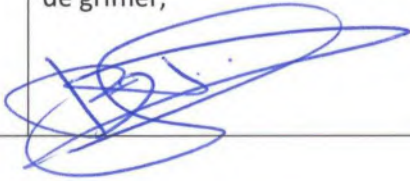




Onderwerp Project Duinwachter: besluiten vaststellen bestemmingsplan, verlenen omgevingsvergunning en besluit hogere waarden	
Nummer	2023/165956
Portefeuillehouder	Kramer, P.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Mahi, K.
Telefoonnummer	023-5115601
Email	kmahi@haarlem.nl
Kernboodschap	Op de hoek van de Burg. van Alphenstraat en de Van Lennepweg is autobedrijf Strijder met een tankstation en wasstraat gevestigd. De eigenaar van Auto Strijder wenst het bedrijf te verplaatsen en op deze plek woningbouw te realiseren. De eigenaar heeft samen met ontwikkelaar ROW een plan uitgewerkt. Het betreft een ontwerp met een alzijdige, moderne en bijzondere architectuur, bestaande uit twee appartementencomplexen voor in totaal 102 woningen. Om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken is een ruimtelijke procedure doorlopen. Hiertoe is een gecoördineerde procedure doorlopen, waarbij het ontwerp van het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en besluit hogere waarden (geluid) tegelijkertijd in procedure zijn gebracht en ter inzage zijn gelegd gedurende een periode van zes weken. Tijdens de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze zonder inhoudelijke gronden. De ingediende zienswijzen zijn verwerkt en voorzien van een reactie. Daarmee is het bestemmingsplan gereed voor de vaststelling door de raad.
Behandelveorstel voor commissie	De raadscommissie wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	- Vaststellen startnotitie project "Auto Strijder" in raadsvergadering van 7 mei 2020 (2020/407909) - Concept-SPvE Auto Strijder (De Duinwachter) vrijgeven voor inspraak in college van 24 november 2020 (2020/663932) - Vaststellen SPvE Auto Strijder (De Duinwachter) in raadsvergadering van 25 mei 2021 (2021/185740)

	- Vaststellen Stedenbouwkundig Plan De Duinwachter in college van 25 januari 2022 (2022/35945) - Ontwerpbesluiten ter inzage leggen in college van 13 september 2022 (2022/908724)
Besluit College d.d. 14 februari 2023	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het voorstel aan de raad vast te stellen. Het college besluit voorts: 2. De omgevingsvergunning te verlenen voor het project De Duinwachter (zaaknummer ODIJ-Z-22-103444) onder voorwaarde van vaststelling van het bestemmingsplan Duinwachter (identificatienummer: NL.IMRO.0473.BPDuinwachter2022-VA01); 3. De uitvoering van het voornoemde besluit te mandateren aan de directeur van de Omgevingsdienst IJmond; 4. Hogere waarden vast te stellen voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï ten behoeve van de in het voormelde bestemmingsplan en de omgevingsvergunning geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. 21 maart 2023	De raad der gemeente Zandvoort, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Het bestemmingsplan Duinwachter (identificatienummer: NL.IMRO.0473.BPDuinwachter2022-VA01) gewijzigd vast te stellen; 2. Geen exploitatieplan vast te stellen. de griffier, de voorzitter,  



1. Inleiding

Op de hoek van de Van Alphenstraat en de Van Lennepweg is autobedrijf Strijder met een tankstation en wasstraat gevestigd. De eigenaar van Auto Strijder wenst het bedrijf te verplaatsen en op deze plek woningbouw te realiseren. Samen met ontwikkelaar ROW is het plan 'Duinwachter' uitgewerkt. In overleg met de gemeente is een plan uitgewerkt met een stedenbouwkundige opzet van een hoofdgebouw van 12 bouwlagen en een laag gebouw (paviljoen) van 4 bouwlagen.

Beschrijving van het plan 'Duinwachter'

De Duinwachter is een spraakmakend en hedendaags ontwerp met alzijdige architectuur en vloeiende lijnen die refereren aan de golven van de zee en de vloeiende lijnen van de duinen. Het gebouw wordt op een klein gedeelte 12 verdiepingen hoog, waarbij de bovenste verdieping een setback heeft, waardoor deze deels aan het zicht wordt onttrokken. Voor het grootste gedeelte van het gebouw is de hoogte vier tot zes verdiepingen.

