

Verslag bewonersbijeenkomsten participatietraject Watertorenplein

Inleiding op dit verslag

Voor de ontwikkeling van het plangebied Watertorenplein heeft de gemeente Zandvoort in 2016 drie participatieavonden georganiseerd. Op 9 juni was er een besloten avond voor diverse belangenorganisaties uit Zandvoort. Op 13 juni vond een bijeenkomst plaats voor direct omwonenden, die met een brief persoonlijk waren uitgenodigd. Op 20 juni was er een openbare



bijeenkomst voor heel Zandvoort en Bentveld. In totaal kwamen op de drie avonden gezamenlijk ruim 120 deelnemers af. Een aantal van de omwonenden vertegenwoordigden naar eigen zeggen ook andere buurtbewoners. De bevindingen uit de twee bewonersbijeenkomsten zijn in dit verslag verwerkt.

Op beide avonden stonden de planinitiatieven van De Biase Architecten, Springtij Architecten en AG Architecten centraal. De avond voor de direct

omwonenden verliep op één onderdeel anders dan de plenaire avond voor heel Zandvoort: de direct omwonenden kregen de gelegenheid om één op één vragen te stellen aan de architecten. Dit omdat zij vanuit hun specifieke situatie meer gedetailleerde vragen en opmerkingen hebben over bijvoorbeeld uitzicht en bezonning.

Welkomstwoord

Op beide avonden verwelkomt burgemeester Niek Meijer de aanwezigen. Helaas is wethouder Liesbeth Challik beide avonden verhinderd door ziekte. Op 13 juni is ze wel korte tijd aanwezig geweest. De burgemeester licht toe dat de gemeente bewust heeft gekozen voor een breed participatietraject, zodat goed in kaart wordt gebracht waar de belangen, voorkeuren en standpunten liggen. Vervolgens neemt gespreksleider Arjan Kaashoek van De Wijde Blik het woord. Hij stelt degenen die vanavond zullen presenteren voor: vanuit gemeente Zandvoort is dat projectleider Frans Breg en vanuit de architectenbureaus zijn dat Remo de Biase van De Biase Architecten, Kees Draisma van Springtij Architecten en George Polman van AG Architecten.

Groen licht vanuit de gemeenteraad

Projectleider Frans Breg geeft een korte toelichting op de opgaven. In 2012 is het bestemmingsplan voor de locatie Watertorenplein door de Raad van State goedgekeurd. Vorig jaar ontving de gemeente drie planinitiatieven voor de ontwikkeling van deze locatie. Omdat de watertoren beeldbepalend is in het straatbeeld van Zandvoort, heeft heel Zandvoort belang bij de plannen. Om deze reden is besloten een participatietraject op te zetten. Uiteindelijk moet de gemeenteraad een keuze maken, en hiervoor vinden zij de mening van de bewoners uit Zandvoort en Bentveld van groot belang.

De ingediende plannen voldoen in grote lijnen aan de eerder opgestelde kaders. Wel heeft de gemeenteraad aangegeven op voorhand niet uit te sluiten medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan, wat voor één van de plannen (Springtij) vereist is. Met de nieuwe

ontwikkeling vervalt de huidige parkeergelegenheid op het Watertorenplein, ook hiermee heeft de gemeenteraad ingestemd. In alle drie plannen wordt de watertoren integraal ontwikkeld met het naastgelegen 'parkeerplein'. Het plein is grondeigendom van de gemeente en de watertoren is eigendom van een particuliere eigenaar. Deze heeft toegezegd de plankeuze te respecteren en mee te werken in de uitvoering.

De drie planinitiatieven tonen verschillende functies, maar hebben allen wonen als hoofdfunctie. Frans Breg geeft aan dat in deze fase de ontwerpkeuze voorop staat en de keuze voor de precieze functies later nog kan worden in- en/of aangevuld. De uiteindelijke keuze wordt mede gebaseerd op de voorkeur van de inwoners en de grondexploitatie: de grond moet met de nieuwe functies voldoende opbrengen.

Vervolgstappen

Vervolgens neemt Arjan Kaashoek kort de vervolgstappen door. Alle bezoekers hebben op de bijeenkomst een reactieformulier ontvangen. Hierop kan iedereen zijn/haar planvoorkeur aangeven en argumenten daarbij opschrijven. Op de avond kan dit worden ingeleverd; later afgeven bij of opsturen naar de gemeente kan tot en met 24 juni. Aanvullend vindt eind juni/begin juli een peiling plaats voor bewoners die niet aanwezig waren op de bijeenkomsten. De peiling kan online via www.zandvoort.nl/projecten/watertoren, maar ook via een publicatie in de Zandvoortse Courant. Het totale participatieproces plus de uitkomsten wordt vastgelegd in een rapportage, die wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Mede op basis hiervan maakt de raad in september een ontwerpkeuze. Voor de uitwerkingsfase die daarop volgt wordt een klankbordgroep met omwonenden gericht.

Presentatie drie planvisies

De drie architecten presenteren achtereenvolgens hun planvisie. Hiervoor krijgen zij elk maximaal 15 minuten de tijd. Onderstaand volgt een samenvatting van de gesproken toelichting bij de presentaties. Voor teksten van de architecten zelf, zie hun presentaties plus de op beide avonden uitgereikte factsheets.

