



Aan: De gemeenteraad
In afschrift aan: De buitengewone leden van de gemeenteraad
Van: Wethouder M. Demmers
Datum: 21 maart 2017
Onderwerp: ontwikkeling Badhuisplein
Registratienr.: 2017/03/000486
Zaaknr.: Z2016-001028
Bijlage(n): -

Geachte raadsleden,

Inleiding

In het vorige jaar bent u op hoofdlijnen via raadsmededelingen en de actieve informatieplicht op de hoogte gesteld van de voortgang bij de ontwikkeling van het Badhuisplein. Laatstelijk is u toen medegedeeld dat sprake is van een studieontwerp, welk ontwerp aan een haalbaarheidsonderzoek werd onderworpen.

Meer recent is uw gemeenteraad in een raadsatelier nader geïnformeerd over de stand van zaken m.b.t. het ontwerp en de voortgang van het haalbaarheidsonderzoek. In een aantal workshops is toen stilgestaan bij enkele inhoudelijke thema's. Over die thema's (grondexploitatie, programma én parkeren) is vervolgens nog met meerdere raadsleden doorgesproken in verdiepingssessies.

Het haalbaarheidsonderzoek is afgerond en bij ons college opgeleverd. Met deze mededeling stellen wij u van ons besluit in kennis. De stukken worden via de gebruikelijke wijze van de actieve informatievoorziening met uw raad gedeeld. Graag geven wij u de volgende toelichting op hoofdlijnen.

Het haalbaarheidsonderzoek

Uit de haalbaarheidsanalyse blijkt dat het beoordeelde studieontwerp haalbaar te maken is. Het ontwerp voldoet in ruime mate aan het door de gemeente gestelde kwalitatieve kader en ook in financiële zin moet ontwikkeling binnen de kaders van de vastgestelde grondexploitatie mogelijk zijn.

Met de ontwikkeling van het Badhuisplein vindt een verbetering van de verbinding tussen Kerkstraat (dorp) en strand (boulevard) plaats, welke een functionele impuls moet gaan geven aan de economische en toeristische aantrekkingskracht van Zandvoort. Niet slechts de boulevard, maar ook het dorp moet van de ontwikkeling gaan profiteren.

Ook in stedenbouwkundig opzicht wordt met de ontwikkeling een gedeeltelijk herstel van de oude grandeur van de badplaats Zandvoort beoogd. Het studieontwerp, uitdrukkelijk nog geen architectonische uitwerking, is dan ook geïnspireerd op de historische architectuur van Zandvoort.



Het parkeren

Het studieontwerp gaat uit van een gebouwde parkeervoorziening in één bouwlaag onder een verhoogd maaiveld. Rijnland is nog steeds niet akkoord met het "in het duin" bouwen van parkeervoorzieningen. De beperkte capaciteit van deze voorziening leidt er toe dat uitsluitend voor bewoners van de nieuwe woningen, hotelgasten en personeel van de commerciële voorzieningen, een parkeerplaats in het gebouwcomplex beschikbaar is. Bezoekers van woningen én voorzieningen moeten parkeren in het omliggende openbaar gebied. Uit een parkeerdrukmeting in 2016 is gebleken dat daar op reguliere dagen (topdagen van het strandbezoek uitgezonderd) ook voldoende capaciteit aanwezig is. Overigens kunnen parkeervoorzieningen voor bezoek ook niet binnen het in de grondexploitatie vastgelegde uitgangspunt van budgettair neutrale parkeervoorzieningen gerealiseerd worden. Het onderzoek gaat uitgebreid in op de parkeerbehoefte (balans), parkeernormering, parkeerdruk én parkeereexploitatie. De parkeeroplossing wijkt af van het door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunt dat op de boulevard beschikbare openbare parkeerplaatsen beschikbaar dienen te blijven voor het strandbezoek op piekdagen. Op dit onderdeel is te gelegener tijd uitdrukkelijke instemming van de gemeenteraad dan ook vereist.

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Middenboulevard gaat uit van een integrale uitwerking van de bestemming "Centrumdoeleinden" welke op het Badhuisplein gelegd is. Er kan op dit moment nog geen uitwerking aan de kavel van het Holland Casino worden gegeven. De rijksoverheid is voornemens de casino's te privatiseren en de beslissing tot handhaving c.q. herontwikkeling is dan ook aan de nieuwe eigenaar. Deze zal op z'n vroegst in 2018 bekend kunnen worden. De directie van Holland Casino is over het studieontwerp en onze voorlopige bevindingen geïnformeerd en heeft hierop, gezien het vorenstaande geheel vrijblijvend, positief gereageerd.

Opstelling van een uitwerkingsplan is dus niet mogelijk. Ontwikkeling van de 1^e fasen van het Badhuisplein zal moeten plaatsvinden op basis van een partiële herziening van het bestemmingsplan Middenboulevard. De gewenste versmalling van het wegprofiel ter hoogte van de verbinding met de Kerkstraat leidt tot een afwijking van de bebouwingsrooilijn, welke eveneens tot een partiële herziening aanleiding geeft. Bij de verdere uitwerking van het plan zal dit in ruimtelijke zin nader moeten worden onderbouwd.

De participatie

Er zal in de maand juni een participatieproces worden gehouden. Daaraan voorafgaand zal een Participatieplan worden vastgesteld, met uitwerking van het proces, de doelgroepen, etc. Het ontwerp zal dan worden gepresenteerd en omwonenden, inwoners van Zandvoort en andere belangstellenden zullen dan in de gelegenheid zijn hun mening over het ontwerp c.a. te geven. Met vertegenwoordigers van de ondernemers (retail en horeca) zal ook afzonderlijk overleg worden gevoerd.

Nader onderzoek

Alvorens in meer definitieve zin over de haalbaarheid kan worden besloten is op enkele onderdelen nadere uitwerking en nader onderzoek vereist. Deze onderdelen zijn in het onderzoek concreet aangegeven. De belangrijkste onderdelen zijn:

- De maatschappelijke haalbaarheid vast te stellen op basis van een participatieproces.
- De mogelijkheden van alsnog realiseren van gebouwde parkeervoorzieningen "in het duin" in plaats van een verhoogd maaiveld;
- De aard en omvang van het commerciële programma (marktanalyse, draagvlak en ontwikkelingsstrategie);
- Optimalisatie van de plannen, waarmee kan worden bijgedragen aan een met VaZ gezamenlijk te trekken haalbaarheidsconclusie.