

BESTEMMINGSPLAN ZANDVOORT - CENTRUM



Gemeente Zandvoort



Bestemmingsplan Zandvoort - Centrum

Code 0610302 / 14-09-09

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Karakter en opgave	1
1. 3. Digitalisering	2
1. 4. Opbouw toelichting	3
2. GEBIEDSKENMERKEN	4
2. 1. Ruimtelijk	4
2. 2. Functioneel	7
3. BELEIDSKADER	11
3. 1. Rijksbeleid	11
3. 2. Provinciaal en regionaal beleid	13
3. 3. Gemeentelijk beleid	16
4. WET- EN REGELGEVING	23
4. 1. Water	23
4. 2. Riolering	23
4. 3. Bodem	24
4. 4. Archeologie en cultuur	24
4. 5. Ecologie	25
4. 6. Bedrijvigheid	26
4. 7. Externe veiligheid	26
4. 8. Luchtkwaliteit	27
4. 9. Geluid	27
5. DOELSTELLINGEN EN AMBITIES	30
5. 1. Ruimtelijk	30
5. 2. Functioneel	31
5. 3. Louis Davids carré	34
6. PLANBESCHRIJVING	42
6. 1. Het juridische systeem	42
6. 2. Digitaal bestemmingsplan	42
6. 3. Wet ruimtelijke ordening	42
6. 4. De bestemmingen	43
6. 5. Specifieke ontheffingen	47
7. UITVOERBAARHEID	48
7. 1. Grondexploitatie	48
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	48
7. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7. 4. Handhaving	49

BIJLAGEN

Bijlage 1 Luchtkwaliteitonderzoek

Bijlage 2 Leggerzones Hoogheemraadschap van Rijnland

Bijlage 3 Inspraak en Overleg

De planregels en ruimtelijke verbeelding van het plan leggen de bouw en gebruiksmogelijkheden vast van de grond en opstallen en zijn juridisch bindend voor burger en overheid. De toelichting is een beschrijving van de keuzes die in de planregels en op de ruimtelijke verbeelding van het plan worden gemaakt.

Het voorliggende bestemmingsplan is met uitzondering van het Louis Davidscarré overwegend conserverend van aard. Dit betekent dat in hoofdzaak de bestaande situatie in het plan wordt vastgelegd. Het is echter niet zo dat er nu geen ruimtelijke of functionele veranderingen (meer) mogelijk zijn in het plangebied. In de planregels is daartoe bijvoorbeeld een aantal flexibiliteitsbepalingen opgenomen welke ruimte geven aan bepaalde kleinschalige ontwikkelingswensen.

Hiermee heeft het bestemmingsplan Centrum zowel het karakter van een beheersplan als een ontwikkelingsplan; een beheersplan voor de bestaande wijken en het centrumgebied, een ontwikkelingsplan voor het Louis Davidscarré. Dit bestemmingsplan is dan ook niet zozeer een eindproduct, als wel een vertrekpunt voor (gemeentelijke) uitvoerings- en handhavingprocessen. Die overigens op hun beurt weer mede input kunnen zijn voor aanpassing van beleid en (bestemmings)plannen.

De voorgestane herontwikkeling van het Louis Davidscarré zet in op een stevige kwaliteitsimpuls voor het centrumgebied door enkele nieuwe bebouwingclusters en door herprofilering van straten en pleinen. Zo zijn daar ambities op het vlak van een Brede School waarin ondermeer de huidige basisscholen onderdak vinden, naast de bibliotheek, peuterspeelzalen en een kinderdagverblijf. Daarnaast worden aan deze stedelijke vernieuwingslocatie zo'n 216 woningen en appartementen toegevoegd, vaak gecombineerd met detailhandel en voorzieningen op de begane grond.

Voor de woongebieden en het overige deel van het centrumgebied is het bestemmingsplan hoofdzakelijk een beheersplan, met regels voor een goed beheer van het bestaande gebruik. Deze gebieden behouden voornamelijk het eigen karakter. De wensen en behoeften van de bewoners en gebruikers veranderen echter steeds. Om leefbare en aantrekkelijke (centrum)gebieden te behouden biedt het bestemmingsplan daarom wel, zoals eerder gesteld, enkele mogelijkheden voor beperkte verandering van de bebouwing.

1. 3. Digitalisering

Het voorliggende bestemmingsplan is een analoge (papieren) versie overeenkomstig de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Van het plan is eveneens een digitale versie ontwikkeld.

Daarmee wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de informatietechnologie biedt en wordt tevens ingespeeld op de wensen van de rijksoverheid inzake digitale toegankelijkheid van informatie aan de burger. Het digitale bestemmingsplan voldoet aan alle eisen die aan een digitaal bestemmingsplan worden gesteld.

In verband met de in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) op te nemen nevenschikking blijft het analoge bestemmingsplan naast het digitale plan bestaan.

1. 4. Opbouw toelichting

Achtereenvolgens komen na deze inleiding (hoofdstuk 1) de volgende onderwerpen aan de orde:

- hoofdstuk 2 beschrijft de ruimtelijke en functionele kenmerken;
- hoofdstuk 3 bevat het beleidskader met relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid;
- hoofdstuk 4 gaat in op de specifieke wet- en regelgeving;
- hoofdstuk 5 geeft de ambities en uitgangspunten weer, met name voor wat betreft het Louis Davids carré;
- hoofdstuk 6 gaat in op de planologische regeling: er wordt een motivering en leeswijzer gegeven voor de regeling van de bestemmingen, zoals weergegeven in planregels en op de ruimtelijke verbeelding van het plan;
- in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De inspraak ingevolge de gemeentelijke Inspraakverordening en het Overleg volgens artikel 3.1.1. (voorheen het Artikel 10-overleg) van het Besluit ruimtelijke ordening. (Bro) worden uiteindelijk aan dit plan toegevoegd (bijlage 3).

2. GEBIEDSKENMERKEN

Uit de historie, maar ook gelet op de recente verleden, kan worden opge-
maakt dat het huidige centrumgebied een geschiedenis kent van voortdu-
rende vervanging en verdichting van bebouwing, variërend van pand- of
complexgewijze vervanging van woningen, winkels en bedrijven, tot de
bouw van relatief grootschalige, vrijstaande overheidsgebouwen. Vanaf de
jaren '80 richt het gemeentelijk beleid zich meer op inbreiding, stedelijk be-
heer en vernieuwing van bestaande bebouwing, een exponent hiervan is
onder meer de ontwikkeling van het Louis Davidscarré.

2. 1. Ruimtelijk

2.1.1. Historie

Zandvoort is verweven met de landschappelijke en geomorfologische
hoofdstructuren, zoals die zich manifesteren in de kustzone. Structuren die
als het ware een soort 'onderlegger' of vertrekpunt zijn geweest voor de
huidige opzet en indeling van het dorp. Zandvoort ontstond als een vis-
sersdorp in een duinvallei direct achter de Zeereep. De vallei stond via een
doorgang in de Zeereep met het strand in verbinding. Rond 1850 was het
dorp uitgegroeid tot een komvorm. De van oost naar west lopende Kerk-
straat verdeelde het dorp in de nog steeds zo geheten Noordbuurt en Zuid-
buurt.

Tegen het eind van de 19^{de} eeuw nam de betekenis van Zandvoort als
badplaats toe. Deze toeristische impuls was mede te danken aan de op-
richting van een mondain badcentrum en de ontwikkeling van de spoorlijn
en tramlijn naar Haarlem (de tramlijn werd overigens in 1957 weer opgehe-
ven).

Door woningbouw voor welgestelden, middenstand en arbeiders groeide
het dorp tot aan de Tweede Wereldoorlog aanzienlijk. De woningen uit de
eerste twee decennia van de 20^{ste} eeuw kenmerken zich als enkele en
dubbele woonhuizen met veranda; doorgaans gebouwd in lintvormige ver-
kavelingen langs straten aan de noord- en oostzijde van het dorp. Langs de
boulevards verdichte de bebouwing zich met woonhuizen van een wat
voornamer signatuur. Voorts werden in aansluiting op het oude dorp com-
plexgewijze arbeiderswoningen gebouwd. Dit gebeurde in de vorm van een
verspringend rechthoekig stratenpatroon achter de lintbebouwing van Hal-
testraat en Kostverlorenstraat.

Ten oosten van het oude dorp werd in 1911 het nieuwe raadhuis gebouwd,
in de buurt van het eindstation van de tram. Hier vormde zich het dorpscen-
trum waarbij 'uitlopers' als de Haltestraat en de Kerkstraat zich qua winkels
sterk ontwikkelden.

Gedurende de Tweede Wereldoorlog werd in verband met de aanleg de
Duitse kustverdediging (Atlantik-wall) het grootste deel van de bebouwing
in een strook langs de Zeereep afgebroken.

Na 1945 werd het aangelegde betonnen vestingcomplex grotendeels afgebroken, waarbij ook het Kurhaus verloren is gegaan, en begon een proces van wederopbouw en uitbreiding met strookgewijze etagebouw in het noordelijk deel en een meer individuele woonhuisbouw in het zuidelijk deel.

2.1.2. Structuren en karakteristieken

De dorpskern ligt in een duinkom omsloten door hoger gelegen ontsluitingswegen. Hogeweg, Thorbeckestraat, Burgemeester Engelbertsstraat, Zeestraat en Kostverlorenstraat vormen mede door de hogere ligging de begrenzingen van de dorpskern. Door het reliëf van het duingebied bestaat de structuur uit gebogen en verspringende straten. Ze vormen een fijnmazige structuur, bestaande uit een complex netwerk van straten, stegen en (relatief kleine) verblijfsruimten. Dit is kenmerkend voor meer vissersdorpen in het duingebied.

Het centrale punt in dit geheel is duidelijk het Raadhuisplein, waar de belangrijkste structurerende assen (wegen, verblijfsgebieden en pleinen) samenkomen. Markante en bijzondere gebouwen als de NH-kerk, het raadhuis en het postkantoor ondersteunen deze assen visueel. De Kosterstraat, de Buureweg, de Kerksteeg en de Bakkerstraat zijn weliswaar functioneel van ondergeschikt belang, maar zijn in stedenbouwkundige en/of historische zin bijzonder waardevol. Daarnaast vormen het Kerkplein en (in mindere mate) het Gasthuisplein de voornaamste ruimten in de centrumgebied.

Tussen de structurerende assen ontwikkelden zich de kenmerkende wijken en buurten. Door hun ontstaansachtergrond zeer verschillend van karakter, maar in het algemeen fijnmazig van opbouw en kleinschalig in karakter. De bouwhoogte is overwegend één of twee bouwlagen, met langs de assen en randen enige (recente) bebouwing van drie of vier bouwlagen en hoger. Verschillen zijn er ook in de sfeer van het ontbreken van rooilijnen of juist een streng stratenplan, verschillen in parcellering of een meer complexe bouwvorm.

Behalve de dorpskerk zijn uit de periode van voor 1850 slechts enkele gebouwen bewaard gebleven. Het betreft hier kleine, voormalige visserswoningen van één bouwlaag met zadeldak. De buitenmuren zijn vaak voorzien van gewitte pleister. Deze oude panden steek laag af tegen nieuwere bebouwing die vanaf begin 20^{ste} eeuw vaak in twee bouwlagen met kap werden opgetrokken.

De gemeentelijke woningbouw die in 1909 en 1914 rond Hulsmanstraat en Hobbemastraat ontstond bestaat uit lange bouwblokken van één bouwlaag met kapverdieping in doorgetrokken zadeldak. De eenvoudige architectuur wordt verlevendigd door bosschages op hoeken, kleine luifels, ronde vensters boven de voordeuren en variatie in goothoogtes en vorm van de dakkapellen.

De middenstandsbebouwing uit de periode 1920-1940 karakteriseert zich over het algemeen door individuele of aaneen gebouwde blokvormige volumens onder een steile kap. Een voorbeeld hiervan is het puntvormig complex tussen de Hogeweg en de Oranjestraat.

Het overgrote deel van de oudere woonbebouwing bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen, geschakeld in rijen. Vrijstaande bebouwing komt incidenteel voor, met name in de Noordbuurt. Langs de Kostverlorenstraat en de Koninginneweg overheersen halfvrijstaande woningen. Langs de Prinsesseweg komt een bijzondere woningtype voor: geschakelde rug-aan-rug-woningen.

Eveneens belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit en identiteit zijn de groene structuren en elementen. Specifiek kunnen worden genoemd de laanboombeplantingen langs Koninginneweg, en Kostverlorenstraat, groenclusters zoals bij het Gasthuishofje en de NH-Kerk, solitaire boombeplantingen in de Diaconiedwardsstraat - Nieuwstraat. Louis Davidsstraat en Gasthuisplein en groene voortuinen zoals langs de Koninginneweg, een gedeelte van de Ostadestraat en de Hobbemastraat.

2.1.3. Middenboulevard

Weliswaar buiten het plangebied gelegen, maar desalniettemin van grote invloed op de beleving en het functioneren van het centrumgebied is het project Middenboulevard. Dit is een project waarbij het behoud van de bestaande kwaliteiten met een mix van nieuwe projecten en ingrepen in de openbare ruimte moet leiden tot een grote kwaliteitsimpuls voor dit prominente aanzicht van Zandvoort.

Gekoerst wordt op een hoogwaardig en levendig woon- en verblijfsgebied, aantrekkelijk voor zowel inwoners als toeristen en met een gering winkelprogramma. Dit laatste om niet teveel te concurreren met het aanbod in het centrum. Daarnaast wordt gedacht aan het 'doortrekken' van de informele routes vanuit het centrum en het opwaarderen van de Burgemeester Engelbertsstraat. Het Badhuisplein speelt bij dit alles een prominente rol. Aangezien dit gebied een zekere 'vliegwielfunctie' wordt toegedicht: met een kwalitatief hoogwaardige herinrichting haken volgende gebieden en projecten aan.

Het Badhuisplein wordt in het plan een plein met bebouwde wanden. Hiermee is de verblijfskwaliteit en bescherming tegen hinderlijke wind gegarandeerd en krijgt het plein kan weer een bijzondere betekenis. Horeca en geconcentreerde economisch-toeristische functies kunnen een plaats krijgen in de gebouwpinten, daarboven is plaats voor woon- en verblijfsfuncties. Hiermee wordt het Badhuisplein weer de van oudsher sfeervolle schakel tussen dorp, centrum (Kerkstraat) en zee.

2. 2. Functioneel

2.2.1. Wonen en werken

In het centrumgebied wordt de functionele structuur in sterke mate bepaald door de dubbelfunctie van Zandvoort: woonplaats en badplaats. Door de vele toeristen en recreanten heeft Zandvoort een centrum met een rijk geschakeerd pakket aan voorzieningen, horeca, bedrijven en detailhandel; zo komen er bijvoorbeeld meer dan twee keer zoveel winkels voor als in een winkelcentrum van een kern met vergelijkbare omvang.

