

1. BOULEVARD 73: PROMINENTE LOCATIE AAN DE KATWIJKSE BOULEVARD

Op de kruising van de Boulevard met de Voorstraat ligt, naast hotel Noordzee, heeft een lange tijd hotel Riche gestaan. In 2012 is hotel Riche in eigendom gekomen van de gemeente Katwijk en is het vervallen hotel gesloopt. Sinds enkele jaren heeft het natuurcentrum tijdelijk zijn onderkomen op de plek neergezet met de afspraak dat zij weer zouden vertrekken zodra de plek ontwikkeld zou gaan worden. En die tijd is nu aangebroken! Met nieuwe ontwikkelingen wil de gemeente Katwijk zorgvuldig omgaan. Immers, de Boulevard is aangewezen als één van de 30 wederopbouwgebieden van nationaal belang. Nieuwe ontwikkelingen aan de Boulevard moeten passen binnen de bestaande bebouwing en op een eigentijdse wijze passend zijn bij de wederopbouwarchitectuur die zo kenmerkend is voor de Boulevard.

De locatie biedt een uitzonderlijke kans om een ontwikkeling te realiseren in één van Nederlands meest bekende badplaatsen met vrij uitzicht op zee. De locatie centraal aan de Boulevard maakt dat de gemeente Katwijk hooggespannen verwachtingen heeft van de kwaliteit van de ontwikkeling die hier gaat plaatsvinden. Bij uitstek is dit een locatie voor een architectonisch hoogstandje dat kan dienen als visitekaartje voor de badplaats en de hele gemeente Katwijk. U wordt dan ook uitgedaagd te komen met een verrassend ontwerp dat passend is binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten en naoorlogse architectuur die zo kenmerkend is voor de boulevard.

1.1. GRONDPOSITIE

De Grondpositie die wordt aangeboden betreft het perceel aan Boulevard 73 (kadastraal bekend Gemeente Katwijk, sectie A, nummer 13765) en heeft een kadastrale grootte van 394 m². Voor deze Grondpositie gaan wij uit van een gronduitgifte in eigendom (verkoop van grond). Het perceel zal in bouwrijpe staat worden geleverd. Aansluitingen op nutsvoorzieningen (water, elektra, riool, telefonie en kabel) zijn voor rekening van de winnende inschrijver.



2. RUIMTELIJK KADER EN KWALITEITSEISEN

2.1. ACHTERGRONDEN

In 2012 is de locatie van voormalig Hotel Riche aan de Boulevard 73 e.v. verworven door de gemeente Katwijk. Bij de besluitvorming voor deze aankoop is als voorwaarde gesteld dat bij herontwikkeling op deze locatie de nieuwe bebouwing een positieve bijdrage moet leveren aan de omgeving en de boulevard van Katwijk. De voorgenomen verkoop van dit perceel grond behelst nu twee doelen namelijk: een optimale verkoop waarbij een optimaal evenwicht moet worden bereikt tussen de opbrengt en de meest ideale herontwikkeling van deze locatie.

2.2. HUIDIGE BESTEMMINGSPLAN

Op de locatie van Hotel Riche is het bestemmingsplan 'Katwijk aan Zee 2015' van toepassing. Qua bouwmogelijkheden staat het bestemmingsplan diverse hoogtes toe op het perceel waarbij een hoogte van 11 meter maximaal toelaatbaar wordt geacht. Een nieuwe ontwikkeling hoeft niet persé aan de huidige planologische eisen te voldoen. Omdie reden is aanvullend het document 'De Katwijkse Boulevard, Ruimtelijke randvoorwaarden voor een nieuwe ontwikkeling' (januari 2021) opgesteld. Dit Document fungeert als het ruimtelijk en stedenbouwkundig kader voor de ontwikkeling op de onderhevige kavel. Het voorziet in een uitbreiding van het bouwvolume welke sterk overeenkomt met de volumes uit het beeldkwaliteitsplan (BKP) wat al vele jaren van kracht is. De beoogde ontwikkeling van de locatie van hotel Riche wordt in 3. Kaders en Voorwaarden nader toegelicht. Indien nodig zal, om af te wijken van het bestemmingsplan, gebruik gemaakt moeten worden van een uitgebreide procedure.

Voor de locatie van hotel Riche is de huidige bestemming Centrum-1 met (deels) functieaanduiding horeca van categorie 1, horeca van categorie 2 en hotel. Tevens heeft deze locatie ook de dubbelbestemming "Waarde Cultuurhistorie".