Door het hogere gedeelte fungeert het gebouw als een gewenste oriëntatiepunt dat van grotere afstand zichtbaar is en voegt het gebouw goed in op de nabije omgeving. Tevens is er een doorzicht tussen de twee volumes vanuit de Van Speijkstraat. De Duinwachter vormt zo een landmark aan de noordrand van Zandvoort.



Afbeelding 1. Schetsimpressie Duinwachter Zandvoort (er kunnen geen rechten aan deze impressie worden ontleend).

Woonprogramma

Het plan bevat een programma van 102 woningen met de volgende segmentering:

- 31 zorgwoningen in de sociale huur (30%) (al dan niet in combinatie met zorg)
- 20 woningen in de betaalbare huur en/of koop (20%)
- 20 woningen in middeldure huur en/of koop (20%)
- 31 woningen in de dure koop en/of huur (30%)

Zandvoorts Ruimtelijk Plan Proces (ZRPP)

Met de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan (SP) is de ontwerpfase afgerond, waarin het plan is uitgewerkt binnen de door de gemeente vastgestelde kaders (het SPvE). Om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken is in de voorbereidingsfase een ruimtelijke procedure doorlopen. De beoogde woningontwikkeling past namelijk niet in het huidige bestemmingsplan.

Wettelijk vooroverleg en inspraak

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is voor het verplichte wettelijk vooroverleg toegezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening genoemde bestuursorganen en diensten. Het concept-ontwerpbestemmingsplan gaf aanleiding tot het maken van een aantal opmerkingen vanuit het Hoogheemraadschap van Rijnland met betrekking tot de ondergrondse parkeergarage. De opmerkingen waren al verwerkt in de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan.

Ruimtelijke procedure en coördinatiebesluit

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid efficiënter en meer inzichtelijk besluiten te nemen over projecten in de ruimtelijke ordening. Met de coördinatieregeling kan het gemeentebestuur de voorbereiding, vaststelling, bekendmaking en beroepsgang van een tal aan besluiten bundelen in één overzichtelijke en samenhangende procedure. Hiertoe is een coördinatiebesluit genomen door de raad op 25 mei 2021 voor de ontwikkeling van de Duinwachter.

Aan de hand van de coördinatieregeling is het ontwerpbestemmingsplan tezamen met de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbesluit Hogere waarden voor geluid gelijktijdig en gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Zienswijzen en adviescommissie van de raad

Overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 22 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen tijdig ingediend. Eén van de drie zienswijzen is als pro-forma zienswijze ingediend en is nadien niet aangevuld met inhoudelijke gronden. De adviescommissie van de raad van Zandvoort heeft een adviesrapport uitgebracht over deze zienswijzen (**bijlage 1**). De zienswijzen hebben - mede op advies van de adviescommissie - geleidt tot enkele ondergeschikte aanpassingen van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Een overzicht van de aanpassingen van de toelichting bij het bestemmingsplan en de wijze waarop deze zijn verwerkt is terug te lezen onder paragraaf 4.7



‘Argumenten’ van voorliggend besluit. Het advies van de adviescommissie wordt voor het overige overgenomen en maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

Ten slotte adviseert de adviescommissie om het bestemmingsplan Duinwachter vast te stellen. Daarmee is het bestemmingsplan Duinwachter (**bijlage 2**) gereed voor vaststelling, kan de omgevingsvergunning (**bijlage 3**) worden verleend en het besluit Hogere waarden (**bijlage 4**) worden vastgesteld.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan Duinwachter (identificatienummer: NL.IMRO.0473.BPDuinwachter2022-VA01) gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Met de besluiten wordt voorzien in een juridisch-planologisch kader en een vergunning waarmee de nieuwbouw van twee appartementencomplexen met in totaal 102 woningen mogelijk worden gemaakt. De ontwikkeling levert een bijdrage aan de woningbouwopgave van Zandvoort, wat ook voldoet aan de 30-20-20-30 regeling¹ ten aanzien van het woonprogramma.

