



Agendapunt: 6
Registratienummer: 2015/05/000484
Zaaknummer: Z2015-001756
Versienummer: 2

De raad van de gemeente Zandvoort;

Gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.19 mei 2015, nr. 2015/05/0001614, vaststelling bestemmingsplan Kostverlorenstraat e.o.

Gelet op onderstaande wettelijke bepalingen:

artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Besluit:

1. Conform het bij dit besluit behorende "Advies van de adviescommissie raad inzake het ontwerpbestemmingsplan "Kostverlorenstraat e.o." 4 mei 2015, registratienr: Z2015-000258;2015/05/000307 (het Advies)", de ingediende zienswijzen gegrond dan wel ongegrond te verklaren met uitzondering van zienswijze 14 punt 2 welke gegrond wordt verklaard.
2. In aanvulling op het advies van de adviescommissie de beantwoording van de zienswijze 13 punt 4 aan te vullen met de volgende passage:
*"Het verzoek is niet voorzien van een nadere ruimtelijke onderbouwing. Om een zorgpension/woning op te kunnen nemen in een bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk (waaronder verschillende onderzoeken zoals geluid, bodem, etc). Alleen al vanwege het ontbreken van deze onderzoeken is het niet mogelijk om het verzoek in te willigen. Daarnaast kan het volgende worden opgemerkt. Tijdens de inspraakperiode van de Nota van Uitgangspunten is eenzelfde verzoek gedaan. Ervan uitgaande dat het thans om hetzelfde bouwplan gaat, gaat het om een bouwvolume van twee bouwlagen met kap. Voor de beantwoording van deze zienswijze kan verwezen worden naar de beantwoording in de Nota van inspraak.
Ruimtelijk is dergelijk gebouw niet in te passen. Een bouwvolume van tweebouwlagen met kap zou kunnen aansluiten bij de ontwikkelingen op het voormalige bedrijventerrein aan de Prinsesseweg. Echter het betreffende kavel grenst niet aan dit terrein. Er ligt een perceel (nr 27) tussen. Fysiek op het nieuwbouwplan aansluiten is hierdoor onmogelijk.
Daarnaast is naar aanleiding van het ingediende plan bij de Nota van Uitgangspunten destijds een bezonningsstudie gedaan. Hieruit blijkt dat het voorgestelde bouwvolume onevenredig veel schaduwwerking op het perceel van de bure* (nr 27) geeft.
Conclusie: Het opnemen van een mogelijkheid voor een zorgpension/woning op de genoemde locatie is ruimtelijk niet inpasbaar."
3. In aanvulling / afwijking van het advies van de adviescommissie zienswijze 14 punt 2 als volgt te beantwoorden:
"De gemeente heeft in de Structuurvisie Parel aan Zee + vastgesteld op 26 januari 2010 de gemeentelijke ambities tot 2025 vastgelegd. Voor campingpark Sandevoerde geldt dat in de Structuurvisie is aangegeven dat voor de camping een duinmilieu wordt nagestreefd. De wens is de standplaatsen te integreren in een duinachtige setting. Om dit te bereiken is het belangrijk dat er voldoende onbebouwde ruimte op de camping aanwezig is.

Verder zet de Structuurvisie in op een kwaliteitsverbetering van het campingpark. Het betrekken van het voormalige voetbalveld bij het campingpark draagt bij aan de gewenste kwaliteitsverbetering. Ingezet wordt dus op kwaliteit en niet op kwantiteit.

Campingpark Sandevoerde vraagt om de oppervlakte van de stacaravans/chalets te vergroten van 45m² naar 55m². De 55m² is inclusief eventueel een bijgebouw van maximaal 10 m². Door het maximaal toegestane aantal jaarstandplaatsen te verlagen van 450 naar 370 stuks blijft het bebouwde oppervlak gelijk. Door de bebouwingmogelijkheden per standplaats te vergroten is het mogelijk grotere en moderne chalets te plaatsen (al dan niet met berging), hetgeen bijdraagt aan de gewenste kwaliteitsverbetering. Door het maximaal toegestane aantal standplaatsen te verlagen blijft het maximaal te bebouwen oppervlakte op de camping gelijk, waardoor er voldoende onbebouwde ruimte overblijft om het gewenste duinmilieu te realiseren.

Conclusie: Er zijn geen ruimtelijke bezwaren om deze zienswijze in te willigen.

