

Nota van beantwoording

Vooroverleg en Inspraak

**Voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Nieuw Noord
(2016)**

Vastgesteld door B&W: d.d. 21 februari 2017

Inhoud

Inleiding	4
Inspraakreacties	4
1. <i>Inspraakreactie bedrijf aan Max Plankstraat.</i>	4
2. <i>Inspraakreactie bedrijf aan Kamerlingh Onnesstraat.</i>	4
3. en 3a <i>Inspraakreactie bewoner aan Celsiusstraat.</i>	5
4. <i>Inspraakreactie bedrijf aan Kochstraat</i>	7
5. <i>Inspraakreactie bedrijf 2 aan Kamerlingh Onnesstraat</i>	7
6. <i>Inspraakreactie bedrijf 3, Kamerlingh Onnesstraat</i>	8
7. <i>Inspraakreactie bedrijf, vestigingsplaats Capelle aan den IJssel</i>	9
8. <i>Inspraakreactie bedrijf aan Ampèrestraat</i>	9
09. en 9a <i>Inspraakreactie bewoner aan Voltastraat</i>	10
10. <i>Inspraakreactie eigenaar bedrijf aan de Max Planckstraat</i>	10
11. <i>Inspraakreactie eigenaar bedrijfspercelen aan Ampèrestraat, Kamerlingh Onnesstraat Max Planckstraat en Curiestraat</i>	11
12. <i>Inspraakreactie bedrijf 1 aan Max Planckstraat</i>	12
13. <i>Inspraakreactie bedrijf 2 aan Max Planckstraat</i>	12
14 <i>Inspraakreactie eigenaar bedrijfspercelen aan Voltastraat en 's Gravensandestraat</i>	14
15. <i>Inspraakreactie bedrijf aan Curiestraat</i>	15
16. <i>Inspraakreactie Vereniging bedrijventerrein Zandvoort</i>	15
17. <i>Inspraakreactie bedrijf 4 aan Kamerlingh Onnesstraat.</i>	20
18. <i>Inspraakreactie woningbouwcorporatie</i>	21
19. <i>Inspraakreactie projectontwikkelaar vestigingsplaats Hoogmade</i>	22
20. <i>Inspraakreactie 20 gebruikers Bedrijventerrein</i>	23
21. <i>Inspraakreactie bedrijf aan Ampèrestraat</i>	24
22. <i>Inspraakreactie bedrijf aan Voltastraat</i>	26
23. <i>Inspraakreactie bewoner aan Voltastraat</i>	26
Reacties wettelijk overleg 3.1.1. Bro	26
a. <i>Gemeente Bloemendaal</i>	26
b. <i>Rijkswaterstaat West-Nederland Noord</i>	27
c. <i>Veiligheidsregio Kennemerland</i>	27
d. <i>Hoogheemraadschap van Rijnland</i>	27
e. <i>PWN</i>	27
Ambtshalve aanpassingen van het plan	28

1.	<i>Bouwhoogte</i>	28
2.	<i>Uitvoerbaarheid</i>	30

Inleiding

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 15 november 2016 ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Nieuw Noord”. Dit voorontwerp bestemmingsplan heeft tegelijkertijd met het wettelijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro met ingang van 25 november 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende de tervisielegging heeft een ieder een inspraakreactie kunnen indienen.

In totaal zijn er 23 inspraakreacties ingediend en zijn 5 reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg ingekomen.

Hieronder volgen – korte en zakelijk weergegeven – de inspraakreacties en de reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg en de beantwoording ervan.

Inspraakreacties

In totaal zijn 23 inspraakreacties ingediend. In verband met privacy zijn de inspraak reacties anoniem gehouden.

1. Inspraakreactie bedrijf aan Max Plankstraat.

1. Er wordt verondersteld dat in deelgebied 2 langs het spoor alleen bedrijven mogen worden gevestigd in een hogere milieucategorie, zodat vestiging van het bedrijf van inspreker, dat een lagere milieucategorie heeft, in het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein niet mogelijk zou zijn.
2. De bouwhoogtes voor bouwkavels op het voormalig afvalwaterzuiveringsterrein (AWZI = deelgebied 2) zijn te beperkt. De maximale hoogte is gesteld op 8 meter. Alleen aan de randen langs het spoor zou de bouwhoogte opgetrokken kunnen worden naar 10 meter. Gevraagd wordt om ook voor de overige panden in het plangebied de bouwhoogte op te trekken naar 10 meter.

Beantwoording

1. Onjuist is de veronderstelling dat langs het spoor alleen bedrijven in een hogere milieucategorie zijn toegelaten. Een bestemmingsplan beschrijft wat maximaal is toegelaten. Bedrijven met een lagere milieucategorie mogen zich ook vestigen langs het spoor.
2. Een bouwhoogte van 10 meter voor bedrijfshallen betekent een vrij grootschalige uitstraling, die voor dit perifere gebied, waar binding met de duinen gewenst is, niet passend wordt geacht. Langs het spoor wordt ook alleen gesproken van accenten. Bouwhoogte is verder voor het gehele bedrijventerrein gelijk gesteld. Uitgangspunt is kleinschaligheid, maximaal 2 bouwlagen.

2. Inspraakreactie bedrijf aan Kamerlingh Onnesstraat.

De bouwhoogte voor het gebouw gelegen aan de Kamerlingh Onnesstraat / hoek Curiestraat is te beperkt. Gesteld wordt dat aan de overzijde van het pand een bouwhoogtes tot 14 meter worden toegelaten. Gevraagd wordt de bouwhoogte van het pand van inspreker op te trekken naar 14 meter.

Beantwoording

De ter plaatse van het pand van inspreker(deelgebied 1B) toe te laten bouwhoogte is al meer dan inspreker thans heeft. De bouwhoogte wordt maximaal 8 meter (onder voorwaarden met afwijking tot 8,8 meter). Dat is gelijk aan de rest van het bedrijventerrein. Meer hoogte en daardoor een grootschalige uitstraling is ongewenst. Een grootschaliger bedrijventerrein past niet nabij het duingebied en de aangrenzende woonwijk.

Anders is dit voor de voorgenomen woningbouw in het entreegebied (deelgebied 1A en de kop van deelgebied 2). Hier is een menging van eengezinswoningen en kleinschalige appartementengebouwen gewenst. De appartementengebouwen met een grotere hoogte maken het mogelijk om op een klein oppervlak toch te voldoen aan de behoefte aan woningen in Zandvoort. Bovendien markeren hogere appartementengebouwen het plangebied. In het entreegebied heeft hogere bebouwing een belangrijke stedenbouwkundige functie.

Hoogteaccenten ter plaatse van het pand van inspreker, gelegen in deelgebied 1B, zou het gewenste beeld van het plangebied verstoren. Ter plaatse van het pand van inspreker is weloverwogen gekozen voor wonen in één laag boven de onderliggende bedrijvigheid. Dat kunnen burgerwoningen zijn mits te combineren met de onderliggende bedrijvigheid, zoals is aangegeven in het voor dit deel van het plangebied (deelgebied 1B) gegeven “Staat van bedrijfsactiviteiten, functiemenging”. Het is niet te bedoeling om in deelgebied 1B in meer lagen appartementen toe te staan.

3. en 3a Inspraakreactie bewoner aan Celsiusstraat.

1. Gesteld wordt dat nieuwe woningbouw te dicht op de Algemene Begraafplaats wordt gebouwd. De afstand is kleiner dan 100 meter of 200 meter en dat zou in strijd zijn met de wetgeving.
2. Gevraagd wordt waarom het plan niet voorziet in een NS-station ter hoogte van de ‘nieuwbouwwijk’.
3. Inspreker stelt dat de geplande woningen te hoog zijn. Er zou te veel uitzicht zijn op de begraafplaats.
4. Woningbouw naast de brandweerkazerne en naast het spoor is volgens inspreker niet aanbevelingswaardig.
5. Wanneer het op het Corodexterrein gevestigde 2^{de} handswinkel moet wijken voor woningbouw ontstaat er elders behoefte aan een dergelijke winkel.
6. De toegangsweg voor de nieuwe woonwijk zou te klein worden en heel erg druk.

Beantwoording

1. Onjuist is de veronderstelling dat nieuwbouw binnen een afstand van 100 meter of 200 meter van een bestaande begraafplaats in strijd zou zijn met de wetgeving. Tot omstreeks 1988 was in de toen geldende “Wet op de lijkbezorging” een afstandsnorm aangegeven van nieuwe begraafplaatsen ten opzicht van bestaande woningen. Deze afstand was 50 meter. Let wel: dit was een afstand tussen nieuw aan te leggen begraafplaatsen en woningen. Omgekeerd gold er ook in het verleden geen afstandsnorm tussen nieuwe woningen en een bestaande begraafplaats. De nieuwe woningbouw zou op een afstand van ten minste 50 meter van de begraafplaats worden gebouwd. Deze begraafplaats wordt omzoomd door een begroeide wal en naaldbomen, welke jaarrond groen zijn, waardoor de inblik beperkt is en het beeld vanuit de woningen vooral groen is. Op grond van de

VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” geldt een richtafstand (voor een rustige woonwijk) van 10 meter aan te houden tussen woningen en begraafplaatsen . Aan deze afstand wordt voldaan.

2. Wat betreft het bouwen van een nieuw NS-station ter hoogte van het plangebied bestemmingsplan “Bedrijventerrein Nieuw Noord” is allereerst op te merken dat de spoorlijn buiten het plangebied ligt. Een bestemmingsplan is dan ook gericht op het mogelijk maken van ontwikkelingen waar concreet zicht op is in de komende 10 jaar. Tot nog toe is er geen initiatief van de vervoerder of enig andere partij om de bouw van een nieuw station mogelijk te maken. NS en ProRail hebben zelfs al eens laten weten dat een extra station in Zandvoort geen optie is. Hier zouden niet genoeg mensen in- en uitstappen zodat er ook geen aanleiding is om de bouw van een nieuw station in het plangebied op te nemen.

3. Er is uitdrukkelijk gekozen om langs de Linnaeusstraat (kop deelgebied 1A) hoogteaccenten mogelijk te maken tot 28 meter, dat is circa 8 verdiepingen en maximaal 9 verdiepingen. Hier zou het ruimtelijk gepast zijn een soort van entreefunctie te creëren voor de wijk “Nieuw-Noord”. Bijkomend voordeel van het toelaten van bebouwing in meerdere lagen, is dat het mogelijk wordt om meer woningen te bouwen. Het voor Zandvoort noodzakelijk te realiseren woningbouwprogramma krijgt een plek. Meer woningen voorziet in de woningbehoefte maar betekent ook dat de zogenoemde revitalisatie van het bedrijventerrein financieel haalbaar wordt. Kosten van alle noodzakelijke voorzieningen om het nieuwe bedrijventerrein opnieuw te kunnen inrichten kunnen immers worden verdeeld over meerdere gebruikers.

4. Bij woningbouw nabij het spoor en de brandweerkazerne moet inderdaad rekening worden gehouden met geluidsoverlast. Na advies van de Omgevingsdienst is vastgesteld dat de in het bestemmingsplan voor de woningbouw aangehouden afstand tot de brandweerkazerne voldoende is. Bij uitwerking van het bestemmingsplan, en bij het daadwerkelijk verlenen van omgevingsvergunning voor bouwen, zullen er met de brandweer zo nodig nadere afspraken worden gemaakt. Gedacht kan worden aan een afspraak om de sirenes bij uitruk pas op een later moment aan te zetten. Dit is echter voor een latere fase dan het bestemmingsplan. Uit het akoestisch onderzoek, behorende bij het bestemmingsplan, blijkt dat er ter plaatse van de beoogde woningbouw kan worden voldaan aan de wettelijke vastgelegde maximaal toegestane geluidsbelasting afkomstig van spoorweglawaai.

5. De kringloopwinkel is een zaak die wegens het beschikbaar zijn van de leegstaande ruimte ter plaatse bij gedogen is gevestigd.

