

Van: [REDACTED] | roosprojectmanagement <[REDACTED]@roosprojectmanagement.nl>

Verzonden: 02-09-2025 15:09

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odnhn.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@sixlegal.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@flore.at.nl>;

[REDACTED] <[REDACTED]@mijnden.nl>;

[REDACTED] <[REDACTED]@odnhn.nl>; [REDACTED]

[REDACTED] <[REDACTED]@odnhn.nl>

Onderwerp: Sandevoerde : beantwoording vragen omgevingsdienst NHN in kader aangevraagde natuurvergunning d.d. 07 augustus 2025 (zaaknummer OMG-043047/DMS491716)

Geachte [REDACTED],

Naar aanleiding van uw brief van 7 augustus jl. inzake onze aanvraag voor de natuurvergunning ten behoeve van de realisatie van recreatiepark Sandenvoorde, Kennemerweg 16 te Zandvoort (zaaknummer OMG-043047/DMS491716), sturen wij u hierbij onze reactie en de gevraagde aanvullende stukken.

Wij reageren hieronder puntsgewijs op uw vragen.

Vraag 1

U heeft gevraagd om met plattegronden aan te geven hoeveel vakantiehuisjes in de referentiesituatie aanwezig waren ten tijde van de koopovereenkomst. Daarnaast heeft u verzocht toe te lichten dat deze huisjes worden weggehaald ten behoeve van de ontwikkeling. Een plattegrond tekening ten tijde van het tekenen van de koopovereenkomst hebben wij zo niet voorhanden, op basis van de gegevens uit onze administratie zouden wij deze uiteraard wel kunnen laten maken, echter gezien het onderstaande vragen wij ons af of dit nodig is.

De achtergrond van deze vraag is kennelijk gelegen in de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) van 18 december 2024 over intern salderen. In deze uitspraken heeft de Afdeling kort gezegd geoordeeld dat de voorwaarden voor intern salderen gelijkgetrokken worden met die van extern salderen. Dit houdt in dat hiervoor een vergunning nodig is, dat de additionaliteitstoets geldt en dat datgene waarmee gesaldeerd wordt op de peildatum (het peilmoment) nog aanwezig moet zijn of zonder vergunning kunnen worden hervat.

De Afdeling overweegt hierbij:

Het voorgaande betekent dat de mogelijkheden voor de inzet van een milieutoestemming voor intern salderen beperkter zijn dan voor deze rechtspraakwijziging. Zo is intern salderen met niet gerealiseerde onderdelen van een milieutoestemming niet meer mogelijk. Intern salderen met onderdelen van een milieutoestemming die feitelijk zijn gerealiseerd maar structureel niet meer in gebruik zijn, is, anders dan voorheen, beperkt tot die gevallen waarin de hervatting van de milieuvergunde activiteit zonder natuurvergunning kan.

(...)

Wat niet verandert is dat onderdelen van de milieuvergunde activiteit die zijn gerealiseerd en in gebruik zijn dan wel niet structureel buiten gebruik zijn gesteld, in de

referentiesituatie voor intern salderen kunnen worden betrokken, waarbij voor de daaraan toe te rekenen gevolgen de vergunde en niet de feitelijke situatie als uitgangspunt geldt. De onbenutte ruimte (het verschil tussen vergunde en feitelijk benutte ruimte) in onderdelen van een milieutoestemming die zijn gerealiseerd en worden gebruikt, mag dus in de referentiesituatie worden betrokken.

Zoals blijkt uit de Afdelingsuitspraak van 28 mei 2025 (ECLI:NL:RVS:2025:2404) geldt ditzelfde kader ook als wordt gesaldeerd met een activiteit die was toegestaan op basis van algemene regels.

In deze zaak betreft het een kampeerterrein dat op basis van een milieuvergunning volledig is gerealiseerd. Uiteindelijk mochten, na verval van de milieuvergunningplicht, op basis van het bestemmingsplan uit 2015 minder plaatsen worden gerealiseerd (550 plaatsen waarvan 370 jaarrond) zodat hiervan uitgegaan moet worden bij de beoordeling.

Een deel van de gebruikers van de camping is in de loop der jaren vertrokken zodat op dit moment minder plaatsen bezet zijn er dus nu plaatsen leeg staan. Deze campingplaatsen kunnen echter zonder natuurvergunning weer in gebruik worden genomen nu de camping nog bestaat, in gebruik is en het aantal plaatsen van 550 en 370 onherroepelijk is vergund.

