

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

Bestemmingsplan Stationsomgeving/Oud Noord

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Achtergrond	3
1.2	Doel bestemmingsplan	4
1.3	Doel Nota van Uitgangspunten	4
2.	Plangebied	6
2.1	Begrenzing	6
2.2	Vigerende bestemmingsplannen	6
2.3	Ruimtelijke en functionele kenmerken plangebied	7
3.	Relevante planologische beleidskaders	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	8
3.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	8
3.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	9
3.1.4	<i>Ontwerp Structuurvisie Ondergrond</i>	9
3.1.5	<i>Wet Natuurbescherming</i>	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	<i>Structuurvisie Noord-Holland 2040</i>	10
3.2.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening</i>	11
3.2.3	<i>Provinciale Milieuverordening</i>	11
3.3	Regionaal beleid	12
3.3.1	<i>Waterbeheerplan</i>	12
3.4	Gemeentelijk beleid	12
3.4.1	<i>Gemeentelijke structuurvisie Zandvoort, Parel aan Zee +</i>	12
3.4.2	<i>Nota Openbare Ruimte deel A</i>	14
3.4.3	<i>Toetsingscriteria voor het verlenen van afwijken van het bestemmingsplan</i>	15
3.4.4	<i>Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) 2005</i>	15
3.4.5	<i>Welstand / Beeldkwaliteit</i>	15
3.4.6	<i>Retail- en horecavisie</i>	16
3.4.7	<i>Visie op verblijfsaccommodaties</i>	17
3.4.8	<i>Entree Zandvoort</i>	17
3.5	Conclusie	17
4.	Retrospectieve toets	18
4.1	Parkeren voor de voorgevel	18
4.2	Erfafscheidingen	20

4.3	Strijdig gebruik van de (voor)tuin	21
4.4	Incidentele gevallen	22
4.4.1	<i>Funcities in het stationsgebouw</i>	22
4.4.2	<i>Kapper Potgietersstraat 24</i>	22
4.5	Conclusie	23
5.	Uitgangspunten	24
5.1	Stedenbouwkundige kwaliteit	24
5.2	Combinatie van woonvormen	24
5.3	Niet woonfuncties	25
5.4	Bedrijven	26
5.5	Groenstructuur	27
5.6	Erfbebouwing, opbouwen en dakkapellen	28
5.7	Parkeren	29
5.8	Individuele gevallen	30
6.	Wijze van bestemmen	32
6.1	Bestemming Bedrijf	32
6.2	Centrum (gemengd)	32
6.3	Groen	32
6.4	Horeca	32
6.5	Maatschappelijk	33
6.6	Recreatie – Verblijfsrecreatie	33
6.7	Sport	33
6.8	Tuin	33
6.9	Verkeer	33
6.10	Water	34
6.11	Wonen	34
6.12	Dubbelbestemmingen	35
7.	Financiële uitvoerbaarheid	36
8.	Planning	37

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening bestaat de plicht om voor het gehele grondgebied van de gemeente Zandvoort actuele bestemmingsplannen te hebben vastgesteld, die niet ouder zijn dan 10 jaar. Met deze wet worden de gemeenten gedwongen een strikter beleid te voeren ten aanzien van de houdbaarheid van hun bestemmingsplannen. Voor de stationsomgeving en de wijk Oud Noord vigeren op dit moment de volgende bestemmingsplannen:

- Oud Noord, vastgesteld op 11 december 2007;
- Stationsomgeving (inclusief partiële herziening uit 2005), verlengd bij besluit van GS van 30 juni 2008;
- Uitwerkingsplan artikel 11 WRO t.b.v. snackverkooppunt Vondellaan / J.P. Heijeplantsoen, vastgesteld op 17 februari 2009;
- Brandweerkazerne', vastgesteld op 25 januari 2011;
- Snackverkooppunt Tollensstraat, vastgesteld op 25 mei 2011;

Bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar behouden op grond van de Wet ruimtelijke ordening na die datum hun bindende werking wel, maar sinds 1 juli 2013 mogen voor vergunningaanvragen in gebieden met bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar geen bouwleges meer worden geheven. Voor het plangebied van het bestemmingsplan Oud Noord betekent dit dus dat na 11 december 2017 geen bouwleges meer kunnen worden geheven. Voor de overige gebieden geldt nog een iets langere termijn.

Actualisatie van bestemmingsplannen is niet alleen een wettelijke verplichting, maar ook gewenst, omdat verouderde bestemmingsplannen veelal geen adequate planologische regeling bevatten en niet meer in overeenstemming zijn met de gewenste ruimtelijke inzichten van het betreffende gebied. Tevens zijn plannen, regelingen en voorschriften die voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening ingevolge artikel 10 van de Overgangswet ruimtelijke ordening en volkshuisvesting of ingevolge enige andere wettelijke bepaling geacht werden bestemmingsplan te zijn in de zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening per 1 juli 2013 in het geheel komen te vervallen.

Daarnaast verplicht de Wet ruimtelijke ordening dat bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht digitaal vervaardigd dienen te worden en digitaal raadpleegbaar dienen te zijn. Het digitale plan geldt bij afwijking ten opzichte van het analoge plan als primair plan.

Het plangebied van het nieuw op te stellen bestemmingsplan "Stationsomgeving/Oud Noord" zal in grote lijnen de planbegrenzing aanhouden van de bovengenoemde vigerende bestemmingsplannen.



Afbeelding 1: Globale begrenzing plangebied

1.2 Doel bestemmingsplan

Met de vaststelling van een bestemmingsplan wordt het volgende bereikt:

- Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en overige hieraan gelieerde regelgeving;
- Uniformiteit in de opzet, methodiek en aanpak van het plan en standaardisering van de planregels, toelichting en verbeelding. Leesbaarheid, duidelijkheid en toetsbaarheid van het plan;
- Digitalisering op basis van IMRO2012 codering, indien nodig met aanpassingen aan de Zandvoortse situatie;
- De bestaande ruimtelijke situatie wordt vastgelegd;
- De gewenste ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt;
- Er wordt een nieuwe basis gelegd om op te treden tegen illegale situaties;
- Het ruimtelijk beleid van de gemeente en andere overheden wordt in juridische zin vertaald.

1.3 Doel Nota van Uitgangspunten

Het doel van deze Nota van Uitgangspunten is om reeds voor het opstarten van de bestemmingsplanprocedure inzicht te hebben in de meest belangrijke thema's binnen het plangebied, zodat op voorhand door middel van een goede analyse de uitgangspunten en de verwerkwijze voor het nieuwe bestemmingsplan bepaald kunnen worden.

Aan de hand van de uitgevoerde inventarisatie en retrospectieve toets wordt in de Nota van Uitgangspunten besproken wat de bevindingen zijn in het plangebied en een voorstel gedaan hoe hiermee om te gaan. Tevens wordt inzicht gegeven in de planning en doorlooptijd van het bestemmingsplanproces.

De Nota van Uitgangspunten wordt door het college van burgemeester en wethouders voorbereid en vastgesteld en ter bespreking aan de gemeenteraad aangeboden. De Nota van Uitgangspunten is kaderstellend en richtinggevend voor het uiteindelijke eindproduct; het bestemmingsplan.

2. Plangebied

2.1 Begrenzing

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Zandvoort en wordt globaal begrensd door de volgende wegen en percelen:

Noordzijde: Van Lennepweg, Vondellaan, voetpad ten zuiden van parkeerterrein Center Parcs, Doctor Jacobus P. Thijsseweg, Linnaeusstraat;

Oostzijde: Linnaeusstraat (oostzijde begraafplaats en brandweer);

Zuidzijde: Zeestraat, Haltestraat, zuidzijde spoorlijn, Van Lennepweg, noordzijde spoorlijn;

Westzijde: Stationsplein, Van Speijkstraat.

Hiermee wordt grotendeels aangesloten bij de begrenzing van de vigerende bestemmingsplannen.



Afbeelding 2: globale begrenzing plangebied

2.2 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn de bestemmingsplannen “Oud Noord”, “Stationsomgeving” (inclusief partiële herziening uit 2005), “Snackverkooppunt Tollensstraat” (De Zilvermeeuw), “Brandweerkazerne” en het “Uitwerkingsplan artikel 11 WRO T.b.v. snackverkooppunt Vondellaan / J.P. Heijeplantsoen” (Cafeteria De Oude Halt Anytime) van kracht. Het bestemmingsplan “Oud Noord” is vastgesteld op 11 december 2007 en het bestemmingsplan “Stationsomgeving”, uit 1998, is bij besluit van 30 juni 2008 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland verlengd tot 1 januari 2018. Het uitwerkingsplan is vastgesteld op 17 februari 2009. Het bestemmingsplan “Brandweerkazerne” is vastgesteld op 25 januari 2011 en het bestemmingsplan “Snackverkooppunt Tollensstraat” is vastgesteld op 25 mei 2011.

Oud Noord

Het bestemmingsplan “Oud Noord” was toentertijd conserverend van aard en zoveel mogelijk gericht op het handhaven van de bestaande structuren, waarbij wel door middel van een aantal flexibiliteitsbepalingen ruimte gegeven wordt aan bepaalde kleinschalige ontwikkelingswensen. In dit plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een brandweerkazerne. In 2011 is uiteindelijk hiervoor een separaat bestemmingsplan opgesteld.

Stationsomgeving

Het bestemmingsplan “Stationsomgeving” had in 1998 tot doel de stedenbouwkundige basis te leggen voor de verlening van de nodige bouwvergunningen en voor het (toen nog deels onbebouwd) gebied als dat eenmaal bebouwd en ingericht was. Dit bestemmingsplan was daarmee grotendeels een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. In 2005 is een partiële herziening ten aanzien van de voorschriften van het woonwagencentrum Oosterveld vastgesteld. In 2008 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland het bestemmingsplan verlengd met 10 jaar.

Snackverkooppunt Tollensstraat

In 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Snackverkooppunt Tollensstraat” vastgesteld ten behoeve van het mogelijk maken van een nieuwe en grotere unit op de (toen al reeds bestaande) horecaplaats. Het bestaande bestemmingsvlak (in het bestemmingsplan “Oud Noord”) was hiervoor te klein. Met dit bestemmingsplan is het bestemmingsvlak vergroot.