De Biase Architecten

Het uitgangspunt voor dit ontwerp is dat de locatie voor heel Zandvoort is. Daarom is er een openbare ruimte gecreëerd in de vorm van een daktuin (gericht op het zuiden), waar zowel de toekomstige bewoners als de bewoners van Zandvoort van kunnen genieten. De daktuin komt bovenop de parkeerplaats en is overdag open voor collectief gebruik en is na 21:00 uur enkel toegankelijk voor de bewoners i.v.m. veiligheid. De tuin wordt groen ingericht.



Op de begane grond aan de Thorbeckestraat / Hogeweg komen twee huisartsenposten, een sportschool, een tandartspraktijk, een fysiotherapeut, een kapper en een lichte horecafunctie in de vorm van een sociale ontmoetingsplek voor koffie of lunch. De Biase meldt dat er al met diverse partijen een intentieovereenkomst is getekend. In de verdiepingen komen 35 appartementen voor 50-plussers. De Biase geeft aan dat onder deze doelgroep een grote woningbehoefte is. Het bureau wil iets bieden voor alle bewoners uit Zandvoort en speelt hiermee in op de toenemende vergrijzing. De appartementen zijn flexibel in te delen, gericht op de toekomst (levensloopbestendig) en variëren van 50 tot 110 m². De watertoren blijft intact en vrijstaand. In de watertoren komt een zorghotel (Kuur-hotel) met restaurant. In de regio is er niets vergelijkbaars. Het zorghotel levert meer toerisme in Zandvoort op. De verschillende functies in het gebouw creëren zo'n 50 extra arbeidsplaatsen, ook in de winter.

Architectuur

Voor het ontwerp heeft De Biase Architecten gekeken naar het Zandvoort van vroeger. De herkenbare Jugendstil hebben zij verpakt in een modern jasje. De architectuur heeft veel details waarbij een combinatie van natuursteen, pleisterwerk en baksteen wordt toegepast. Terugkerend element in het ontwerp is de erker.

Volume

In verhouding met de omgeving steekt de bebouwing niet boven de andere gebouwen uit en omarmt zij als het ware de daktuin. Aan de uiteinden worden de bebouwing één verdieping lager. Op de impressies is een grote stoep met muur zichtbaar aan de Westerparkstraat, die afstand en veiligheid creëert. De muur kan volgens De Biase ook als een talud worden vormgegeven en/of een stuk naar achteren worden geplaatst.

Springtij Architecten

Springtij Architecten is in 2014 in opdracht van de gemeente aan de slag gegaan met een plan voor de watertoren. Bij wijze van ontwerpstudie heeft Springtij de volumes en hoogtes uit het bestemmingsplan gevisualiseerd door middel van een 3D-model. Dat vonden zij geen fraai beeld opleveren en zo kwamen ze tot het idee om dezelfde oppervlakte te behouden, maar de volumes meer te spreiden.



Architectuur

De visie van Springtij is om met het Watertorenplein aansluiting zoeken bij het bestaande dorp. Hierin volgen zij het beeldkwaliteitsplan. Zij zijn de geschiedenis van Zandvoort ingedoken en raakten

geïnspireerd door Zandvoort als vissersdorp; het klassieke beeld van de witte huizen met oranje daken gelegen achter de duinen. Daarvan is nog een deel bewaard gebleven, zoals het Schelpenplein. Met een beetje puzzelen kwamen zij erachter dat het Schelpenplein precies op deze locatie past en dat vormt de basis van het ontwerp. Hiermee sluit het bureau aan op de bestaande kwaliteit van Zandvoort en kan hun plan in hun ogen zeker een toeristische drager worden.

Invulling

In totaal biedt het plan ruimte aan zo'n 60 starters- en zorgwoningen, 119 parkeerplaatsen en een binnenhof. De precieze invulling van de woningen is nader te bepalen. De woningen variëren in grootte en zijn met de auto te bereiken vanaf de Thorbeckestraat. De woningen op het plein worden op het bestaande parkeerplein gepositioneerd, waardoor hiervoor geen nieuwe parkeergelegenheid hoeft te worden aangelegd. Ook de bestaande parkeergelegenheid van Villa Maris blijft behouden. De schuine daken van de woningen zijn in het voordeel t.o.v. de zon en de wind. De wind komt er op deze manier veel soepeler doorheen.

In de watertoren komen appartementen van ca. 130 m² met een eigen entree en balkon gericht op de zee. De appartementen zijn te bereiken met een lift. Tegen de watertoren aan komen zogeheten kapiteinswoningen. Hierbij is wel rekening gehouden dat de watertoren vanaf de rotonde zichtbaar blijft. De buitenkant van de watertoren wordt vernieuwd, waarbij de originele kleur en het materiaal zo precies mogelijk wordt gevolgd. Verder blijft het silhouet van de watertoren overeind en is het vluchttrappenhuis intern geplaatst. Villa Maris blijft bestaan en wordt in ere hersteld.

Samen met de omwonenden wordt gekeken naar de wensen en behoeften en wordt het plan waar nodig aangepast, bijvoorbeeld een verdieping lager of hoger. Ook heeft Springtij een planschadebureau in de arm genomen.

