

HAALBAARHEIDSONDERZOEK ONTWIKKELING BADHUISPLEIN

Concept d.d. 8 maart 2017

1. Inleiding

1.1 Samenwerking met Venster aan Zee

Het Badhuisplein is een van de deelprojecten van de ontwikkeling van de boulevard van Zandvoort. In het bestemmingsplan Middenboulevard zijn de planologische en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze (her)ontwikkeling uitgewerkt en vastgelegd. Een deel van het plein is eigendom van de ontwikkelingscombinatie "Venster aan Zee" (VaZ), waarin de ontwikkelende aannemers Kondor Wessels en Nieuwenhuis verenigd zijn. Het resterende gedeelte is eigendom van de gemeente Zandvoort en de Stichting Casino Spelen (Holland Casino) waar de rijksoverheid volledige zeggenschap over heeft. Het groene gedeelte van onderstaande tekening van het plangebied Badhuisplein is eigendom van Holland Casino, het rode gedeelte van VaZ en het blauwe gedeelte is (grotendeels, er moeten nog enkele appartementen verworven worden) eigendom van de gemeente.



Met de genoemde ontwikkelingscombinatie is door de gemeente een samenwerking aangegaan (2013). In een overeenkomst is vastgelegd, dat partijen de intentie hebben, dat de gehele locatie, ook het gemeentelijke deel, door VaZ wordt ontwikkeld en gerealiseerd. Voor de herontwikkeling van het casinogedeelte zal samenwerking met Holland Casino moeten worden aangegaan. Aangenomen moet worden dat de herontwikkeling van dit gedeelte uitgesteld wordt.

Voorts is uitgangspunt, dat VaZ verantwoordelijk is voor de opstelling van de onderscheiden planproducten (stedenbouwkundig plan, uitwerkingsplan), welke gezamenlijk moeten worden vastgesteld. Hier dus conform het gemeentelijke beleid (Nota Grondbeleid) weer een bewuste keuze van de gemeente voor de "faciliterende" rol.

In materiële zin verkeren partijen nog steeds in de fase van een haalbaarheidsonderzoek en – verhouding (lees: intenties). Zolang beide partijen, ieder voor zich en vervolgens gezamenlijk, nog niet geoordeeld hebben, dat sprake is van een haalbaar plan, zal geen vervolg aan de gezamenlijke ontwikkeling kunnen worden gegeven. Is die conclusie definitief, dan zal de samenwerking zelfs moeten worden beëindigd.

1.2 Ultieme poging tot gezamenlijke ontwikkeling

Door VaZ is in de afgelopen jaren uitwerking gegeven aan de ontwikkeling van het Badhuisplein. Over die planuitwerking door VaZ is geen overeenstemming met de gemeente bereikt. Verschillen van mening betroffen de stedenbouwkundige opzet, alsmede de financiële haalbaarheid. Er was geen sprake van een voor de gemeente financieel haalbaar plan (passend binnen de gemeentelijke grondexploitatie).

In december 2015 hebben partijen besloten een nieuwe (laatste) poging te ondernemen om er gezamenlijk uit te komen, waarbij de gemeente thans zelf de verantwoordelijkheid voor een ontwerpvisie heeft genomen. Hierbij heeft Springtij Architecten in een vrije opdracht (dus zonder programma van eisen vanuit de Gemeente en VaZ) een visie mogen opstellen.

1.3 Gefaseerde ontwikkeling

Er is altijd uitgegaan van een integrale uitwerking, maar een gefaseerde ontwikkeling. De rijksoverheid wenst haar casino's te privatiseren en zal dit gaan doen in de vorm van een openbare verkoop. Naar verwachting (laatste informatie) wordt eind 2017 de definitieve beslissing genomen. Het is voorlopig dus nog niet bekend wie de nieuwe eigenaar wordt. Hoewel met de lokale vestigingsdirecteur van Holland Casino afstemmingsoverleg gevoerd wordt, waardoor men op de hoogte is van de planontwikkeling, is Holland Casino niet in de gelegenheid standpunten c.q. (her)ontwikkelingsuitspraken te doen. Om die reden kan de uitwerking van het casinodeel slechts indicatief zijn. Het dient te passen in de ontwerpvisie, maar zal qua uitvoerbaarheid niet nader kunnen worden onderzocht.

Overigens is een gedeelte van de eerste fase op gronden van Holland Casino gelegen. Voorts gaan de plannen uit van overbouw van de bestaande parkeergarage van Holland Casino. In het genoemde afstemmingsoverleg is dit uiteraard onderwerp van gesprek. Holland Casino en de nieuwe eigenaar hebben uiteraard belang bij de ontwikkeling van het Badhuisplein. Het biedt ook een kans voor herontwikkeling van het casino in combinatie met bijvoorbeeld een hotel, waarmee aansluiting kan worden gevonden bij de zich wijzigende opzet van casino's.

1.4 Ontwerpvisie Springtij Architecten

In opdracht van de gemeente Zandvoort heeft Springtij Architecten in januari 2016 een inventarisatiestudie gemaakt voor het Badhuisplein. De ontwerpopgave was om vanuit een Zandvoorts perspectief met historisch besef een voorstel te doen voor de herontwikkeling van het Badhuisplein. Er zijn hierbij twee fasen onderscheiden:

- Fase 1: nieuwbouw op het Badhuisplein met (voorlopig) behoud van het casino;
- Fase 2: herontwikkeling van de casinolocatie

In de eerste fase is de sloop van de lagere appartementenbouw ten oosten van de rotondeflat uitgangspunt. De gemeente heeft nagenoeg alle panden reeds in eigendom.

In een vervolgstudie is een verdere uitwerking aan de inventarisatiestudie gegeven. Het studieontwerp van Springtij Architecten d.d. 28 juli 2016 is in **bijlage 1** opgenomen.

Het studieontwerp en de hieronder opgenomen bevindingen hebben een voorlopig karakter. Planwijzigingen op ontwerp en programma zijn mogelijk, wenselijk en/of noodzakelijk. De tekeningen hebben een illustratief en schetsmatig karakter en kunnen als referentie worden aangemerkt. In de ontwerpfase zal verdere uitwerking en detaillering moeten plaatsvinden.

1.5 Een haalbaarheidsonderzoek

Deze rapportage bevat het resultaat van het Haalbaarheidsonderzoek, dat antwoord moet geven op de vraag of deze ontwerpvisie zowel inhoudelijk als financieel haalbaar is. Een conclusie die bij voorkeur uiteraard door beide partijen afzonderlijk, waar het hun eigendom betreft, maar ook door Gemeente én VaZ gezamenlijk, wordt getrokken.

2. Toelichting op het studieontwerp van Springtij Architecten

2.1 Historie

De geschiedenis van Zandvoort wordt gekenmerkt door drie perioden. Tot de 19^e eeuw lag Zandvoort vrijwel geïsoleerd van het achterland achter de zeereep en vormde de visserij de belangrijkste bron van inkomsten. Na 1880 werd de zeereep ontwikkeld tot mondain badoord, waardoor Zandvoort een internationaal vermaarde badplaats met imposante hotels en woningen in de duinen werd. Zandvoort straalde grandeur uit.

In de Tweede Wereldoorlog werd de zeereep door de bezetter kaal geslagen (Atlantikwal) en zij is na de oorlog weer opgebouwd op een zakelijke en modernistische wijze (de zogenaamde wederopbouw). Omdat men toen het oude vissersdorp niet aantrekkelijk vond, moest het dorp door de nieuwe bebouwing voor de badgasten zoveel mogelijk worden afgeschermd. Hierdoor zijn er nagenoeg geen prominente verbindingen meer vanuit het dorp naar het strand. Het Badhuisplein vormt hierop een van de schaarse uitzonderingen. Zij vormt de enige overgebleven directe verbinding met het oude dorp. Een andere prominente verbinding is die tussen het Stationsplein en het strand (Koperpassarel). In het kader van de ontwikkeling van de Middenboulevard wordt ook deze verbinding ingrijpend verbeterd. Deze verbindingen zijn ook in de gemeentelijke Structuurvisie opgenomen in het "rondje centrum-boulevard" dat meer vorm dient te krijgen.

2.2 Beeldkwaliteitsplan

De Beeldkwaliteitsnotitie Middenboulevard streeft naar het zoveel mogelijk terug brengen van de verbindingen vanuit het oude dorp met het strand. Ook wordt beoogd de grandeur op de zeereep te herstellen (refererend naar o.a. het oude Grand Hotel en Hotel Groot Badhuis). Een aantal markante gebouwen langs de boulevard is aangewezen om te behouden, zoals de Rotondeflat en het Palace Hotel.

2.3 Kenmerk route dorp – Badhuisplein

De belangrijkste verbinding van het dorp naar het strand leidt vanaf het gezellige Raadhuisplein en het Kerkplein door de Kerkstraat naar het Badhuisplein. Opvallend is het on-Nederlandse hoogteverschil in deze route (van 3m+ naar 12m+ NAP c.q. een stijgingspercentage tussen de 5 en 6%). Het Wagenmakerspad zelfs met meer dan 10%. Langs de route staat bebouwing van vroeg 20^e eeuw, winkels met daar boven twee lagen bebouwing. Afwisselend met kap of met sierlijst. Het straatprofiel is ongeveer 9m breed.

De Burgemeester Engelbertstraat vormt een harde scheidslijn tussen het intieme (dorps)centrum en het anonieme Badhuisplein. De schaal van de bebouwing gaat van 3-4 laags naar 10-15 laags. De variatie in bebouwing gaat van rijk geornamenteerde gevels naar zakelijke appartementenbouw. De aansluiting op het Badhuisplein is hard en bestaat bijna volledig uit gesloten gevels. Uitzondering vormt het op het einde van de route gesitueerde restaurant en souvenirshop.

2.4 Middenboulevard

Aanvankelijk stond de gemeente Zandvoort een integrale herontwikkeling van de (Midden)boulevard voor. Maatschappelijke weerstand en onvoldoende voortgang hebben er toe geleid, dat die strategie is vervangen door een afzonderlijke ontwikkeling van een aantal prioritaire deelgebieden. Het Badhuisplein is er daar een van.

In het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsnotitie Middenboulevard is een integrale samenhangende visie vastgelegd. Voor een goede herontwikkeling van het Badhuisplein moet naar het grotere geheel worden gekeken. De kracht van de vooroorlogse boulevard was grote vrijstaande gebouwen in de duinen. De bestaande modernistische bebouwing kenmerkt zich door aaneengeschakelde lange volumes met weinig variatie en architectonische uitstraling. Het aansluitende maaiveld is hoofdzakelijk van betontegels en draagt bij aan de onpersoonlijke harde uitstraling van het gebied.

Het is niet realistisch alle bebouwing in één keer te vervangen. Dit hoeft ook niet en kan of zal eventueel op termijn gaan plaatsvinden. De schaal van de zee maakt het mogelijk dat er grote gebouwen kunnen staan met onderscheidende historiserende architectuur, waarmee geappelleerd

wordt aan de grandeur van het verleden. Dit vraagt ook om een goede balans van verharding en groen tussen de gebouwen.

2.5 Structuuropzet Badhuisplein

Met de nieuwe ontwikkeling op het Badhuisplein wordt gezocht naar het terugbrengen van de kwaliteit die de oorspronkelijke boulevardbebouwing haar karakter gaf. Grote architectonische variatie en losstaande gebouwen die de boulevard verbinden met het achterliggende dorp. Een aantal iconische gebouwen zoals voorheen het Groot Badhuishotel, Grand Hotel en de oude Strandweg worden opnieuw teruggebracht en verbinden de boulevard met het achterliggende dorp. De bestaande modernistische bebouwing zal in compositie met de geplande ontwikkeling een nieuw evenwicht brengen tussen nieuw en oud.

Doordat er vanuit het oude dorp een groot hoogteverschil overbrugd wordt, is het heel natuurlijk dit door te trekken tot op het Badhuisplein. In het ontwerp wordt voorgesteld de Burgemeester Engelbertstraat bij de overgang met de Kerkstraat te versmallen en met aanvullende inrichtingsmaatregelen (bestrating, verlichting en drempels) te bewerkstelligen, dat de auto ter plaatse 'te gast' is. De Kerkstraat wordt hierdoor verlengd (ook met het zelfde stijgingspercentage) en bezoekers ervaren nauwelijks dat zij 3 meter hoger uitgekomen zijn. Zodra ze op het Badhuisplein aankomen, hebben ze direct zicht op zee.

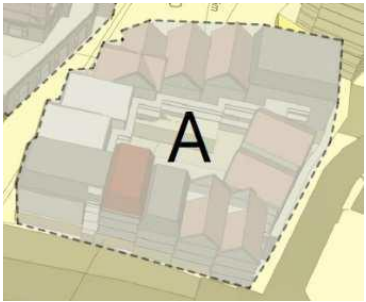
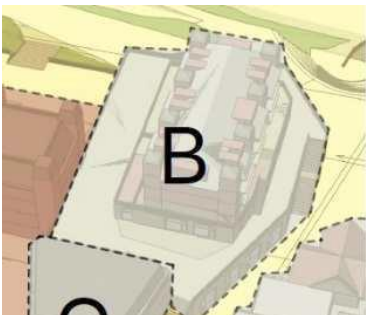
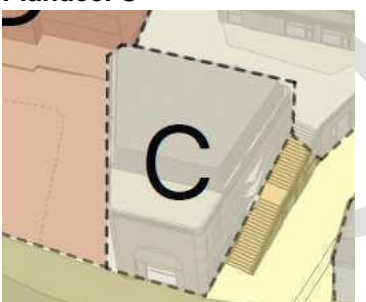
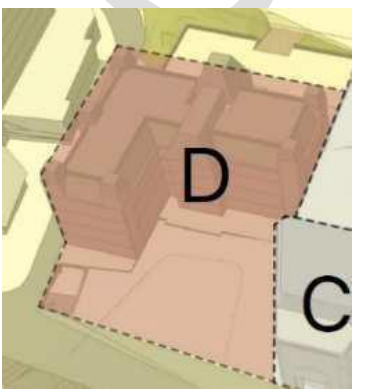
Door deze ingreep kan de ruimte onder het nieuwe Badhuisplein worden gebruikt als ondergrondse parkeergarage zonder dat in de zeeoep hoeft te worden gegraven. De winkels van de Strandweg sloten vroeger met grote terrassen getrapt aan op het hoger gelegen Groot Badhuishotel. Dit principe wordt hergebruikt. De strandwinkels langs de verlengde Kerkstraat bevinden zich in een 6 meter hoog basement met daarboven een verhoogd maaiveld en een nieuw bouwvolume naar analogie van het oude Groot Badhuishotel. Dit verhoogde maaiveld is toegankelijk via diverse grote luie trappen en er zijn terrassen met zeezicht.