Kantoren zijn in het plangebied nauwelijks aanwezig. Daarnaast is er nog een beperkt aantal bedrijven en bedrijfspanden. Over het algemeen zijn deze bedrijven kleinschalig. Qua milieubelasting gaat het overwegend om lichte bedrijven (milieucategorieën 1 en 2). Voorts mag verwacht worden dat er behoefte blijft bestaan aan praktijkruimten, voor artsen en vrije beroepen, al dan niet aan huis. Met name de grotere panden in de randzone zijn hiervoor geschikt.

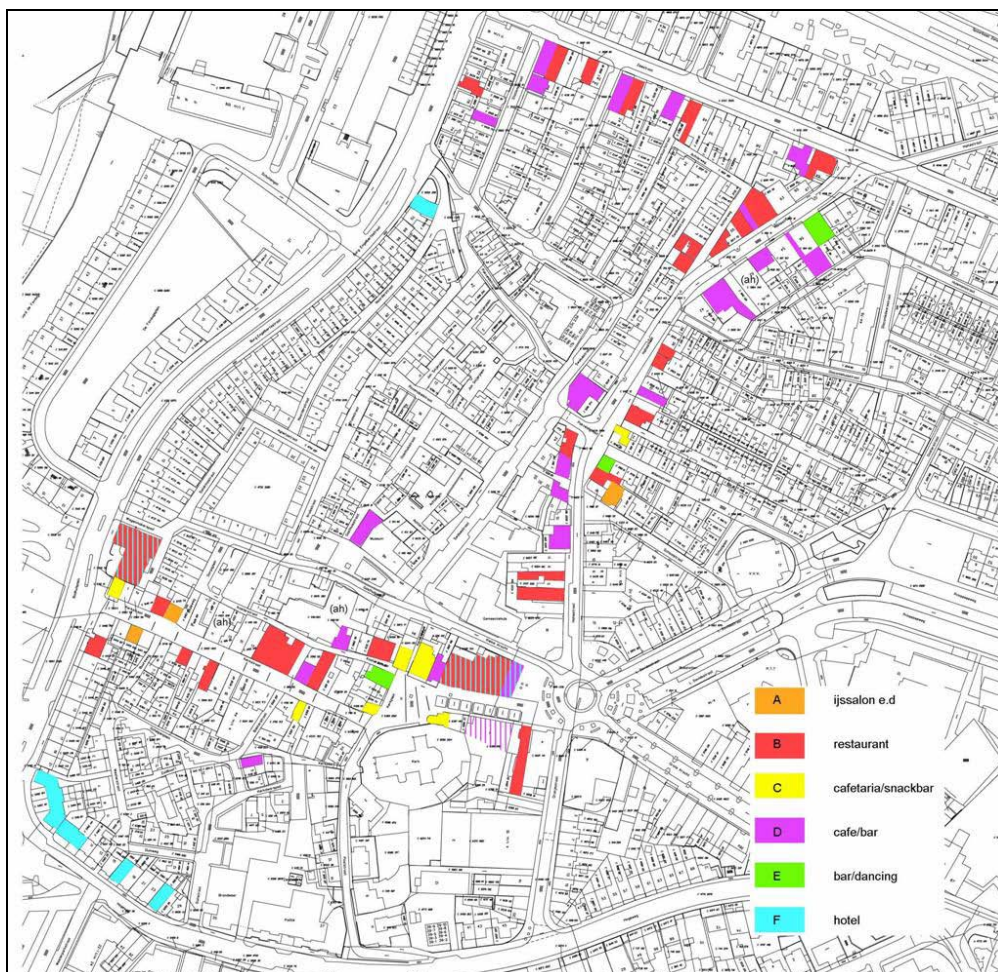
Hoewel de woonfunctie in het gehele centrumgebied voorkomt, treedt deze het sterkst naar voren in een drietal vrijwel monofunctionele woongebieden die de voorzieningensassen omgeven. Incidenteel zijn binnen wijken en buurten enkele grotere en kleinere bedrijven gevestigd; alleen de Spoorbuurt heeft haar gemengd karakter enigszins weten te behouden.

Het grote aantal woningen boven winkels en horeca in de winkelstraten is opvallend. Niet geheel duidelijk is of alle bovenwoningen ook daadwerkelijk als woning worden gebruikt; desalniettemin is in tegenstelling tot andere centra hier wel sprake van een significant aandeel dat (nog steeds) wordt gebruikt voor de woonfunctie.

2.2.2. Horeca en (winkel)voorzieningen

In het plangebied manifesteert zich een duidelijke functionele zonering. Het voorzieningencentrum met winkels, horeca, commerciële en maatschappelijke dienstverlening bevindt zich in een smalle strook langs de Kerkstraat en de Haltestraat, in de Grote Krocht en (ook in de toekomst) in de Louis Davidsstraat. Gesproken kan worden van een min of meer kruisvormig centrumgebied. Nader gespecificeerd naar soorten winkels en gebruikers kan een drietal gebieden onderscheiden worden:

1. Kerkstraat, Kerkplein, Raadhuisplein, Zeestraat en Passage Thorbeckestraat: overwegend duurzame en overige goederen, georiënteerd op toeristen en een sterke menging met horecavoorzieningen;
2. Grote Krocht: accent op voedings- en genotsmiddelen, ondersteund door een aantal speciaalzaken en commerciële dienstverlening, georiënteerd op de eigen inwoners;
3. Haltestraat: gemengd aanbod in detailhandel en horeca, met een accent op restaurants, zowel lokaal verzorgend als gericht op de toerist.



Figuur 2. Horecavoorzieningen

In Zandvoort blijkt dat de dagelijkse sector van de lokale detailhandel redelijk functioneert en dat in deze sector sprake is van een evenwichtige situatie. De niet-dagelijkse sector functioneert vrij matig. In deze sector is in feite het aanbod ruimer dan de vraag. Een distributieve analyse geeft aan dat op dit moment de economische mogelijkheden voor uitbreiding van het winkelaanbod beperkt zijn. Een uitbreiding van de winkelmeters dient daarom een duidelijk kwalitatieve meerwaarde te hebben.

Hoewel de winkelstraten met elkaar in verbinding staan door het Raadhuisplein, is de routing in het winkelgebied verre van optimaal. De winkels liggen niet in de vorm van een lus of rondgang. De consument loopt liever een rondje dan dat hij/zij via dezelfde straat terug dient te lopen. Gezien de ruimtelijke structuur in Zandvoort-centrum, is het niet eenvoudig een compact en aantrekkelijk winkelrondje te realiseren.

Verder wordt in de huidige situatie de winkelfunctie op veel plaatsen onderbroken door diensten, woningen en horecagelegenheden die niet winkelondersteunend zijn.

Bovendien zijn buiten het seizoen een aantal winkels en horecavoorzieningen gesloten, waardoor geen aaneengesloten winkelfront in met name de Kerkstraat ontstaat. Voorts is de entree van het winkelgebied vanaf de Boulevard niet fraai, waardoor een echte aansluiting met de zeezijde ontbreekt.

De dubbelfunctie van Zandvoort komt eveneens tot uitdrukking in het grote aantal horecazaken. Een belangrijk deel hiervan is geconcentreerd in de Kerkstraat en de Haltestraat (divers) en de Zeestraat (restaurants en cafés). Voor veel horecavoorzieningen geldt dat de bedrijfsexploitatie voor een belangrijk deel is gebaseerd op de ruim 4 miljoen dag- en verblijfstoe-risten. Zandvoort kent relatief weinig hoogwaardige horeca, zoals grandcafés en luxe eetgelegenheden. Het horeca-aanbod van Zandvoort begeeft zich voornamelijk in het middensegment, aangevuld met fastfood en goedkopere eetgelegenheden.

In het plangebied, en dan met name in het zuidelijk en het westelijk deel, bevinden zich hotels en pensions. Voor het merendeel zijn deze gelegen aan de Hogeweg, het Badhuisplein en de Burgemeester Engelbertsstraat. Maatschappelijke dienstverlening concentreert zich in het zuidelijk en zuidoostelijk deel.

2.2.3. Verkeer en parkeren

Door de ontwikkeling van kustrecreatie en de groei van Zandvoort als woonplaats is de druk op het centrumgebied en omliggende woongebieden de laatste decennia sterk toegenomen. Groeiend bezoek aan detailhandel, horeca en de kuststrook hebben in de vorm van een toename in verkeer- en parkeerdruk duidelijk gemaakt dat sturing op dit vlak nodig is om afdoende woon- en leefgenot te kunnen blijven garanderen.

Dientengevolge is recentelijk gewerkt aan het vergroten van het onderscheid tussen verkeersruimten en verblijfsgebieden. Het beleid op het niveau van de hoofdwegenstructuur is erop gericht om de bezoekersstromen vanuit het oosten buiten het centrum om te leiden naar de noord- of zuidboulevard, waar voldoende parkeercapaciteit aanwezig is. Hiermee is getracht een groot deel van de verkeersdruk in het centrumgebied terug te dringen.

Binnen het plangebied worden alle wegen gerekend tot verblijfsgebied. In het kader van het beleid "Duurzaam Veilig" zijn alle wegen aangewezen als 30-km-zone. De doorgaande wegen Hogeweg, Thorbeckestraat en Burgemeester Engelbertsstraat zijn bedoeld voor een goede doorstroming van het verkeer en zijn aangewezen als 50 km-wegen.

Op het vlak van parkeren zijn recentelijk beleidslijnen vastgesteld en diverse onderzoeken verricht naar de parkeerdruk en de mogelijkheden om die overlast zoveel mogelijk tot een minimum te beperken (o.a. Integrale Parkeervisie Zandvoort).

In het programma van het Louis Davids carré is zoveel mogelijk rekening gehouden met de parkeervraag en -wensen van winkelpubliek, bewoners en bezoekers van Zandvoort (zie ook hoofdstuk 5).

3. BELEIDSKADER

Het centrumgebied, zoals dat in dit bestemmingsplan is begrensd, kan niet los worden gezien van de (historische) ontwikkelingen van Zandvoort als geheel en beleid en regelgeving in de directe nabijheid. Voor zover daar relaties met omliggende gebieden zijn, worden deze meegenomen in de beschrijving dan wel regelgeving. Zo is daar een duidelijke relatie met omliggende verkeersstructuren, maar bijvoorbeeld ook met ontwikkelingen langs de kustzone c.q. de boulevard.

3. 1. Rijksbeleid

Gezien de aard van het plangebied en de beoogde ontwikkeling is slechts een beperkte relatie met het rijksbeleid aanwezig. Alleen de direct relevante rijksbeleidskaders zijn in deze paragraaf weergegeven. Op rijks, en vooral ook Europees niveau zijn vooral wet- en regelgeving omtrent bijvoorbeeld geluid, ecologie en archeologie essentieel. Deze worden in het volgende hoofdstuk behandeld.

3.1.1. Nota Ruimte

In 2006 is de **Nota Ruimte** vastgesteld. Deze nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. Het ruimtelijke rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze ene strategische nota op hoofdlijnen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek gaat het hierbij om:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland (wegnemen ruimtelijke knelpunten voor economische groei door aanbod van aantrekkelijke vestigingsplekken en aanpak van de verkeerscongestie, met name grote steden en mainports);
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland (stimuleren van meer variatie in het woningaanbod, vooral in de stad zijn meer hoogstedelijke woonmilieus nodig);
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden (zorg voor bestaande natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden, ontwikkelen van nieuwe waarden);
4. borging van de veiligheid (ingrijpende aanpassingen van het watersysteem en waterhuishouding, sociale veiligheid).

Het Rijk draagt directe zorg voor de nationale ruimtelijke hoofdstructuur (voor weg-, spoor- en watervervoer) en stelt een (verplichte) basiskwaliteit voor plannen voor het overige gebied vast, zoals het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid, de watertoets, functiecombinaties met water, het groen in en om de stad. Het Rijk geeft op grond van de hoofdlijnen spelregels mee aan de provincie, regio's en gemeenten.

Voor het plangebied van Centrum is behoud van de cultuurhistorische waarden en ontwikkeling passend binnen deze waarden.

3.1.2. Nota Belvédère

In de rijksnota **Belvédère** (1999) wordt gestreefd naar het vroegtijdig en volwaardig betrekken van cultuurhistorie bij de ruimtelijke planvorming. Het Belvédèrebeleid heeft als hoofddoelstelling de cultuurhistorische waarden te behouden door de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inrichting van het land. Hierbij gaat het niet alleen om het behoud van cultuurhistorische waarden, maar ook om het ontwikkelingsgericht omgaan met deze waarden.

In de nota (en in het provinciaal Streekplan) wordt Zuid-Kennemerland vanwege de cultuurhistorische waarden als Belvédèregebied onderscheiden. In dit cultuurhistorisch waardevolle gebied, wordt extra bescherming nagestreefd. Dat betekent dat voor dit gebied de volgende beleidsinstrumenten gelden:

- provincie en gemeente wordt gevraagd het Belvédèrebeleid in streek- en bestemmingsplannen door te laten werken;
- betrokkenen worden uitgenodigd versterking van de cultuurhistorie te betrekken in lopende projecten;
- vergroting van de betrokkenheid van particuliere investeerders en niet gouvernementele organisaties.

In dit kader streeft de gemeente er dan ook naar om in bestemmingsplannen meer in te gaan op de cultuurhistorie in het betreffende gebied. Daar waar noodzakelijk worden beschermende regelingen opgenomen. Daarnaast kan worden gesteld dat met de ontwikkeling van het Louis Davidscarre zekere aansluiting is gezocht bij de specifieke karakteristieke en structuren van Zandvoort.

3.1.3. Nota Mobiliteit

De **Nota Mobiliteit** (2006) geeft de visie van het rijk op het verkeer en vervoersbeleid weer tot en met 2020. De Nota is in samenwerking met de provincies, gemeenten, kaderwetgebieden en waterschappen tot stand gekomen. De Nota Mobiliteit is een zogenaamde planologische kernbeslissing (pkb), een planfiguur die werden beschreven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en die de nota zijn wettelijke status geeft. Dit betekent dat eerst een beleidsvoornemen wordt gemaakt, waarna inspraak en advies volgen en tot slot een kabinetsstandpunt met parlementaire behandeling. De ruimtelijke aspecten van het verkeers- en vervoersbeleid komen terug in de Nota Ruimte van het ministerie van VROM.

De Nota Mobiliteit kent de volgende beleidsdoelen (op hoofdlijnen):

1. het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
2. het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
3. een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;

4. het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving. Een goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor de sociale en economische ontwikkeling in Nederland. Op zijn beurt creëert die ontwikkeling weer nieuwe mobiliteit. Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal. Mensen moeten mobiel kunnen zijn om maatschappelijk te kunnen participeren.

Doorwerking van de Nota Mobiliteit in het bestemmingsplan gebeurt met name vanuit het toerisme als belangrijkste economische drager van Zandvoort. De Van Lennepweg is onderdeel van de doorgaande verkeersstructuur binnen Zandvoort en zorgt er voor dat de economische kerngebieden van Zandvoort (strand, duinen, centrum en omgeving) goed bereikbaar zijn.