AG Architecten

AG Architecten hebben het plan Bad Zandvoort gemaakt. Hiervoor hebben zij zich laten inspireren door de stijl van de Belle Époque en het chique Zandvoort van vroeger, wat zich typeert door rijk houtwerk, balusters, veranda's en erkers. Er zijn hiervan in Zandvoort nog een paar voorbeelden over, maar helaas niet veel. Met Bad Zandvoort wil AG Architecten een 'stip op de horizon zetten' voor dit gebied, dat wil zeggen men zou graag een ontwikkeling in gang zetten waarbij vernieuwingen in de rest van de omgeving op termijn ook deze sfeer en stijl volgt.



Invulling

Er komen vier appartementenvilla's met ieder een eigen kleur en naam. Ook krijgt iedere villa een eigen functie, waarbij de woonvisie 2016 – 2020 leidend is. Zandvoort vergrijst, daarom biedt het plan enerzijds ruimte voor starterswoningen om die vergrijzing tegen te gaan, en anderzijds levensloopbestendige woningen voor de ouderen van Zandvoort. De appartementen zijn flexibel in te richten en kunnen variëren van bijvoorbeeld 50, 100, 150 tot 200 m². Alle woningen zijn gelijkvloers, hebben toegang met een lift en hebben een balkon. Voor de invulling wordt er nu gedacht aan 16 starterswoningen, 20 zorgwoningen, 12 in mengvorm, 8 met zeezicht. Eén van de villa's krijgt de invulling van zorghotel. Daarin komen 20 appartementen waarin mensen kunnen revalideren, met revalidatieruimte, fitness, een entree met lobby en een ontbijtzaal. Gemengde functies op de begane grond zorgen voor levendigheid aan de straatkant. Tussen de villa's in wordt voldoende ruimte behouden.

Onder de villa's komt een parkeerplein met 70 parkeerplaatsen. De bergingen zijn uit het zicht geplaatst. Bovenop het dek komt een buurtpark op het zuiden, voor heel Zandvoort, waarin het duinlandschap wordt teruggebracht. Het parkeerdek blijft open voor natuurlijke ventilatie. Het is ook mogelijk om een versie uit te werken waarbij het parkeerdek wordt afgesloten met een hekwerk.

De watertoren is voor AG Architecten het uitgangspunt geweest om dit project op te starten en fungeert als blikvanger. De toren is een landmark, een gemeentelijk monument en het icoon van de wederopbouw. Dit willen zij in ere behouden en daarom voegen zij zich in het plan naar het monument. Onderin de toren komen 16 hotelstudio's, een hotelbar, lobby en bovenin een penthouse. De waterreservoirs blijven behouden en krijgen een functie als bijvoorbeeld vergaderruimte of wellness voorziening. Direct naast de voet van de toren komen 7 eengezinswoningen in verandastijl met zeezicht. Ook komen hier 30 parkeerplaatsen. De toren blijft vrijstaand.

Planning

AG Architecten geven aan dat zij binnen het bestemmingsplan blijven, waardoor er geen extra proceduretijd komt. Zij geven aan in de tweede helft van dit jaar een omgevingsvergunning te kunnen aanvragen, waaraan de voorbereiding van de bouw gelijk op loopt. Naar eigen verwachting kunnen zij dan begin 2017 starten met de bouw en eind 2017 de eerste woningen opleveren.

Tafelsessies voor omwonenden

Op 13 juni kunnen de direct omwonenden na afloop van de drie presentaties voor de direct omwonenden gelegenheid langs de presentatietafels van de architecten lopen. Daar kunnen zij terecht voor meer informatie, prangende vragen en het delen van hun mening. Waar mogelijk is meegeschreven voor dit verslag, inclusief de antwoorden van de architecten. Ook hebben mensen opmerkingen geschreven op PostIt's, ook die zijn in dit verslag meegenomen.

In zijn algemeenheid stellen de omwonenden voornamelijk vragen met betrekking tot de eigen woonbeleving en het zicht op zee. Daarnaast vormen het parkeren, de haalbaarheid van de plannen en de hoogte van de toekomstige gebouwen belangrijke onderwerpen. Duidelijk signaal van de buurt is dat er extra parkeer capaciteit moet komen. Verder worden de onderstaande vragen per tafel gesteld:

De Biase

Hoogte/uitzicht

1. **Blijft er met de nieuwe bebouwing vanaf de Westerparkstraat nog wel zicht op zee?**
Ja, er blijft een kleine doorkijk over; vanaf de Westerparkstraat is er rechts naast de toren nog een ruimte die zicht op zee biedt.
2. **Hebben jullie een bezonningsstudie gedaan?** Ja, de schaduw van de nieuwe gebouwen komt maximaal tot ongeveer de helft van het plein.
3. **Wat is de hoogte van de bebouwing (buiten de watertoren)?** Op de hoek van de Westerparkstraat wordt de bebouwing 12 meter hoog. In de bocht van de rotonde 15 meter.
4. **De toren wordt niet breder gemaakt?** Nee, in ons plan houdt de toren dezelfde breedte.
5. **Hoe hoog is de muur die het park optilt in jullie plan? En wordt dit een dichte muur waar we straks tegenaan kijken?** De muur is drie meter hoog, ongeveer één verdieping. De muur kan straks ook een talud worden. Vanaf de straat loopt dit schuin op naar boven. Dan moeten er in het parkeerdek onder dat park wel een paar plekken af, vanwege die helling.