Dientengevolge het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- Artikel 9.2.2. lid a: achter het woord stacaravans toevoegen: **“en chalets”**
 - Artikel 9.2.2.lid d gaat in zijn geheel als volgt luiden: **“in afwijking van het bepaalde onder a t/m c geldt dat op standplaatsen kampeermiddelen mogen worden geplaatst, waarvan een stacaravan of een chalet geen grotere bouwhoogte dan 4,00 m mogen hebben”**.
 - Artikel 9.2.2.lid e invoegen dat als volgt luidt: **in afwijking van het bepaalde onder a t/m c geldt dat per stacaravan of per chalet maximaal 1 bijgebouw mag worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 10 m² en een maximale bouwhoogte van 3,00 m.**
 - Artikel 9.2.2.lid f toevoegen dat als volgt luidt: **De gezamenlijke oppervlakte van een stacaravan of een chalet inclusief bijgebouw mag maximaal 55 m² bedragen**
 - Artikel 9.3 lid a: **het getal 450 wijzigen in 370.**
 - Toelichting: **bovengenoemde onderbouwing voor de bijgebouwenregeling in de toelichting opnemen.**
4. Het ontwerpbestemmingsplan “Kostverlorenstraat e.o” vast te stellen met dien verstande dat het ontwerpbestemmingsplan in navolging van het advies van de adviescommissie als volgt wordt gewijzigd:

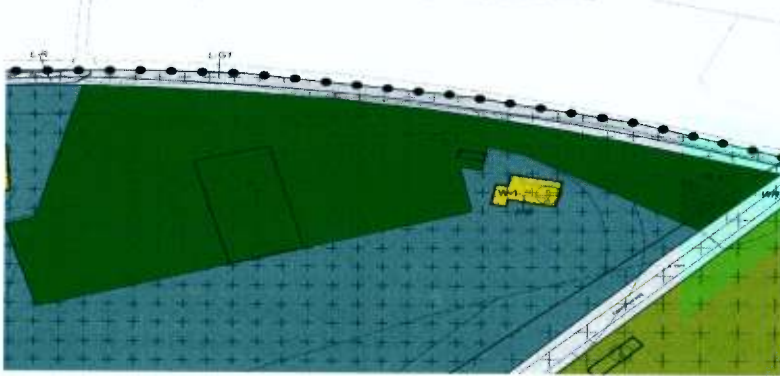
N.a.v. zienswijze van:

Toelichting	
De paragrafen 4.5.2 (situatie in het bestemmingsplangebied), 4.5.3 (conclusie), 6.4.2 (bestemmingsregel “Sport”) te schrappen.	Reclamanten onder 3 t/m 9
Regels	
Voorrangsbepaling x.2 van het tekstvoorstel op te nemen onder 15.2 respectievelijk 16.2, onder doornummering van de erna volgende artikelliden.	Reclamant onder 1
Bouwregels en de afwijking daarvan x.3 en x.4 van het tekstvoorstel over te nemen in de artikelen 15 en 16 van de planregels, onder doornummering van de erna volgende artikelliden.	Reclamant onder 1
De artikelen 10.1 onder d, 10.2.2 onder d, 10.3 (specifieke gebruiksregels) en 10.4 (afwijken van de gebruiksregels) te schrappen.	Reclamanten onder 3 t/m 9
Verbeelding	
De belemmeringstrook voor de buisleiding met	Reclamant onder 1

dubbelbestemming 'Leiding-Gas-1 (LG-1) te verkleinen van 5 naar 4 meter.

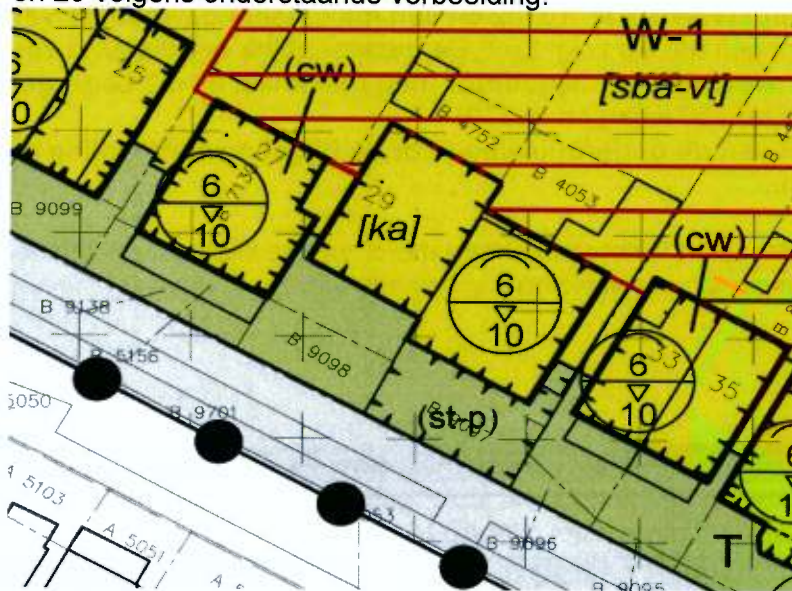
Aanduiding specifieke vorm van sport – opblaashal ("ss-obh") schrappen volgens onderstaande verbeelding:

Reclamanten onder 3 t/m 9



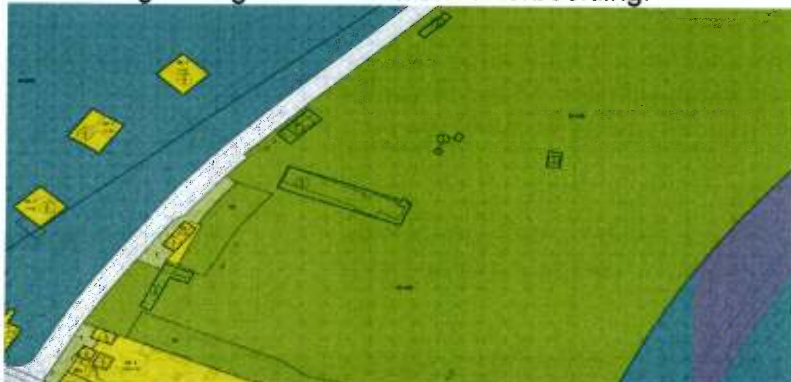
Bouwvlakken aanpassen van de percelen Haarlemmerstraat 27 en 29 volgens onderstaande verbeelding:

Reclamanten onder 13



Bouwvlakken voor centrale voorzieningen camping Sandevoerde toe te voegen volgens onderstaande verbeelding:

Reclamant onder 14



De aanduiding "st-p" op te nemen voor de percelen Koninginneweg 18-24 volgens onderstaande verbeelding:

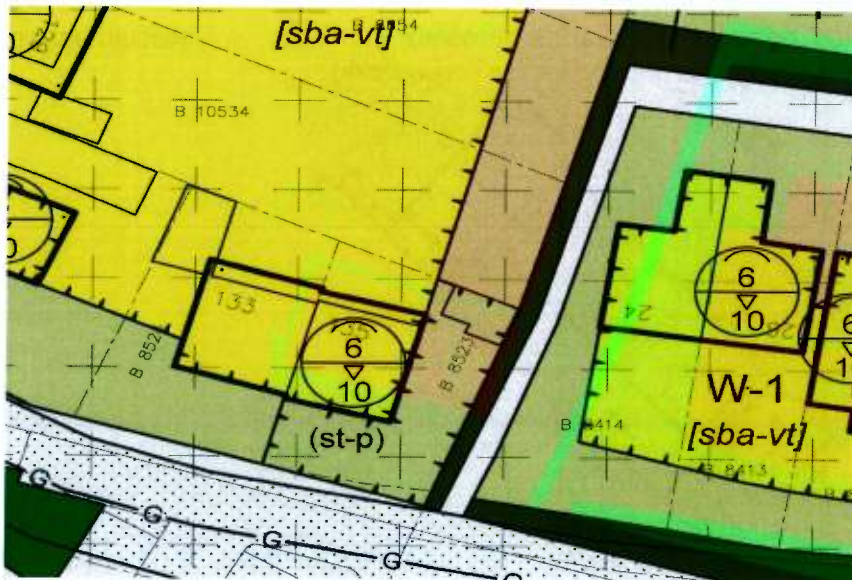
Reclamant onder 16



De aanduiding "st-p" op te nemen voor de percelen Koninginneweg 38-44 volgens onderstaande verbeelding:

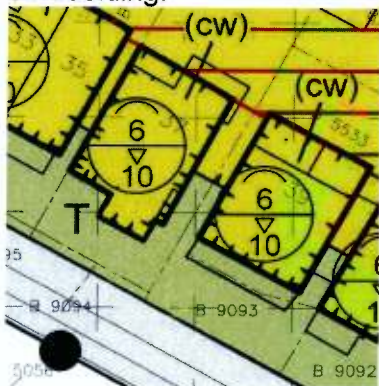


De aanduiding "st-p" toevoegen voor percelen Kostverlorenstraat 135 volgens onderstaande verbeelding:



Aanduiding 'karakteristiek' vervangen door de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' en aanpassing van het bouwvlak voor het perceel Haarlemmerstraat 37 volgens onderstaande verbeelding:

Reclamanten onder 17



5. Het ontwerpbestemmingsplan "Kostverlorenstraat e.o" vast te stellen met dien verstande dat het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van ambtshalve aanpassingen als volgt wordt gewijzigd:

- **Artikel 13.3.6 sub f: Het woord "ontsluiting" vervangen door "ontsluitingsweg".**

Kerk Julianaweg:

- **Toe te voegen aan artikel 1 begrip 1.58: "en dat rechtstreeks toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw"**

- Wijzigen in **artikel 13.1 sub k**: “tevens voor een recreatie appartement” te wijzigen in “tevens voor maximaal 3 recreatie appartementen”

Burg Nawijnlaan 4:

- Toevoegen een **lid q** aan **artikel 13.1** dat luidt: “tevens voor een praktijkruimte ter plaatse van de aanduiding “praktijkruimte””
- Begripsomschrijving **artikel 1 begrip 1.57** wijzigen in “een werkruimte voor het uitoefenen van een beroep”
- Op de verbeelding de aanduiding “**prrr**” opnemen op het bouwvlak Burgemeester Nawijnlaan 4 zoals aangegeven op onderstaande verbeelding



Kostverlorenstraat 70A:

- Toevoegen een **lid i** aan **artikel 14.1** dat luidt: “tevens voor een praktijkruimte ter plaatse van de aanduiding “praktijkruimte””
- Op de verbeelding de aanduiding “**prrr**” opnemen op het gedeelte van het bouwvlak waarin de praktijkruimte van Kostverlorenstraat 70a valt zoals aangegeven op onderstaande verbeelding



Burgemeester Nawijnlaan 100:

- Aan **artikel 14.1** een lid j toevoegen dat luidt:” **tevens voor maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding “maatschappelijk”**”
- Op de verbeelding de aanduiding “m” opnemen (zelfde vlak als kdv) zoals aangegeven op onderstaande verbeelding



Regeling aan huis verbonden beroep/bedrijf herstellen:

- **Artikel 13.4.2 lid d en artikel 14.4.2 lid d:** doorhalen: “met een maximum van 20m²” en “voor een aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijf, zoals bedoeld in lid 13.5”
- **Artikel 13.5.1 lid d en artikel 14.5.1 lid d:** doorhalen: “voor een aan huis verbonden bedrijf en aan huis verbonden beroep zoals bedoeld in lid 13.4.2”

Cultuurhistorische waarden ook in andere bestemmingen dan de woonbestemming opnemen:

- Aan **artikel 4.1 sub d** toevoegen: **tevens voor cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding “cultuurhistorische waarden”**.

Verder opnemen de volgende paragrafen:

- **4.2.5 Cultuurhistorische waarden**

Ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" geldt, in afwijking van de bouwregels die voor de ter plaatse geldende bestemming gelden, dat de bestaande situering, maatvoering en kaprichting van het hoofdgebouw als maximale maatvoering geldt.

- **4.4 Afwijken van de bouwregels:**

4.4.1 Cultuurhistorische waarden

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken voor het bepaalde in lid 4.2.5. onder de voorwaarden dat:

- a. de maximale bebouwingsmogelijkheden die op grond van de ter plaatse geldende bestemming gelden, niet worden overschreden;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het pand zoals blijkt uit het als Bijlage 2 toegevoegde rapport;
- c. de gemeentelijke welstandscommissie een positief advies geeft.

- Aan **artikel 7.1** sub g toevoegen: **tevens voor cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden"**.

Verder opnemen de volgende paragrafen:

- **7.2.4: Cultuurhistorische waarden**

Ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" geldt, in afwijking van de bouwregels die voor de ter plaatse geldende bestemming gelden, dat de bestaande situering, maatvoering en kaprichting van het hoofdgebouw als maximale maatvoering geldt.

- **7.4 Afwijken van de bouwregels:**

7.4.1 Cultuurhistorische waarden

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken voor het bepaalde in lid 7.2.4. onder de voorwaarden dat:

- a. de maximale bebouwingsmogelijkheden die op grond van de ter plaatse geldende bestemming gelden, niet worden overschreden;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het pand zoals blijkt uit het als Bijlage 2 toegevoegde rapport;
- c. de gemeentelijke welstandscommissie een positief advies geeft.

Regeling kwekerij Van Stolberglaan herstellen:

- Artikel 25.2 in zijn geheel als volgt te wijzigen:

25.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1 (Kwekerij - Van Stolbergweg)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied 1" de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1'" en/of de aanduiding 'garageboxen'.