2.6 De onderscheiden deelplannen

Het Badhuisplein wordt een gezellig plein in het lint van Raadhuis- en Kerkplein met horeca en terrassen met zicht op zee en een goede verbinding met de boulevard en het strand. Voor de "Rotonde flat" en de rotonde, komen nog nader vorm te geven trappen waar bezoekers lekker kunnen zitten genieten van zon en zee. Tevens is dit een mooie tribune voor evenementen op het lagere deel van het Badhuisplein en het strand.

Zandvoort ligt met het nieuwe Badhuisplein niet meer achter een grote muur van jaren '60 woningen, maar komt met al zijn grandeur weer aan zee te liggen. Het Badhuisplein wordt het startpunt om de hele boulevard zijn schoonheid terug te geven en Zandvoort weer tot de Parel aan de Noordzee te maken.

<p>Plandeel A</p> 	<p>Om goed aan te sluiten op de Kerkstraat en de verlenging te begeleiden komen hier winkels / horeca met daarboven woningen. Door met kap, bouwhoogte, architectonische verschijningsvorm en rooilijn te wisselen ontstaat een gevarieerd beeld. Bij de uitwerking moet gekeken worden naar de Zandvoortse Verandawoningen, maar ook de bebouwing van oude Boulevard De Favauge.</p>
<p>Plandeel B</p> 	<p>Het volume dat op dit plandeel zal worden gerealiseerd, wordt geen historische replica van het oorspronkelijke Groot Badhuishotel worden, maar krijgt wel de uitstraling, rijke detaillering en een hogere bouwhoogte. Een deel van het basement heeft een extra hoogte, waardoor deze ruimte kan worden ingevuld met nieuwe commerciële concepten gericht op een jaarrond gebruik. De vroegere passage in Zandvoort had die functie ook. Overigens kan op de commerciële plintbebouwing (winkels, horeca) de beoogde hotelbebouwing ook vervangen worden door woningen in het hogere marktsegment.</p>
<p>Plandeel C</p> 	<p>Het hogere basement van plandeel B vormt tevens de basis voor plandeel C. Aan de zijde van de verlengde Kerkstraat zijn dubbel-hoge winkels met entresol geplaatst met een verbinding naar de achterliggende multifunctionele ruimte in plandeel B. Aan de Burgemeester Engelbertstraatzijde bevindt zich de grote entree. Op de verdiepingen daarboven bevinden zich appartementen.</p>
<p>Plandeel D</p> 	<p>De eerstkomende jaren is het nog niet duidelijk wat er met het Casino gaat gebeuren. Dit is afhankelijk van de nieuwe private eigenaar, die door de Rijksoverheid wordt gekozen. Om die reden is het plan in twee fasen opgesplitst. Een voorstel met (voorlopig) behoud van het huidige Casino en een vervolgfase met volledige nieuwbouw. In beide gevallen moet het beeld er definitief goed uitzien. Deel C is zo gevormd dat het huidige Casino goed zichtbaar blijft vanuit de Kerkstraat. Het oppervlak van de foodcourt heeft daarnaast een dusdanige maat dat het Casino hier in zou passen, waardoor er een mogelijkheid bestaat om later tijdelijk (in afwachting van nieuwbouw), maar zelfs ook definitief, over te stappen en het casino permanent in bedrijf te houden. Indien de Casinolocatie vrij komt is het voorstel om hier het oude Grand Hotel te laten herrijzen. Net als het Groot Badhuishotel zal dit i.v.m.</p>

	eigentijdse normen en eisen uitgewerkt moeten worden. Om maximale vrijheid bij toekomstige ontwikkelingen te houden zou ook hier overigens zowel een hotel met een nieuw casino als uitsluitend woningen met een verplaatsing van het casino kunnen komen. Het Grand Hotel is zo geplaatst dat het appartementencomplex aan de Seinpostweg zeezicht behoudt. De parkeergarage kan doorgetrokken worden tot onder het Grand Hotel, gedeeltelijk ook in twee bouwlagen. De garage kan in de duinen ingebed worden, waardoor het hotel in de duinen komt te liggen.
--	--

3. De betekenis van het haalbaarheidsonderzoek

3.1 Algemeen

3.1.1 Kwaliteitseisen

De belangrijkste vraag is of het studieontwerp van Springtij Architecten voldoet aan de kwalitatieve eisen die gesteld zijn in het vastgestelde gemeentelijke kader. Deze vraag wordt in dit stadium van uitwerking en op hoofdlijn positief beantwoord. Verwezen wordt naar de eerdere planbeschrijving. De uitwerking is uitdrukkelijk gebaseerd op de uitgangspunten van de door de gemeenteraad vastgestelde Beeldkwaliteitsnotitie Middenboulevard. Meer nog dan het bestemmingsplan, dat daar in feite een planologisch- juridische vertaalslag van is, geeft die notitie aan welke kernkwaliteiten de nieuwbouw dient te hebben. De vooroorlogse grandeur terugbrengen en de verbindingen tussen het dorp en de boulevard herstellen. Het ontwerp is uitdrukkelijk gebaseerd op de vooroorlogse bebouwing (historiserend) en verbetert de overgang c.q. aansluiting tussen de Kerkstraat (het dorp) en het Badhuisplein (de boulevard). Uiteraard moet de nieuwe bebouwing voldoen aan de bouwtechnische en –fysische eisen die daaraan tegenwoordig worden gesteld. Er zal bij de verdere planuitwerking een ontwerp- en constructietechnische optimalisatie moeten plaatsvinden.

3.1.2 Haalbaarheid in brede zin

De haalbaarheidsvraag is echter ruimer. Uiteraard moet het ontwerp daarnaast ook financieel haalbaar zijn. Het voorgestelde programma moet niet alleen afzetbaar zijn, maar ook passend in het gemeentelijke beleid (retail, horeca, parkeren, etc.). Een belangrijk onderdeel is voorts de vraag of in voldoende mate wordt voorzien in de door het plan veroorzaakte parkeer- en stallingsbehoefte. Voor het parkeren van auto's geven het bestemmingsplan en de gemeentelijke parkeernormennota daar een invulling aan. Bereikbaarheid, ontsluiting, toegankelijkheid, verkeersveiligheid en windhinder of -comfort zijn eveneens belangrijke elementen waar een nieuwe ontwikkeling aan getoetst wordt. Hoewel de bebouwing als zodanig met het bestemmingsplan Middenboulevard al genoegzaam gemotiveerd is, zal een van dat plan afwijkende bebouwing ruimtelijk moeten kunnen worden onderbouwd. Deel van die onderbouwing is ook de toetsing aan het wettelijke milieukader. Tenslotte speelt uiteraard de "kustveiligheid" een belangrijke rol. De duin beschermt het achterland tegen de zee en aan de instandhouding van de duin worden niet ten onrechte hoge eisen gesteld. Dit belemmert onder andere het bouwen "in het duin" ten behoeve van bijvoorbeeld ondergronds parkeren.

3.1.3 Opzet en strekking van de rapportage

In de volgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op deze haalbaarheidsvragen. Zij worden op hoofdlijn besproken, omdat het plan zich op schets- of structuurniveau bevindt en veel aspecten nog een verdere uitwerking vergen. De beoordeling zal dan ook grotendeels uitmonden in aandachts- of uitgangspunten voor de vervolg uitwerking.

3.2 Bestemmingsplan “Middenboulevard”

3.2.1 De uit te werken bestemming

Op het Badhuisplein geldt het bestemmingsplan “Middenboulevard”, vastgesteld bij besluit van 29 september 2009, en, naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, gerepareerd bij besluit van 27 november 2012.

In dit bestemmingsplan heeft het Badhuisplein de bestemming “Centrum uit te werken” gekregen. Dit houdt in dat het college van Burgemeester en Wethouders deze bestemming in de vorm van een “uitwerkingsplan” moet uitwerken. In artikel 15.2.2 van de planregels zijn de randvoorwaarden opgenomen, welke het college bij die uitwerking in acht moet nemen. In functionele zin is sprake van zeer ruime gebruiksmogelijkheden passend bij de centrale ligging van het gebied.

Een belangrijke randvoorwaarde is de eis dat sprake moet zijn van een niet gefaseerde uitwerking. Hiermee is beoogd dat het voorgenomen uitwerkingsplan de volledige bestemming “Centrum uit te werken” dient te omvatten. In dit geval betreft dit naast het Badhuisplein ook de locatie van het casino. Een gefaseerde ontwikkeling en realisatie wordt hiermee niet uitgesloten.

3.2.2 Afwijking van het bestemmingsplan

Op enkele onderdelen wijkt het door Springtij opgestelde ontwerp af van de randvoorwaarden zoals omschreven in het bestemmingsplan “Middenboulevard”. Hierdoor is voor dit ontwerp een partiële herziening van het bestemmingsplan vereist. De meest in het oog springende afwijking betreft de overschrijding van de bebouwingslijn aan de zijde van de Burgemeester Engelbertstraat. Om de Kerkstraat (oude dorp) en het Badhuisplein (boulevard) beter met elkaar te verbinden wordt voorgesteld de Burgemeester Engelberstraat ter plaatse van de Kerkstraat te versmallen. Dit kan door een zogenaamde “Shared Space” inrichting te maken ter plaatse van de overgang van Kerkstraat naar Badhuisplein. De (doorgaande) verkeersfunctie blijft hierbij in stand. Ook moet rekening worden gehouden met de benodigde ruimte tijdens de grote evenementen, zoals de circuitrun. In het verlengde hiervan wordt ook de verbinding tussen Kerkstraat en de boulevard niet exact gelegd op de plek die daarvoor in het bestemmingsplan is vastgelegd.

Het bestemmingsplan vraagt om een integrale uitwerking van de globale bestemming van het Badhuisplein. Van een uitwerkingsplan dient de (financiële en maatschappelijke) uitvoerbaarheid te worden aangetoond. De eigenaar van het plandeel Holland Casino is de eerstkomende jaren niet in staat uitspraken te doen over de beoogde herontwikkeling. Hierdoor kan niet aan de eis van een integrale uitwerking worden voldaan. Ook niet als uitgegaan wordt van een gefaseerde ontwikkeling en realisatie.

Een (partiële) herziening van het geldende bestemmingsplan is mogelijk indien deze herziening in voldoende mate ruimtelijk kan worden onderbouwd of gemotiveerd. Die ruimtelijke onderbouwing moet in gaan op in ieder geval de op de volgende pagina genoemde aspecten.

De belangrijkste aspecten van deze inventarisatie passeren tevens in dit Haalbaarheidsonderzoek de revue, waarvoor naar de volgende paragrafen wordt verwezen. Zij zullen in een later stadium van de planontwikkeling nog verder uitgewerkt worden.

Inventarisatie ruimtelijke onderbouwing

1. **Stedenbouwkundige uitwerking**
Voldoende inzicht in de het totale gebied en de gewenste kwaliteit;
2. **Akoestisch onderzoek**
Eventueel de onderbouwing van een mogelijk noodzakelijke ontheffing hogere waarden voor de nieuw op te richten (woon)bebouwing, mede als gevolg van de voorgestelde reconstructie van de Burgemeester Engelbertstraat/Thorbeckestraat (positionering van gebouwen dichterbij de Burgemeester Engelbertstraat);
3. **Parkeerbalans**
Het voorzien in de behoefte aan nieuwe parkeerplaatsen voor het toe te voegen programma. Oplossingen voor de stalling van fietsen, brommers, e.d.;
4. **Primaire waterkering**
Beoordeling door c.q. overleg verband houdend met de ligging van de nieuwe bebouwing in de door de waterbeheerder aangewezen primaire waterkering;
5. **Archeologisch onderzoek**
Nader onderzoek op basis van het eerder uitgebrachte archeologische onderzoek;
6. **Flora & Fauna onderzoek**
Een eventueel aanvullend Flora en Fauna onderzoek;
7. **Windhinderonderzoek**
Verband houdende met de ligging, hoogte en vormgeving van de nieuwe bebouwing;
8. **Bodemonderzoek**
Een aanvullend bodemonderzoek naar (eventuele) bodemverontreiniging en springstoffen;
9. **Planschaderisicoanalyse**
Inclusief onderzoek nadeelcompensatie verband houdende met wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Middenboulevard, waaraan vergelijkbare analyses ten grondslag hebben gelegen;
10. **Bezonningsonderzoek**
In elk geval waar het de strandzijde betreft, maar ook aan de grenszijden ten opzichte van bestaande bebouwing;
11. **Financiële uitvoerbaarheid**
Een onderzoek naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan, inclusief berekening kostenverhaal, voor de plandelen die niet door de gemeente worden ontwikkeld en mogelijke planschade en aankoop/onteigening van nog niet in bezit zijnde panden.
12. **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**
Verslag van een onderzoek naar de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de nieuwe plannen op basis van het betrekken van belanghebbenden bij de totstandkoming c.q. vaststelling van die plannen (bijvoorbeeld een Participatieverslag en/of een Zienswijzennota).

