



Bestuurlijk opdrachtgever Wethouder Ellen Verheij-de Haas

Datum 23 april 2020

De startnotitie is een globale verkenning van de kansen, belemmeringen en risico's van het project in de initiatieffase. Met het vaststellen van de startnotitie door de raad kan de initiatieffase afgerond worden.



Impressie Duinwachter Zandvoort, zicht vanaf Van Lennepweg

1. Aanleiding

Op dit moment is op de hoek van de Van Alphenstraat en de Van Lennepweg autobedrijf Strijder met benzinstation gevestigd. De eigenaar van Auto Strijder wenst het bedrijf te verplaatsen en op deze plek woningbouw te realiseren. Samen met ontwikkelaar ROW uit Hilversum is een plan uitgewerkt. Het betreft een ontwerp met een alzijdige, moderne en bijzondere architectuur, met woningbouw in het hoofdgebouw en sociale functies het bijgebouw. In verband met de voorgeschiedenis is een uitgebreide Quick Scan uitgevoerd, die als bijlage is toegevoegd.

2. Probleemstelling

In 2012 is een woningbouwplan ingediend voor twee woontorens op deze plek. Aanvankelijk was er ambtelijk en bestuurlijk draagvlak en was dat plan als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dat woningbouwplan is uiteindelijk niet

opgenomen in het definitieve bestemmingsplan, enerzijds door de financiële- en vastgoedcrisis, er werd in 2012 immers nauwelijks een woning verkocht, anderzijds doordat het plan onvoldoende rekening hield met zijn omgeving.

Op dit moment is woningbouw op deze locatie op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan en is, als wordt ingestemd met deze wijziging, een uitgebreide voorbereidingsprocedure nodig. De maat en schaal van het ingediende plan lijkt redelijk voor deze locatie en is passend binnen het duinlandschap. In afstemming met de afdeling stedenbouw is gekozen voor een hoofdgebouw en een laag gebouw (paviljoen). (Aanvankelijk was er een plan voor een toren met 21 lagen)

Voor een haalbaar plan is een bouwvolume benodigd van 12 bouwlagen voor het hoofdgebouw en vier bouwlagen voor paviljoen. Dit is voor wat betreft het hoofdgebouw - ondanks een vergelijkbare schaal wel enkele bouwlagen - hoger dan omliggende torens, maar er wordt gewerkt met set-backs (naar boven toe terug liggend) waardoor de hoogte op de plek niet als dusdanig wordt ervaren. Daarnaast zorgt de ontwikkelaar voor aansprekende architectuur, toekomstbestendig en passend bij het duinlandschap waar het in is gelegen. Deze aansprekende architectuur zal vastgelegd worden in een beeldkwaliteitshoofdstuk voor het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), dat samen met de welstandscommissie wordt opgesteld. Ook wordt een brede duinstrook voor het gebouw langs gepland, zodat het gebouw een kwalitatief object 'in het duin' wordt, aansluitend op het karakter van het gebied.



Illustratie waarop het duinlandschap en de breedte van het voorterrein zichtbaar is

Dit plan maar ook elk ander plan zal gelet op de historie naar verwachting op bezwaren vanuit de directe omgeving kunnen rekenen. De noodzaak om de woningvoorraad te vergroten is echter hoog.

3. Doel

Sinds 2015 is de vraag naar woningbouw zeer sterk gestegen en is er duidelijk sprake van een schrijnend tekort. De regionale druk op de woningmarkt is groot en Zandvoort heeft een grote woningbouwopgave (630 woningen). Vanwege de beperkte beschikbare locaties moet goed gekeken worden naar alle mogelijkheden. Omdat de structuurvisie inmiddels 10 jaar oud is en vanwege de actuele woningbouwopgave, is het belangrijk om te onderzoeken hoe hier woningbouw mogelijk gemaakt kan worden.

De locatie biedt een aantal bijzondere kansen voor transformatie naar woningbouw:

- De locatie ligt namelijk op een prachtige gezichtsbepalende plek aan de rand van Zandvoort.
- De bestaande bebouwing op de plek is verouderd en transformatie naar woningbouw met de voorgenomen aansprekende architectuur geeft een belangrijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls nabij het circuit.
- Er kan een significant deel van de totale woningbouwopgave van Zandvoort worden gerealiseerd;
- De woningbouwopgave kan relatief snel worden gerealiseerd omdat er slechts één eigenaar en initiatiefnemer betrokken is.