Stijl (smaak)

- **Ik denk dat dit ontwerp voor het comfort van de Zandvoortse bewoners en met name voor de ouderen zeker wat toevoegt.**
- **De woningen sluiten mooi aan en voegen echt wat toe aan Zandvoort.**
- **De architectuur past in Zandvoort.**
- **Ik vind de 3 meter hoge stenen muur niet mooi om op uit te kijken.**

Functies

1. **Wat komt er precies in de watertoren?** Het wordt een KUUR-hotel met kleine kamers. Mensen die zorg nodig hebben kunnen hierin revalideren. In de voet van de toren komen diverse zorgvoorzieningen die door elke Zandvoorter gebruikt kunnen worden.
2. **Het zijn voornamelijk 50+-appartementen?** Ja, in de toren komen in ons plan zorgappartementen met in de voet twee huisartsen. Dus voor senioren wordt het een aangename plek.
3. **Zijn er geen gewone appartementen beschikbaar?** Nee, vooral voor zorgbehoevenden, omdat we vanuit Zandvoort die zorgvraag zien. Je wilt niet naar een naburig dorp hoeven rijden om de zorg te krijgen die je nodig hebt.
4. **Zijn de parkeerplaatsen alleen voor bewoners?** Onder het park komen 35 parkeerplaatsen voor de appartementen. Ook komen er 35 plaatsen voor omwonenden. Naar verwachting kunnen omwonenden straks hier ook weer een parkeerplaats huren.

Springtij Architecten

Hoogte/uitzicht

1. **Wat is het hoogste punt in dit plan (buiten de watertoren)?** De hoogste woning is nu ca. 13 meter gemeten tot de dakpunt, waarbij de goot van de woning op 9 meter komt.
2. **Wordt de watertoren niet verbreed?** Nee, de watertoren wordt niet verbreed. De appartementen die erin komen worden ca. 130 m².



Schaal

1. **Uit hoeveel woningen bestaat het plan en wat zijn de woningprijzen?** Ons huidige plan biedt plek aan 60 woningen. Momenteel zijn we met de buurt in gesprek om de wensen en behoeften te inventariseren. Vanuit daar maken we een passend plan. De prijzen liggen daarmee ook niet vast, maar een indicatie is 3.000 tot 4.000 euro per m² in de watertoren, en 2.400 tot 3.000 euro per m² voor de woningen op het plein.
2. **Wat voor soort woningen komen er?** Zowel vrijstaande als maisonnette woningen en appartementen. Momenteel zijn we aan het inventariseren waar de behoefte ligt. In een volgend stadium geven we een exacte invulling aan woningtypen en -aantallen.

Stijl (smaak)

- **De stijl van dit plan spreekt mij erg aan. Er komen mooie witte huizen, die vergelijkbaar zijn met andere woningen in Zandvoort. En daarbij positief dat Villa Maris wordt opgeknapt.**
- **Eén van de bezoekers geeft het idee om ook de watertoren wit te maken, zodat hij mooi in het geheel past.**
- **Dit plan valt qua beheer van de openbare ruimte het best te handhaven, in tegenstelling tot de openbare parken in de andere plannen.**
- **Dit plan heeft de laagste bebouwing, dat spreekt mij het meest aan.**

Overige

1. **Beschikt de watertoren ook over een vluchtingang?** Ja, er komt in de watertoren een vluchtingang. Dit hebben wij met de brandweer uitgezocht.
2. **De parkeerplaatsen voor de omwonenden komen te vervallen. Hoe vangen jullie dat op?** In ons plan kunnen mensen op hun eigen terrein parkeren. Daarnaast behouden we het langsparkeren langs de straatkant. Bovendien heeft het plan ± 20 parkeerplaatsen over. Daardoor hebben wij minder parkeerdruk t.o.v. de andere plannen.
3. **Op welke punten wijken jullie af?** Onze parkeergarage wordt volledig ingesloten door bebouwing. We schuiven de woningen als het ware over de bestaande parkeerplaatsen heen.

AG Architecten

Hoogte/uitzicht

1. **Blijft er met de nieuwe bebouwing nog wel zicht op zee?** We variëren met hoog- en laagbouw en maken doorkijkjes zeezicht mogelijk.
2. **Er zijn zorgen over de breedte van de tussenstraten en windhinder. Meerdere bewoners geven aan dat de smalle straten in verhouding tot de bouwhoogte het voor hun gevoel benauwend maakt.**



Stijl (smaak)

- **Groen in de wijk is belangrijk, zoals het groene plein in dit plan. Wel liever laag groen en geen bomen die het zicht wegnemen.**
- **Diverse mensen vinden het positief dat er iets met de watertoren gaat gebeuren, maar vinden het jammer dat er iets aan vast gebouwd wordt.**
- **Positief vindt men dat er voor dit plan geen aanpassing van het bestemmingsplan nodig is: dat geeft zekerheid en men kan snel schakelen.**
- **Een mooi ontwerp en een realistisch en doordacht plan, ook met duidelijkheid over de formaten.**
- **'We wonen al in Zandvoort, en ons huis wordt te groot. We willen graag gelijkvloers, zouden graag verhuizen naar dit plan.'**

Functies

1. **In de zomer zijn er te weinig parkeerplaatsen op straat. Hoe gaan jullie daarmee om en hoe vindt de ontsluiting van de parkeergelegenheid precies plaats?** Bij dit plan wordt het parkeerdek ontsloten via de Torenstraat en de Marisstraat. Er wordt gebruik gemaakt van hoogteverschil waardoor je geen hellingbaan nodig hebt. Iedere woning is van een parkeerplaats voorzien. Langs de randen van het plan blijven bestaande parkeerplekken en verder wordt het parkeren onder het dek opgelost.
2. **Wat gaan de appartementen kosten?** De kosten liggen naar verwachting rond 3.000 per m².