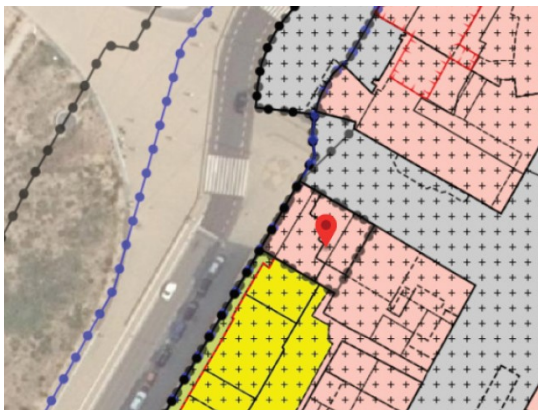
Er is vastgelegd dat deze gronden zijn bestemd voor het behoud van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling

samenhangende stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit van het wederopbouwgebied en het vissersdorp, waarvan de fysieke kwaliteiten worden bepaald door:

a (deels herbouwde) dorp met individuele en kleinschalige bebouwing in sobere en traditionele bouwstijl langs de historische

wegen;

b de woningen en het op de familie gerichte badplaatstoerisme aan de Boulevard en de Princestraat uit de naoorlogse Wederopbouwperiode met zijn karakteristieke verschijningsvorm.



Voor een uitgebreide omschrijving van de mogelijkheden van deze locatie wordt u verwezen naar de bijlagen en de website ruimtelijkeplannen.nl.

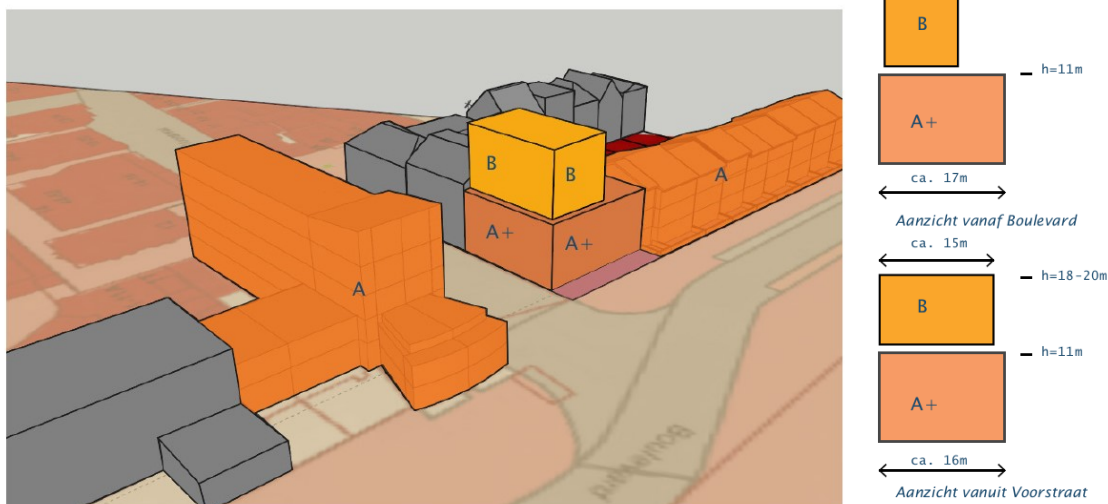
3. KADERS EN VOORWAARDEN

3.1. STEDENBOUWKUNDIG KADER

Het Document 'De Katwijkse Boulevard, Ruimtelijke randvoorwaarden voor een nieuwe ontwikkeling' (januari 2021) fungeert als het ruimtelijk en stedenbouwkundig kader voor de ontwikkeling op de onderhevige kavel. Er zijn uitgangspunten vastgesteld bij de ontwikkeling van deze locatie, die hebben onder andere betrekking op:

- de gevelcompositie, massa en architectuur;
- verhouding openbaar-privé;
- materiaalgebruik;
- kleurgebruik;
- klimaateisen.

Het Document 'De Katwijkse Boulevard, Ruimtelijke randvoorwaarden voor een nieuwe ontwikkeling' is als bijlage 2 bijgevoegd. In dit Document worden bovenstaande uitgangspunten nader geconcretiseerd. Wij raden u aan dit Document als basis te nemen voor de uitwerking van uw ruimtelijke Visie. Hoewel deze voorwaarden leidend zijn en de ambities van de gemeente Katwijk verbeeldt en beschrijft, staat het u vrij om afwijkingen en variaties voor te stellen die in de geest zijn van deze stedenbouwkundige voorwaarden. De gemeente Katwijk staat open voor uw verbeteringen en aanvullingen.



Indicatie van een mogelijke ontwikkeling

3.2. PARKEERRUIMTE

Bij nieuwe ontwikkelingen op de locatie van het voormalige hotel Riche dient rekening gehouden te worden met het actieve parkeerbeleid en de bijbehorende parkeernormen. Voor een uitgebreide omschrijving van de mogelijkheden van deze locatie wordt u verwezen naar het vigerend parkeerbeleid. Zie hiervoor de bijlagen Nota Parkeerbeleid (juli 2020) en Nota parkeernormen 2020.