3.1.4. Nationaal Milieubeleidsplan 4

Voor een groot aantal knelpunten op milieugebied kan nog niet aan de minimale milieukwaliteitcondities worden voldaan. Daarom krijgt het stedelijk gebied in het **Nationaal Milieubeleidsplan 4** (NMP 4, 2001) extra aandacht. Het gaat om gezondheidsverlies door luchtvervuiling (NO₂ en fijn stof), geluidhinder of te grote risico's op calamiteiten.

Volgens het NMP 4 staat de kwaliteit van de leefomgeving onder druk door een opeenstapeling van milieuproblemen, die onder andere veroorzaakt worden door de intensiteit van het verkeer, de ouderdom van de bebouwing, de bedrijvigheid en de beperkte aanwezigheid van groen. Om de milieukwaliteit van de stad te vergroten moeten lawaai, lucht, bodem- en (grond)waterverontreiniging worden aangepakt.

Aan de milieuaspecten uit het milieubeleidsplan is in het bestemmingsplan aandacht besteed. Ernstige milieuproblemen doen zich in het centrum niet voor. Milieuhinderlijke situaties zijn in het bestemmingsplan en/of op de ruimtelijke verbeelding (plankaart) van het plan aangegeven.

3. 2. Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1. Streekplan Noord-Holland-Zuid

Uit het streekplan Noord-Holland-Zuid (herzien in december 2007) kan worden opgemaakt dat de provincie de keuzes ten aanzien van beheer en inrichting van steden en dorpen grotendeels overlaat aan de gemeenten. Bij nieuwe ontwikkelingen in en rond kernen wordt een versterking van en concentratie in de stedelijke gebieden voorgestaan. In het streekplan wordt daarnaast een tweetal belangrijke grote groene zones aangegeven:

- het kust-, duin- en binnenduinrandgebied aan de westzijde van de provincie;

- de grote open ruimte (het groen decor) aan de oostzijde van de provincie.

Zandvoort is gelegen binnen het duingebied. Voor dit gebied geldt dan ook behoud en ontwikkeling van de ecologische kwaliteit van het kust- en duingebied. Uitgangspunt voor de provincie is dat de kernen die gelegen zijn in het duingebied niet verder uitbreiden.

Als uitwerking op het rijksbeleid geeft de streekplankaart voorts de contouren van stedelijk gebied i.c. Zandvoort aan die de grens vormen voor de verstedelijking. Verstedelijking buiten de contour is niet mogelijk tenzij:

- de bebouwing samenhangt met de functie van het landelijke gebied;
- er sprake is van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen;
- reeds bestaande, en ruimtelijk ongewenste situaties worden opgeheven.

Ten aanzien van het wonen moet het beleid volgens de provincie gericht zijn op handhaving en verbetering van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Om te kunnen voldoen aan de veranderende eisen op het vlak van leefbaarheid moet eveneens aandacht zijn voor een zorgvuldig behoud en beheer, en vervanging en vernieuwing.

Wat voorzieningen met een meer lokale functie betreft, geeft het streekplan geen bijzondere uitgangspunten, met uitzondering van winkels. Deze dienen primair in of aansluitend op winkelconcentraties gevestigd te zijn. Lokale bedrijven in knelpuntsituaties komen bij voorkeur in aanmerking voor vestiging op een bedrijventerrein.

Voorts ziet men graag dat de toeristische aantrekkingskracht van Zandvoort wordt versterkt. Hierbij wordt gedacht aan de herstructurering van de Middenboulevard en de pilot jaarrondexploitatie van de strandpaviljoens.

Het plangebied ligt volledig binnen de stedelijke contouren van het streekplan. De bestaande bebouwing alsmede de herontwikkeling van het Louis Davidscarré, waaronder de toevoeging van woningen en het maken van een ondergrondse parkeervoorziening voldoet aan de uitgangspunten van dit streekplan.

3.2.2. Provinciaal milieubeleidsplan

Eén van de uitgangspunten van het provinciaal milieubeleidsplan is de verbetering van de leefkwaliteit van de woonomgeving. Met de herontwikkeling van het Louis Davidscarré wordt voldaan aan deze uitgangspunten.

Met het maken van een ondergrondse parkeervoorziening wordt het straatbeeld verbeterd door het uit het zicht brengen van geparkeerde voertuigen. Met het aanbrengen van een warmte-koude opslag wordt tevens rekening gehouden met de aspecten van milieu.

3.2.3. Provinciaal waterhuishoudingsplan

In het waterhuishoudingsplan zijn activiteiten opgenomen, die leiden tot de realisatie van een robuuste en veerkrachtige watersystemen. Hierbij wordt onder andere gedacht aan projecten op het gebied van verdrogingsbestrijding, ruimte voor water en verbetering van de waterkwaliteit.

In het plangebied is rekening gehouden met de realisatie van een extra bufferkelder voor de opvang van regenwater. Verder zijn en worden er maatregelen getroffen om het regenwater direct in de bodem te infiltreren.

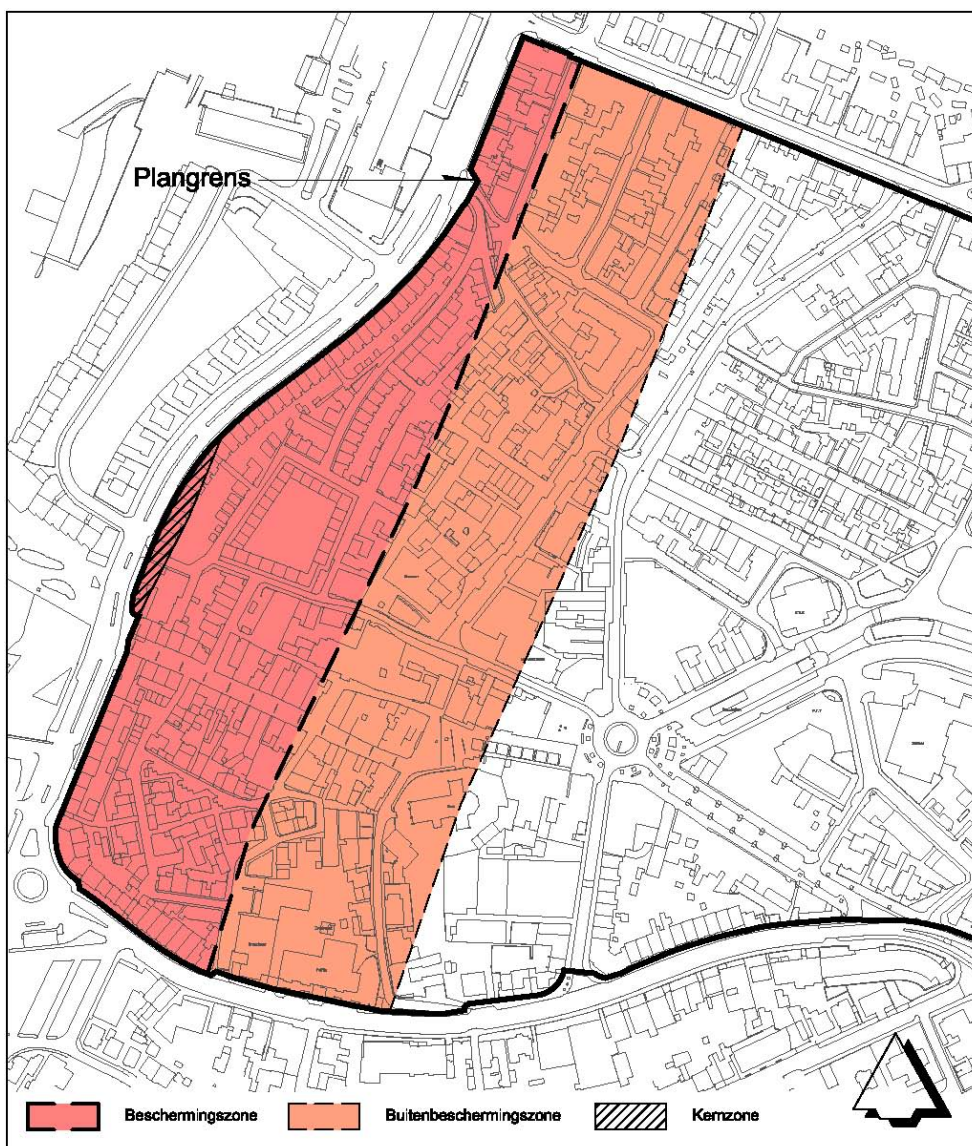
3.2.4. Verkeers- en vervoersplan Noord-Holland

Het verkeers- en vervoersplan is met name gericht op een goed bereikbaarheid van gebieden. Zandvoort is bereikbaar via twee toevoerwegen. Voor het bestemmingsplan Centrum is het verkeers- en vervoersplan niet direct relevant. Wel wordt door middel van een verwijssysteem de aanwezigheid van de parkeergarage aangegeven, zodat de doorstroming op de doorgaande wegen wordt bevorderd.

3.2.5. Waterkeringsbeheersplan

Het Hoogheemraadschap van Rijnland moet onder meer de waterkering op peil houden. De keur bepaalt wat er wel of niet mag in de zones, die in de legger zijn aangegeven (zie bijlage 2). Om dit goed te beheren is in 2003 een Waterkeringsbeheersplan vastgesteld. Hierin wordt het beleid achter de keur geregeld. Het westelijk deel van het plangebied grenst aan de kernzone en ligt deels in de beschermingszone.

Volgens de Keur mag nieuwe bebouwing geen verzwakking van de waterkering tot gevolg hebben. Zo mogen er geen nieuwe ondergrondse parkeergarages worden gebouwd (en bestaande niet worden uitgebreid) en geen nieuwe benzinestations in de kernzone en de beschermingszone. De kernzone is door middel van een dubbelbestemming op de ruimtelijke verbeelding van het plan aangegeven. De beschermingszone en de buitenbeschermingszone zijn op figuur 3 weergegeven. Bouwplannen, die een verzwakking van de waterkering kunnen hebben, worden doorgezonden aan het Hoogheemraadschap van Rijnland, zodat deze eveneens kunnen worden getoetst aan de uitgangspunten van Rijnlands Keur of in dit kader een vergunning kan worden verleend.



Figuur 3. Waterstaatkundige beschermingszones

3. 3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurschets

De Structuurschets (1996) van gemeente Zandvoort geeft een beeld van kansen en mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen in Zandvoort en vormt de basis voor het ruimtelijk beleid. In de Structuurschets staat kwaliteit voorop, de uitstraling die Zandvoort kan ontwikkelen voor bewoners en bezoekers door een betere en zorgvuldige ruimtelijke inrichting.

De algemene doelstelling voor het centrumgebied is: behouden en versterken van de meerdere functies van de kern van Zandvoort vanuit de gedachte om bewoners en bezoekers een dorpse sfeer met winkels, terrassen en afwisselende bebouwing te bieden.

De opeenstapeling van meerdere functies (wonen/winkelen/recreatie/horeca/maatschappelijke en culturele functies) vraagt om een afweging om bestaande kwaliteit niet aan te tasten en vooral kwaliteit er in te brengen. Voor de openbare ruimte ligt het accent op wandelen, flaneren en winkelen, een gebied waar bewoners en bezoekers graag vertoeven.

Het centrumgebied wordt aangemerkt als één van de 'polen' waar een concentratie van (nieuwe) voorzieningen het mogelijk maakt om een forse verbetering te bewerkstelligen op het vlak van bebouwde omgeving, looproutes, plaatsing van winkels, levendigheid en afwisseling. Voorts wordt gesteld dat in het centrumgebied en vooroorlogse woongebieden vooral de kleinere maat en schaal bepalend is; dit vraagt om een zorgvuldige omgang met invulling van verkavelingspatronen, bouwhoogten, historische dimensies en openbare ruimte.

Oplossingen worden gezocht in het herinrichten van het centrumgebied, waarbij de stedenbouwkundige en architectonische ingrepen vooral vanuit beleving en kwaliteit van openbare ruimte een bijdrage moeten leveren. Hierbij past ook de herinrichting van het Raadhuisplein als verbindende schakel, het autoluw maken van het centrumgebied en het terugdringen van de parkeerdruk. Inmiddels zijn vele van deze punten realiteit, dan wel binnenkort aan de orde.

Volgens de Structuurschets kenmerken de woonwijken zich in het algemeen door een redelijk ruimtelijk kwaliteitsniveau. Dit vraagt om bescherming en verdere ontwikkeling van deze kwaliteiten door goed woningbeheer, beheer van de openbare ruimte, groenbeheer en aandacht voor de leefomgeving.

3.3.2. Woonvisie 2007

Voorafgaand aan het opstellen van de gemeentelijke Woonvisie 2007 hebben raad en college enkele richtinggevende doelstellingen vastgesteld ten aanzien van het woonbeleid. Interessant zijn onder meer de ambities voor:

- Levensloopbestendige woningen en kleinere huishoudens

Toekomstige woningbouwprojecten worden mede beoordeeld op het aspect van een breed aanbod van levensloopbestendige woningen. Daarnaast moeten waar mogelijke bestaande woningen worden aangepast (bij voorkeur in de nabijheid van het winkelbestand en andere voorzieningen). Ook moet rekening worden gehouden met kleinere huishoudens en wijzigende vraag.

- Nieuwbouw- en/of herstructureringsprojecten

Bij bouwen of verbouwen is duurzaam bouwen het uitgangspunt. Hierbij moet onder andere aandacht worden gegeven aan optimaal wooncomfort bij een minimaal energiegebruik.

- Jongeren en nieuwkomers

Binnen de mogelijkheden van het woonruimteverdelingsysteem wordt gezocht naar verruiming van de huisvestingsmogelijkheden voor apart te benoemen bewonersgroepen, waaronder jongeren en nieuwkomers.

- Wonen, Zorg en Welzijn

Uitgangspunt is dat ouderen en gehandicapten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Het college streeft daarom naar een optimaal aanbod van woon-, zorg-, en welzijnsinstellingen.

In de Woonvisie wordt overigens nadrukkelijk gekozen voor een 'aantrekkelijke woongemeente voor jongeren'. In het huisvestings- en bouwbeleid wordt zwaar ingezet op het creëren van woonruimte voor Zandvoortse jongeren. Eén en ander ook in het licht van de vergrijzing en de verwachte daling in het inwoneraantal (ruwweg wordt voor 2030 een daling van zo'n 1000 inwoners verwacht bij ongewijzigd beleid).

Zandvoort wil de voorraad goedkope en betaalbare woningen behouden en de kwaliteit van alle woningen in de voorraad bevorderen. Men richt zich op het aanpassen van bestaande woningen en het toevoegen van nieuwe woningen, door middel van nieuwbouw of herstructurering, die in principe interessant zijn voor jongeren en voor minder draagkrachtige ouderen. Ook moeten de keuzemogelijkheden voor huishoudens met een laag of modaal inkomen worden vergroot in de huursector maar ook in de koopsector.

Ook de stedelijke herstructureringslocatie Louis Davidscarré wordt aangehaald als woningbouwlocatie. Daarbij wordt gelet op onder meer de aanwezigheid van aantrekkelijke woningen voor jongeren, levensloopbestendige woningen en flexibele vormen van bouwen en huisvesten. Alle nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan de criteria duurzaam bouwen en aan het Plan van Aanpak klimaatbeleid.