3.3 De parkeerbalans

3.3.1 Algemeen

Zandvoort is een toeristische badplaats. Zandvoort beschikt over veel parkeerplaatsen. Deze zijn aangelegd om tijdens het zomerseizoen het strandbezoek met auto's op te vangen. Op de ca. 20 hoogtijdagen (extreem mooi zomerweer en/of grote evenementen) van het jaar is sprake van een volledige bezetting van deze parkeercapaciteit. Op andere dagen is er een grote overcapaciteit.

In het centrum en in de direct aan de boulevard grenzende wijken komt het parkeren voor bewoners in de knel door bezoekers van het strand. Met parkeerregulering zijn diverse gebieden exclusief aangewezen voor bewoners en bezoekers van die woningen. Wat resteert, zijn de fiscale parkeerplaatsen waar door (toeristische) bezoekers betaald moet worden voor het parkeren. Een deel van die fiscale parkeerplaatsen is ook aangewezen voor vergunninghouders (werknemers, hotelgasten, e.d.).

Uitgangspunt voor het gemeentelijke beleid is dat nieuwe ontwikkelingen (bebouwing) voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Hiervoor zijn in het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan "Middenboulevard" concrete parkeernormen (ASVV 2004) opgenomen. Die normering is in het reparatieplan niet herzien. Wel heeft nadien (2010) vaststelling van een gemeentelijke "Parkeernota" plaatsgevonden, alsmede in vervolg daarop (2012) een Parkeernormennota. Alvorens nader wordt ingegaan op de parkeerbalans van het nieuwe ontwerp een aantal algemene opmerkingen.

3.3.2 De gemeentelijke parkeernormen

Volgens het **bestemmingsplan Middenboulevard** worden in het plangebied bij nieuw te realiseren bebouwing voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hierbij moet minimaal voldaan worden aan de ASVV 2004, welke als bijlage bij het bestemmingsplan (de regels) is opgenomen. In de **ontheffingsregels** is aangegeven, dat van de in het plan voorgeschreven parkeernormeringen kan worden afgeweken als:

- *binnen het plangebied en in de directe omgeving van het deelgebied of de locatie, waar het tekort zich voordoet, fysiek in de parkeerruimte wordt, of zal worden, voorzien.*

Het geldende bestemmingsplan biedt ruimte om rekening te houden met in de omgeving beschikbare parkeerruimte, indien deze niet volledig wordt benut.

Het bestemmingsplan, ook het reparatieplan, is niet met het in 2012 tot stand gebrachte gemeentelijke parkeernormenbeleid (**Parkeernormennota 2012**) in overeenstemming gebracht. Doordat voor het ontwerp van Springtij het bestemmingsplan wordt herzien, kan de Parkeernormennota 2012 als uitgangspunt voor de parkeerbalans worden gebruikt. Afhankelijk van de functie wordt op basis van een parkeernorm en aanwezigheidspercentages (dubbelgebruik) de parkeereis bepaald.

Voor ontwikkelingen in het centrum wordt, in afwijking van de normstelling, uitgegaan van het afwikkelen van het bezoek op de fiscale parkeerplekken in de directe omgeving van de ontwikkeling. Hierdoor kan bij nieuwe ontwikkelingen het bezoekersdeel in de parkeereis achterwege worden gelaten.

Ook de parkeernormennota kent **ontheffingsregels**. Ontheffing kan worden verleend bij een lage parkeerdruk in de directe omgeving.

- *Indien de parkeerdruk gemiddeld lager is dan 80% kan het college besluiten van de parkeereis af te zien en instemmen met het geheel of gedeeltelijk in de openbare ruimte opvangen van de aanvullende parkeerbehoefte.*

Deze mogelijkheid bestaat echter niet voor het centrum en de gebieden langs de boulevards.

Voor het centrum is al sprake van een verlichting, omdat de parkeereis beperkt is tot die van de werknemers (zie hiervoor). Voor de uitzondering van de boulevards geldt als argument dat de parkeercapaciteit daar met name bestemd is voor de zogenaamde piekbelastingen ten behoeve van de opvang van strandbezoekers. Die parkeercapaciteit moet, zo wordt in de nota uit 2012 gesteld, in stand worden gehouden. In het vervolg van deze rapportage wordt hier nog op teruggekomen.

3.3.3 Gebouwde parkeervoorzieningen

Bij de stedenbouwkundige uitwerking van de Middenboulevard is in het algemeen uitgegaan van gebouwde parkeervoorzieningen. Zo ook voor het Badhuisplein. In de zone van de primaire waterkering, waar het Badhuisplein in gelegen is, mag zonder vergunning van het Hoogheemraadschap Rijnland niet ondergronds ("in het duin") gebouwd worden. Dit waterschap heeft steeds aangegeven dat het belang van het in stand houden van de waterkering zich daar tegen verzet, dit ondanks herhaalde pleidooien vanuit de gemeente bij het waterschap om dit toch toe te staan. Hierdoor wordt thans aangenomen dat slechts gebouwde bovengrondse (vanaf maaiveld) parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Het plan van Springtij heeft door te kiezen voor een ophoging van het maaiveld, anders gezegd door een verhoging van het duin, extra ruimte gecreëerd voor de benodigde parkeervoorzieningen.

3.3.4 Parkeerexploitatie

Gebouwde parkeervoorzieningen kosten veel geld. Voor maaiveldoplossingen ontbreekt de ruimte of het levert een ongewenst beeld op. Bij de voor de Middenboulevard vastgestelde grondexploitaties is het uitgangspunt gehanteerd dat het parkeren "kostenneutraal" plaats vindt. Dit houdt in dat de parkeergarages tegen kostprijs moeten worden ontwikkeld en geëxploiteerd (verkocht). Dit is slechts mogelijk voor die plaatsen welke dagelijks bezet worden, zoals die voor de eigenaren van nieuwe koopwoningen op de boulevard. De gebouwde parkeervoorzieningen voor bezoekers van de woningen en de commerciële voorzieningen hebben onvoldoende bezetting om kostenneutraal te ontwikkelen. Ook de hoogte van het gemeentelijke parkeertarief is voor de exploitatie van belang. Om zoveel mogelijk toeristen te trekken mag het parkeertarief niet té hoog zijn. Voor een kostendekkende exploitatie van gebouwde parkeervoorzieningen moet het tarief juist wel hoger zijn dan momenteel in Zandvoort wordt gehanteerd.

De bezetting is sterk afhankelijk van het gebruik dat van de commerciële voorzieningen gemaakt wordt. Op een piekdag qua weer en/of evenementen zal de bezetting voldoende zijn, maar dat is eerder uitzondering dan regel. Ontwikkeling van gebouwde parkeervoorzieningen voor bezoekers levert daarmee een investerings- en exploitatiedeficit op, dat drukt op de opbrengst van de ontwikkelingen. De Parkeergarage Centrum, deel uitmakend van het Louis Davids carré, heeft een parkeercapaciteit, welke ook uitsluitend op topdagen volledig bezet is en momenteel niet kostendekkend kan worden geëxploiteerd. Deze "overcapaciteit" kan overigens, ondanks de ligging op enige afstand, ook als "overloop" dienen voor bezoekers van het Badhuisplein. Meer voor de hand liggend is uiteraard het parkeren op het fiscaal parkeren gebied in de directe omgeving van het Badhuisplein. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de parkeerdruk in die omgeving.

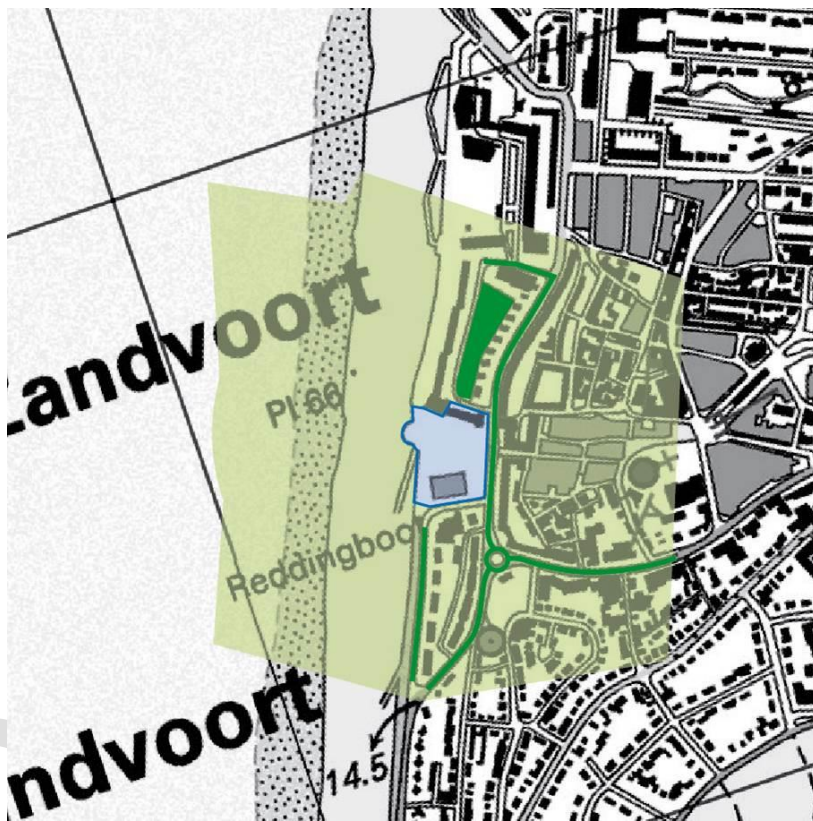
Door de parkeercapaciteit in de gebouwde parkeervoorziening te beperken tot de bewoners, hotelgasten en werknemers van de commerciële voorzieningen kan de exploitatievorm van een zogenaamde "stallinggarage" worden gekozen. Er is dan sprake van een volledig private ontwikkeling en exploitatie zonder openbare toegankelijkheid of gebruik door bezoekers van het nieuwe programma. Hierdoor is ook geen sprake van een (extra) tekort op de gemeentelijke grondexploitatie en/of parkeerexploitatie.

Voorwaarde is dat de parkeerbehoefte in de directe omgeving kan worden opgevangen en daar niet leidt tot dagelijkse tekorten. Omdat het hier een ontwikkeling aan de boulevards betreft, mag, zo bleek in paragraaf 3.3.2, op grond van het geldende parkeerbeleid geen ontheffing worden verleend. Het niet toevoegen van extra parkeercapaciteit ten behoeve van de bezoekers van de nieuwe ontwikkelingen op het Badhuisplein noodzaakt derhalve tot een aanpassing van het vastgestelde parkeernormenbeleid (raadsbesluit). Een parkeerdrukmeting moet inzicht geven in de vraag of hiervoor voldoende grond bestaat. In de volgende paragraaf wordt daar op ingegaan.

3.3.5 Parkeerdrukmeting

Omdat in 2009 voor het laatst een parkeerdrukmeting is gehouden, heeft dit jaar een nieuwe meting plaatsgevonden. In het voorjaar (21 en 23 april jl.) en een reguliere zomerdag (28 en 30 juli jl.) hebben tellingen plaatsgevonden. Het heeft uiteraard geen zin om op de hoogtijdagen te tellen. Dan is elk plekje in Zandvoort bezet. De parkeerdrukmeting wijst uit of er plaatsen zijn waar de parkeerdruk ook onder reguliere omstandigheden té hoog is c.q. kan de vraag beantwoorden of er gebieden zijn waar sprake is van een lage bezetting van parkeerplaatsen. Bij een bezetting van 80% of meer wordt uitgegaan van een volledige bezetting. Het onderzoek heeft zich niet alleen gericht op de boulevard, maar ook op de daarop aansluitende wijken van het centrum en het dorp.

Op grond van hun ligging ten opzichte van het Badhuisplein (<250m) en de ligging aan een logische parkeerroute komen de volgende parkeerplaatsen in aanmerking voor de opvang van bezoekers van de nieuwe woon- en commerciële voorzieningen op het Badhuisplein. In de 3^e en 4^e kolom is de beschikbare capaciteit uitgedrukt in een percentage en in een absoluut capaciteitsgetal. Die capaciteit zou bij de parkeerbalans kunnen worden betrokken.



straat	capaciteit	beschikbaarheid	capaciteit
De Favaugeplein	124 parkeerplaatsen	50%	62 pp'n
Schuitengat	32 pp'n	50%	16 pp'n
Burg. Engelbertstr.	62 pp'n	0%	--
Thorbeckestraat	64 pp'n	30%	18 pp'n
Boulevard Paulus Loot	63 pp'n	70%	44 pp'n
Hogeweg	38 pp'n	0%	--
totaal			140 pp'n

In totaal kunnen er 140 parkeerplaatsen in de bestaande omgeving worden gebruikt voor het nieuwe functionele programma op het Badhuisplein.

3.3.6 De parkeerbalans

De parkeerbalans is in **Bijlage 2** opgenomen. Zij is opgesteld door Molenaar Advies. Op deze plaats wordt volstaan met de uitwerking van de resultaten en de daarin opgenomen aanbevelingen. De balans is opgesteld aan de hand van het (programmatische) ontwerp van 28 juli 2016. Er is voor gekozen om sec de aanvullende parkeerdruk van de ontwikkeling in beeld te brengen en vervolgens te bezien of een mogelijk tekort aan (opgenomen) parkeerplaatsen in de directe omgeving opgevangen kan worden.