In onderstaande tabel staat een uitwerking van het huidige parkeerrecht berekend met behulp van de oude functie van het voormalige hotel Riche. De parkeerrecht zijn de theoretische aantal parkeerplekken welke in de openbare ruimte zijn gereserveerd voor een huidige activiteit. Bij nieuwe of uitbreiding van activiteiten dient een te kort aan parkeerplekken te worden aangevuld. Een uitwerking van de berekeningen van het parkeerrecht is weergegeven in bijlage x.

Het huidige parkeerrecht voor voertuigen is per moment als volgt:

	Werkdag ochtend			werkdag middag			werkdag avond			Werkdag nacht		
	Gebruiker	bezoeker	totaal	Gebruiker	bezoeker	totaal	Gebruiker	bezoeker	totaal	Gebruiker	bezoeker	totaal
Hotel	0,0828	0,2772	0,36	0,1104	0,3696	0,48	0,276	0,924	1,2	0,276	0,924	1,2
Cafe/bar/Cafetaria	0,24	2,16	2,4	0,32	2,88	3,2	0,72	6,48	7,2	0	0	0
Totaal	0,3228	2,4372	2,76	0,4304	3,2496	3,68	0,996	7,404	8,4	0,276	0,924	1,2

	zaterdag middag			Zaterdag avond			zondag middag		
	Gebruiker	bezoeker	totaal	Gebruiker	bezoeker	totaal	Gebruiker	bezoeker	totaal
Hotel	0,2208	0,7392	0,96	0,276	0,924	1,2	0,2208	0,7392	0,96
Cafe/bar/Cafetaria	0,6	5,4	6	0,8	7,2	8	0,36	3,24	3,6
Totaal	0,8208	6,1392	6,96	1,076	8,124	9,2	0,5808	3,9792	4,56

Het huidige parkeerrecht voor fietsen is per moment als volgt:

	Werkdag ochtend			werkdag middag			Werkdag avond			Werkdag nacht		
	Gebruiker	bezoeker	totaal	Gebruiker	bezoeker	totaal	Gebruiker	bezoeker	totaal	Gebruiker	bezoeker	totaal
Hotel	0,042	0,078	0,12	0,056	0,104	0,16	0,14	0,26	0,4	0,14	0,26	0,4
Cafe/bar/Cafetaria	0,54	4,86	5,4	0,72	6,48	7,2	1,62	14,58	16,2	0	0	0
Totaal	0,582	4,938	5,52	0,776	6,584	7,36	1,76	14,84	16,6	0,14	0,26	0,4

	zaterdag middag			Zaterdag avond			zondag middag		
	Gebruiker	bezoeker	totaal	Gebruiker	bezoeker	totaal	Gebruiker	bezoeker	totaal
Hotel	0,112	0,208	0,32	0,14	0,26	0,4	0,112	0,208	0,32
Cafe/bar/Cafetaria	1,35	12,15	13,5	1,8	16,2	18	0,81	7,29	8,1
Totaal	1,462	12,358	13,82	1,94	16,46	18,4	0,922	7,498	8,42

Er is in de directe omgeving in het centrum van Katwijk aan Zee geen rest parkeercapaciteit dat gebruikt kan worden bij aanvullende nieuwe activiteiten. Bij een overschrijding van het parkeerrecht van voertuigen op een meetmoment bij eventueel nieuwe activiteiten, dient het te kort aan parkeren in principe opgelost te worden op eigen terrein. Uitzonderingen hierop zijn (uitwerkingen zijn te vinden in de Nota Parkeerbeleid en Nota parkeernormen):

- Een maximale verhoging van vijf benodigde parkeerplaatsen ten opzichte van het parkeerrecht voor bezoekers kan afgehandeld worden in aanwezige parkeergarages
- Mogelijkheid tot nulnorm bij reguliere woningen/appartementen (geen recreatieappartementen). Er is geen recht voor toekomstige bewoners/bezoeker om een parkeervergunning aan te vragen voor het parkeren in de openbare ruimte.

Bij een overschrijding van het parkeerrecht van fietsen van het bezoekers deel, is het mogelijk om in samenwerking met de gemeente een oplossing te vinden om het tekort aan fietsenstallingen op te lossen in de openbare ruimte. Het gebruikers deel van het fiets parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost.