Bij nieuwbouwprojecten van enige omvang streeft de gemeente naar 30% sociale woningbouw, 30% gemiddelde prijs, en 30% duur. De overige 10% is afhankelijk van omstandigheden.

3.3.3. Monumentenbeleid

Eén van de belangrijkste doelstellingen van het plan is het behoud van de karakteristieke waarden. Het gaat daarbij om de voor Zandvoort karakteristieke bebouwing. Hiertoe is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

In het gebied zijn verder twee rijksmonumenten aanwezig. Het betreffen de NH-kerk aan het Kerkplein en het wooncomplex Gasthuishofje. In het gebied is voorts een aantal panden als gemeentelijke monument aangewezen.

3.3.4. Beeldkwaliteitplan

Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden buiten de bebouwde kom van Zandvoort.

De vraag hoe bouwplannen in te passen zijn binnen het stedelijk gebied, was voor gemeente Zandvoort dan ook aanleiding om in 2001 een Beeldkwaliteitplan op te stellen. Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel het geven van een integrale visie op de beeldkwaliteit voor het gemeentelijk grondgebied en de vertaling daarvan naar het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

Door het beeldkwaliteitplan te gebruiken als onderlegger voor de herziening van het voorliggende bestemmingsplan, kan beeldkwaliteit met het bestemmingsplan verbonden worden, bijvoorbeeld in de vorm van rooilijnen, bescherming van bijzondere structuren of maatvoeringen.

De essentie van een gebiedsgericht beeldkwaliteitplan is een gebiedsgericht en selectief gebied. In sommige gebieden moet de lat hoog liggen omdat de historische kwaliteit hierom vraagt, in andere gebieden wordt een extra inspanning gevraagd omdat het gebied sterk bijdraagt aan het collectieve beeld. In bepaalde gebieden ligt de nadruk op de ontwikkelingskansen en op het creëren van nieuwe waarden, in andere gebieden is conformeren aan de bestaande eigenschappen de juiste toon.

Voor het opzetten van een beleid per gebied vormt onderstaande vierdeling een hulpmiddel:

1. Consolidatiegebieden (behouden, herstellen);
2. Aandachtsgebieden (behouden en gericht vernieuwen);
3. Ontwikkelingsgebieden (nieuwe waarden toevoegen);
4. Neutrale gebieden (reguliere toetsingsgronden).

3.3.5. Welstandsnota

In de gemeentelijke Welstandsnota van juni 2004 wordt voor elk gebied binnen de gemeente op basis van stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische samenhang een bepaalde kwaliteit toebedeeld, waaraan vervolgens een bepaald welstandniveau wordt gekoppeld; een bijzonder niveau of een regulier niveau.

Vanwege de hoge cultuurhistorische waarden geldt voor het gehele centrumgebied een bijzonder welstandsbeleid. Gesteld wordt dat ten aanzien van 'plaatsing' en 'massa en vorm' het bestemmingsplan maatgevend is. De bijbehorende criteria zijn:

Plaatsing

- Bij (vervangende) nieuwbouw moet de rooilijn worden afgestemd op die van de belendingen.
- Bij (vervangende) nieuwbouw moet het gebouw worden georiënteerd op alle aangrenzende openbare ruimtes.

- Aanwezige tussenruimtes tussen de afzonderlijke panden behouden, tussenpaden niet dicht bouwen (Zeestraat/Kostverlorenstraat).
- Bij (vervangende) nieuwbouw aansluiten op de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving (Zeestraat/Kostverlorenstraat).

Massa en vorm

- Bij renovatie of verbouwing moet de bestaande hoofdmassa worden gerespecteerd.
- (Vervangende) nieuwbouw moet aansluiten op de massa en vorm van de belendingen. Op stedenbouwkundige geëigende locaties is accentuering door afwijkende massa of vorm niet uitgesloten.
- (Vervangende) nieuwbouw moet de bestaande samenhang in een bouwblok respecteren.
- Bij (vervangende) nieuwbouw van één bouwlaag moet een steile kap toe worden gepast, bij meer bouwlagen is een plat dak ook toegestaan (Zeestraat/Kostverlorenstraat).
- Bij (vervangende) nieuwbouw streven naar een veranda of erker op de begane grond aan de voorzijde (Zeestraat/Kostverlorenstraat).

Ook met betrekking tot (gemeentelijke) monumenten worden in de Welstandsnota enkele criteria genoemd waarbij het bestemmingsplan richtinggevend is. Die criteria zijn:

Plaatsing

- Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de verkaveling, positie en oriëntatie van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.
- De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar en dienen ook als architectonische eenheid behouden te blijven.

Massa en vorm

- Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmasa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.
- Bij verbouwingen dienen de contouren en het silhouet van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw zichtbaar te blijven.

3.3.6. GVVP Zandvoort

Nieuwe verkeerskundige inzichten en enkele stedenbouwkundige vernieuwingsprojecten als Middenboulevard en Louis Davidscarré hebben recentelijk geleid tot een actualisatie van het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan: GVVP Zandvoort (2005).

Algemene doelstelling hierbij was het ontwikkelen van een duidelijke en logische indeling in verkeersruimte en verblijfsgebieden, het verbeteren van de leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid en het bevorderen van gebruik openbaar vervoer en fiets.

In het GVVP zijn de Hogeweg, Thorbeckestraat en de Burgemeester Engelbertsstraat aangewezen als gebiedsontsluitingswegen (50 km/uur). Dergelijke wegen zijn verkeersaders en gericht doorstroming.

De Zeestraat/Kostverlorenstraat is een zogenaamde erftoegangsweg-plus (30 km/uur); een weg in een verblijfsgebied, maar met een relatief hoge intensiteit doordat het bijvoorbeeld onderdeel uitmaakt van parkeer- of busroutes. De overige wegen en straten in het plangebied worden aangemerkt als erftoegangswegen (30 km/uur); zij hebben voornamelijk een verblijfsfunctie.

Op het vlak van parkeren ziet men kansen om het centrum en de Middenboulevard verblijfsvriendelijker in te richten. Kansen ook die gerelateerd zijn aan het creëren van parkeermogelijkheden aan de randen van het centrum en in combinatie met het Louis Davidscarré (o.a. parkeergarage).

De ontwikkelingen rond het Louis Davidscarré zijn volgens het GVVP van grote invloed op de verkeersstructuur in en rond het centrum. In het toekomstige Louis Davidscarré moet de verblijfsfunctie centraal staan en is de automobilist te gast. Ook voor de rest van het centrum wordt gestreefd naar een autoluw karakter. De nieuw te vestigen voorzieningen in het Louis Davidscarré en in de rest van het centrum dienen echter wel bereikbaar te blijven voor auto's.

3.3.7. Nota GSM-Beleid

In verband met de explosieve groei van het mobiele telefoonverkeer is in 2001 de Nota GSM-Beleid gemeente Zandvoort ten behoeve van planologische ontheffingsprocedures inzake GSM-antenne-installaties vastgesteld. Deze nota diende als goede ruimtelijke onderbouwing c.q. toelichting voor een eventuele vervolgprocedure (ontheffing, projectbesluit, bestemmingsplan) volgens de Wet ruimtelijke ordening. Voor woongebieden gelden onder meer de volgende richtlijnen:

- bij de plaatsing van GSM antenne-installaties dient waar mogelijk te worden aangesloten op bestaande bouwwerken in plaats van vrijstaande masten op te richten. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen dienen te worden ontzien;
- plaatsing is toegestaan op gebouwen van 12 meter of hoger;
- plaatsing van een vrijstaande mast met een maximale hoogte van 40 meter is aanvaardbaar, indien geen hoog gebouw of bouwwerk aanwezig of beschikbaar is, indien plaatsing in de vorm van een kunstwerk niet mogelijk is, de plaatsing ruimtelijk inpasbaar en radiografisch noodzakelijk is.

De in de nota opgenomen richtlijnen voor de plaatsing van de antennes zijn in de planregels van het voorliggende bestemmingsplan verwerkt.

3.3.8. Beleid inzake erfbouw en dakkapellen (1999)

De gemeenteraad heeft op 16 december 1999 de 'Nota Stedenbouwkundig toetsingsbeleid ten behoeve van planologische ontheffingsprocedures inzake erfbouw en dakkapellen' vastgesteld.

Met deze nota kan de gemeente op een consistente wijze gebruik maken van de mogelijkheid tot het verlenen van ontheffingen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening voor de realisering van erfbebouwing (bijgebouwen, aan- en uitbouwen) en dakkapellen. De in de nota genoemde richtlijnen voor het verlenen van ontheffingen zijn in de planregels van het onderhavige bestemmingsplan verwerkt. Bovendien is in dit bestemmingsplan rekening gehouden met de vergunningsvrije bouwwerken ingevolge de Woningwet. Dit betekent dat daar waar de gemeente meer wilt toestaan dan op basis de nieuwe regelgeving vergunningsvrij mag, dit in de planregels van het onderhavige plan is geregeld. Voorts zijn bepalingen opgenomen die ongewenste bebouwing kunnen indammen.

3.3.9. Prostitutiebeleid (2001)

Na de opheffing van het algemeen bordeelverbod per 1 oktober 2000 kunnen aan het Wetboek van Strafrecht geen argumenten worden ontleend om exploitatie van prostitutie geheel te weren. Om te kunnen anticiperen op de mogelijkheid dat ook binnen de eigen gemeentegrenzen bedrijfsmatige exploitatie van prostitutie kan voorkomen, is op 6 maart 2001 het Bestemmingsplan "Aanvullende gebruiksregels met betrekking tot seksinrichtingen" vastgesteld. De gemeente voert in deze een restrictief beleid. In genoemd bestemmingsplan heeft de gemeente de te hanteren normen, waaronder afstandsmaten en parkeernormen voor de vestiging van de toelaatbare vormen van prostitutiebedrijven geformuleerd. Deze normen zijn in de planregels van het voorliggende bestemmingsplan verwerkt.

4. WET- EN REGELGEVING

4. 1. Water

In navolging van de voorstellen van de Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw streven gemeenten en waterschappen er naar om water medesturend te maken bij ruimtelijke plannen en stedenbouwkundige ontwikkelingen, om zo het waterbeheer meer duurzaam te maken. Dit vereist een goede samenwerking tussen de gemeenten en waterschappen. Daartoe is de **Bestuurlijke notitie Watertoets** en de bijbehorende **Handreiking Watertoets** (2001) opgesteld, waarin is aangegeven op welke wijze de betrokken partijen (initiatiefnemer, waterbeheerder en planbeoordelaar) tot een betere samenwerking kunnen komen.

In dat kader heeft de provincie Noord-Holland de wens geuit om met de regionale waterbeheerders deelstroomgebiedsvisies te ontwikkelen. In aansluiting op de rijksnota Waterbeheer 21^e eeuw wordt daarbij maximaal ingezet op het toepassen van de drietrapsstrategie in het waterbeheer: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren. Tevens wordt ingezet op de trits schoonhouden, scheiden en schoonmaken.

Het hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor de waterkwaliteit en -kwantiteit (peilbeheer) in het plangebied en streeft ernaar om het water als ordenend element een sturende rol te laten vervullen bij de ruimtelijke inrichting van (stedelijke) gebieden. Daarbij is het van belang dat de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium van het planvormingsproces wordt betrokken.

Inmiddels heeft ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan overleg met het hoogheemraadschap plaatsgevonden. Uit dit overleg is gebleken dat het Hoogheemraadschap van Rijnland kan instemmen met de uitgangspunten van het bestemmingsplan, waarbij naast de bouw van een parkeergarage ook een extra bergingsbassin onder de Prinsesseweg wordt gerealiseerd. Voor het overige is het voorliggende bestemmingsplan conserverend van aard.

Met betrekking tot de afvoer van water in het licht van de vergroting van de hoeveelheid verhard oppervlak van het herstructureringsgebied (compensatie), kan nog worden vermeld dat oplossingen worden gezocht in de richting van de Prinsesseweg, alwaar wellicht combinatiemogelijkheden liggen met de hier voorgestane groene zone (bomenlaan).

4. 2. Riolering

Ten aanzien van de riolering vormen de richtlijnen voor het rioolstelsel uitgangspunt. Het 'duurzaam waterbeheer' speelt hierbij een belangrijke rol, waarbij het beleid is gericht op het afvoeren van vuil oppervlaktewater en het in het plangebied vasthouden van 'schoon' water, teneinde de kwaliteit van het oppervlakte- en bodemwater te verbeteren.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met een zogeheten “verbeterd gescheiden rioleringssysteem”. Met een dergelijk systeem wordt het afvalwater via het riool naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie gebracht en het regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Binnen het plangebied zijn geen bijzonderheden te vermelden ten aanzien van de riolering met uitzondering van de voorgestane herstructurering van het Louis Davids carré. Het rioolwater van dit gebied wordt geleid naar de bergbezinkbassin aan Prinsesseweg. Dit bergbezinkbassin wordt in verband met de herstructurering van het Louis Davids carré vergroot.

4. 3. Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is, wanneer sprake is van een nieuwe ontwikkeling, een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk. Tevens dienen de mogelijkheden en kosten om deze beperkingen door middel van actief bodembeheer weg te nemen te worden aangegeven.

Voor de herontwikkelingslocatie Louis Davids carré is een verkennend bodemonderzoek verricht op basis waarvan gesteld kan worden dat vanuit bodemkwaliteit geen belemmeringen behoeven te worden verwacht.

4. 4. Archeologie en cultuur

In 1992 werd het Europese **Verdrag van Malta** ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel om het (Europese) archeologische erfgoed veilig te stellen. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Monumentenwet gewijzigd. De bescherming van archeologische waarden is geregeld in de nieuwe **Wet op de Archeologische Monumentenzorg** (WAMZ), die onderdeel uitmaakt van de Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, moet het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig, een bescherming bieden voor archeologisch waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunningstelsel.

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is het vanaf 1 januari 2005 verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden.

Uit de provinciale **Cultuurhistorische Waardenkaart** blijkt dat er op het vlak van archeologie een zeker belang moet worden toegekend aan het oude centrum en de direct noordelijk en zuidelijk daarvan gelegen woonwijken. In grote lijnen is het westelijk deel van het plangebied (ten westen van Oranjestraat, omgeving Haltestraat en westelijk daarvan tot aan de Burgemeester Engelbertsstraat, met uitzondering van de meest noordelijke buurten) van hoge archeologische waarde. In het kader van dit bestemmingsplan is op dit moment geen archeologisch onderzoek noodzakelijk, het plan heeft immers een grotendeels conserverende karakter en grootschalige (grond)werkzaamheden worden niet direct mogelijk gemaakt.

Een archeologische scan voor het Louis Davids carré heeft uitgewezen dat tot een diepte van 1 meter geen rekening behoeft te worden gehouden met mogelijke archeologische vondsten. Daar waar dieper wordt gegaan, is nader onderzoek gewenst. Op 13 augustus 2007, heeft dit aanvullende onderzoek ten behoeve van de realisering van de parkeergarages plaatsgevonden. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van de geplande werkzaamheden in het plangebied geen vervolgonderzoek plaats hoeft te vinden. Het betreffende onderzoek heeft de instemming van de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Haarlem.