Snackverkooppunt Vondellaan / J.P. Heijeplantsoen

Het uitwerkingsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van een snackverkooppunt ter plaatse van het plantsoen gesitueerd tussen de Vondellaan, Tollenstraat en J.P. Heijeplantsoen. Het uitwerkingsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan Oud Noord.

Brandweerkazerne

Het bestemmingsplan “Brandweerkazerne” is eveneens een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, waarbij het realiseren van een brandweerkazerne en herprofilering van de Linnaeusstraat mogelijk gemaakt is.

2.3 Ruimtelijke en functionele kenmerken plangebied

Het plangebied wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk woonbebouwing. De belangrijkste structurerende ruimtelijke elementen zijn met name de ontsluitingswegen Van Lennepweg, de Vondellaan, de Van Speijkstraat, de spoorlijn en de groenzone langs de spoorlijn. Daarnaast is de begraafplaats ten oosten van het plangebied een opvallende structurerende zone. De begraafplaats heeft een gesloten karakter, is grootschalig opgezet en is een waardevol groenelement in het plangebied. Het woongebied ten noorden van het station kenmerkt zich door de vele hoogteverschillen, wat gevolgen heeft voor de ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer.

Naast woningen komen er in het plangebied ook enkele andere functies voor. In de Zeestraat komen gemengde functies voor, zoals horeca en het bedrijfsmatig verstrekken van logies. Tussen de Zeestraat en het spoor bevindt zich een caravanterrein. Binnen het plangebied komen enkele bedrijven voor, zoals aan de Hofdijkstraat en achter de woonbebouwing aan de Helmersstraat/Da Costastraat. Tevens bevindt zich in het plangebied een benzinstation aan de Van Lennepweg. De maatschappelijke voorzieningen die zich in het plangebied bevinden is een voorziening van het Rode Kruis aan het de Nicolaas Beetslaan en de begraafplaats aan de Van Lennepweg. Tot slot bevindt zich aan de A.J. van der Moolenstraat nog sportschool Kenamju.

3. Relevante planologische beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

Gezien de aard van het plangebied en de beoogde ontwikkelingen die hierin zijn opgenomen is er slechts een beperkte relatie met het rijksbeleid aanwezig. Er zal kort worden ingegaan op de directe relevante rijksbeleidskader.

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland. Het Rijk heeft 3 hoofddoelen:

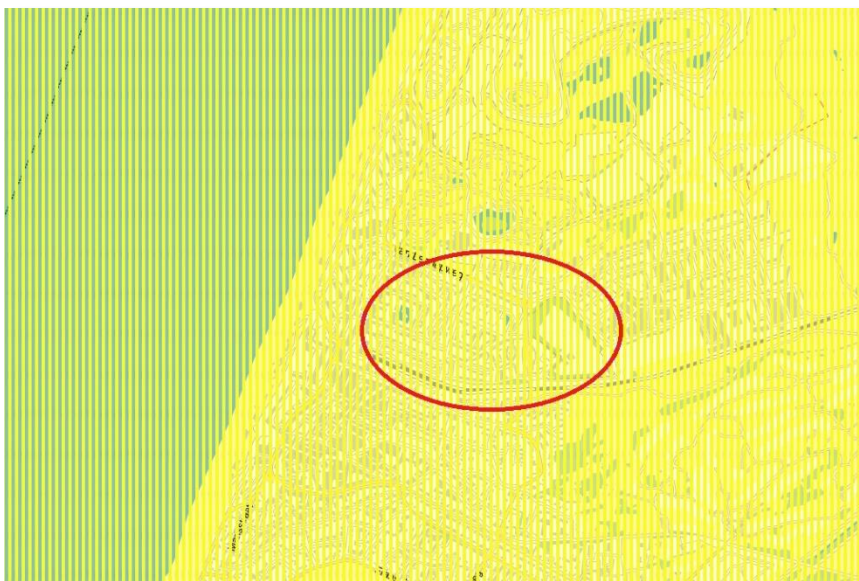
1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Bestemmingsplan:

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is het plangebied onderdeel van het 'kustfundament'. Het Rijk beschermt de primaire waterkeringen (dijken, dammen, kunstwerken en duinen) die in beheer zijn bij het Rijk evenals het kustfundament. De nationale belangen uit de structuurvisie zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Zie hierna.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is de 1^e aanvulling op het Barro in werking getreden. Op 1 juli 2016 trad een wijziging van het Barro in werking. Het Barro stelt een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. De onderwerpen betreffen: project mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied en defensie.



Afbeelding 3: kaart Barro met in geel het 'kustfundament'

Bestemmingsplan:

Het volledige plangebied is aangewezen als onderdeel van het kustfundament. Ten aanzien van het kustfundament is aangegeven dat een ruimtelijk plan dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het (vooraf) geldende bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk maakt die een belemmering vormt voor het uitzicht op de vrije horizon vanaf de gemiddelde hoogwaterlijn met de blik op zee. Daarvan is ter plaatse van deze locatie geen sprake.

Daarnaast mag met vaststelling van het bestemmingsplan geen belemmering ontstaan voor de instandhouding of de versterking van het zandige deel van het kustfundament. Voor het betreffende plangebied zijn geen activiteiten mogelijk die de waterkering zouden kunnen verzwakken. Het Barro staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij besluit van 28 augustus 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. De duurzaamheidsladder is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Volgens dit artikel moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en moet overprogrammering worden voorkomen. Aan de hand van de duurzaamheidsladder vindt een toetsing plaats. De ladder bestaat uit drie treden:

- **Behoefte:** Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
- **Binnen- of buitenstedelijk:** Indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
- **Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:** Indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Bestemmingsplan:

Wanneer in het bestemmingsplan Stationsomgeving / Oud Noord sprake is van het opnemen van nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de Ladder. Uit jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Het nieuwe bestemmingsplan zal geen grotere ontwikkelingen mogelijk maken. Een motivering van de Ladder van duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

3.1.4 Ontwerp Structuurvisie Ondergrond

Op 11 november 2016 is de Ontwerp Structuurvisie Ondergrond gepubliceerd. In de Ontwerp Structuurvisie Ondergrond (STRONG) worden de beleidsopgaven uitgewerkt die betrekking hebben op de nationale belangen 'drinkwatervoorziening' en 'mijnbouwactiviteiten', zoals de winning van olie, gas en aardwarmte en opslag van stoffen in de ondergrond. De ondergrond is van groot belang voor onze energievoorziening en grondwater is de belangrijkste bron van onze drinkwatervoorziening.

Het plangebied is in de STRONG aangewezen als gebied voor "Aanvullende Strategische Voorraden". De provincies hebben met het Rijk afgesproken dat zij binnen een periode van 2 tot 3 jaar Aanvullende Strategische Voorraden (van grond- en oppervlaktewater) zullen vaststellen met een bijbehorend beschermingsregime. De provincies nemen daarbij een aantal afgesproken uitgangspunten in acht. Het Rijk overlegt periodiek met de provincies over de voortgang van dit project.

Bestemmingsplan:

In het nieuwe bestemmingsplan worden geen activiteiten opgenomen die van invloed zijn op de verontreiniging van het grondwater.

3.1.5 Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft 3 wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De provincies bepalen nu wat er wel en niet wordt toegestaan in de natuur in hun gebied. De provincies zorgen tevens voor vergunningen en ontheffingen. In deze nieuwe wet blijft de bescherming van Natura-2000 gebieden vrijwel hetzelfde. Ook de bescherming van soorten blijft op een vergelijkbare manier beschermd als onder de Flora- en faunawet.

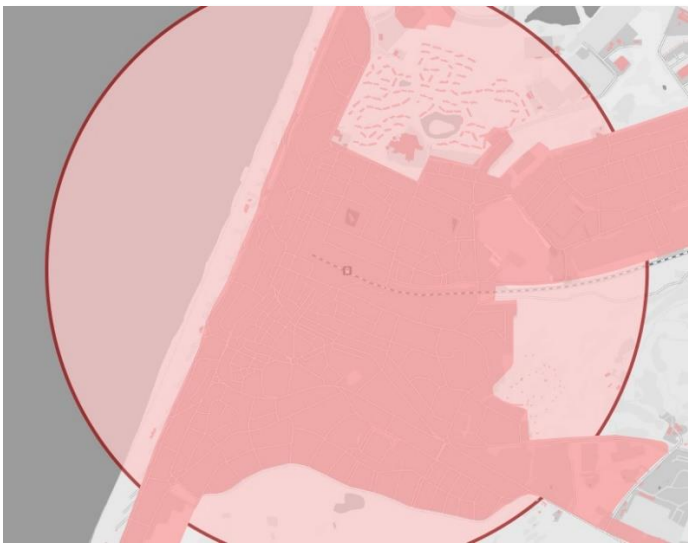
Bestemmingsplan:

Het plangebied grenst niet direct aan een Natura 2000-gebied. Wel ligt rondom Zandvoort het Natura 2000-gebied "Kennemerland-Zuid". Het is een reliëfrijk en landschappelijk afwisselend gebied, dat grotendeels bestaat uit kalkrijke duinen. De overgang tussen de kalkrijke jonge duinen en de ontkalkte oude duinen ligt ter hoogte van Zandvoort. Dit levert een soortenrijke en kenmerkende begroeiing op. Wanneer er activiteiten of ontwikkelingen plaatsvinden die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van het Natura-2000 gebied moet op basis van de Wet Natuurbescherming een vergunning worden aangevraagd.

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van het nabijgelegen Natura-200 gebied.

3.2 Provinciaal beleid**3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040**

In de provinciale structuurvisie valt het plangebied onder het "bestaand stedelijk gebied", waarbij het gebied tevens is aangewezen als 'efficiënter benutten OV-knooppunt'. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn stedelijke functies als wonen toegestaan. Voor OV-knooppunten geldt dat er een goede koppeling moet zijn tussen het openbaar vervoer, auto-, fiets- en voetgangersnetwerken en bijbehorende overstapvoorzieningen zoals P+R en fietsenstallingen.