3.3. DUURZAAMHEIDSAMBITIES

De gemeente Katwijk heeft voor de ontwikkeling aan de boulevard hoge ambities op het gebied van duurzaamheid. In hoofdstuk 1 is aangegeven dat de gemeente hoge verwachtingen heeft van deze ontwikkeling door de prominente locatie in het toeristische hart van Katwijk. Deze hoge verwachtingen vertalen zich ook in hoge duurzaamheidsambities onder andere als het gaat om klimaatadaptiviteit. We zijn dan ook nadrukkelijk op zoek naar een partij die in staat is op innovatieve wijze invulling te geven aan die verwachtingen. Wij doen hierbij nadrukkelijk een beroep op de expertise in de markt. Hieronder zijn de ambities van de gemeente Katwijk opgesomd. Wij verwachten van u in elk geval een invulling ten aanzien van deze ambities. Aanvullend verwachten wij dat u op basis van uw kennis en expertise in staat bent ons te verrassen en ons in staat stelt om gezamenlijk die extra stap te zetten waar de gemeente Katwijk naar op zoek is. Met name de wijze waarop u invulling geeft aan de manier waarop, en de mate waarin, deze ontwikkeling een visitekaartje vormt voor de Boulevard en Katwijk als duurzame gemeente zijn een kans om uw plan te laten onderscheiden. Voor de volledige beleidsrichtlijnen verwijzen wij u naar de Duurzaamheidsagenda van de gemeente Katwijk.

3.4. STIKSTOF

De gemeente Katwijk bevindt zich in de nabijheid van twee natura-2000 gebieden. Om bij voorbaat een beeld te geven van de mogelijkheden op deze locatie in relatie tot stikstofdepositie is AnteaGroup verzocht een quickscan uit te voeren voor de ontwikkeling op deze locatie. Daaruit blijkt dat stikstof een aandachtspunt is voor deze locatie. Dit heeft geresulteerd in de 'Quickscan stikstofdepositie Boulevard 73 te Katwijk' d.d. 27 januari 2021. De volledige Quickscan treft u in de bijlage aan.

3.5. AANVULLENDE BELEIDSKADERS

Het uiteindelijke ontwerp zal, behoudens de eerder genoemde eisen en ambities, ook moeten voldoen aan de onderstaande beleidsrichtlijnen:

1. LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) en DALI (Digitale uitwerking van de LIOR)
2. Energieprogramma 2015-2020
3. Woonvisie 2020-2024
4. Het Integraal AfvalWaterKeten Plan 2017-2021

4. WANNEER IS DEZE VERKOOP SUCCESVOL?

Deze verkoopprocedure is voor de gemeente Katwijk succesvol wanneer voor deze kavel een slagvaardige partij of combinatie van partijen wordt geselecteerd die:

- een kwalitatief hoogstaand plan ontwikkelt dat een visitekaartje vormt en een aanvulling is voor de Katwijkse Boulevard;
- een betrouwbare samenwerkingspartner is voor de Gemeente Katwijk;
- zorgt voor continuïteit van sleutelpersonen in het team tijdens de ontwikkeling;
- op een open, eerlijke en transparante manier samenwerkt en de gemaakte afspraken nakomt;
- in staat is om binnen de kaders een financieel en vooral kwalitatief maximale meerwaarde te creëren;
- een onderscheidend functioneel concept realiseert met een duidelijke toegevoegde waarde voor heel de Boulevard , en in het verlengde daarvan voor Katwijk aan Zee en de hele gemeente Katwijk;
- zichtbaar en conceptueel bijdraagt aan de duurzaamheidsambities van de Gemeente Katwijk. De nadruk ligt daarbij op klimaatadaptatie;
- een grondopbrengst realiseert die hoger is dan de notarieel vastgelegde financiële ondergrens.

Bijlagen:

Bijlage 01 | Deelnamevoorwaarden behorende bij verkoop van de Boulevard 73 te Katwijk

Bijlage 02 | De Katwijkse Boulevard, Ruimtelijke randvoorwaarden voor een nieuwe ontwikkeling (januari 2021)

Bijlage 03 | Nota Parkeerbeleid (juli 2020)

Bijlage 04 | Nota parkeernormen 2020

Bijlage 05 | 'Quickscan stikstofdepositie Boulevard 73 te Katwijk' d.d. 27 januari 2021

Bijlage 06 | LIOR

Bijlage 07 | Energieprogramma 2015-2020

Bijlage 08 | Woonvisie 2020-2024

Bijlage 09 | Het Integraal AfvalWaterKeten Plan 2017-2021

Bijlage 10 | Uittreksel kadastrale kaart

Bijlage 11 | Vragenformulier

Bijlage 12 | Format Nota van Inlichtingen

Bijlage 13 | Formulier minimumbieding

Bijlage 14 | Concept grondafnameovereenkomst (niet bijgevoegd op TenderNed, publicatie volgt zo spoedig mogelijk)