Overigens kan uit cultuurhistorische waardenkaart ook worden opgemaakt dat de oude trambaan een zekere cultuurhistorische waarde herbergt. Dit tracé liep over de zuidelijke weggedeeltes van de Prinsesseweg en de Louis Davidsstraat. Voorts is de zuidoostelijke hoek in het plangebied, hoek Hogeweg/Koninginneweg (omgeving kerk en begraafplaats) aangemerkt als bouwkundig van hoge waarde.

4. 5. Ecologie

Op grond van de **Flora- en faunawet** (1998) gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Voor nieuwe activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden aangevraagd.

In dit kader kan in het algemeen worden opgemerkt dat het bestemmingsplan grotendeels conserverend van aard is en in eerste instantie geen grootschalige activiteiten toelaat. Het plan is gericht op het handhaven van bestaand centrumgebied, met een herinvulling c.q. kwaliteitsimpuls voor wat betreft het Louis Davids carré.

In dat opzicht kan er van worden uitgegaan dat het bestemmingsplan geen negatieve effecten ten aanzien van plant- en diersoorten met zich mee brengt.

In het plan is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Gezien de omvang en de schaal van deze ontwikkelingen en de ligging in bestaand dorpsgebied, mag worden aangenomen dat deze activiteiten niet van onevenredige invloed zijn op beschermde vogel- en diersoorten. Deze aanname wordt bevestigd in het onderzoeksrapport van bureau 'Els en Linde' van juni 2008. In dit rapport wordt geconcludeerd dat in het plangebied geen beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn.

4. 6. Bedrijvigheid

De bedrijvigheid in het plangebied geeft over het algemeen weinig overlast. Er bevindt zich een aantal bedrijven die volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (uitgave 2007), onder categorie 1 of 2 kunnen worden gerangschikt. Bedrijven die zijn gecategoriseerd als 1 of 2 zijn, qua milieubelasting, in principe passend binnen een woonomgeving. De in de uitgave geadviseerde afstanden (op basis van verschillende criteria, zoals geluid, trilling, geur en gevaar) tussen de verschillende bedrijven en woningen is overigens indicatief. Afwijking van die afstand moeten in nieuwe situaties kunnen worden gemotiveerd.

4. 7. Externe veiligheid

Het **Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen** (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden, daarbij hoort de *Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen* (REVI). Het REVI is in 2007 herzien, de afstanden met betrekking tot bestaande situaties zijn hierin verkleind ten opzichte van nieuwe situaties. Het besluit heeft gevolgen voor de ruimtelijke ordening en dus ook voor het bestemmingsplan. Bij het plannen van *risicogevoelige objecten* (bijvoorbeeld woningen) in de omgeving van een *risicovolle inrichting* moet op basis van het BEVI op bindende wijze rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting.

Op grond van het besluit gelden bepaalde *normeringafstanden* tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Voor de bepaling van de risicogevoelige en risicovolle inrichtingen in het plangebied kan onder meer gebruik worden gemaakt van de Risicokaart

Het bedrijf DSM Agro (drukopslag ammoniak) dat is gehuisvest op het Corus-terrein, valt onder het BEVI. De provincie is bevoegd gezag over dit bedrijf. Het noordelijk deel van Zandvoort (met ruwweg de lijn Grote Krocht - Haarlemmerstraat als zuidgrens), bevindt zich binnen het invloedsgebied van dit bedrijf (12,8 km). Dit betekent dat op grond van de BEVI van elk ruimtelijk plan dat een toename van bevolkingsdichtheid met zich meebrengt, het groepsrisico verantwoordt dient te worden.

In het veiligheidsrapport van DSM Agro is echter gemotiveerd gesteld dat een toename van de bevolkingsdichtheid tussen de 5 en circa 13 kilometer geen invloed heeft op het groepsrisico. Voorliggend bestemmingsplan bevindt zich buiten de 5 km zone die rondom DSM geprojecteerd is. Aangezien plangebied en daarmee ook het Louis Davids carré, buiten deze zone zijn gelegen, kan een verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

Voorts dient nog te worden vermeld dat in of nabij het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en dat eveneens geen tankstations met LPG-installatie in of nabij het plangebied gesitueerd zijn.

4. 8. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 geldt de Wet luchtkwaliteit (Wlk) als deel van de Wet Milieubeheer (titel 5.2 in de WM). Met de inwerkingtreding van deze wet, is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk) vervallen.

Onder het voorheen geldende Blk dienden alle besluiten met gevolgen voor de luchtkwaliteit te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen.

Met de invoering van het criterium 'niet in betekenende mate' (= artikel 5.16 lid 4 WM) hoeven besluiten die onder dat criterium vallen niet meer te worden getoetst aan die grenswaarden. Er kan in die gevallen worden volstaan met het aannemelijk maken dat het voorgenomen project qua omvang beneden de in de '*Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)*' (Nibm) genoemde aantallen te bouwen woningen of vierkante meter bruto vloeroppervlak of andere begrenzingen, dan wel het aannemelijk maken dat de concentratietoename ten gevolge van het betreffende besluit niet de 3% -grens (of tijdelijke 1% -grens) overschrijdt.

Onderhavig bestemmingsplan blijft qua planomvang onder de getalsmatige nadere begrenzingen voor aantallen woningen of vierkante meter bruto kantoor oppervlakte uit de Nibm. Hierdoor kan worden afgezien van het doen van onderzoek met betrekking tot de luchtkwaliteit.

Bij voorbaat kan worden aangenomen dat voor het conserverende deel van het onderhavige bestemmingsplan de concentratietoename lager is dan 1,2 microgram per kuub (3% grens), respectievelijk 0,4 microgram per kuub (1% -grens).

Een uitzondering hierop vormt de stedelijke vernieuwingslocatie Louis Davidscarré. Bij de omliggende verkeerswegen rond het Louis Davidscarré is sprake van lage verkeersintensiteiten, de Hogeweg en Burgemeester Engbertsstraat uitgezonderd. Uit berekeningen met het Car-model (Car II, versie 5.0) blijkt dat ruimschoots aan de normen van de wet kan worden voldaan. Dit geldt ook voor de nieuw te realiseren parkeergarage en de toevoerwegen hier naar toe. De Wet Luchtkwaliteit vormt daarmee geen knelpunt voor de realisatie van het plan. In de bijlage 1 zijn de berekeningsresultaten opgenomen.

4. 9. Geluid

4.9.1. Wegverkeerslawaa

Op grond van de *Wet geluidhinder (Wgh)* hebben alle wegen in principe een geluidzone. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken.

Wegen binnen een woonerf of wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur hebben geen zone.

De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds.

Voor nagenoeg alle wegen in het centrum geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur; deze wegen zijn daarom niet zoneplichtig en er hoeft dus geen rekening gehouden te worden gehouden met (planologische) geluidsbeperkende regelingen en maatregelen. De doorgaande wegen Hogeweg en Burgemeester Engelbertsstraat kennen een maximumsnelheid van 50 km per uur; zij hebben wel een geluidszone.

In de oude Wet geluidhinder is de gevelbelasting ten gevolge van wegverkeer gedefinieerd als etmaalwaarde (L_{Aeq}) in dB(A). Deze etmaalwaarde is de hoogste van de twee volgende waarden: de berekende waarde in de dagperiode of de met 10 dB(A) verhoogde waarde in de nachtperiode. In de nieuwe Wet geluidhinder geldt de L_{den} in dB (Europese dosismaat). Deze L_{den} is het resultaat van het gemiddelde van de berekende waarden in de dagperiode, de avondperiode en de nachtperiode.

In de Wet geluidhinder wordt getoetst aan voorkeursgrenswaarden en ontheffingswaarden. In de oude wetgeving lagen de grenswaarden bij respectievelijk de 50 en 55 dB(A). In de nieuwe Wet geluidhinder bedragen deze grenswaarden dan 48 en 53 dB. In het onderhavige bestemmingsplan gaat het om bestaande wegen. In dat geval is de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) vergelijkbaar met 48 dB, mits de geluidsgevoelige objecten niet dichter bij zoneplichtige wegen worden gebouwd. Wanneer deze objecten niet dichter bij de zoneplichtige wegen worden gebouwd, ontstaan er geen problemen in het kader van de Wet geluidhinder.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kunnen de gemeenten zelf een hogere waarde vaststellen. Hiervoor wordt een formele Awb-procedure doorlopen, waarbij beroep en bezwaar kan worden aangekend.

Aangezien langs de betreffende doorgaande wegen geen sprake is van functiewijzigingen richting of nieuwbouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten, wordt vooralsnog uitgegaan van de bestaande geluidssituatie. Eventuele vestiging van nieuwe geluidsgevoelige objecten kan alleen wanneer kan worden aangetoond dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, of wanneer een gemeentelijke procedure hogere grenswaarde is gevolgd en de hogere waarde is vastgesteld.

4.9.2. Industrielawaai

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de zonegrens van het Circuit van Zandvoort (de zuidgrens ligt ruwweg op de lijn Van Ostadestraat - Koningstraat - Kanaalweg). Voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone, dient de geluidsbelasting vanwege industrielawaai te worden bepaald.

De gemeente Zandvoort, als zonebeheerder van het Circuit van Zandvoort, kan de geluidbelasting op locaties binnen de zone bepalen. De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai bedraagt 50 dB(A). De maximale geluidbelasting waarvoor ontheffing verkregen kan worden is 55 dB(A).

Uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat door latere getroffen geluidsaneringsmaatregelen de gevelbelasting als gevolg van het industrielawaai (circuitlawaai) beneden de 50 dB(A) komt. Een verzoek om een hogere ontheffingswaarde als gevolg van het industrielawaai is hierdoor niet nodig. Wel dient naar aanleiding van de sanering nog een nieuw zonebesluit genomen te worden, omdat de geluidszone buiten het plangebied komt te liggen. Echter zolang de zonegrens formeel niet is aangepast met een zonebesluit, wordt de bestaande zonegrens van 1985 aan de ruimtelijke verbeelding van het plan aangehouden.

4.9.3. Spoorweglawaai

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de spoorlijn Zandvoort-Haarlem. Op grond van het besluit grenswaarden binnen zones langs spoorwegen bevinden zich langs alle spoortrajecten geluidszones, waarbinnen nieuwe geluidsgevoelige objecten alleen mogelijk zijn, indien daarbij de gevelbelasting niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde.

De geluidszone van het spoortraject bedraagt 100 meter. De contour wordt gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. De gemeente kan in bijzondere gevallen een hogere voorkeursgrenswaarde vaststellen. In het plangebied worden echter binnen voormelde zone geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd.

5. DOELSTELLINGEN EN AMBITIES

In algemene lijnen is het beleid gericht op het handhaven en zo mogelijk versterken van de functie die het plangebied heeft als economisch en maatschappelijk centrum voor de toeristen en de bewoners van Zandvoort. In het verlengde hiervan wordt een versterking van de woonfunctie nagestreefd en een verbetering van het leefklimaat, waarbij de kleinschaligheid van het centrum behouden dient te blijven. In de volgende paragrafen komen achtereenvolgens de ruimtelijke en functionele ambities en het stedelijk vernieuwingsgebied aan bod.

5. 1. Ruimtelijk

Ruimtelijk is het beleid in hoofdlijnen gericht op het handhaven en versterken van:

- de structurerende assen, met een sterke functiemenging en rustige (woon)buurten daartussen en daarbuiten;
- het Raadhuisplein als centraal en kwalitatief hoogwaardig (verblijfs)-knooppunt van verschillende structuren en functies;
- het dorpse karakter, zich onder meer manifesterend in kleinschalige ruimtelijke profielen, bebouwing en parcellering en beperkte bouwhoogtes;
- de specifieke kwaliteiten van de openbare ruimte, te denken valt aan kenmerkende hoogteverschillen, steegjes en kleinschalige openbare ruimtes.

Meer specifiek moeten (nieuwe) woningen, winkels, recreatieve voorzieningen en culturele attracties passen binnen de historische omgeving en een duidelijke uitstraling hebben. De verschijningsvorm moet zich voegen naar de gebouwde omgeving (aansluiten bij maat, schaal en ritme of beeldbepalende panden/delen van het centrum), waarbij behoud van de dorpskarakteristieken belangrijk is.

De woonbuurten, met relatief minder 'toeristische drukte', hebben over het algemeen een redelijk (ruimtelijk) kwaliteitsniveau. Gestreefd wordt naar bescherming en verdere ontwikkeling van deze kwaliteiten door goed woningbeheer, beheer openbare ruimte, groenbeheer en aandacht voor de leefomgeving. Ook een zorgvuldig omgaan met beeldbepalende panden en/of straten en met overgangen naar omliggende gebieden is aan de orde.

5.1.1. Raadhuisplein 17

Zoals eerder is aangehaald, verdient het Raadhuisplein een kwaliteitsimpuls op het vlak van identiteit, oriëntatie en beleving. In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op de rol van het stedelijk vernieuwingsgebied in relatie tot deze ambities. Hier wordt specifiek ingegaan op de mogelijkheden en randvoorwaarden ten aanzien van nieuwbouw op de locatie Raadhuisplein 17.

Doordat de rotonde in oostelijke richting is opgeschoven (aansluitend op de as vanuit het Raadhuis) komt ter hoogte van de locatie extra ruimte vrij.

Massa en architectuur op de locatie mogen niet ten koste gaan van de landmarkfunctie van het Raadhuis; de nieuwe gevel moet (asymmetrisch) achter de gevel van het Raadhuis liggen. De kavel die hiermee beschikbaar komt heeft een oppervlakte van ongeveer 388 m².

Qua vorm en schaal dient de bebouwing aan te sluiten op de afzonderlijke parcellering in het centrum met zelfstandige bouwvolumes en eigen architectonische expressies. Uitgaande van de huidige kadastrale grenzen op de locatie Raadhuysplein 17 en Kerkplein 9 wordt het nieuw te realiseren volume opgebouwd uit drie herkenbare delen. Hierdoor gaat de nieuwbouw deel uitmaken van het stedelijk weefsel en kan het als een vanzelfsprekende invulling gezien worden.

Met de bouwhoogte moet aansluiting worden gezocht bij de panden aan het Kerkplein. Meer naar het Raadhuysplein toe zou de bouwhoogte kunnen toenemen. Voor de nieuwe bebouwing wordt aan de zijde van het Raadhuysplein uitgegaan van een goothoogte die gelijk is aan of lager is dan het Raadhuis. Bij een groot volume zoals dat op deze locatie gerealiseerd kan worden is het toepassen van een kap als dakafdekking een voorwaarde. Voor de locatie wordt een hellingshoek van 60 graden voorgeschreven.

Om de routing Haltestraat - Kerkplein - Kerkstraat extra te benadrukken moet er op de hoek Raadhuysplein-Kerkplein een stedenbouwkundig (hoogte)accent gerealiseerd worden; een verbijzondering van een sobere gevel. Dit accent speelt echter alleen op lokaal niveau een rol en mag niet concurreren met de 'landmark' functie van het Raadhuis of, kijkend vanuit de Louis Davidsstraat, met de kerktoren. Qua architectuurstijl moet worden aangesloten op de bebouwing in de omgeving (bijvoorbeeld de Zandvoortse verandastijl).