Vestiging en verplaatsing van bedrijvigheid is allereerst een aangelegenheid van particuliere eigenaren in het plangebied. De gemeente heeft ter plaatse geen panden in eigendom. De gemeente helpt wel maar dan meer door -op verzoek van de ontwikkelaar en deels ten laste van de nieuwe bouwplannen- onder meer het bestemmingsplan te maken. Datgene wat de particulieren in het plangebied wensen moet nu eenmaal in een bestemmingsplan worden geregeld. De rol van de gemeente is voorts om tegenstrijdige wensen goed tegen elkaar af te wegen voordat er iets in een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. In dit geval is de afweging gemaakt dat het bouwen van nieuwe woningen en bedrijven in het plangebied belangrijker is dan het handhaven van een gedoogde kringloopwinkel. Dat er misschien geen nieuwe locatie voor de kringloopwinkel wordt gevonden is ook niet een omstandigheid waardoor het maken van het bestemmingsplan zou moeten vertragen.

6. De vrees van inspreker is onterecht. Voor de maatvoering van wegen houden wij gebruikelijke ontwerpregels aan, zoals het ASVV van het CROW. De wegen zullen een passende maatvoering krijgen als gevolg van hun functie.

4. Inspraakreactie bedrijf aan Kochstraat

1. De toegelaten bouwhoogte ter plaatse van het gebouw gelegen aan de Kochstraat 4 (deelgebied 1B) is te beperkt. Bij een maximale bouwhoogte van 8 meter is het niet mogelijk om, net als bij de naaste burens aan de Kochstraat 2, twee woonlagen op te bouwen, maar slechts één woonlaag.
2. Gesteld wordt dat het mogelijk moet zijn om de bouwhoogte op te trekken naar 9 meter ook omdat wanneer de bestemming van deelgebied 1A (Corodexterrein) zou worden gewijzigd in “wonen” de maximale bouwhoogte daar 14 meter zou zijn.

Beantwoording

1. De ter plaatse van het pand van inspreker toe te laten bouwhoogte is al meer dan inspreker thans heeft. De bouwhoogte wordt maximaal 8 meter (met afwijking 8,8 meter). Dat is gelijk aan de rest van het bedrijventerrein. Meer hoogte en daardoor een grootschalige uitstraling is ongewenst. Een grootschaliger bedrijventerrein past niet nabij het duingebied en de aangrenzende woonwijk.
2. Ter plaatse van het pand van inspreker is weloverwogen wonen in één laag boven de onderliggende bedrijvigheid toegelaten. Dat kunnen burgerwoningen zijn, mits te combineren met de onderliggende bedrijvigheid zoals is aangegeven in het voor dit deel van het plangebied (deelgebied 1B) gegeven “Staat van bedrijfsactiviteiten, functiemenging.”. Het is niet de bedoeling om in deelgebied 1B in meer lagen appartementen toe te staan. Dat het naast gelegen gebouw in 3 lagen is opgetrokken is een historisch gegeven. Wegbestemmen van deze bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden is geen optie. Een bestemmingsplan regelt immers wat binnen de planperiode van 10 jaar in beginsel gerealiseerd zou kunnen worden. De gemeente is geen eigenaar van het pand en heeft geen plannen of middelen om het gebouw aan te passen aan het thans gewenste beeld. De eigenaar heeft niet aangegeven dat hij zijn pand gaat veranderen. Het toelaten van een grotere hoogte voor het pand van inspreker zou betekenen dat bouwvolume met een voor het plangebied thans als ongewenst geoordeelde bouwhoogte wordt vergroot. Dat is ongewenst.

Aanpassing plan:

N.a.v. 4: Aanvulling op artikel 4.2.1 planregels:

- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte; **waarbij overeenkomstig het bij dit plan behorende beeldkwaliteitsplan maximaal 2 bouwlagen mogelijk zijn.**

5. Inspraakreactie bedrijf 2 aan Kamerlingh Onnesstraat

1. Gevraagd wordt of ter plaatse van het gebouw van inspreker gelegen aan de Kamerlingh Onnesstraat bedrijfswoningen en het hebben van een bedrijf samengaan.
2. Gevraagd wordt of het gebouw gelegen aan de Kamerlingh Onnesstraat 40 valt onder ‘gemengd gebied’.
3. Gevraagd wordt of de bedrijfsactiviteiten die thans ter plaatse van Kamerlingh Onnesstraat 40 worden uitgevoerd passen in het nieuwe bestemmingsplan. Mondeling zijn de bedrijfsactiviteiten

omschreven als internetverkoop van onder meer medische trampolines. Voor de verkoop is er ter plaatse kantoorruimte en een showroom. In deze showroom kunnen de producten worden uitgetoetst. Op de website wordt gesproken van een trainingslocatie. Gesteld wordt dat de activiteit trainingslocatie ondergeschikt is aan de verkoop via internet en verkoop ter plaatse eveneens van ondergeschikte betekenis is. Potentiele kopers kunnen net als bij een autodealer de producten uitproberen c.q. krijgen training om de producten goed te kunnen gebruiken. Voor zover het training geven niet wordt gezien als een activiteit passen binnen de aangewezen bestemming “Bedrijventerrein” of de bestemming “Gemengd” wordt gevraagd of voor de activiteit afwijking mogelijk is zoals er voor het vestigen van een sportschool ook afwijking mogelijk zou zijn.

Beantwoording

1. en 2. Het pand van inspreker (deelgebied 3C) ligt niet in een gebied met de bestemming “Gemengd”. Voor het gebied waarin het pand van inspreker is gelegen is gekozen voor een bestemming “Bedrijventerrein”. De bestemming “Gemengd” is voorbehouden aan deelgebied 1B. Binnen de ter plaatse van het pand van inspreker aangewezen bestemming “Bedrijventerrein” zijn - gelet op de aan te houden richtafstanden tot burgerwoningbouw aan de noordzijde van de Kamerlingh Onnesstraat en Keesomstraat -, bedrijven toegelaten tot en met categorie 2. In de strook van het pand van inspreker worden bedrijfswoningen toegelaten ook om het beeld langs de Kamerlingh Onnesstraat levendig te maken. Deze bedrijfswoningen dienen, zoals het begrip al aangeeft, een functie te hebben voor een bedrijf ter plaatse. Gelet op de aard van een bedrijfswoning zal vestiging naast de ten zuiden van de strook van inspreker toegelaten bedrijven tot en met categorie 3.1 geen conflict veroorzaken, omdat voor bedrijfswoningen immers geldt dat dit soort woningen gevestigd kunnen worden naast bedrijven met een hogere milieucategorie dan voor burgerwoningen zou gelden. Inspreker mag dus volgens het nieuwe bestemmingsplan ter plaatse van zijn pand een bedrijfswoning hebben nabij een bedrijf categorie 3.1.

3. Wat betreft de vraag of het bedrijf van inspreker concreet is toegelaten binnen het nieuwe bestemmingsplan, is op te merken dat zolang er geen detailhandelsverkoop plaats vindt het bedrijf van inspreker past binnen de nieuwe bestemming. Voor het bieden van gelegenheid om de producten uit te proberen is op te merken, dat zodra het laten uitproberen van de producten zich uitstrekt tot een grotere groep en er een soort trainingscentrum gaat ontstaan, de inspreker dan afwijking moet aanvragen om ter plaatse een sportschool te mogen beginnen. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een afwijkingsbevoegdheid voor het onder voorwaarden vestigen van een sportschool binnen de bestemming “Bedrijven”.

Aanpassing plan:

N.a.v. 5: De planregels en toelichting op het plan worden aangevuld. Er zal duidelijker worden aangegeven wat wordt verstaan onder een bedrijfswoning en dat een bedrijfswoning aanwezig mag zijn binnen de invloedssfeer van een categorie 3.1 bedrijf. Zie ook commentaar inspraakreactie nr. 17

6. Inspraakreactie bedrijf 3, Kamerlingh Onnesstraat

Het bestemmingsplan voorziet in transformatie van bestaande bedrijfsbebouwing aan de Kamerlingh Onnesstraat 7 (bedrijf met bedrijfswoning) en Kamerlingh Onnesstraat 9/2 (loods) - dat in eigendom

is van inspreker- in woningbouw (deelgebied 1A). Inspreker verzet zich hiertegen, omdat omzetting in woningbouw niet in het belang zou zijn van gezin, woonhuis, bedrijf, personeel 'en zo meer'.

Beantwoording

Het bestemmingsplan maakt het planologisch mogelijk dat na gebruikmaking van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, het omzetten van de bestemming "Bedrijventerrein" naar een woonbestemming daadwerkelijk vorm kan krijgen. In de wijzigingsregels is vastgelegd aan welke ruimtelijke kaders de nieuwe woningbouw moet voldoen. Die kaders zijn richting gevend voor de te maken bouwplannen. Er is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid omdat met alle partijen, waaronder uiteraard de huidige gebruikers van het plangebied, eerst overeenstemming moet zijn bereikt hoe die transitie concreet, praktisch en financieel uitvoerbaar kan zijn. De gekozen planvorm (bestemmingsregeling met wijzigingsbevoegdheid) is er voor de gebruikers van het plangebied maar ook voor de ontwikkelaar. De gebruikers zijn zolang er geen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid er zeker van dat zij hun bedrijf kunnen voortzetten (voor zover legaal aanwezig). Op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid weten die gebruikers ook dat hun belangen zijn behartigd. Er kan immers niet eerder gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dan nadat met de gebruikers overeenstemming is bereikt over de belangen van die gebruikers ten tijde van en ná de transitie.

Het is de ontwikkelaar die met de gebruikers van deelgebied 1A overeenkomsten moeten sluiten over (compensatie van) sloop en herhuisvesting. De rol van de gemeente is faciliterend en kader stellend. De ruimtelijke kaders zijn gegeven in het nieuwe bestemmingsplan. Facilitering door de gemeente bestaat vooral in het stellen van voorwaarden aan de nieuwe ontwikkelingen. Een voorwaarde is dat nieuwe bedrijven in deelgebied 2 allereerst zijn bedoeld voor bestaande bedrijven in het plangebied Bedrijventerrein. Een voorwaarde is ook dat de ontwikkelaar zorgt voor uitplaatsing van bestaande bedrijven naar het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

7. Inspraakreactie bedrijf, vestigingsplaats Capelle aan den IJssel

Gevraagd wordt of in het bestemmingplan het aanbieden van hoogwaardige verblijfsaccommodatie kan worden vastgelegd op vergelijkbare wijze als dat is aangegeven in de Visie verblijfsaccommodatie en is terug te vinden in het bestemmingsplan "Kostverlorenstraat e.o."

Beantwoording

In de "Visie op Verblijfsaccommodaties" staat dat in de wijk "Nieuw Noord" geen ruimte is voor nieuwe verblijfsaccommodaties. Uitzonderingen zouden eventueel gemaakt kunnen op aantrekkelijke toeristische locaties, zoals aan de randen grenzend aan het duingebied. Het Corodexterrein wordt ingesloten door woningen en bedrijven en is daarom geen logische locatie voor verblijf. Bovendien is er in de directe omgeving geen toeristische infrastructuur aanwezig zoals daghoreca, die in andere delen van Zandvoort wel veelvuldig aanwezig zijn.

8. Inspraakreactie bedrijf aan Ampèrestraat

Inspreker maakt bezwaar tegen het voornemen 'nieuwe woningen' aan de noordzijde van het voormalig Colpitt gebouw en aan de Ampèrestraat (deelgebied 3C) toe te staan. Gesteld wordt dat er nog toestemming nodig is van de Vereniging van Eigenaren van het betreffende gebouw.

Beantwoording

Deelgebied 3C is een gebied waar zwaardere bedrijven en woonfuncties van oudsher gemengd zijn. Het is echter met de huidige milieuregelgeving niet mogelijk hier een gemengd gebied te bestemmen. De adressen Kamerling Onnesstraat 40 en 42 liggen in een rij waar al (bedrijfs)woningen zijn gevestigd en waar het toevoegen van extra bedrijfswoningen milieutechnisch geen invloed heeft op bestaande bedrijfsvoeringen en de vestigingsmogelijkheden van toekomstige bedrijfsvoeringen, wegens de nabijheid van een woongebied, nl. de Keesomstraat.