4. Resultaat

Het plan voor 108 woningen bestaat uit een hoofdgebouw met daarin 76 appartementen en een laag gebouw (paviljoen) met daarin 32 appartementen. Het programma is gebaseerd op:

- 32 sociale huurwoningen met seniorenlabel (allen gelegen in het paviljoen)
- 22 woningen in de betaalbare huur en/of koop
- 22 woningen middeldure huur en/of koop
- 32 woningen in de dure koop

Het programma sluit als volgt aan op het uitgangspunt 30/40/30 in het Uitvoeringsprogramma Wonen:

- 30% sociale huur (label senioren) < € 720,- (prijspeil 2019)
- 20% betaalbare huur en/of koop (koop betaalbaar < € 250.000 of huur vrije sector betaalbaar € 720 - € 971 (prijspeil 2019))
- 20% middeldure huur en/of koop (koop middelduur < € 363.000 of huur vrije sector middelduur € 971 - € 1.300 (prijspeil 2019))
- 30% overig

Volledig ondergronds parkeren

Het grootste deel van het perceel ligt in de 'buitenbeschermingszone' en een kleiner deel in de 'beschermingszone'. De ontwikkelaar heeft overleg gevoerd met Hoogheemraadschap Rijnland over de mogelijkheden. Binnen de buitenbeschermingszone kan een meerlaagse, ondergrondse parkeergarage zonder beperkingen worden gegraven. Er zijn wel voorwaarden voor de uitkomende grond. Deze moet elders binnen de buitenbeschermingszone worden verwerkt.

Binnen de beschermingszone zijn er wel beperkingen, in het centrum van de beschermingszone mag niet gegraven worden, maar de kavel ligt in het grensgebied en daar zijn wel mogelijkheden, aldus Rijnland. Deels is twee lagen parkeergarage mogelijk en deels 1 laag parkeergarage.

De ontwikkelaar geeft aan dat het zonder meer mogelijk is om 146 parkeerplaatsen ondergronds te realiseren. Op basis van de huidige parkeernormen is dit onvoldoende. Het college heeft richting de ontwikkelaar aangegeven op voorhand niet akkoord te gaan met een verlaagde parkeernorm, omdat het risico nadrukkelijk aanwezig is, dat er niet voldoende parkeerplaatsen in de garage zijn en in de buurt zal worden geparkeerd. Het is aan de ontwikkelaar om middels een verkeerskundig onderzoek aan te geven hoe het dan geldende parkeerbeleid kan worden toegepast in deze ontwikkeling

Verder heeft de ontwikkelaar met Rijnland afgesproken om aan de hand van een door Rijnland te leveren dwarsdoorsnede-tekening de exacte grens te verwerken in het ontwerp, zodat aan de hand daarvan op korte termijn een watervergunning kan worden aangevraagd.

Geluid

In het verleden is het bouwplan vastgelopen op meerdere aspecten waaronder "de geluidbelasting". ODIJmond geeft aan dat de regelgeving de afgelopen 10 jaar is gewijzigd alsook de technische mogelijkheden. Na vaststelling van de startnotitie vindt overleg plaats tussen geluidskundigen en de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft er vertrouwen in, dat zij op basis van de regelgeving een positief advies van ODIJmond kunnen ontvangen. Daarnaast heeft de ontwikkelaar zich rekenschap gegeven van de nabijheid van het circuit.

5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Ruimtelijk en planologisch

Het Q-team heeft in de beginfase input geleverd voor een eerder schetsontwerp, waar nog sprake was van een veel grotere bouwhoogte, die invloed zou hebben op de kust en de skyline van heel Zandvoort. Deze input is meegenomen in het schetsontwerp. De invloed op de

kustlijn is hierdoor zodanig verminderd, dat het Q-team niet meer bij deze ontwikkeling wordt betrokken.

In een toekomstig SPvE zullen vooral de volgende onderdelen worden uitgewerkt:

- Een bouwwerk in de duinen met een flinke duinbuffer langs de weg
- Een bouwwerk dat past in zijn omgeving
- Het realiseren van een vizier vanuit de Van Speijkstraat op nieuwe duinen, om zo de visuele verbinding tussen dorp en buitengebied op deze plek te versterken.
- Ondergronds parkeren, in relatie tot het verkeerskundig onderzoek en het dan geldende parkeerbeleid.
- Een programma dat tegemoetkomt aan de grote woningbouwopgave
- Realisatie van (gedeeltelijke) hemelwaterberging op eigen terrein
- Een beeldkwaliteitsparagraaf voor borging van een aansprekende en kwalitatieve architectuur.

In een anterieure overeenkomst zullen aanvullende afspraken worden gemaakt over onder meer huurhoogte, exploitatieduur, huurverhoging, anti-speculatie, doelgroepen en de hoogte van de servicekosten.