De mogelijkheid bestaat om onder de bebouwing een kelder te realiseren. Deze zou eventueel gebruikt kunnen worden voor parkeren. Belangrijk is dat aan de bij de functies behorende parkeernorm dient te worden voldaan (zie ook bijlage 2 bij de planregels).

5. 2. Functioneel

5.2.1. Centrumgebied

De verzorgingsfunctie van het centrum voor toerist en inwoner, vooral gelet op het brede aanbod van detailhandel en horeca, dient gehandhaafd en waar nodig versterkt te worden. Vanuit het streven naar een compact en geclusterd winkelgebied moeten nieuwe winkelveorzieningen zich hier concentreren. In het centrumgebied is op de begane grond primair ruimte voor detailhandel, horeca of andersoortige voorzieningen. Dergelijke publiek-trekkende functies dienen vooral in het centrum geconcentreerd te blijven. De sterke verwevenheid met wonen (zowel in belendende panden als boven specifieke centrumfuncties) is een grote kwaliteit van het centrum. Daarnaast is in sommige delen van het centrum juist de woonfunctie dominant.

Ingezet wordt op een blijvende versterking van deze verwevenheid, daar zij een belangrijk onderdeel is van de centrumkwaliteiten en identiteiten. Wel is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om functies onder randvoorwaarden op de tweede bouwlaag toe te staan.

5.2.2. Horeca

In algemene zin is het horecabeleid gericht op concentratie in het centrumgebied c.q. de structuurassen, waarbij in de randzone een accent ligt op hotels en restaurants. Gestreefd wordt naar een evenwichtig horecabeestand en situering van de bedrijven op daarvoor passende locaties. Locaties waarbij sprake is van een ruimtelijk-functioneel geschikte omgeving, bijvoorbeeld aanvullend op de specifieke winkelfunctie van een straat.

De oude bestemmingsplanregeling ten aanzien van horeca ging uit van differentiatie op basis van diverse criteria (consumptie, verkeer, openingstijden) en puntenscores. Deze systematiek is in het kader van onderhavig bestemmingsplan vereenvoudigd en aangescherpt. Dit met het oog op de moeilijke hanteerbaarheid van de oude systematiek.

Er is gekozen voor een indeling met klassenaanduidingen, oplopend naar de "zwaarte" van het bedrijf ten opzichte van de woonomgeving. De zwaarte is grotendeels gebaseerd op dag-, avond- of nachtelijke openingstijden. In oplopende volgorde van zwaarte gaat het dan om horecaondernemingen vergelijkbaar met een croissanterie (A), restaurants (B), snackbars (C), cafés/bars (D), bar-/dancings en discotheken (E). Voor hotels is een 'afzonderlijke' categorie (F) gehanteerd.

In het centrumgebied is ruimte voor horecabedrijven die de centrumfunctie versterken c.q. ondersteunen. Het gaat dan om de eerder genoemde categorieën. Bestaande bedrijven worden positief bestemd, nieuwe bedrijven uit deze categorieën zijn met ontheffing toegestaan, met uitzondering van nieuwe categorie E bedrijven.

Logiesverstrekkende bedrijven (zoals hotels en pensions) worden apart geregeld, omdat ze niet passend zijn in deze categorisering. Het gaat hierbij namelijk om het verstrekken van logies. In het centrumgebied kunnen hotels en pensions worden gevestigd, mogelijke vestigingsplaatsen worden door middel van een aanduiding op de ruimtelijke verbeelding van het plan aangeven.

5.2.3. Voorzieningen

Het beleid ten aanzien van bestaande maatschappelijke en welzijnsvoorzieningen is gericht op het behoud, in combinatie met het onder voorwaarden bieden van uitbreidingsmogelijkheden en mogelijkheden voor functieverbreiding en/of gebruiksintensivering.

Daarnaast kan het in verband met toekomstige ontwikkelingen gewenst zijn om de nodige uitwisselbaarheid van (maatschappelijke) voorzieningen mogelijk te maken, evenals een veranderbaarheid naar andere functies (als wonen en dienstverlening). Het bestemmingsplan voorziet daarin.

5.2.4. Wonen

Ten aanzien van de bestaande bebouwing staat, zowel in het centrumgebied als daarbuiten, behoud en zo mogelijk versterking van de woonfunctie en van de huidige kwaliteit van het wonen voorop. Uiteraard is er in het licht van veranderende behoeft patronen, ruimte voor kwaliteitsverbetering en aanpassing van woningen aan de eisen van de tijd. Dat kan zich bijvoorbeeld uiten in een toenemende vraag naar werkruimtes aan huis.

Ook een toename van het aantal oudere bewoners en kleine huishoudens leidt tot de vraag naar aanpasbaarheid en veranderbaarheid van woningen. Eén en ander betekent dat een zekere uitbreiding en/of kwaliteitsverbetering van woningen mogelijk moet zijn, mits passend in het bebouwingspatroon en mits de bewoningssituatie dat toelaat.

De aandacht ten aanzien van de woningvoorraad verschuift in de (nabije) toekomst steeds meer van nieuwbouw naar verbeteringen in de bestaande voorraad. In verschillende delen van de bestaande voorraad moeten in de komende periode verbeteringen aangebracht worden, om de kwaliteit van de woningen op peil te houden.

5.2.5. Bedrijvigheid

Uitgangspunt is dat bedrijfsfuncties op hun huidige locatie moeten kunnen blijven functioneren. Een uitbreiding is eventueel op bescheiden wijze mogelijk, mits voldoende ruimte aanwezig is en geen sprake is van visuele hinder en/of aantasting van het kleinschalig karakter. Voor zover nodig stelt de milieuwetgeving beperkingen aan de belasting van woningen in de nabijheid van bedrijven.

Gelet op de aard van het plangebied met een overwegende woonfunctie en vanwege de verzorgende functie van het centrum, worden buiten het centrumgebied geen nieuwe bijzondere functies (bedrijvigheid, detailhandel) toegestaan. Een uitzondering geldt voor een combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of incidenteel een bedrijf. Het wonen dient daarbij de hoofdfunctie te blijven.

Uitgangspunt voor het toestaan van de aard van de bedrijvigheid zijn de lichte categorieën (1 en 2) volgens de VNG-indeling. Dit zijn niet of nauwelijks milieuhinderlijke bedrijven die in woonbuurten gevestigd kunnen zijn. Een eventueel te grote milieuhinder dient via de milieuvergunning in de hand te worden gehouden.

5.2.6. Verkeer en parkeren

Uitgangspunten aangaande het verkeer in het plangebied kunnen worden afgeleid van het algemene streven om de wegen in de woon- en centrumgebieden als verblijfsgebied aan te merken. Dat wil zeggen: gebieden waar de maximumsnelheid 30 km per uur mag bedragen. In het bestemmingsplan wordt aangesloten op de eerder aangehaalde wegcategorisering.

Op het vlak van parkeren wordt in het geval van het stedelijk vernieuwingsgebied veel (potentieel) overlast weggenomen door de realisatie van twee ondergrondse parkeergarages en/of parkeren op eigen terrein. In het algemeen geldt de norm van 1,4 autos per woning. Dit wordt geregeld via het spoor van de bouwverordening.

Met de bouw van de twee ondergrondse parkeergarages (zie ook volgende paragraaf) wordt tegemoet gekomen aan de grote vraag naar parkeermogelijkheden voor zowel bewoners, winkelpubliek als bezoekers van Zandvoort. Hierbij is rekening gehouden met zowel compensatie, het LDC-programma als een zekere vraag naar openbare parkeerplaatsen. Resultaat zijn twee (grotendeels) ondergrondse parkeerkelders met respectievelijk ongeveer 500 en 65 parkeerplaatsen.

5. 3. Louis Davidscarré

In Zandvoort wordt al enige tijd gesproken over de herontwikkeling van het gebied Louis Davidscarré. In februari 2003 is besloten tot de start van de planontwikkeling voor dit gebied. De inspraak op het voorlopig ontwerp Masterplan, begin 2005, leidde tot een stevig debat over verschillende aspecten, onder meer over de verkeersafwikkeling en de massaliteit van de gebouwen. Er volgde een heroriëntatie op onderdelen en eind 2006 kwam een ontwikkelingsrichting in beeld die voldeed aan de gestelde verwachtingen, vooral ook omdat de menselijke en 'Zandvoortse' maat de standaard was geworden.

Voorgestane herontwikkeling van het Louis Davidscarré zet in op een kwaliteitsimpuls voor het centrumgebied. Er wordt voorzien in de realisatie van een Brede School waarin de huidige Hannie Schaftschool en de Mariaschool onderdak vinden, naast de bibliotheek, peuterspeelzalen en kinderdagverblijf.

Tevens worden de sociaal culturele activiteiten, die nu plaatsvinden in het Gemeenschapshuis, in de Brede School ondergebracht. Zo'n 214 woningen worden in het gebied toegevoegd.

De Albert Heijn krijgt op de huidige locatie enige uitbreidingsruimte, waarbij tevens een direct verbinding gerealiseerd wordt met de parkeergarage.

5.3.1. Probleemstelling

Binnen het huidige Louis Davidscarré bestaat een groot aantal knelpunten.

Het plangebied wordt gedomineerd door de overmaat van de Prinsesseweg, de verschillende bouwstijlen van de bebouwing en het busstation. Het Raadhuisplein, grensgebied van het Louis Davidscarré wordt niet als een prettig verblijfsplein ervaren, terwijl het centraal gelegen is en het een koppelstuk van het winkelgebied vormt. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de grote openingen tussen de huidige bebouwing die het plein begrenst.

De uitstraling van het busstation en de monotone gevels van de expeditie van Albert Heijn en het postkantoor aan de Louis Davidsstraat zijn ondermaats. Albert Heijn heeft de voorkeur uitgesproken voor een nieuwe winkel met een goede autobereikbaarheid. Het postkantoor is door TPG verkocht aan een ontwikkelaar. De baliefunctie verdwijnt. Op termijn is dit ook te verwachten voor de bestelfunctie. Het is uiteraard wenselijk om de herontwikkeling van het postkantoor te laten passen in de totaalontwikkeling van het Louis Davidscarré.

Zoals gesteld is de Prinsesseweg manifest aanwezig door de overmaat en het beeld van veel geparkeerde auto's en weinig groen. De Mariaschool en de Hannie Schaftschool gaan op in een Brede School met een beperkter grondoppervlak. De vierentwintig rug-aan-rug woningen tussen de Prinsesseweg en de Koningstraat zijn aan het einde van hun levensloop en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd.

Tenslotte herbergt het Louis Davidscarré een breed scala aan maatschappelijke activiteiten welke vooral plaatsvinden in de verouderde bebouwing van het Gemeenschapshuis en De Krocht. In het Gemeenschapshuis is tevens de VVV gevestigd. De zichtbaarheid van de VVV op deze locatie laat sterk te wensen over.

Een aantal gebouwen binnen deze herontwikkelingslocatie is niet bij de planvorming betrokken uit oogpunt van versnipperd bezit of geringe verplaatsbaarheid. Alhoewel deze gebouwen op termijn eveneens in aanmerking kunnen komen voor herontwikkeling, zijn ze vooralsnog buiten beschouwing gelaten aangezien dit tot een nog grotere complexiteit en/of verhoogd afbreukrisico zou leiden.

5.3.2. Uitgangspunten en programma Masterplan

Belangrijke uitgangspunten bij ontwikkeling van deze locatie zijn respect voor de bestaande ruimtelijke context en historie en behoud dan wel versterking van kwalitatief belangrijke patronen en elementen uit het verleden. Hieronder volgen een aantal (meer concrete) uitgangspunten:

- het plan past in het dorp door middel van gevelgeleding en bouwhoogte;
- de bouwblokkenstructuur sluit aan bij de (bestaande) morfologie;
- nieuwe ontwikkelingen zijn complementair aan het bestaande centrumgebied;
- de variatie aan gevels en openbare ruimten, die kenmerkend is voor Zandvoort, wordt doorgezet;

- oriëntatiepunten, zoals een kerk of een plein, worden benut en versterkt.

Het programma ziet er als volgt uit:

Woningbouw	214 woningen
Supermarkt	2.000 m ²
Detailhandel	1.285 m ²
Brede School	
- Maria school	1.130 m ²
- Hannie Schaftschool	1.249 m ²
- kinderdagverblijf	841 m ²
- peuterspeelzalen	206 m ²
- bibliotheek	1.188 m ²
- sportzaal	496 m ²
- div. maatschappelijke functies	
Gebouwde parkeervoorzieningen: 566 parkeerplaatsen (ondergronds)	

5.3.3. Hoofdopzet

Net als in de dorpskern, staat de voetganger in het vernieuwde Louis Davidscarré centraal; de automobilist is te gast. De typerende pleinenstructuur en routing van Zandvoort worden voortgezet. De materialisatie van de openbare ruimte ondergaat een verandering: er worden klinkertjes en andere dorpse materialen gebruikt. Daarmee wordt zo goed mogelijk op de bestaande inrichting van de openbare ruimte aangesloten.

Het Masterplan kenmerkt zich door kleinschalige bouwblokken met detailhandel ter hoogte van het Raadhuisplein / De Grote Krocht, een Brede School en een groot deel woningbouw. Door het toevoegen van voldoende ondergrondse parkeervoorzieningen en een goede mix van programmaonderdelen wordt een aantrekkelijk verblijfsgebied gerealiseerd.

Met deze herstructurering wordt ook veel aandacht besteedt aan de openbare ruimte. Een aantrekkelijk verblijfsgebied wordt nagestreefd om het plan te laten aansluiten bij de typisch Zandvoortse structuur van straten en pleinen.

Een groot nieuw plein in het centrum van de herontwikkelingslocatie moet het straatbeeld verbijzonderen en krijgt daarom, in vergelijking met de andere openbare ruimte, een bijzondere materialisatie.

Het plein wordt door duidelijk gelede, korte straatwanden begrensd en enkele belangrijke publieke functies (zoals bijvoorbeeld de bibliotheek) presenteren zich aan het nieuwe plein, waarop ook de wekelijkse markt gehouden kan worden.

Om de sporadische groene plekken in de dorpskern uit te breiden met een nieuwe hoogwaardige ruimte wordt op de kop van de Louis Davidsstraat/Prinsesseweg een groene openbare ruimte gerealiseerd.



Figuur 4. Vogelvluchtperspectief en inrichtingsschets Louis Davidscarré

Dit 'Groene Plein', ter hoogte van het huidige Zwarte Veld, wordt een verrijking van het centrum en vormt samen met de groene avenue Prinsesseweg een nieuwe entree.

De Prinsesseweg wordt een laan met bomen; smaller, overzichtelijker en statiger. De sfeer van deze bomenlaan staat voorop: niet de rijbaan, maar het groen is beeldbepalend.