Plenaire discussie

Beide avonden worden afgesloten met een plenaire discussie, waarbij bezoekers de gelegenheid krijgen om hun mening en opmerkingen te delen en de laatste prangende vragen te stellen. Opvallend is dat er vrijwel geen directe voorkeuren worden uitgesproken, maar vooral vragen en opmerkingen klinken over de invulling van de plannen, het zicht en het parkeren. Hier een gecombineerd overzicht van beide avonden.

Vraag	Partij	Antwoord
In alle plannen krijgt de watertoren een nieuwe functie, met zicht op alle omliggende tuinen. Wordt er ook rekening gehouden met privacy?	Gemeente	De gemeente geeft aan dat er zichtlijnen zijn opgenomen waar de plannen op beoordeeld moeten worden. Daarbij wordt deze opmerking meegenomen in de selectie.

Er wordt een suggestie gegeven om de drie plannen te visualiseren middels een maquette, waarmee de hoogte, massa en lichtinval duidelijk worden.	Gemeente	De gemeente geeft aan het verzoek in overweging te nemen.
Als de gemeenteraad straks een beslissing neemt, liggen dan de definitieve plannen op tafel?	Gemeente	De gemeenteraad staat nu voor een ontwerpkeuze, daarbij zijn de plannen nog niet volledig uitgewerkt. Wel zijn er bij de keuze diverse randvoorwaarden waar de raad rekening mee houdt, zoals het programma, haalbaarheid en de grondexploitatie.
Waar komt de in- en uitgang van het parkeren? De Westerparkstraat is een vrij kleine straat, dat gaat voor hinder zorgen.	De Biase	Onze ontsluiting vindt grotendeels plaats via de Westerparkstraat, maar het is nog een vroeg stadium dus het parkeren en de ontsluiting moeten nog verder worden uitgewerkt.
	Springtij	Naar aanleiding van gesprekken met omwonenden hebben we gezocht naar een andere oplossing. De in- en uitgang komt ter plaatse van de huidige ingang naast Geerlings Bandenservice. Daarmee wordt de Westerparkstraat ontlast.
	AG	Zodra de precieze invulling bekend is, bepalen we het aantal parkeerplaatsen. Nu vindt het parkeren zowel rond de watertoren plaats (ontsluiting via Torenstraat en de Marisstraat) als onder het parkeerdek (ontsluiting via de Westerparkstraat).
Fijn dat de watertoren behouden blijft, maar de lift aan de buitenkant is geen fraai gezicht.	AG	In het ontwerp is een idee opgenomen om een glazen trapschacht langs de toren te bouwen, waarmee er voor de gebruikers van de lift constant zicht op zee is. Een andere mogelijkheid is om deze in de kern van de toren te plaatsen.
Het is jammer dat er geen eis is opgesteld dat de watertoren zichtbaar moet blijven vanaf de rotonde. Als suggestie wordt hierbij gegeven dat de bebouwing iets meer richting de Thorbeckestraat verschuift.	Springtij	In ons plan positioneren we de woningen zodanig dat het zicht op de watertoren behouden blijft.
	De Biase	Wij laten de watertoren vrijstaand en intact.
Er wordt gesproken over starters- en seniorenwoningen, die naar verwachting voor het midden- en hoger segment zijn. Belangrijk dat het ook interessant kan worden voor mensen met een lager inkomen.	Gemeente	De woonvisie 2016 – 2020 is gericht op een evenredige woningverdeling. Er moeten ook nieuwe sociale huurwoningen komen. In het plan Watertorenplein is hiervoor in principe geen financiële ruimte, dus dat zal hoogstwaarschijnlijk elders in Zandvoort moeten. Wij hebben uw wens voor goedkopere woningen genoteerd en nemen dit mee in de afweging van het participatieproces.

