geregistreerd (afb. 6). In het onderstaande worden deze kort besproken. De nummers tussen haakjes refereren daarbij naar de codes waaronder de desbetreffende gegevens in Archis II zijn opgenomen

Monumenten

Op een afstand van circa 150 meter ten zuiden van het plangebied 'Boulevard-Noord' is de historische kern van Zandvoort gelegen. Dit gebied staat als een monument met een hoge archeologische waarde geregistreerd (monumentnr. 13897) en waar sporen en vondsten uit de periode van de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd verwacht worden. De begrenzing van het gebied is vastgesteld op grond van de historische kaartmateriaal uit de periode 1949 - 1859.

Bij een binnen het monument uitgevoerd booronderzoek (onderzoeks-aanmeldingsnr. 21325/onderzoeksnr. 19584, vondstmeldingsnr. 404632) zijn vondsten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd aangetroffen. Op basis hiervan is geconcludeerd dat het terrein in deze perioden als afvalstortplaats in gebruik was. Gezien de lage ligging van het terrein worden verder geen (oudere) bewoningssporen verwacht en derhalve is geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd.

Binnen de als monument geregistreerde dorpskern (monumentnr. 13897) bevindt zich verder een kerkterrein dat geregistreerd staat als monument van hoge archeologische waarde (monumentnr. 13895). Hier worden sporen uit de Late Middeleeuwen B en de Nieuwe Tijd verwacht, zoals resten van funderingen en/of begravingen. Bij een waarneming (waarnemingsnr. 49982) zijn hier ook laat-middeleeuwse fundamenten van de kerk en fragmenten keramiek aangetroffen.

Onderzoeken

Op een terrein circa 490 m ten zuiden van plangebied 'Boulevard-Noord' is een booronderzoek uitgevoerd (onderzoeksaanmeldingsnr. 7238/onderzoeksnr. 12422). De resultaten van dit onderzoek gaven geen aanleiding tot verder onderzoek.

Op een direct ten westen hiervan gelegen terrein zijn bij een booronderzoek (aanmeldingsnr. 6806) diverse vondsten uit de Nieuwe tijd zijn aangetroffen (waarnemingsnr. 57652).

Voor een locatie ten oosten van bovengenoemd onderzoek staat binnen Archis II wel een booronderzoek aangemeld, maar ontbreken voorsnog de eventuele resultaten (aanmeldingsnr. 6569). Dit geldt ook voor een booronderzoek op een ten westen hiervan gelegen terrein (aanmeldingsnr. 21959).

Op circa 5 kilometer ten noorden van het onderzoeksgebied, op een landschappelijke eenheid, die geomorfologisch vergelijkbaar is met die van het plangebied 'Recreatiepark', is een archeologische veldkartering uitgevoerd. Aanleiding hiervoor vormde het afplaggen van een circa 10 ha. groot terrein. Tijdens de kartering werden o.a. resten van een vroeg-middeleeuwse nederzetting aangetroffen. Tevens kon vastgesteld worden dat binnen het gebied sprake was van nog meer vindplaatsen, die als gevolg van oudere of recentere stuiffasen evenwel in meer of mindere mate beschadigd waren (onderzoeksaanmeldingsnr. 13596/onderzoeksnr. 13919, waarnemingsnr. 404741). Eind 2006 en eind 2007 is op deze locatie verder (vlakdekkend) onderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn evenwel (nog) niet opgenomen in Archis II.

Tevens maakt Zandvoort deel uit van een grootschalig bureauonderzoek (aanmeldingsnr. 5601). Onduidelijk is echter of dit onderzoek uiteindelijk ook echt is uitgevoerd en wat de resultaten daarvan dan zijn.

Waarnemingen

Op circa 3000 meter ten zuiden van beide plangebieden bevindt zich binnen de Waterleidingduinen een gebied waar in het verleden diverse vondsten en sporen uit de IJzertijd zijn aangetroffen (o.a. waarnemingsnrs. 45502 en 26219, zie Van Heeringen 1992 voor een overzicht van de afzonderlijke locaties).

Door de Archeologische Werkgroep Haarlem zijn verder ten (noord- en zuid) oosten van beide plangebieden verder diverse waarnemingen en kleine onderzoeken verricht. Hierbij zijn sporen en vondsten aangetroffen, die wijzen op bewoning in de periode van de Late Prehistorie tot en met de Vroege Middeleeuwen. De resultaten van deze onderzoeken zijn niet in alle gevallen opgenomen in Archis II. Wel wordt hiervan melding gemaakt in de Archeologische Kroniek, zoals gepubliceerd in het tijdschrift Haarlems Bodemonderzoek, o.a. de nrs. 31, 34, 35, 36 en 38.

6. Verwachte archeologische waarden

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek kan gesteld worden dat de plangebieden gelegen zijn op Jong Duin afzettingen, die ter plaatse de eerder gevormde strandwal/Oud Duin afzettingen afdekken. In het verleden vormde laatstgenoemde hogere en drogere delen van het landschap gewilde vestigingsplaatsen. Archeologische vondsten geven ook aan dat in het gebied in en rondom het huidige Zandvoort vanaf de IJzertijd sprake was van menselijke bewoning.

De vroegste vindplaatsen, die eventueel op de locatie aanwezig zouden kunnen zijn, dateren op basis hiervan waarschijnlijk uit de IJzertijd. Het gaat daarbij dan mogelijk om permanente, agrarische bewoning in de vorm van huisplaats(en) en/of bijbehorende akkerarealen.

Ook voor de daarop volgende Romeinse tijd evenals de Vroege Middeleeuwen geldt dat rekening gehouden moet worden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de vorm van huisplaats(en) en/of bijbehorende akkers.

Opgemerkt moet echter worden dat eventueel aanwezige vindplaatsen uit bovengenoemde perioden binnen de plangebieden afgedekt worden door de Jonge Duinen. De vorming daarvan ving vanaf circa 1000 na Chr. aan, waarbij in de eerste fase sprake was van een vervlakking van het toenmalig maaiveld middels de aftopping van de hoogtes en de opvulling van de laagtes middels winderosie. Hierbij zal zondermeer sprake zijn geweest van beschadiging van aan het toenmalig oppervlak gelegen vindplaatsen. Bekend is dat soms hele cultuurdekken door de wind 'opgepakt' werden en elders gedeponeerd. Het op de locatie 'Groot Olmen' uitgevoerd onderzoek laat dit ook zien. Op de oorspronkelijke vindplaats resten in het beste geval dan alleen nog de onderzijden van de dieper ingegraven sporen. In hoeverre een dergelijke beschadiging ook binnen beide plangebieden heeft plaatsgevonden, kan op dit moment vanwege een gebrek aan onderzoek niet ingeschat worden.

Verder geldt dat de dikte van het afdekkend Jong Duinzand sterk varieert, zowel tussen de plangebieden als binnen de plangebieden zelf.

Zo bevindt binnen het plangebied 'Boulevard-Noord' het maaiveld zich aan de westzijde gemiddeld op een hoogte van 14 m + NAP. De dikte van het pakket Jong Duin bedraagt hier, uitgaande van een maximale hoogte van de strandwal/Oud Duin afzettingen op 6 m + NAP, waarschijnlijk 8 m of meer. Aan de oostzijde ligt de hoogte gemiddeld echter op 11 m en de dikte van het Jong Duin zal hier dus minder zijn.

Binnen het plangebied 'Recreatiepark' is deze variatie nog groter. Hier varieert het maaiveld van 2 m tot 15,5 m + NAP, waarbij in het eerste geval het Jong Duinzandpakket dus zeer beperkt van omvang zal zijn of zelfs niet meer aanwezig, terwijl het in het tweede geval mogelijk 9,5 m of meer zal zijn.

In de periode van de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd B bevonden beide plangebieden zich buiten de bewoningskern van Zandvoort en werden gekenmerkt door de aanwezigheid van duinen met daar tussen gelegen moerassige laagten. Plaatselijk zullen kleine delen van het gebied alleen in gebruik zijn geweest als akker/grasland. De aan de noordzijde van het plangebied 'Recreatiepark' aanwezige pakket eerdgrond hangt waarschijnlijk samen met dit agrarisch gebruik.

Waarnemingen ten zuiden van de plangebieden hebben wel vondsten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd B opgeleverd, maar het gaat daarbij vooral om nederzettingen dat in het kader van bemesting buiten het dorp is terechtgekomen. De kans op de aanwezigheid van sporen en vondsten uit de Late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd B wordt in de plangebieden daarom laag geacht.

In de Nieuwe Tijd C, de periode vanaf circa 1850, toen Zandvoort zich tot een luxe badplaats ontwikkelde, verrezen aan de zuidzijde van het plangebied 'Boulevard-Noord'

diverse grote gebouwen. In het uiterst westelijke deel van plangebied Recreatiepark werden alleen een spoorlijn en een gasfabriek aangelegd. Sporen van deze 19de eeuwse bebouwing kunnen binnen beide plangebieden eventueel nog in de ondergrond aanwezig zijn.

Opgemerkt moet echter worden dat met name binnen plangebied 'Boulevard-Noord' sinds de Tweede Wereldoorlog sprake is geweest van grootschalige sloop- en bouwactiviteiten in het kader van de aanleg van de huidige bebouwing. Aangenomen mag worden dat eventueel aanwezige sporen uit de Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd daarbij grotendeels opgeruimd zijn. Ook de aanleg van het bungalowpark binnen plangebied 'Recreatiepark' zal ertoe geleid hebben dat in meer of mindere mate schade is toegebracht aan eventueel aanwezige archeologische waarden. Vanwege de grote variatie in maaiveld kan daarbij eventueel ook schade zijn toegebracht aan archeologische waarden uit de perioden voorafgaand aan de afdekking door de Jonge duinen. Dit vanwege het feit dat de maaiveld hier soms op 2 m + NAP is gelegen en het afdekkend Jong Duindek hier dus waarschijnlijk zeer dun is of zelfs niet aanwezig.

Samenvattend kan gesteld worden dat de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden uit de perioden van de Late Prehistorie tot en met de Vroege Middeleeuwen als hoog ingeschat moet worden. Dit op basis van de aanwezigheid van strandwal/Oud Duin afzettingen. Wel moet opgemerkt worden dat deze waardering gebaseerd is op algemene gegevens en dat voor de plangebieden zelf nog geen informatie voorhanden is, die deze aanname staft.

Aanwezigheid van archeologische waarden uit de perioden van de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd wordt vanwege de ligging buiten de historische kern als laag ingeschat. Voor zover oorspronkelijk aanwezig moet ook gevreesd worden dat zij als gevolg van de aanleg van de huidige inrichting van beide plangebieden geheel of grotendeels vernietigd zijn.

7. Advies

Op de IKAW (Archis II, juni 2008) maakt de het plangebied deel uit van een zone waar een hoge kans op de aanwezigheid van archeologische waarden aan is toegekend (afb. 2).

Op basis van de geologische opbouw en bekende waarden in de omgeving moet binnen het plangebied rekening gehouden worden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden uit de periode van de IJzertijd tot en met de Vroege Middeleeuwen. Indien aanwezig gaat het dan mogelijk om nederzettingslocaties en/of de bijbehorende akkerarealen.

Aanwezigheid van bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen - Nieuwe tijd wordt minder waarschijnlijk geacht. Tot in de tweede helft van de 19de eeuw vielen beide plangebieden buiten de kern van Zandvoort en waren onbebouwd. Pas tegen het eind van de 19de eeuw verscheen de eerste (spaarzame) bebouwing. Resten hiervan zullen evenwel als gevolg van de grootschalige sloop- en bouwactiviteiten in de tweede helft van de 20ste eeuw grotendeels of geheel vernietigd zijn.

Opgemerkt moet verder worden dat eventueel aanwezige vindplaatsen uit de periode van de IJzertijd tot en met de Vroege Middeleeuwen afgedekt worden door Jong Duin afzettingen. De dikte van dit afdekkend pakket varieert evenwel sterk, zowel tussen de plangebieden als binnen de plangebieden zelf.

Het is op dit moment dan ook niet mogelijk om een exact niveau aan te geven van waaraf rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

Hiervoor dient eerst binnen beide plangebieden verder onderzoek plaats te vinden.