Afbeelding 4: Uitsnede Structuurvisie Noord-Holland 2040

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten hebben op 28 september 2015 de Provinciale Ruimtelijke Verordening gewijzigd. Op 12 december 2016 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening wederom gewijzigd. Deze wijziging treedt in werking op 1 maart 2017.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) stelt algemene regels aan bestemmingsplannen met als doel het veiligstellen van de provinciale belangen. In de PRV worden voor een aantal onderwerpen regels gesteld die door de rijksoverheid bij provincies zijn neergelegd ter verdere uitwerking en/of aanvulling in een provinciale verordening. Op deze wijze komen de rijksregels 'getrapt' in bestemmingsplannen en beheersverordeningen terecht. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten;
- rijksbufferzones;
- ecologische hoofdstructuur;
- nationale landschappen;
- het kustfundament;
- het regionale watersysteem.

De regeling die is opgesteld in de PRV heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

- de aanwijzing van bestaand stedelijk gebied;
- mogelijkheden, kwaliteitseisen en Ruimte voor Ruimte voor het landelijk gebied;
- werkfuncties en grootschalige detailhandel in Bestaand Stedelijk Gebied en landelijk gebied;
- de Groene ruimte;
- de Blauwe ruimte;
- energie (windturbines).

Bestemmingsplan

Voor het plangebied is de ligging binnen 'bestaand stedelijk gebied' van belang. Het plangebied grenst niet direct aan de ecologische hoofdstructuur (EHS), maar deze is wel rondom Zandvoort aanwezig. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn stedelijke functies, zoals aanwezig binnen het plangebied, toegestaan.

3.2.3 Provinciale Milieuverordening

Op 14 januari 2002 is de Provinciale Milieuverordening (PMV) van de provincie Noord-Holland vastgesteld. Deze verordening is via een aantal tranches verder aangevuld, gewijzigd en geactualiseerd. Op 14 december 2015 is tranche 9 van de Provinciale Milieuverordening (PMV) vastgesteld. In deze PMV komt onder andere grondwaterbescherming en de bescherming van de aardkundige monumenten aan de orden.

Een klein deel van het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Het westelijke deel van de Tollensstraat en het westelijke deel van de Linnaeusstraat bevinden zich in een grondwaterbeschermingsgebied van de provincie Noord-Holland. De provincie Noord-Holland kent drie zones ten behoeve van de bescherming van drinkwater; waterwingebied (60-dagen zone), grondwaterbeschermingsgebied I (25 jaar zone) en grondwaterbeschermingsgebied II (110/ 200 jaar zone). Binnen grondwaterbeschermingsgebieden gelden diverse gebruiksbepalingen om het drinkwaterbelang te beschermen, deze zijn beschreven in de provinciale milieuverordening. Het plangebied is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied II.

De provinciale milieuverordening schrijft in artikel 5 voor dat het verboden is om in deze gebieden een inrichting op te richten of in werking te hebben die zijn aangewezen in bijlage 1, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.

Bestemmingsplan

Binnen dit grondwaterbeschermingsgebied in het plangebied komen dergelijke bedrijven niet voor en er zal ook geen mogelijkheid voor worden opgenomen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterbeheerplan

In maart 2016 is het Waterbeheerplan 5 van het Hoogheemraadschap van Rijnland vastgesteld. Dit waterbeheerplan geeft richting aan het waterbeheer in de periode 2016-2021. De speerpunten uit dit beheerplan zijn: waterveiligheid, voldoende water, schoon en gezond water en waterketen. Hiervoor wordt een duurzaam financieel beleid gevoerd.

De duinen behoren tot de primaire waterkeringen die ons land beschermen tegen hoogwater vanuit de zee. De Noordzeekust is helemaal op orde, de basiskustlijn wordt door het Rijk met zandsuppleties op orde gehouden. In 2017 start de vierde landelijke toetsronde van primaire waterkeringen.

Bestemmingsplan

Het plangebied ligt net buiten de primaire waterkering, daardoor is het niet nodig om via het bestemmingsplan beschermende maatregelen te nemen tot behoud van de waterkerende functie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Gemeentelijke structuurvisie Zandvoort, Parel aan Zee +

De structuurvisie geeft het gemeentelijk beleid op de ruimtelijke ordening weer tot aan 2025 en biedt een verdere doorkijk naar 2040. De centrale visie van de gemeente is dat Zandvoort wil dat de steeds mobieler wordende mens blijft kiezen voor Zandvoort als plek waar men graag woont en recreëert. Zandvoort zet daarom in op een gezonde toekomst, met een sterke positie binnen de regio; een toeristische sector als belangrijkste economische motor; een aantrekkelijke woongemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw; een onderscheidende identiteit en 'kwaliteit boven kwantiteit'. Aan de hand van zeven ambities wordt inhoud gegeven aan de centrale visie: 'thuiskomen', 'iedereen doet mee', 'toerisme en recreatie als economische motor', 'bestemming Zandvoort', 'beleef het landschap', 'authentiek en kleinschalig' en 'een veilige kust in weer en wind'.

Bestemmingsplan

Op de visiekaart van de structuurvisie heeft het plangebied diverse aanduidingen gekregen. Ingrijpende ontwikkelingen zijn in het plangebied niet aan de orde. Voor kleinere ontwikkelingen is het vigerende bestemmingsplan het uitgangspunt. Wel is een tweetal projecten voorzien binnen het plangebied. Dat is 'E15, A.J. van der Moolenstraat' en 'E17, Van Lennepweg'. E15 is gericht op de herontwikkeling van een sportschool tot woning, nadat de sportschool elders is ontwikkeld. Dit project wordt door een particuliere partij gedragen. Het project E17 betreft de herstructurering van het sociale woningblok in Oud Noord. De trekker van dit project is Woonstichting De Key. Deze 'projecten' dienen nog nader uitgewerkt te worden. De plannen zijn op dit moment niet concreet genoeg om dit bestemmingsplan op te nemen. De Key heeft kenbaar gemaakt momenteel geen

(concrete) plannen te hebben voor herstructurering van het desbetreffende woningblok. Voor het project E15 wordt in overleg met de eigenaar (al dan niet) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



Afbeelding 5: Uitsnede structuurvisie Park Duinwijk



Afbeelding 6: Uitsnede structuurvisie Oud Noord

3.4.2 Nota Openbare Ruimte deel A

Op 29 oktober 2013 is de Nota Openbare Ruimte deel A vastgesteld. In de nota geeft de gemeente haar integrale visie op de openbare ruimte in hoofdlijnen. De Nota richt zich op de volgende in de structuurvisie omschreven speerpunten:

- het maken van een kwaliteitsslag in het dorp;
- het geven van een impuls aan het toerisme in het dorp;
- het behouden c.q. versterken van een aantrekkelijke woongemeente;
- een onderscheidende identiteit met een meer nadrukkelijke rol voor de historie en een betere benutting van de landschappelijke ligging.

In de Nota wordt onderscheid gemaakt in het visitekaartje, de woonwijken en het landschap. In de woonwijken is het streven om, met name in de groenarme wijken de groene uitstraling te vergroten.

Het plangebied betreft de wijken Park Duinwijk, Jacob Catsstraat e.o., Oud Noord en een klein deel van het Centrum. Park Duinwijk heeft relatief weinig groen. De gemeente zal onderzoeken waar ruimte is om meer of kwalitatief beter groen toe te voegen. In de wijk Jacob Catsstraat (e.o.) wordt een duinmilieu nagestreefd. Dit kan in twee gebieden vorm krijgen: rond de appartementsgebouwen of op de grens tussen de wijk en het recreatiepark. Aan de noordzijde grens de wijk aan het

recreatiepark. De duinen die het parkeerterrein van dit park omzomen zijn mede bepalend voor het gevoel.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zal gekozen worden voor een bestemmingsregeling waarmee het bestaande groen, zowel particulier als openbaar, behouden blijft.

3.4.3 Toetsingscriteria voor het verlenen van afwijken van het bestemmingsplan

Bij besluit van 2 april 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders de (nieuwe) toetsingscriteria voor het verlenen van afwijkingen van het bestemmingsplan vastgesteld ten behoeve van:

- opbouwen, bijbehorende bouwwerken, dakkapellen, het splitsen van grote woningen en aan huis verbonden beroepen en bedrijven.

Dit vastgestelde beleid biedt een aantal verruimingten ten opzichte van het vorige beleid. Daar waar door het vergunningsvrij bouwen ruimere mogelijkheden zijn ontstaan is het beleid zo mogelijk aangepast. Naast de aan huis verbonden beroepen is in dit beleid ook de mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden kleine bedrijven in of bij een woning te vestigen. Vrije beroepen en bedrijven dienen een duidelijk ondergeschikte functie te hebben ten opzichte van de woonfunctie. Besloten is om deze beleidsuitgangspunten op te nemen in nieuw vast te stellen bestemmingsplannen.

3.4.4 Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) 2005

Het GVVP uit 2005 beschrijft in hoofdlijnen het gewenste beleid ten aanzien van verkeer en vervoer dat de gemeente Zandvoort voor de korte en lange termijn wenst te voeren. In het GVVP is een korte en lange termijnvisie op de onderdelen infrastructuur, fietsverkeer en openbaar vervoer gegeven.

De algemene doelstelling van het verkeers- en vervoerbeleid is te definiëren als "een duidelijke en logische indeling ontwikkelen in verkeersruimte en verblijfsgebieden. Het verbeteren van de leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Het bevorderen van gebruik openbaar vervoer en fiets".