De overmaat van de rijbaan wordt verminderd en het oude tramtracé wordt gerespecteerd en aangezet door middel van bomenrijen.

5.3.4. Nieuwbouw

Raadhuisplein

De ruimtelijke begrenzing rond het Raadhuisplein wordt verbeterd, door de overmaat van de Louis Davidsstraat terug te brengen naar een profiel vergelijkbaar met de Grote Krocht.

Deze straat wordt versmalt door - in de huidige situatie de achterzijde van de Albert Heijn en het postkantoor - de gevel op te rekken. De nieuwbouw aan de Louis Davidsstraat sluit aan bij de bestaande aantrekkelijke gevels aan de overzijde. Geen onaantrekkelijke en dichte gevels, maar karakteristieke bebouwing, met woonfuncties en entreeportalen, waardoor er juist levendigheid en sociale controle is.

De woningen (42) in dit bouwblok behoren, door hun zeer centrale ligging, tot het dure of duurdere segment woningen:

- op de kop van het Raadhuisplein kunnen luxe hoekappartementen gerealiseerd worden, met een fraai uitzicht op het nieuwe Raadhuisplein. Met op de bovenste laag de mogelijkheid om bijzondere penthouses te realiseren;
- langs de Louis Davidsstraat en de Grote Krocht verrijzen boven de winkels grote dekgebonden woningen c.q. maisonnettes. De woningen worden ontsloten vanaf een fraai ontworpen dek, dat semi-openbaar (voor uitsluitend de bewoners) toegankelijk is, beslaan 2 bouwlagen en hebben een kap;
- aan de noordzijde worden appartementen gerealiseerd, die de verbinding zoeken met het tegenoverliggende blok, langs een aantrekkelijke route richting het nieuwe plein. De woningen op de begane grond krijgen een patioachtige ruimte op het zuiden en verder zijn alle appartementen zeer goed op de zon georiënteerd.

Gemeenschapshuis

De locatie waar nu nog het VVV-kantoor staat, biedt ruimte aan een bijzonder gebouw, bestaande uit appartementen op de eerste en tweede verdieping (max. 12) met mogelijk op de begane grond de Ahoed (**Apotheek-huisartsen-onder-één-dak**). Het gebouw accentueert de zichtassen van de Prinsesseweg en de Louis Davidsstraat. Vorm en functie moeten dit bijzondere gebouw benadrukken; aandacht voor uitstraling van de gevel bepaalt in belangrijke mate ook de herkenbaarheid en laagdrempeligheid van de publieksfunctie op de begane grond.

Het Zwarte Veld

Het Zwarte Veld wordt gemarkeerd door nieuwbouw die het gebied accentueert en door het toevoegen van groen accenten het plein nog meer in de lichte plaatst. In plaats van een grote open ruimte vol met auto's, wordt het een waardevol verblijfsgebied voor de buurt.

Er kan gespeeld worden en er is groen toegevoegd. Voor de woningen wordt er aansluiting gevonden met de kleinschalige bebouwing van de Koningstraat en de Oosterstraat en alleen aan de kop van het groene plein worden appartementen voorgesteld, met een beperkte bouwhoogte.

Hannie Schaftlocatie

Stedelijke vernieuwing op de plek van de huidige Hannie Schaftschool moet met name het woonkarakter van het Louis Davidscarré versterken. De nieuwe kleinschalige bouwmasa en de kleinere architectonische eenheden benadrukken het woonkarakter en de kleinschaligheid, zodat het plan qua karakter goed aansluit bij de omgeving.

De maatvoering van de diverse overgangen tussen openbare ruimte en bebouwing wordt zorgvuldig vormgegeven en ingevuld. Aansluiting op het bestaande stratenpatroon is een belangrijk aandachtspunt.

Beide bouwblokken bieden samen ruimte aan ongeveer 53 woningen. Eén en ander is uiteindelijk afhankelijk van de indeling van het bouwblok en de woningkeuze. Er zijn dus ook woningen op de begane grond, gesitueerd aan het voetgangersgebied tussen de Louis Davidsstraat en het Carréplein. Aan de binnenzijde van het blok is voorzien in een semi-openbare groene tuin met kleine bomen.

Locatie huidige EMM-woningen

Dit terrein wordt verbreed (mogelijk gemaakt doordat het profiel van de Prinsesseweg versmald wordt). Er ontstaat ruimte voor nieuwbouw die aansluit bij de typologie van Koningstraat en Prinsesseweg; grondgebonden eengezinswoningen (43), respectievelijk twee en drie bouwlagen, met voor- en achtertuinen en een aantal appartementen (11). De doorgaande route van de Oosterstraat wordt verlegd ten behoeve van een groter kwalitatief groen plein. Lokale doorgaande voetgangersverbindingen in noord-zuidrichting worden gehandhaafd. Tevens is voorzien in een ondergrondse bewonersgarage met in totaal zo'n 55 parkeerplaatsen.

Locatie Brede School

De Brede School komt ten zuiden van de Prinsesseweg te liggen. Het bouwblok sluit aan op de begraafplaats en de achterkanten van de bestaande bebouwing. Zo maakt de nieuwe bebouwing het bouwblok af. Doordat het bouwblok dubbelzijdig georiënteerd is (richting de Prinsesseweg en de Cornelis Slegersstraat en het plein), kunnen de publieke functies binnen het bouwblok zich presenteren aan het nieuwe plein.

Het bouwblok, met centraal gelegen het schoolplein, biedt ruimte aan onder meer De Mariaschool en De Hannie Schaftschool, twee bijbehorende peuterspeelzalen, een bibliotheek, een kinderdagopvang, een sportzaal (deels verdiept) een entree/lounge en een loket. Daarnaast wordt boven deze 'voorzieningenmix' een aantal starterswoningen (16) en levensloopbestendige woningen (38) gerealiseerd.

Het streven is om de bebouwing een verticale geleding te geven. Waar mogelijk moet de bebouwing verticaal, in een aantal blokken, worden georganiseerd. En in de architectuur moet die verticaliteit verder worden geaccentueerd, ter voorkoming van massaliteit.

De Krocht

Het gebouw De Krocht, een voormalige kerkgebouw, wordt momenteel met enige regelmaat gebruikt voor theatervoorstellingen. Het gebouw is vanwege de slechte staat meegenomen in de ontwikkelingen.

Voorgesteld wordt om vooral de zijde van het gebouw aan de Cornelis Slegersstraat een beter imago te geven door middel van vernieuwing van de aanbouw. Het karakteristieke, monumentale hoofdgebouw wordt behouden en wellicht gerenoveerd.

De oude zaal wordt opgeknapt en een nieuwe foyer in de aanbouw zou een levendige en transparante hoek aan de Grote Krocht en de Cornelis Slegersstraat kunnen opleveren.

5.3.5. Pleinen en groen

Het Raadhuisplein

Het Raadhuisplein krijgt een kwaliteitsimpuls door een duidelijke ruimtelijke begrenzing, een nieuwe kop en herinrichting. Door het huidige busstation te vervangen, komt deze locatie vrij voor de realisatie van nieuwbouw; uitbreiding van het bouwblok tussen de Grote Krocht en de Louis Davidsstraat. De kop aan het Raadhuisplein krijgt hierdoor een aantrekkelijke gevel en waarmee tevens de levendigheid en de sociale controle worden vergroot.

Het Carréplein

Het centrale plein binnen de nieuwbouw vormt een uitbreiding van het centrum. De ligging van het plein zorgt voor licht, lucht en ruimte binnen het nieuwe programma. Dit plein wordt aangezet door belangrijke publieke functies als de bibliotheek, de sportzaal en maatschappelijke voorzieningen en wordt verder ruimtelijk goed begeleid met aantrekkelijke korte gevels. Hierdoor ontstaat intimiteit en een door gevelwanden benadrukte pleinruimte. Door zijn maat biedt het plein ruimte voor de wekelijkse markt en andere grootschalige dorpsfeesten, zoals de Oranjefeesten.

Voor bezoekers van buiten Zandvoort, die gebruikmaken van de nieuwe ondergrondse parkeergarage, functioneert het nieuwe plein als entree van de dorpskern. Een duidelijke ruimtelijke begeleiding van en naar het kernwinkelgebied in de vorm van wandelstraten en zichtassen vanuit de directe omgeving, zorgen voor de gewenste herkenbaarheid, bereikbaarheid en een goede inpassing. De typisch Zandvoortse pleinenstructuur wordt hiermee verder doorgetrokken.

Voor de herkenbaarheid is het plein vanaf de Louis Davidsstraat direct zichtbaar. Het profiel van de wandelstraat, haaks op deze straat, krijgt een voldoende breed profiel, waardoor een extra aantrekkelijke openbare ruimte ontstaat. De zichtas vanaf de Louis Davidsstraat, over het nieuwe plein, richting de toren van de RK-kerk wordt verbijzonderd.

Het Zwarte Veld

Naast het fijnmazige voetgangersdomein en het Carréplein, springt ook de gedaanteverandering van het Zwarte Veld en de versmalde en statige Prinsesseweg in het oog. Als schakel tussen de Prinsesseweg en de Louis Davidsstraat is een groen plein gepland, mogelijk gemaakt door de Oosterstraat enigszins te verleggen. Hiermee worden de sporadische groene plekken in de dorpskern uitgebreid. Het nieuw te vormen groene plein valt voor een groot deel samen met het huidige Zwarte Veld. Dit wordt van de grote hoeveelheid geparkeerde auto's ontlast.

Het ondergrondse waterreservoir wordt voorzien van een teellaag, waarop een groen tapijt van gras en heesters het beeld gaan bepalen.

Met de bezinkbak rekening houdend wordt er mogelijk bovengronds gerefereerd naar ondergronds; middels water of door het aanzetten van de contour van de bak in het uiteindelijke pleinontwerp.

Het is goed voorstelbaar dat het nieuwe groene plein niet alleen 'kijkgroen' wordt. Aan de flank bevindt zich nu al een kleine speelplaats voor jongere kinderen. Een groene inrichting van het Zwarte Veld, verhoogt de kwaliteit van de woonomgeving van de nieuw te bouwen woningen op de locatie van de huidige EMM-woningen. Vooral de kop van dit terrein kan hiervan goed profiteren.

De Prinsesseweg

De Prinsesseweg wordt versmald en krijgt een sterk gereduceerde parkeerfunctie. Het profiel blijft ruim genoeg om als hoofdlaan van het Louis Davidscarré te fungeren. De weg wordt beter gedimensioneerd en wordt ruimte gecreëerd voor een bomenrij. De sfeer van deze bomenlaan staat voorop: niet de rijbaan, maar het groen is beeldbepalend. Er is budget gereserveerd om bestaande gezonde bomen van formaat, waar mogelijk, in het nieuwe profiel te planten. De overmaat van de rijbaan wordt verminderd en het oude tramtracé wordt gerespecteerd en aangezet.

5.3.6. Verkeer

In verband met de te realiseren in- en uitgang van de parkeergarage aan de Cornelis Slegersstraat moeten (verkeers)maatregelen genomen worden op de Grote Krocht en de Hogeweg. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met de aan- en afvoerroute voor bevoorrading van de supermarkt. Uitgangspunt is onder andere dat de parkeerplaatsen die verloren gaan op maaiveld volledige compensatie vinden in de (semi-openbare) parkeergarage. Daarnaast was een toevoeging van het aantal plaatsen nodig vanwege de realisatie van 214 nieuwe woningen.

5.3.7. Tijdpad

De totale realisatie duurt naar verwachting tien jaar. Ten aanzien van de Brede School is nadrukkelijk de politieke wens uitgesproken dat realisatie daarvan prioriteit heeft.

De beide basisscholen vinden naar verwachting medio 2010 fysiek plek in het nieuwe onderkomen. De planning is zeer krap, vooral omdat het hier een zeer bouwtechnisch complex gebouw betreft met drievoudig gebruik (garage, school en woningen).

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Het juridische systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de in het plangebied voorkomende functies, de (eventuele) ontwikkelingen daarbinnen én de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde gesteld. Het in de voorgaande hoofdstukken beschreven beleid, krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plan. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het plan.

Het bestemmingsplan geeft dus aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

6. 2. Digitaal bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving wordt het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. Deze standaard wordt met ingang van 1 juli 2009 verplicht en maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet.

Er blijft een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 juli 2009 verplicht.

6. 3. Wet ruimtelijke ordening

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wro, is een aantal essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd. Het betreffen onder meer:

- het vervallen van de gebruiksbepaling en de strafbepaling. Deze is opgenomen in de nieuwe Wro;
- een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het nieuwe Bro;

- het vervallen van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening. Bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen die vooreerst aan de Bouwverordening konden worden overgelaten, worden nu in het bestemmingsplan geregeld;
- binnenplanse vrijstellingen worden nu ontheffingen genoemd.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, gebruiksregels en aanlegvergunningen opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

In de regels zijn daarnaast een aantal aanlegvergunningenstelsels opgenomen voor het uitvoeren van in de regels omschreven werkzaamheden zoals het geheel of gedeeltelijk verwijderen van houtsingels. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

6. 4. De bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen.

Algemeen

In de artikelen 1 en 2 worden de begrippen gedefinieerd en wordt de wijze van meten aangegeven. De hoogte van bouwwerken wordt gemeten vanaf het peil. Ingeval het bouwwerk grenst aan een weg is de kruin van deze weg maatgevend voor het bepalen van de hoogte. Het kan zijn, dat indien er een hoogteverschil is in de loop van de weg, het bouwwerk aan dit hoogteverschil dient te worden aangepast. In de overige gevallen wordt de hoogte gemeten van het gemiddelde afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bedrijf

De bedrijven in het plangebied zijn, met uitzondering van de bedrijven binnen de bestemming 'Centrum', welke geregeld zijn met een aanduiding, specifiek bestemd. Het gaat hierbij om lichte vormen van bedrijvigheid met eventuele bedrijfswoning. De toegestane vormen van bedrijvigheid zijn ontleend aan de Basiszoneringslijst van de VNG en in bijlage 1 bij de planregels opgenomen. Geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen ingevolge respectievelijk de Wet geluidhinder en het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen zijn uitgesloten. Als uitgangspunt voor het bestemmingsplan is genomen dat, gelet op het feit dat het hier om een woonbuurten gaat, in principe alleen categorie 1- en 2-bedrijven (lichte vormen) gevestigd kunnen worden.

Voor het gebouw/perceel aan de Cornelis Slegersstraat dat nu nog onder de bestemming 'Bedrijf' valt, is een 'wro-zone wijzigingsgebied - 1' opgenomen. Dat wil zeggen dat burgemeester en wethouders de bestemming ter plaatse kunnen wijzigen naar de bestemming 'Centrum', met de daarbij behorende functies. Hierbij is een detailhandelsfunctie op de begane grond toegestaan en mag op de daarboven gelegen bouwlagen worden gewoond. Binnen de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied - 3' is het toegestaan om de bestemming te wijzigen naar 'Maatschappelijk' en de daarbij behorende functies. Voorwaarde bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is dat één en ander op een verantwoorde wijze wordt ingepast.