Aanbevolen wordt om in de nieuwe bestemmingsplannen aan beide plangebieden een dubbelbestemming als 'archeologisch waardevol terrein' of als 'archeologisch waardevol gebied' te geven.

De onderbouwing van deze bescherming wordt gevormd door de hier gepresenteerde bureaustudie.

Aan de gebieden, die als 'archeologisch waardevol terrein' of als 'archeologisch waardevol gebied' zijn aangemerkt dient een aanlegvergunningstelsel gekoppeld te worden dat zich richt op werken, die schade kunnen veroorzaken aan de eventueel aanwezige archeologische waarden. In de planvoorschriften moeten de voor de archeologische waarden schadelijk geachte en daarom vergunningplichtige werkzaamheden worden opgesomd. Voorbeelden daarvan zijn: egaliseren, het ophogen of afgraven van grond, het rooien of vellen van houtopstanden, de aanleg van wegen, het ingraven van leidingen, het bebossen van gronden, het graven, verbreden of dempen van greppels of sloten, het op andere wijze wijzigen van het grondwaterpeil, aanbrengen van natuurvriendelijke oevers, uitgraven van poelen en vijvers, het bouwrijp maken van een gebied, het aanbrengen van funderingen of kelders, de sloop van bestaande bebouwing, het scheuren van grasland, diepploegen (dieper dan 35 cm), diepwoelen, het aanleggen en intensiveren van drainage e.d.

In de voorschriften ten behoeve van het verkrijgen van een aanlegvergunning kan bepaald worden dat de aanvrager van een vergunning minimaal een rapport dient te overleggen, waarin de aard, omvang en datering van de eventueel aanwezige archeologische waarden is vastgesteld. Dit rapport dient tevens een antwoord te geven op de vraag in hoeverre eventueel aanwezige archeologische waarden door de voorgenomen ontwikkeling bedreigd worden. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek en de waarde, die aan de vindplaats gehecht wordt, kan vervolgens plan-inpassing of het behoud van de archeologische waarden ex-situ geëist worden.

Aanbevolen wordt ook om in het aanlegvergunningstelsel vrijstellingen op te nemen voor werkzaamheden waarvan aangenomen mag worden dat deze niet zullen leiden tot een verstoring van verwachte of aanwezige archeologische waarden.

Binnen de hier besproken plangebieden zou daarbij gedacht kunnen worden aan een vrijstelling indien de voorgenomen ontwikkeling niet dieper reikt dan 6 m + NAP. Dit op basis van de aanname dat grondpakketten boven dit niveau Jong Duin-afzettingen betreffen waarin of waarop geen behoudenswaardige archeologische waarden verwacht worden.

Literatuur

Alders, G.P., 2006: *Beleidsnota Archeologie gemeente Heemskerk 2006 (concept)*, Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland, Wormer.

ANWB, 2004: *Topografische Atlas Noord-Holland 1:25.000*, ANWB bv, Den Haag.

Berendsen, H.J.A., 2000: *Landschappelijk Nederland*, Assen.

Blokzijl, J., C.W. Dubbelaar, W. de Gans en J. de Jong, 1995: *Vereenvoudigde Geologische Kaart van Haarlem en omgeving. Schaal 1:50 000*, Rijks Geologische Dienst, Haarlem.

DLO-Staring Centrum / Rijks Geologische Dienst 1992: *Geomorfologische Kaart van Nederland, blad 24/25, Zandvoort -Amsterdam*, Wageningen / Haarlem.

Grote Historische Topografische Atlas ± 1894 1933, 2006: Uitgeverij Nieuwland, Tilburg.

Heeringen, R.M. van, 1992: The Iron Age in the Western Netherlands IV: site catalogue and pottery description, map sheet 3, In: *Berichten van de Rijksdienst voor het oudheidkundig Bodemonderzoek nr. 39, 1989*, p. 69 - 156.

KNA, *Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie*, 2006, versie 3.1, SIKB, Gouda

Mulder de, E.E.J., Geluk, M.C., Ritsema, I.L., Wetserhof, W.E., Wong, T.E., 2003: *De ondergrond van Nederland*, Groningen/Houten.

Kurtz, G.H., 1968: Geschiedenis van zandvoort voordat het badplaats werd, In: *Bakels, E. e.a., 1968: Gort met stroop, over geschiedenis en volksleven van Zandvoort aan Zee*, Den Haag.

Rappol, M. & Soonius, C.M., 1994: *In de bodem van Noord-Holland, Geologie en archeologie*, Amsterdam.

Tol, A.J., J.W.P. Verhagen, M. Verbruggen, 2006: *Leidraad inventariserend veldonderzoek, deel: karterend booronderzoek*, SIKB, Gouda.

Verhagen, H.J., 1955: De betekenis van het woord 'Kroft' of 'Krocht', In: *Westerheem, jaargang IV, nr. 1-2*, p. 15 - 19.

Verantwoording

Afbeeldingen

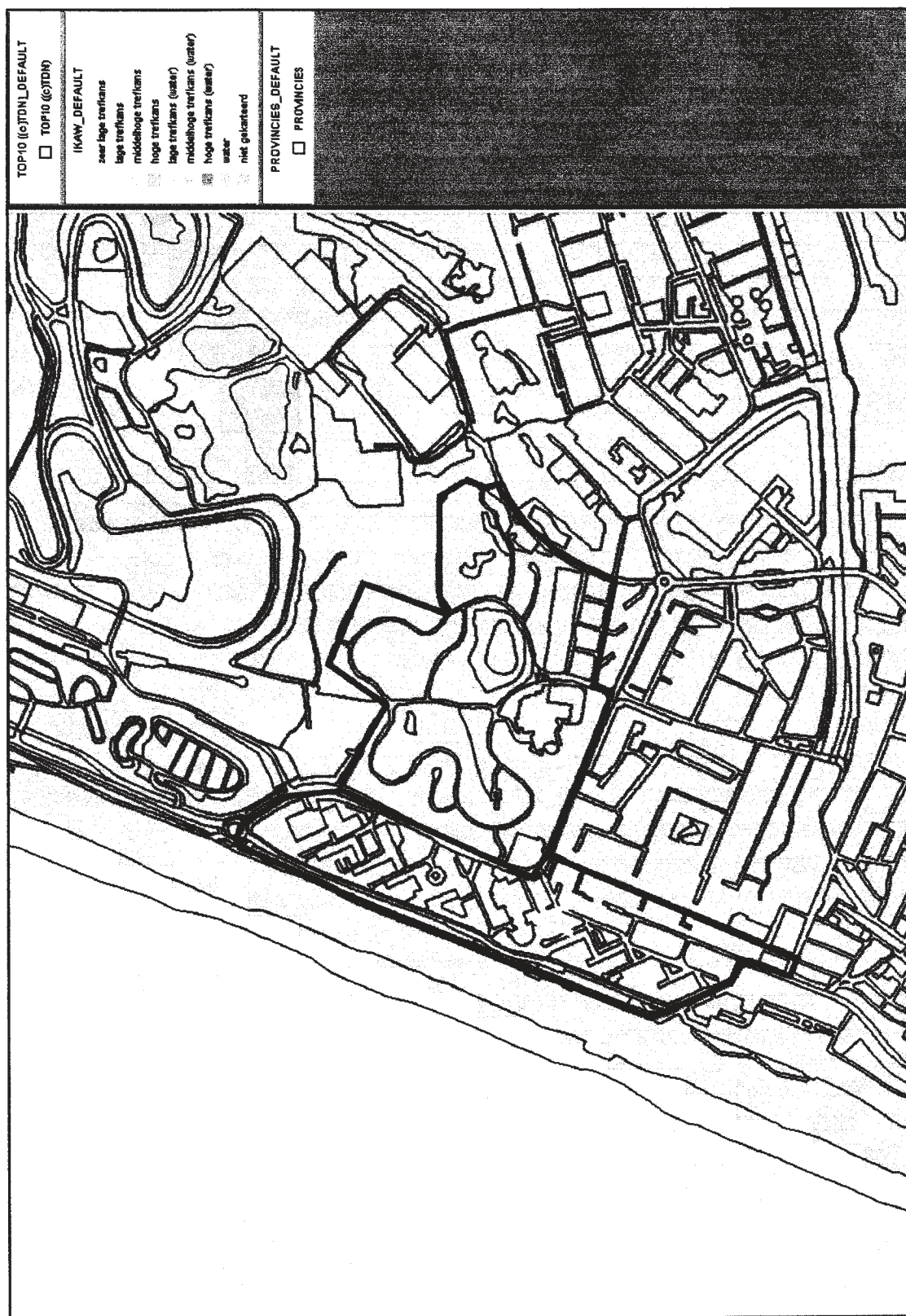
- afb. 1: Locatie plangebieden, *Jacobs & Burnier, archeologisch projectbureau & ANWB 2004*
- afb. 2: Plangebieden en archeologische verwachting, *bron: RACM*
- afb. 3a: Plangebied 'Boulevard-Noord', verdeling bebouwd -onbebouwd, *bron: www.google.maps.nl*
- afb. 3b: Plangebied 'Recreatiepark', verdeling bebouwd -onbebouwd, *bron: www.google.maps.nl*
- afb. 4: Uitsnede Militaire topografische kaart 1812, *bron: www.watwaswaar.nl*
- afb. 5: Uitsnede Kadastrale Kaart 1811 - 1832, *bron: www.watwaswaar.nl*
- afb. 6: Uitsnede Archis II, *bron: RACM*

Bestanden

08026.bureauonderzoek.def.wpd
08026.bureauonderzoek.afbeelding01.def.wpd
08026.bureauonderzoek.afbeelding02.def.wpd
08026.bureauonderzoek.afbeelding03.def.wpd
08026.bureauonderzoek.afbeelding04.def.wpd
08026.bureauonderzoek.afbeelding05.def.wpd
08026.bureauonderzoek.afbeelding06.def.pdf



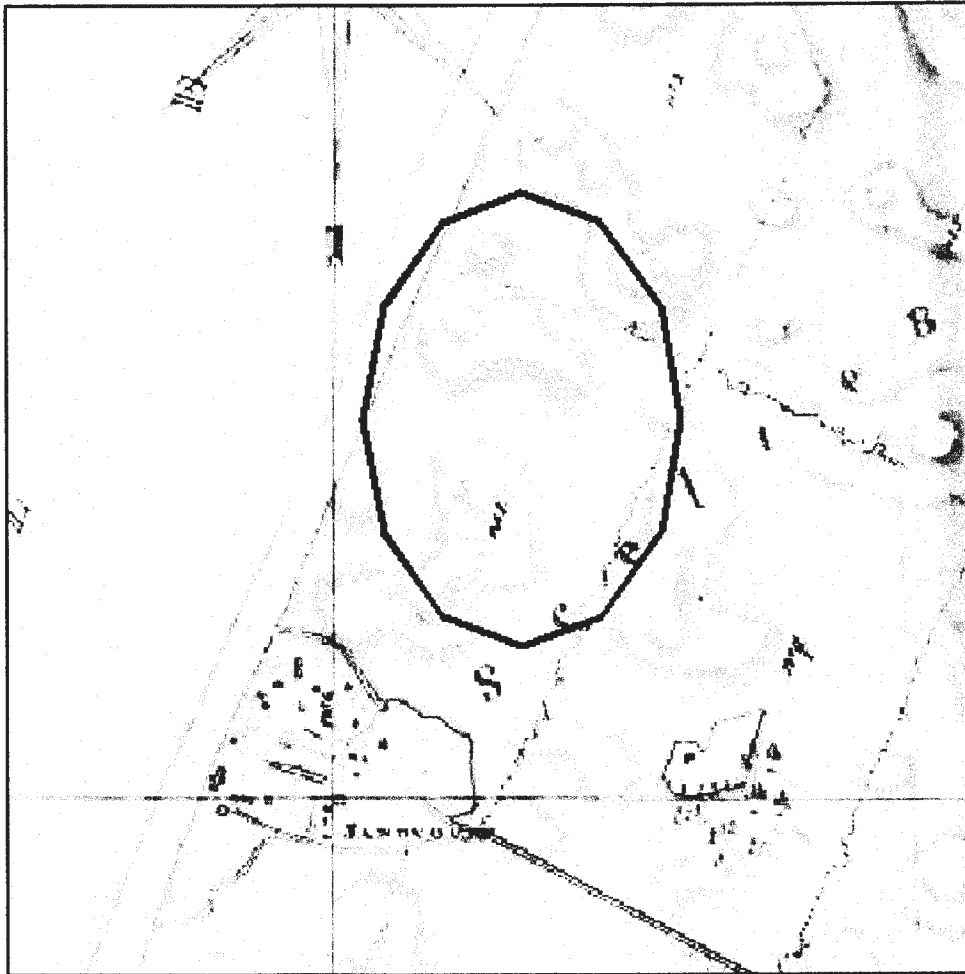
Afb. 1: Onderzoeklocatie binnen Nederland en Zandvoort. De omtrek van beide plangebieden is in rood aangegeven, A = plangebied 'Boulevard-Noord', B = plangebied 'Recreatiepark' (bron: Topografische Atlas Noord-Holland, ANWB 2004).