Bestemmingsplan

Het GVVP geeft een wegcategorisering voor de gehele gemeente. De Van Lennepweg is en de Linnaeusstraat zijn aangeduid als gebiedsontsluitingswegen. Op deze wegen mag 50 km/h gereden worden. Deze wegen ontsluiten de woonwijken in het plangebied en zijn gericht op doorstroming. Tevens zijn er een aantal erftoegangswegen-plus in het plangebied. Dit zijn de Zeestraat, het Stationsplein, de Ingenieur E.J.J. Kuindersstraat, de Van Speijkstraat, de Vondellaan en de Verlengde Haltestraat. Op deze wegen mag 30 km/h gereden worden. Dit zijn wegen met een relatief hoge intensiteit, onderdeel van een bus- of parkeerroute of uitrukroutes van hulpdiensten. De overige wegen in het plangebied fungeren als erftoegangsweg. Deze wegen bevinden zich in gebieden met een overwegende verblijfsfunctie.

De Doctor Jacobus P. Thijsseweg is aangeduid als een recreatieve fietsroute. Er is hier tevens sprake van gemotoriseerd verkeer, waarbij deze weg als ontsluitingsweg richting de sportvelden fungeert.

Voor het bestemmingsplan is het van belang dat de beschreven wegen, straten en routes een bestemming krijgen die past bij het gebruik.

3.4.5 Welstand / Beeldkwaliteit

De gemeentelijke Welstandsnota is uit 2004. Voor elk gebied binnen de gemeente is op basis van stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische samenhang een bepaalde kwaliteit

toebedeeld, waaraan vervolgens een bepaald welstandniveau wordt gekoppeld; een bijzonder of regulier niveau.

Bestemmingsplan

Voor de gebieden Zeestraat/Kostverlorenstraat en Oud Noord in het plangebied geldt een bijzonder welstandsniveau. De Zeestraat/Kostverlorenstraat wordt gekarakteriseerd door zijn vloeiende verloop van de bebouwingsdichtheid. De meeste bebouwing is vooroorlogs en bestaat uit individueel vormgegeven woningen van één of twee bouwlagen. Vanwege de hoge beeldkwaliteit en het unieke karakter van de gemengde bebouwing geldt voor dit gebied een bijzonder welstandsbeleid. Er zijn gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld om aan te toetsen. Het gebied Oud Noord is op te delen in een nieuw en ouder gedeelte. Het vooroorlogse gedeelte ('t Rode Dorp) is gebouwd vanaf 1920. Het nieuwe gedeelte stamt uit de periode 1980-1990. Het oudere gedeelte kent voor de bouwperiode kenmerkende en herkenbare tuindorpstructuur. Oud Noord is door de stedenbouwkundige en architectonische samenhang van bijzondere waarde. Het oudere gedeelte heeft een aanzienlijke cultuurhistorische waarde. Ook voor dit gebied zijn gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld.

Hoewel de Welstandsnota niet juridische vertaald kan worden in een bestemmingsplanregeling, zal de juridische regeling van het bestemmingsplan wel aansluiten bij de uitgangspunten uit de Welstandsnota voor dit gebied. De planregels zullen met name gericht zijn op het behoud van het stedenbouwkundige karakter. Bouwvlakken worden zoveel mogelijk strak om de bestaande hoofdgebouwen gelegd. Daarnaast worden maximum goot- en bouwhoogtes opgenomen in het bestemmingsplan.

Elk vergunningplichtig bouwwerk zal worden getoetst aan de Welstandsnota.

3.4.6 Retail- en horecavisie

Het beleid in de retail- en horecavisie is erop gericht om de horeca meer te concentreren in het centrum van Zandvoort. In de visie is bepaald dat de abstracte doelstellingen concreter zouden moeten worden gemaakt in een uitvoeringsconvenant. In 2016 is een (uitvoerings)convenant afgesloten tussen ondernemers van het dorp en de gemeente Zandvoort. In dit uitvoeringsconvenant staan enkel zaken waar de aangeslotenen direct en gezamenlijk de schouders onder willen gaan zetten. Expliciet valt het compact maken van het centrum door de Zeestraat en het tweede gedeelte van de Haltestraat een status apart te geven, hier niet onder. Afgesproken is om dit knelpunt uit de Retail- en Horecavisie in een apart traject te bespreken en op te lossen. De doelstellingen en acties vallen uiteen in een vijftal categorieën:

1. Ruimte voor ondernemerschap;
2. Samenwerking;
3. Openbare ruimte;
4. Vastgoed;
5. Overig.

In het convenant is aangegeven dat bestemmingsplannen flexibeler gemaakt zouden moeten worden. Gestreefd wordt naar het meer toestaan van mengvormen tussen retail en horeca.

Bestemmingsplan

De nieuwe afspraken uit het convenant worden indien mogelijk (of ruimtelijk relevant) overgenomen in dit bestemmingsplan. Voor het eerste en tweede deel van de Haltestraat en de Zeestraat zal dezelfde regeling worden opgenomen in het bestemmingsplan. Deze regeling zal aansluiten bij het bestemmingsplan Centrum.

3.4.7 Visie op verblijfsaccommodaties

Op 18 februari 2014 is de Visie op verblijfsaccommodaties Zandvoort vastgesteld. De toetsingscriteria die hierin zijn opgenomen zijn ingetrokken en op 16 juni 2015 door burgemeester en wethouders opnieuw vastgesteld. In de visie wordt de positie van Zandvoort als bestemming voor meerdaags verblijf beschreven. Deze positie is door de jaren heen verslechterd. De visie is bedoeld om het tij te keren.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zal deze visie in de regels worden vertaald. Voor het plangebied betekent dit dat er binnen de woonbestemming een regeling voor nachtverblijf moet worden opgenomen. Nachtverblijf betreft het verstrekken van nachtverblijf aan maximaal 4 bedden.

3.4.8 Entree Zandvoort

Entree Zandvoort is de naam van het project vanaf het station tot aan de boulevard ter hoogte van het hotel Bouwes Palace. Hier wil de gemeente een herontwikkeling waarbij de openbare ruimte meer kwaliteit krijgt, de route van het station naar het strand en de boulevard duidelijker is en een dynamische locatie aan zee ontstaat met ruimte voor hotel, horeca, retail en wellness. Een deel van dit project, namelijk het stationsgebied, is in het plangebied gelegen. Het project is met name gericht op (een verbetering van) de kwaliteit van de openbare ruimte. Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn daar reeds 'open terreinen' toegestaan met bepaalde bouw mogelijkheden. Daarnaast zijn er vergunningvrije mogelijkheden om een impuls te geven aan de openbare ruimte.

Bestemmingsplan

Daar waar mogelijk zal het bestemmingsplan de uitvoering van dit project mogelijk maken. Het stationsgebouw is een rijksmonument. De Nederlandse Spoorwegen zal op termijn het stationsgebouw restaureren/renoveren. De wens is om hier functies, zoals horeca en bedrijven, te vestigen, die niet bij voorbaat behoren bij de bestemming. Daarnaast bevinden zich in het stationsgebouw reeds een atelier en een kapper. Voor deze functies wordt een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

3.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voor het plangebied gewenst is om zorgvuldig om te gaan met de bestaande situatie. Het is van belang dat de bestaande situatie in het plangebied gehandhaafd blijft en daar waar nodig versterkt wordt. Het groen in de omgeving blijft een aandachtspunt.

4. Retrospectieve toets

Er is een retrospectieve toets uitgevoerd voor het plangebied. Doel van deze retrospectieve toets is om inzicht te krijgen in de situaties in bebouwing en gebruik die binnen het plangebied bestaan welke niet in overeenstemming zijn met de vigerende bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen.

Uit deze toets blijkt dat met name op de volgende punten strijdigheden zijn geconstateerd:

- Strijdig gebruik van de (voor)tuin: parkeren voor de voorgevelrooilijn
- Erfafscheidingen in de voortuin hoger dan toegestaan
- Strijdig gebruik van de (voor)tuin: bijgebouwen

4.1 Parkeren voor de voorgevel

Uit de retrospectieve toets is gebleken dat er op een aantal percelen, met name in het Stationsgebied en op enkele percelen in Oud Noord, sprake is van strijdig gebruik van de (voor)tuin. Er worden auto's geparkeerd voor de voorgevel van de woning, in de bestemming Tuin.



Afbeelding 7: parkeren in de voortuin Helmersstraat en A.J. van der Moolenstraat (Oud Noord)



Afbeelding 8: parkeren in voortuin Witte Veld en Ronald Ketellapperstraat (Stationsgebied)

Vigerend beleid

Bestemmingsplan Oud Noord

Het parkeren van auto's vóór de voorgevel van de woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. In de bestemming "Tuin", artikel 9, lid 2 is bepaald dat parkeren alleen is toegestaan achter de voorgevel van de woning of het denkbeeldig verlengde daarvan, behoudens op een hiervóór gelegen oprit naar de op hetzelfde perceel achter de voorgevel aanwezige parkeergelegenheid.

In artikel 17, de Algemene vrijstellingsbevoegdheid, is in lid 1, sub f bepaald dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van de bepalingen in het plan voor een afwijking van de in dit plan voorgeschreven parkeernormeringen en/ of het realiseren van parkeervoorzieningen op eigen terrein, indien op andere, passende wijze in de benodigde parkeerruimte wordt voorzien of zal worden voorzien, eventueel na storting van middelen in een parkeerfonds.

Bestemmingsplan Stationsgebied

Het parkeren van auto's in de bestemming "Voor- en zijtuin" is niet toegestaan. In artikel 8, lid 2 sub b is bepaald dat voor zover op de plankaart aangeduid is middels een arcering in de voortuin, is parkeren in de voortuin toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen voor delen van het Witte Veld, gedeelte van het Kromboomsveld en de Sara Roosstraat. Alleen daar is parkeren in de voor- en zijtuin toegestaan.



Afbeelding 9: parkeren in voor- en zijtuin toegestaan (in rood) Stationsgebied

Algemene Plaatselijke Verordening (APV)

De aanleg/wijziging van een uitweg en het toetsingskader is vastgelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening Zandvoort 2011 (APV). In artikel 2.12 van de APV staat onder andere dat het verboden is om zonder vergunning van het bevoegd gezag een uitweg te maken naar de weg of verandering aan te brengen in een bestaande uitweg naar de weg. Ook zijn in de APV weigeringsgronden opgenomen op basis waarvan het bevoegd gezag kan weigeren een uitwegvergunning te verlenen. Het gebruik van een terrein waarvoor de uitweg noodzakelijk is mag niet strijdig zijn met het bestemmingsplan en kan worden geweigerd op een aantal overige gronden. Deze weigeringsgronden laten ruimte voor nadere invulling.