Zolang het niet absoluut zeker is dat een Vereniging van Eigenaren (VvE) toestemming zal weigeren en die weigering in stand blijft ook voor de rechter, moet een functiewijziging voor het bestemmingsplan als mogelijk worden gezien. Individuele verwachtingen over stemverhoudingen in een Algemene Leden Vergadering (ALV) van een VvE is niet een omstandigheid waar in een bestemmingsplan rekening mee kan worden gehouden.

De bedrijfswoningen aan de Ampèrestraat 12 en 14 zijn in het verleden vergund en zijn dus niet als “nieuwe woningen” opgenomen in het bestemmingsplan.

09. en 9a Inspraakreactie bewoner aan Voltastraat

1. De voor de woning Voltastraat gestelde maximale bouwhoogte van 3 meter is te beperkt. Gevraagd wordt de maximale bouwhoogte gelijk te stellen aan de rest van de (bedrijfs-)woningen in de straat (maximaal 8 meter).
2. Insprekerster vraagt een stuk snippergroen te mogen kopen voor gebruik als tuin naast de bungalow aan de Voltastraat.

Beantwoording

De bungalow van insprekerster is in het verleden toegevoegd op de bestemming groen. Het werd ruimtelijk gezien als een ondergeschikte overschrijding van de oorspronkelijke rooilijnen. Het is ruimtelijk ongewenst deze strijdigheid verder te vergroten omdat dit de stedenbouwkundige opzet van de bouwblokken dan zou verbreken. Daarom wordt het huidige pand met de huidige bouwhoogte conserverend bestemd.

De woning is tot aan de erfgrens gebouwd, het was oorspronkelijk de bedoeling hier voortuin te realiseren. Met de gemeente kan overlegd worden gepleegd of nog een strook verkocht zou kunnen worden en in gebruik genomen mag worden als voortuin. Dit verzoek kan buiten het bestemmingsplanproces om worden ingediend. Het bestemmingsplan voorziet echter niet in een bestemming “Tuin” ten noorden van de woning van inspreker.

10. Inspraakreactie eigenaar bedrijf aan de Max Planckstraat

1. Inspreker maakt bezwaar tegen het toestaan van nieuwe woningen in het plangebied. Gesteld wordt dat voor 7:00 uur en na 22:00 uur niets meer zou mogen rond het bedrijf, terwijl juist dan vaak vanuit het bedrijf moet worden uitgerukt.
2. Gevraagd wordt of een woningbouwvereniging een bedrijventerrein mag kopen? Gevraagd wordt hoe de gemeente dan kan willen meewerken aan het omzetten van bedrijventerrein in woningbouw?

Beantwoording

1. Er wordt alleen bewoning toegevoegd op plekken waar dit milieutechnisch kan. In de Max Planckstraat zijn geheel geen (bedrijfs-)woningen positief bestemd.
2. De Woningwet bepaalt dat woningcorporaties uitsluitend werkzaam mogen zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Hoewel het met de laatste wijziging van de Woningwet niet meer zo duidelijk is geregeld, is het kopen van grond met het doel om daarop woningbouw te realiseren in overeenstemming met de kerntaakstelling van de woningbouwcorporatie. Belangrijk is wel dat het kunnen bouwen van woningen een reëel streven is. Met het nieuwe bestemmingsplan laat de gemeente zien dat het kunnen realiseren van woningbouw een reëel streven is.

11. Inspraakreactie eigenaar bedrijfsperven aan Ampèrestraat, Kamerlingh Onnesstraat Max Planckstraat en Curiestraat

1. Gesteld wordt dat ten onrechte het pand Kamerlingh Onnesstraat 38 niet is benoemd als bedrijfswoning.
2. Gevraagd wordt op welke wijze bestaande bedrijven uit deelgebied 1A worden uitgekocht en verhuisd naar het voormalig waterzuiveringsterrein (deelgebied 2) dat als nieuw bedrijventerrein wordt ingericht. In het bestemmingsplan staat dat deelgebied 1A woongebied wordt. In de structuurvisie zou staan dat de bestaande bedrijven in deelgebied 1A met voorrang worden verhuisd naar nieuwe bedrijfsperven op het voormalig waterzuiveringsterrein.
3. Gesteld wordt dat wanneer deelgebied 1A conserverend wordt bestemd, ogenblikkelijk moet worden gehandeld om de verhuizing van bedrijven naar nieuwe bedrijfsperven op het voormalig waterzuiveringsterrein mogelijk te maken. Wanneer niet meteen over een verhuizing wordt gesproken dan zou deelgebied 1A moeten worden aangewezen als gemengd gebied zoals het nu zou zijn.

Beantwoording

1. De woning Kamerlingh Onnesstraat 38 is niet bekend als een (aparte) woning waarvoor ooit vergunning is verleend. Tekeningen uit 1983 laten zien dat wat nu Kamerlingh Onnesstraat 38 wordt genoemd een werkplaats was bij het pand dat ook het huisnummer Ampèrestraat 2 heeft gekregen. De woning Ampèrestraat 2 is wel als bedrijfswoning bekend. Het gehele pand (genummerd Kamerlingh Onnesstraat 38 en Ampèrestraat 2) staat op één kadastraal perceel dat in eigendom is van inspreker. Dit perceel hoort bij het aangrenzende perceel waarop het bedrijf van de inspreker staat. Ampèrestraat 2 kan daarom als bedrijfswoning worden aangewezen, maar Kamerlingh Onnesstraat 38 niet. Twee bedrijfswoningen voor één bedrijf is niet de bedoeling op bedrijventerrein Nieuw Noord. Een burgerwoning ter plaatse van Kamerlingh Onnesstraat 38 is evenmin passend. Door aanwezigheid van een 3.2 bedrijf in de directe nabijheid van Kamerlingh Onnesstraat 38 is het bestemmen als (bedrijfs)woning uit oogpunt van milieu niet mogelijk.
2. Het verplaatsen van de bedrijven uit deelgebied 1A naar deelgebied 2 is een uitgangspunt bij de gehele revitalisering van het plangebied "Bedrijventerrein Nieuw Noord". De gemeente is hier geen uitvoerende partij. De gemeente maakt het bestemmingsplan om de revitalisering planologisch mogelijk te maken. Het nieuwe bestemmingsplan is flexibel gemaakt en zo ingericht dat de gemeente kaders kan stellen en sturing kan geven. Deelgebied 1A moet nog worden gewijzigd. Deelgebied 2

moet nader worden uitgewerkt. Voor die wijziging en uitwerking zijn duidelijke kaders gesteld waarbinnen de projectontwikkelaar en andere partijen die willen gaan bouwen hun bouwplannen kunnen maken. Sturing is mogelijk omdat de ontwikkelaar e.a. toestemming nodig heeft van de gemeente om het bestemmingsplan te wijzigen en om het uit te werken. In het bestemmingsplan is onder meer - verwijzend naar de structuurvisie Parel aan Zee + en Nota van uitgangspunten - helder aangegeven dat die toestemming niet wordt gegeven dan nadat is zeker gesteld dat goede afspraken zijn gemaakt over de belangen van de bestaande bedrijven in het plangebied.

3. Het bedrijventerrein is verouderd en niet meer representatief. De diverse problemen in het gebied vragen om een aanpak en maatregelen die met elkaar samenhangen. We noemen dit een integrale gebiedsontwikkeling. Integrale gebiedsontwikkeling wil zeggen dat binnen het totale plangebied diverse grondgebruikfuncties in hun onderlinge samenhang worden ontwikkeld en op basis van een integrale visie tot uitvoering worden gebracht. Concreet gezegd: door het “omklappen van de functie” op het Corodex-terrein annex (= deelgebied 1A) naar het AWZI-terrein (= deelgebied 2) worden kansen gecreëerd voor de zittende ondernemers om te verhuizen naar een nieuw onderkomen op het AWZI-terrein. Tegelijkertijd ontstaat de mogelijkheid om sociale woningbouw op het vrijkomend terrein te realiseren, waarmee een maatschappelijk belang wordt gediend. Dit vraagt om samenwerking van alle partijen in het gebied: de zittende ondernemers, de marktpartijen, de woningbouwvereniging, de gemeente.

Met de gebiedsontwikkeling kan een structurele verbetering en opwaardering van het gebied worden bereikt en kansen worden gecreëerd voor de zittende bedrijven. De bedrijven worden uitgenodigd om hiertoe het initiatief te nemen en met de beoogde ontwikkelaar van het AWZI-terrein in gesprek te gaan. De gemeente zal in dit proces ondersteunend en faciliterend zijn. Omdat het herhuisvestingproces veel tijd vraagt, zal hier al in een vroeg stadium mee gestart moeten worden. Dit gaat gelijk op met de herontwikkeling van het AWZI-terrein tot nieuw bedrijventerrein. Alleen wanneer partijen overeenstemming hebben bereikt ook over herhuisvesting kan er daadwerkelijk worden gestart met concrete bouwplannen. Het mogelijk maken van een verhuizing is iets waar de bestaande bedrijven zelf ook aan kunnen meewerken.

12. Inspraakreactie bedrijf 1 aan Max Planckstraat

Inspreker, eigenaar van een bedrijf met graafmachines aan de Max Planckstraat, maakt bezwaar tegen het toestaan van bewoning op het bedrijventerrein en het zelfs omzetten van bedrijventerrein in woningbouw. Inspreker stelt dat woningen op of naast het bestaande bedrijventerrein ‘Funest zal zijn tegenover de Bedrijven’.

Beantwoording

Er wordt alleen bewoning toegevoegd op plekken waar dit milieutechnisch kan. In de Max Planckstraat zijn geen (bedrijfs-)woningen positief bestemd. Nabij het bedrijf van inspreker aan de Max Planckstraat in deelgebied 2 zijn evenmin nieuwe (bedrijfs-)woningen voorzien.

13. Inspraakreactie bedrijf 2 aan Max Planckstraat

1. Inspreker is tegen het opnieuw indelen van het bedrijventerrein. Bedrijven en woningen zou je altijd gescheiden moeten houden. Inspreker is tegen het omzetten van het gebied tussen Linaeusstraat / Noorderduinweg / Flemingstraat / Curiestraat / Kamerlingh Onnesstraat in woningbouw.

2. Voor het gebied tussen de Spoorlijn/ Brandweerkazerne/ Kamerlingh Onnesstraat / Max Planckstraat vraagt inspreker meer ruimte voor loodsen en minder reservering voor nieuwe wegen en groen.
3. Inspreker wil een inrichting van het bedrijventerrein voor bedrijven.
- 4- Inspreker is tegen het verkeersluw maken van de Kamerlingh Onnesstraat en wil daar ook meer uitgangen voor bedrijfspercelen.
5. Voor het gebied tussen het spoor / Voltastraat / Kamerling Onnesstraat / Wattstraat is inspreker tegen het verlenen van woonvergunning aan een eigenaar aan de Kamerlingh Onnesstraat tussen Apperestraat en Wattstraat. Het gebied zou altijd al categorie 3.2 zijn geweest en zou dat ook moeten blijven. In het gebied zitten 2 transportbedrijven Fa. van der Veld en Fa. A.G. Paap die daar moeten kunnen blijven.