De parkeerbalans is voor beide fasen van het Badhuisplein opgesteld. De herontwikkeling van de casinolocatie zal zeker nog meerdere jaren op zich laten wachten. De parkeerbalans dient om die reden ook voor de fasen afzonderlijk positief of toereikend te zijn.

In de parkeerbalans is voorts nog uitgegaan van een programmamodel of -variant, waarbij in het deelgebied B van de eerste fase, en in deelgebied D van de tweede fase, een hotel is opgenomen en een model, waarin die hotels niet tot stand komen, maar in de plaats daarvan woningen. Het casino wordt daarbij uitsluitend gehandhaafd in het model met een hotel. Wordt gekozen voor woningen, dan wordt aangenomen dat het casino verplaatst wordt. Op deze modelkeuze wordt in een volgende paragraaf nog nader ingegaan.

Samengevat is dus met de huidige situatie als referentie de parkeerbalans van de beide fasen (met en zonder casinodeel) en de beide programmavarianten (met en zonder hotel) opgesteld. Voor de omvang van het programma (aantallen woningen/hotelkamers en m2 bvo commerciële voorzieningen) is de door Springtij Architecten aangeleverde programmastaat gehanteerd. Samengevat levert dit het volgende beeld op.

Samenvatting parkeerbalans	Fase 1 woningen	Fase 1 hotel	Fase 2 woningen	Fase 2 hotel/casino
Huidige situatie	0	0	116	116
Parkeercapaciteit nieuw	148	148	109	109
Benodigde capaciteit nieuw				
Balans inclusief bezoekers parkeren	-156	-159	28	-51
Balans exclusief bezoekers woningen	-144	-150	48	-37
Balans exclusief bezoekers voorzieningen	-10	-16	182	105

De eerder genoemde parkeerdrukmeting heeft aangetoond dat de parkeerdruk op het De Favaugeplein, maar ook op de nabijgelegen parkeerplaatsen op de boulevard, zodanig is dat de parkeerbehoefte van de op het Badhuisplein gerichte bezoekers op de reguliere momenten (95% van de tijd) kan worden opgevangen. Op de piekmomenten van het toeristenbezoek zal gebruik moeten worden gemaakt van de op wat grotere afstand gelegen parkeervoorzieningen. Uit de balans blijkt dat bij de uitwerking van het plan, ook uitgaande van de opvang van bezoekers op bestaande openbare (fiscale) parkeerplaatsen, het aantal parkeerplaatsen in de eerste fase nog moet worden uitgebreid. Het betreft zo'n 10 parkeerplaatsen. Het betreft een voorlopige balans gebaseerd op het voorliggende studieontwerp. Uiteindelijk zal er een opgesteld moeten worden op basis van de definitieve planuitwerking, inclusief nog te maken programmakeuzen (hotel versus woningen, omvang commercieel programma).

Indien ook de bezoekers volledig binnen de parkeergarage moeten worden opgevangen houdt dit in feite een 2-laagse parkeergarage met een extra verhoging van het Badhuisplein in. Nog afgezien van de stedenbouwkundige bezwaren die dit heeft, zal dit ook leiden tot een onhaalbare ontwikkeling. Bovendien is het parkeertekort slechts een tijdelijk probleem. Indien en zodra de 2^e fase in ontwikkeling wordt genomen ontstaan ruime mogelijkheden voor parkeren, zelfs zodanig dat een deel van de thans in die fase opgenomen parkeercapaciteit kan worden heroverwogen.

Resultaat van het bezoekersparkeren in het bestaande openbare gebied is uiteraard dat de capaciteit voor de piekmomenten in totaliteit afneemt. Indien het wenselijk wordt geoordeeld die capaciteit te handhaven of zelfs uit te breiden, dan verdient het de voorkeur om langs de boulevards mogelijkheden te onderzoeken voor de uitbreiding van de parkeercapaciteit. Maaiveldoplossingen zijn aanzienlijk goedkoper en hebben ook lagere beheerskosten dan gebouwde parkeervoorzieningen.

3.3.7 Fietsparkeren

In de maand juli heeft ook een aantal fietstellingen plaatsgevonden. De algemene bevinding is dat op reguliere zomerdagen op de boulevard voldoende stallingsgelegenheid is. Op de beide goede zomerse dagen dat er geteld is, zijn de beschikbare aangelegde stallingsplaatsen (van standaarden voorzien) net niet toereikend, maar in het algemeen wordt dan aansluitend op die voorzieningen op een ordelijke wijze gestald. Het leidt niet tot problemen met betrekking tot de bereikbaarheid van voorzieningen c.q. de doorgaanbaarheid op de boulevard.

Op het Badhuisplein worden op zomerse dagen veel fietsen en brommers/motoren geparkeerd. Op zo'n dag worden er binnen dit deelgebied zo'n 300 fietsen en brommers/motoren gestald. Als gevolg van de nieuwbouw zal deze mogelijkheid vervallen. In beginsel zijn er op de ruime boulevards voldoende mogelijkheden om deze vervallen capaciteit op te vangen. Toch wordt voorgesteld om bij de verdere uitwerking van de plannen nader onderzoek te doen naar de wenselijkheid, mogelijk zelfs noodzaak, en mogelijkheid van aanvullende stallingsgelegenheid. Dit eventueel ook in de omgeving van het Badhuisplein. Hierbij wordt ook de mogelijkheid betrokken om voor bijvoorbeeld elektrische fietsen, scooters en brommers/motoren, een meer beveiligde mogelijkheid van stalling, inclusief oplaadgelegenheid te creëren. Het zou een voorziening zijn, waarmee de kwaliteit en bereikbaarheid van het strand en de boulevard wordt verbeterd. Het is daarnaast ook een duurzame investering.

3.3.8 Conclusie parkeren

Op grond van al het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de in het plan van Springtij Architecten opgenomen parkeercapaciteit voldoet aan de daaraan te stellen eisen, mits het parkeren voor bezoekers wordt afgewikkeld in de openbare omgeving. In de 1^e fase is er dan nog een gering tekort. De 2^e fase heeft een zodanig grote parkeercapaciteit dat daar zelfs een gedeelte van kan worden heroverwogen.

Het parkeren in bestaand openbaar gebied is een afwijking op het geldende beleid in de Parkeernormennota, waar de gemeenteraad een uitspraak over zal moeten doen. Het enige gevolg is dat op de piekmomenten de totale parkeercapaciteit voor (strand)bezoekers afneemt. Aangegeven is dat het de voorkeur verdient om bij een wens die piekcapaciteit in stand te houden, langs de boulevard op zoek te gaan naar locaties voor aanvullende maaiveldparkeerplaatsen. Hierbij moet vanwege landschappelijke bezwaren tegen fysieke uitbreiding vooral gedacht worden aan uitbreiding van de capaciteit in de vorm van herinrichting, parkeerdekken e.d. op bestaande locaties.

Het is een keuze welke vereist dat de gemeenteraad gaat instemmen met een verruiming van de ontheffingsmogelijk voor parkeren in openbaar gebied vanwege een lage parkeerdruk. Instemming door de gemeenteraad met het afwickelen van het parkeren in openbaar gebied ligt in de lijn van de benadering van het centrum. Ook toen is om redenen van het haalbaar maken van ontwikkelingen in het centrum de parkeereis aangepast. Hierdoor ontstaat ook de mogelijkheid om de parkeergarage van het Badhuisplein uit te werken als zogenaamde "stallingsgarage", waardoor deze voor rekening en risico van de ontwikkelaar van het Badhuisplein tot stand kan komen en geen onderdeel gaat uitmaken van de gemeentelijke parkeerexploitatie. Ook kan dan worden voldaan aan het uitgangspunt van de grondexploitatie dat het parkeren budgettair neutraal plaats vindt.

Belangrijkste gevolg is uiteraard dat de plannen hiermee ook in financiële zin haalbaar gemaakt worden, waar in een van de volgende paragrafen nog nader op wordt ingegaan. Onverkorte handhaving van het gemeentelijke parkeerbeleid maakt het voorliggende plan onhaalbaar.

3.4 Het programma

3.4.1 Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Middenboulevard is een ruime bestemming voor de herontwikkeling van het Badhuisplein opgenomen. De functies wonen, detailhandel, horeca, casino, wellness, maatschappelijk, kantoren en parkeren worden genoemd. Functies die passen in de op het toerisme gerichte ontwikkeling van de boulevard.

Naast diverse bouwhoogtebepalingen worden in de uitwerkingsregels voorwaarden gesteld aan een vrije doorgang (15 m) in vervolg op de Kerkstraat, alsmede een minimaal resterend verblijfsgebied op het plein ten behoeve van evenementen (825 m²). De parkeernormen zijn hiervoor al genoemd. Met betrekking tot de programmamix wordt in de voorschriften geen nadere eis gesteld. Het spreekt voor zich dat de commerciële functies vooral op maaiveld en in de plinten van de bebouwing zijn beoogd. Op de hogere bouwlagen kunnen de functies wonen en/of hotel worden gerealiseerd.

3.4.2 Retail- en horecavisie

Deze visie richt zich vooral op het dorp, het centrum in het bijzonder. Uitgegaan wordt van een verdere concentratie van horeca- en winkelvoorzieningen in de huidige concentratiegebieden). De huidige "confetti" van winkels en horeca moet verder geclusterd worden. Dit proces is al een periode aan de gang.

Volgens de Retail- en Horecavisie dient de inrichting van het nieuwe Badhuisplein een stimulans te zijn voor badgasten om ook het dorpscentrum te gaan bezoeken.

Verder zal de ontwikkeling van het Badhuisplein gericht zijn op het aantrekken van nieuwe bezoekers, op het verbeteren van het toeristische product, de functie en de positie van Zandvoort.

Het is een tendens om de kust (badplaatsen) ook buiten het zomerseizoen te bezoeken. Met de vijf permanente strandpaviljoens wordt op die trend ingespeeld. Om bezoekers (toeristen) ook buiten het seizoen te verleiden Zandvoort aan Zee te gaan bezoeken, is een verruiming van de jaarrond recreatiemogelijkheden vereist. In de retail- en horecawereld is momenteel sprake van grote veranderingen. Enerzijds zijn dit nieuwe meer hybride concepten, waarbij verschillende functies (winkels en horeca) bijeen worden gebracht en elkaar daarmee versterken. Anderzijds is sprake van flexibele concepten, zoals pop-up winkels en restaurants, en tijdelijke functies. Door te streven naar een complementaire ontwikkeling van de retail en de horeca zal de ontwikkeling niet ten koste gaan van de bestaande voorzieningen. Zij zullen zelfs van de verbreding en versterking van het toeristische product Zandvoort gaan profiteren. Hierna wordt nog nader ingegaan op de ontwikkelingsstrategie voor de commerciële voorzieningen.

3.4.3 Visie op Verblijfsaccommodaties

Volgens de Visie op Verblijfsaccommodaties zijn extra verblijfsaccommodaties gewenst. Vernieuwing is gewenst, nieuwbouw is zelfs zeer gewenst (er was al meer dan 25 jaar geen nieuw hotel/pension meer gerealiseerd). Het aanbod in Zandvoort is breed, maar slechts tot sterk verouderd. Hierdoor kost het Zandvoort moeite om de (positieve) ontwikkelingen in de markt te volgen. Nadeel is ook dat de hotels van Zandvoort vooral een toeristisch karakter hebben en daarmee in belangrijke mate seizoenafhankelijk zijn. Indien ook de zakelijke markt beter bediend kan worden, ontstaat een jaarrond gunstiger exploitatiemogelijkheid.

Het is dus ook niet zonder reden dat er in de afgelopen jaren geen nieuwe hotels gevestigd zijn. Ook niet dat er onvoldoende in de kwaliteit van de bestaande hotels geïnvesteerd is. Uit divers onderzoek, deels in opdracht van de gemeente, is gebleken dat er voldoende kansen zijn voor ontwikkeling van nieuwe hotels, vooral hotels welke zich richten op niches (nieuw onderscheidend aanbod) in de markt.

Kansen zijn er ook door de toenemende aantrekkingskracht van Amsterdam op toeristen. De gemeente Amsterdam wil geen nieuwe hotels meer, omdat nog meer toeristen de stad verstikken. Die gemeente voert ook een beleid om toeristen door te verwijzen naar de omgeving van de stad. Zandvoort aan Zee wordt door onze hoofdstad dan ook met enthousiasme Amsterdam Beach

genoemd. Amsterdam is bereid waar mogelijk te helpen bij de hotelvestiging. De hotelmarkt bevindt zich momenteel net als de woningmarkt weer in een hausse en wordt naarstig gezocht naar nieuwe vestigingsmogelijkheden in de regio, mede ter verdere ontlasting van Amsterdam, waar de primaire vraag zich in het algemeen op richt.

In de vastgestelde grondexploitaties van de plandelen A en C is uitgegaan van woningbouw. De ontwikkeling van een hotel levert een aanzienlijk lagere grondopbrengst op dan bij woningbouw. In de ontwerpstudie is in de eerste fase (plandeel B) een mogelijkheid gecreëerd voor hotelvestiging. Het betreft een middelgrote (ca. 60 kamers) mogelijkheid op het plandeel dat grotendeels eigendom is van VaZ. Vestiging van een hotel in het private plandeel B zal ook bij de ontwikkeling van VaZ een groter tekort op haar grondexploitatie opleveren. In de financiële paragraaf c.q. de vertrouwelijke bijlagen die daarin worden genoemd, wordt hier nader op ingegaan. Hierbij ook nog de opmerking dat in de 2^e fase een ruimere ontwikkelingsmogelijkheid voor een hotel (ca. 100 kamers) met een nieuw (vervangend) casino mogelijk is gemaakt. Deze mogelijkheid ligt vanwege de koppeling met het casino wellicht ook meer voor de hand. Een ontwikkelingsbeslissing voor die locatie zal om eerder genoemde redenen nog enkele jaren op zich laten wachten.