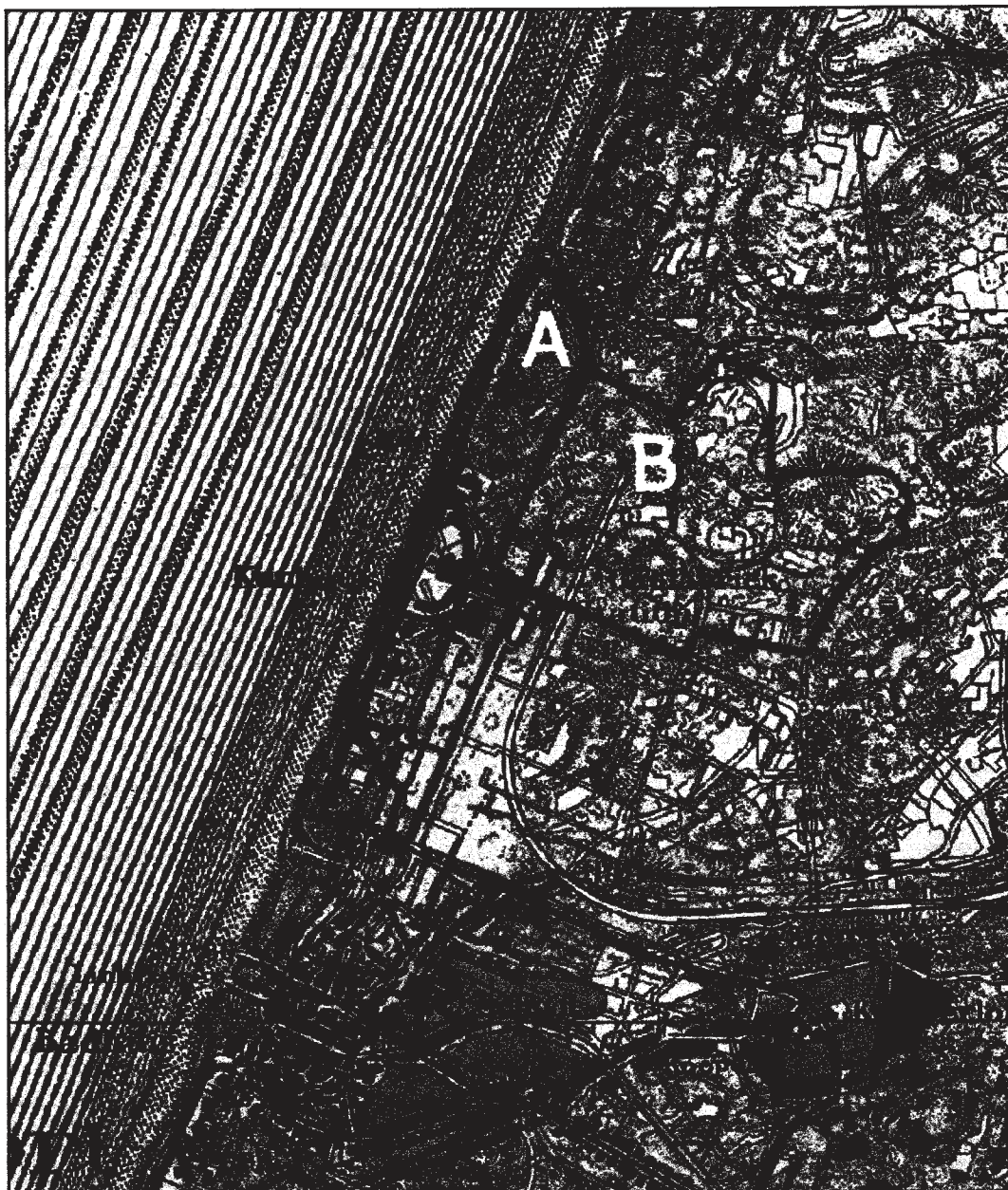
Afb. 2: Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. De globale begrenzingen van beide plangebieden zijn in rood aangegeven. A = plangebied 'Boulevard-Noord', B=plangebied 'Recreatiepark' (bron: RACM).



Afb. 3b: Bebouwing en groenstroken plangebied 'Recreatiepark'
(bron: www.maps.google.nl).



Afb. 4: uitsnede kadastrale minuut 1811 - 1832 (bron: www.watwaswaar.nl).
De positie van beide plangebieden is globaal met een rode cirkel aangegeven.



Afb. 5: Uitsnede Bon 1900 (bron: RACM). De bebouwing en straten in deze periode zijn in rood aangegeven en de omtrek van beide plangebieden in groen. A = plangebied 'Boulevard-Noord', B = plangebied 'Recreatiepark'. Het huidige stratenpatroon is in donkergrijs weergegeven.

BIJLAGE 2

Gemeente Zandvoort



Nota van Overleg
voorontwerpbestemmingsplan
Recreatiepark

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Zandvoort : d.d.

Registratienr: 2008/14896

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: 2008/14896

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
2.	SAMENVARTTING REACTIES EN BEANTWOORDING	4
2.1.	LIJST OVERLEGPARTNERS	4
2.2.	SAMENVATTING REACTIES EN BEANTWOORDING.....	4
3.	CONCLUSIE	8



1. INLEIDING

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan Recreatiepark op 10 april 2008 naar alle relevante gemeenten, rijks- en provinciale diensten en het waterschap gezonden. De overlegpartners zijn in de gelegenheid gesteld om binnen 8 weken een zienswijze/ reactie aan de gemeente kenbaar te maken. Er zijn 9 reacties binnengekomen. In deze Nota van Overleg wordt aangegeven wat en van wie de reacties zijn en of en hoe dit aanleiding heeft gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

2. SAMENVARTTING REACTIES EN BEANTWOORDING

2.1. Lijst overlegpartners

Het voorontwerpbestemmingsplan is naar de volgende partners/instanties gezonden:

1. Provincie Noord-Holland
2. VROM-Inspectie regio Noord-West
3. Hoogheemraadschap van Rijnland
4. Milieudienst IJmond
5. N.V. Nederlandse Gasunie
6. PWN Waterleidingbedrijf NH
7. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
8. Ministerie van Economische Zaken
9. Eneco Energie
10. Gemeente Bloemendaal
11. NUON
12. KPN Operations Vaste Net
13. Casema
14. Kamer van Koophandel
15. Ministerie van Verkeer en Waterstaat
16. Waternet

Van de volgende partners / instanties hebben wij geen reactie ontvangen:

Ministerie van LNV, ministerie van Economische Zaken, Eneco Energie, Nuon, KPN, Casema, Ministerie van Verkeer en Waterstaat.

De VROM-Inspectie heeft echter aangegeven, dat “de VROM-Inspectie voortaan de reacties van alle betrokken rijksdiensten in één gecoördineerde rijksreactie zal verwoorden”.

Er mag dus worden vanuit gegaan dat de reacties van het Ministerie van LNV, Economische Zaken en Verkeer en Waterstaat in de reactie van de VROM-Inspectie verwerkt zijn.

In onze aanbiedingsbrief hebben wij aangegeven dat aangenomen wordt dat indien de partners / instanties geen reactie binnen de daarvoor gestelde termijn zouden indienen, zij met het plan kunnen instemmen.

2.2. Samenvatting reacties en beantwoording

1. Provincie Noord-Holland, Directie SHV, Postbus 3007, 2001 DA HAARLEM

-Ik verzoek u in te gaan op de aspecten die op het plan van toepassing zijn uit het Provinciaal Milieubeleidsplan, het Waterhuishoudingsplan en het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland.

We zullen de relevante passages in het bestemmingsplan opnemen.

-In paragraaf 3.1. wordt onvoldoende ingegaan op het Rijksbeleid. U kunt hier ingaan op Nota Ruimte, Beleidslijn Kust, Nota Mobiliteit en Vierde Nota Waterhuishouding.

We zullen de relevante passages in het bestemmingsplan opnemen.

-De wijzigingsbevoegdheid voor de woontorens ligt binnen de zonegrens van het Circuitpark. De geluidsbelasting dient onderzocht te worden. De geluidsbelasting kan niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde van de geluidsbelasting.

De wijzigingsbevoegdheid voor de woontorens is komen te vervallen. Er worden nu twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor Cultuur en Ontspanning, Recreatie en/of Sport op de locatie garage Strijder hoek Van Lennepweg – Burgemeester Van Alphenstraat en op het Woelwatersterrein aan de J.P. Thijssesweg. De milieudienst geeft nog aan of hier akoestisch onderzoek dan wel een hogere waardenprocedure voor gevoerd dient te worden.

-In het plan wordt beschreven dat het gebied een hoge archeologische verwachting heeft. Geconstateerd wordt dat er een archeologisch vooronderzoek moet komen.

Er is inmiddels een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen.

-In bijlage 1 nog een aantal ondergeschikte opmerkingen:

-Ik verzoek u beschermingszone kustfundament op de plankaart op te nemen.

Er zal een kaart van het kustfundament worden opgenomen in het bestemmingsplan.

-In kader nieuwe Wro dient de geluidzone weg te worden weergegeven.

Het bestemmingsplan zal worden aangepast aan de Wro.

-Paragraaf 3.2: PEHS is geschrapt. Teksten gelden nu voor EHS. Ik verzoek u nader in te gaan op de betekenis en ligging van het recreatiepark in de EHS.

Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

-Art 3.3: wettelijke grondslag (art 3.6 lid 1 sub a Wro) aangeven en procedurebepaling.

Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

-Art 6.3, art 8. art 12: wettelijke grondslag (art 3.6 lid 1 sub c Wro) aangeven

Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

-in bestemmingsplan dienen de belangen reeds te worden afgewogen bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid en onderzocht dient te worden of de wijzigingsbevoegdheid de Wet geluidhinder niet doorkruist.

Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

-Ik adviseer u een archeologische kaart van de gemeente te laten opstellen waarbij wordt aangegeven welke gebieden een specifieke verwachting hebben en wanneer bij welke activiteit een archeologisch onderzoek verplicht is.

Er is inmiddels een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen.

2. Vrom Inspectie, (regio Noord-West Overheden Noord-Holland), Postbus 1006, 2001 BA HAARLEM

-Wenselijk om aan te geven hoeveel extra woningen er mogelijk worden gemaakt ivm de luchtkwaliteit en externe veiligheid

De wijzigingsbevoegdheid voor de woontorens (41 appartementen) is komen te vervallen. In het ontwerpbestemmingsplan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

-Meest relevante passages uit het veiligheidsrapport van DSM (toename bevolkingsdichtheid is niet van invloed op het groepsrisico) als bijlage toevoegen

Relevante passages uit het rapport zullen aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

-Arcering wijzigingsbevoegdheid op de plankaart ontbreekt

Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

-In de toelichting (paragraaf 3.1) ontbreekt een beschrijving van het Rijksbeleid inzake:

- Vierde Nota Waterhuishouding, Nota Mobiliteit (hoofdstuk 6,7)
- Europees beleid (Kaderrichtlijn Water, richtlijn beoordeling en beheer overstromingsrisico, aanbeveling uitvoering beheer kustgebieden Europa)
- Watertoets dient nog plaats te vinden.

Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

-art 7.2: De hoogte van verkeersborden dient minimaal 3 meter te zijn ipv de aangegeven 2,5 meter. Let ook op bewegwijzeringsborden en verkeersinstallaties.

Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

3. Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 LEIDEN

-de beschermingszone en de buitenbeschermingszone lopen door het plangebied. Wij verzoeken u deze zones op de plankaart aan te geven en er een dubbelbestemming aan te geven.

De in het bestemmingsplan opgenomen voorschriften zijn niet in strijd met de door Rijnland vastgestelde regelgeving. Overeenkomstig eerdere afspraken met het Hoogheemraadschap zal enkel de kernzone op de plankaart worden opgenomen. Het Hoogheemraadschap kan los van het bestemmingsplan op grond van de Keur optreden tegen ongewenste activiteiten of ontwikkelingen. In de plantoelichting zal een kaart worden opgenomen met de beschermingszones en de buitenbeschermingszones daarbij een uitleg en een verwijzing naar de regelgeving van de Keur van Rijnland.

-De waterpartij in het plangebied is niet als zodanig bestemd. Alle oppervlaktewateren (en waterhuishoudkundige voorzieningen) horen in principe als “water” te worden bestemd, ook de voorschriften hierop aanpassen. Tevens in de aangrenzende bestemmingen in de doeleindenomschrijving zo veel als mogelijk “water” opnemen.

Het bestemmingsplan zal hierop in overeenstemming met de SVBP 2008 worden aangepast.

-Wij wijzen u op de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen. Toepassing van uitlogbare bouwmaterialen dient te worden voorkomen.

Wij zullen in de toelichting een passage over duurzaam bouwen opnemen.

-Wij wijzen u er op dat voor aanpassing van de waterhuishouding een vergunning moet worden aangevraagd op grond van Rijnlands Keur/ Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren/ Besluit Bodemkwaliteit. Zie hiervoor www.rijnland.net knop E-loket.

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Indien de opmerkingen worden verwerkt in het plan, kunnen wij voor dit plan een positief wateradvies geven.

4. Milieudienst IJmond, Postbus 325, 1940 AH BEVERWIJK

Geluid:

Voor de wijzigingsbevoegdheid zal een hogere waarden procedure moeten worden gevoerd. Het ontwerpbesluit zal tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage moeten worden gelegd. De milieudienst zal de voorbereidingen hiervoor nemen.



De wijzigingsbevoegdheid voor de woontorens is komen te vervallen. Er worden nu twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor Cultuur en Ontspanning, Recreatie en/of Sport op de locatie garage Strijder hoek Van Lennepweg – Burgemeester Van Alphenstraat en op het Woelwatersterrein aan de J.P. Thijsseweg. De milieudienst geeft nog aan of hier akoestisch onderzoek dan wel een hogere waardenprocedure voor gevoerd dient te worden.

Bedrijven en milieuzonering

Geen opmerkingen.

Ecologie

Flora- en faunaonderzoek niet nodig gelet op de bestaande bebouwing (een garage). Voor- toets habitatrichtlijngebied niet nodig gelet op de afstand van meer dan 500 meter tot het habitatrichtlijngebied.

Nog check door de milieudienst of een quick scan Flora en Fauna onderzoek nodig is.

Luchtkwaliteit

Goed verhaal, geen opmerkingen.

Externe veiligheid

Tekst actualiseren zoals in milieuadvies genoemde tekst.

Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Bodem

Het gaat om een verdachte locatie (garage bedrijf). Een historisch onderzoek geeft dan te weinig informatie. Een verkennend bodemonderzoek is altijd noodzakelijk. Er dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd voor de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid. De ontwikkelaar dient dit onderzoek te verzorgen, de milieudienst IJmond toetst vervolgens het onderzoek.

De voorwaarden zullen worden opgenomen als voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheden.

Duurzaamheid

Het is belangrijk om bij de bouw van een woning rekening te houden met het toekomstige energie- en watergebruik van de woning. De menukaart "Toekomstgericht bouwen" (zie website milieudienst IJmond) is ontwikkeld voor particuliere bouwers. Belangrijk is duurzaam bouwen zo vroeg mogelijk in het bouwproces mee te nemen.

Wij zullen in de toelichting een passage over duurzaam bouwen opnemen.

5. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 444, 2740 AK WADDINXVEEN

-Wij komen na toetsing tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van onze leidingen valt en dus geen invloed hebben op verdere planontwikkeling.

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, Postbus 2113, 1990 AC VELSERBROEK

Ons leidingnet dient te allen tijde goed bereikbaar te zijn. Wij stellen het op prijs als u - alvorens tot effectuering van het plan wordt overgegaan- in overleg treedt met ons bedrijf. Het PWN distributienet wordt ontworpen op drinkwatervraag. Ook wordt met de brandweer bestudeerd of het verzoek om bluswater in het ontwerp kan worden ingepast. Als dat niet kan, dient een alternatieve bluswatervoorziening te worden gezocht. Wij attenderen u er op dat alternatieven in een zeer vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden zodat er voldoende financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden. Tevens attenderen wij u op het document VANN (bij ons verkrijgbaar), opgesteld tbv aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgelden. Verder mogen geen gevaarlijke stoffen in het leidingwater terecht komen. Zonder tegenbericht nemen wij aan dat in het plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn.



De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Wij zullen met u in overleg treden alvorens tot effectuering van het plan over te gaan.

7. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Dienst Landelijk Gebied, Regio West, Postbus 19275, 2500 CG Den Haag

-Geen aparte reactie ontvangen. Zie reactie Vrom-Inspectie.

8. Ministerie van Economische Zaken, Postbus 20101, 2500 EC Den Haag

-Geen aparte reactie ontvangen. Zie reactie Vrom-Inspectie.

9. Eneco Energie Noord-Holland, Postbus 818, 2003 RV HAARLEM

-Geen reactie ontvangen.

10. Gemeente Bloemendaal, postbus 201, 2050 AE OVERVEEN

-Bestemmingsplan vormt geen aanleiding een reactie in te dienen.

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

11. Nuon, Postbus 50, 6920 AB DUIVEN

-Geen reactie ontvangen.

12. KPN Operations Vaste Net, Postbus 58036, 1040 HA AMSTERDAM

-Geen reactie ontvangen.

13. Casema Postbus 16192, 2500 BD DEN HAAG

-Geen reactie ontvangen.

14. Kamer van Koophandel Amsterdam, Postbus 2852, 1000 CW AMSTERDAM

-Zowel het circuit als het recreatiepark moeten zich optimaal kunnen ontwikkelen en belemmeringen dienen zo veel mogelijk te worden weggenomen. Wij adviseren u de passage inzake het akoestisch onderzoek voor de plannen voor de gestapelde bouw op pag. 26 te verduidelijken, omdat ons niet helder is of uit voorgenomen hoogbouw nieuwe belemmeringen voor het circuit voortkomen.

De passage zal verduidelijkt worden.

15. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland, Postbus 3119, 2001 DC HAARLEM

-Geen aparte reactie ontvangen. Zie reactie Vrom-Inspectie.

16. Waternet, Postbus 94370, 1090 GJ AMSTERDAM

-Wij hebben geen belangen, omdat onze watertransportleidingen niet door uw plangebied lopen.

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. CONCLUSIE

Het bestemmingsplan zal worden aangepast zoals beschreven in hoofdstuk 2.

BIJLAGE 3

Gemeente Zandvoort



Nota van Inspraak voorontwerpbestemmingsplan Recreatiepark

Burgemeester en wethouders van Zandvoort : d.d.

Registratienr: 2008/14558

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: 2008/14558

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING EN SAMENVATTING	1
2	INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	2
2.1	LIJST INSPREKERS	2
2.2	ZIENSWIJZEN TEGEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID WOONTORENS	2
2.3	ZIENSWIJZEN WOELWATERSTERREIN.....	7
3	BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID WOONTORENS HOEK VAN LENNEPWEG / VAN ALPHENSTRAAT	9
3.1	BELANGEN OMWONENDEN / MAATSCHAPPELIJK DRAAGVLAK	9
3.2	BELANG TOERISME / BELANG CENTER PARCS	10
3.3	BELANG STEDENBOUW / RUIMTELIJK BELANG / STRUCTUURVISIE.....	11
3.4	BELANG INITIATIEFNEMER / ECONOMISCH BELANG.....	12
3.5	CONCLUSIE.....	12
4	BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN WOELWATERSTERREIN.....	13
4.1	CONCLUSIE.....	13
5	NIEUWE INVULLING LOCATIES GARAGE STRIJDER EN WOELWATERSTERREIN.....	14
5.1	RUIMTELIJK	14
5.2	FUNCTIONEEL	16
5.3	AANPASSING WIJZIGINGSBEVOEGDHEID LOCATIE GARAGE STRIJDER.....	17
5.4	AANPASSING WIJZIGINGSBEVOEGDHEID LOCATIE WOELWATERSTERREIN	18
6	CONCLUSIE.....	20



Burgemeester en wethouders van Zandvoort hebben op 8 april 2008 het voorontwerpbestemmingsplan “Recreatiepark” opgesteld. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 150 Gemeentewet en de Inspraakverordening 2006 in het kader van Inspraak voor een ieder met ingang van 18 april 2008 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen op het voorontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Tevens zijn zo’n 400 bewonersbrieven verzonden en is op 24 april 2008 een inloopmiddag in het gemeentehuis georganiseerd, waarbij een toelichting op het voorontwerp is gegeven en waarbij vragen konden worden gesteld.

Er zijn 50 zienswijzen ingediend. Hiervan gaan 48 reacties over de wijzigingsbevoegdheid tbv twee woontorens op de hoek Van Lennepweg en Van Alphenstraat (locatie garage Strijder). De 2 overige reacties gaan over het Woelwatersterrein aan de J.P. Thijssesweg. In deze Nota van Inspraak worden in **hoofdstuk 2** de ingekomen zienswijzen samengevat. In **hoofdstuk 3** wordt een belangenafweging gemaakt en geconcludeerd dat de wijzigingsbevoegdheid voor de woontorens komt te vervallen. In **hoofdstuk 4** wordt geconcludeerd dat de zienswijze voor de vlinderkas is ingetrokken en dat de zienswijze om een sportschool te realiseren op het Woelwatersterrein heeft geleid tot een ruimtelijk en functioneel onderzoek van het terrein. In **hoofdstuk 5** wordt met inachtneming van de ingediende zienswijzen en met de ingezette koers in de structuurvisie een nieuwe invulling gegeven voor de locaties garage Strijder en Woelwaters. Voor beide locaties zal in het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen tbv een bestemming Cultuur, Recreatie en Sport. De wijzigingsbevoegdheden bevatten voorwaarden die betrekking hebben op hoogte, diepte, oppervlakte etc. Vervolgens wordt in **hoofdstuk 6** afgesloten met de conclusie, waarbij wordt gesteld dat de ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het plan.

2 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

2.1 LIJST INSPREKERS

1. Center Parcs Europe nv t.a.v de heer D. Schnitzler (cc de heer B. Vilsteren, Park Zandvoort), P.O. Box 1342, 3000 BH ROTTERDAM
2. Jeroen Neerincx, Fahrenheitstraat 80, 2041 CJ ZANDVOORT
3. Healthclub Zandvoort B.V., Cort van Lindenstraat 44, 2042 CB ZANDVOORT en Remo di Biase Architecten bna, Zeestraat 54, 2042 LC ZANDVOORT, t.a.v Remo di biase Architecten BNA
4. Bart en Monique Laarman, Van Speijkstraat 2/ 195, 2041 KL ZANDVOORT
5. V.M Weber Veen, Van Speykstraat 2/ 193, 2041 KL ZANDVOORT
6. Mw C.W. Visser, Van Speijkstraat 2/189, 2041 KL ZANDVOORT
7. R.M.J.G.L van den Heuvel, Van Lennepweg 155, 2041 LM ZANDVOORT
8. V.J. Stouten, Van Speijkstraat 2/199, 2041 KL ZANDVOORT
9. G. Kouwenberg, B. van Alphenstraat 55/7, 2041 KC ZANDVOORT
10. Bewoners van adressen Burg. Van Alphenstraat 55/01, 02, 04, 08, 09, 12, 14, 15, 22, 57/02, 03, 05, 06, 09, 11, 12, 17, 18, 19, 21, 22, 23 t.a.v. mw. A.M van den Hoed, Burgemeester van Alphenstraat 55/21, 2041 KC ZANDVOORT
11. Ron Roosendaal, Van Speijkstraat 2/187, 2041 KL ZANDVOORT
12. Bewoners Van Lennepweg 123, 109, 149, 157, 125, 135, 111, 127 t.a.v A.P. en M.M. Bakker, Van Lennepweg 131, 2041 LM ZANDVOORT
13. A.J.M. Lemmens, Van Lennepweg 129, 2041 LM ZANDVOORT
14. R. Kamperman, T.E. Kamperman-Stuurman, Van Speijkstraat 2-201, 2041 KL ZANDVOORT
15. Mw J.G.T. Teuwen-v.d. Meer, Burg. Van Alphenstraat 55/16, 2041 KC ZANDVOORT
16. R.A. Busé, Burg. Van Alphenstraat 57-24, 2041 KD ZANDVOORT
17. Margriet van den Hoed, Burg. van Alphenstraat 55/21, 2041 KC ZANDVOORT
18. Jaap van den Hoed, Burg. Van Alphenstraat 55/20, 2041 KC ZANDVOORT
19. David Rinaldi Gennaro, Burg. Van Alphenstraat 55-19, 2041 KC ZANDVOORT
20. De heer en mevrouw R.J. Boelkens, Van Speijkstraat 2/191, 2041 KL ZANDVOORT.