Beleidsregels uitwegen: nadere regels inzake verlenen, wijzigen en opheffen uitwegen

De in de APV opgenomen weigeringsgronden laten ruimte voor nadere invulling. Middels het beleidsdocument 'Beleidsregels uitwegen' worden nadere regels gesteld, welke worden beschouwd als toetsingscriteria waarop de aanvraag wordt beoordeeld en op grond waarvan een uitwegvergunning kan worden geweigerd.

Samengevat kan op basis van de hierboven genoemde beleidsdocumenten het volgende worden gesteld. Een uitwegvergunning kan op basis van zowel de APV als op basis van de Beleidsregels uitwegen slechts worden verleend indien zij in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan van zowel private als de openbare ruimte.

In casu betekent dit dat in het plangedeelte van Oud Noord een uitweg moet voldoen aan het gestelde in artikel 9 van het bestemmingsplan Oud Noord, inhoudende dat het onoverdekt parkeren op eigen erf alleen is toegestaan achter de voorgevel van de woning of het denkbeeldige verlengde daarvan, behoudens op een hiervóór gelegen oprit naar de op hetzelfde perceel achter de voorgevelrooilijn aanwezige parkeergelegenheid.

Een en ander heeft tot gevolg dat bijvoorbeeld in situaties waarin achter de voorgevel geen mogelijkheid tot parkeren aanwezig is, op basis van het vigerende beleid zonder afwijking geen uitwegvergunning kan worden verleend.

In het plangedeelte van het Stationsgebied moet een uitweg voldoen aan het bepaalde in artikel 8. Hierin is bepaald dat parkeren op eigen terrein alleen is toegestaan wanneer dit middels een arcering is aangeduid op de plankaart.

Conclusie

Parkeren op eigen erf blijft in beginsel alleen toegestaan op de percelen welke voldoen aan de 'Beleidsregels Uitwegen' en daarmee aan de relevante bepalingen uit het bestemmingsplan. Dit betekent dat (onoverdekt) parkeren alleen is toegestaan achter de voorgevelrooilijn van een hoofdgebouw, behoudens op een hiervóór gelegen oprit naar de op hetzelfde perceel achter de voorgevelrooilijn aanwezige parkeergelegenheid. Daarnaast geldt voor het Stationsgebied dat de locaties waar parkeren in de tuin mogelijk is (aangeduid op de plankaart) deze positief worden vertaald in het bestemmingsplan door middel van een specifieke aanduiding. In het bestemmingsplan zal een afwijkmogelijkheid opgenomen worden om onder voorwaarden van de regeling voor het parkeren af te wijken. Hierbij wordt aangesloten bij het bestemmingsplan 'Kostverlorenstraat e.o.' en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Zandvoort'.

4.2 Erfafscheidingen

Op een aantal percelen in het gebied van Oud Noord zijn erfafscheidingen gerealiseerd welke strijdig zijn met de bepalingen uit het bestemmingsplan. De strijdigheid bestaat uit de overschrijding van de maximale bouwhoogte. Deze bedraagt voor erfafscheidingen vóór de voorgevel maximaal 1 meter hoog.



Afbeelding 10: voorbeeld van erfafscheidingen in voortuin (Tollensstraat en Nicolaas Beetslaan), hoger dan 1 meter

Vigerend beleid

Vergunningvrij

Op basis van artikel 2 lid 12 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) mogen erfafscheidingen in het voorerfgebied tot een hoogte van 1 meter vergunningvrij worden gebouwd.

Bestemmingsplan Oud Noord

In artikel 9 van het bestemmingsplan, bestemming "Tuin", is in lid 3 sub h bepaald dat de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen.

In artikel 17 van het bestemmingsplan zijn de algemene vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. In lid d is bepaald dat de overschrijdingen van de bepalingen inzake de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 20% mag bedragen.

Aan- en bijgebouwenbeleid

In het aan- en bijgebouwenbeleid is ten aanzien van erfafscheidingen in de zone onbebouwd bepaald dat erfafscheidingen welke zijn gelegen voor de voorgevelrooilijn en de doorgetrokken voorgevelrooilijn maximaal 1 meter hoog mogen zijn.

Het hiervoor beschreven beleid is van toepassing voor de gehele gemeente Zandvoort. Er is nadrukkelijk de keuze gemaakt om voor de voorgevelrooilijn slechts kleinschalige erfafscheidingen tot maximaal 1 meter hoog toe te staan. Met een mogelijkheid tot het verlenen van een binnenplanse afwijking van 20%.

Conclusie

Het is gewenst om ten aanzien van erfafscheidingen aan te sluiten bij het recent vastgestelde beleid hiervoor. Dat geeft een duidelijke weergave van het beleid dat de gemeente Zandvoort op dit moment wil voeren ten aanzien van onder andere erfbebouwing in de onbebouwde zones. Meer specifiek betekent dit dat de maximale hoogte van 1 meter als uitgangspunt gehandhaafd zal blijven.

4.3 Strijdig gebruik van de (voor)tuin

Op een aantal plekken in het plangebied is een strijdig gebruik van de (voor)tuin geconstateerd in de vorm van de aanwezigheid van bij- of onderdelen van de hoofdgebouwen en bijgebouwen in de bestemming "Tuin". Dit betreft onder andere de adressen Nicolaas Beetslaan 28.



Afbeelding 11: strijdig gebruik van voortuin op perceel Nicolaas Beetslaan

Vigerend beleid

Bestemmingsplan Oud Noord

De betreffende strijdigheden zijn geconstateerd binnen de bestemming "Tuin", artikel 9. Deze gronden zijn op basis van de doeleindenomschrijving bestemd voor tuinen en open erven en parkeren op eigen erf. Binnen de bestemming zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan als balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken en tevens zijn erkers, serres en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen toegestaan. Overige bebouwing is in de bestemming "Tuin" niet toegestaan.

In het bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkingmogelijkheden opgenomen ten behoeve van het realiseren van bebouwing binnen de bestemming Tuin.

Aan- en bijgebouwenbeleid

In het aan- en bijgebouwenbeleid is het uitgangspunt dat de zone onbebouwd dient te blijven. Een uitzondering voor bijgebouwen wordt niet gemaakt.

Conclusie

De gemeente heeft er nadrukkelijk voor gekozen om binnen de bestemming “Tuin” in beginsel geen bebouwing toe te staan. Dit is via het aan- en bijgebouwenbeleid vastgelegd. De geconstateerde overtredingen leiden niet tot aanpassing van het beleid. Het bestaande beleid blijft het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan.

4.4 Incidentele gevallen

4.4.1 Functies in het stationsgebouw

In het stationsgebouw zijn functies aanwezig die niet passend zijn binnen het vigerende bestemmingsplan, zoals een atelier/kunstgalerie en een vakopleiding voor visagie (Make-Up Mansion) / kapper.

Vigerend beleid

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden van het station bestemd voor een railverbinding met stationsgebouw met cultuurhistorische waarde, perrons, dienstgebouwen en andere daarbij behorende voorzieningen, alsmede terreinverhardingen en open terrein. In het stationsgebouwencomplex zijn tevens (dienst)woningen toegestaan, alsmede ruimten voor detailhandel, horeca categorie 1 of 2 en dienstverlening die in verband staat met de bestemming, waaronder een taxibedrijf en een inrichting voor verhuur, stalling en reparatie van rijwielen.

Conclusie

Een atelier en educatieve doeleinden vallen niet onder de doeleindenomschrijving uit het bestemmingsplan. Echter is er ook geen behoefte meer om de gebouwen volledig ten dienste van de bestemming te gebruiken. Het mengen van (meerdere) functies met elkaar is dan ook niet ongewenst. De bestaande aanwezige functies krijgen een maatwerkbestemming.

4.4.2 Kapper Potgietersstraat 24

Aan de Potgietersstraat 24 is een kapper gevestigd. De kapper is hier sinds 9 december 2006 gevestigd, echter zonder vergunning.

Vigerend beleid

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor wonen, detailhandel en voor met de aan die detailhandel ten dienste staande bedrijvigheid. Een kapper valt niet binnen deze bestemmingsomschrijving. Volgens vaste rechtspraak moet een kapper worden aangemerkt als dienstverlening. Het huidige gebruik is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan Oud Noord. Gelet op de Retail- en horecavisie is het wenselijk om de aanduiding ‘detailhandel’ te wijzigen naar ‘dienstverlening’.

Conclusie

De bestaande situatie wordt als zodanig bestemd. Er is hier geen sprake van ‘detailhandel’, maar van ‘dienstverlening’. Het perceel krijgt naast de woonbestemming een aanduiding ‘dienstverlening’.

4.5 Conclusie

In dit hoofdstuk is ingegaan op de resultaten uit de retrospectieve toets en voorgesteld hoe hiermee om te gaan in het nieuwe bestemmingsplan. Zoals beschreven wordt voor een aantal geconstateerde strijdigheden voorgesteld om deze in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan. Voor de situaties die niet gewenst zijn, zoals het strijdig gebruik van de voortuin (parkeren en bijgebouwen) en te hoge erfafscheidingen wordt voorgesteld om deze op te nemen in het handhavingsprogramma van de gemeente.

5. Uitgangspunten

5.1 Stedenbouwkundige kwaliteit

Zoals opgenomen in de verschillende beleidsdocumenten en in de vigerende bestemmingsplannen zijn delen van Oud Noord en Stationsomgeving (cultuurhistorisch) waardevolle gebieden. De aanwezige stedenbouwkundige eigenschappen zijn van een zodanige kwaliteit dat het beleid vooral gericht moet zijn op handhaven (consolideren) van de bestaande kwaliteiten en eigenschappen. De kwetsbaarheid zit hier vooral in individuele toevoegingen door woninguitbreiding en kleinschalige nieuwbouw. Door de beperkte woonruimte, in samenhang met eventuele uitbreidingswensen van bewoners, wordt de verschijningsvorm van de bebouwing snel aangetast door uitbreidingen met aan-, op-, uit- en bijgebouwen die niet samenvallen met bestaande karakteristieken en kwaliteiten. Ook wijzigingen aan kapconstructies en eventuele opbouwen op woningen met een plat dak kunnen de stedenbouwkundige uitstraling aantasten.