Beantwoording

1. Het door inspreker beschreven gebied tussen Linaeusstraat / Noorderduinweg / Flemingstraat / Curiestraat / Kamerlingh Onnesstraat (deelgebied 1A) is in de Structuurvisie Zandvoort, Parel aan Zee + expliciet aangewezen als plek voor nieuwe woningbouw. Met een goede zonering, en een weloverwogen beleid van functiemenging kunnen bedrijven naast woningen en bedrijfswoningen op of naast bedrijven best samengaan.
 2. + 3 Voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein Nieuw Noord heeft de Raad een structuurvisie "Parel aan Zee" vastgesteld waarin voor het bedrijventerrein een aantal speerpunten is opgenomen op het gebied van de volkshuisvesting en economie. Op basis hiervan is voor het bedrijventerrein Nieuw Noord een integrale visie ontwikkeld waarin naast nieuwe bedrijfsruimtes op het AWZI-terrein (deelgebied 2) plaats is voor woningbouw op het Corodex-terrein annex (= deelgebied 1A). De plannen hebben tot doel om te beschikken over een goed bedrijventerrein, zowel gedifferentieerd als gemoderniseerd en een woningvoorraad die aansluit bij de Zandvoortse vraag. In deze visie worden oude bedrijven verplaatst naar een nieuw terrein. Het AWZI-terrein die van oorsprong niet bedoeld was voor vestiging van gewone bedrijven, wordt hiervoor straks geschikt gemaakt. Onjuist is dan ook de veronderstelling dat het bestaande areaal voor gewone bedrijven kleiner zou worden. Deelgebied 1A heeft een bruto oppervlak van circa 13.340 m2. Voor bedrijven in dit gebied wordt ruimte gevonden in deelgebied 2 (AWZI-terrein) met een bruto oppervlak van circa 37.900 m2. De bedrijfsvloeroppervlak in het bestaande bedrijventerrein deelgebied 3 (ten oosten van het AWZI terrein), circa 25.050 m2 blijft ongewijzigd. Het totale nieuwe areaal aan bedrijfsvloeroppervlak is ruim voldoende voor alle bestaande bedrijven.
- Naast het economisch belang, is het volkshuisvestelijk belang ook van grote betekenis voor de levendigheid en aantrekkelijkheid van het plangebied. Woningbouw op deelgebied 1A en woningbouw op de kop van deelgebied 2 dragen bij aan de Zandvoortse woningvraag. Bijkomend voordeel is dat met de nieuwe woningbouw op de koppen van deelgebied 1A en deelgebied 2 een aantrekkelijk entreegebied wordt gemaakt wat ook de waardeontwikkeling van nieuwe bedrijven ten goede zal komen.
- Om de aantrekkelijkheid nog verder te vergroten zal de openbare ruimte opnieuw worden ingericht, zodat het gebied straks een gevarieerd beeld krijgt. Zo zal in de spoorzone langs de spoorlijn Haarlem-Zandvoort een duinpark worden aangelegd, wordt het karakter van de Kamerlingh Onnesstraat verder versterkt en zal een nieuw entreegebied ontstaan naar het bedrijventerrein door de begeleiding met meerlaagse woningbouw.

4. Het is niet de bedoeling de Kamerlingh Onnesstraat verkeersluw te maken. Dit is een gebiedsontsluitingsweg en daarmee een belangrijke weg voor heel Nieuw Noord. Vanuit de “beleidsregels uitwegen” zijn uitwegen vanaf percelen niet zonder meer mogelijk. Wel kunnen straten die verschillende bedrijfsperven ontsluiten aangesloten worden.
5. Onjuist is de veronderstelling van inspreker dat het kennelijk door inspreker bedoelde deelgebied 3C altijd al was aangewezen voor categorie 3.2 bedrijven. Voor deelgebied 3C geldt op dit moment het bestemmingsplan “Keesomstraat” (1967). De gronden zijn aangewezen voor “Ambachtelijke doeleinden met eventueel woningen”. Destijds waren er nog geen milieuzoneringen in het bestemmingsplan opgenomen. Wel blijkt uit de bestemmingsaanwijzing op de plankaart en de voorschriften dat het moet gaan om bedrijven die geen hinder door rook, damp, stank of lawaai dan wel bodem of grondwaterverontreiniging mogen veroorzaken. Combinatie met woningen werd destijds voorzien. De later toegepaste milieuzonering die mede is gebaseerd op de VNG uitgave “Bedrijven en milieuzonering”, welke thans in het nieuwe bestemmingsplan een vertaling heeft gekregen respecteert waar mogelijk het bestaande gebruik. De door inspreker genoemde transportbedrijven kunnen hun bedrijfsvoering voortzetten zolang zij zich ook houden aan milieueisen die, zoals hiervoor beschreven, ook van oudsher voor dit gebied gelden.

14 Inspraakreactie eigenaar bedrijfsperven aan Voltastraat en 's Gravensandestraat

1. Inspreker heeft voor zijn bedrijven één loods aan de Voltastraat en één loods aan de 's Gravensandestraat. Deze loodsen zouden staan in een gebied dat tot nog toe in zijn geheel was aangewezen voor milieucategorie 3.2. Nu zou er een lagere milieucategorie worden aangewezen omdat er zo nodig aan de kant van de Kamerlingh Onnesstraat gewoond moet worden boven het bedrijf.
2. Het toelaten van woningen in het nieuwe bestemmingsplan zou uitbreiding van het bedrijf van inspreker in de weg staan. Gevraagd wordt geen nieuwe woningen toe te laten op het bedrijventerrein.

Beantwoording

1. Onjuist is de veronderstelling dat de gronden ter plaatse van en in de omgeving van de bedrijven van inspreker altijd al waren aangewezen voor categorie 3.2 bedrijven. In de nu nog geldende bestemmingsplannen was geen milieuzonering aangewezen. Die milieuzonering is sinds 1986 met de VNG brochure “Bedrijven en Milieuzonering”, toen bekend als Het Groene Boekje, in bestemmingsplannen vertaald. Voor de voor de bedrijven van inspreker geldende milieuregelgeving verandert er niets.
2. Onjuist is de veronderstelling dat het toelaten van nieuwe woningen de uitbreidingsmogelijkheden van zijn bedrijven zouden verhinderen. Geprojecteerde nieuwe woningbouw komt niet eens in de buurt van zijn huidige bedrijven. Daar waar in het nieuwe bestemmingsplan burgerwoningbouw aan de Voltastraat is aangewezen is dat in het nu nog geldende bestemmingsplan “Voltastraat e.o.” (1975) ook al aangewezen. Het nieuwe bestemmingsplan bevestigt die oorspronkelijke woonbestemming. Aan de kant van de Kamerlingh Onnesstraat geldt nu het bestemmingsplan “Keesomstraat” (1967). In dit bestemmingsplan zijn de gronden aangewezen voor “Ambachtelijke doeleinden met eventueel woningen”. Het nieuwe bestemmingsplan respecteert deze oorspronkelijke bestemmingsaanwijzing. Anders dan inspreker stelt zou er voor zijn bedrijven juist wel uitbreidingsmogelijkheden worden geboden die er thans nog niet zijn. Het nieuwe bedrijvenareaal in deelgebied 2 biedt inspreker die ruimte. Zonder dat hij

vierkante meters hoeft in te leveren ter plaatse van zijn huidige bedrijfsvestigingen kan hij areaal bijkopen.

15. Inspraakreactie bedrijf aan Curiestraat

Inspreker spreekt van 'ondernemen met de handrem erop'. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet immers in wijziging tot woongebied. Wanneer die wijziging gefaseerd wordt uitgevoerd vreest de inspreker voor situaties waarin het ondernemen wordt belemmerd omdat bij de inrichting van het nieuwe woongebied de bereikbaarheid minder zou kunnen worden. Inspreker stelt voor het gebied meteen concreet in te inrichten als woongebied en zijn bedrijf te verplaatsen.

Beantwoording

Inspreker spreekt over deelgebied 1A. Om dit deelgebied meteen in te richten als woongebied, - waarbij bestaande bedrijven worden verplaatst-, zal overeenstemming moeten zijn bereikt tussen de ontwikkelaar van het gebied en de grondeigenaren waaronder ook de bestaande bedrijfseigenaren. De gemeente is geen eigenaar van gronden in deelgebied 1A. De gemeente is, mede door het gegeven dat er geen eigendom is, geen uitvoerende of ontwikkelende partij. De rol van de gemeente is dat de gemeente het bestemmingsplan maakt om de revitalisering planologisch mogelijk te maken. Bij het maken van het bestemmingsplan neemt de gemeente haar taak op om kaders te stellen en daar waar nodig en mogelijk te sturen. Het nieuwe bestemmingsplan is flexibel en zo ingericht dat de gemeente daadwerkelijk die kaders kan stellen en sturing kan geven. Het bestemmingsplan is een plan waarbij, daar waar nieuwe ontwikkelingen worden voorzien, het plan wordt gewijzigd of uitgewerkt zodat marktpartijen de ruimte hebben om hun plannen te maken.

Deelgebied 1A moet nog worden gewijzigd. Deelgebied 2 moet nader worden uitgewerkt. Voor die wijziging en uitwerking zijn in het bestemmingsplan duidelijke kaders gesteld. In de wijzigings- en uitwerkingsregels van het bestemmingsplan worden de kaders aangegeven waarbinnen de projectontwikkelaar en andere partijen die willen gaan bouwen hun bouwplannen kunnen maken. Sturing is mogelijk omdat de ontwikkelaar e.a. toestemming nodig hebben van de gemeente om het bestemmingsplan te wijzigen en om het uit te werken. Tot het moment dat de bouwinitiatiefnemer de gemeente vraagt om het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein Nieuw Noord te wijzigen of uit te werken kan inspreker zijn bedrijfsactiviteiten voortzetten. Ook concreet voor inspreker is de huidige bedrijfsvoering onderzocht en vastgesteld dat deze voor nu als zodanig kan worden bestemd. Wij begrijpen dat inspreker meent dat het nieuwe bestemmingsplan tot gevolg zou hebben dat het ondernemen wordt 'op de handrem', omdat er immers wordt gezegd dat het gebied te zijner tijd wordt omgezet in woongebied. Het nieuwe bestemmingsplan voegt niets toe aan de verwachting die inspreker en eventuele rechtsopvolgers kunnen hebben van het ondernemen in dit gebied. De herontwikkeling is al geruime tijd aangegeven onder meer in de Structuurvisie Parel aan Zee+.

16. Inspraakreactie Vereniging bedrijventerrein Zandvoort

1. N.a.v. 3.1 van de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan: Verzoek om pro actief beleid te voeren ter zake gebruik van asbest. Inspreker pleit voor het niet heffen van leges bij behandeling van asbestverwijderingsvergunningen.
2. N.a.v. 3.2, 3.3. en 4.6: Inspreker vraagt hoe is zeker gesteld dat bedrijven thans gevestigd ten noorden van de Kamerlingh Onnesstraat (deelgebied 1) voorrang krijgen bij vestiging op het nieuwe bedrijventerrein (deelgebied 2). Voor deelgebied 1A dringt inspreker aan op het zo snel mogelijk concreet maken van de woningbouwplannen en het overleg met de bedrijven die op het nieuwe

bedrijventerrein geherhuisvest dienen te worden. Inspreker geeft aan dat niet alleen de bestaande bedrijven in deelgebied 1A voorrang dienen te krijgen bij herhuisvesting maar pleit er ook voor dat ook bedrijven uit de zwaardere milieucategorieën uit andere deelgebieden tot die voorrangsgroep behoren.

3. N.a.v. 3.3.4: Gevraagd wordt de regelgeving uit de Welstandsnota integraal op te nemen in het bestemmingsplan.

4. N.a.v. 3.3.6: Inspreker vraagt te vermelden dat in 'het convenant' is afgesproken dat er minder regelgeving wordt opgenomen in bestemmingsplannen. Dit streven zou explicieter in de toelichting op het bestemmingsplan dienen te worden vermeld.

5. N.a.v. 3.3.7: Verzoek om een jaartal te vermelden van de in 'de planning' opgenomen vernieuwing de Kamerlingh Onnesstraat.

6. N.a.v. 3.3.11: Gesteld wordt dat de afspraak was dat de toetsingscriteria voor bedrijfswoningen zouden komen te vervallen. De opsomming dat een bedrijfswoning alleen mogelijk is, ook bij functiemenging, indien men levende have heeft of indien men een continu bedrijf heeft blijft ongewenst.

7. N.a.v. 4.2: Gevraagd wordt de resultaten van bodemonderzoeken op het voormalig Corodexterrein te vermelden. Het is volgens inspreker relevant te weten of de gronden wel geschikt zijn voor woningbouw.

8. N.a.v. 4.6: Gesteld wordt dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten een nieuwe activiteit "Opslag viskramen" is opgenomen maar niet is vermeld in welke milieucategorie deze activiteit hoort. Verder zie hiervoor onder punt 2.

