



## SWALUESTRAAT 7 – ZWAARWEGEND BELANG

### 1. Inleiding

Het voor u liggende plan biedt de mogelijkheid om een winkel te transformeren naar drie grondgebonden woningen en daarmee een flinke bijdrage te leveren aan de Zandvoortse woningvoorraad.

De ontwikkeling van een winkel naar 3 hoek/tussenwoningen op de Swaluestraat 7 leidt tot een parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen. Er is geen ruimte om op de eigen terrein te parkeren (zie notitie GraaffTraffic d.d. 31 mei 2024, Parkeeradvies Swaluestraat 7). In de notitie zijn oplossingen geschetst die parkeerkundig maatwerk vergen, die geen extra parkeerdruk leggen op de openbare ruimte. De parkeernormennota geeft op bladzijde 25 aan dat bij maatwerk er mogelijkheden zijn om van de parkeereis af te wijken: “wanneer andere belangen zwaarder wegen dan het verkeers-/parkeerkundige belang en/of wanneer grote economische of volkshuisvestelijke voordelen verwacht worden van het realiseren van de ontwikkeling. In deze gevallen kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt, bijvoorbeeld over het realiseren van extra fietsvoorzieningen of het realiseren van groen of het afnemen van parkeerabonnementen”.

Zoals eerder al is aangegeven, zal een afweging met zwaarwegend belang niet alleen verkeerskundig gemaakt worden. De uiteindelijke afweging zal in breder perspectief moeten worden geplaatst. In deze memo wordt verder ingegaan op het zwaarwegende belang vanuit volkshuisvesting en economische belangen.

Als daar sprake van is kan het college besluiten af te wijken van de verplichting tot het realiseren van de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen. Wij zijn van mening dat er hier sprake is van een zwaarwegend belang, zeker gezien de maatwerk parkeeroplossing niet zorgt voor extra parkeerdruk in de openbare ruimte. Hieronder volgt de onderbouwing van deze stelling op de volkshuisvestelijke en economische gronden.

Politiek gezien is er tijdens de raadscommissie vergadering van 12/13 maart 2024 aangegeven dat het niet wenselijk is dat de ontwikkeling van kleinschalige woningbouw projecten geen doorgang kan vinden als gevolg van de beperkte afwijkingsmogelijkheden. De raad was het ermee eens dat de realisatie van nieuwe woningen voorrang zou moeten krijgen op het bewaken van de parkeerbalans. Tijdens diezelfde vergadering is aangegeven dat de intentie er is om bij de realisatie van

minder dan vijf woningen gemakkelijker gebruik te maken van de afwijkmogelijkheid “zwaarwegend belang” zoals opgenomen in paragraaf 6.3 van de huidige nota.

## **2. Structuurvisie Zandvoort**

In de structuurvisie “Zandvoort: 365 dagen aantrekkelijk!” staat de volgende tekst met betrekking tot de woningbouwopgave: “tot 2040 zal flinke inzet nodig zijn op vernieuwing - renovatie, transformatie, vernieuwbouw - binnen de bebouwde kom, naast aanvullende nieuwbouw. In deze Omgevingsvisie gaan we uit van een bouwopgave van 630 woningen tot 2025. Tot 2040 zullen nog meer nieuwe woningen nodig zijn. Deze opgave kan niet alleen binnen het dorp gerealiseerd worden.”

Bovenstaande onderstreept dat de oplossing met betrekking tot het realiseren van woningen enkel mogelijk is binnen het dorp. Dit vraagt om een flexibele houding van de gemeente o.a. op parkeren. Binnen het dorp is beperkte ruimte en zal daarom onder andere naar transformatie van winkelruimte gekeken moeten worden. In veel gevallen is het toevoegen van parkeerplaatsen op eigen terrein in de praktijk een lastige opgave. Dit vraagt om flexibiliteit en maatwerkoplossingen. De beoogde transformatie van de winkel sluit goed op de wens binnen het dorp extra woningen te realiseren en komt daarmee in aanmerking voor “zwaarwegend belang”.

## **3. Eengezinswoningen**

Veel nieuwbouwprojecten zijn gericht op de realisatie van appartementen en meergezinswoningen. Daarnaast is er de afgelopen jaren veel sprake geweest van het opsplitsen van eengezinswoningen tot appartementen. Mede hierdoor heeft de bescherming van de bestaande voorraad van eengezinswoningen een prominente rol in de lokale huisvestingsverordening. Doormiddel van het afwijken van de parkeernota kunnen wij met dit project voorzien in de realisatie van drie nieuwe eengezinswoningen en leveren we een bijdrage aan de schaarse voorraad.

Vanwege de doelgroepenanalyse uit hoofdstuk 6.3 van de parkeernota wordt er met veel projecten ingezet op het toevoegen van jongerenwoningen. Echter is het een onwenselijke ontwikkeling als dit de enige woningvorm is waarbij kan worden afgeweken. Hierdoor wordt de balans op de woningmarkt verder verstoord.

## **4. Economische belang**

Momenteel wordt het pand gebruikt als kleinschalige bouwmarkt “IJzerhandel Zandvoort”. Echter door de verschuiven van fysiek winkelen naar digitaal winkelen



loopt het aantal klanten en daarmee de levensvatbaarheid van de winkel de laatste jaren in toenemende mate af. De eigenaar heeft tevergeefs gezocht naar ondernemers die de winkel in de huidige vorm of een andere vorm willen overnemen. Hierdoor dreigt leegstand. Deze leegstand kunnen we voorkomen door middel van het toestaan van drie woningen. Dit biedt een win-win situatie voor Zandvoort. Er hoeft enkel gebruik gemaakt te worden van de afwijkingmogelijkheid van de parkeernota, aangezien de bouw volledig binnen het vigerende bestemmingsplan kan plaatsvinden. Zowel qua gebruik als qua bouwvolume.