In het woongebied ten noorden van het station zijn de aanwezige hoogteverschillen kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur. De stedenbouwkundige structuur van dit woongebied sluit aan op de typerende lijnen die parallel aan de kust lopen, dan wel loodrecht daarop staan.

Uitgangspunten:

- Terughoudendheid met het toevoegen van nieuwe woonbebouwing;
- Het opnemen van een vrij gedetailleerde wijze van bestemmen van de aanwezige woningen;
- Aansluiten bij het beleid voor aan- en uitbouwen;
- Bestaande verkeers- en groenstructuur als zodanig bestemmen.

5.2 Combinatie van woonvormen

In de vigerende bestemmingsplannen Oud Noord en Stationsomgeving is voor een aantal percelen de mogelijkheid opgenomen om zowel gestapelde als niet-gestapelde woningen te bouwen. Binnen het plangebied van Oud Noord betreft het hier een aantal woningen aan de Van Lennepweg, Vondellaan, A.J. van der Moolenstraat, Nicolaas Beetslaan. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Oud Noord was hier reeds sprake van bestaande bebouwing en is er bewust gekozen voor deze combinatie van woonvormen.

Binnen het plangebied van Stationsomgeving betreft het een aantal woonblokken aan de Sara Roosstraat, Petrus de Blockstraat, Salomon Bartelsstraat, Jan Koperstraat, Pieter Paapstraat, Ijsbrand de Jongstraat, Kromsboomveld, Witte Veld en Ronald Ketellapperstraat. In tegenstelling tot het bestemmingsplan Oud Noord, was het bestemmingsplan Stationsomgeving destijds een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Inmiddels is deze woonwijk gerealiseerd.

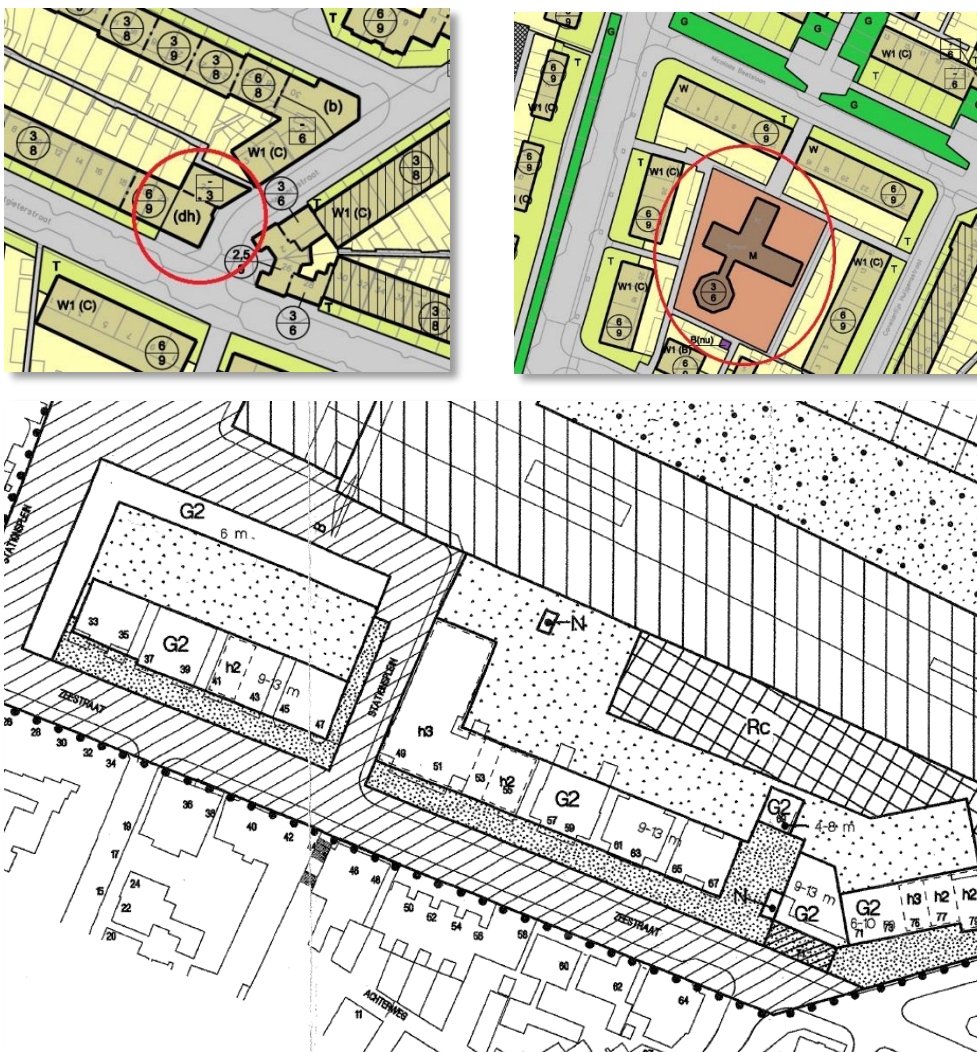
Uitgangspunten:

- De betreffende percelen binnen het plandeel Oud Noord blijven de mogelijkheid behouden om zowel gestapeld als niet-gestapeld te bouwen;
- De betreffende percelen binnen het plangebied Stationsomgeving worden bestemd conform de bestaande (reeds ontwikkelde) situatie;

5.3 Niet woonfuncties

Het plangebied van Oud Noord en het Stationsgebied is te typeren als een woongebied. Naast wonen zijn er in het plangebied ook een aantal niet-wonen functies aanwezig. Deze functies voegen zich op dit moment goed in het woonmilieu van de wijk. Zo is er een kapper gevestigd op het adres Potgietersstraat 24, de sportschool aan de A.J. van der Moolenstraat 47, het Rode Kruisgebouw aan de Nicolaas Beetslaan 14. Tevens zijn er in het plangebied een tweetal snackbars gevestigd, aan de Vondellaan en aan de Tollensstraat 2a. Aan de oostzijde van het plangebied is de Algemene Begraafplaats gelegen.

Een opvallende niet-woonfunctie is het stationsgebouw. In dit gebouw zijn onder andere dienstverlenende bedrijven gevestigd en even buiten het stationsgebouw, op het perron, een kiosk. Daarnaast zijn aan de Zeestraat en Verlengde Haltestraat ook een aantal niet-woonfuncties gevestigd, zoals restaurants en hotels.



Afbeelding 12: niet-woonfuncties in het plangebied



Afbeelding 13: begraafplaats en de snackbar aan de Tollensstraat 2a

Uitgangspunten:

- Bestaande (legale) niet-woonfuncties worden positief bestemd.
- Er worden geen mogelijkheden geboden voor het vestigen van nieuwe niet-woonfuncties.
- Ten aanzien van de functies van de panden aan de Zeestraat en de Verlengde Haltestraat wordt aangesloten bij het convenant dat in 2016 is afgesloten tussen de ondernemers van het Zandvoort en de gemeente.
- De panden aan de Zeestraat en Verlengde Haltestraat worden bestemd als “Centrum-2” conform het bestemmingsplan “Centrum”.

5.4 Bedrijven

In het plangebied zijn een aantal bedrijven gevestigd. Dit zijn bedrijven in een lage milieucategorie die zich goed voegen in het woonmilieu. Opvallend is het tankstation aan de Van Lennepweg 4. De bedrijfspanden aan de Hofdijkstraat zijn in gebruik als garage c.q. werkplaats met opslagruimte. Het gebruik van de panden (achter de woonbebouwing) aan de Da Costastraat 16a en 16b is op dit moment onbekend.



Afbeelding 14: bedrijfsfuncties binnen het plangebied (Da Costastraat en Hofdijkstraat)



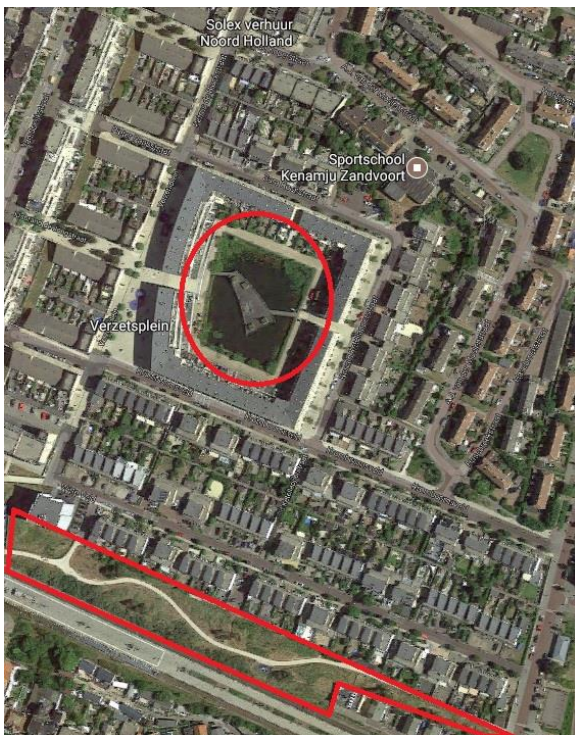
Afbeelding 15: tankstation aan de Van Lennepweg 4

Uitgangspunten:

- Bestaande bedrijven worden positief bestemd, maar mogen niet doorgroeien naar een hogere milieucategorie of andersoortige bedrijvigheid.
- Er worden geen mogelijkheden geboden voor het vestigen van nieuwe bedrijfsfuncties.

5.5 Groenstructuur

Opvallend is het verschil in de aanwezigheid van groen tussen de gebieden Stationsgebied en Oud Noord. In het Stationsgebied is er bewust voor gekozen om het groen te concentreren in de wijk. Het groen is hier met name aanwezig rondom de waterpartij in de binnentuin van het appartementencomplex en een groene zone langs het spoor. Doordat het groen in de wijk geconcentreerd is in een binnentuin en aan de rand heeft het gebied op het eerste oog een versteend karakter.



