

**Gemeente Zandvoort**



**Ontwerp toetsingscriteria  
strandbungalows**

## Toetsingscriteria strandbungalows

De gemeente Zandvoort onderkent het belang van strandbungalows op haar grondgebied. De gemeente voert een stimulerend beleid en zal waar mogelijk medewerking verlenen aan verzoeken tot vestiging van strandbungalows. In geval het betreffende verzoek niet binnen het bestemmingsplan past, zullen Burgemeester en Wethouders van Zandvoort c.q. de gemeenteraad van Zandvoort gebruik maken van hun bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan. Daarbij zijn 2 stappen te onderscheiden.

### **STAP 1: VOLDOEN AAN ECONOMISCHE CRITERIA STRANDBUNGALOWSECTOR (zie tabel 1)**

#### *1. Doelgroep/segment*

- De bestaande doelgroepen zijn overwegend Groen en Lime, zoals uitgelegd in hoofdstuk 4.3 van de voorliggende rapportage. Bij vergroting van de strandbungalows gaat de voorkeur uit naar het bedienen van de doelgroep Paars, Geel en Aqua.

#### *2. Kwaliteitsniveau*

- Initiatieven voor vestiging van nieuwe strandbungalows dienen een goed kwaliteitsniveau te hebben.
- Bij voorkeur dienen de strandbungalows qua uitstraling onderscheidend en versterkend te zijn, alsmede een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de omgeving.

#### *3. Concept / onderscheidend vermogen*

- De voorkeur gaat uit naar nieuwe strandbungalows die (er zijn geen strandbungalows in Zandvoort, dus er valt nog niet te onderscheiden) ruimte en comfort bieden voor het verblijf op het strand.

#### *4. Vraag / aanbod*

- Gezien het succes van de strandbungalows langs de Nederlandse kust wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van strandbungalows.

#### *5. Green key*

- Gezien de ligging naast een natuurgebied is een Green Key certificaat verplicht en nieuwe initiatieven die qua bedrijfsvoering handelen volgens het principe van duurzaamheid verdienen de voorkeur.

Tabel 1: Economische Criteria Strandbungalows				
Nr. Onderdeel	Beschrijving	Negatief	Neutraal	Positief
1. Doelgroep / segment	Bestaand = groen en lime Wens = paars, geel en aqua		Groen en lime	Paars, geel en aqua
2. Kwaliteitsniveau	Kwaliteitsimpuls	Niks doen		
3. Concept / onderscheidend vermogen	Wens= bijzondere concepten	Zonder concept en thema	Zwak uitgewerkt concept	Bijzonder concept Gericht op specifieke doelgroepen
4. Vraag / aanbod	Strand: 24 strandbungalows	Geen bijdrage aan nieuwe concepten en verhoging bezettingsgraad		Aantoonbare bijdrage aan verhoging bezettingsgraad en bijdrage aan nieuwe concepten (bedrijfsplan)
5. Green Key		Nee		Ja

Indien het betreffende verzoek minstens 3 keer positief scoort op de genoemde criteria voor de strandbungalows, zoals weergegeven in tabel 1 wordt overgegaan op stap 2.

**STAP 2: VOLDOEN AAN RUIMTELIJKE CRITERIA STRANDBUNGALOWSECTOR**  
(zie tabel 2)

Indien een verzoek voor de vestiging van strandbungalows niet past in het bestemmingsplan, kan de gemeente afwijken indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan.

- De strandbungalows zijn seizoensgebonden en zijn uitsluitend voor verhuur aan toeristen. Strandbungalows mogen dus niet gebruikt worden voor detailhandel, kamerverhuur, opslag of anderszins.
- Als parkeernorm geldt één parkeerplaats per recreatiewoning (strandbungalow). Deze parkeerplaatsen kunnen niet op eigen terrein worden gerealiseerd. Hiervoor dient voldaan te worden aan paragraaf 4.3.1 van de Parkeernormennota zoals vastgesteld 9 oktober 2012, inwerking getreden op 19 oktober 2012.
- De strandbungalows dienen binnen de oppervlakten die in het bestemmingsplan Strand & Duin zijn opgenomen te passen, waarbij geen nieuwe grond wordt uitgegeven. De goot- en nokhoogte bedragen maximaal respectievelijk 3 en 5,5 meter, gemeten vanaf de begane grondvloer, waarbij deze gelegen is op ten hoogste 5,5 meter + NAP (dit is gelijk aan de hoogten voor de strandpaviljoen). De diepte, inclusief veranda / balkon bedraagt maximaal 12 meter.
- Het gebruik zoals aangegeven in het bestemmingsplan Strand & Duin blijft de hoofdactiviteit op het betreffende perceel. Bijvoorbeeld bij sloop van de huidige bebouwing mag het perceel niet volledig met strandbungalows worden bebouwd.
- Daarnaast kan de zone op het bufferstrand, tussen de paviljoens Havanna aan Zee (1c) en Adam & Eva (G01) benut worden voor een complex van maximaal 24 strandbungalows in twee clusters van maximaal elk 12 strandbungalows zoals aangegeven op de zoneringskaart. Het heeft de voorkeur deze volgens deze kaart te concentreren / situeren zodat niet de indruk van een compleet volgebouwd strand ontstaat. Daarbij geldt dat:
  - de clusters **elk** maximaal 85 meter breed zijn;
  - elk cluster ruimte biedt voor maximaal 12 bungalows.
- De strandbungalows zijn vrijstaand en zelfstandig functionerend (waaronder toilet, douche en kookmogelijkheid) en biedt per strandbungalow ruimte voor maximaal 6 personen.
- De strandbungalows hebben een luxe uitstraling (anders dan de bestaande strandhuisjes). De initiatieven voor nieuwe strandbungalows moeten passen binnen het karakter van de directe omgeving en stijl van de bebouwing van de strandpaviljoens, waarbij de uiterlijke verschijningsvorm aan moet sluiten bij de welstandsnota voor bebouwing op het strand, die geformuleerd zijn in de Welstandsnota Strand, vastgesteld in november 2008.
- Per verzoek voor strandbungalows dient een ~~goede ruimtelijke onderbouwing~~ ruimtelijke onderbouwing conform de criteria van tabel 2 door initiatiefnemer te worden geleverd, waarin de motivering van verzoek tot vestiging en de effecten van deze vestiging op directe omgeving inzichtelijk zijn gemaakt. Bereikbaarheid op de aankomst- en vertrekdagen in relatie tot zo min mogelijk gemotoriseerd vervoer dient hier onderdeel van te zijn. Zo ook dient de opslag van de strandbungalows buiten het seizoen geregeld te zijn (waar en hoe). Voor de afvalverwerking dient een oplossing gevonden te worden waarbij deze geen extra objecten zichtbaar aanwezig zijn. In geval sprake mocht zijn van eventuele knelpunten, dient te worden aangegeven, hoe deze opgelost worden, alvorens tot afwijken van het bestemmingsplan kan worden overgegaan;
- Opgemerkt wordt dat het toevoegen van bebouwing op het strand kan leiden tot beperking van de dynamiek van duingebied, met gevolgen voor flora en fauna. Een en ander is afhankelijk van de situatie ter plaatse (hoe worden de bungalows gesitueerd, wat is de afmeting, wat zijn de onderlinge afstand, wat is de hoogte etc.). Bij de ruimtelijke onderbouwing moet een onderzoek worden aangeleverd om te bezien of en in hoeverre effecten van realisering van strandbungalows op flora en fauna / Natura 2000 optreden en hoe deze kunnen worden gecompenseerd
- Het complex van de strandbungalows op het bufferstrand wordt via openbare aanbesteding in de markt gezet. De overige strandbungalows dienen door de pachters van het betreffende stuk strand geëxploiteerd te worden.
- De initiatiefnemer dient tevens met de gemeente een planschadeovereenkomst te sluiten, waarbij eventuele planschade voor rekening komt voor initiatiefnemer.

Tabel 2: Ruimtelijke Criteria				
	Ja / nee	Afwijken indien	Maatregel	Medewerking
Voldoet aan bestemmingsplan	Ja	N.v.t		Ja
	Nee	Minstens 3 x positief op economische criteria	N.v.t	Ja
Voldoet aan parkeerplaats Strand zuid	Ja	Ja	N.v.t	Ja
	Nee	Ja mits, zie maatregel	Alternatieve parkeeroplossing (in omgeving of shuttle)	Nee
Voldoet aan <b>goede</b> ruimtelijke onderbouwing (archeologie, bodem, natuur, overlast, externe veiligheid, akoestiek, stedenbouwkundige inpassing, brandveiligheid e.d.)	Ja	Ja	N.v.t.	Ja
	Nee	Nee	N.v.t.	Nee
Voldoet aan openbare aanbesteding	Ja	Ja	N.v.t	Ja
	Nee	Nee	N.v.t.	Nee
Planschade-overeenkomst, kosten voor initiatiefnemer	Ja	Ja	N.v.t.	Ja
	Nee	Nee	Nee	Nee
Zonering onderdeel van zone strandbungalows (zie kaart)	Ja	Ja	N.v.t.	Ja
	Nee	Nee	Nee	Nee

## Zoneringskaart strandbungalows (nieuw)

## Zoneringskaart strandbungalows (oud)