Er is dan ook sprake van onderdelen van een milieutoestemming die feitelijk zijn gerealiseerd en die zonder natuurvergunning kunnen worden hervat dan wel is sprake van onbenutte ruimte, nu de plaatsen die thans leegstaan niet structureel buiten gebruik zijn gesteld. Hoe dan ook doet in dit geval het aantal plaatsen ten tijde van de aankoop niet ter zake nu alle in het bestemmingplan toegestane plaatsen zonder natuurvergunning weer in gebruik kunnen worden genomen en dus bij het intern salderen als uitgangspunt mogen worden genomen.

Korte toelichting dat de huisjes worden weggehaald t.b.v. de nieuwe ontwikkeling: De nieuwe ontwikkeling voorziet in de aanleg van een modern recreatiepark, conform de verleende (en nog te verlenen) omgevingsvergunningen. Dit vergt een volledige herinrichting van het terrein, inclusief nutsvoorzieningen, infrastructuur en waterhuishouding. Daarnaast worden er 250 nieuwe all-electric huisjes geplaatst. Het laten staan van de bestaande huisjes blokkeert deze herinrichting en staat feitelijk de uitvoering van het project in de weg.

Vraag 2

U heeft hierin gevraagd om de brief van de gemeente Zandvoort d.d. 13 juni 2003, deze is als bijlage aan deze mail toegevoegd.

Vraag 3

U heeft hierin gevraagd om het vigerende bestemmingsplan uit 2015 voor deze locatie toe te voegen, de regels en toelichting zijn als bijlage aan deze mail toegevoegd.

Vraag 4

U vraagt hierin om een toelichting van de gehanteerde cijfers over de bezettingsgraad. Met 'referentiecijfers van vergelijkbare vakantieparken' doelen wij niet op specifieke parken bij naam, maar op de gemiddelde bezettingscijfers zoals die door CBS StatLine en het Kenniscentrum Kusttoerisme zijn gepubliceerd. Deze statistieken geven de bandbreedte weer van bezettingsgraden in de Nederlandse kustregio's (doorgaans 45-

80%), waarbij parken zonder uitgebreide voorzieningen doorgaans lager scoren. Onze keuze voor 70% sluit daarbij aan en is dus gebaseerd op erkende landelijke en regionale kengetallen, niet op losse voorbeelden. We zijn hierin dus uitgegaan van een soort worst-case situatie (in kader stikstof). Als voorbeeld in tabel CBS-Statline staat als bezettingsgraad (per jaar) voor huisjesterreinen in 2025 geschat op 46.8%.

Vraag 5

In overleg met de Omgevingsdienst hebben wij besloten het gebruik van propaangas niet in de daadwerkelijke berekeningen mee te nemen. Wij hebben er echter bewust voor gekozen dit wél in de rapportage te laten staan. Daarmee laten wij zien dat wij uitgaan van een *worst-case benadering*, zoals wij dit ook hebben gedaan bij de gehanteerde bezettingsgraad en de koude start. Op deze manier is extra zekerheid ingebouwd in de berekeningen. Wij menen dat dit tijdens de beoordeling nadrukkelijk als zodanig moet worden meegenomen en dat het goed is om deze benadering inzichtelijk te maken.

Vraag 6

Een uitgebreide planning met inzet van het materieel per jaar is aanwezig in de notitie en weergegeven in tabel 3a en 3b. Ook wordt hierin de keuze voor het maatgevende jaar toegelicht. Zoals telefonisch met u besproken is deze weergave en uitleg toereikend.

Vraag 7

De koude start is nader toegelicht in de Notitie Aeriusberekeningen Sandevoerde d.d. 25-08-2025 (zie bijlage)

Vraag 8

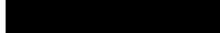
De draaiuren van de kraan betrof een typefout, deze is in de Notiti Aeriusberekeningen Sandevoerde d.d. 25-08-2025 aangepast (zie bijlage).

Wij vertrouwen erop u hiermee volledig te hebben geïnformeerd en de gestelde vragen afdoende te hebben beantwoord. Mocht er desondanks nog behoefte zijn aan een nadere toelichting, dan vernemen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,




Sr. Projectmanager.

Phone: 
@roosprojectmanagement.nl

Bezoekadres: Rijksweg 100, 1906 BK Limmen