Afbeelding 16: groenzones in het Stationsgebied (rode gebieden)

In het plangebied Oud Noord is het groen meer zichtbaar aanwezig in de wijk. Aan de rand van het plangebied, aan het spoor bevindt zich een groene bufferzone met ecologische waarde. Naast deze gebieden heeft de Vondellaan ook een belangrijke groene functie in de wijk. Het wijkgroen kenmerkt zich verder door de aanwezigheid van losse groenelementen verspreid over het plangebied die in veel gevallen in directe relatie staan tot de stedenbouwkundige structuur van de wijk en dus een belangrijke kwaliteit voor het plangebied vormen.

De Algemene Begraafplaats is tevens een waardevol groenelement in het gebied. Formeel gezien maakt het gebied onderdeel uit van het aangrenzende duinlandschap, maar dat is op dit terrein slecht zichtbaar.



Afbeelding 17: Oud Noord, groen met ecologische waarde (rood omcirkeld)

Uitgangspunten:

- Het bestaande (structurele) groen in het gehele plangebied wordt bestemd als Groen.
- De groene zone langs het spoor heeft ecologische waarde en krijgt hiervoor een specifieke aanduiding.

5.6 Erfbebouwing, opbouwen en dakkapellen

Ten aanzien van de mogelijkheden van erfbebouwing wordt aangesloten bij de toetsingscriteria die het college heeft vastgesteld ten behoeve van erfbebouwing, opbouwen en dakkapellen bij woningen. Hiermee worden er een aantal verruiming geboden ten opzichte van het vorige beleid.

En daar waar door vergunningvrij bouwen ruimere mogelijkheden zijn ontstaan is het beleid zo mogelijk aangepast.

Erfbebouwing mag in principe binnen en buiten het bouwvlak worden opgericht. Erfafscheidingen in het voorerfgebied bij een woningen zijn tot een hoogte van 1 meter vergunningvrij. Hoger dan 1 meter is vergunningplichtig.

Een uitzondering in het plangebied vormt de reeds bestaande afwijkende dakkapellenregeling voor een deel van de Potgietersstraat, een deel van de Helmerstraat, gedeelte van de Constantijn Huigensstraat en een gedeelte van de Nicolaan Beetslaan. Hier zijn dakkapellen breder dan de toegestane 50% van de breedte van het dakvlak.



Afbeelding 18: afwijkende dakkapellen gerealiseerd in de Potgietersstraat en Nicolaan Beetslaan

Uitgangspunten:

- Ten aanzien van erfbebouwing wordt aangesloten bij de toetsingscriteria die het college op 2 april 2013 heeft vastgesteld.
- De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen per bouwperceel mag buiten het bouwvlak niet meer dan 35% van het erf bedragen, met een maximum van 50 m².
- Voortuinen dienen in principe vrij te blijven van bebouwing.
- Via een specifieke gebruiksregel wordt de gemeentelijke regeling voor beroep- en bedrijf aan huis in dit bestemmingsplan voor de woonfuncties opgenomen.
- De afwijkende dakkapellenregeling uit het bestemmingsplan Oud Noord wordt geconsolideerd in het nieuwe bestemmingsplan.

5.7 Parkeren

Zoals beschreven in hoofdstuk 5 is uit de retrospectieve toets gebleken dat er op een aantal percelen sprake is van strijdig gebruik van de (voor)tuin. Er worden auto's geparkeerd voor de voorgevelrooilijn in de bestemming Tuin. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, want parkeren is alleen toegestaan achter (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van de woning, of op een hiervóór gelegen oprit naar de op hetzelfde perceel aanwezige parkeergelegenheid achter (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel.

In de bestemming "Tuin", artikel 9, lid 2 van het vigerende bestemmingsplan Oud Noord is bepaald dat parkeren alleen toegestaan achter de voorgevel van de woning of het denkbeeldig verlengde daarvan, behoudens op een hiervóór gelegen oprit naar de op hetzelfde perceel achter de voorgevel aanwezige parkeergelegenheid.

In artikel 17, de Algemene vrijstellingsbevoegdheid, is in lid 1, sub f bepaald dat een afwijking van de in dit plan voorgeschreven parkeernormeringen en/ of het realiseren van parkeervoorzieningen op eigen terrein, indien op andere, passende wijze in de benodigde parkeerruimte wordt voorzien of zal worden voorzien, eventueel na storting van middelen in een parkeerfonds.

Het parkeren van auto's in de bestemming "Voor- en zijtuin" is op basis van het bestemmingsplan Stationsgebied niet toegestaan. In artikel 8, lid 2 sub b is bepaald dat voorzover op de plankaart aangeduid is middels een arcering in de voortuin, is parkeren in de voortuin toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen voor delen van het Witte Veld, gedeelte van het Kromboomsveld en de Sara Roosstraat. Alleen daar is parkeren in de voor- en zijtuin toegestaan.

Uitgangspunten:

- Parkeren op eigen erf blijft in beginsel alleen toegestaan op de percelen welke voldoen aan de 'Beleidsregels uitwegen' en daarmee aan de relevante bepalingen uit het bestemmingsplan.
- Daar waar op dit moment op basis van het bestemmingsplan Stationsgebied parkeren in de voortuin is toegestaan wordt dit overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

5.8 Individuele gevallen

5.8.1 Woonwagencentrum aan het Oosterveld

Ten noorden van het station bevindt zich woonwagencentrum Oosterveld. Ten behoeve van het woonwagencentrum is in april 2005 een partiële herziening van het bestemmingsplan Stationsomgeving vastgesteld. Het betreft hier uitsluitend een aanpassing van de voorschriften. In de aangepaste voorschriften is een aantal nieuwe begrippen toegevoegd, waaronder 'woonwagen' en 'standplaats'. Daarnaast regelt de herziening de hoogtes van woonwagens en daarbij behorende bouwwerken, het gebruik van deze bouwwerken, het aantal bijgebouwen en de oppervlakte daarvan. Het is wenselijk om in het nieuwe bestemmingsplan aan te sluiten bij de regels uit deze herziening.

Uitgangspunt

- Bestaande (legale) situatie en mogelijkheden vastleggen.
- Geen uitbreidingsmogelijkheden bieden.

5.8.2 Caravanterrein achter spoor

Aan de zuidzijde van het spoor is een caravanterrein gelegen, welke een recreatieve functie heeft. De Nederlandse Spoorwegen zijn eigenaren van dit terrein en hebben plannen om dit terrein op termijn te (her)ontwikkelen. Tussen de NS en de gemeente vinden gesprekken plaats over de mogelijkheden van een eventuele herontwikkeling van het terrein. Er zijn op dit moment nog geen concrete plannen, die in het nieuwe bestemmingsplan meegenomen kunnen worden.

Uitgangspunt

- Bestaande (legale) situatie en mogelijkheden vastleggen.
- Geen uitbreidingsmogelijkheden bieden.
- Uitsluiten van permanente bewoning.

5.8.3 Zeestraat: wonen op de begane grond

Het gedeelte van de Zeestraat wat binnen het plangebied is gelegen heeft een gemengde bestemming. Binnen deze bestemming is ook de functie 'wonen' toegestaan. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag de woonfunctie zowel op de begane grond als op de verdieping

plaatsvinden. Het is echter niet (meer) wenselijk om wonen op de begane grond toe te staan, maar slechts op de verdieping.

Uitgangspunten:

- De woonfunctie uitsluitend toestaan op de verdieping.
- Daar waar in de bestaande (legale) situatie reeds een woonfunctie op de begane grond aanwezig is, wordt een specifieke aanduiding hiervoor opgenomen.
- Er wordt aansluiting gezocht bij de wijze van bestemmen zoals opgenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Centrum' (specifieke bestemming 'Centrum 2').

6. Wijze van bestemmen

Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan en het belang van het behouden van de bestaande stedenbouwkundige karakteristieken en kwaliteiten wordt gekozen voor een gedetailleerde manier van bestemmen. Hiermee wordt aangesloten op de wijze van bestemmen zoals is toegepast in de vigerende bestemmingsplannen. In principe wordt de bestaande (legale) situatie bestemd zoals deze nu aanwezig is. Dit betekent dat er bouwvlakken om de hoofdbebouwing op de percelen worden gelegd en dat er een bestemming wordt toegepast die past bij het huidige gebruik van het perceel.

6.1 Bestemming Bedrijf

Deze bestemming wordt gegeven aan de bestaande bedrijven binnen het plangebied. De bestaande bebouwing zal worden voorzien van een bouwvlak. De nutsvoorziening ten noorden van het spoor, nabij het woonwagencentrum, krijgt tevens een bedrijfsbestemming met een specifieke aanduiding 'nutsvoorziening'. Ook de overig aanwezige (grotere) nutsvoorzieningen in het plangebied krijgen deze bestemming, met de aanduiding 'nutsvoorziening'. Hiermee worden andere bedrijfsfuncties uitgesloten. Het tankstation aan de Van Lennepweg krijgt tevens een bedrijfsbestemming met een aanduiding ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen. Andere bedrijfsfuncties zijn hier niet wenselijk en worden uitgesloten.

6.2 Centrum (gemengd)

De gronden gelegen aan de Zeestraat krijgen de bestemming "Centrum 2", zodat er wordt aangesloten bij het bestemmingsplan "Centrum" en de huidige plansystematiek van de gemeente. Dit betekent ook dat de functie 'wonen' niet meer wordt toegestaan op de begane grond, bestaande (legale) situaties daarvan uitgezonderd. De bestaande (legale) horeca en pensions binnen deze bestemming krijgen een specifieke aanduiding met de bijbehorende horecacategorie.

6.3 Groen

Deze bestemming wordt opgenomen voor de belangrijkste groenstructuren in het plangebied. De bestemming "Groen" komt met name voor ten noorden en zuiden van de spoorlijn, langs de Van Lennepweg en Linnaeusstraat. Ook tussen de bestaande woonbebouwing in met name Oud Noord komt groen voor. Ook deze gronden krijgen de bestemming "Groen". Binnen de bestemming "Groen" zijn onder andere speelvoorzieningen en afvalvoorzieningen toegestaan.

