

Zandvoort, 22 oktober 2015

Betreft: Ontwikkeling en toetsingscriteria strandbungalows

### **ZIENSWIJZE**

Geacht College,

Namens de Zandvoortse bewoners verenigd in het Platform Bewoners Leefbare Kust brengen wij onze ernstige bewaren naar voren ten aanzien van zowel de procesgang als het toetsingskader voor realiseren van strandbungalows op het Zandvoortse strand.

Ten eerste maken wij bezwaar tegen het toestaan van strandbungalows op het strand, ongeacht de criteria waaraan deze moeten voldoen. De Visie Verblijfsaccomodaties bevat een opening om strandbungalows onder voorwaarden toe te staan maar daarmee heeft de Gemeenteraad van Zandvoort zich nog niet uitgesproken over de wenselijkheid hiervan. Temeer omdat er geen enkele bepaling is opgenomen ten aanzien van de omvang en inrichting hiervan en de effecten van een dergelijke ontwikkeling op toerisme en leefomgeving. Willen we deze ontwikkeling echt mogelijk maken? Het strand zal een totaal ander gebruik, aanzicht en belevingswaarde krijgen hetgeen we, als we dat zouden willen, niet meer kunnen terugdraaien in de toekomst. En voor wie? Een paar exploitanten die daar wel bij varen, ten koste van zowel bewoners als bezoekers die naar het strand komen voor de ruimtelijke en vrije beleving.

***Vraag: Kunt u aangeven hoe en wanneer de Gemeenteraad een besluit heeft genomen te aanzien van de realisatie van strandbungalows?***

De Visie Verblijfsaccomodaties staat op het punt van de strandbungalows haaks op ander staand beleid en daarin geldende uitgangspunten waaronder de ruimtelijke kwaliteit van het Zandvoortse strand (Parel aan Zee), de zonering van het strand en het niet toestaan van het verstrekken van logies en overnachting op het strand (bestemmingsplan Strand en Duin). Het is ons daarom een raadsel hoe de Raad en in het verlengde daarvan de uitvoerende wethouders deze tegenstrijdigheid in beleid gaat omzetten in een effectieve uitvoering ervan.

***Vraag: Kunt u aangeven wat de samenhang is van de vigerende beleidsnota's op het punt van de ontwikkelingen op het strand? Is er een ordening in deze beleidsnota's en uitgangspunten?***

***Vraag: Kunt u aangeven op welke wijze de komst van minstens 50 strandbungalows de ruimtelijke kwaliteit en beleving op het strand in tact laat?***

Specifiek ten aanzien van de voorliggende toetsingscriteria maken wij ons grote zorgen over de volgende aspecten:

1. Economische gevolgen

Deze ontwikkeling heeft verstrekkende gevolgen voor zowel direct omwonenden als andere partijen zoals de strandpachters en logiesverstrekkers in Zandvoort.

De ontwikkeling van meer bebouwing op het strand tot wel meer dan 5 meter hoog zal de waarde van onroerend goed negatief beïnvloeden. Een vrij uitzicht op het strand wordt door bebouwing van een dergelijke hoogte aangetast. Ook de aan en afvoer van gasten met bagage/rolkoffers etc. zal een de kwaliteit van de woonomgeving en dus de waarde van het onroerend goed negatief beïnvloeden.

***Vraag: hoe gaat de gemeente om met planschade als gevolg van het toestaan van meer en hogere bebouwing op het strand?***

Hoe verhoudt het aanbod van horeca en accommodatie zich op het strand wanneer bijvoorbeeld sommige strandpachters wel en andere juist niet kiezen voor het toevoegen van strandbungalows op hun perceel (hetzij als neven, hetzij als hoofdactiviteit). Gaan deze activiteiten elkaar versterken of juist belemmeren? Een bestaand strandpaviljoen met hoofdactiviteit horeca moet straks misschien rekening gaan houden met nieuwe burens die geen feesten en bruiloften wensen. Of beogen nieuwe strandpachters straks feesten met accommodatie aan te bieden?

***Vraag: wat is de gewenste verhouding tussen het aanbod van horeca en van verblijfsaccomodaties op het strand?***

Is er nagedacht over het effect van verblijf in strandbungalows op naaktrecreatie op het strand zuid? Het bufferstrand heeft nu de functie van een scheiding tussen 'textiel' en naaktstrand en trekt bovendien vele strandbezoekers die juist deze ruimte opzoeken voor een meer natuurlijke en 'authentiekere' strandbeleving. Is het belang van een exploitant van strandbungalows en betalende gasten belangrijker dan het belang van de vele strandbezoekers die sinds jaar en dag dit stuk strand opzoeken?

In welke mate hebben strandbungalow huurders in dit gebied recht op het vrije gebruik van het voor hun bungalow gelegen strand? Ter voorkoming van conflictsituaties tussen de huurders en de gebruikers van het vrije strand zullen duidelijke regels terzake moeten worden vastgesteld en gehandhaafd.

***Vraag: wat is de consequentie van de 2x12 strandbungalows op de benutting van het bufferstrand door 'natuurlijke' strandbezoekers en op de functie van het strand voor naaktrecreatie?***

De gemeente gaat ervan uit dat met de ontwikkeling van strandbungalows een nieuwe doelgroep wordt aangeboord en tot meer toerisme zal leiden. Anderen stellen juist dat de verwachte nieuwe doelgroepen Zandvoort nu grotendeels ook al bezoeken en dat de gewenste ontwikkelingen ten koste gaan van de bestaande verblijfsaccomodaties. Temeer nu vele Zandvoorters –nu de Gemeente Zandvoort dit soort initiatieven recent stimuleerde- extra investeringen hebben gedaan om verblijfsaccomodaties aan huis mogelijk te maken, zoals B&B e.d.

***Vraag: Kunt u aangeven wat de economische effecten zullen zijn op de bestaande verblijfsaccomodaties in Zandvoort en langs de boulevard?***

***Vraag: Kunt u aangeven wat de verwachtingen zijn ten aanzien van de geplande inkomsten (o.m. pachtinkomsten) en de geplande posten van exploitatie (o.m. onderzoek, vergunningsproces, beheer, handhaving)?***

2. Ecologische gevolgen

Het Zuidstrand van Zandvoort grenst aan Natura 2000 gebied (Zuid-Kennemerland). Volgens de natuurbeschermingswet van 1998 zal de initiatiefnemer moeten onderzoeken en aantonen dat een nieuwe activiteit (in dit geval strandbungalows) geen negatieve invloed kan hebben op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000 gebied.

***Vraag: wie is in deze de initiatiefnemer? De Gemeente of de exploitant? Wie neemt de kosten van dit onderzoek voor zijn rekening?***

De Zearend is opnieuw gesignaleerd in het duingebied. Dit is een beschermde soort. Ook worden er tegenwoordig vaker zeehonden gesignaleerd langs de Zandvoortse kust.

***Vraag: wat zal het effect zijn van de semi-permanente bebouwing van 50 strandbungalows (x 6 personen) op de flora en fauna in het gebied?***

3. Gevolgen leefbaarheid

De gevolgen van uitbreiding van dagrecreatie tot 24/7 exploitatie van het strand voor omwonenden mogen niet buiten beschouwing worden gelaten. Ze dienen als bijkomend en cumulatief effect te worden beoordeeld in samenhang met de voor hen vaak negatieve gevolgen door de verandering van de exploitatie van de strandpaviljoens (lees uitbreiding van activiteiten en langere openingstijden tot 24.00 uur) in de voorbije jaren. De komst van minstens 50 strandbungalows x 6 personen betekent in de praktijk dat er 300 burens bijkomen in de directe nabijheid van de huidige bewoners. Deze 'nieuwe burens' zullen een behoorlijke stempel drukken op de omgeving, niet alleen vanwege de fysieke bebouwing zelf maar ook in het gebruik van de omgeving. Naast de aan en afvoer van gasten, gaan zij de omgeving verkennen en benutten. De rust en ruimtelijke beleving aan het zuidstrand zal hiermee verdwijnen en het woongenot zal verschromelen.

***Vraag: in hoeverre denkt de gemeente de kwaliteit van de leefomgeving van de huidige bewoners op peil te houden?***

Vergeleken met de stand van zaken op 13 mei jl. is de zoneringskaart veranderd. Nu zouden strandbungalows over de gehele boulevard geplaatst kunnen worden, Van Rapa Nui tot aan het naaktstrand. Dat betekent dus ook op het drukste stuk strand vlakbij het treinstation en voor de grote hotels aan de Boulevard De Favauge en de Boulevard Barnaart.

***Vraag: Waarom wil de gemeente strandbungalows toestaan op stukken strand die tijdens mooie dagen fysiek al tjokvol zijn met verblijfstoeristen, dagrecreanten, auto's en ventwagens?***

4. Handhavingcriteria

Bij het toestaan van nachtverblijf op het strand zal er permanent toezicht moeten zijn door de exploitant. Op dit moment wordt er in de nacht eenmaal gecontroleerd. Op het Zuidstrand is er nauwelijks tot geen handhaving. Bij nachtelijk verblijf zal meer sprake zijn van vuur (bbq, vuurkorven), glas, drugs en

alcohol, geluidsoverlast etc. Zeker wanneer sprake is van groepen die x maal 6-persoonshuisjes hebben afgehuurd. De 2x12 bungalows hebben helemaal geen toezicht, zelfs niet 's avonds.

***Vraag: welke extra eisen zullen strandbungalows stellen aan de handhaving op het strand, dag en nacht? Wie ziet toe op de dan geldende regels en of de exploitanten zich hieraan houden? Hoe gaat de gemeente deze handhaving regelen?***

#### 5. Veiligheid

Bij de op- en afbouw van de strandbungalows zullen de bewoners en de strandbezoekers 2x per jaar gedurende 2-3 weken ernstige hinder ondervinden van zowel verkeer door de aan en afvoer van bouwmaterialen en grootmateriaal als de bouwactiviteiten zelf.

Aan en afvoer van horeca en catering vindt nu met name in de ochtend tot 11 uur plaats. Trucks van Sligro en andere leveranciers rijden in de ochtenduren af en aan via de strandafgangen. Op datzelfde tijdstip gaan straks gasten vertrekken via shuttles. Dat levert een komen en gaan op van gemotoriseerd verkeer, met name op het zuidstrand.

Gasten zullen mogelijk via shuttles worden vervoerd. In potentie spreken we over 50 strandbungalows x 6 personen op het zuidstrand. Dat betekent dat er 300 personen met bagage worden verplaatst over het strand of fietspad. Bij een gemiddeld verblijf van 3 dagen praten we dus over 600 bewegingen : 7 dagen = bijna 100 bewegingen per dag!

Het toestaan van shuttles levert een gevaar op voor de verkeersveiligheid op het strand. De laatste meters voor de strandafgang moeten de SUV's extra gas geven om niet vast te zitten in het strand. Zij gaan omhoog (gasten terugbrengen tot 11 uur ochtend) terwijl de reguliere strandbezoekers juist in de ochtenduren naar beneden lopen (tegengestelde richting). Arriverende bungalowgasten zullen zich pas in de namiddag melden; betekent dat 2x shuttleverkeer op een dag? Het is wachten op een ongeluk!

***Vraag: Hoe en wanneer worden verkeersbewegingen gemaakt op het strand ten behoeve van de strandbungalows? Hoe wordt de veiligheid gegarandeerd?***

#### 6. Parkeernormen

Voor de strandbungalows wordt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per bungalow gehanteerd. Het is de vraag of deze norm volstaat bij een verblijf van 6 personen per bungalow. We praten snel over 2 parkeerplaatsen per bungalow. In het geval van 50 strandbungalows praten we dus over 100 parkeerplaatsen voor het zuidelijk deel van het strand.

***Vraag: Waar worden deze gerealiseerd en onder welke voorwaarden? En welke consequenties heeft dat voor het vervoer van en naar de strandbungalows?***

#### 7. Kosten

Alle kosten die worden gemaakt ten behoeve van de realisatie en exploitatie van de strandbungalows, te weten egaliseren strand, zandverplaatsing, riolering,

water en elektriciteit, kabel, bewegwijzering, vervoermodaliteiten, afval etc. zijn voor kosten van de exploitant en kunnen niet ten laste van de gemeente komen.  
***Vraag: Welke kosten zijn eenmalig en welke structureel van aard? Kan de gemeente garanderen dat de kosten voor de realisatie van de strandbungalows niet op de burger worden afgewenteld?***

## **Tenslotte**

### **Parel aan Zee: ook in 2025?**

De ontwikkeling van strandbungalows betreft een fundamentele wijziging van het gebruik van het strand met blijvende en ingrijpende consequenties voor de visuele beleving van het strand. Een dergelijke ontwikkeling valt eenmaal in gang gezet niet zomaar terug te draaien. Daarom is een zorgvuldige afweging en beoordeling van belang. Hoe ziet ons strand er in 2025 en verder uit? Is er dan nog enige ruimte tussen de paviljoens met een stuk authentiek strand of zien we dan een compleet volgebouwd strand met een grote diversiteit aan bouwstijlen, vormen en kleuren? Past dat in onze lange termijn visie Parel op Zee?

Wij menen dat we dit als Zandvoort gewoon niet moet willen. Waarom zouden we niet vasthouden aan onze kernkwaliteit als aanbieder van rust en ruimte? Waar we eendrachtig proberen de horizonvervuiling door windmolens tegen te houden, werken we een sluipende aantasting van grote delen van het strand juist in de hand. Kijk naar de voorbeelden van kustplaatsen in Zeeland en België waar al honderden huisjes zijn gebouwd of geprojecteerd. Juist waar we ruimte en uitzicht wensen gaan we het publieke domein verkleinen. Dat betekent voor de badgasten een toenemende opeenhoping waar ze nog wel kunnen komen, terwijl men juist voor rust en ruimte komt. En wie wordt hier nou werkelijk beter van?

Namens het Bewonersplatform Leefbare Kust vragen u de grootst mogelijke zorgvuldigheid te betrachten zowel in de procesvoering als in de inhoudelijke uitwerking van deze ontwikkeling. Wij verzoeken u om ons te informeren over de volgende stappen in het participatieproces en besluitvorming.



Dhr. A. Korper  
Voorzitter

p/a  
Boulevard Paulus Loot 85  
2042 AG Zandvoort

CC. Leden van de Gemeenteraad Zandvoort