9. N.a.v. 5.1 Ruimtelijk: Inspreker ziet de bouwhoogte langs de randen van de Linnaeusstraat liever teruggebracht naar 18 meter in plaats van de thans voorgestelde 28 meter. Voor verschillende deelgebieden worden verschillende maximale bouwhoogten gegeven. Inspreker pleit voor eenduidigheid en een bouwhoogte voor iedereen van 10 meter.

10. N.a.v. 5.1 Ruimtelijk: Voor jarenlang gedoogde illegale woonsituaties wordt gepleit voor een uitsterfconstructie door middel van persoonsgebonden overgangsrecht (artikel 3.2.3. Bro).

11. N.a.v. 5.2: Gesteld wordt dat in deelgebied 3A al zelfstandige kantoren zijn toegestaan (Eerste pand Max Planckstraat). Inspreker ziet geen bezwaar om ook in deelgebied 3A vestiging van zelfstandige kantoren toe te staan.

12. N.a.v. Beeldkwaliteitsplan: Inspreker vraagt er bij de projectontwikkelaar aan te dringen op het realiseren van attractieve voorkanten langs het spoor en de Kamerlingh Onnesstraat zoals het Beeldkwaliteitsplan laat zien.

13. Curiestraat 6, Kamerling Onnesstraat 38 aangeven als percelen waar legaal (bedrijfs-)woningen staan.

14. Plintbebouwing langs Kamerlingh Onnesstraat tussen Voltastraat en Wattstraat aanwijzen als Gemengd gebied en ook in de toelichting aangeven dat hier bedrijven tot en met milieucategorie 2 si toegestaan.

15. Gesteld wordt dat achter in het gebied IIIC een specifieke aanduiding milieucategorie 3.2. is verschenen. Inspreker vraagt welk bedrijf dat is want thans is ter plaatse geen bedrijf milieucategorie 3.2 gevestigd.

16. Gepleit wordt voor het intensief betrekken van de provincie bij de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein omdat de provincie financiële middelen beschikbaar zou willen stellen. Inspreker vraagt ook aan de gemeente actief te zoeken naar eigen financiële middelen om de revitalisering van het bedrijventerrein te kunnen uitvoeren.

Beantwoording

1. Een bestemmingsplan is geen instrument om uitspraken vast te leggen over het heffen van leges.
2. Het nieuwe bestemmingsplan is flexibel gemaakt en zo ingericht dat de gemeente kaders kan stellen en sturing kan geven. Deelgebied 1A moet nog worden gewijzigd. Deelgebied 2 moet nader worden uitgewerkt. Voor die wijziging en uitwerking zijn duidelijke kaders gesteld waarbinnen de projectontwikkelaar en andere partijen die willen gaan bouwen hun bouwplannen kunnen maken. Sturing is mogelijk omdat de ontwikkelaar e.a. toestemming nodig hebben van de gemeente om het bestemmingsplan te wijzigen en om het uit te werken. In het bestemmingsplan is onder meer - verwijzend naar de structuurvisie Parel aan Zee + en de Nota van uitgangspunten - helder aangegeven dat die toestemming niet wordt gegeven dan nadat is zeker gesteld dat goede afspraken zijn gemaakt over de belangen van de bestaande bedrijven in het plangebied. Letterlijk is ook in de toelichting op het bestemmingsplan verwoord "In eerste instantie dit terrein te bestemmen voor de bedrijven welke nu zijn gehuisvest ten noorden".
- 3 en 4. Enerzijds vraagt inspreker minder regelgeving in het bestemmingsplan op te nemen. Anderzijds vraagt inspreker de Welstandsnota integraal op te nemen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dat nu wordt gemaakt wordt gemaakt volgens de Wet ruimtelijke ordening. Het integraal vertalen van een Welstandsnota in een bestemmingsplan is niet mogelijk.
5. Een bestemmingsplan is geen uitvoeringsplan. Het fixeren van een uitvoeringsdatum voor vernieuwing van de Kamerlingh Onnesstraat is alleen daarom al niet mogelijk. Fixeren van een uitvoeringsdatum is en ook niet nodig of wenselijk. Het is niet nodig omdat een bestemmingsplan in beginsel een werkingsduur heeft van 10 jaren. Dat betekent dat de verwachting is dat de uitvoering van datgene wat in het bestemmingsplan wordt aangegeven in beginsel binnen die 10 jaren een aanvang kan hebben. Het is niet wenselijk een uitvoeringsdatum te fixeren omdat je dan een stuk flexibiliteit in de planvorming van de uitvoering weg zou kunnen nemen.
6. Inspreker merkt terecht op dat de toetsingscriteria in "Toetsingscriteria voor het verlenen van een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bedrijfswoning" (2009) komen te vervallen zodra het nieuwe bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet immers zelf in een regeling voor vestiging van bedrijfswoningen. Er is daarom geen reden op de genoemde toetsingscriteria voor afwijken van een geldend bestemmingsplan toe te passen. Afwijking van een bestemmingsplan waarbij de toetsingscriteria uit 2009 moeten worden toegepast, is immers alleen nodig wanneer het bestemmingsplan zelf geen regeling bevat voor bedrijfswoningen. Er is geen noodzaak om de tekst in paragraaf 3.3.11 van het nieuwe bestemmingsplan te herzien.
7. In de toelichting op het nieuwe bestemmingsplan is het Corodexterrein beschreven als "overige ontwikkellocatie" waarbij de verwachting is uitgesproken "dat er geen sterke bodemverontreiniging" is te verwachten. Dit is gebaseerd op een beoordeling van de thans bekende locatiehistorie. Begrijpelijk vraagt inspreker inzage in resultaten van bodemonderzoek met het oog op de voorgenomen woningbouw. In het thans voorliggende nieuwe bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van het Corodexterrein (deelgebied 1A) nog aangewezen als "Bedrijfsterrein" echter met een wijzigingsbevoegdheid. Voor het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Nieuw Noord" dat nu in procedure wordt gebracht, is het nog niet noodzakelijk om bodemonderzoekresultaten te laten zien. Die noodzaak ontstaat pas op het moment dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd. In

het wijzigingsplan zal een paragraaf worden opgenomen met resultaten van bodemonderzoek specifiek vanwege de het programma woningbouw dat met het wijzigingsplan mogelijk zal worden gemaakt. Dat onderzoek zal gericht worden uitgevoerd en ook meer actueel zijn.

8. In de tabel Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 van het bestemmingsplan), wordt opslag en stalling van vis- en/of snackkramen, eventueel in combinatie met voorbereidende werkzaamheden voor de verkoop bij eigen vis- en/of snackkraam gekwalificeerd als milieucategorie 2.

9. Er is uitdrukkelijk gekozen om langs de Linnaeusstraat hoogteaccenten mogelijk te maken tot 28 meter of maximaal 9 verdiepingen. Hier zou het ruimtelijk gepast zijn een soort van entreefunctie te creëren voor de wijk Nieuw-Noord. Bijkomend voordeel van het toelaten van bebouwing in meerdere lagen is dat het mogelijk wordt om meer woningen te bouwen. Het voor Zandvoort noodzakelijk te realiseren woningbouwprogramma krijgt een plek. Meer woningen voorziet in de woningbehoefte, maar betekent ook dat de zogenoemde revitalisatie van het bedrijventerrein financieel haalbaar wordt. Kosten van alle noodzakelijke voorzieningen om het nieuwe bedrijventerrein opnieuw te kunnen inrichten kunnen immers worden verdeeld over meerdere gebruikers. Eenheid in bouwhoogte komt de levendigheid van het plangebied niet ten goede en doet geen recht aan het geven dat specifiek lokale omstandigheden (maat en schaal van Nieuw Noord de nabijheid van het duingebied, bezonning, privacy, gewenste functies) een bepaald bouwvolume op bepaalde plekken toelaatbaar maakt.

10. Daar waar mogelijk zijn (bedrijfs-)woningen bestemd. Voor (bedrijfs-)woningen die in het nieuwe bestemmingsplan niet gelegaliseerd kunnen worden zal een handhavingstraject worden gestart.

11. De veronderstelling dat thans in deelgebied 3A zelfstandige vestiging van kantoren is toegelaten is onjuist. Voor deelgebied 3A geldt op dit moment het bestemmingsplan "Rond de Remise deel 2" (1985). De gronden in deelgebied 3A zijn op dit moment nog aangewezen voor "Ambachtelijke, verzorgende bedrijven". Het gaat dan om bedrijven:

- waarvoor toentertijd, voor vestiging of het hebben van een bedrijf, geen Hinderwetvergunning was vereist;
- bedrijven categorie 1 en 2 , met uitzondering van bedrijven die toentertijd vielen onder categorie A bijlage 4 Inrichtingen Wet geluidhinder;
- ambachtelijke en verzorgende bedrijven niet zijnde detailhandelsbedrijven.

Zelfstandige vestiging van kantoren was niet toegelaten immers een kantoor is geen ambachtelijk verzorgend bedrijf volgens de doeleinden omschrijving van nu nog geldende bestemmingsplanvoorschriften. Kantoren ten behoeve van een plaatselijk gevestigd bedrijf zijn toegelaten. Zelfstandige kantoren waarbij in de toelichting is gesteld dat het dan gaat om kantoren met een oppervlak van 200 m2 en meer worden thans binnen de bestemming "Bedrijventerrein" toegelaten. Aan de inspraakreactie wordt al gedeeltelijk tegemoetgekomen.

12. In de uitwerkingsregels artikel 10.2 onder f is expliciet verwezen naar het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan, waarin is beschreven dat langs het spoor representatieve gevels dienen te worden gebouwd. Voor de Kamerlingh Onnesstraat is in het bestemmingsplan koppeling naar de planregels minder zwaar geregeld. Reden is dat we nog niet precies weten op welke wijze de gevels van de bedrijven langs de Kamerlingh Onnesstraat er uit zouden moeten zien. Dit is mede afhankelijk van de voorgenomen herinrichting van de Kamerlingh Onnesstraat. Er is volstaan met een passage in de toelichting. Bij het uitwerken van de bestemming

“Gemengd - uit te werken” tot een Uitwerkingsplan is er nog alle gelegenheid om de vormgeving van de gevels gericht op de Kamerlingh Onnesstraat te bepalen. Voor dit Uitwerkingsplan zal een stedenbouwkundig plan worden gemaakt die met het Uitwerkingsplan ook weer voor inspraak wordt bekend gemaakt.

Zouden er tussentijds bouw aanvragen komen, vooruitlopend op uitwerking van het bestemmingsplan, zal bij die bouwplantoetsing door de Welstandscommissie het Beeldkwaliteitsplan al referentie gelden. Dit is geregeld in de Welstandsnota.

13. Kamerlingh Onnesstraat 38 en Curiestraat 6 zijn niet bekend als legale (bedrijfs-)woningen in de zin dat voor dit gebruik ooit een vergunning is verleend. Van Kamerlingh Onnesstraat 38 zijn er tekeningen uit 1983 die laten zien dat wat nu Kamerlingh Onnesstraat 38 wordt genoemd een werkplaats was bij het pand dat ook het huisnummer Ampèrestraat 2 heeft gekregen. De woning Ampèrestraat 2 is wel als bedrijfswoning bekend. Het gehele pand (genummerd Kamerlingh Onnestraat 38 en Ampèrestraat 2 staat op één kadastrale perceel dat in eigendom is van één eigenaar. Dit perceel hoort bij het aangrenzende perceel waarop het bedrijf van de eigenaar staat. Ampèrestraat 2 kan daarom als bedrijfswoning worden aangewezen maar Kamerlingh Onnestraat 38 niet. Twee bedrijfswoningen voor één bedrijf is niet de bedoeling op een bedrijfsterrein als Nieuw Noord. Een burgerwoning ter plaatse van Kamerlingh Onnesstraat 38 is evenmin passend. Door aanwezigheid van een 3.2 bedrijf in de directe nabijheid van Kamerlingh Onnesstraat 38 is dat uit oogpunt van milieu niet mogelijk.

14. De directe nabijheid van bedrijven in een hogere milieucategorie dan categorie 2 maakt dat het niet mogelijk is om in de plint langs de Kamerlingh Onnesstraat tussen Voltastraat en Wattstraat een bestemming “Gemengd” aan te wijzen. Binnen een bestemming “Gemengd” toe te laten burgerwoningen zou de bedrijfsvoering van aangrenzende bedrijven kunnen beïnvloeden. Bij een bestemming “Bedrijventerrein” met toe te laten bedrijfswoningen ontstaat dat probleem niet.

