

Verslag van bijeenkomst recreatiepark Sandevoerde met omwonenden

1 februari 2024, Blauwe Tram in Zandvoort

Aanwezigen

Er hadden zich 28 omwonenden aangemeld. Er waren ongeveer 24 omwonenden bij de bijeenkomst.

Inleiding

Eerst gaf [REDACTED] een korte introductie op de avond en stelde iedereen van de organisatie voor. De bijeenkomst met de omwonenden is bedoeld om een betere dialoog te voeren en de omwonenden te informeren over de voorgenomen herontwikkeling naar een toekomstbestendig, duurzaam recreatiepark op de plek van de huidige camping en het voormalige sportveld.

[REDACTED] de projectleider van Sandevoerde, vertelde met een paar slides over de ontwikkeling, zie bijlage. Het huidige park is circa veertig jaar oud en niet meer toekomstbestendig. Ook is het financieel niet mogelijk is om op de huidige manier door te gaan en het park te continueren, voor zowel de huidige eigenaren, de exploitant en daardoor ook niet voor de mensen die er gebruik van maken.

De projectorganisatie heeft aangepaste plannen opgesteld die in overeenstemming zijn met het huidige bestemmingsplan van Gemeente Zandvoort en met de Toeristische Toekomstvisie van de gemeente voor 2040. Deze plannen zijn gedeeld met de gemeente en de omgevingsdienst IJmond en werden positief ontvangen.

De chalets (of natuurhuisjes zoals deze door Sandevoerde worden genoemd) die in het plan zijn opgenomen zijn van dezelfde kwaliteit en maatvoering als de chalets die Dutchen Groep enige tijd geleden aan de omwonenden had gepresenteerd. Er zullen 250 chalets komen die passen in de natuurlijke omgeving. In het bestemmingsplan is opgenomen dat er maximaal 550 standplaatsen zijn, waarvan maximaal 370 jaarplaatsen. De bomen die nu op de camping staan worden zo veel mogelijk ingepast in de plannen voor het park.

Wanneer de chalets gerealiseerd zijn, zullen ze worden aangeboden aan particulieren, ook mogelijk geïnteresseerden uit de omgeving en de bestaande recreanten kunnen de chalets kopen. De gedachte is dat er in de toekomst meer mensen van het park kunnen genieten, doordat het park het hele jaar open is en het ook mogelijk wordt om een chalet te huren in plaats van alleen zelf gebruiken. Er komt een duurzaam en toekomstbestendig park met goede, jaarronde exploitatie, ten einde een zo breed mogelijk publiek te kunnen ontvangen en laten recreëren. Sandevoerde streeft ernaar in 2024 de benodigde vergunningen aan te vragen. In 2025 wil de projectorganisatie gaan starten met de herontwikkeling op locatie.

De omwonenden stelden vragen over de eigenaren en projectorganisatie, het verkeer en het parkeren, de mogelijke overlast door de toekomstige gebruikers van het park, de inrichting van het park, de hoogte, het talud en de waterpartij, de vormgeving van de chalets, de huidige recreanten en tenslotte werden er vragen gesteld over de vergunningen. Deze vragen zijn hieronder per onderwerp samengevoegd weergegeven.

Verkeer en parkeren

Omwonenden zijn bezorgd over de hoeveelheid verkeer dat over de Kennemerweg naar het park komt. Op de huidige camping staan mensen die er alleen in de zomer komen en dan met name op de camping blijven. Met het nieuwe park zal de drukte mogelijk toenemen ten opzichte van de huidige situatie, ook door de bezoekers van de tennisclub en de golfclub.

Door de projectorganisatie werd aangegeven dat er sprake is van een overgangsfase. Voorheen was de camping bezet met ca. 450+ campingplaatsen en daarnaast een voetbalclub en speeltuin; met

andere woorden, het was er druk. Op dit moment is het minder druk en in de toekomst zal het weer wat drukker worden.

Verder wordt door omwonenden aangegeven dat er vaak hard wordt gereden op de Kennemerweg. Ook de hoeveelheid fietsers op de Kennemerweg en de Zandvoortselaan en het voetpad maken het verkeer soms druk en onveilig. Omwonenden denken dat veel auto's naar het nieuwe park zullen komen, soms ook meer dan één auto per chalet. De aansluiting voor het verkeer van de Kennemerweg op de Zandvoortselaan is voor zowel auto's als langzaam verkeer lastig.

Een paar aanwezigen vragen naar de mogelijkheden om een extra ontsluiting te realiseren. In de bestemmingsplannen van de gemeente voor dit gebied is geen sprake van een extra ontsluitingsmogelijkheid. De projectorganisatie zal met de gemeente in overleg gaan over het verbeteren van de verkeersveiligheid en de verkeersdoorstroming en de omwonenden informeren over het resultaat.

Ook werden er vragen gesteld over het bouwverkeer. De bouw van de chalets is niet traditioneel, maar zal grotendeels prefab zijn. Dat betekent een sterke beperking van het bouwverkeer en de bouwactiviteit op locatie. Daarnaast zullen er op locatie graafwerkzaamheden plaatsvinden, aanleg van een nieuw riool en nuts, alsmede diverse groen- en woonrijp maak werkzaamheden.

De auto's van de recreanten zullen nabij de chalets geparkeerd worden. Auto's die het park op rijden, melden zich bij de receptie. Waarschijnlijk gebruikt de projectorganisatie andere toegangsmiddelen tot het park zodat rijden 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.