4. Argumenten

1. *Het plan voor de Duinwachter sluit aan bij de ambities van het Coalitieprogramma 2022-2026*

Het Coalitieprogramma 2022-2026 van de gemeenteraad beschrijft de grote behoefte aan meer huur- en koopwoningen en het benutten van de schaarse mogelijkheden om woningen te bouwen. De ontwikkeling van de Duinwachter voorziet in de realisatie van 102 woningen, waarvan een groot deel betaalbare woningen en sociale huurwoningen betreffen.

2. De besluiten voldoen aan het eerder vastgestelde Stedenbouwkundige Programma van Eisen en het Stedenbouwkundig Plan

In 2021 heeft de gemeenteraad de stedenbouwkundige en functionele kaders vastgelegd voor de ontwikkeling van de Duinwachter in een Stedenbouwkundige Programma van Eisen. Hierop is door de ontwikkelaar een ontwerp opgesteld in de vorm van een Stedenbouwkundig Plan, wat is vastgesteld door het college in januari 2022. De besluiten - meer specifiek het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning - zijn in overeenstemming met de eerder vastgestelde documenten.

¹ 30% sociale huur - 20% betaalbaar segment - 20% middeldure segment - 30% overige woningen.

3. Het plan voor de Duinwachter sluit aan bij de Omgevingsvisie van Zandvoort en het beleid omtrent wonen

In de Omgevingsvisie van Zandvoort wordt uitgegaan van een woningbouwopgave van 630 woningen tot 2025. In de Omgevingsvisie is de locatie van de Duinwachter ook aangeduid als belangrijke zoekgebied voor verdichting (wonen en werken). Met de ontwikkeling van de Duinwachter wordt in totaal 102 woningen gerealiseerd met een verdeling overeenkomstig het *'Uitvoeringsprogramma Wonen gemeente Zandvoort 2019-2025'* en de *'Nota spelregels en instrumenten voor realisatie sociale huur en betaalbare huur en koop'* waarmee invulling wordt gegeven aan de ambities zoals hiervoor omschreven.

4. Het bestemmingsplan voldoet aan het criterium 'goede ruimtelijke ordening'

Een bestemmingsplan moet voldoen aan het criterium van een "goede ruimtelijke ordening". Wat een goede ruimtelijke ordening is, definieert de wet niet. De betekenis van dit begrip is in de rechtspraak gevormd. Met dit criterium wordt onder meer beoogd een aanvaardbaar woon-, leef-, en ondernemersklimaat te waarborgen. De toelichting behorende bij het bestemmingsplan en de daarin opgenomen milieu- en omgevingsaspecten tonen aan dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Zo is er een ecologisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat er de verwachting is dat de vergroening van de locatie zal leiden tot een positieve bijdrage aan de natuur en de bestaande opstallen niet geschikt zijn voor vleermuizen. Ook is gebleken dat geen overschrijding aan de orde is van de toegestane stikstofdepositie (0,00 mol/ha/jr.) op het nabij gelegen Natura 2000-gebied "Kennemerland Zuid".

5. Een besluit Hogere waarden is nodig in verband met de geluidsbelasting op het gebouw vanwege het wegverkeer

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het circuit Zandvoort niet leidt tot een belemmering voor de ontwikkeling. Uit de rekenresultaten voor wegverkeer komt wel naar voren dat hogere waarden worden berekend voor de Van Lennepweg en de Burg. van Alphenstraat. Hiertoe kan op grond van de Wet geluidhinder een ontheffing worden verleend via een zogenoemd besluit hogere waarden. Door de ontwikkelaar wordt zelf ook maatregelen getroffen door het voorzien van de woningen van een balkon/loggia met een gesloten balustrade en een geluidsabsorberend plafond.

6. De omgevingsvergunning en de bijbehorende aanvraag voldoen aan het bestemmingsplan Duinwachter

Zoals eerder aangegeven wordt een gecoördineerde procedure doorlopen waarbij diverse besluiten gelijktijdig en tezamen in procedure worden gebracht. Hierbij is het een wettelijke vereiste dat de omgevingsvergunning en de bijbehorende aanvraag voldoen aan het bestemmingsplan. Na zorgvuldige toetsing is geconcludeerd dat hieraan voldaan wordt.