In het verleden zijn door VaZ zonder succes meerdere pogingen ondernomen om hotelbeleggers/-exploitanten te interesseren. Recentelijk zijn door de gemeente gesprekken gevoerd met hoteladviseur Horwath, hotelmakelaar Colliers en de hotelloods van de gemeente Amsterdam. Zij zien in beginsel voldoende mogelijkheden en potentie voor hotelvestiging in Zandvoort, zeker waar het de voorgestelde ontwikkeling van het Badhuisplein betreft. Hun advies is de markt gericht te benaderen (opstellen portfolio en business case; contact leggen met potentiële ketens). In paragraaf 3.4.7 wordt nader op de ontwikkelingsstrategie ingegaan. Het is niet voldoende om vestigingsmogelijkheden te definiëren of aan te wijzen. De markt zal gericht benaderd moeten worden en ook meegenomen moeten worden bij de verdere planontwikkeling en –uitwerking.

3.4.4 Toeristische Visie

In het bestemmingsplan Middenboulevard is er voldoende ruimte voor evenementen op het Badhuisplein geborgd. Evenementen zijn van essentieel belang voor de economie van Zandvoort, zoals beschreven in de Toeristische Visie. Zandvoort richt zich vanaf nu op het creëren van een stedelijk aanbod met hoge kwaliteit horeca, retail, evenementen en accommodaties. De aandacht gaat uit naar het binnenhalen en bedienen van grote merken die optreden als evenementenorganisatoren. Beleving van het merk gedragen door festivals, beurzen of evenementen. Een kans voor Zandvoort om dé badplaats voor een stedelijk publiek te zijn, kan het door het faciliteren van dit soort evenementen gecombineerd met de goede bereikbaarheid een belangrijke rol opeisen in de driehoeksrelatie tussen publiek-plek-merk. Door meer samenhang met het dorp te creëren, kunnen deze evenementen voor Zandvoort nog waardevoller worden. Het Badhuisplein is hierbij de scharnier tussen het centrum, de boulevard en het strand en is daarmee ook het belangrijkste evenementenplein van de badplaats. Het voorliggende plan voldoet aan de minimale maat van 825 m² aaneengesloten evenementenplein en is flexibel te gebruiken (zonder obstakels en niveauverschillen). Ook voor grootschalige attracties zoals een reuzenrad blijft het plein geschikt. Uiteraard zal bij de constructie van het dek hier dan rekening moeten worden gehouden.

3.4.5 Woningbouw

Door de gemeenteraad is recent (medio 2016) een nieuwe gemeentelijke Woonvisie vastgesteld. In de woonvisie zijn de volkshuisvestelijke doelen van Zandvoort voor de periode 2016 tot en met 2020 vastgelegd. In de visie wordt een aantal prioriteiten gesteld. Een belangrijk onderdeel is de sociale huursector. De gemeente wil de komende jaren samen met haar partners (De Key en het Huurdersplatform) inzetten op het behouden en aantrekken van jonge gezinnen en middeninkomens. Daarnaast is de ambitie te zorgen voor voldoende betaalbare en kleine sociale huurwoningen. Een gevarieerd nieuwbouwprogramma (een evenwichtige mix van goedkoop, middelduur en duur) voor de komende jaren draagt hieraan bij. Rekening wordt gehouden met het gegeven dat ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen. Centraal staan ook de kwaliteit en de duurzaamheid van woningen. Het uitgangspunt is dat de sociale huurwoningenvoorraad op peil blijft. Er wordt vooral ingezet op een

kwalitatieve verbetering (betere aansluiting bij de doelgroep en verduurzaming) van de bestaande sociale woningvoorraad, ook door (vervangende) nieuwbouw.

Naast de Woonvisie heeft de gemeenteraad ingestemd met het Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond 2016 t/m 2020 (RAP). In het RAP is het gewenste bouwprogramma voor de periode tot en met 2020 opgenomen. Voor deze periode zouden 458 woningen in de gemeente Zandvoort moeten worden gebouwd om in de behoefte te kunnen voorzien. Hierbij is de gewenste ontwikkelingsrichting beschreven. Ook het RAP gaat er van uit dat de sociale huurwoningenvoorraad in de gemeente Zandvoort op peil blijft. Voor de koopsector is een toename nodig in de segmenten betaalbaar en duur. Een lichte toename is nodig in het segment middelduur.

Bij het bovenstaande wordt opgemerkt dat de komende jaren als gevolg van de beperkte nieuwbouwmogelijkheden niet volledig aan de woonbehoefte in Zandvoort kan worden voldaan. Daar ontbreekt de ruimte voor. Verder wordt meegegeven dat in het kader van de lopende (her)ontwikkelingen in het centrum en de boulevard om grondexploitatie technische redenen (opbrengstmaximalisatie) het niet haalbaar is woningen te bouwen die aan de sociale huurwoningenvoorraad kunnen worden toegevoegd. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal uiteraard door de ontwikkelaar een nader onderzoek worden gepleegd naar de beoogde doelgroepen voor wonen op het Badhuisplein en de specifieke woonwensen die deze doelgroepen stellen.

3.4.6 Samenvattende beoordeling van het programma

De ontwerpstudie biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van één klein tot middelgroot hotel in bouwblok B van de 1^e fase. In het bouwblok D (huidige casinolocatie) van de 2^e fase is een groter hotel (ca.100 kamers) mogelijk gemaakt. Ook woningen zijn hier ter vervanging, als de markt te kennen geeft dat er onvoldoende economisch draagvlak is voor hotelvestiging, mogelijk. Blok A gaat, behoudens de plint, uit van woningen. In de plinten langs de nieuwe “strandweg” tussen Kerkstraat en strand/boulevard, langs de Burgemeester Engelbertstraat, maar ook aan de strandzijde van het Badhuisplein zijn diverse ruimten opgenomen voor commerciële functies, zoals retail (winkels) en horeca (restaurants en horeca in diverse vormen). In blok B is een grote multifunctionele ruimte opgenomen, door de ontwerper aangeduid als “food-court”. Hiermee wordt gerefereerd aan actuele nieuwe ontwikkelingen in de markt (Foodmarket Rotterdam, De Hallen Amsterdam). Dit is aan te merken als een voorbeelduitwerking, maar van groter belang is te melden, dat het feitelijk een voorziening dient te betreffen, welke bezoekers (toeristen) ook wat kan bieden bij minder goed weer. Dit is een missing link in het aanbod van Zandvoort.

De in het studieontwerp opgenomen m2-ers voor commercieel programma (retail en horeca) is aanzienlijk. Een complementair aanbod is essentieel om te voorkomen, dat veel bestaand aanbod wordt verdrongen. Dit neemt niet weg dat het plan ook kansen biedt voor de op grond van het gemeentelijke beleid gewenste verdere concentratie van de retail- en horecavoorzieningen. De voorgestelde omvang kan gedeeltelijk in heroverweging worden genomen. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of er voldoende economisch en maatschappelijk draagvlak is voor deze aard en omvang van het commercieel programma. Het behoort tot de mogelijkheden een deel van de thans voor commerciële voorzieningen aangewezen gebouwdelen alsnog een woonfunctie toe te kennen. In de financiële analyse is al met dit scenario rekening gehouden.

3.4.7 De ontwikkelingsstrategie

De ontwikkeling van de commerciële voorzieningen is ook los gezien van de omvang geen sinecure. Het zal een gezamenlijke inspanning vereisen tussen de gemeente en de (beoogde) ontwikkelaar. In de markt zal samenwerking moeten worden aangegaan met potentiële exploitanten (huurders) en investeerders (beleggers) in de voorzieningen. De omvang en de gewenste complementariteit vraagt om een doelgerichte aanpak op basis van marktonderzoek en een portfolio, welke de potentie (het vestigingsprofiel) goed in beeld brengt. Er zal ook een nadere “branding” van Zandvoort en de locatie moeten gaan plaatsvinden om voldoende belangstelling in de markt te creëren.

Het spreekt voor zich dat voldoende zekerheid omtrent verhuur van de commerciële voorzieningen voorwaarde is voor de daadwerkelijke start van de ontwikkeling. Op risico zal niet worden geïnvesteerd, noch door een ontwikkelaar noch door een belegger. Voor de ontwikkeling is een eigen analyse van het ontwikkelingsprofiel en de vestigingsmogelijkheden dan ook van belang en voorts dat de uiteindelijke investeerders en exploitanten nauw betrokken worden bij de ontwikkeling. Afnemegericht ontwikkelen is het uitgangspunt en de vergelijking met de wijze waarop de woningmarkt in het postcrisis tijdperk wordt benaderd doet zich voor.

In de planning dient voor deze gerichte marktbenadering dan ook tijd te worden ingelast. Het motto voor de ontwikkeling is “de goede dingen te doen, en de dingen die we doen ook goed te doen”. Slechts dan is de met het programma gestelde hoge ambitie haalbaar. Het gaat er om een kansrijk en zoveel mogelijk complementair programma te formuleren en uit te ontwikkelen. Het moet concreet zijn met beoogde doelgroepen, kansrijke concepten en formules voor zowel horeca als retail. Complementariteit kan worden bereikt met innovatieve ideeën voor de invulling van de locatie uit binnen en buitenland. Ideeën die bijdragen aan het streven Zandvoort als kustplaats weer de allure te geven van weleer.

Het verdient dan ook aanbeveling om een nadere marktanalyse deel te laten uitmaken van de uitwerkingsfase van deze planontwikkeling. De analyse moet de juiste kwalitatieve en programmatische ingrediënten opleveren voor deze uitwerkingsfase en leiden tot een succesvolle positionering van het Badhuisplein. Samen met onze samenwerkingspartner zal hier verder vorm en inhoud aan moeten worden gegeven, waarbij ondersteuning door een specifiek markt bureau noodzakelijk is. De eerste contacten daarvoor zijn samen met VaZ gelegd.

3.5 Civiele techniek

3.5.1 Ontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting van de parkeervoorziening vindt plaats vanaf de zijde van het De Favaugeplein, welk plein van twee zijden via de Burgemeester Engelbertstraat bereikbaar is. Voor voetgangers is sprake van eenzijdige benaderingsmogelijkheid, waarbij die vanaf de Kerkstraat de meest dominante is. De zee zal niet meer, zoals nu het geval is, vanaf de kop van de Kerkstraat/Burgemeester Engelbertstraat waarneembaar zijn, maar pas op het verhoogde plein. Ook de gewenste instandhouding of totstandkoming van een doorlopende route voor fietsers over de boulevard vormt nog een aandachtspunt voor de verdere uitwerking, waarbij ook een relatie moet worden gelegd met de planontwikkeling voor de algehele boulevard onder begeleiding van ontwerper Max van Aerschot.

Via nog nader uit te werken hellingbanen en trappen is de boulevard bereikbaar. De instandhouding van de bereikbaarheid van de strandtenten (de opgangen naar het strand) is een belangrijke randvoorwaarde voor de planontwikkeling. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de bereikbaarheid voor minder validen ook nadere uitwerking vereisen. De hoogteverschillen die in het plan moeten worden overbrugd zijn voor Zandvoort niet bijzonder, maar vergen mogelijk wel aanvullende maatregelen. Niet altijd, overal en volledig, kan aan de daarvoor geldende landelijke richtlijnen (CROW) worden voldaan (zie hierna).

3.5.2 Fasering en calamiteiten

De noordzijde van het plan (deel A) is nog niet volledig verworven. Verwerving vindt nu passief plaats. De eigenaren zijn op grond van het gevestigde voorkeursrecht gehouden bij verkoop hun pand als eerste aan de gemeente aan te bieden. Indien op basis van dit onderzoek besloten wordt om tot verdere ontwikkeling en realisatie van het plan over te gaan, ligt een actieve verwervingsstrategie voor de hand met uiteindelijk ook, indien nodig, een onteigening.

De deelplannen A/C en B zijn eigendom van respectievelijk de gemeente en VaZ. Voor deze deelplannen is ook de medewerking van Holland Casino (HC) vereist, vanwege de het overbouwen van hun parkeergarage (grotendeels opstalrecht) en een deeleigendom dat nog verworven dient te worden. Reeds bij het vorige plan is door HC aangegeven medewerking aan de planontwikkeling te willen verlenen. Deze bereidheid is natuurlijk ook mede ingegeven door de ruimte herontwikkelingsmogelijkheden die de gemeentelijke plannen bieden aan hun eigen locatie.

Het ligt voor de hand de deelplannen B en C als eerste te realiseren. Vervolgens kan deelplan A ter hand worden genomen. Dit houdt ook een gefaseerde aanleg van de parkeervoorziening in. Voordeel van deze fasering is ook dat de toegankelijkheid van de boulevard en het strand op die wijze tijdens de bouw geborgd kan worden. Plandeel D wordt als vervolgfase aangemerkt. Realisatie zal nog wel enkele jaren gaan vergen, omdat het moet wachten op de plannen van de nieuwe eigenaar.

Ontsluiting voor bouwverkeer tijdens de bouw en voor calamiteiten (bereikbaarheid redvoertuigen) is nog een onderwerp van nadere uitwerking. In beginsel betreft dit een oplosbaar probleem en gaat het vooral om de borging van de bereikbaarheid.