Indien de bestemming gewijzigd wordt in de bestemming "Wonen - 1" dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

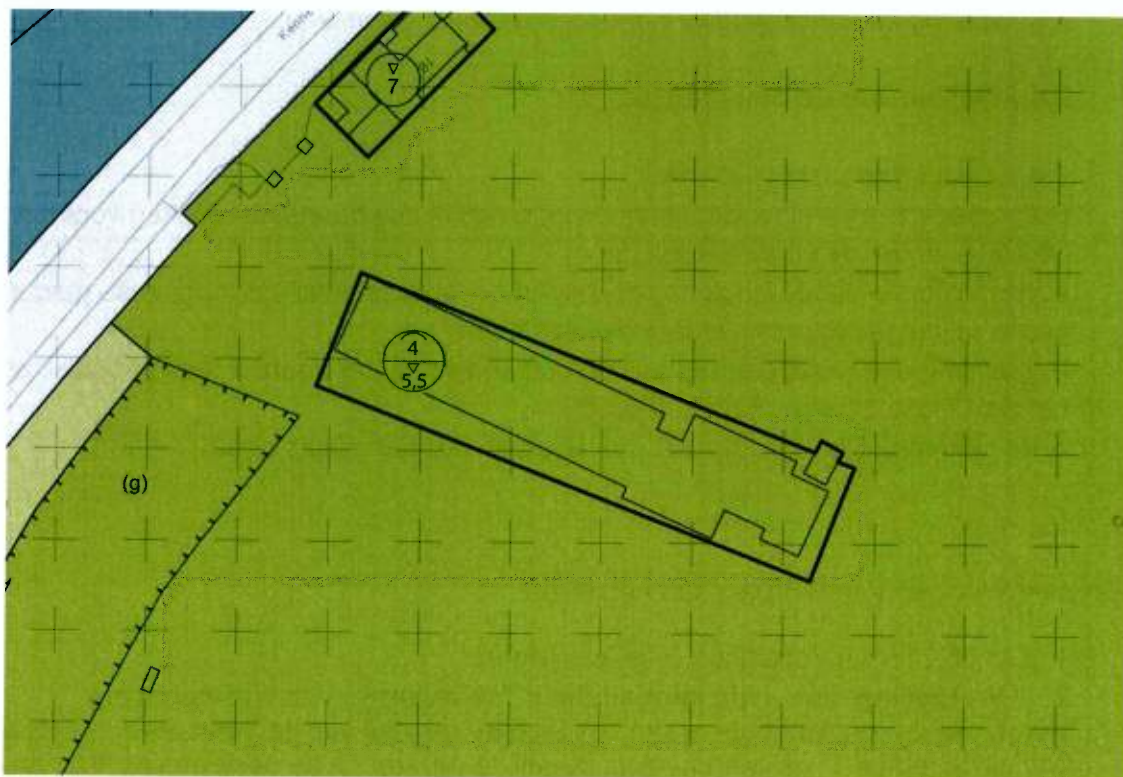
- a. het bepaalde in lid 25.4
- b. er worden geen bouwvlakken ten behoeve van hoofdgebouwen aangegeven.

Indien de bestemming gewijzigd wordt in de aanduiding "garageboxen" dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. het bepaalde in lid 25.4;
- b. de hoogte van de garageboxen niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- c. het perceel voor maximaal 35% mag worden bebouwd.

Hoogte kantine campingpark Sandevoerde:

- In **artikel 9.2.2.** een extra lid toevoegen dat luidt: **"de goothoogte en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan met de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" is aangegeven "**
- In **artikel 9.2.2.** een extra lid toevoegen dat luidt: **"indien een hoofdgebouw van een kap wordt voorzien, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 55°;"**
- Op de verbeelding de bouwaanduiding opnemen op het bouwvlak waarop de kantine is gelegen zoals aangegeven op onderstaande verbeelding



In de Toelichting:

- Paragraaf 2.1.2, de eerste zin onder figuur 2.5: doorhalen “**en 2.4**” (pagina 9)
 - Paragraaf 5.1, onderdeel Groenstructuur: in de opsomming de laatste 7 opsommingsstippen verwijderen (pagina 50)
6. Het ontwerpbestemmingsplan “Kostverlorenstraat e.o.” ten aanzien van de toelichting, planregels en verbeelding voor het overige vast te stellen overeenkomstig het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen vanaf 20 februari 2015.
7. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Zandvoort, 23 juni 2015,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,