6.4 Horeca

Binnen het plangebied is een aantal horecagelegenheden aanwezig. Het betreft hier een cafetaria en een snackbar aan de Vondellaan en Tollensstraat. Deze voorzieningen krijgen een horecabestemming met de daarbij passende horecacategorie. De mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen. Ook aan de Zeestraat is horeca aanwezig. Ook deze aanwezige horeca wordt conform de bestaande (legale) situatie bestemd.

6.5 Maatschappelijk

Deze bestemming wordt toegepast op de gronden van het Rode Kruis-gebouw aan de Nicolaas Beetslaan. Binnen deze bestemming zijn diverse vormen van maatschappelijke voorzieningen toegestaan, zoals educatieve, (sociaal)-medische, (sociaal) culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

De begraafplaats krijgt een aparte bestemming, namelijk 'Maatschappelijk – Begraafplaats'. De planregels uit het vigerende bestemmingsplan worden gehandhaafd in het nieuwe bestemmingsplan.

6.6 Recreatie – Verblifsrecreatie

Deze bestemming wordt toegekend aan het caravanterrein ten zuiden van het spoor aan de Haltestraat. Binnen deze bestemming is verblifsrecreatie toegestaan in de vorm van (sta)caravans en bijbehorende voorzieningen. (Permanente) bewoning van deze gronden is niet toegestaan.

6.7 Sport

In het plangebied is aan de A.J. van der Moolenstraat 47 een sportvoorziening aanwezig. Het betreft hier sportschool Kenamju. De bebouwing wordt binnen een bouwvlak opgenomen. Voor deze bestemming wordt dezelfde methodiek toegepast als bij de bestemming 'Maatschappelijk'. De gronden binnen deze bestemming kunnen voor 'het uitoefenen van sportactiviteiten' gebruikt worden. Dit betekent dat er naast een sportschool ook andere soorten 'sportdoeleinden' gerealiseerd mogen worden binnen deze bestemming.

6.8 Tuin

De bestemming "Tuin" is gelegd op de delen van de percelen die als voor- of zijtuin 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.

Onoverdekt parkeren op eigen erf voor de voorgevel of het denkbeeldige verlengde daarvan is niet toegestaan, tenzij het parkeren betreft op een voor de voorgevel gelegen oprit naar de op hetzelfde perceel achter de voorgevelrooilijn aanwezige parkeergelegenheid. Daar waar in het vigerende bestemmingsplan reeds parkeren is toegestaan voor de voorgevel, wordt een specifieke aanduiding opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan om dit blijvend mogelijk te maken.

6.9 Verkeer

Onder deze bestemming vallen de straten, paden, pleinen en parkeerhavens en het daarvan deel uitmakende (kleinschalige) openbaar groen. Voor herinrichtingsmaatregelen en maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid biedt deze bestemming voldoende ruimte.

Het spoor en het bijbehorende stationsgebouw krijgen een aparte bestemming, namelijk Verkeer – Railverkeer. Binnen deze bestemming wordt railverkeer, maar ook stationsvoorzieningen, zoals

kleinschalige horeca en detailhandel toegestaan. Rondom het stationsgebouw wordt een bouwvlak opgenomen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen dit bouwvlak gerealiseerd worden. Voor functies die niet direct behoren bij de bestemming wordt een maatwerkregeling opgenomen in het bestemmingsplan, door middel van een aparte aanduiding.

6.10 Water

Deze bestemming wordt gegeven aan de belangrijkste waterstructuren in het plangebied. Het gaat hier om voorzieningen die van belang zijn voor de instandhouding van de waterhuishouding. Het betreft hier een robuuste vijver aan de Martinus Nijhoffstraat en een robuuste waterpartij tussen het Verzetsplein en de Ronald Ketellapperstraat. Binnen deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals voetgangersverbindingen en terreinafscheidingen.

6.11 Wonen

Binnen de bestemming Wonen worden een aantal verschillende bestemmingen onderscheiden. Zo wordt de bestemming “Wonen-1”, “Wonen-2” en “Wonen - Woonwagenstandplaats” onderscheiden. Er wordt daarmee een andere methodiek gehanteerd dan bij de vigerende bestemmingsplannen.

“Wonen-1”

De vrijstaande, twee-onder-een-kap- en aaneengesloten woningen (grondgebonden) vallen onder bestemming 'Wonen - 1' met respectievelijk de aanduidingen 'vrij', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd'. Met de aanduiding 'vrij' zijn vrijstaande woningen toegestaan. Met de aanduiding 'twee-aaneen' zijn twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan én vrijstaande woningen. De aanduiding 'aaneengebouwd' is bedoeld voor twee of meer aaneengesloten woningen.

Het bouwvlak mag tot 100% worden bebouwd, waarbij maximum goot- en bouwhoogte zijn vastgelegd in de planregels 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. In afwijking hiervan mag voor bouwpercelen groter dan 2.000 m² het gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen, aan- en uitbouwen, gelegen buiten het bouwvlak, maximaal 100 m² bedragen.

Binnen de bestemming zijn specifieke gebruiksregels opgenomen voor aan-huis-verbonden beroepen en logiesverstrekking.

“Wonen-2”

Gestapelde woningen en appartementencomplexen zijn onder de bestemming “Wonen – 2” gebracht. Ook binnen deze bestemming zijn aan-huis-verbonden beroepen mogelijk.

De bebouwingmogelijkheden zijn vergelijkbaar met de bestemming Wonen-1, zij het dat bijvoorbeeld in het geval van appartementencomplexen doorgaans geen of weinig ruimte is voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen.

In de vigerende bestemmingsplannen Oud Noord en Stationsomgeving is voor een aantal percelen de mogelijkheid opgenomen om zowel gestapelde als niet-gestapelde woningen te bouwen. Voor wat

betreft de woonblokken binnen het plandeel Oud Noord, blijft deze mogelijkheid bestaan. Hiervoor wordt een specifieke aanduiding opgenomen.

Voor inpandige parkeervoorzieningen wordt een passende regeling opgenomen.

“Wonen – Woonwagenstandplaats”

Het woonwagencentrum ten noorden van het spoor krijgt een aparte bestemming, namelijk “Wonen – Woonwagenstandplaats”. Binnen deze bestemming zijn ten hoogste 4 woonwagens toegestaan. De bouwregeling uit het vigerende bestemmingsplan wordt gehandhaafd in het nieuwe bestemmingsplan.

6.12 Dubbelbestemmingen

Door het plangebied loopt een planologisch relevante rioolleiding. Deze leiding krijgt een dubbelbestemming “Leiding-Riool”. Een dubbelbestemming houdt in dat naast de daar al geldende (enkel)bestemming tevens regels gelden met betrekking tot de dubbelbestemming, in dit geval om de belangen van deze rioolleiding te beschermen. De dubbelbestemming geldt primair ten opzichte van de enkelbestemming. Voor deze gronden geldt een aanlegvergunningstelsel.

7. Financiële uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Bro is bepaald dat in de toelichting van het bestemmingsplan in ieder geval 'de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan' moeten zijn opgenomen. In de plantoelichting moet minimaal inzicht worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het nieuwe bestemmingsplan betreft een actualisatie van de bestaande regelingen en het vastleggen van de bestaande (legale) situatie. Er is daarom nu geen sprake van een verplichting om kosten te verhalen en/of het opstellen van een exploitatieplan.

8. Planning

Voor het bestemmingsplan worden verschillende fases onderscheiden. De eerste stap in het bestemmingsplanproces is het opstellen van en Nota van Uitgangspunten. Nadat deze nota is behandeld in het college van burgemeester en wethouders en zij hebben ingestemd hiermee wordt de nota ter kennisname aan de gemeenteraad aangeboden.

Voorontwerpbestemmingsplan (2^e kwartaal 2017)

De volgende fase is het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan. Aan de hand van de uitkomsten van de inventarisatie en de Nota van uitgangspunten wordt het voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. De benodigde omgevingsonderzoeken worden uitgevoerd en de resultaten hiervan worden verwerkt in het bestemmingsplan. Naast de toelichting worden ook de planregels en de planverbeelding opgesteld.

Het definitieve voorontwerpbestemmingsplan wordt aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd. Na instemming van het college wordt het voorontwerp vrijgegeven voor inspraak en het wettelijke vooroverleg zoals bedoeld in ex artikel 3.1.1 Bro.

Inspraak en vooroverleg (2^e kwartaal 2017)

De inspraak en het wettelijk vooroverleg over dit bestemmingsplan zal plaatsvinden in de periode mei/ juni 2017. Tijdens deze periode zal een inspraakbijeenkomst worden georganiseerd waarin een ieder kennis kan nemen van het bestemmingsplan en er tekst en uitleg zal worden gegeven over de inhoud van het plan.

De reacties vanuit de inspraak en het wettelijk vooroverleg zullen beantwoord worden en in een inspraaknota worden opgenomen. Tevens zal hierin worden aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Samen met de ambtshalve opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan worden de hieruit voortkomende wijzigingen verwerkt.

Ontwerpbestemmingsplan (2^e en 3^e kwartaal 2017)

Aan de hand van de voorgestelde wijzigingen uit inspraak en vooroverleg en de ambtshalve wijzigingen zal het ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld. In de zomermaanden zal dit ontwerp ambtelijk besproken worden en direct na het zomerreces aan het college van burgemeester en wethouders worden aangeboden. Als het college besluit om het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor de ter visie legging zal dit plaatsvinden aan het einde van het 2^e kwartaal.

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter visie worden gelegd, een ieder kan een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan indienen bij de gemeenteraad.

Vaststelling bestemmingsplan (4^e kwartaal 2017)

Na afloop van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan zal de gemeenteraad over de ingediende zienswijzen een besluit nemen. Dit kan al dan niet gevolgen hebben voor het bestemmingsplan. Aan het eind van 2017 zal de gemeenteraad voorgelegd worden om het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.