Door de vergrijzing is het belangrijk dat de toekomstige woningen flexibel zijn (levensloopbestendig). Is daar rekening mee gehouden in jullie plannen?	De Biase	Daar is ons plan precies op gebaseerd. De woningen zijn flexibel qua het aantal vierkante meters. Wij ontwikkelen woningen voor de 50-plusser die zo lang mogelijk zelfstandig wil blijven wonen. Naar verwachting worden dit wel koopwoningen. De begane grond is voor een bredere doelgroep en varieert in kostprijs van 250.000 tot 400.000 euro.
	Springtij	Wij bieden grondgebonden woningen (dit zijn eengezins- of stadswoningen met voordeur aan de straat) en appartementen. We variëren in grote en kleine woningen van 50 tot 120 m ² . De eengezins- en stadswoningen hebben wel een trap. Mocht de vraag naar gelijkvloerse woningen groter blijken, dan zijn wij daar flexibel in.
	AG	De flexibiliteit van de woningen is vanaf het begin bij ons het uitgangspunt geweest. Wij bieden per appartementlaag 4 woningen van 50 m ² aan, die naar believen kunnen worden gekoppeld tot grotere woningen. Er zijn veel variaties mogelijk. Alle woningen zijn bereikbaar met de lift en geschikt voor zowel starters als ouderen.
Is er overwogen om de watertoren af te breken en een nieuw landmark te maken?	Gemeente	Het is een gemeentelijk monument, dus afbreken is niet aan de orde. Wel moet de toren een nieuwe functie krijgen, ook om hem rendabel te maken.
In het ene plan wordt Villa Maris wel meegenomen en in het andere plan niet. Wat is daar precies de bedoeling van?	De Biase	In ons plan blijft Villa Maris behouden omdat wij het een karakteristiek punt op de hoek Marisstraat / Torentstraat vinden. Verder laten wij ook de watertoren vrij van bebouwing.
	Springtij	Villa Maris vormt samen met de watertoren een tweeenheid. Daarnaast sluit het karakteristieke pand aan op de rest van ons plan. We laten het pand helemaal opknappen.
	AG	Villa Maris wordt in ons plan vervangen. Om een juiste aansluiting te vinden met ons plan hebben wij de badplaats architectuur doorgetrokken naar de hoek waar Villa Maris staat. Daarnaast creëren we op deze plek nu voldoende parkeerplaatsen voor de functies in de watertoren.
Het bestemmingsplan zegt dat het parkeerterrein niet bebouwd mag worden, klopt dat?	Gemeente	Het zit iets anders. Het bestemmingsplan gaat uit van parkeergelegenheid op het maaiveld (begane grond). Er mag namelijk niet onder maaiveld in het duin gebouwd worden op deze locatie. De parkeerplaatsen mogen wel worden overbouwd.
De winkelruimtes onderin het plan van De Biase, krijg je die wel vol?	De Biase	Het gaat veelal niet om consumentenwinkels als kledingzaken, maar vooral om voorzieningen als een pedicure, manicure of andere zorggelateerde zaken. We hebben al met diverse partijen een intentieovereenkomst getekend. We hoeven dus niet meer op zoek te gaan naar de invulling.

Het is moeilijk om het verschil in hoogte te zien tussen de drie plannen. Wat is het verschil in hoogte direct naast de watertoren?	De Biase	Naast de watertoren komt een bebouwing met drie verdiepingen (9 meter), in de bocht wordt het 15 meter en op de hoek Hogeweg / Westerparkstraat wordt het 12 meter.
	Springtij	Vanwege de puntdaken is er een verschil tussen de goothoogte en de dakpunt. Bij de watertoren zitten we het hoogst met de bebouwing, namelijk 9 meter met een kap (bovenin het puntdak is het circa 12 meter). Voor de rest is de bebouwing ongeveer 2 verdiepingen met een kap (dus 6 tot 9 meter).
	AG	De eengezinswoningen worden ongeveer 7 meter (2 lagen) en naast de watertoren komt bebouwing met 4 lagen (12 meter). Het hoogste accent is 15 meter.
De stijl in het ontwerp van AG refereert aan de oude grandeur. Zij laten de watertoren als enige ongemoeid, maar die heeft niks te maken met de grandeur. In hoeverre mag je de watertoren aanpassen?	AG	Wij hebben bewust de watertoren ongemoeid gelaten door de geschiedenis die het met zich mee draagt. De oorlog heeft de hele boulevard overhoop gehaald. De twee mooiste voorbeelden van de wederopbouw in Zandvoort vinden wij de Sterflat en de watertoren. Daarom willen we die graag behouden, los van de verplichting vanwege gemeentelijk monument. Wij denken dat de gedetailleerde wederopbouwstijl van de toren goed combineert met de verandastijl van de nieuwe gebouwen.
Welke architect voldoet niet aan het bestemmingsplan?	Gemeente	Als het bouwplan past binnen het bestemmingsplan kun je heel eenvoudig een bouwvergunning aanvragen. Wijk je van het bestemmingsplan af moet dit worden herzien en onderbouwd worden. De raad heeft toegezegd dat dit mogelijk is. Dat vergt wel extra tijd voor een nieuwe procedure. Daarnaast moet er voldoende draagvlak zijn in de omgeving.
	Springtij	Wij voldoen niet aan het bestemmingsplan omdat wij overal woningen maken met een kap, ook buiten het bebouwingsvlak dat in het bestemmingsplan staat aangegeven. Wij vinden dat de wens om aan te sluiten bij de Zandvoortse vissersdorp-sfeer een wijziging van het bestemmingsplan rechtvaardigt.
	De Biase	Wij hebben er bewust voor gekozen om binnen het bestemmingsplan te blijven, omdat er een heel lang traject nodig was om het huidige bestemmingsplan tot stand te laten komen.
	AG	Het bestemmingsplan is niet alleen een juridisch document dat na een langdurige periode van ca. 10 jaar tot stand is gekomen, met aanwijzing van het Rijk, maar ook het resultaat van een uitgebreide inspraak procedure waarin omwonenden en belangengroepen hun visie hebben gegeven. Wijzigingen hierin aanbrengen is niet handig. Het kost een hoop geld. Wij denken dat het heel goed mogelijk is om binnen het bestemmingsplan een super plan te maken.
Ik ben verbaasd dat er gemakkelijk wordt	Gemeente	De gemeente zal daar niet lichtvoetig mee omgaan. Een bestemmingsplan mag alleen worden herzien als daar