7. De zienswijzen geven geen aanleiding om het plan aan te passen of het bestemmingsplan niet vast te stellen²

Door de bewoners uit het appartementengebouw 'Malaga' - direct gelegen tegenover de ontwikkellocatie - zijn diverse bezwaren geuit tegen de voorgenomen ontwikkeling van de appartementengebouwen. Alhoewel er begrip is voor de geuite bezwaren omtrent onder meer privacy (inkijk) en windhinder, heeft het gemeentebestuur een belangenafweging te maken. Bij deze integrale belangenafweging is betrokken dat er sprake is van een groot maatschappelijk belang bij deze woningontwikkeling en deze ook zwaarder weegt dan de individuele belangen van de bewoners uit de omgeving. Hierbij is ook meegewogen dat de ontwikkeling plaatsvindt in binnenstedelijk gebied met een hoge bebouwingsdichtheid en dat een woonsituatie volledig vrij van inkijk in binnenstedelijk gebied niet kan worden gegarandeerd. Naar vaste jurisprudentie is er evenmin recht op blijvend vrij uitzicht. In navolging van de adviescommissie wordt geconcludeerd dat de zienswijzen van de bewoners enkel aanleiding geven om het windhinderonderzoek toe te voegen aan het bestemmingsplan. Hierbij wordt opgemerkt dat het windklimaat ter plekke van het appartementengebouw 'Malaga' als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling aan de overzijde niet verslechtert.

In navolging van de adviescommissie wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de vakantiewoningen van het Center Parcs. Het betreft in de eerste plaats een klein aantal vakantiewoningen, waarbij sprake zou kunnen zijn van inkijk op de tuinen behorend bij de vakantiewoningen en door de combinatie van de afstand en het hoogteverschil tussen de vakantiewoningen en de beoogde appartementengebouwen zal er geen directe inkijk ontstaan bij de vakantiewoningen. In de toelichting bij het bestemmingsplan is een aanvullende onderbouwing toegevoegd met betrekking tot de bouwhoogte van de beoogde gebouwen, zoals verzocht door de adviescommissie.

Voor het overige wordt opgemerkt dat het adviesrapport integraal onderdeel uitmaakt van de belangenafweging en motivering van voorliggend besluit.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Het is niet uit te sluiten dat een belanghebbende in beroep zal gaan tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning

Tegen de ontwerpbesluiten die ter inzage hebben gelegen zijn zienswijzen ingediend door bewoners uit de directe omgeving en Center Parcs Zandvoort. In de zienswijzen zijn diverse bezwaren geuit tegen de voorgenomen ontwikkeling van de appartementengebouw. Alhoewel de belangen van de bewoners als die van Center Parcs zorgvuldig zijn afgewogen in het kader van voorliggend besluit,

² Argument 7 is ruim uitgeschreven om de zorgvuldigheid van de belangenafweging en de deugdelijke motivering van het besluit te borgen overeenkomstig de Wet algemene bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening.

valt niet uit te sluiten dat er beroep zal worden ingediend tegen de vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning.

6. Uitvoering

- De besluiten worden gedurende zes weken wederom ter inzage gelegd voor de beroepstermijn.
- Communicatie:
 - Er wordt voorafgaand aan de terinzagelegging een kennisgeving geplaatst op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en in het gemeenteblad
 - Het bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld
- Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, wordt de omgevingsvergunning verleend voor het project.
- Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierbij wordt opgemerkt dat op grond van artikel 3.1 van Bijlage 1 Crisis- en herstelwet, de Crisis- en herstelwet van toepassing is omdat het een woningbouwproject betreft van meer dan 11 woningen. Dit betekent dat het beroepsschrift direct moet zijn voorzien van beroepsgronden. Het beroep wordt niet ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de beroepstermijn kan het beroep niet meer worden aangevuld.
- Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning in werking.

7. Bijlagen

1. Adviesrapport adviescommissie inzake bestemmingsplan Duinwachter (versie 2 februari 2023) en verslag hoorzitting
- 2.a Bestemmingsplan Duinwachter (identificatienummer NL.IMRO.0473.BPDuinwachter2022-VA01)
- 2.b Bestemmingsplan Duinwachter - verbeelding (plankaart)
3. Omgevingsvergunning (zaaknummer: ODIJ-Z-22-103444)
4. Besluit Hogere waarden geluid