De herontwikkeling van deze locatie draagt bij aan de verwezenlijking van onderstaande gemeentelijke ambities.

GEMEENTELIJKE AMBITIES 2018–2022

Het Raadsprogramma 2018-2022 noemt o.a. de volgende ambities voor de gemeente Zandvoort:

1. versterken van toerisme: zit in DNA van de inwoners van Zandvoort
2. versterken kansen op woonruimte voor jongeren, starters en senioren: door het toevoegen van 630 nieuwe woningen en het verbeteren van de doorstroming
3. versterken en beter uitdragen van de kernwaarden/kracht van Zandvoort: het strand, het circuit en het prachtige natuurgebied rondom Zandvoort

Om deze ambities te bereiken zet de gemeente in op:

- aansturing vanuit een betrouwbaar en kwalitatief goed bestuur
- gebruikmakend van de kracht van de samenleving, o.a. door participatie
- het krachtig inzetten op de hiervoor genoemde ambities

6. Risicoanalyse

Door de situering van het voorliggende plan wordt geen hinderlijke schaduwwerking of onevenredige inbreuk van privacy op omliggende woningen voorzien. Wel kan een discussie ontstaan over uitzicht. De ontwikkelaar zal zelf de risico's op zich nemen voor mogelijke

schaduwwerking op Centerparcs en de beperkingen die eventueel worden opgelegd in verband met de watervergunning (HH Rijnland).

7. Proces en planning

De stappen in het proces zijn globaal als volgt:



Initiatiefase

In de initiatiefase vindt een integrale verkenning plaats van het project waarbij gekeken wordt waar het aansluit bij het vigerende beleid en waar het project mogelijk afwijkt. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatiefase afgerond worden.

Definitiefase

In de definitiefase worden de uitgangspunten en randvoorwaarden nader gedefinieerd.

Ontwerpfase

In de ontwerpfase wordt het project uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan binnen de door de gemeente vastgestelde randvoorwaarden. Ook worden vereiste onderzoeken voor de juridisch-planologische procedure uitgevoerd.

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) met beeldkwaliteitsplan wordt door het college vrijgegeven voor zienswijze. Het plan wordt vervolgens door de ontwikkelaar gepresenteerd aan de omgeving. In samenspraak met de ontwikkelaar wordt hiervoor een participatie en inspraakplan opgesteld (PIP). Het SPvE wordt vervolgens ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Vorbereidingsfase

In deze fase worden voorbereidingen getroffen om het definitief ontwerp te realiseren. Het stedenbouwkundige plan wordt uitgewerkt tot bouwplan. In deze fase wordt tevens de juridisch-planologische procedure doorlopen. Ook de bestemmingplanprocedure en het proces tot verlening van de omgevingsvergunning wordt in deze fase doorlopen.

Realisatiefase

De realisatiefase is gericht op de daadwerkelijke uitvoering van het project. Ook vindt in deze fase overdracht naar beheer plaats.

Indicatieve Planning:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	<ul style="list-style-type: none"> • Startnotitie • Participatie en inspraakplan (Pip) 	<ul style="list-style-type: none"> • Raad • Staf 	Q2 2020
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	<ul style="list-style-type: none"> • Vaststelling SPvE • Anterieure-overeenkomst 	<ul style="list-style-type: none"> • Raad • B&W 	Q3 2020
Ontwerpfase	<ul style="list-style-type: none"> • opstellen SP en vrijgeven voor inspraak • Vaststelling SP 	<ul style="list-style-type: none"> • B&W • B&W 	Q4 2020 Q1 2021
Vorbereidingsfase	<ul style="list-style-type: none"> • Juridisch-planologische procedure 	<ul style="list-style-type: none"> • Nader te bepalen 	
Realisatiefase	<ul style="list-style-type: none"> • Start uitvoering 		2021

8. Participatie en inspraak

De omwonenden en andere belanghebbenden worden op diverse momenten door de ontwikkelaar geïnformeerd. De gemeente stelt hiervoor in samenspraak met de ontwikkelaar een Participatie en Inspraakplan (PIP). Op twee moment in het proces bestaat er mogelijkheid tot inspraak. Eerst m.b.t. het Stedenbouwkundig plan en vervolgens tijdens de bestemmingplanprocedure. Nadat de omgevingsvergunning is afgegeven bestaat de mogelijkheid bezwaar te maken. De nadruk zal gelet op de voorgeschiedenis vooral gericht moeten zijn op de informatie betreffende het voorkomen van extra parkeerdruk.

9. Bijlage

nvt