omgegaan met het bestemmingsplan, dat nog niet zo lang geleden tot stand is gekomen. Wie gaan bij een bestemmingsplanwijziging de kosten dragen?		<p>een ruimtelijke onderbouwing bij komt. Het is aan de gemeenteraad om hier uiteindelijk een beslissing over te maken. Daarom is het zo belangrijk om te weten of er draagvlak is voor het ontwerp en of er voldoende redenen zijn om te investeren in een bestemmingsplan wijziging.</p> <p>Op dit moment ligt de focus op het ontwerp. Springtij Architecten maakt een vissersdorp met grondgebonden woningen en appartementen. Zij houden daarbij uitdrukkelijk rekening met de schaal van de omgeving. Afwijking van het bestemmingsplan kost extra voorbereidingstijd en –geld, dat uit de grondopbrengsten moet worden gedekt. De beide andere plannen lijken wel volledig binnen het bestemmingsplan te gaan passen.</p>
In twee plannen wordt de watertoren veranderd, mag dat?	Gemeente	De watertoren is een gemeentelijk monument, dus moet hij in stand worden gehouden. Een eventuele wijziging moet worden beoordeeld door de monumentencommissie en de welstandscommissie. Omdat de toren ook een nieuwe functie moet krijgen, kan een wijziging in de verschijningsvorm nodig zijn. Het gemeentebestuur heeft hierin nog geen afwezig gemaakt.
De gemeente heeft eerder een opdracht gegeven aan Springtij Architecten. Hebben zij nu een opdracht of staat dat nog open?	Gemeente	Nee, geen van de architecten heeft nu een opdracht. De gemeente heeft destijds een opdracht gegeven aan Springtij Architecten om met een plan te komen voor de watertoren. Wat er nu ligt is een nieuwe gecombineerde opgave voor zowel de watertoren als het plein, waar alle bureaus mee aan de slag zijn gegaan.
Ik heb een vraag aan De Biase. Komt de lift vanuit de appartementen tot aan de garage en is het mogelijk om een extra parkeerplek te kopen?	De Biase	Ja, de lift gaat vanaf de openbare ruimte tot de appartementen. Bewoners kunnen daarnaast met een lift helemaal door tot aan de garage. In totaal zijn er 35 garageboxen voor de bewoners zelf en 35 voor bezoekers, dat kunnen ook omwonenden zijn. De garageboxen zijn ruim ingestoken, daarnaast is het eventueel mogelijk om een extra garagebox te kopen.
Ik heb een vraag aan AG. Is jullie plan rolstoeltoegankelijk?	AG	Ja, alle appartementen zijn rolstoeltoegankelijk. Alle appartementen en de begane grond zijn toegankelijk met een lift.
In het gebied zijn twee eigenaren. Hebben zij volledige overeenstemming, ook wanneer er een keuze gemaakt wordt?	Gemeente	Ja, we zijn het eens dat er een integrale ontwikkeling moet komen (dus de toren en het plein samen in één plan). De eigenaar van de watertoren heeft verklaard dat hij de uitslag wil accepteren.
In alle drie plannen mis ik de toeristische functie van de uitzichttoren. Bijvoorbeeld met een restaurant waardoor ook	De Biase	De watertoren krijgt een toeristische / economische functie. Hierin komt een zorghotel waar mensen bijvoorbeeld twee weken verblijven. De bovenste verdieping krijgt een openbare functie en kan bijvoorbeeld als uitzichtpunt worden gebruikt op

inkomsten worden gegenereerd.		bepaalde tijden per jaar. Dat is gemakkelijk in ons project te realiseren.
	Springtij	Wij hebben ervoor gekozen om appartementen te realiseren in de watertoren. Daarbij moet je rekening houden met de eigendomssituatie; wie laat je toe in welk deel van de toren. Voor de haalbaarheid van het plan hebben wij daarom overwogen om per laag een appartement te maken.
	AG	Wij hebben gekeken naar een toeristische functie bovenin de toren. Gekeken naar de brandveiligheid is het enorm lastig om iedereen veilig te kunnen stellen. Daarom hebben wij ervoor gekozen om een penthouse te realiseren. Om alsnog die toeristische functie er aan te verlenen hebben wij twee trappen gemaakt, waarvan een aan de buitenkant van de toren. Daarnaast behouden wij de oorspronkelijke staat van het interieur van de watertoren met de waterreservoirs, wat ook toeristische meerwaarde biedt. Die twee willen we op een slimme manier combineren. Tussen de reservoirs komt een hotelbar met uitzichtpunt.
Ik heb niemand gehoord over duurzaamheid of milieuvriendelijk bouwen. Hoe zit dat precies in de plannen?	De Biase	Wij hebben een plat dak waarop zonnepanelen komen. Dit is een groot oppervlakte en niet zichtbaar vanaf de straat. Met 50% van de energie kan warm water worden gecreëerd. Helaas is 100% niet mogelijk in Nederland.
	Springtij	Wij willen in ons plan de zogeheten EPC-norm (Energie Prestatie Coëfficiënt) op 0 zetten. Wij moeten nog wel onderzoeken of warmteterugwinning mogelijk is. Omdat we in het waterwingebied zitten, is dat nog niet helemaal zeker. In ieder geval is ons doel om zo weinig mogelijk energie te verbruiken.
	AG	Onze kappen zijn afgeschuind en de bovenkant is plat. Daarop kunnen panelen worden geplaatst. De panelen worden op een slimme manier oost/west georiënteerd, waardoor ze niet zichtbaar zijn vanaf de straat. In de Haarlemse Slachthuisbuurt komen 160 woningen van ons waar een warmtepompmotor wordt aangedreven met zonne-energie. De eerste fase van deze nul-op-de-meter woningen is al gerealiseerd (sociale huur).
De plattegrond van Springtij is niet grootschalig, maar oogt wel vol. Klopt dat?	Springtij	In de praktijk voelt het natuurlijk aan. De vertaling van het Schelpenplein heeft letterlijk plaatsgevonden. Dus om de dichtheid van ons plan te ervaren kunt u door het buurtje rond het Schelpenplein lopen.
Kan het windonderzoek dat AG Architecten heeft uitgevoerd verder worden toegelicht. En wordt dat in elk plan onderzocht?	Gemeente	Omdat we in Zandvoort te maken hebben met zeewind is het een goed idee om hier onderzoek naar te doen bij het plan dat uiteindelijk gekozen wordt.
	De Biase	Wij hebben er bewust voor gekozen om de entree aan de zijde van de daktuin plaats te laten, omdat we weten dat er veel wind vanaf de zee komt. Zo waait de voordeur niet direct uit je hand.
	Springtij	We hebben nog geen onderzoek uitgevoerd, maar dit was wel een van de eerste vragen die we ontvingen. De