3.5.3 Burgemeester Engelbertstraat

Om de verbinding tussen de Kerkstraat (het dorp) en het Badhuisplein te verbeteren, wordt een versmalling van de Burgemeester Engelbertstraat voorgesteld. Deze weg zal ter hoogte van de aansluiting een uitvoering van een zogenaamde Shared Space inrichting kunnen krijgen. In de Nota Openbare Ruimte deel A is al aangegeven, dat bij de Burgemeester Engelbertstraat een Shared Space inrichting mogelijk is. Deze vorm van het inrichten van de openbare ruimte geeft een hoge flexibiliteit voor het gebruik door grote voertuigen (vervoer reddingsboot), belangrijke evenementen (Circuitrun), als onderdeel van de verkeersring en als verblijfsplek. Zodoende kan het huidige gebruik in de toekomst nog steeds goed gefaciliteerd worden en misschien zelfs uitgebreid worden. Met een Shared Space inrichting krijgt dit stuk van de Burgemeester Engelbertstraat een bijzondere plek als schakel tussen dorp en strand.

Het profiel voor de rest van de Burgemeester Engelbertstraat, uitgezonderd de oversteek van de Passage naar het Palaceplein, krijgt meer een verkeersuiteerlijk wat lijkt op dat van de Hogeweg. Afhankelijk van uitkomsten van de concessie (eind 2016) voor het busvervoer zal nabij het Badhuisplein een halteplaats gerealiseerd worden voor bus 81.

3.5.4. Peilen

Er is in de duin- en boulevardzone sprake van grote peilverschillen. Er is een onderzoek verricht naar de hoogte van het nieuwe maaiveld om de ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling te bewerkstelligen. De uitkomst van het onderzoek is dat tussen het peil van de Burgemeester Engelberstraat en het verhoogde Badhuisplein een hoogteverschil van minimaal 2.30m aan de orde is (de verticale ruimte voor kabels en leidingen is nog niet in deze maat opgenomen).

Er moet rekening worden gehouden met een visuele verdiepingshoge 'bult' waar over heen moet worden gelopen. Voorts vormt de hellingbaan van de verhoging aandachtspunt. Uit voorlopige berekeningen blijkt deze ca. 1 : 17 te bedragen.

Naar CROW-maatstaven is deze oplossing voor een nieuwbouwlocatie niet acceptabel. Een hellingshoek bij dit hoogteverschil (>1,50m) dient 1 : 25 te zijn, met rustpunten. Deze helling is gezien de bestaande situatie, het gewenste ontwerp en de beschikbare ruimte niet te maken. Daarom moet gezocht worden naar (mogelijke) aanvullende voorzieningen in het ontwerp verwerken, waarmee een steilere hellingbaan of trap acceptabel is. Met een parkeervoorziening in het duin kan het hoogteprobleem natuurlijk aanzienlijk worden beperkt. Het spreekt voor zich dat deze mogelijkheid doorlopend onderwerp van bespreking met het Hoogheemraadschap Rijnland vormt.

3.5.5 Ondergronds bouwen

Ingevolge de keur van het waterschap (Hoogheemraadschap Rijnland) is voor het bouwen in de primaire waterkering (het Badhuisplein is daar volledig in gelegen) een vergunning benodigd. Aan de vergunning zullen zo nodig voorwaarden worden verbonden in het belang van de instandhouding van de waterkering. Tot op heden heeft het waterschap voor het "in het duin" bouwen, bijvoorbeeld voor een ondergrondse parkeergarage, geen medewerking verleend. Aantasting van het waterkerend vermogen van het duin ligt hieraan ten grondslag. In het kader van duinversterkende maatregelen is inmiddels op meerdere plaatsen aan de kust wél medewerking aan ondergronds parkeren verleend. De eerstkomende decennia zijn kustversterkingen aan de Zandvoortse kust nog niet vereist.

Indien de in het studieontwerp opgenomen parkeerlaag wel in het duin kan worden geplaatst, hoeft geen verhoging van het maaiveld plaats te vinden, hetgeen positief is voor de bereikbaarheid. Voorts kan een extra commerciële programmalaag (woningen of hotel) worden toegevoegd, met positieve gevolgen voor de financiële haalbaarheid. Het verdient dus aanbeveling om het overleg met Rijnland op dit onderdeel te hervatten en een ultieme poging te ondernemen alsnog medewerking te verkrijgen voor het in het duin parkeren.

3.5.2 Kabels en leidingen

Vanwege de krappe ruimte voor het straatwerk op het verhoogde plein moeten kabels en leidingen hier ofwel omheen of door de garage heen gelegd worden. Er kan veel worden aangestuurd en het lijkt geen onmogelijke opgave, maar het risico is aanwezig dat door onvoorziene omstandigheden hier meer hoogte nodig zal zijn (bij een waterleiding al gauw de vereiste gronddekking zo'n 80 cm.). Samen met een adequate uitwerking van de afvoer van hemelwater vergt dit nadere bestudering en uitwerking.

4. Financiële haalbaarheid

4.1 Algemeen

Zoals hiervoor al is aangegeven dient de financiële haalbaarheid integraal te worden bepaald. De realisatie van het plan moet voor de gemeente passen binnen de kaders van de gemeentelijke grondexploitatie. Kunnen de kosten van grondexploitatie (verwerving, planontwikkeling, bouw- en woonrijpmaken) in voldoende mate worden gedekt door de geraamde grondopbrengsten (gronduitgifte). Die grondexploitatie heeft uitsluitend betrekking op het gemeentelijke eigendom (plandelen A en C).

Ook voor VaZ zal het plan moeten passen binnen de kaders van haar grond- en opstalexploitatie. Ook zij heeft gronden verworven en planontwikkelingskosten gemaakt. Met betrekking tot het bouw- en woonrijpmaken valt VaZ in belangrijke mate terug op gemeentelijke investeringen. Waar de gemeente uit een oogpunt van algemeen belang bij een ontwikkeling een plantekort kan accepteren, geldt voor deze marktpartij uiteraard het uitgangspunt van een ten minste redelijke winst- en risicomarge. Zij zal een verlies op haar deelexploitatie niet acceptabel vinden en aandringen op een zodanige planoptimalisatie dat dit wordt voorkomen.

4.2 Kostenverhaal

De beide exploitaties raken elkaar met het wettelijke kostenverhaal. De gemeente is verplicht grondexploitatiekosten in rekening te brengen bij een grondeigenaar die baat heeft bij die gemeentelijke investeringen. De Wet ruimtelijke ordening heeft hier in het onderdeel “grondexploitatiewet” uitwerking aan gegeven. Aan de plicht tot kostenverhaal kan op een tweetal wijzen worden voldaan:

- op basis van een door de gemeente, gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmings- of uitwerkingsplan, dat de bebouwing mogelijk maakt, vast te stellen Exploitatieplan, of,
- vóór vaststelling van het bestemmingsplan, in de vorm van een met de grondeigenaar in een Exploitatie- of anterieure overeenkomst overeen te komen exploitatievergoeding.

De in de anterieure overeenkomst op te nemen exploitatiebijdrage van de particuliere ontwikkelaar (VaZ) mag in beginsel wel hoger, maar in ieder geval niet lager zijn dan het wettelijke kostenverhaal i.v.m. het verbod op ongeoorloofde staatssteun. Om deze reden stellen gemeenten vaak een exploitatieplanberekening op als basis voor de berekening van de in een anterieure overeenkomst overeen te komen exploitatiebijdrage.

De berekende exploitatiebijdrage is kosten voor VaZ en vormt een opbrengst voor gemeente.

4.3 De financiële berekeningen

De gemeente heeft zich voor de vereiste grondexploitatieberekeningen laten adviseren door het adviesbureau Kuiper & Van Tilborg. De berekeningen zijn in een vertrouwelijke **Bijlage 3** bij dit onderzoek opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met een beschrijving van de opzet van de berekeningen en de op grond van de berekeningen te trekken algemene financiële conclusie.

4.3.1 Residuele grondwaardeberekeningen

Voor de bepaling van de in de grondexploitatie te hanteren grondwaarden of –opbrengsten hebben per programmaonderdeel residuele grondwaardeberekeningen plaatsgevonden. Voor de goede orde wordt opgemerkt, dat berekende en uiteindelijk door de gemeente aan een marktpartij in rekening te brengen grondprijzen, onafhankelijk moeten worden bepaald ten einde aan het verbod op staatssteun te voldoen. Dit geldt vooral voor het gemeentelijk deel, maar de overeen te komen residueel bepaalde grondprijzen zijn uiteraard ook de basis voor de opbrengstenberekening in het exploitatieplan (kostenverhaal).

Voor het bepalen van de hoogte van de op VaZ verhaalbare kosten vormt het aandeel van de opbrengsten van de VaZ-ontwikkeling ten opzichte van het totaal aan opbrengsten (inclusief gemeentelijke ontwikkeling) de basis voor de toerekening van de verhaalbare kosten in het exploitatieplan.

4.3.2 De berekening van de exploitatiebijdrage

Als eerste heeft een berekening plaatsgevonden om de gemiddelde inbrengwaarde van alle gronden (complexwaarde benadering) in het beschouwde gebied te bepalen. Deze berekening, waarbij feitelijk de "taxatiewaarde" van de in te brengen gronden op basis van alle overeen te komen uitgangspunten in de grondexploitatie wordt benaderd, is in twee stappen uitgevoerd;

1. Berekening van de integrale grondexploitatie (uitgaande van de fictie dat de gemeente de kavel van VaZ ook ontwikkelt en uitgeeft). Het resulteert in een integraal grondexploitatie saldo.
2. Benadering van de "taxatiewaarde" van alle (zowel gemeente als ook VaZ) in te brengen gronden.

Door de boekwaarde(n) van verwerving in het verleden én de kosten van de nog te realiseren verwervingen op nul te stellen, wordt de integrale grondexploitatie sluitend (het berekend eindsaldo = € 0,=) gemaakt door het opnemen van een fictieve inbrengwaarde van alle in het gebied c.q. de ontwikkeling betrokken gronden. In feite wordt hiermee de grondwaarde op het niveau van een integrale grondexploitatie residueel bepaald.

Het zou ook de werkwijze moeten zijn die bij een onafhankelijke taxatie van de inbrengwaarde van de gronden ook gevolgd wordt. Zo'n onafhankelijke taxatie is namelijk het uitgangspunt voor de bepaling van de inbrengwaarde voor kostenverhaal met een exploitatieplan. Daar is in dit stadium van de ontwikkeling uiteraard nog niet toe overgegaan. Volstaan wordt met de genoemde benadering.

Voor de berekening van de exploitatiebijdrage heeft voorts nog een berekening plaatsgevonden van de plankosten op basis van de zogenaamde plankostenscan. De gemeente kan niet al haar historische plankosten in het kostenverhaal betrekken. De plankostenscan bepaalt deze normatief, waarbij overigens wel rekening wordt gehouden met de ontwikkelingswijze en de mate van complexiteit van de ontwikkeling.

Vervolgens worden de op grond van de grondexploitatie wet voor toerekening in aanmerking komende kosten van grondexploitatie pro rata de opbrengstpotentie van de grondeigenaren aan die eigenaren toegedeeld. Hierbij zal nog een correctie moeten plaatsvinden verband houdende met door VaZ gedane voorinvestering in stedenbouwkundige planontwikkeling. In de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd, dat die kosten (gedeeltelijk) met de bijdrage zullen worden verrekend. De aldus berekende exploitatiebijdrage vormt in de gemeentelijke grondexploitatie een opbrengstenpost. In de exploitatie van VaZ betreft het een kostenpost.

4.3.3 Overzicht berekeningen

Resumerend zijn de volgende berekeningen opgesteld:

- Residuele grondwaardeberekeningen vastgoedprogramma (woningen, commercieel, etc.);
- De integrale grondexploitatieberekening sluitend op fictieve inbrengwaarde van de grond (benadering taxatiewaarde grondexploitatie wet);
- De exploitatieplanberekening conform de grondexploitatie wet;
- De hoogte van de exploitatiebijdrage van VaZ;
- De gemeentelijke grondexploitatieberekening (thans reëel, waarbij exploitatiebijdrage VaZ een opbrengst is);
- De grondexploitatieberekening van VaZ (thans reëel met een opgave door VaZ van haar actuele boekwaarde(n) verwerving en plankosten/actualiseren na overleg met VaZ met de exploitatiebijdrage aan de gemeente als kosten).

De berekeningen zijn naar hun aard (grondexploitatie) vertrouwelijk (geheim). Zij bevatten interne bedrijfsgevoelige financiële informatie en maken daarnaast onderdeel uit van vertrouwelijke financiële onderhandelingen tussen partijen. Zij zijn als **geheime bijlage 3** opgenomen.

4.3.4 voorlopige conclusie financiële haalbaarheid

De financiële berekeningen zijn geënt op het studieontwerp van Springtij Architecten. Hieruit blijkt dat het plan nog niet integraal (voor beide partijen gezamenlijk) haalbaar is. Het ontwerp is, even voorbij gaand aan de diverse hiervoor gemaakte voorbehouden en nog vereiste nadere uitwerkingen, voor de gemeente wel binnen de kaders van de vastgestelde grondexploitatie uit te voeren.

Het spreekt voor zich dat het studieontwerp een eerste uitwerking is, waarbij geldt dat op diverse onderdelen nog een planoptimalisatie kan en zal moeten plaatsvinden gericht op het zoveel als mogelijk haalbaar maken van het plan voor beide partijen. Met betrekking tot het kostenverhaal vormen enkele aspecten nog voorwerp van bespreking tussen de gemeente en VaZ. Er is dus nog sprake van lopende bespreking en onderhandeling. Het vertrouwen is aanwezig dat tot een integraal haalbaar planconcept kan worden gekomen. Hiervoor is een aantal nadere uitwerkingen en onderbouwingen vereist, waar in de vervolgaanpak nog op wordt teruggekomen.