Centrum

De sterke functiemenging binnen het kernwinkelgebied kent een eigen 'Centrum'-bestemming. Hiermee wordt mogelijk gemaakt dat verschillende soorten centrumfuncties (inclusief wonen) onderling inwisselbaar zijn. Voorts is binnen de 'Centrum'-bestemming ook ruimte voor aan huis verbonden beroepen. Wel zijn de wat zwaardere of specifieke functies afzonderlijk geregeld door middel van aanduidingen.

Dit geldt bijvoorbeeld voor de bedrijven (categorie 1 en 2), de automatenhallen, de bioscoop en de pensions. Voor de horecabedrijven is, zoals eerder aangegeven, een categorisering A t/m E en F toegepast, waarbij A de lichtste (bijvoorbeeld een croissanterie) en E de zwaarste vorm is (bar-/dancings en discotheken). De gehanteerde categorieaanduiding is grotendeels gebaseerd op dag-, avond- of nachtelijke openingstijden. Categorie F is van toepassing op de hotels.

De categorieën A tot en met F zijn op de ruimtelijke verbeelding met een aanduiding aangegeven. Horeca categorie A kan ook worden gerealiseerd in B tot met E, horeca B kan ook worden gerealiseerd in C tot en met E, enzovoort. Ook specifieke vormen van horeca, in dit geval pensions en automatenhallen, hebben een eigen aanduiding.

Omdat ondergrondse parkeergarages veelal niet binnen de bestemming passen, zijn deze specifiek aangeduid op de ruimtelijke verbeelding.

Detailhandel

De detailhandelsbedrijven buiten het centrumgebied c.q. de bestemming 'Centrum', zijn van een eigen detailhandelsbestemming voorzien. Dit aangezien de onderlinge uitwisselbaarheid van functies in woongebieden (en bestemmingen) doorgaans minder wenselijk is. Zij kennen vergelijkbare ontwikkelingsmogelijkheden en voor zover aanwezig of ruimtelijk mogelijk is ruimte voor een dienstwoning.

Dienstverlening

Lichte vormen van bedrijvigheid in de vorm van kantoren, dienstverlening, verzekeringen, e.d. vallen onder de bestemming 'Dienstverlening'. Voor zover aanwezig, of ruimtelijk mogelijk, is binnen de bestemming ruimte voor een dienstwoning.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is van toepassing op die delen van het centrumgebied waar eveneens sprake is van een sterke functiemening, evenwel zonder detailhandel. Specifiek gaat het hierbij vooral om horeca, maatschappelijke functies en wonen en betreft het delen langs de Hogeweg en de herstructureringslocatie.

De horeca in de bestemming 'Gemengd' komt minder vaak voor, maar kent een vergelijkbare regeling als onder de bestemming 'Centrum'. Specifieke functies binnen deze bestemming, onder meer de sportzaal en de parkeergarage zijn geregeld door middel van aanduidingen.

Horeca

Horecabedrijven buiten het kernwinkelgebied zijn afzonderlijk bestemd. Zij kennen dezelfde categorisering zoals die is gehanteerd onder de bestemming 'Centrum'. Evenals bij vele andere eigenstandige (dienstverlenende) bedrijven en voorzieningen is ook binnen deze bestemming ruimte voor een dienstwoning.

Maatschappelijk

Gebouwen met een maatschappelijke functie zoals scholen, kerken, het gemeentehuis/raadhuis, musea e.d., vallen, voor zover zijn niet zijn geregeld onder 'Gemengd' onder de bestemming 'Maatschappelijk'. De begraafplaats bij de RK-kerk aan de Grote Krocht is middels een aanduiding geregeld.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gelegd op de delen van de percelen die als voor- of zijtuin (of waardevol groen binnenterrein) zijn aan te merken en waar het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst wordt geacht erfbebouwing te situeren.

De bestemmingsgrens ligt voor het merendeel tegen de voorgevel en in hoeksituaties tegen de zijgevel van het hoofdgebouw. De bestemming kent een regeling voor het plaatsen van erkers aan de voor- en zijkant van een woning.

Verkeer

Onder deze bestemming vallen de straten, paden, pleintjes en parkeerhavens en het daarvan deel uitmakende (kleinschalige) openbaar groen. Ook speelvoorzieningen geplaatst in de openbare ruimte, worden tot deze bestemming gerekend. In de bestemmingsomschrijving is eveneens rekening gehouden met de wekelijkse markten.

De bestemming is van toepassing op de openbare ruimte die slechts een verkeers- en verblijfsfunctie voor de directe omgeving heeft.

Voor herinrichtingsmaatregelen en maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid (bijvoorbeeld inrichting als 30 km-zone), biedt deze bestemming voldoende ruimte.

Binnen de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied – 2' is het toegestaan om de bestemming te wijzigen naar 'Gemengd' en de daarbij behorende functies. Voorwaarde bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is dat één en ander op een verantwoorde wijze wordt ingepast en dat de wijziging wordt vergezeld van een exploitatieplan.

Specifiek zijn, middels aanduidingen, onder meer het bergbezinkbassin en de ondergrondse parkeergarage bij het Louis Davidscarré geregeld. Dit omdat dit (ondergrondse) bouwwerken zijn die doorgaans niet binnen dergelijke bestemmingen passen.

Ook de muziektent op het Raadhuisplein heeft, in verband met de functie en afmetingen van het gebouw, een eigen aanduiding.

Uiteindelijk is ook de monumentale boom op het Gasthuisplein specifiek aangeduid. Vanwege de monumentale status van de boom er is een speciale aanlegvergunningregel voor opgenomen, die voorkomt dat de boom zonder vergunning verwijderd kan worden. Hiermee blijft het behoud van de boom gegarandeerd.

Wonen - 1

De vrijstaande, 2-onder-1-kap en rijtjeswoningen (grondgebonden) vallen onder bestemming 'Wonen - 1' met respectievelijk de aanduidingen 'vrij', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd'. In 'Wonen - 1' komen ook andere functies voor, onder meer horecabedrijven. Deze functies zijn vanwege hun afwijkende doel specifiek aangeduid.

Binnen de bestemming zijn aan huis verbonden beroepen mogelijk; de pensions, detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven zijn geregeld via een aanduiding.

Via een wijzigingsbevoegdheid zijn ontwikkelingen mogelijk binnen de bestemming. Het gaat daarbij om wijzigingen in de hoofdfunctie van de gebouwen.

Het bouwvlak mag tot 100% worden bebouwd, waarbij maximum goot- en bouwhoogte zijn vastgelegd op ruimtelijke verbeelding van het plan. Hierbij wordt in eerste instantie uitgegaan van een kap, maar een plat dak is ook mogelijk, zij het dat in dat geval de goothoogte de maximale bouwhoogte wordt.

Het gezamenlijke oppervlak aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen mag buiten het bouwvlak niet meer dan 35 % van het erf beslaan met een maximum tot 50 m². Hierbij wordt uitgegaan van één bouwlaag met eventueel een dak.

Daarnaast mag in het geval van de aanduiding 'onderdoorgang' de eerste bouwlaag ter plekke niet worden bebouwd.

Wonen - 2

Gestapelde woningen en appartementencomplexen zijn onder de bestemming 'Wonen - 2' gebracht. Ook binnen deze bestemming zijn aan huis verbonden beroepen mogelijk. Daarnaast zijn de locaties waar sprake is van detailhandel, dienstverlening of maatschappelijke voorzieningen, eveneens met een aanduiding geregeld.

De bebouwingsmogelijkheden zijn vergelijkbaar met de vorige bestemming, zij het dat bijvoorbeeld in het geval van appartementencomplexen doorgaans geen of weinig ruimte is voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen. Deze dienen overigens binnen het bouwvlak gesitueerd te worden. Daarnaast mag in het geval van de aanduiding 'onderdoorgang' de eerste bouwlaag ter plekke niet worden bebouwd.

Via een wijzigingsbevoegdheid zijn ontwikkelingen mogelijk binnen de bestemming. Het gaat daarbij om wijzigingen in de hoofdfunctie van de gebouwen.

Waarde - Archeologie

De oude westelijke delen van het centrumgebied zijn in verband met hun mogelijk waarden op het vlak van archeologie extra beschermd. De regeling is dusdanig dat, wanneer meer dan 50 m² wordt bebouwd, een archeologisch onderzoek nodig is. Daarnaast is vanuit diezelfde optiek een aanlegvergunning vereist voor werkzaamheden op het vlak van kabels en leidingen of wanneer voor meer dan 50 m² en dieper dan 0,4 meter de grond wordt bewerkt. Ook voor diepwortelende bomen en beplanting geldt deze aanlegvergunning.

Waterstaat - Waterkering

Door middel van deze dubbelbestemming is de waterkering op de ruimtelijke verbeelding van het plan geregeld. Hiermee is voor een ieder duidelijk dat hier extra beschermende maatregelen van toepassing zijn en dat voor bepaalde werkzaamheden tevens een vergunning van Hoogheemraadschap van Rijnland nodig is.

6. 5. Specifieke ontheffingen

Binnen verschillende bestemmingen zijn ontheffingsregels respectievelijk wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee burgemeester en wethouders kunnen toestaan dat de betreffende gebouwen worden voorzien van een extra bouwlaag of voor andere gebruiksfuncties kunnen worden gebruikt. Hiermee biedt het plan de nodige flexibiliteit voor de toekomst en hebben burgemeester en wethouders een instrument om één en ander waar nodig te sturen.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening, beschikken de gemeenten over meer mogelijkheden voor kostenverhaal. Bovendien hebben zij meer sturingsmogelijkheden, doordat zij in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels kunnen stellen. Dit kan gebeuren door middel van het privaatrechtelijke spoor (bijvoorbeeld overeenkomsten), dan wel door middel van een exploitatieplan. Een combinatie van beiden is ook mogelijk.

Exploitatieplan/overeenkomst

In het bestemmingsplan gaat het zowel om een actualisatie als om een nieuwe ontwikkeling. Het bouwplan voor het Louis Davids carré is een nieuwe ontwikkeling die valt onder het Bro en waarvoor dus een exploitatieplan verplicht is. Vanuit de gemeente is een bedrag voor de ontwikkeling gereserveerd. Een groot deel van de ontwikkelingen bij het Louis Davids carré worden door middel van particulier initiatief gerealiseerd en zijn op die wijze financieel gewaarborgd. Omdat er overeenkomsten zijn gesloten tussen de gemeente en de particulieren, is kostenverhaal anderszins verzekerd. Ook het stellen van locatie-eisen en eisen met betrekking tot fasering wordt niet noodzakelijk geacht. De gemeenteraad heeft op 14 september 2009 besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Met uitzondering van het Louis Davids carré zijn in het plan geen grootschalige ontwikkelingen voorzien.

De kosten van de eerste fase van het Louis Davids carré (brede school, parkeervoorzieningen en bijbehorende voorzieningen) bedragen ongeveer €37.500.000. Hiervoor zijn de benodigde kredieten verstrekt. Deze kredieten worden grotendeels gedekt uit de grondopbrengsten van het project, de opbrengsten uit de parkeerexploitatie, subsidies en voor het overige uit de algemene middelen. De overige fasen en de woningen worden door middel van particulier initiatief gerealiseerd. De kosten en dekking hiervan zijn voor rekening van de marktpartijen. Er is een exploitatiebegroting opgesteld, waaruit blijkt dat het project realiseerbaar is. De cijfermatige onderbouwing maken onder geheimhouding deel uit van de besluitvorming. Voor het overige is het bestemmingsplan grotendeels een herziening en actualisering van bestaande regelgeving. Het plan is derhalve in hoofdzaak een beheersplan, met een aanvulling op c.q. verbetering van een bestaand beoordelings- en toetsingskader voor verdere ontwikkelingen in het plangebied.

De overige ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn enerzijds ontwikkelingen die zich in financieel opzicht grotendeels aan de 'gemeentelijke huishouding' onttrekken, anderzijds zijn het ontwikkelingen waarvoor tot op heden nog geen concrete plannen zijn gemaakt dan wel waarvoor via afzonderlijke sectorale sporen als verkeers- of groenbeleid specifieke uitvoeringsprogramma's met bijbehorende begrotingen worden opgesteld.

7. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Voor de start van de wettelijke procedure is op grond van de gemeentelijke inspraakverordening de gelegenheid gegeven voor inspraak. Het voornemen inspraak te houden, is op 6 maart 2008 gepubliceerd in de locale krant. Met deze publicatie is voldaan aan de publicatie zoals bedoeld in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Vervolgens vindt overleg volgens 3.1.1 Bro plaats met de wettelijke overlegpartners (voorheen het Artikel 10-overleg). De resultaten van de inspraak en het vooroverleg zijn vastgelegd in een inspraak- en overlegnotitie, deze zijn in bijlage 3 weergegeven.

Het plan heeft ter inzage gelegen ten behoeve van zienswijzen. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 14 september 2009 besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. 4. Handhaving

Een belangrijk onderdeel van de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan is de mogelijkheid van de daadwerkelijke handhaving van de regels. Voor de handhaafbaarheid van regelgeving in het bestemmingsplan is een duidelijke formulering van de planregels nodig, vooral om interpretatieproblemen te voorkomen. Ook moet duidelijk zijn hoe de regels worden gehanteerd.

Hierdoor worden interpretatieproblemen voorkomen. Bovendien bevat de toelichting een heldere beschrijving van het plan en van de planregels.

Gemeente, bouwbedrijven en bewoners hebben in dit kader ieder hun eigen verantwoordelijkheid.

Zo heeft de gemeente naast de toezichthoudende taak eveneens de taak om alle betrokken partijen van de juiste bestemmingsplaninformatie te zien en om een ieder aan te sporen het bestemmingsplan op een juiste manier uit te voeren. Bouwbedrijven dienen de gemaakte afspraken na te komen en ook de bewoners onderling dienen zich aan de spelregels te houden.

Vanuit handhavingsoptiek vraagt dit bestemmingsplan onder meer aandacht voor:

- het Louis Davidsarré;
- de beeldbepalende panden in het plangebied.

De controle op de naleving van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd door de werkeenheden Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving. Nadat een (niet te legaliseren) feit is geconstateerd wordt, ingevolge het draaiboek, behoudens spoedeisende gevallen, eerst de overtreder benaderd aan de overtreding een einde te maken. Dit kan door middel van het staken en opheffen van de strijdigheid.

Indien de strijdigheid niet wordt beëindigd, wordt aan het dagelijks bestuur van de gemeente voorgelegd met het middel van bestuursdwang of door het opleggen van een dwangsom te bevorderen, dat de situatie in overeenstemming wordt gebracht met de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Daartoe wordt aan de overtreder een besluit verzonden, waarin is vermeld binnen welke termijn de overtreding moet worden beëindigd. Tevens staat in het besluit vermeld, welke actie vanwege de gemeente kan worden verwacht indien de strijdigheid niet wordt beëindigd. De kosten van deze handhaving worden op de overtreder verhaald.

Voor de gemeente Zandvoort is een handhavingprogramma vastgesteld, waarin is aangegeven wanneer en op welke wijze handhavend wordt opgetreden. Dit plan geldt voor ook het plangebied van "Centrum".

===