Herstructureringsplan Park Sandevoerde d.d. 26-3-2024

Inleiding

In 2021 hebben Sandevoerde Ontwikkeling BV en Sandevoerde Ontwikkeling II BV de grond en exploitatie (middels overname Kennemer Park BV) van camping Sandevoerde in Zandvoort gekocht (de 3 BV's worden verder gezamenlijk Sandevoerde Ontwikkeling genoemd). Sandevoerde Ontwikkeling heeft tot doel dit park te herstructureren tot een duurzaam en toekomstbestendig recreatiepark met natuurhuisjes (chalets), ingebed in de prachtige duinomgeving van Zandvoort, waar het hele jaar gerecreëerd kan worden door een breed publiek.

Locatie



Park Sandevoerde ligt ten oosten van het centrum van Zandvoort met de entree aan de Kennemerweg aan de westzijde nabij de tennisvereniging Zandvoort. Het park wordt aan de noordzijde omzoomd door de voormalige trambaan (thans fietspad tussen het centrum van Zandvoort en Haarlem/Heemstede) en de Kennemer Golfbaan. Ten zuiden ligt de Zandvoortselaan en aan de oostzijde ligt een naamloze weg die het park afscheidt van zorginstelling Nieuw Unicum.

Reden voor herstructurering

De huidige camping bestaat nu ongeveer 40 jaar en dat is te zien aan de aanwezige faciliteiten en infrastructuur. Zo is de horecagelegenheid door de brandweer afgekeurd en is onder meer de riolering aan vervanging toe. De verhoogde waterstand in omliggende kanalen en de gevolgen van klimaatverandering (extremere droogte en neerslag) zorgt voor problemen met de waterhuishouding: na een flinke regenbui staat het park vol plassen. Om het park klaar te maken voor de volgende 40 jaar is een aanzienlijke investering nodig in faciliteiten en infrastructuur. Deze investering is niet te bekostigen met het huidige recreatiemodel.

Dit is niet alleen een uitdaging voor Park Sandevoerde, maar dit is een bredere uitdaging in de recreatiesector. Deze uitdaging is nauwelijks een keuze te noemen. Immers, door niet te investeren in de vernieuwing van faciliteiten en infrastructuur verouderen de bestaande campings steeds verder en dreigt verloedering en sluiting, bijv. door een lekkend riool in een waterwingebied. Aanzienlijke investeringen door de sector zijn derhalve vereist, welke bekostigd worden door een aanpassing van het recreatiemodel. In de sector is te zien dat veel bestaande eigenaren het veranderen van het recreatiemodel en bijbehorende substantiële investeringen moeilijk vinden en kiezen voor verkoop van de campings aan derden die bereid zijn deze investeringen wel te doen. Dit is ook van toepassing op camping Sandevoerde.

Het Herstructureringsplan Park Sandevoerde dat sinds 2020 is uitgewerkt, valt binnen het bestemmingsplan (en het nieuwe omgevingsplan) en is gebaseerd op een ander recreatiemodel. De aanzienlijke investeringen in faciliteiten en infrastructuur worden terugverdiend door verkoop van grond en chalets/natuurhuisjes aan derden (zoals consumenten of de huidige recreanten).

2020 - 2023

In 2020 is met de voorbereiding van de huidige herstructurering begonnen en zijn gesprekken gevoerd met de voormalige eigenaren. Na de aankoop van de camping begin 2021 heeft Sandevoerde Ontwikkeling in eerste instantie Dutchen Design & Development BV (DDD) ingehuurd om een herstructureringsplan te maken en uit te voeren. DDD heeft een plan ontwikkeld dat binnen het bestemmingsplan paste en vergunningsvrij zou kunnen worden uitgevoerd. Op basis van dat plan zijn de contracten van de huidige recreanten de afgelopen jaren opgezegd. De recreanten zijn hier tegen in verzet gekomen. Volgens hen was dit plan niet concreet, en niet uitvoerbaar op het moment van de opzegging. Daardoor zou de opzegging niet voldoen aan de RECRON-voorwaarden. De Geschillencommissie Recreatie en de kantonrechter hebben de recreanten vooralsnog in het gelijk gesteld. De kantonrechter kwam in haar vonnis op 23 augustus 2023 tot de conclusie dat het plan concreet was maar dat er op het moment van de opzegging niet van uitgegaan kon worden dat de plannen vergunningsvrij uitgevoerd konden worden (en dus niet uitvoerbaar in de zin van de RECRON-voorwaarden).