De berekeningen wijzen ook uit, dat een ontwikkeling met een hotel op deellocatie B van VaZ, in de plaats van woningen, lagere grondopbrengsten tot gevolg heeft. Dit verlaagt het exploitatieresultaat voor VaZ, ondanks de berekende lagere exploitatiekostenvergoeding van VaZ. Door het lagere kostenverhaal verslechtert ook de gemeentelijke grondexploitatie. De aard en omvang van het commerciële programma zal nader onderwerp moeten worden van de verdere uitwerking van de plannen. De functies zijn in de plinten stedenbouwkundig zeer gewenst en gepast, maar de vraag is onder welke voorwaarden en in welke mate dit programma in de markt kan worden opgenomen. Dit geldt overigens ook voor het hotel. De berekeningen maken de gevolgen inzichtelijk.

5. Samenwerken

5.1 Algemeen

Alvorens voorstellen te doen voor de vervolgaanpak een aantal algemene noties die voor die uitwerking van belang zijn.

5.2 Samenwerking met Venster aan Zee

In de inleiding is aangegeven, dat in 2013 een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelingscombinatie “Venster aan Zee” (VaZ) is aangegaan. Hierin is vastgelegd, dat partijen de intentie hebben, dat de gehele locatie, ook het gemeentelijke deel, door VaZ wordt ontwikkeld en gerealiseerd. Met dit haalbaarheidsonderzoek wordt beoogd vast te stellen of alsnog met VaZ overeenstemming kan worden bereikt over een gezamenlijk te ontwikkelen en te realiseren plan. De samenwerking met de marktpartij is niet slechts gezocht vanwege haar eigendomspositie. De gemeente was ook van mening dat zij niet over voldoende ontwikkelkracht beschikte om de ontwikkeling zelfstandig ter hand te nemen. In samenwerking met een professionele marktpartij werd dat wel mogelijk geacht. De samenwerking moet bovendien leiden tot een beperking van de gemeentelijke exploitatierisico's.

5.3 Faciliteren versus regisseren

Het gemeentelijke beleid (Nota Grondbeleid) gaat uit van een bij voorkeur faciliterende rol van de gemeente bij gebiedsontwikkelingen. Dit houdt in dat de gemeente zich primair toe legt op haar publiekrechtelijke taken en verplichtingen en de planontwikkeling, inclusief bijbehorende risico's, zoveel mogelijk bij betrokken grondeigenaren c.q. planontwikkelaars laat of neer legt.

Bij het Badhuisplein heeft de gemeente, nog vergroot door de actieve verwerving van de woonappartementen, een belangrijke grondpositie. Met de vaststelling van een gemeentelijke grondexploitatie heeft zij bovendien een belangrijk financieel belang bij de ontwikkeling. Grote investeringen in planontwikkeling en verwerving dienen door de opbrengsten van de grondontwikkeling te worden gedekt. In de gemeentelijke structuurvisie en diverse ruimtelijke uitwerkingsdocumenten van het project Middenboulevard heeft de gemeente haar kwalitatieve ambities met betrekking tot de ontwikkeling vastgelegd.

Om haar kwalitatieve en financiële doelen te bereiken dient de gemeente nadrukkelijk de regie te voeren en kan zij niet volstaan met zich faciliterend op te stellen. De in de overeenkomst uitgewerkte faciliterende rol van de gemeente heeft bovendien niet tot een wenselijk plan en financieel resultaat geleid. Met externe ondersteuning (projectleiding en grondexploitatie) heeft de gemeente haar ontwikkelkracht inmiddels op peil gebracht en kan zij de regierol op een adequate wijze vervullen.

Met de vraag aan Springtij Architecten om een nieuwe ontwerpvisie te maken, heeft de gemeente de regie hernomen. Zij zal gebruik moeten maken van haar doorzettingskracht om de ontwikkeling tot stand te brengen. Dit neemt niet weg dat samenwerking met een marktpartij vereist is, waarbij VaZ vanwege haar grondpositie, maar ook vanwege haar kennis van en ervaring met ontwikkelingen als deze, de meest aangewezen partij is.

Door de verdere planontwikkeling in een nauwe samenwerking tussen de gemeente en VaZ tot stand te brengen kunnen voor zowel de gemeente als VaZ optimale condities worden gecreëerd voor een voor beide partijen zowel kwalitatief (beeldkwaliteit, programma, etc.) en financieel haalbaar planontwerp. Die samenwerking laat onverlet dat de gemeente, als dit meer aangewezen lijkt (bijvoorbeeld integratie gebouw- en maaiveldontwerp), de verantwoordelijkheid voor bepaalde uitwerkingen van de gebiedsontwikkeling aan de marktpartij over laat. De vastgoedontwikkeling wordt uiteraard volledig door de marktpartij verzorgd.

5.4 Aanbestedingsrecht en staatssteun

5.4.1 Aanbestedingsrecht

Overheidsopdrachten, diensten boven ca. € 200.000,-- en werken (bouwkundig, civieltechnisch) boven circa € 5.000.000,-- dienen openbaar aanbesteed te worden. Indien sprake is van een door een private partij gerealiseerde en geëxploiteerde "stallingsgarage", die slechts gebruikt kan worden door de huurders/kopers van het nieuwe vastgoed c.q. andere gebruikers op grond van een bijzonder gebruiksrecht, is geen sprake van een openbare voorziening en daarmee een overheidsopdracht met een aanbestedingsplicht.

Gronduitgifte kan onder voorwaarden aangemerkt worden als een overheidsopdracht. Er moet dan (kort gezegd) in ieder geval voldaan zijn aan de volgende vereisten (alle drie):

- A. Er is sprake van een rechtstreeks economisch belang van de aanbestedende dienst;
- B. Er is sprake van een onvoorwaardelijke bouwplicht;
- C. Er worden eisen gesteld die verder gaan dan de mogelijkheden van de gemeente vanuit het publiekrechtelijke kader.

Bij de uitwerking van de samenwerkings- en ontwikkelafspraken kan en zal er zorg voor worden gedragen, dat de afspraken niet kwalificeren als overheidsopdracht, maar sprake blijft van een reguliere gronduitgifte, waarvoor de aanbestedingsplicht niet geldt.

Bij gronduitgifte dient de gemeente op grond van het transparantiebeginsel en het mededingingsrecht (Wet Overheid en Markt) marktpartijen gelijke kansen te bieden. Ingeval sprake is van een dominante privaatrechtelijke grondpositie en een gerechtvaardigde wens van de gemeente van een integrale planontwikkeling kan deze privaatrechtelijke partij een voorrangspositie worden gegeven. Wel zal de wijze waarop de grondprijs die door de gemeente bedongen wordt tot stand komt, zoals eerder gesteld, moeten voldoen aan de regels omtrent staatssteun.

5.4.2 Staatssteun

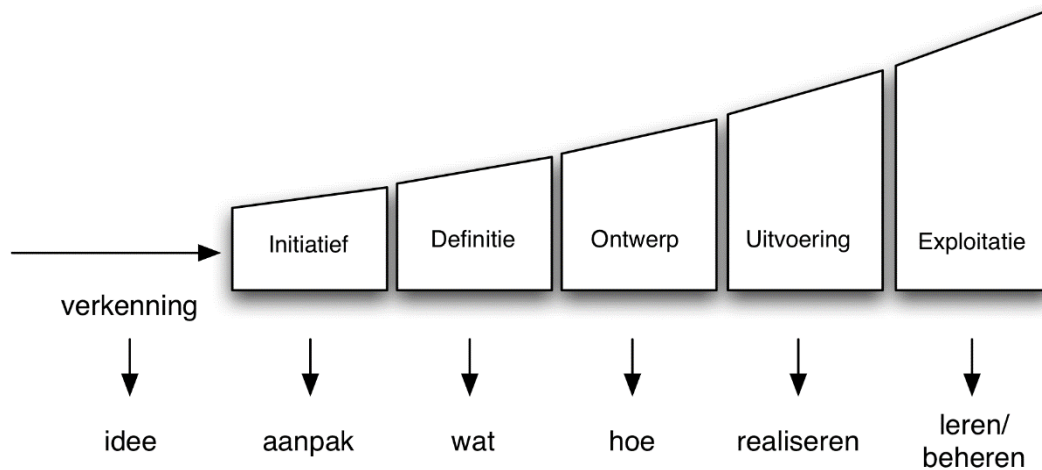
Een gemeentelijke bijdrage aan een ontwikkeling die de marktverhoudingen verstoort, wordt aangeduid als ongerechtvaardigde staatssteun. Het verbod op staatssteun houdt in dat de gemeente gehouden is voor de verkoop van gronden een marktconforme prijs te vragen. Aan het verbod op staatssteun kan de gemeente zonder meer voldoen, indien de grondprijs via een voldoende transparante meervoudige biedingsprocedure wordt bepaald of, in geval van een een-op-een verkoop, de grondprijs wordt bepaald op basis van een onafhankelijk deskundigen advies (beëdigd taxateur). Uitgangspunt is hierbij is, overeenkomstig de gemeentelijke Nota Grondbeleid, een waardebepaling volgens de residuele grondwaardemethodiek.

De conclusie is dan ook dat de samenwerking met VaZ mag resulteren in een ontwikkelingsrecht voor VaZ ten aanzien van het gemeentelijke plandeel, maar dat dit vereist dat de daarvoor door VaZ te betalen grondprijs gevalideerd wordt door een onafhankelijke deskundigentaxatie. Uiteraard staat dit niet in de weg dat in het kader van het onderzoek van de haalbaarheid partijen met elkaar informatie en standpunten uitwisselen over de grondprijzen en de parameters waarop die gebaseerd zijn. Tot een de gemeente bindend onderhandelingsresultaat mag dit echter niet gaan leiden.

5.5 Nader onderzoek ter afronding van de definitiefase

Wij bevinden ons met het project thans in de definitiefase (zie hieronder). In deze haalbaarheidsstudie worden diverse aspecten of uitgangspunten genoemd, die nog nader uitgewerkt of onderzocht dienen te worden voordat het architectonisch ontwerpproces kan worden vervolgd. Het verdient aanbeveling die aspecten vast te leggen in een Nota van Uitgangspunten of Programma van Eisen.

Schema ontwikkelingsfasen



De volgende aspecten voor een nader onderzoek worden in deze rapportage genoemd:

- Onderzoek maatschappelijke haalbaarheid (participatieproces);
- Nader ontwerp- en constructie technisch onderzoek in het kader van de optimalisatie van het studieontwerp;
- Nader overleg en onderzoek met het Hoogheemraadschap Rijnland met betrekking tot het bouwen in de primaire waterkering, in bijzonder de mogelijkheden om ook “in het duin” parkeergelegenheid te realiseren;
- Marktanalyse en ontwikkelingsstrategie voor de hotelvestiging en de aard en omvang van het overige commerciële programma en het woningbouwprogramma;
- Selectie van architecten en organisatie supervisie beeldkwaliteit;
- Wezenlijke onderdelen van de vereiste ruimtelijke onderbouwing, zoals:
 - Windhinderonderzoek;
 - Bezonningsstudie;
 - Onderzoek planschaderisico c.q. nadeelcompensatie;
- Noodzaak en wenselijkheid vervangen stallingsgelegenheid voor fietsen, brommers en motoren;
- Uitwerking afstemming met Holland Casino met betrekking tot de vraagstukken van het gedeeltelijk bouwen op hun eigendom (grond en parkeergarage);
- Uitwerking diverse stelposten c.q. vraagpunten uit de voorlopige financiële berekeningen;
- Verwerking van de hiervoor genoemde optimalisaties en uitwerkingen in een:
 - Nota van Uitgangspunten of Programma van Eisen als startdocument voor de ontwerpfase;
 - een door gemeente en VaZ te trekken integrale haalbaarheidsconclusie.

In de bijlage is een nadere uitwerking van het proces om tot afronding van de definitiefase te komen uitgewerkt.

5.6 Slotconclusie of -bevinding

Als gemeente en VaZ op basis van de voorliggende haalbaarheidsstudie concluderen dat een doorontwikkeling op het plan van Springtij Architecten haalbaar (te maken) is, kunnen zij besluiten tot een voorwaardelijke ontwikkelings- en realiseringsovereenkomst en uiteindelijk een grondverkoop- en realiseringsovereenkomst. Om te borgen, dat wat uiteindelijk gerealiseerd wordt voldoet aan de eisen van de gemeente en VaZ, dient het plan in de ontwikkeling op vaste momenten in iedere fase getoetst te worden aan de uitgangspunten van beide partijen. Door de gemeenteraad mee te nemen in de complexe opgave en de gedachtewisseling tussen partijen, kan op een vroeg moment draagvlak worden gecreëerd.

Het is vereist dat de gemeenteraad op basis van deze voorlopige haalbaarheidsstudie op de hieronder genoemde essentiële punten een uitspraak doet, teneinde op dit moment de voortgang van het project te garanderen.

- 1) Instemming met de stedenbouwkundige en beeldkwalitatieve uitgangspunten van het voorliggende studieontwerp (historiserende architectuur, bouwmassa's, zichtlijnen en hoogteverschillen);
- 2) Instemming in beginsel (maatschappelijk draagvlak moet nog worden onderzocht) met een partiële herziening van het bestemmingsplan Middenboulevard teneinde deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken;
- 3) Instemming met het niet realiseren van parkeervoorzieningen voor bezoekers en de afwijking van het parkeerbeleid door bezoekers te laten parkeren op de beschikbare parkeercapaciteit in bestaand openbaar gebied;
- 4) Instemmen met het voorgestelde nadere onderzoek gericht op de totstandkoming van een gezamenlijke Nota van Uitgangspunten of Programma van Eisen, inclusief een gezamenlijke bevinding dat het plan haalbaar is;
- 5) In te stemmen met de vervolgaanpak, zoals deze in de bijlage nader is uitgewerkt;
- 6) Kennis te nemen met de voorlopige uitkomsten van het financiële haalbaarheidsonderzoek, inclusief de daarin uitgewerkte berekening van het verplichte kostenverhaal jegens de private grondeigenaar VaZ, en in te stemmen met de voorlopige conclusie dat het voorliggende studieontwerp financieel haalbaar te maken is.