15. Op de verbeelding zijn de aan te houden richtafstanden tussen bedrijven en de bestaande woningen in Nieuw Noord ten noorden van de Kamerlingh Onnesstraat weergegeven. Op de verbeelding zijn binnen de bestemming “Bedrijventerrein” functie-aanduidingsgrenzen aangegeven waarbinnen op de verbeelding ook is aangeduid welke milieucategorie bedrijven is toegelaten. De stroken tussen de op de verbeelding aangeduide functie-aanduidingsgrenzen worden doorgaans de “milieuzones” genoemd waarbinnen bepaalde bedrijven zijn toegelaten. Deze milieuzonering is niet nieuw. Die zones komen voort uit de VNG publicatie “Bedrijven en Milieuzonering”. Die zones bestaan al sinds 1986. In het nieuwe bestemmingsplan worden die zones alleen zichtbaar gemaakt. Er is dus geen sprake van regeling van een feitelijk bestaand bedrijf in milieucategorie 3.2. in deelgebied 3C. In deelgebied 3C wordt een categorie 3.2 bedrijf toegestaan. De eigenaren van de grond zijn niet verplicht om een dergelijk bedrijf ook daadwerkelijk te starten.

16. Het bestemmingsplan is een onderdeel van het project “Revitalisering bedrijventerrein Nieuw Noord”. Voor het project “Revitalisering bedrijventerrein Nieuw Noord” is een projectorganisatie ingericht waarin een projectteam -onder leiding van een projectleider en een projectwethouder- actief de condities creëren om daadwerkelijk te kunnen bouwen. Vanuit het projectteam wordt gewerkt vanuit de gedachte van “co-creatie”. Alle betrokken zogenoemde “stakeholders” worden door de projectgroep met elkaar verbonden. Tot de stakeholders worden gerekend: gemeenschap Zandvoort, projectontwikkelaar, woningbouwvereniging, bestuurders (lokaal en bovenlokaal), overleg partners ex artikel 3.1.1 Bro en niet in de laatste plaats ook de insprekers. Er is dan ook intensief overleg met provincie (onder meer ook via Projectbureau Herstructurering Bedrijventerrein) over subsidies om de revitalisering te financieren. Hierbij wordt

niet alleen gekeken naar financiering van gebouwen en verhardingen maar ook aan financiering van de inrichting van de duinparkstrook dat toch ook een belangrijke betekenis heeft voor de instandhouding naastgelegen beschermde natuurwaarden (Natuur Netwerk Nederland, Natura 2000, Nationaal Park Zuid Kennemerland). Mogelijkheden worden onderzocht voor (financiering van) betere bescherming van ondergrondse waarden.

Aanpassing plan

N.a.v. 16 Punt 7: In toelichting, onder meer paragraaf 4.2, zullen de te onderscheiden deelgebieden duidelijkere worden aangegeven. Specifiek wat betreft bodemonderzoek wordt explicieter uitgelegd waarom op dit moment bij dit bestemmingsplan een gedetailleerd bodemonderzoek voor deelgebied 1A niet mogelijk en niet nodig is.

N.a.v. 16 Punt 10 en 13: Aan de toelichting op het bestemmingsplan wordt een paragraaf toegevoegd waarin het beleid wordt beschreven wat betreft handhaving van geconstateerd strijdig gebruik dat in dit bestemmingsplan ook niet kan worden gelegaliseerd.

N.a.v. 16 Punt 11: Binnen de bestemmingsregeling "Bedrijventerrein" blijkt niet te zijn geregeld dat zelfstandige kantoren met een beperkt oppervlak (tot 200 m²) zijn toegelaten zoals in de Nota van Uitgangspunten is gesteld. Deze omissie wordt hersteld.

17. Inspraakreactie bedrijf 4 aan Kamerlingh Onnesstraat.

1. Inspreker vraagt of in de planregels duidelijker het verschil tussen een reguliere woning en een bedrijfswoning wordt aangegeven. Inspreker stelt voor de begripsomschrijving in artikel 1.16 aan te vullen met wat er in paragraaf 4.6 van de toelichting is beschreven.

Bedrijfswoning: "Een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, te behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting."

Aanvulling: "het is bij bedrijfswoning gerechtvaardigd om een hogere milieubelasting op de woning toe te staan dan bij burgerwoningen."

Beantwoording

1. Omdat planregels direct verbindend zijn worden strenge eisen gesteld aan de redactie van planregels. Dit vanwege de rechtszekerheid die het bestemmingsplan zou moeten bieden. De suggestie om de begripsomschrijving aan te vullen om duidelijk te maken dat naast een bedrijfswoning bedrijven zijn toegelaten met een hogere milieucategorie dan in het geval van een burgerwoning is dan ook een logische gedachte. De door inspreker voorgestelde formulering is niet eenduidig en kan interpretatieverschillen opleveren. Dat komt de rechtszekerheid niet ten goede. Er wordt gekozen voor een eenduidiger formulering. In de begripsomschrijving voor Bedrijfswoning wordt niet opgenomen dat er sprake zou moeten zijn van een "noodzakelijke binding", zoals dat oorspronkelijk wel gold volgens de "Toetsingscriteria voor het verlenen van een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bedrijfswoning (2009)". Deze noodzakelijkheidsvereiste bleek in de praktijk moeilijk hanteerbaar. In een situatie dat een eigenaar nabij zijn bedrijf wilde wonen omdat hij zijn eigendom wilde bewaken wordt volgens rechtspraak

over het noodzakelijkheidsvereiste niet gezien als een noodzaak om bij het bedrijf te wonen. Voor bewaking zijn er immers moderne middelen waardoor wonen nabij het bedrijf niet als noodzakelijk werd gezien. In het nieuwe situatie wordt flexibeler omgegaan met dit soort situaties. Het “noodzakelijkheidsvereiste” wordt in het nieuwe bestemmingsplan losgelaten. Thans wordt als voldoende geoordeeld dat er een “functionele binding” is met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting. In het bestemmingsplan is thans ook eenduidig aangegeven dat bij bedrijfswoningen de richtafstanden tot bedrijven rechtmatig met twee stappen worden verlaagd. (zie onder meer ABRvS 18-03-2015, ECLI:NL:RVS:2015:810).

Aanpassing plan

N.a.v. 17: artikel 1.16 planregels: Bedrijfswoning:

Een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, te behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting. Naast een bedrijfswoning is een bestaand bedrijf toegelaten tot maximaal milieucategorie 3.1. als aangegeven in de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten.

In toelichting wordt ter zake de beoordeling van toelaatbaarheid van bedrijfswoningen de verschuiving van “noodzakelijkheidsvereiste” naar “functioneel vereiste” explicieter aangegeven. In de toelichting (blz. 39) wordt nader beschreven waarom een bedrijfswoning naast een bedrijfscategorie 3.1 mag voorkomen

18. Inspraakreactie woningbouwcorporatie

1. N.a.v. 3.3.3. tekstdeel “Betaalbaarheid en beschikbaarheid
Zandvoort heeft behoefte aan een meer evenwichtige bevolkingsopbouw. De opgave is kansen te blijven bieden voor jonge huishoudens. De instroom van deze groepen moet de hoogste prioriteit hebben.” Inspreker vraagt hier toe te voegen: *Naast instroom van deze groepen is het behoud van deze groepen even belangrijk.*
2. N.a.v. 3.3.4 Inspreker vraagt uitleg over de plaats van het beeldkwaliteitsplan naast de welstandsnota. Bouwplannen worden regulier getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan en aan de welstandsnota. Voor het bestemmingsplan Bedrijventerrein Nieuw Noord is ook een beeldkwaliteitsplan gemaakt.
3. N.a.v. 5.1 tekstdeel “*In het beeldkwaliteitsplan is dit deelgebied aangewezen als woongebied. Een deel van dit deelgebied maakt onderdeel uit van het entreegebied van het bedrijventerrein (zie figuren 5.2 en 5.3). Het entreegebied vormt één ensemble met de brandweerkazerne die ten westen ligt van het plangebied. Verder markeert dit entreegebied de ingang van het bedrijventerrein. Qua materialisatie en kleurgebruik vormt het entreegebied een eenheid met de brandweerkazerne en het geplande duinpark.*” Inspreker is van oordeel dat de brandweerkazerne niet leidend/ bepalend zou moeten zijn voor de uitwerking van het entreegebied. Uitspraken over stedenbouw (1 ensemble) en materialisatie en kleurgebruik gaat te ver en hoort niet in de toelichting op een bestemmingsplan.

Beantwoording

1. Tekstvoorstel inspreker is akkoord.

Aanpassing plan

N.a.v. 18 punt 1: Aanpassing paragraaf 3.3.3. (blz. 24 Toelichting) tekstdeel Betaalbaarheid en beschikbaarheid eerste bullit:

Zandvoort heeft behoefte aan een meer evenwichtige bevolkingsopbouw. De opgave is kansen te blijven bieden voor jonge huishoudens. De instroom van deze groepen moet de hoogste prioriteit hebben. Naast instroom van deze groepen is het behoud van deze groepen even belangrijk.

2. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Zodra een dergelijk (her)ontwikkelingsproject aan de orde is zal de gemeenteraad daarvoor de welstandscriteria moeten vaststellen. De procedure voor het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten is beschreven in Hoofdstuk 7 van de Welstandsnota (2004). Welstandscriteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor in overleg met de welstandscommissie. Die welstandscriteria worden vastgesteld door de raad specifiek voor het betreffende (her)ontwikkelingsprojecten.

Het plangebied Bedrijventerrein Nieuw Noord is te kwalificeren als een herontwikkelingsproject. Voor het plangebied Bedrijventerrein Nieuw Noord zijn stedenbouwkundige studies uitgevoerd die hebben geleid tot het Beeld Kwaliteitsplan (BKP). Het beeldkwaliteitsplan moet daarom worden gezien als een bundel van gebied specifieke welstandscriteria die de Welstandscommissie na vaststelling door de raad als referentie gebruikt bij te beoordelen bouwplannen.

3. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Nieuw Noord wordt gelijktijdig met het beeldkwaliteitsplan - zijnde de gebiedspecifieke welstandscriteria voor het plangebied – ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Als zodanig is het geoorloofd om in een toelichting op het bestemmingsplan uitspraken te doen over stedenbouw (1 ensemble) en materialisatie en kleurgebruik. Voor zover inspreker de vrees zou hebben dat het bestemmingsplan dwingend stedenbouwkundige verkavelingen, kleur en materiaal gebruik in detail voorschrijft is dei vrees ongegrond. Er is gekozen voor een flexibel bestemmingsplan waarbij het beeldkwaliteitsplan net als de reguliere welstandscriteria voor gebieden die niet kunnen worden gekwalificeerd als herontwikkelingsgebied dienen als referentie.

19. Inspraakreactie projectontwikkelaar vestigingsplaats Hoogmade

1. Inspreker stelt de vraag: “Is de functiescheidingslijn binnen de bestemming “Gemengd Uit te werken” (deelgebied 2) als aangegeven op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Nieuw Noord” een harde grens? Is het mogelijk om ook ten oosten van deze functiescheidingsgrens burgerwoningen te bouwen al dan niet in combinatie met bedrijven of bedrijf aan huis?”

2. Verzocht wordt te bevestigen dat parkeren t.b.v. wonen/burgerwoningen (w), is toegestaan buiten de functieaanduiding (w).

3. Verzocht wordt te bevestigen dat in de zone tussen de functiescheidingslijnen (w) en (b<2) het realiseren van zgn. woonwerkhuisen is toegestaan; e.e.a. zoals aangegeven/uitgewerkt in ons INFORMATIEPAKKET t.b.v. de BEDRIJVEN BEHOEFTE INVENTARISATIE. En dat zijn dus bedrijven in de categorie (b<2) met bij elk bedrijf een bedrijfswoning toegestaan.