Sandevoerde Ontwikkeling heeft in april 2023 DDD vervangen door een eigen team van experts waarvan enkelen voorheen ook al aan dit herstructureringsplan werkten. Dit team heeft een update gemaakt van het oorspronkelijke plan met alle verkregen inzichten van de afgelopen jaren. Deze update van het Herstructureringsplan valt net als het eerdere plan binnen het bestaande bestemmingsplan (thans het omgevingsplan) en de Toeristische Toekomstvisie van de gemeente voor 2040, maar heeft, vanwege de wijziging van het plan, wel een aantal vergunningen nodig. Deze vergunningen worden voor 1 april 2024 aangevraagd en zijn deels al verkregen.

Nieuwe park Sandevoerde

Een divers team aan experts (landschapsarchitecten, ecologen, architecten, geotechnici, bouwdeskundigen, juristen, etc.) heeft gezamenlijk de afgelopen jaren gewerkt aan het maken van een herstructureringsplan voor Sandevoerde. De diverse planonderdelen kunnen het best samengevat worden in hieronder weergegeven plantekening:



Op deze plantekening is duidelijk te zien:

1. De (aan te leggen) wegen en parkeerplaatsen
2. De geplande 250 chalets/natuurhuisjes
3. De aanleg van een waterplas in het midden van het recreatieterrein
4. In het rood de huidige receptie en het horecagebouw

De waterpartij is niet bedoeld als zwemwater en wordt aangelegd als buffer om bij hevige regenval het aanwezige water te kunnen opvangen. Het zand dat wordt uitgegraven om de waterpartij aan te leggen wordt gebruikt om het terrein op te hogen.

Naast de hiervoor weergegeven tekening is er een uitgebreidere set van tekeningen en onderzoeken m.b.t. de inrichting van het terrein beschikbaar op basis waarvan de aanlegvergunning op 12 maart 2024 is afgegeven.

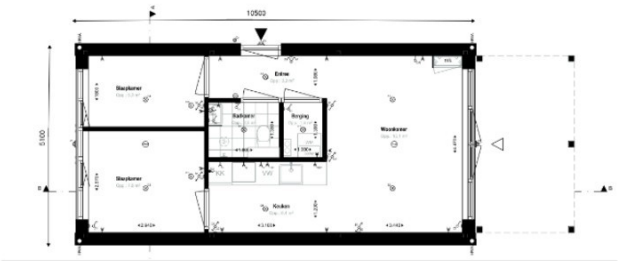
[redacted]SIX Advocaten heeft een memo opgesteld waarin wordt beschreven welke vergunningen nodig zijn om dit plan uit te voeren. Dit memo is integraal als bijlage aan dit plan toegevoegd. Samenvattend is de conclusie van het memo dat het project deels vergunningsvrij kan worden uitgevoerd. Er is geen omgevingsvergunning voor de plaatsing van de natuurhuisjes/chalets, een Natura 2000 activiteit en een flora- en fauna activiteit vereist. Wel is een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit, een wateractiviteit, ontgrondingsactiviteit en een kapactiviteit vereist. Deze zijn in overleg met het bevoegd gezag aangevraagd. De vergunning voor de aanlegactiviteit is reeds vergund. Naar verwachting zullen de overige drie omgevingsvergunningen worden verleend in juli 2024 of in ieder geval ruim vóór de start van de uitvoeringswerkzaamheden.