2.2 ZIENSWIJZEN TEGEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID WOONTORENS

1. Center Parcs Europe nv t.a.v de heer D. Schnitzler (cc de heer B. Vilsteren, Park Zandvoort), P.O. Box 1342, 3000 BH ROTTERDAM

Wij hebben grote bezwaren tegen het voornemen om woontorens op de hoek Strijder te bouwen:

- inkijk in ons gehele park aangezien er aan de parkzijde ramen worden geplaatst;
- de privacy van parkgasten (die komen voor rust en privacy) komt in gevaar door de voorgenomen bouw en bovendien wordt het uitzicht belemmerd;
- de woontorens nemen zon en licht weg van ons park;
- het is niet bekend welke gevolgen de bouw van de woontorens hebben voor de wind. Rondom hoge torens ontstaat regelmatig een vervelende circulerende wind;
- het veiligheidsrisico bij het oversteken van ons park naar onze Beach Factory wordt vergroot, aangezien verkeersbelasting van de weg die de gasten moeten oversteken verhoogd zal worden.



4. Bart en Monique Laarman, Van Speijkstraat 2/ 195, 2041 KL ZANDVOORT

Bij de koop van ons appartement is gemeld dat men niet bang hoefde te worden van hoogbouw omdat dit in het verleden al was afgewezen met het oog op ecologische lint en hoogbouw niet meer zou worden gebouwd aan deze kant van het dorp. Geen torens omdat:

- zeer ernstige storing in het uitzicht, totaal geen privacy meer in onze woning, daglicht/zonlicht veranderen
- appartement brengt vrijheid met zich mee en deze wordt anders ernstig aangetast
- er zal veel meer geluid ontstaan tussen de gebouwen veroorzaakt door de wind, tevens galmend effect aan geluid vanwege het verkeer van het Circuitpark.
- waardedaling appartement
- er is al zo veel aanbod van koopappartementen
- er zullen zeer grote schaduwvlakken ontstaan rondom de gebouwen

5. V.M Weber Veen, Van Speykstraat 2/ 193, 2041 KL ZANDVOORT

- Aantasting woongenot. Aantasting vrij uitzicht, schending van de privacy doordat de bewoners van de woontorens een vrije inkijk hebben in mijn woonkamer. Waardedaling appartement, misschien zelfs niet meer te verkopen.
- toeristen van Center Parcs zullen te maken krijgen met schaduw hetgeen op termijn leidt tot lagere aantallen huurders van de huisjes.
- Volgens de structuurschets wil de gemeente de uitstraling naar bewoners en bezoekers verbeteren. Woontorens bevorderen de uitstraling van de gemeente Zandvoort niet.
- Wat dan wel mogelijk? Continueren huidige garage, uitbreiden assortiment voetgangers/bezoekers garage, laagbouw woningen.

6. Mw C.W. Visser, Van Speijkstraat 2/189, 2041 KL ZANDVOORT

- Karakter van het appartement (zeer ruime raampartijen) valt weg door het wegnemen van lichtinval. Architectonische uitstraling worden door de nieuwe plannen teniet gedaan.
- Door plaatsing woontoren verdwijnt privacy, men kan in het appartement kijken. Ik voel mij superveilig en wil dat graag zo houden.
- Vorenstaande heeft effect op mijn woongenot en waardeontwikkeling van mijn appartement.
- Is er wel behoefte aan appartementen bouw. Er staan al zo veel appartementen te koop.
- ik verzoek u vriendelijk plannen te ontwikkelen die in het belang zijn van alle direct betrokkenen.

7. R.M.J.G.L van den Heuvel, Van Lennepweg 155, 2041 LM ZANDVOORT

Leefgenot wordt ernstig aangetast door de 2 woontorens doordat mijn vrije uitzicht op zee ontnomen wordt. Huidige bestemming dient gehandhaafd te blijven of er dient een wijzigingsbevoegdheid voor laagbouw te komen.

8. V.J. Stouten, Van Speijkstraat 2/199, 2041 KL ZANDVOORT

- Specifieke karakter van appartementsgebouw (aanmerkelijk veel glas, glazen huiskamers) gaat met de voorziene grootschalige hoogbouw volledig verloren.
- Privacy verdwijnt. Huiskamers worden inkijkkamers. Verkoop van appartement is bemoeilijkt, door alle bewoners wordt ernstige schade geleden. Dominante bouw woontorens misstaat naast de opmerkelijke en markante hoekpunt van de bestaande bebouwing.
- Uitzicht wordt verminderd.
- Waardedaling bestaande woningen hebben gevolgen voor de WOZ.



- Karakter van gebied wordt ernstig aangetast door binnen het ecologische lint grootschalige hoogbouw toe te staan.
- Recreatiepark krijgt er vooral in voor- en naseizoen gigantische schaduwpartijen bij wat de aantrekkelijkheid van het nu zo keurig geïntegreerde geheel verstoort. Toeristische aantrekkelijkheid van Zandvoort wordt verminderd.
- Grootschalige hoogbouw rijmt niet met het Beeldkwaliteitsplan (nieuwe grootschalige bebouwing dient vermeden te worden)
- Hoogbouw rijmt niet met de welstandsnota
- nadelige akoestische gevolgen voor omliggende bebouwing en recreatiepark
- Hoogbouw volstrekt in tegenspraak met gestelde in hoofdstuk “doelstellingen en ambities”
- Hoogbouw niet in het belang van omliggende bebouwing en recreatiepark. De gemeente schiet er ook niks mee op. Ook demografisch gezien niet noodzakelijk.
- Stedenbouwkundig is met de grootschalige hoogbouw aan de binnenring van ecologisch lint het hek van de dam.
- Kleinschalige bouw met een recreatieve bestemming of uitbreiding huidige benzinestation is op die plek wel mogelijk.

9. Kouwenberg, B. van Alphenstraat 55/7, 2041 KC ZANDVOORT

- Woontorens staan op 150 meter van gebouw waarin mijn appartement zich bevindt
- Door de bebouwing bereikt de zon mijn balkon aan de voorzijde niet meer
- Overlast van harde wind en storm wordt groter als men te voet/fiets van appartement naar centrum en vv gaat
- Appartement daalt nu al in waarde omdat B&W geen duidelijkheid geeft over wanneer er wat gedaan gaat worden.
- Onbegrijpelijk dat het bedrijventerrein opgenomen is in bestemmingsplan Recreatie. Ook een woonfunctie heeft geen relatie met het recreatiepark.
- Een bestemmingsplanwijziging voorleggen zonder een feitelijke invulling van de plannen is niet samen te brengen met een betrouwbare, transparant communicerende overheid.

10. Bewoners van adressen Burg. Van Alphenstraat 55/01, 02, 04, 08, 09, 12, 14, 15, 22, 57/02, 03, 05, 06, 09, 11, 12, 17, 18, 19, 21, 22, 23 t.a.v. mw. A.M van den Hoed, Burgemeester van Alphenstraat 55/21, 2041 KC ZANDVOORT

- U doet het voorkomen dat het om een kleine wijziging gaat, het heeft echter een enorme impact op aanzien recreatiepark, duinlandschap, ecologisch lint.
- U gaf tijdens de inloopmiddag een vertekend beeld van de werkelijke afstand tot ons gebouw, deze is nl 100 meter.
- De enorme woontorens ontsieren het naastgelegen recreatiepark, de groenstrook vanaf het circuit en de laagbouw in het recreatiepark.
- Geen behoefte aan nieuwe appartementen gelet op de langdurig te koop staande appartementen in directe omgeving.
- Nu bekend is dat het garagebedrijf overweegt te verhuizen is het bijzonder interessant een reeds aangepast bestemmingsplan te kunnen tonen zodat bij de verkoop geen langdurige procedures te hoeven gevoerd die van invloed zullen zijn op de verkoopprijs.
- Bij de hoge gebouwen kunnen zich gevaarlijke situaties voordoen bij stormen van windkracht 9/10.
- Uitzicht zal aanzienlijk veranderen (we hebben nu vrij uitzicht), waardevermindering appartementen is reëel.

11. Ron Roosendaal, Van Speijkstraat 2/187, 2041 KL ZANDVOORT

- Wij zijn sinds 5 mei 2008 eigenaar geworden van ons appartement. Wij hebben geen zicht gehad op inloopavonden etc.



-Onze privacy aan de noord- en westzijde komt door de woontorens van die hoogte ernstig in het gedrang vanwege de door de architect bepaalde raampartij (ramen van vloer tot plafond). Zo ook het ruimtelijke effect en het uitzicht. Dit heeft direct effect op ons woongenot waardedaling van ons appartement.

-Wij vragen ons af of Zandvoort gebaat is bij een grootschalig plan op die locatie. De lijn Van Lennep/Burg van Alphenstraat een natuurlijke scheiding tussen de recreatieve voorziening van het recreatiepark/Circuit en de woongebieden. Wij verzoeken u plannen te ontwikkelen die in het belang zijn van alle direct betrokkenen. Nu lijkt alleen het belang van de huidige eigenaar gediend te zijn.

12. Bewoners Van Lennepweg 123, 109, 149, 157, 125, 135, 111, 127 t.a.v A.P. en M.M. Bakker, Van Lennepweg 131, 2041 LM ZANDVOORT

-Geen probleem als er 2 flats komen, MITS er maar genoeg parkeerplaatsen worden gerealiseerd. U houdt rekening met 1,82 pp, maar wij kunnen nu al onze auto's niet kwijt. Is het niet mogelijk een strook langs de Van Lennepweg of op de helft van het trottoir of op de groenvoorziening die toch niet aanslaat en steeds verzakt parkeerplaatsen te maken (inclusief trapjes naar onze huizen)

13. A.J.M. Lemmens, Van Lennepweg 129, 2041 LM ZANDVOORT

Voor 38 woningen aan de Van Lennepweg 105 t/m 159 in aansluiting met de torenflat hoek Van Speijkstraat nr 2/183 t/m 2/201 zijn er geen parkeerplekken gepland. Deze plekken zijn noodzakelijk om e.e.a. van de aansluiting op plan Duijnwijk te kunnen voltooien. Momenteel uiterst onveilige situatie, ongelukken zijn nagenoeg onvermijdbaar door overbelaste verkeerswegen.

14. R. Kamperman, T.E. Kamperman-Stuurman, Van Speijkstraat 2-201, 2041 KL ZANDVOORT

-Met een woongebouw aan de overkant kan recht bij ons naar binnen gekeken worden. Daarmee is onze privacy weg, tevens verwachten wij waardevermindering van ons appartement.

-Aanmerkelijke verslechtering van ons uitzicht aan de noordzijde.

-Het recreatiepark kan bij eventuele wijzigingen snel geschakeld worden omdat er geen direct belanghebbenden met een woning zich in deze zone bevinden. Voor de toekomst van Zandvoort is dit van groot belang.

-Volgens blz 12, 2^e alinea moeten grootschalige ontwikkelingen vermeden worden.

-De huurders van de recreatiewoningen in de zuidwest hoek zullen te maken krijgen met slagschaduw. Dit wordt nog versterkt doordat de huisjes in een vijf meter diepe kuil liggen.

-Stedenbouwkundig kunnen wij geen enkele reden verzinnen waarom op deze plek markant hoog volume moet worden geplaatst. Dit volume staat er al (waar wij wonen). Ook wordt gesproken over een poort naar de boulevard. De poort leidt echter naar niets.

-Voor Zandvoort lijkt het ons beter om de bestaande woningvoorraad kwalitatief te verbeteren in plaats van te streven naar een hogere kwantiteit. In toekomstscenario's staat dat de bevolking vergrijst en dat er in de toekomst minder woningen nodig zijn.

-Het kan nooit de bedoeling zijn dat een bestemming wordt gewijzigd vanwege de belangen van een eenling als deze strijdig zijn met het algemeen belang.

-huidige bouwhoogte van locatie Strijder moet niet overschreden worden. Een ander indeling van de locatie kan wellicht de voetgangersstroom van station naar circuit in betere banen leiden. Tevens kan hiermee de toegang naar Centerparcs worden verbeterd.

15. Mw J.G.T. Teuwen-v.d. Meer, Burg. Van Alphenstraat 55/16, 2041 KC ZANDVOORT

- De enorme woontorens ontsieren het aanzicht van naastgelegen recreatiepark, de groenstrook vanaf het circuit en de laagbouw in het recreatiepark.
- De voorgenomen wijzigingen werpen slagschaduw op de omliggende bebouwing en zorgen door de frequente wind voor sterke en wervelende luchtstromen die het woongenot ernstig aantasten. Dit geldt ook voor de recreatiewoningen. Gevaarlijke situaties op straat kunnen ontstaan. De woontorens zullen de veiligheid voor bewoners en verkeer zeker niet bevorderen.
- Gelet op het aantal langdurig te koop staande appartementen in de directe omgeving blijkt dat er voldoende aanbod van woonruimte is, zodat geen behoefte bestaat aan extra appartementen in de directe omgeving.
- Nu bekend is dat het garagebedrijf overweegt te verhuizen is het bijzonder interessant een reeds aangepast bestemmingsplan te kunnen tonen zodat bij de verkoop geen langdurige procedures te hoeven gevoerd die van invloed zullen zijn op de verkoopprijs. Wij constateren dat de belangen van firma Strijder wel erg sterk gewijzigd zijn ten opzichte van hun stellingname bij de totstandkoming van het recreatiepark.

16. R.A. Busé, Burg. Van Alphenstraat 57-24, 2041 KD ZANDVOORT

- De nieuwe hoogbouw past niet in het open en ruime karakter van het huidige woongebied. Plannen in strijd met gestelde op blz 12.
- Bestaande vrije uitzicht zal aanzienlijk veranderen en waardevermindering van onze appartementen zal dus/daardoor reëel zijn.
- Wij vrezen dat in de onderbouw van de woontorens commerciële bedrijven worden gevestigd (gerucht gaat dat Dirk van de Broek er komt)
- Handhaving of zelfs verruiming van ecologisch lint roept vragen op. In de praktijk is het ecologisch lint verwarrend. Optisch onderbreekt het lint de duin- of groenstrook langs het park en vervolgens bij kruising Vondelweg/Van Lennepweg weer. Bij Burg van Alphenstraat zijn de vluchtheuvels tot kniehoopte met helmgras begroeid. Oversteken met boodschappenwagentjes / rollators wordt schier onmogelijk en levert gevaarlijke situaties op. Waarom geen zebrapad en verkeersveilige en traditionele vluchtheuvel?
- Bij circuitevenementen lopen tienduizenden bezoekers langs locatie Strijder. Hoe worden deze veilig langs de nieuwbouw geleid?

17.Margriet van den Hoed, Burg. van Alphenstraat 55/21, 2041 KC ZANDVOORT

18.Jaap van den Hoed, Burg. Van Alphenstraat 55/20, 2041 KC ZANDVOORT

19.David Rinaldi Gennaro, Burg. Van Alphenstraat 55-19, 2041 KC ZANDVOORT

- De enorme woontorens ontsieren het aanzicht van naastgelegen recreatiepark, de groenstrook vanaf het circuit en de laagbouw in het recreatiepark.
- Gelet op het aantal langdurig te koop staande appartementen in de directe omgeving blijkt dat er voldoende aanbod van woonruimte is, zodat geen behoefte bestaat aan extra appartementen in de directe omgeving.
- Nu bekend is dat het garagebedrijf overweegt te verhuizen is het bijzonder interessant een reeds aangepast bestemmingsplan te kunnen tonen zodat bij de verkoop geen langdurige procedures te hoeven gevoerd die van invloed zullen zijn op de verkoopprijs. Wij constateren dat de belangen van firma Strijder wel erg sterk gewijzigd zijn ten opzichte van hun stellingname bij de totstandkoming van het recreatiepark.
- Bij hoge gebouwen kunnen gevaarlijke situaties op straat ontstaan ivm stormen van windkracht 9/10. Mensen moeten zich regelmatig vasthouden aan hekken en lantaarnpalen wanneer ze achter een hoog gebouw vandaan komen. De woontorens zullen de veiligheid voor bewoners en verkeer zeker niet bevorderen.
- Ons uitzicht zal aanzienlijk veranderen. Waardevermindering van onze appartementen is zeer reëel.



20. De heer en mevrouw R.J. Boelkens, Van Speijkstraat 2/191, 2041 KL ZANDVOORT.

- Wegnemen van lichtinval, waardoor karakter appartement geweld wordt aangedaan.
- Onze privacy is niet langer gewaarborgd. Bij plaatsing van de woontorens op 50 meter afstand kan men recht naar binnen kijken.
- Uitzicht (zeezicht) zal ons geheel worden ontnomen.
- Waardevermindering van ons appartement.
- Venturie effect, winddruk, windgeruis, samendrukken van wind en samengeperste luchtstromen zorgen voor overlast.
- Onduidelijk welk belang de ontwikkeling voor Zandvoort heeft. Er wordt slechts 1 belang gediend. Daarnaast is het de vraag of er behoefte is aan appartementen gelet op de hoeveelheid te koop staande appartementen.

2.3 ZIENSWIJZEN WOELWATERSTERREIN

2. Jeroen Neerincx, Fahrenheitstraat 80, 2041 CJ ZANDVOORT

Het is ons niet duidelijk of de bestemming van het stukje grond (Woelwaters) is gewijzigd in het voorontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Graag ontvangen wij een toelichting en wij zouden de vraagprijs van het stukje grond vernemen.

Al enige jaren loop ik met het plan een vlinderkas als toeristische en educatieve attractie op het terrein j.P. Thijssesweg 27 te beginnen. Het voorontwerpbestemmingsplan laat geen ruimte voor een vlinderkas. Zo'n kleine 1000 m2 is de minimale oppervlak om een vlinderkas zelfstandig exploiteerbaar te maken. Bijgevoegd is de massastudie van AG Architecten d.d. 28/04/2008 die de landschappelijke inpassing laat zien en de open structuur van de kas. Het gaat om een financieel gezond en realistisch plan. Dit blijkt uit het ondernemingsplan dat ik graag beschikbaar stel. De benodigde financiering is voor 80% rond. Het plan is het resultaat van drie jaar voorbereiding. Met de vlinderkas krijgt Zandvoort er een attractie bij die niet alleen past in het toeristisch beleid van de gemeente – jaarrond open en gericht op natuur en milieu- maar bovendien een uitstekende gelegenheid voor natuurgerichte educatie en onderwijs. Ik hoop dat het definitieve bestemmingsplan ruimte aan een vlinderkas zal bieden.

De heer Neerincx heeft op 10 februari 2009 de gemeente laten weten af te zien van de plannen om een vlinderkas te realiseren. Hiermee wordt de zienswijze als zijnde ingetrokken beschouwd.

3. Healthclub Zandvoort B.V., Cort van Lindenstraat 44, 2042 CB ZANDVOORT en Remo di Biase Architecten bna, Zeestraat 54, 2042 LC ZANDVOORT, t.a.v Remo di biase Architecten BNA

Ondergetekenden willen het terreintje graag van de gemeente kopen teneinde de realisering van een modern en zeer toegankelijk Fitnesscentrum mogelijk te maken. De huidige onderneming groeit uit zijn "jasje" en is bovendien gelegen in de Middenboulevard, waarvan bekend is dat er komende jaren ruimtelijke ontwikkelingen gaan plaatsvinden. Voorzien kan worden in een toenemende behoefte aan health-activiteiten. Het terrein is gelegen bij een clusterschool en bij een sportpark. Een healthclub kan een meerwaarde betekenen, te meer waar de healthclub het voornemen heeft een kinderopvang-lokaliteit te realiseren. Op het



terrein zullen 27 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bijgevoegd schetsontwerp geeft een mogelijke invulling van bedoeld perceel.

3 **BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID WOONTORENS HOEK VAN LENNEPWEG / VAN ALPHENSTRAAT**

De gemeente dient een belangenafweging te maken indien er een initiatief voor een (particuliere) ontwikkeling naar voren komt. De belangen van de omwonenden (maatschappelijk belang), de belangen van de initiatiefnemer, de stedenbouwkundige en ruimtelijke belangen, de economische belangen, de belangen voor het toerisme / belangen Center Parcs dienen tegen elkaar te worden afgewogen.

3.1 **BELANGEN OMWONENDEN / MAATSCHAPPELIJK DRAAGVLAK**

Zoals uit het vorige hoofdstuk blijkt, zijn er vele zienswijzen van omwonenden binnengekomen. Deze zienswijzen betreffen de negatieve invloed van de hoogte van de woontorens op de bezonning, privacy, uitzicht, waardedaling eigen woning, verkeer en parkeren, windhinder, toerisme en stedenbouwkundige kwaliteit.

Burgemeester en wethouders van Zandvoort hechten veel waarde aan het woongenot van de huidige bewoners van Zandvoort. Daarom vindt het college het belangrijk dat het woongenot zo weinig mogelijk wordt aangetast. Gekeken is met name naar de invloed van de woontorens op de aantasting van privacy, de inkijk vanuit de torens in de huizen, de belemmering van het uitzicht en schaduwwerking.

Privacy, inkijk, woongenot:

Te verwachten is dat woonkamers en de buitenruimte van de woningen op de locatie Strijder aan de zuid- en westzijde georiënteerd zullen worden. Dit betekent dat het appartementengebouw aan de Van Speijkstraat in het zicht van een deel van de nieuwe appartementen komt te liggen. De minimale afstand tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing is ongeveer 40 meter. Met name zal het gevoel van privacy, vrijheid en woongenot door inkijk hier negatief beïnvloed worden.

Voor de appartementen aan de Burgemeester Alphenstraat geldt dat hun inkijk, privacy en woongenot niet negatief beïnvloed worden. De afstand tot de woontorens bedraagt ruim 100 meter.

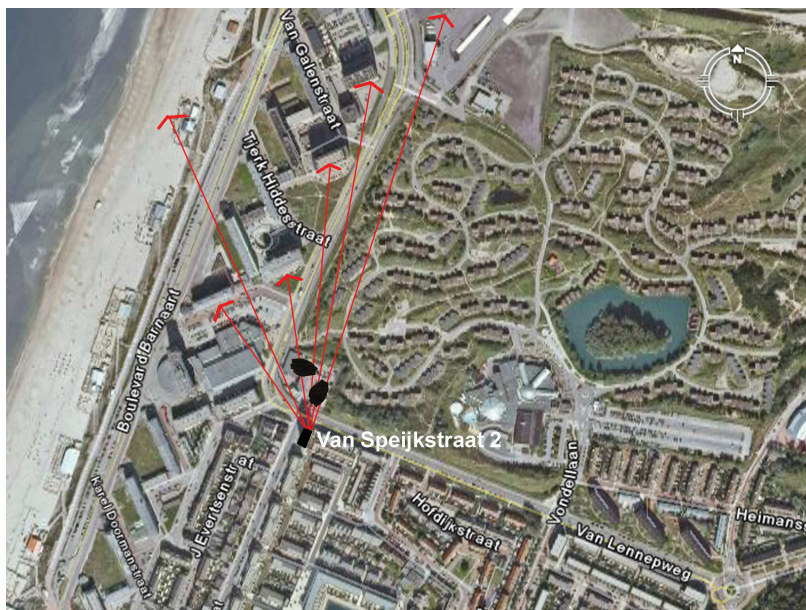
Uitzicht:

Voor de woningen in het appartementengebouw Van Speijkstraat zijn de woontorens van invloed op het uitzicht en privacy (vrijheid in de woningen) van de woningen.

Op onderstaande figuur zijn de huidige zichtlijnen vanuit het appartementengebouw in rood getekend. Op de locatie Strijder zijn de woontorens ingetekend.

Geconcludeerd kan worden dat het huidige zicht van de appartementen negatief wordt beïnvloed. De woontorens staan in het zicht van het appartementengebouw aan de Burgemeester van Alphenstraat. Hiermee wordt het uitzicht beperkt.





Schaduwwerking:

Bezonningstekeningen op basis van het schetsplan dat in opdracht van de huidige eigenaar van de locatie Strijder zijn gemaakt tonen aan dat met name de hoek van de Van Lennepweg / Burgemeester van Alphenstraat en de zuidwestelijke hoek van het recreatiepark in het voorjaar, najaar en zomer gedeeltelijk een gedurende een paar uur in de schaduw komen te liggen.

3.2 BELANG TOERISME / BELANG CENTER PARCS

De bouw van twee woontorens van 24 en 30 meter hoog aan de rand van Center Parcs heeft consequenties voor de vakantiebeleving van de toeristen die daar verblijven.

Toerisme

Het park vormt nu een eenheid zonder hoogbouw. De andere parken van Center Parcs zijn gesitueerd in landelijke gebieden in of nabij natuurterreinen. Het Zandvoortse park ligt in een duingebied zonder hoogbouw op het terrein. De natuurbeleving is voor klanten van Center Parcs heel belangrijk. De natuur- én vakantiebeleving zal verminderd worden door het zicht op hoge woontorens. De indeling van het terrein met een duinlandschap maakt het dat het park voor de bezoekers net buiten de bebouwde kom ligt. Door de komst van de woontorens zal de toerist het gevoel krijgen dat het park binnen de bebouwde kom ligt. De toeristen verblijvend in de recreatiewoningen in de zuidwesthoek van het park kunnen bovendien inkijk vanuit de torens krijgen wanneer zij in de tuin zijn, de privacy wordt dus aangetast. Dit probleem speelt niet bij de hoogbouw aan de overzijde van de Van Alphenstraat, Van Lennepweg en Vondellaan.

Privacy

Het terrein van Center Parcs ligt ten zuidwesten van het recreatiepark. Het terrein van het recreatiepark is geaccidenteerd. Het maaiveld van het recreatiepark is rond het terrein Strijder lager gelegen. De recreatiewoningen in de directe omgeving zijn op een afstand van ongeveer 20 tot 60 meter van het garagebedrijf gesitueerd. Inkijk vanaf de woontorens wordt met name verwacht op de buitenruimten rond de recreatiewoningen. Inkijk in de recreatiewoningen zal meer betrekking hebben op het gevoel dat men je vanuit de woontorens in de recreatiewoningen kan zien. Ook zal er zicht zijn op het

gemeenschappelijk deel van het recreatiepark. Door inkijk en zicht wordt ook de (het gevoel van) privacy aangetast.

Zicht vanuit de woontorens zal hoofdzakelijk gebeuren vanuit woonkamers en buitenruimten (balkons en loggia's). Door de oriëntatie van het terrein Strijder is het aannemelijk dat buitenruimten van de toekomstige appartementen aan de zuid en westzijde georiënteerd zullen worden.

Hierdoor zullen de buitenruimten zicht hebben in de richting van de Van Lennepweg en de Burgemeester van Alphenstraat en niet in de richting van het recreatiepark.

Het schetsplan dat in opdracht van de eigenaar van het terrein Strijder is gemaakt, gaat uit van twee woongebouwen. Eén is 30 meter hoog en de ander is 24 meter met in totaal 41 appartementen. Per bouwlaag zijn 3 appartementen ingetekend waarvan de hoofdbuitenruimte aan de zuid en/of westzijde zijn gesitueerd. Per bouwlaag heeft één appartement de woonkamer met een kleine tweede buitenruimte met zicht op het recreatiepark. Voor het overige zijn slaapkamers georiënteerd op het recreatiepark.

Uitzicht:

De hogere woongebouwen langs de Burgemeester van Alphenstraat en Van Lennepweg zijn van noord naar zuid 30, 33, 27 en 28 meter hoog. De afstand tussen deze woongebouwen en de recreatiewoningen zijn respectievelijk 75, 55, 50 en 65 meter. De beide wegen en het lager gelegen recreatiepark worden gescheiden door een duin, waardoor het uitzicht vanuit het recreatiepark niet wordt bepaald en niet belemmerd wordt door deze woongebouwen.

Door de situering direct aan de rand van het recreatiepark zal bebouwing op het terrein Strijder van 30 en 24 meter hoog vanaf het park zichtbaar zijn. Voor de recreatiewoningen in de directe omgeving zal het van invloed zijn op het (uit)zicht.

Schaduwwerking

De bezonningstekeningen tonen aan dat een gedeelte van het recreatiepark en de recreatiewoningen aan het einde van de middag in het voor- en najaar in de schaduw komt te liggen. Het betreft ongeveer 0,9 ha en ongeveer 20 recreatiewoningen. Het totale terrein van Center Parcs is 26.5 ha groot en heeft 444 recreatiewoningen.

3.3 BELANG STEDENBOUW / RUIMTELIJK BELANG / STRUCTUURVISIE

Structuurvisie

De gemeenteraad heeft in het kader van de structuurvisie gekozen om de verdere ontwikkeling van het verblijfstoerisme te stimuleren. Natuurbeleving is binnen het toeristisch beleid een belangrijke troef en zal in het kader van de structuurvisie verder versterkt worden. De realisatie van twee woontorens van 24 en 30 meter direct grenzend aan een recreatiepark staan haaks op de uitgangspunten van de voorgenomen structuurvisie.

Ruimtelijk / functioneel

De locatie Strijder is door de ligging in de bocht van een hoofdverkeersweg op een zichtbare plek in Zandvoort gelegen. Door de omvang en de duidelijke begrenzing van het recreatiepark aan deze zijde vormt het terrein van Strijder een ruimtelijke eenheid met het recreatiepark. De duinwal die gelegen is tussen de Burgemeester van Alphenstraat en de Van Lennepweg zorgt ervoor dat het park vanaf de openbare weg niet zichtbaar is. Hierdoor heeft het recreatiepark een besloten karakter en wordt de privacy van de gasten gewaarborgd. De weg zelf vormt een natuurlijke grens tussen bebouwing en recreatiepark. Het karakter van de Burgemeester van Alphenstraat en de Van Lennepweg wordt bepaald door aan de ene zijde een doorlopende duinwal en aan andere zijde bebouwing. De duinwal volgt op de hoek, op de overgang van beide straten, niet de weg, maar is naar achteren gelegen. Op deze plek is het garagebedrijf / benzinestation Strijder gevestigd.



Gezien de ruimtelijke ligging van het terrein en de gekozen koers waarin Zandvoort zich gaat ontwikkelen is een functionele invulling met toerisme en recreatie, sport de meest wenselijke invulling van het terrein. Het duinkarakter en de geaccidenteerdheid zijn kenmerkend voor het gehele plangebied. Deze kenmerken moeten zoveel mogelijk worden behouden dan wel versterkt worden. Passend hierbij zijn ingetogen en kleinschalige bouwvormen die landschappelijk ingepast worden, het voorkomen van manifeste gebouwen of bouwwerken en een zekere bescherming van bodem en reliëf. Bebouwing op het schaalniveau van de locatie betekent een bouwmassa met een beperkte hoogte en omvang. Door de groene duinstrook lint door te trekken langs de weg zal bebouwing erachter gedeeltelijk niet zichtbaar zijn.

3.4 BELANG INITIATIEFNER / ECONOMISCH BELANG

De grond is in particuliere handen en het gaat om een particulier initiatief. Gelet op het zo goed als ontbreken van maatschappelijk draagvlak en de voorgenomen visie van de gemeenteraad in de structuurvisie kan het belang van de initiatiefnemer hier niet tegen opwegen.

3.5 CONCLUSIE

Gelet op

- het zo goed als ontbreken van maatschappelijk draagvlak voor de woontorens;
- de negatieve invloed van de woontorens op het woongenot van de omwonenden;
- de negatieve invloed van de woontorens op het belang van Center Parcs en daarmee op het toerisme;
- de voorgenomen visie van de gemeente in de structuurvisie om het verblijfstoerisme te stimuleren;
- de ligging van de locatie en de stedenbouwkundige en ruimtelijke afwegingen

komen burgemeester en wethouders tot de conclusie dat de wijzigingsbevoegdheid voor de woontorens komt te vervallen en wordt omgezet in een wijzigingsbevoegdheid voor een bestemming die aan bovenstaande recht doet (zie hoofdstuk 5).

Jeroen Neerincx

De heer Neerincx heeft op 10 februari 2009 de gemeente laten weten af te zien van de plannen om een vlinderkas te realiseren. Hiermee wordt de zienswijze als zijnde ingetrokken beschouwd.

Healthclub Zandvoort B.V.

De indiener van de zienswijze geeft aan belangstelling te hebben om een sportschool op de locatie te willen ontwikkelen. De zienswijze heeft geleid tot een ruimtelijk en functioneel onderzoek naar de invulling van het terrein en tot het opnemen van een wijzigingsbevoegd in het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark.

4.1 **CONCLUSIE**

De zienswijze van het heer Neerincx wordt beschouwd als zijnde ingetrokken. Om deze reden wordt hier niet inhoudelijk op de zienswijze ingegaan.

De zienswijze van de Healthclub heeft geleid tot een ruimtelijk en functioneel onderzoek naar de invulling van het Woelwatersterrein en tot het opnemen van een wijzigingsbevoegd in het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark (zie hoofdstuk 5).



5 NIEUWE INVULLING LOCATIES GARAGE STRIJDER EN WOELWATERSTERREIN

5.1 RUIMTELIJK

Naast het recreatiepark met de recreatiewoningen en het recreatiecentrum zijn het gemeentelijk terrein aan de J. P. Thijsseweg en de locatie met het garagebedrijf op de hoek van de Van Lennepweg en de Burgemeester van Alphenstraat onderdeel van het plangebied.

Het duinkarakter en de geaccidenteerdheid zijn kenmerkend voor het gehele plangebied. Deze kenmerken moeten zoveel mogelijk worden behouden dan wel versterkt worden. Passend hierbij zijn ingetogen en kleinschalige bouwvormen die landschappelijk ingepast moeten worden, het voorkomen van manifeste gebouwen of bouwwerken en een zekere bescherming van bodem en reliëf.

Mede vanuit dat perspectief is het streven om ontwikkelingen op het terrein aan de J.P. Thijsseweg onderdeel uit te laten maken van het geaccidenteerde duinlandschap. Indien de garage zijn bedrijfsvoering op de huidige locatie beëindigt geldt dit ook voor ontwikkelingen op dit terrein.

De groenstrook langs de Van Lennepweg en de Burgemeester Van Alphenstraat en de J.P. Thijsseweg is onderdeel van de hoofdgroenstructuur en draagt bij aan de groenbeleving van Zandvoort. Op deze stroken mag niet gebouwd worden vanwege de accentuering van de herkenbaarheid van het duingebied en de groenbeleving. Eén en ander komt tot uiting in de opgenomen groenbestemming.

Ontwikkelingen op beide terreinen zullen aan de volgende ruimtelijke voorwaarden moeten voldoen:

- Beide terreinen moeten worden beschouwd als onderdeel van het duinlandschap van het recreatiepark, waarbij bestaande hoogten en glooiingen van het omliggende terrein maatgevend zijn;
- Om het groene beeld langs de openbare weg te continueren krijgt de strook langs de weg een inrichting met een duinkarakter;
- De groenstrook langs de Van Lennepweg en Burgemeester van Alphenstraat dient te worden doorgetrokken;
- In deze strook mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de entree (gebouw) indien het in het duinlichaam wordt ingepast;
- Bebouwing is kleinschalig en moet landschappelijk ingepast worden.
- Het beeld van de bebouwing wordt bepaald door het landschap en is vanaf de openbare weg beperkt zichtbaar.
- Voor zover niet gelegen binnen de waterkering is het mogelijk ondergronds te bouwen tot 6 meter diepte.
- Er moet rekening gehouden worden met de aanleg van een lightrail voorziening over de Van Lennepweg-Burgemeester van Alphenstraat. In de situatie met en zonder lightrail moet de ontwikkeling van het terrein voldoen aan een goede ruimtelijke inpassing.
- Er moeten voldoende (conform de richtlijnen van de CROW) parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden.

De bestemming van het terrein aan de J.P. Thijsseweg zoals dat in het vigerende bestemmingsplan 'Recreatieproject Van Lennepweg – Vondellaan' is opgenomen blijft in het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark ook mogelijk. Ook de realisatie van maximaal



zes recreatiewoningen op dit terrein blijft (met ontheffing) mogelijk in het ontwerpbestemmingsplan.

In onderstaande figuren zijn twee mogelijke ontwikkelingen geschetst op het Woelwatersterrein:

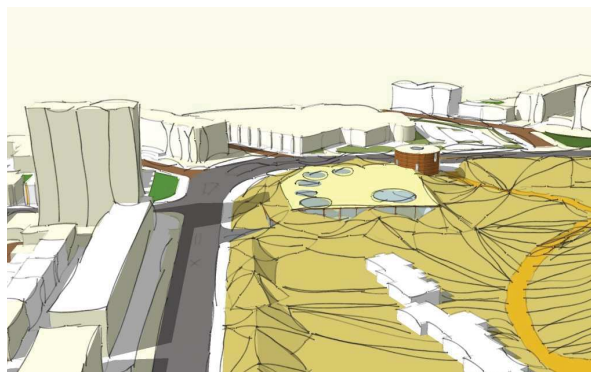


evt. uitbreiding van het recreatiepark (zes nieuwe recreatiewoningen)

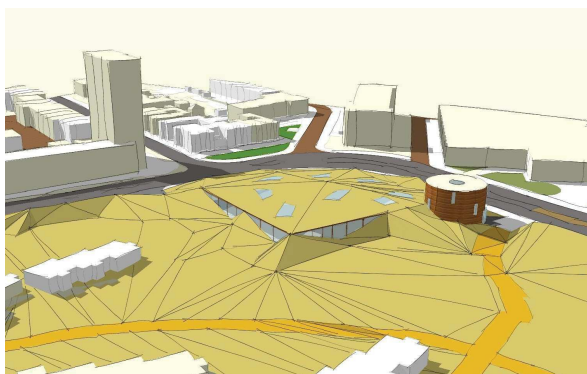


evt. zelfstandige ontwikkeling

De hierna volgende twee figuren geven een impressie van een mogelijke invulling voor het terrein op de hoek van de Van Lennepweg en de Burgemeester van Alphenstraat.



terrein gezien vanaf de Van Lennepweg



...en vanaf het recreatiepark maar met bijzondere kapvorm

5.2 FUNCTIONEEL

Recreatie

Het huidige beleid ten aanzien van de bestaande recreatievoorzieningen is voornamelijk gericht op behoud en versterking van het huidige aanbod en segment. In combinatie met kwaliteitsverbetering, functieverbreiding of versterking van de (recreatieve) relaties met de omgeving is eventueel ruimte voor geringe uitbreidingsmogelijkheden. Hierbij kan gedacht worden aan het ruimte bieden voor vergroting van de receptie/zwembad/verzamelgebouw of het toevoegen van enkele verblijfsrecreatieve eenheden.

Niet altijd is duidelijk dat het park een openbaar toegankelijk gebied is. Er zijn recentelijk overigens wel verbeteringen op dat punt doorgevoerd (o.a. richting hotel en boulevard), maar de mogelijkheden voor wandelen en fietsen (doorgaand langzaam verkeer) kunnen wellicht nog beter worden benut.

In het kader van het opstellen van de structuurvisie voor Zandvoort is de gemeente voornemens het jaarrondtoerisme verder te versterken. Voorzieningen op het gebied van health, beauty en sport die gericht zijn op bewegen en je lekker voelen (wellness) zijn daarbij een belangrijk speerpunt. Ook kan gedacht worden aan een museum dat een relatie heeft met strand, duin en natuur of een recreatieve voorziening. Deze voorzieningen zijn seizoenafhankelijk en kunnen zo een belangrijke toevoeging vormen voor het toeristisch product. Niet alleen voor bezoekers maar ook voor bewoners. Voor de locaties binnen dit plangebied is synergie mogelijk met het recreatiepark.

Bedrijvigheid

Uitgangspunt is dat het garagebedrijf op de huidige locatie aan de Van Lennepweg moeten kunnen blijven functioneren. Indien de bedrijfsvoering van het bedrijf op deze locatie beëindigd wordt is rekening gehouden met een eventuele transformatie naar de bestemming Recreatie in de vorm van dagrecreatie en/of de bestemming Cultuur en ontspanning in de vorm van museum, sauna, wellness. Sport in de vorm van fitness-, squash en/of sportcentrum en/of een sportschool.

Gelet op de specifieke gebiedskwaliteiten en aard van het plangebied met een overwegende recreatieve functie, worden geen nieuwe bijzondere functies (bedrijvigheid, wonen, detailhandel) toegestaan.

5.3 AANPASSING WIJZIGINGSBEVOEGDHEID LOCATIE GARAGE STRIJDER

De bestemming Bedrijf – Motorbrandstoffen voor het garagebedrijf zal blijven bestaan. Daarnaast zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Gelet op bovenstaande zal de wijzigingsbevoegdheid er in hoofdlijnen als volgt uit zien.

Artikel 3: Bedrijf – Motorbrandstoffen

3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - Motorbrandstoffen', te wijzigen ten behoeve van de bestemming Cultuur en ontspanning in de vorm van museum, sauna, wellness en/of de bestemming Recreatie in de vorm van dagrecreatie, recreatiewoning, verblijfsrecreatie en/of de bestemming Sport in de vorm van fitnesscentrum en/of een sportschool, met dien verstande dat:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast ter plaatse van de bestemming Bedrijf – Motorbrandstoffen;
- b. de betreffende functie ter plaatse is beëindigd;
- c. bij de bouw rekening gehouden moet worden met de mogelijke aanleg van een lightrail over de Van Lennepweg- Burgemeester van Alphenstraat;
- d. het totaal bebouwde oppervlakte maximaal 70% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt;
- e. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan maximaal 4 meter ten opzichte van de kruin van de weg van de Van Lennepweg;
- f. in afwijking van lid e mag de bouwhoogte van een deel van de bebouwing tot een oppervlakte van maximaal 200 m² maximaal 9 meter ten opzichte van de kruin van de Van Lennepweg bedragen;
- g. ondergronds bouwen is mogelijk tot een diepte van maximaal 6 meter, gemeten vanaf de hoogte van de kruin van de Van Lennepweg
- h. de groenstrook langs de Van Lennepweg – Burgemeester van Alphenstraat zal worden doorgetrokken;
- i. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- j. er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf dient plaats te vinden, waarbij als parkeernorm de richtlijnen van de CROW zoals aangegeven in de bijlage worden gehanteerd, waarbij gerekend moet worden met het gemiddelde van de aangegeven richtlijnen bij weinig stedelijk en rest bebouwde kom;
- k. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering;
- l. de functie(s) op een adequate wijze word(en)t ontsloten.

3.4. Ontheffing

3.4.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van lid e en toestaan dat de bouwhoogte maximaal 8 meter ten opzichte van de kruin van de Van Lennepweg mag bedragen indien een bijzondere kapvorm in de vorm van een bol of een puntdak wordt gebouwd.

3.4.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van lid h en toestaan dat de groenstrook wordt onderbroken door een entree(gebouw), mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de landschappelijke inpassing.

3.4.3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van lid e en f en toestaan dat de maximale bouwhoogte wordt verhoogd met maximaal 1,20 m voorzover de



ondergrondse bebouwing maximaal 1,20 m boven de kruin van de hoogte van de Van Lennepweg uitsteekt.

5.4 AANPASSING WIJZIGINGSBEVOEGDHEID LOCATIE WOELWATERSTERREIN

De bestemming Recreatie - Recreatiewoningen met ontheffingsmogelijkheid voor de bouw van maximaal zes recreatiewoningen blijft bestaan. Daarnaast zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Gelet op bovenstaande zal de wijzigingsbevoegdheid als volgt worden opgenomen.

Artikel 6: Recreatie – Recreatiewoningen

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding voor wijzigingsbevoegdheid de bestemming te wijzigen ten behoeve van de bestemming Cultuur en ontspanning in de vorm van museum, sauna, wellness en/of de bestemming Recreatie in de vorm van dagrecreatie, recreatiewoning, verblijfsrecreatie en/of de bestemming Sport in de vorm van fitnesscentrum en/of een sportschool, met dien verstande dat:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied';
- b. ondergronds bouwen is toegestaan tot een maximale diepte van 6 meter gemeten vanaf de hoogte van de kruin van de J. P. Thijsseweg
- c. het totaal bebouwde oppervlak maximaal 65% van de oppervlakte van het vlak waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt, bedraagt;
- d. het totaal bebouwde oppervlakte, voor zover gebouwd boven het maaiveld van de J.P. Thijsseweg, maximaal 30% van de oppervlakte van het vlak waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt, bedraagt;
- e. in afwijking van artikel 2 wordt niet gemeten vanaf peil, maar vanaf de kruin van de J. P. Thijsseweg; de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter
- f. de bebouwing dient te worden voorzien van een kap, waarvan de dakhelling niet meer dan 60 graden en niet minder dan 30 graden zal bedragen
- g. het deel van de ondergrondse en/of gedeeltelijke ondergrondse bebouwing waarop geen bebouwing wordt gerealiseerd onderdeel wordt van het duinlandschap en ingericht wordt met duinbeplanting conform het terrein van het recreatiepark;
- h. binnen een afstand van minimaal 5 meter vanaf de erfgrans met het recreatiepark geen bebouwing en parkeervoorziening gerealiseerd mag worden;
- i. het terrein voor gemotoriseerd verkeer ontsloten wordt vanaf de J. P. Thijsseweg;
- m. er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf dient plaats te vinden, waarbij als parkeernorm de richtlijnen van de CROW zoals aangegeven in de bijlage worden gehanteerd, waarbij gerekend moet worden met het gemiddelde van de aangegeven richtlijnen bij weinig stedelijk en rest bebouwde kom;
- j. de functie(s) op een adequate wijze word(en)t ontsloten.



6.6.1. Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van lid e en toestaan dat de maximale goot- respectievelijk bouwhoogte wordt verhoogd met maximaal 1,20 m voorzover de ondergrondse bebouwing maximaal 1,20 m boven de kruin van de hoogte van de Van Lennepweg uitsteekt.



De ingediende zienswijzen hebben geleid tot het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid voor de twee woontorens op de locatie garage Strijder. Daarnaast hebben de zienswijzen geleid tot een ruimtelijke en functionele heroverweging van de invulling van de locaties garage Strijder en Woelwaters.

Voor de locatie garage Strijder wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een bestemming ten behoeve van Cultuur en ontspanning in de vorm van museum, sauna, wellness en/of de bestemming Recreatie in de vorm van dagrecreatie, recreatiewoning en verblijfsrecreatie en/of de bestemming Sport in de vorm van fitnesscentrum en/of een sportschool. Deze wijziging mag plaatsvinden onder strikte voorwaarden zoals opgenomen in hoofdstuk 5.

Voor de locatie Woelwatersterrein wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een bestemming ten behoeve van Cultuur en ontspanning in de vorm van museum, sauna, wellness en/of de bestemming Recreatie in de vorm van dagrecreatie, recreatiewoning en verblijfsrecreatie en/of de bestemming Sport in de vorm van fitnesscentrum en/of een sportschool. Deze wijziging mag plaatsvinden onder strikte voorwaarden zoals opgenomen in hoofdstuk 5.