Bijlage 4: Aanzet voor een Plan van aanpak voor het vervolg

1. Van ontwikkeling naar realisatie, projectmatig werken

Het ontwikkelingsproces en de werkorganisatie wordt ingericht overeenkomstig de eisen van het projectmatig werken. Dit houdt in dat:

- er een duidelijk, concreet en haalbaar doel wordt gesteld (initiatiefase);
- de uitgangspunten en randvoorwaarden tevoren worden onderzocht en vastgesteld (definitiefase);
- er een concrete Nota van Uitgangspunten of Programma van Eisen is als startdocument voor het ontwerp (ontwerpfase);
- zowel bij de gemeente als de marktpartij interdisciplinaire teams onder leiding van projectleiders verantwoordelijk zijn voor de opstelling van de opeenvolgende planproducten van de ontwerpfase. Hierbij vindt afstemming plaats tussen partijen;
- voor de verhouding tussen partijen gedurende de ontwerpfase wordt tussen een projectovereenkomst gesloten, waarin uitgangspunten, beoogd doel, randvoorwaarden en de taken en bevoegdheden van partijen nader worden uitgewerkt;
- na volledige afronding van de ontwerpfase wordt op basis van een realiserings- en grondverkoopovereenkomst tot uitvoering overgegaan (uitvoeringsfase). In deze overeenkomst worden ook de afspraken tot kostenverhaal definitief vastgelegd (anterieure overeenkomst).

2. Planning van het vervolg

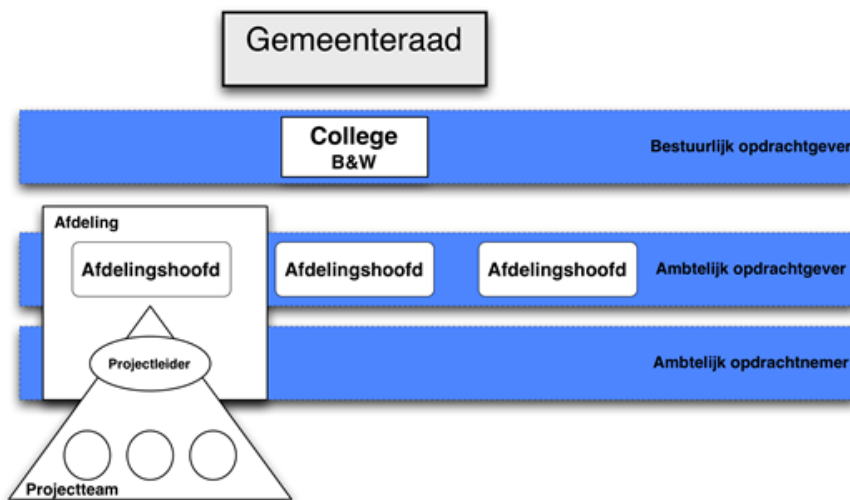
De vanaf nu te nemen stappen c.q. op te stellen plandocumenten worden in onderstaand projectmatig gebiedsontwikkelingsschema weergegeven.

projectfase	activiteit	planning
Afronding definitiefase	Haalbaarheidsonderzoek Ontwikkeling Badhuisplein Besluitvorming raad en directie Aanpak voor het vervolg	Q1 2017
	Participatieproces inwoners Zandvoort Nader onderzoek ter afronding definitiefase Nota van Uitgangspunten/Programma van Eisen Projectovereenkomst gemeente/Venster aan Zee Actieve verwervingen appartementen c.a. Badhuisplein Besluitvorming raad en directie	Q2 2017 Q3 2017
Ontwerpfase	Ruimtelijke Onderbouwing of ontwerp partiële herziening bestemmingsplan Middenboulevard Voorlopig en definitief ontwerp bouwplan fase 1 Voorbereiding bouw- en woonrijpmaken (inrichting) Voorbereiding onteigening (eventueel) Procedure afwijking bestemmingsplan of herzieningsprocedure bestemmingsplan	Q4 2017 Q1/2 2018
Realiseringsfase	Realiserings- en grondverkoopovereenkomst 1 ^e fase gemeente/Venster aan Zee	2019

3. Organisatie van het vervolg

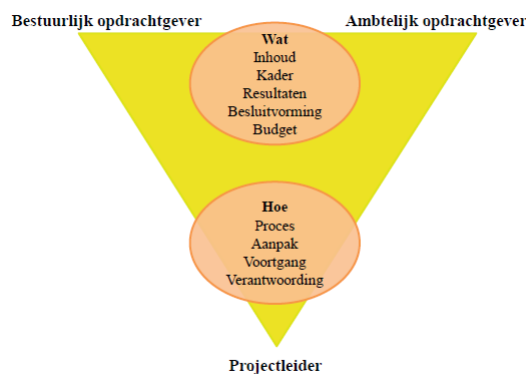
Een meer regisserende rol van de gemeente houdt niet in dat zij meer dan strikt noodzakelijk is werkzaamheden en risico's naar zich toe trekt. De regisserende rol kan in belangrijke mate worden opgehangen aan de noodzakelijkerwijs publiekrechtelijke rol die de gemeente zich moet voorbehouden. Uitwerking zal zoveel als mogelijk is aan VaZ kunnen worden overgelaten. Uiteraard dienen de planproducten wel door de gemeente geaccordeerd te worden ten einde tot en met realisatie grip op de kwaliteit, zowel programmatisch als kwalitatief, te houden. Deze rapportage bevat een voorstel voor organisatie en planning in hoofdlijn. Na besluitvorming over deze rapportage in de gemeenteraad zal het college van burgemeester en wethouders, alsmede de directie van VaZ, een verder uitgewerkt Plan van Aanpak voor het vervolg worden aangeboden.

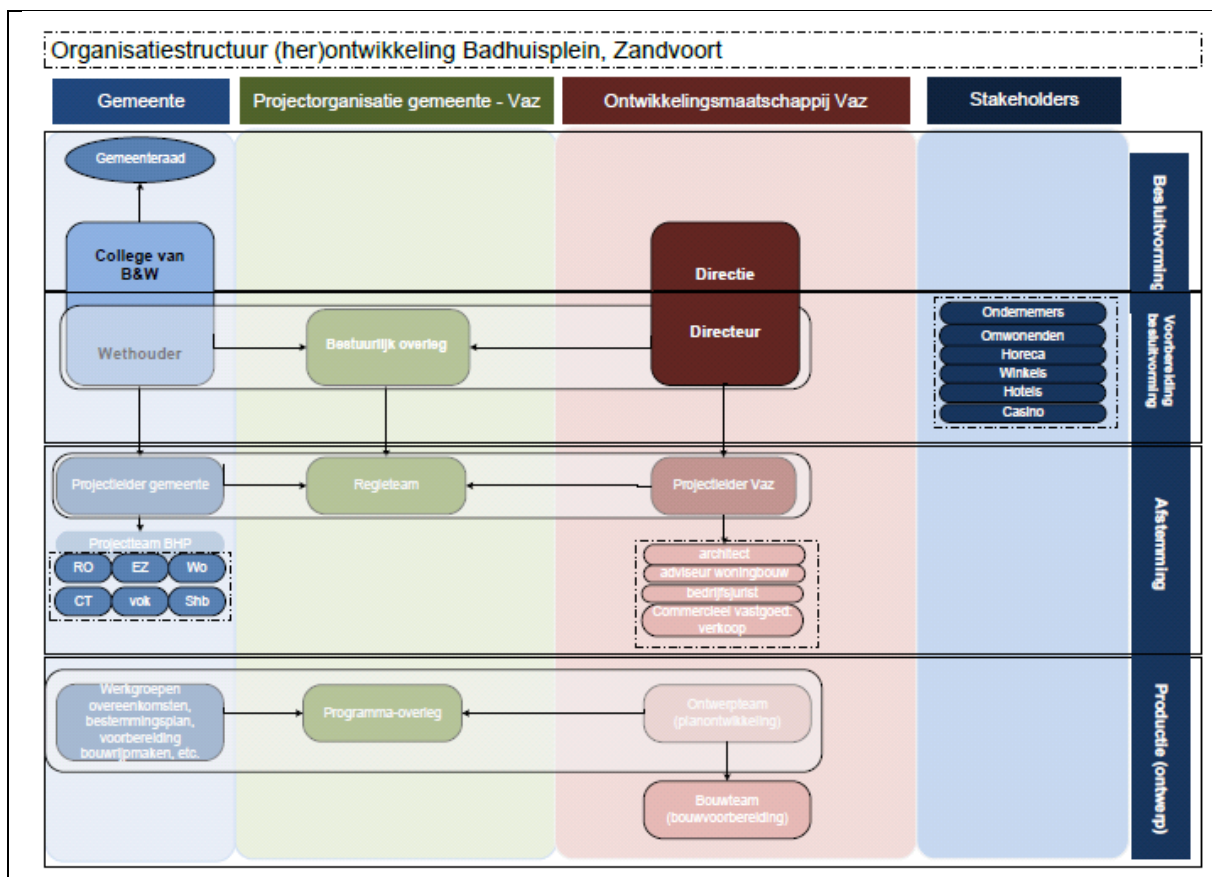
In onderstaand schema in de gemeentelijke werkorganisatie uitgewerkt.



Overzicht: Schematische weergave opdrachtgeverschap gemeente

Onderscheid wordt gemaakt tussen het “wat” en het “hoe”. De opdrachtgevers hebben het primaat met betrekking tot het “wat”, de te bereiken doelen en de te stellen inhoudelijke en procedurele kaders. De projectleider (opdrachtnemer) het primaat met betrekking tot de wijze waarop dat doel c.a. wordt bereikt. Het Plan van Aanpak is zijn contract met de opdrachtgever om het gestelde doel te bereiken.





4. De operationele organisatie

De samenwerking tussen de gemeente en de ontwikkelorganisatie VaZ wordt vervolgd. De verdere uitwerking zal een aanzienlijk intensievere samenwerking gaan inhouden. Voorts zal vanwege de toenemende planvoorbereidingsinvesteringen strikt de hand moeten worden gehouden aan plannings en strak gestuurd moeten worden op de kwaliteit van de te maken planproducten. Knelpunten moeten zo snel en direct mogelijk worden opgelost. Voor een doelmatig samenwerkingsproces moet onderscheid moet worden gemaakt tussen het:

- **productieniveau** (ontwerpteam en werkgroepen);
- **afstemmingsniveau** (gemeentelijk projectteam en projectoverleg, bijvoorbeeld in de vorm van een regieteam, met de ontwikkelende partij), en,
- **besluitvormingsniveau** (gezamenlijke stuurgroep en/of afzonderlijke besluitvorming directie en bestuur).

Gemeente én planontwikkelaar wijzen een projectleider aan, die de linking pin vormen tussen de onderscheiden gremia. Gezamenlijk voeren ze de operationele regie over de planontwikkeling en realisatie.

In de vorm van een in te stellen stuurgroep of periodiek bestuurlijk overleg kan ook afstemming op bestuurdersniveau plaatsvinden ter voorbereiding van de besluitvorming bij gemeente en planontwikkelaar. Uiteraard kan deze groep ook eventuele knelpunten bespreken en oplossen. Hiervoor is aangegeven, welke planproducten worden opgesteld. Partijen toetsen elkaars planproducten en de (eind)verantwoordelijke partij stelt deze vervolgens vast. Hiervoor zal in het Plan van Aanpak een detailplanning worden opgesteld.

5. Communicatie

Tijdens de participatie kan een klankbordgroep met vertegenwoordigers van het dorp (de omgeving, ondernemers) worden gevormd, waarmee op periodieke basis over de planuitwerking overlegd wordt. Uitgangspunt is uiteraard een ontwikkeling op basis van het studieontwerp van Springtij en de nog op te stellen Nota van Uitgangspunten/Programma van Eisen. De klankbordleden zullen zich hieraan moeten conformeren. Informatie is het kerndoel en waar wenselijk en mogelijk zal rekening worden gehouden met hun inbreng.

Omwonenden zullen in eerste instantie via het participatieproces over de plannen worden geïnformeerd en gelegenheid krijgen hun commentaar of inbreng te leveren. Vervolgens zullen alle omwonenden door middel van een nieuwsbrief regelmatig over de ontwikkelingen worden geïnformeerd. Alle inwoners zullen via gemeentelijke nieuwsberichten en de gemeentelijke website geïnformeerd worden over de voortgang en ontwikkelingen.

De gemeenteraad zal op de gebruikelijke wijze worden geïnformeerd via raadsbrieven en mededelingen, alsmede via concrete beslisvoorstellen bij de ontwikkeling worden betrokken. Op de projectpagina van de gemeentelijke website zal actuele informatie over de planontwikkeling worden toegevoegd.

De gemeente is primair verantwoordelijk voor informatie over de publiekrechtelijke producties en procedures. De planontwikkeling voor communicatie over de verkoop van het vastgoed, alsmede de (tijdelijke) gevolgen voor de (woon)omgeving vanwege de bouwactiviteiten.

6. Planontwikkelingskosten

In de financiële berekeningen is een aanname gedaan voor een budget voor de nog te maken planontwikkelingskosten. Op basis van de in het Plan van Aanpak definitief voorgestelde werkorganisatie zal een plankostenmatrix met jaarschijven worden opgesteld waarmee deze kosten concreet geraamd en gebudgetteerd kunnen worden. Ook de benodigde interne ambtelijke capaciteit is, waarmee bij de afdelings- en bezettingsplannen rekening kan worden gehouden, wordt in deze matrix aangegeven.