Beantwoording

1. Er zal ten oosten van de functiescheidingslijn van het vlak met de functieaanduiding “wonen” binnen de bestemming “Gemengd Uit te werken” (deelgebied 2) geen burgerwoningen worden toegelaten. De grens is dus ‘hard’. Deelgebied 2 is voorbehouden voor vestiging van bedrijven.
2. In beginsel is gebruik van parkeervoorzieningen ten oosten van de functiescheidingslijn van het functiegebied “Wonen” niet toegestaan specifiek voor burgerwoningen. Wanneer gebruik van openbare ruimte wordt toegelaten voor andere functies dan waarvoor het gebied is aangewezen is de stap klein naar gebruik van gebouwen in afwijking van de ter plaatse aangewezen functie. Dat is niet wenselijk.
3. In de zone tussen de functiescheidingslijnen (w) en (b<2) zijn woonwerkhuisen toegestaan. We spreken dan van gebouwen bevattende een bedrijf met per bedrijf direct opgebouwd de bedrijfswoning.

20. Inspraakreactie 20 gebruikers Bedrijventerrein

Insprekers maken bezwaar tegen het toelaten van woningen in het bedrijventerrein.

Beantwoording

Het realiseren van woningen in combinatie met bedrijven binnen het plangebied Bedrijventerrein Nieuw Noord, is uitdrukkelijk beschreven in het Coalitieakkoord op hoofdlijnen 2014-2018 tussen OPZ, 066 en CDA dat heeft gegolden tot december 2017. Onder programma 5 Ruimtelijke inrichting en Vernieuwing is expliciet aangegeven:

“Bevorderen van de mogelijkheid om in het nieuwe bestemmingsplan bedrijventerrein Noord dienstwoningen voor niet hinderlijke bedrijven toe te staan.”

In de Afspraken en uitgangspunten voor een nieuwe coalitie in Zandvoort tot maart 2018 is afgesproken:

Bedrijventerrein Nieuw Noord: *het voorontwerp bestemmingsplan ligt op dit moment ter inzage. De coalitie vindt het van belang om de combinatie wonen en bedrijventerrein nu z.s.m. te realiseren. Er wordt een projectplan geschreven om alle betrokken partijen te verbinden en voortvarend de planning te volgen.*

In het bestemmingsplan worden (bedrijfs)woningen en bedrijven gecombineerd. (Bedrijfs) woningen worden alleen toegelaten wanneer deze geen effect hebben op de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven.

Per (bedrijfs)woning is voor alle denkbare scenario gekeken naar de te hanteren richtafstanden volgens de VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering”.

Bedrijfswoningen worden alleen toegelaten wanneer er geen bedrijven in de buurt liggen met een hogere milieucategorie dan 3.1.

Bij het zoeken van plekken voor burgerwoningen is voor wat de situatie dat wordt begonnen met woningbouw op de kop van het AWZI terrein (deelgebied 2) rekening gehouden met de richtafstanden tot bedrijven uitgaande van te bouwen woningen in deelgebied 2 in VNG-omgevingstype “gemengd”. De afstand tussen woningen op deelgebied 2 en bestaande bedrijven categorie 3.1. in deelgebied 1A mag dan 30 meter zijn. De afstand tussen woningen op deelgebied 2 en de milieuzone rond de installatie voor de hoge drukpersleiding met de functieaanduiding nutsvoorziening (nv) mag 10 meter zijn. De afstand tussen woningen op deelgebied 2 en de brandweerkazerne moet minimaal 30 meter zijn.

Wanneer wordt begonnen met woningen op deelgebied 1A zullen deze woningen worden beoordeeld als woningen in een VNG omgevingstype “rustige woonwijk”. De kortste afstand tot nieuw te bouwen bedrijven categorie 3.1 is dan 50 meter.

In het bestemmingsplan is op deze wijze geborgd dat er (bedrijfs)woningen kunnen worden gebouwd of blijven gehandhaafd die de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven zou kunnen beperken.

21. Inspraakreactie bedrijf aan Ampèrestraat

1. Inspreker verwijst integraal naar zijn inspraakreactie in het kader van de Nota van uitgangspunten
2. Inspreker benadrukt het uitgangspunt dat het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein allereerst is bedoeld voor ondernemers ten noorden van de Kamerlingh Onnesstraat.
3. Inspreker is positief over de nieuwe coalitieafspraken en uitgangspunten van 23 december 2016 waarin net als in het coalitieakkoord van 2014 en 2018 de combinatie van wonen en werken in het plangebied Bedrijventerrein is aangewezen. In de nieuwe coalitieafspraken is uitgesproken die combinatie z.s.m. te realiseren.
4. Het beeldkwaliteitsplan vindt inspreker te hoog gegrepen maar wel als een goed streven.
5. De rol van de gemeente in het kader van duurzaamheid vindt inspreker te vrijblijvend.
6. Gesteld wordt dat de gemeente geen opgave kan doen van bedrijven die nu in het plangebied aanwezig zijn en sinds wanneer zij daar gevestigd waarbij ook is aangegeven in welke milieucategorie zij zijn ingedeeld en of zij inderdaad passen in het vigerende bestemmingsplan.
7. Volgens inspreker is de structuurvisie ‘parel plus’ al meer dan 10 jaar oud en wordt voorgesteld deze visie nog eens na te lopen. Er zou in dit stadium duidelijkheid moeten zijn over het aantal te bouwen sociale woningen. Die duidelijkheid biedt het VO volgens inspreker niet.
8. Inspreker meent dat het volstrekt vreemd en onbegrijpelijk is hoe bouwvolumes en bouwhoogten zijn bepaald. Er zijn verschillen tussen de deelgebieden waarbij onduidelijk is welke argumenten zijn gebruikt.
9. Inspreker maakt bezwaar tegen de gestelde nieuwe (verruimde) beleidslijn t.a.v. toepassing milieuzonering. Gesteld wordt dat het VO toelaat dat bedrijfswoningen worden toegelaten nabij 3.1 bedrijven (blz. 42) voor het noorden en zelfs bij 3.2 bedrijven voor het zuidelijk deel van deelgebied 3C. In de toelichting is aangegeven dat bij bedrijfswoningen de aan te houden afstand tot bedrijven 1 tot 2 stappen kleiner kunnen zijn dan aangegeven in het VNG boekje. Er wordt voorgesteld uit te gaan van de huidig(dienst) woningen en daarbij de (reguliere) voor woningen geldende zoneringsafstanden aan te houden. Voor bedrijven met een te hoge milieucategorie zou dan een uitsterfconstructie gelden, zodat op termijn een leefbare situatie ontstaat voor woningen en bedrijven naast elkaar.

10. Gepleit wordt voor een gemengde bestemming voor de plintbebouwing aan de rand van de Kamerlingh Onnesstraat (noordelijk deel van deelgebied 3C) met als basis milieucategorie 2. Dit zou in 2005 ook al zijn toegepast bij de bouwaanvraag van inspreker voor het pand Ampèrestraat 14.
11. Indien het nieuwe bestemmingsplan naast of in de directe omgeving van de dienstwoning van inspreker een hogere milieucategorie wordt toegestaan dan 2 claimt inspreker planschade.

Beantwoording

1.2.3 Het bestemmingsplan maakt de -ook door inspreker gewenste- ontwikkeling van wonen in combinatie met bedrijven mogelijk

4. Het beeldkwaliteitsplan is een streefbeeld. Of het te hoog gegrepen zal blijken te zijn moet blijken.

5. Het bestemmingsplan is niet het enige instrument om duurzaamheidsambities na te streven. Bij de beoordeling van bouwplannen is het bestemmingsplan een toetsingskader echter instrumenten als Bouwverordening, Bouwbesluit en publiek private samenwerking zijn meer geschikt. Via de projectorganisatie voor de revitalisering van het bedrijventerrein Nieuw Noord worden de duurzaamheidsambities voor het plangebied nader inhoud gegeven. Bij de vaststelling van het nog te maken "Wijzigingsplan" en "Uitwerkingsplan" en de te maken bouwplannen zal de gemeente die ambities in de planvorming kunnen brengen.

6. Er is een uitgebreide inventarisatie van bouwen en (strijdig) gebruik uitgevoerd voor het plangebied "Bedrijventerrein Nieuw Noord". Die informatie bevat privacy gevoelige gegevens en is om die reden daarom niet zonder meer openbaar. Wanneer een inspreker een redelijk belang heeft en concrete vragen heeft over een specifiek object kan, zij het geanonimiseerd, informatie worden verstrekt.

7. De structuurvisie Parel aan Zee + dateert van 2010. De visie overziet de bestemmingsplanperiode en geeft het gemeentelijke beleid op de ruimtelijke ordening weer tot aan 2025. De structuurvisie biedt bovendien een doorkijk naar 2040. Voor het nieuwe bestemmingsplan dat in beginsel voor de komende 10 jaar is geschreven is de structuurvisie nog steeds actueel.

8. Doelstellingen en ambities voor de herinrichting van het plangebied zijn in de toelichting van het bestemmingsplan, en het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan, beschreven. Wanneer inspreker aangeeft over welke plandelen onduidelijkheid bestaat, kan zo nodig nadere toelichting worden gegeven. Uniformiteit in bouwhoogte komt de levendigheid van het plangebied niet ten goede en doet geen recht aan het geven dat specifiek lokale omstandigheden (maat en schaal van Nieuw Noord de nabijheid van het duingebied, bezonning, privacy, gewenste functies) een bepaalde bouwvolume op bepaalde plekken toelaatbaar maakt.

9. Er is geen sprake van nieuwe milieuzonering. Het bestemmingsplan maakt de sinds 1986 in de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering aanbevolen richtafstanden tussen woningen en bedrijven alleen maar zichtbaar. Voor bedrijfswoningen wordt eveneens aangesloten op geldend recht. Volgens dat recht kunnen bedrijfswoningen gehandhaafd blijven binnen de richtafstand van bestaande categorie 3.1 bedrijven.

10. De bestemming "Gemengd" is voorbehouden aan deelgebied 1B. De noordzijde van deelgebied 3C heeft de bestemming "Bedrijventerrein", juist wege de door inspreker bepleite richtafstanden tot burgerwoningbouw aan de noordzijde van de Kamerlingh Onnesstraat. Wanneer de noordzijde van deelgebied 3C een bestemming "Gemengd" zou krijgen zouden er burgerwoningen

zijn toegelaten die de bedrijfsvoering van de zuidelijker gelegen bedrijven zouden kunnen beïnvloeden.

11. Wanneer de keuze wordt gemaakt dat het individuele belang moet wijken voor het algemene belang, voorziet de wet in de mogelijkheid om planschade te claimen. In de planvorming is daarom met het eventueel ontstaan van planschade rekening gehouden. Of planschade kan worden vastgesteld en ook voor vergoeding in aanmerking kan komen wordt door een onafhankelijke adviseur bepaald.

22. Inspraakreactie bedrijf aan Voltastraat

Insprekers menen dat in deelgebied 3C, waar zijn hun bedrijf met bedrijfswoning hebben, dient te worden aangesloten bij de oorspronkelijke bestemming “ambachtelijke bedrijven”. Er zouden slechts maximaal categorie 2 bedrijven mogen worden toegelaten. Het VO laat bestaande categorie 3.1. en 3.2 bedrijven toe. Inspreker stelt voor dat dan wel een regeling moet worden opgenomen waarin staat dat wanneer zij verhuizen eventueel nieuwe bedrijven maximaal categorie 2 mag zijn.

Beantwoording

Er is geen sprake van nieuwe milieuzonering. Het bestemmingsplan maakt de, sinds 1986 in de VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering”, aanbevolen richtafstanden tussen woningen en bedrijven alleen maar zichtbaar. Voor bedrijfswoningen wordt eveneens aangesloten op geldend recht. Volgens dat recht kunnen bedrijfswoningen gehandhaafd blijven binnen de richtafstand van bestaande categorie 3.1 bedrijven.