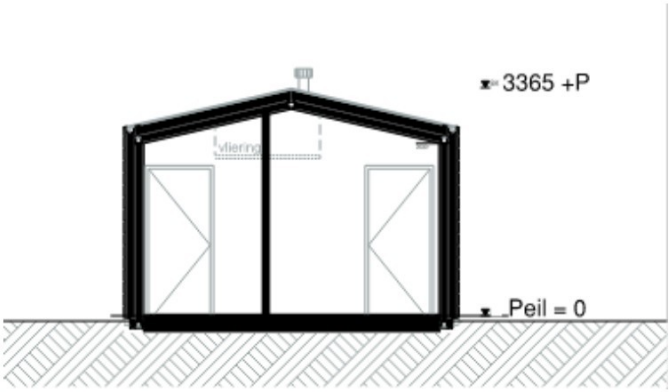
Chalets/natuurhuisjes

In het plan worden 250 chalets/natuurhuisjes geplaatst. Hieronder een drietal voorbeelden van deze chalets:

Type 1:







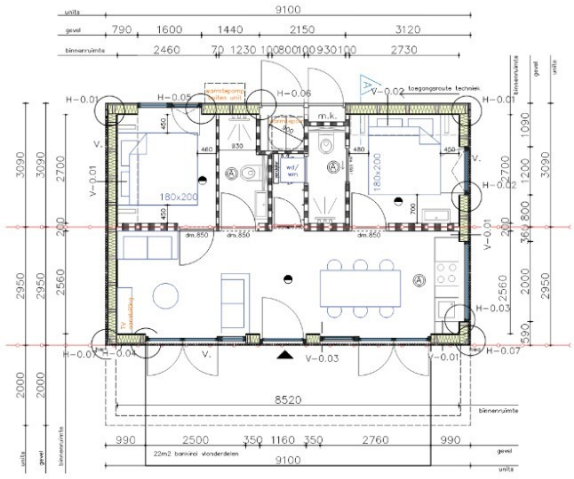
Type 2:

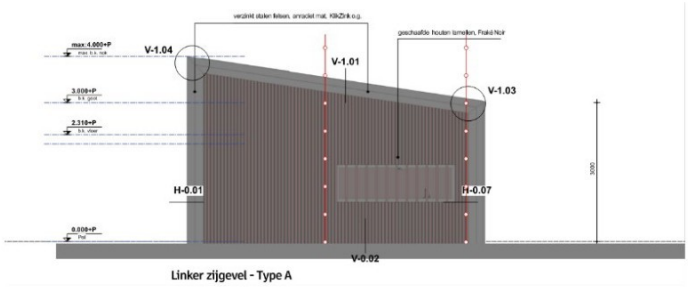




Type 3:







Linker zijgevel - Type A

In het plan zijn 5 verschillende typen chalets/natuurhuisjes opgenomen, die zullen voldoen aan de eisen van het omgevingsplan (55m2 oppervlakte en max 4 meter hoog) en dus vergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden. We hebben bevoegd gezag gevraagd vooraf de chalets/natuurhuisjes te toetsen, maar het bevoegd gezag geeft aan dat alleen na een handhavingsverzoek tijdens of na de plaatsing te zullen doen.

De chalets/natuurhuisjes zullen gemaakt zijn van duurzame materialen, zijn hoogwaardig geïsoleerd, voorzien van energiezuinige installaties en middels zonnepanelen zoveel mogelijk zelfvoorzienend.

Water en hoogte

In het park is sprake van wateroverlast. De pompen op het park werken nog steeds maar kunnen de grote regenval van de afgelopen maanden niet goed aan, mede door de hogere grondwaterstand als gevolg van de overvloed aan hemelwater. Dit is in bijna heel Nederland een probleem en zeker ook op deze locatie, die lager ligt dan de omgeving. In het hart van het park wordt een waterpartij gemaakt als buffer voor de overloop van het water. Het overige terrein wordt 30 à 50 cm opgehoogd met het zand dat uitgegraven wordt voor de waterpartij. Voor deze activiteiten is een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten verleend en is een omgevingsvergunning voor een water activiteit aangevraagd. Hierdoor blijven de chalets/natuurhuisjes op droge grond staan en is ook de drooglegging onder de wegen op het park voldoende.

