

Scorekaart functieverandering Zandvoort Gendt_Mei 2026

Criteria	Motivatie	Opties	Eenheid	Score
Milieucriteria				
1 Asbest				
<i>Er worden schuren met minimaal 100 m2 asbesthoudende onderdelen verwijderd.</i>	Er is geen sprake van sloop van schuren, geen punten	Nee	0	0
2 Milieucategorie				
<i>Er is sprake van een grote belasting van de bedrijfsbebouwing op het milieu (obv milieuvergunning). Er wordt gebruik gemaakt van de milieu categorieën zoals beschreven in de richtafstandlijst.</i>	Het voormalige kassenbedrijf is aan te merken als een milieucategorie 2 bedrijf, geen punten.		0	0
3 Innovatieve bebouwing				
<i>De nieuw te bouwen woonhuizen voldoen aan hoogwaardige milieueisen en hebben een innovatief karakter, namelijk ze zijn energie neutraal, hebben zonnepanelen of duurzaam materiaalgebruik ('gasloos' bouwen wordt niet voor meegeteld)</i>	Er wordt meerdere duurzame technieken toegepast die maken dat de woning(en) voldoen aan de hedendaagse hoogwaardige milieueisen. De nieuwe woning aan Zandvoort ong. wordt zo energiezuinig mogelijk gebouwd: BENG (bijna energie neutraal) of NOM (nul de op meter). Concreet worden meerdere van de volgende technieken toegepast: • Zeer hoge isolatiewaarden (dak, gevel, vloer en beglazing) conform of boven BENG-normering. • Luchtdichte bouwmethode met gecontroleerde ventilatie voor een optimaal binnenklimaat. • All-electric installatieconcept, zonder gasaansluiting. • Warmtepompinstallatie (bodemgebonden of lucht/water) voor duurzame verwarming en koeling. • Zonnepanelen op het dak, afgestemd op het	Ja	1	1

	energieverbruik van de woning (NOM-ambitie). • Balansventilatie met warmteterugwinning (WTW) voor een gezond en energiezuinig binnenklimaat. • Gebruik van duurzame en onderhoudsarme materialen met een lage milieubelasting.			
Ruimtelijke kwaliteit				
4 Cultuurhistorische waarde				
<i>Er is sprake van sloop van detonerende agrarische gebouwen bij een rijksmonument, een gemeentelijk monument of een beeld bepalend gebouw.</i>	Er is sprake van sloop van detonerende agrarische gebouwen (kassen) maar in de nabije omgeving van het projectgebied zijn geen monumenten of beeldbepalende gebouwen aanwezig. Geen punten.	Nee	0	0
5 Natuur en landschappelijke waarde				
<i>Er is sprake van een grote bijdrage aan natuur en landschappelijke waarden. Bijvoorbeeld middels landschapsontwikkeling die bijdraagt aan bestaand beleid (structuurvisie, landschapsontwikkelingsplan en landschapsvisie).</i>	De locaties Zandvoort 29 en ong. worden beiden landschappelijk ingepast. Bij de inpassing zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd: -inspiratie uit historische kaarten -versterken/ terugbrengen van oorspronkelijke landschapselementen -compact erfprincipe -bijdrage aan natuur en biodiversiteit <i>Zandvoort 29</i> Een voorname kwaliteitswinst wordt allereerst behaald door de sloop van kassen (4.500 m²). De sloop van de kassen biedt een goede basis voor een kwaliteitsverbetering van landschap en natuur. Met de inpassing wordt een scherper ruimtelijk onderscheid gemaakt	Veel	2	2

	tussen het nieuwe woonperceel en het agrarisch perceel daarachter. In het veld wordt deze nieuwe grens gemarkeerd door een greppel/ kleine sloot. Binnen het woonerf is sprake van een compact erfprincipe waarbij hoofd- en bijgebouw een gezamenlijk cluster vormen. De afbakening van het erf is afgestemd op bestaande erven in de straat. Ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen vormen (struweel)hagen voor nieuwe natuurlijke erfscheidingen. De zuidkant van het erf blijft vrij van beplanting, waardoor sprake wordt van een zichtlijn richting het open buitengebied dat ontstaat door de sloop van de kassen. De inpassing van het resterend perceeldeel is geïnspireerd door historische landschapskaarten. Oude lijnelementen met beplanting worden teruggebracht en versterkt door opgaand groen langs de noordelijke perceelsgrens (hagen/ knotbomen). De nieuwe sloot haakt aan op de bestaande sloot langs de noordelijke perceelsgrens. Langs deze nieuwe- en een deel van de bestaande sloot komt een natuurvriendelijke oever. De natuurvriendelijke oever wordt opgevolgd door kruidenrijk grasland met een (fruit)boomgaard. De voorgestelde knotbomen, struweelhagen, fruitbomen, het kruidenrijk grasland en de natuurlijke oevers leveren allemaal op een eigen manier een goede toevoeging aan de natuurlijke kwaliteiten en een versterking van de biodiversiteit (nest- en schuilgelegenheden, voedsel, verschillende (micro)biotopen die voor verschillende planten en dieren geschikt zijn).			
--	--	--	--	--