23. Inspraakreactie bewoner aan Voltastraat

Onlangs heeft inspreker zijn woning aan de Voltastraat gekocht. Gesteld wordt dat naast de woning van inspreker aan de Voltastraat geen categorie 3.1 bedrijven kunnen worden toegelaten, zoals het VO aangeeft. Het VNG boekje geeft een afstand van minimaal 50 meter aan. Inspreker vraagt de door de VNG geadviseerde richtafstanden te gebruiken en de in het verleden gedoogde situaties te wreken. Indien het nieuwe bestemmingsplan naast of in de directe omgeving van de dienstwoning van inspreker een hogere milieucategorie wordt toegestaan dan 2 claimt inspreker planschade.

Beantwoording

De woning van inspreker is een burgerwoning. Vanuit de woning van inspreker is uitgaande van de op de VNG gebaseerde richtafstanden voor gewone woningen bepaald welke milieucategorieën bedrijven kunnen worden toegelaten. Binnen een afstand van 50 meter van de woning van inspreker zijn geen nieuwe bedrijven toegelaten in een categorie hoger dan 2.

Reacties wettelijk overleg 3.1.1. Bro

In het kader van het wettelijk overleg ex. Artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerrein Nieuw Noord” voorgelegd aan diverse besturen van betrokken instanties. Een reactie is gegeven door:

a. Gemeente Bloemendaal

Voor de gemeente Bloemendaal is er geen aanleiding om opmerkingen te maken.

Beantwoording

N.V.T

b. Rijkswaterstaat West-Nederland Noord

Rijkswaterstaat West-Nederland Noord heeft kennisgenomen van het voorontwerp bestemmingsplan en ziet verder geen aanleiding voor een reactie.

Beantwoording

N.V.T

c. Veiligheidsregio Kennemerland

1. Bij de realisering van het plan wordt gevraagd om in overleg met de brandweer te treden, betreffende de inrichting van de wegen. Voor de brandweer is het van belang dat de opkomsttijden niet verslechteren door snelheid-beperkende maatregelen.

2. De nabijheid van de brandweerkazerne betekent dat er geluidoverlast voor de (geprojecteerde) woningen in het plangebied kan ontstaan als gevolg van uitrukkende hulpverleningsvoertuigen. Er wordt er van uit gegaan dat deze mogelijke geluidoverlast meen wordt genomen in de planvorming en dat de geprojecteerde woningen geen negatieve gevolgen zullen hebben voor de brandweerkazerne en het uitrukken van de hulpverleningsvoertuigen.

Beantwoording

1. De Kamerlingh Onnesstraat is gecategoriseerd als Gebiedsontsluitingsweg. Dit betekent dat die ingericht wordt conform de aanbevelingen van het CROW zoals die in het ASVV zijn verwoord. De brandweer wordt betrokken in dit overleg.

2. De brandweerkazerne wordt conform de VNG-richtlijnen beschouwd als een vestiging met milieucategorie 3.1. Hiermee wordt rekening gehouden bij de verdere ontwikkeling van de woningen. De combinatie van woningen en een brandweerkazerne komt vaker voor en is met goede afspraken mogelijk. De gemeente zal hierover wel in gesprek treden met de brandweer.

d. Hoogheemraadschap van Rijnland

“Het plan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.”

Beantwoording

N.V.T

e. PWN

1. PWN vraagt aandacht voor regelgeving ter veiligstelling van de in het plangebied aanwezige leidingen. Een leidingtracé dient vrij te blijven van opslag e.d. Verharding op een leidingstrook dient “open” te zijn.

2. PWN vraagt aandacht voor de rol van PWN bij het bepalen van de watervraag van nieuwe ontwikkelingen en het daarop ontwerpen van het PWN distributienet. PWN dient in een vroeg stadium te worden betrokken bij de uitwerking van de ontwikkelingen.

3. Aandacht wordt gevraagd voor het standaarddocument VANN
4. In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plangelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten die na leidingaanleg in drinkwater terecht kan komen.

Beantwoording

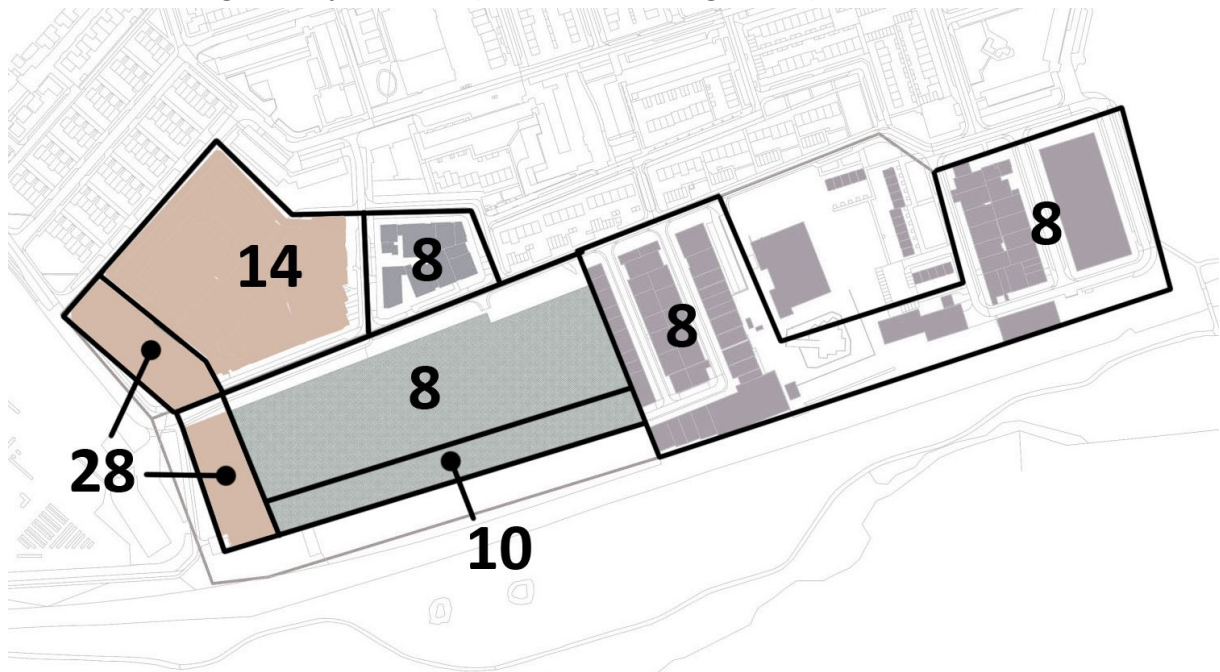
1. 2. 3. 4 Wij nemen nota van de opmerkingen. Zandvoort neemt actief deel aan het gebiedsoverleg AWD waarin ook het provinciaal en regionaal beleid met betrekking tot Bodem en ondergrond zoals ook verwoord in de Structuurvisie Ondergrond (STRONG) aandacht heeft. PWN zal zoals gebruikelijk actief worden betrokken bij de concrete bouwplanvorming zodat waterbelangen waaronder drinkwaterwinning en voorziening tijdig aandacht krijgen.

Ambtshalve aanpassingen van het plan

1. *Bouwhoogte*

In verschillende inspraakreacties zijn opmerkingen gemaakt over de voorgenomen bouwhoogten. In aanvulling op wat specifiek naar aanleiding van iedere inspraakreactie is opgemerkt zal de toelichting op het bestemmingsplan worden aangevuld met tekst met de navolgende strekking.

1.1 Bouwhoogte Bedrijventerrein (AWZI terrein, deelgebied 2)



De bouwhoogten zijn voor het bedrijventerrein (nieuw en bestaand) gelijk gesteld op 8 meter. Voorheen golden hier vaak ingewikkelde bouwregels die niet meer van deze tijd waren. Met een bouwhoogte van 8 meter is een fatsoenlijke bedrijfsloods met, waar nodig, een kantoorverdieping mogelijk. Een hogere bouwhoogte zou een massaler beeld geven omdat dan 3 verdiepingen mogelijk worden. Vooral in de smallere straten zou dit een dicht bebouwd beeld opleveren dat niet in

verhouding staat tot de omliggende woonwijk of het streefbeeld van een kleinschalig bedrijventerrein in het duin.

Een uitzondering wordt gemaakt voor de bedrijven die aan het duinpark/spoor georiënteerd zijn. Vanwege de grote schaal van de aangrenzende ruimte en de mogelijkheid tot manifesteren van bedrijven richting het spoor is hier 10 meter bouwhoogte mogelijk, wat plaatselijk een 3^e verdieping of een extra hoge hal mogelijk maakt.

1.2 Bouwhoogte woonwijk (Corodex, deelgebied 1A):

In de woonwijk (gebied 1A) is de maximale bouwhoogte 14m: hier is een mix voorzien van eengezinswoningen en kleinschalige appartementencomplexen. In de entreezone zijn grotere hoogteaccenten toegestaan.

1.3 Bouwhoogte met hoogteaccenten tot 28m in entreezone (kop deelgebied 1A en kop deelgebied 2):

Hier worden appartementengebouwen van maximaal 9 bouwlagen voorzien. Dit is 2 bouwlagen hoger dan de galerijflats in de wijk die 7 bouwlagen hebben. Met gebouwaccenten wordt bedoeld het bouwen van appartementengebouwen van het type woontoren (meergezinshuizen met één centraal stijgpunt). Er wordt niet gekozen voor (galerij)flats die de schaal van boulevardbebouwing hebben (15-20 bouwlagen). Door de gekozen locatie en het feit dat het hier torens betreft i.p.v. galerijflats is de visuele impact op Zandvoort gering.

Onderstaande illustraties geven dit weer.



Zicht vanaf het Visserspad



Zicht vanaf de Sophiaweg

Het is de bedoeling om in de entreezone hoogteaccenten toe te laten tot maximaal 28 meter of maximaal 9 bouwlagen.

In de bestemmingsregeling, artikel 10 “Gemengd – Uit te werken”, voor het AWZI terrein (= deelgebied 2), is in de uitwerkingsregels, artikel 10.2 onder i, daarom expliciet vermeld dat maximaal 9 bouwlagen worden toegelaten. Deze precisering van maximaal toegelaten bouwlagen blijkt te ontbreken in artikel 18 Algemene wijzigingsregels lid 2 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1 . In artikel 18 lid 2 wordt toegevoegd dat maximaal 9 bouwlagen wordt toegelaten.

De indruk lijkt te bestaan dat met toepassing van de Algemene afwijkingsregels ex artikel 17 onder c nog eens 10 % kan worden toegevoegd aan de toegelaten bouwhoogte van 28 meter zodat nog hoger (tot 30,8 meter) kan worden gebouwd. Voor deelgebied 1A en deelgebied 2 is deze Algemene afwijkingsregel echter NIET relevant voor de situatie na uitwerking respectievelijk wijziging van het bestemmingsplan. Uitwerking en wijziging is nodig voordat er kan worden gebouwd. Bij die uitwerking en wijziging moet een uitwerkingsplan resp. wijzigingsplan worden gemaakt. In dat uitwerkingsplan resp. wijzigingsplan moet simpelweg worden geregeld dat in de eind situatie niet hogere mag worden gebouwd dan 28 meter (maximaal 9 lagen). De afwijkingsbevoegdheid geldt niet voor de uitwerkingsregels en wijzigingsregels van dit thans in procedure zijnde bestemmingsplan.

2. Uitvoerbaarheid

De resultaten van de inspraak zullen worden verwerkt in het Hoofdstuk Uitvoerbaarheid in de toelichting op het bestemmingsplan.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening van 1 juli 2008 moet voor gronden waar een bouwplan is voorgenomen de raad besluiten een exploitatieplan vast te stellen. Omdat na inspraak de uitgangspunten van het bestemmingsplan concreter worden zal voor het gebied met de bestemming Gemengd uit te werken (AWZI terrein = deelgebied 2) een exploitatieplan moeten worden

vastgesteld. Dit globale exploitatieplan wordt toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan dat aan de raad wordt aangeboden.

Zodra duidelijk is dat de raad niet het voornemen heeft activiteiten die volgens het thans geldend planologisch regiem illegaal zijn te legaliseren zal er een handhavingsplan worden vastgesteld. Dit handhavingsplan wordt in een paragraaf Handhaving aan in het Hoofdstuk Uitvoerbaarheid toegevoegd.