		valwinden bij de watertoren kunnen enorm zijn, maar dat breekt in ons plan op de huisjes daaronder. Ook daarvoor vormt het Schelpenplein een mooie referentie.
	AG	EGM adviseurs heeft een eerste scan gedaan. Er heeft nog geen windtunnelonderzoek plaatsgevonden, maar is er naar vergelijkbare situaties gekeken. De vorm van de watertoren is een achthoek, de wind krijgt niet veel kans op die toren. Daarnaast krijg je pas bij gevels vanaf 15 tot 20 meter een grote druk, waardoor je op straat windproblemen krijgt. Dus verwachten we nu geen problemen. Er moet wel nog een specifiek onderzoek komen naar de entrees en de luifels.
Is er met het recent gebouwde Louis Davids Carré wel behoefte aan nog een 'huiskamer / openbare living'?	AG	We combineren de huiskamer met de functies van het zorghotel die daarboven zitten. Het is een ruimte voor de buurt maar bijvoorbeeld ook voor starters met een kleinere woning. Het is bedoeld om de interactie tussen de bewoners en de omwonenden te versterken.
Is elke partij volledig vrij in het aantal woningen en de functies? Heeft de gemeente daar ook een gedachte over?	Gemeente	We gaan uit van koopwoningen, daar is de grondexploitatie op gebaseerd. De drie plannen zijn in deze status ook doorgerekend met betrekking tot de bijkomende functies. En bij alle plannen zijn we uitgegaan van een publieke functie. Alle plannen zijn financieel haalbaar te maken in de zin van passend binnen de gemeentelijke grondexploitatie. Alle plannen zijn flexibel qua functies, dus horen wij graag van de bewoners waar de voorkeur naar uitgaat. In de vorige bijeenkomst werd bijvoorbeeld huurwoningen aangegeven. Als daar behoefte naar is wordt er gekeken naar de mogelijkheden.
In hoeverre laat de gemeente de functie meewegen in hun besluit?	Gemeente	Op deze locatie wil de gemeente graag toeristische recreatieve voorzieningen. Het beleid is erop gericht om dat uit te breiden. Daarnaast is er met de toenemende vergrijzing ook behoefte aan seniorenwoningen dus is het belangrijk dat er voldoende woningen rolstoeltoegankelijk zijn.
Kan de gemeenteraad om de uitslag van het participatieproces heen?	Gemeente	De gemeente heeft bewust gekozen voor een participatietraject en zal de uitkomst daarvan uiterst serieus nemen, zeker als die duidelijk onderbouwd is. Ik kan u geen 100% garantie geven, maar de gemeenteraad vertegenwoordigt de bewoners van Zandvoort en zij zullen uiteindelijk een gegrond besluit nemen.
Wordt de rapportage van het participatieproces openbaar gemaakt?	Gemeente	Ja, het verslag komt op www.zandvoort.nl/projecten/watertorenplein .

Naast bovengenoemde vragen worden ook enkele opmerkingen gemaakt die niet direct om een antwoord vragen. Een enkele bewoner geeft aan weinig om de watertoren te geven zoals hij er nu bij staat. Bij doorvragen lijkt dat vooral te liggen aan de huidige staat van onderhoud en wordt de watertoren toch wel breed gewaardeerd door de Zandvoorters. Een bewoner hecht minder waarde aan het verleden en ziet liever een futuristisch ontwerp. Ook wordt aangedrongen op voortgang,

omdat de rente nu erg laag is en de woningen dus nog relatief betaalbaar kunnen blijven. Alle architecten ontvangen ook veel complimenten voor het vele werk dat ze hebben verricht en voor de kwaliteit van hun ontwerpen.

Afsluiting

De avond wordt afgesloten door Arjan Kaashoek. Een aantal van de bezoekers levert bij het verlaten van de bijeenkomst hun reactieformulier in. Daarnaast heeft iedereen de gelegenheid om het reactieformulier op een andere dag in te leveren bij de gemeente, tot en met uiterlijk vrijdag 24 juni. Eind juni wordt de peiling ook via de kranten en online verspreid en krijgt iedereen de gelegenheid om zijn/haar voorkeur op die manier mee te geven.