	<i>Zandvoort ong.</i> Voor deze deellocatie zijn vergelijkbare uitgangspunten toegepast. De woning en het bijgebouw staan geconcentreerd centraal op het erf. Hierdoor blijft ruimte vrij voor de aanleg van een kleinschalige boomgaard ten noorden van de woning (versterken/ herstel oorspronkelijke landschap). Samen met het toevoegen van erfbeplanting ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen en achter op het perceel wordt ook hier een verwijzing gemaakt naar het historisch landschap. De struweelhaag gaat achter op het perceel over in struweel/boschage om het bijgebouw in te passen. Lage en hoge hagen op perceelsgrenzen zorgen voor logische afronding van het erf en privacy. De erfgrens aan de oostkant blijft vrij van hoge hagen om uitzicht op het achterland vanuit de achtertuin te borgen. Wel worden twee solitaire bomen voorgesteld om de erfgrens landschappelijk te markeren. Een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingsplannen, de beplantingsplannen en de toelichting daarop is te raadplegen in de motivering van het TAM-omgevingsplan. Daarin is ook een regeling ter borgen van de inpassingsmaatregelen verwerkt.			
6 Zichtbaarheid				
<i>Er is sprake van een aanzienlijke verbetering van de zichtbaarheid van het landschap bij de ontwikkeling van het initiatief.</i>	Voorliggend initiatief heeft tot gevolg dat de zichtbaarheid van het landschap positief wordt beïnvloed. Uitgangspunt voor beide deellocaties is om het oorspronkelijke landschap niet alleen te herstellen maar ook te	Veel	2	2

	versterken en beter zichtbaar te maken. Zoals ook onder (5) is toegelicht, staan historische kaarten aan de basis van gemaakte keuzes. Het aanplanten en zichtbaar maken van een boomgaard aan de Zandvoort ong. zorgt voor een verbetering van de zichtbaarheid voor een voor dit gebied kenmerkend landschapselement. Het agrarisch perceel direct ten noorden van de nieuwe woning blijft als zodanig behouden. Deze onbebouwde strook met grasland heeft een breedte van ruim 9 m en zorgt ervoor dat het open achterland zichtbaar blijft vanaf de Zandvoort. Op locatie Zandvoort 29 zorgt de sloop van de kassen voor een aanzienlijke verbetering van de zichtbaarheid van het landschap. Door de sloop ontstaat ter hoogte van de inrit van nr. 29 een zichtlijn naar het open buitengebied ten westen van de locatie. Samen met de daar voorgestelde nieuwe landschapselementen waaronder bomenrijen (singel), struweel en een boomgaard zijn ook op locatie nr. 29 duidelijke verwijzingen gemaakt naar het oorspronkelijke landschap. Deze landschapselementen zijn niet alleen waarneembaar voor de bewoners van dit perceel, maar zeker ook voor burens en weggebruikers over Zandvoort.			
7 Omvang				
<i>Bij kassen: De te slopen bebouwing is groter dan 1,5 ha</i> <i>Bij stallen: De te slopen bebouwing is groter dan 2000 m2</i>	Hiervan is geen sprake.		0	0
8 Locatie overstijgend belang				
<i>Er worden belangen gediend die de locatie overstijgen. Er worden investeringen gedaan die het algemeen ruimtelijk belang dienen, bijvoorbeeld het</i>	Hiervan is geen sprake.	Nee	0	0

<i>realiseren van openbare wegen, fietspaden, wandelpaden of het verbeteren van leefbaarheid.</i>				
9 Economische criteria				
<i>Er worden belangen gediend die de locatie overstijgen. Er worden investeringen gedaan die het algemeen economisch belang dienen, bijvoorbeeld een economische of toeristische impuls zoals een bedrijfsverplaatsing of –uitbreiding op een gewenste locatie.</i>	Hiervan is geen sprake.	Nee	0	0
Totaal				5