Overlast door het park

Ook over de inrichting van het park werden vragen gesteld. De 4(+2) chalets zijn nu ook gepland op het voormalige voetbalgebied en de speeltuin. De projectorganisatie zal onderzoeken of dit type chalets op andere plekken kunnen komen dan aan de voet van het talud in de nabijheid bij de tuinen van de Zandvoortselaan.

In de huidige 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 zijn niet bedoeld voor permanente bewoning. Omwonenden vroegen naar mogelijkheden om de aaneengesloten gebruiksperiode te beperken tot 180 dagen of minder zodat eventueel crimineel gebruik ingeperkt wordt.. Er werd door de projectorganisatie toegelicht dat 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. Dat is overigens nu al een vast onderdeel van processen.

Talud

Rondom het park ligt een talud. Hierin worden geen chalets geplaatst, zodat de flora en fauna niet beschadigd worden. De groenstrook tussen de tuinen en het park moet onderhouden worden. Omwonenden maakten zich zorgen over de aansluiting van het park op de tuinen van de omwonenden en vroegen of onderaan het talud een hek geplaatst kan worden om te voorkomen dat jongeren van het park naar de tuinen gaan. Of een bredere sloot bij het talud zodat er een natuurlijke barrière bij het talud ontstaat. Omwonenden wilden weten hoe ver van het eind van het talud de chalets worden gebouwd. De projectorganisatie zal dit laten weten aan de omwonenden.

Post meeting : De projectorganisatie is bereid om een hek op de erfgrens te plaatsen met aan de binnenzijde op haar terrein een groene haag.

Water en hoogte

Er wordt wateroverlast verwacht in het park net zoals nu al het geval is. De pompen op het park werken nog steeds maar kunnen de grote regenval van de afgelopen weken niet goed aan, mede door de hogere grondwaterstand door het overvloed aan hemelwater. Dit is in bijna heel Nederland een probleem en zeker ook op deze locatie. In het hart van het park wordt een waterpartij gemaakt als buffer voor de overloop van het water. Het gebied wordt 30 à 50 cm opgehoogd met het zand dat uitgegraven wordt voor de waterpartij. Hierdoor blijven de chalets op droge grond staan.

De projectorganisatie zal de tekeningen die als vergunningsaanvraag zijn ingediend, beschikbaar stellen.

Omwonenden vroegen of de waterpartij op een andere locatie in het park gerealiseerd kan worden zodat het geluid van spelende kinderen niet te ver doordraagt over het water. Dit lijkt echter haaks te staan op een kwalitatief goed plan en de wens om in de nabijheid van tuinen minder overlast te hebben.

Het gebied is onderzocht door een archeologisch bureau dat geen bezwaar heeft tegen het realiseren van het park. Overigens betreft dit terrein een voormalige zandafgraving. Voor het aanleggen van een nieuw riool heeft de gemeente een positieve voorbestemming gegeven. Er is op dit moment ook een riool op de camping.

Vergunningen

De omwonenden vroegen welke vergunningen nodig zijn voor het park met de chalets. Volgens het bestemmingsplan kunnen woningen met een oppervlak van maximaal 55m² en niet hoger dan 4 meter zonder vergunning worden gebouwd, waarbij de woningen wel zullen moeten voldoen aan de vigerende regelgeving. Hiervoor zal Sandevoerde vanzelfsprekend zorgdragen. De projectorganisatie Sandevoerde voert overleg met de gemeente en omgevingsdiensten, recreanten en omwonenden over haar plannen.

De vergunning voor het park is op 22 december 2023 aangevraagd. Binnen 8 weken moet de gemeente een besluit nemen, de gemeente mag deze periode met 6 weken verlengen.

Huidige recreanten

De huidige recreanten huren een jaarplaats, waarbij het park van april tot en met september is geopend. Het betreft geen hoofdwoning om permanent te wonen, maar een jaarplaats voor een kampeermiddel. Het aantal recreanten is de afgelopen jaren flink afgenomen. Voor de resterende recreanten is het spijtig dat er een einde aan de huidige exploitatie komt. Afgelopen jaar is er aan alle recreanten een voorstel gedaan met diverse keuzemogelijkheden om in de toekomst in de nieuwe situatie gebruik te maken van Park Sandevoerde, dan wel een eenmalig verhoogde afkoopsom. Op dit moment gelden de RECRON voorwaarden, waarbij een tegemoetkoming in de opruimkosten en financiële vergoeding van toepassing is. Met de belangenvereniging van de recreanten is hierover contact en daarnaast ook directe communicatie met alle recreanten.

Eigendom en projectorganisatie

Een groep van ca. 38 particulieren is uiteindelijk eigenaar van Sandevoerde Ontwikkeling BV en Sandevoerde Ontwikkeling II BV, welke tezamen eigenaar zijn van Kennemer Park BV. Deze entiteiten zijn eigenaar van de camping en voeren de huidige exploitatie. Zij hebben dit in 2021 overgenomen van de vorige eigenaren.

Sandevoerde heeft een nieuwe projectorganisatie samengesteld voor de ontwikkeling die deze werkzaamheden van Dutchen heeft overgenomen.

Dutchen zal waarschijnlijk in de toekomst wel het beheer en de verhuurbemiddeling op zich nemen. Het onderhoud van de camping wordt gedaan door het team van mensen dat dit al vele jaren doet, ook voor de vorige eigenaren.