Talud

Rondom het park ligt een talud. Hierin worden geen chalets/natuurhuisjes geplaatst, zodat de flora en fauna niet beschadigd worden. Op de erfgrens tussen de Zandvoortselaan en het park van Sandevoerde zal een hek geplaats worden met aan de binnenzijde van het park een groene haag.

Verkeer en parkeren

Verkeer naar en op Park Sandevoerde
In overleg met de gemeente is gesproken over het verbeteren van de verkeersveiligheid en de verkeersdoorstroming. De gemeente kijkt of verbeterslagen gemaakt kunnen worden.

In de toekomst zullen de auto's van de recreanten nabij de chalets/natuurhuisjes geparkeerd worden. Auto's die het park op rijden, melden zich bij de receptie. Waarschijnlijk worden digitale toegangsmiddelen tot het park gebruikt, zodat rijen bij de receptie zoveel als mogelijk voorkomen worden.
Er komt waarschijnlijk ook een fietsverhuur, waardoor recreanten zich zoveel mogelijk met de fiets kunnen verplaatsen en daarmee de wegen ontlasten.

Verkeer tijdens de bouw
De bouw van de chalets/natuurhuisjes is niet traditioneel, maar zal grotendeels prefab zijn. Dat betekent een sterke beperking van het bouwverkeer en de bouwactiviteit op locatie ten opzichte van een traditionele bouwwijze op locatie. Daarnaast zullen er op locatie graafwerkzaamheden plaatsvinden, aanleg van een nieuw riool en nuts (elektriciteit, telecom, water, etc.), alsmede diverse groen- en woonrijp maak werkzaamheden.

Overlast door het park

In de plannen is geen horeca op het park voorzien en er komen huisregels voor de gebruikers van het park om de overlast te beperken. De chalets/natuurhuisjes zijn niet bedoeld voor permanente bewoning. De identiteit van kopers en de herkomst van de koopsom wordt geverifieerd, teneinde te voorkomen dat er geld voor de aankoop wordt gebruikt uit niet-integere bronnen.

Toekomstig verhuur en beheer

De verhuur- en beheertak van Dutchen zal naar verwachting in de toekomst het beheer en de professionele verhuurbemiddeling op zich nemen. Dutchen biedt vakantiehuizen op bijzondere vakantieparken langs de kust, op de Wadden en bij prachtige natuurgebieden. Unieke plekken waar het buitenleven altijd lonkt en recreanten de meest fijne vakanties met elkaar kunnen vieren. Dutchen hecht veel waarde aan kwaliteit en comfort.

Divers overleg

Naast divers intern overleg binnen het projectteam van experts is het plan het afgelopen jaar besproken met:

- Omgevingsdienst IJmond
- Hoogheemraadschap Rijnland
- Waternet
- Gemeente Haarlem/Zandvoort
- Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord
- Wethouder Zandvoort
- Diverse raadsfracties Zandvoort
- Bestuur vereniging Sandevoerde, de belangenvereniging van de recreanten
- Omwonenden park Sandevoerde

Deze bijeenkomsten stonden in het teken van uitleg van de plannen, luisteren naar mogelijke bezwaren en verbeteringen en samenwerking.

Planning

1.	Herstructureringsplan	sept 2023-maart 2024
2.	Aanlegvergunning aanvraag	dec 2023-maart 2024
3.	Opzegging huidige huurders	maart 2024
4.	Kapvergunning aanvraag	maart 2024-juni 2024
5.	Watervergunning aanvraag	maart 2024-juni 2024
6.	Lege camping	Uiterlijk maart 2025
7.	Start aanleg	Uiterlijk maart 2025

Bijlage:

1. Memo van 26 maart 2024 inzake vergunningsplicht van [redacted] Six Advocaten

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen