

Gemeente Zandvoort



NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

Bestemmingsplan "Centrum 2014"



Vastgesteld door het college
Gepubliceerd in de Zandvoortse Courant
Inwerkingtreding

: d.d.
: d.d.
: d.d.

Registratienr: 2012/08/001495

Auteur: E. Fennema

Gemeente Zandvoort

Telefoon: 14023
Fax: 023-5713724
E-mail: info@zandvoort.nl
Internet: www.zandvoort.nl
Postadres: Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Bezoekadres: Swaluëstraat 2
Zandvoort
Bankrekening: 28.50.10.034
Registratienr: 2012/08/001495
Datum:

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	UITGANGSPUNTEN	5
2.1	SYSTEMATIEK BESTEMMINGSPLAN	5
2.2	CULTUURHISTORIE	5
2.3	RETROSPECTIEVE TOETS	6
2.3.1	STRIJDIG GEBRUIK VAN HOOFD- EN BIJGEBOUWEN	7
2.3.2	STRIJDIGE BEBOUWING HOOFDGEBOUW	7
2.3.3	STRIJDIGE BEBOUWING AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN	8
2.3.4	STRIJDIGE KAPPEN	8
2.3.5	STRIJDIGE RECLAME-UITINGEN	8
2.3.6	STRIJDIGE ERFAFSCHIEDINGEN	8
2.3.7	STRIJDIG GEBRUIK TUINEN	9
2.4	ONDUIDELIJKHEDEN/ONJUISTHEDEN HUIDIG BESTEMMINGSPLAN	9
2.5	OPBOUWEN, BIJBEHORENDE BOUWWERKEN EN DAKKAPellen.....	9
2.6	STRUCTUURVISIE	10
2.7	RETAIL- EN HORECAVISIE	10
2.8	NOTA VERBLIJFSACCOMODATIE	10
2.9	TERRASSENBELEID.....	10
2.10	PENSIONBELEID	11
2.11	PLANSCHADE	11
2.12	PARKEERNORMEN	11
2.13	NOTA OPENBARE RUIMTE	11
2.14	GROEN.....	11
2.15	RAADHUISPLEIN	11
2.16	OVERIGE ASPECTEN.....	12
Bijlage 1 -	Stedenbouwkundig onderzoek conclusies retrospectieve toets	13



1 INLEIDING

Het bestemmingsplan Zandvoort – Centrum uit 2009 dient te worden geactualiseerd. De gemeenteraad heeft dit destijds besloten tijdens de vaststelling van dit bestemmingsplan. Destijds waren in een te laat stadium te veel (gedetailleerde) ambtshalve aanpassingen/verkapte zienswijzen om op dat moment zonder weloverwogen onderzoek over te kunnen besluiten. Daarnaast vond de raad dat de dorpse kleinschaligheid en de vele authentieke, monumentale en/of historische bouwwerken onvoldoende waren vastgelegd. Er is bovendien inmiddels nieuw beleid vastgesteld of in aantocht op het gebied van onder andere aan- en bijgebouwen, terrassen, parkeernormen, retail- en horeca en verblijfsaccommodatie, waardoor het bestemmingsplan thans niet meer actueel is.

Om te voorkomen dat pas in een laat stadium nog ambtshalve aanpassingen moeten worden doorgevoerd, dient de voorbereiding grondiger te gebeuren. Dit begint bij de inventarisatie van het plangebied. Er is een volledige retrospectieve toets uitgevoerd. Alle objecten in het plangebied zijn getoetst en bekeken is welke objecten in strijd zijn met het huidige bestemmingsplan. Uw raad kan dan in het nieuwe bestemmingsplan een juiste beoordeling maken omtrent deze objecten.

Dit document bevat de uitgangspunten (de basis) voor het nieuwe bestemmingsplan. Indien de hoofdlijnen vooraf door de raad goed zijn vastgelegd, zullen latere detailvragen veel sneller beantwoord kunnen worden en zullen de ambtshalve aanpassingen tot een minimum beperkt worden.



2 UITGANGSPUNTEN

2.1 SYSTEMATIEK BESTEMMINGSPLAN

Naamgeving / plangebied

Het nieuwe bestemmingsplan zal het bestaande bestemmingsplan "Zandvoort – Centrum" vervangen met uitzondering van een gedeelte van het Louis Davids carré . De exacte plangrens dient nog nader te worden bepaald, maar voor een klein gedeelte van het Louis Davids carré zal het huidige bestemmingsplan "Zandvoort – Centrum" waarschijnlijk gewoon blijven gelden. Vandaar dat het nieuwe bestemmingsplan een andere naam dient te krijgen. Voorgesteld wordt om het nieuwe bestemmingsplan "Centrum 2014" te noemen.

Planologische of feitelijke situatie

De basis en uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is het vigerende bestemmingsplan "Zandvoort – Centrum", vastgesteld door de raad op 14 september 2009. Het uitgangspunt is de planologische situatie, niet de feitelijke situatie. De planologische situatie zal worden aangepast

- indien er sprake is van een duidelijke technische fout in het bestemmingsplan. Het gaat dan bijvoorbeeld om een verkeerde kleur van een bestemming,
- indien uit de retrospectieve toets is gebleken dat dit noodzakelijk dan wel wenselijk is.

Planvorm

Het bestemmingsplan dient voldoende rechtszekerheid te bieden, maar moet niet - gelet op de huidige economische situatie – te star zijn of als te knellend worden ervaren.

Uitgangspunt

Het uitgangspunt voor bestemmingsplan "Centrum 2014" is een conserverend, gedetailleerd bestemmingsplan met in de dorpskern globale bestemmingen. In de dorpskern zal ruimte geboden worden om in te kunnen spelen op maatschappelijke en marktontwikkelingen (beroep aan huis, bedrijf aan huis, schoonheidsspecialisten, architecten, dienstverlening, expositieruimtes voor kunstenaars, werkruimtes voor zzp'ers, internetwinkels etc). Daarnaast zal op beperkte schaal ruimte geboden worden voor voorgenomen ontwikkelingen door middel van flexibiliteitsinstrumenten.

2.2 CULTUURHISTORIE

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum is een motie aangenomen waarin gevraagd werd om de dorpsse kleinschaligheid en de authentieke, monumentale en/of historische bouwwerken in het centrum zo mogelijk te behouden. Het adviesbureau SteenhuisMeurs heeft hieromtrent een advies opgesteld. Alle panden/ensembles, structuren, straten en bomen binnen het plangebied zijn onderzocht en aangegeven is of en hoe en waarom de bescherming geregeld kan worden.

Het advies is om naast de huidige 5 Rijksmonumenten

- van de huidige 52 gemeentelijke monumenten 24 om te zetten in beeldbepalende panden;
- daarnaast nog eens 74 andere panden aan te wijzen als beeldbepalende panden;
- zowel gemeentelijke monumenten als beeldbepalende panden op te nemen in het bestemmingsplan;
- in het advies genoemde historische structuren op te nemen in het bestemmingsplan;
- in het advies genoemde kenmerkende openbare ruimten en kenmerkend groen op te nemen in het plan voor de openbare ruimte.

De gemeenteraad heeft op 4 juli 2012 ingestemd met het advies en met bijbehorende procedures. De welstandscommissie heeft hierover nader advies uitgebracht.

Uitgangspunt:

Het advies van SteenhuisMeurs en het advies van de welstandscommissie is het uitgangspunt voor (de cultuurhistorie van) het nieuwe bestemmingsplan.

2.3 RETROSPECTIEVE TOETS

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient gekeken te worden welke zaken in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan en hoe hier mee omgegaan wordt in het nieuwe bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan is bestemmingsplan "Zandvoort – Centrum", vastgesteld door de raad op 14 september 2009. Illegale zaken dienen ofwel gehandhaafd te worden ofwel het bestemmingsplan dient aangepast (verruimd) te worden zodat de illegale zaken in het bestemmingsplan passen. Niks doen is geen optie. Illegale zaken kunnen nooit onder het overgangsrecht vallen. Indien een bestemmingsplan wordt opgesteld dat in strijd is met de feitelijke situatie en er wordt niet gehandhaafd, dan kan de bestemming als niet haalbaar worden aangemerkt. Het bestemmingsplan zal dan niet voldoen aan de eis van een *goede ruimtelijke ordening* (artikel 3.1 Wro) en zal in aanmerking komen voor vernietiging in gerechtelijke procedures.

Door het externe bureau Advinci is het gehele plangebied onderzocht op zaken die in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan. Alle illegale zaken kunnen worden onderverdeeld in 6 categorieën.

1. strijdig gebruik van hoofd- en bijgebouwen
2. strijdige bebouwing hoofdgebouw
3. strijdige bebouwing aan- en uitbouwen en bijgebouwen
4. strijdige kappen
5. strijdige reclame-uitingen
6. strijdige erfafscheidingen
7. strijdig gebruik tuinen.

Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan is onderzocht welke van de genoemde strijdigheden opgenomen zouden kunnen worden in het nieuwe bestemmingsplan. Er is een stedenbouwkundig onderzoek uitgevoerd om te



beoordelen of er ruimtelijke argumenten zijn, die rechtvaardigen dat de illegale zaken in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen zouden kunnen worden. Het stedenbouwkundig onderzoek is als bijlage bij deze Nota van Uitgangspunten opgenomen. Hieronder staan de conclusies per categorie vermeld.

2.3.1 STRIJDIG GEBRUIK VAN HOOFD- EN BIJGEBOUWEN

Uitgangspunten:

Strijdigheden ten aanzien van **horeca en detailhandel** komen te vervallen¹ indien ze passen in de retail- en horecavisie.

Strijdigheden ten aanzien van **pension, hotel of vakantiewoning** komen te vervallen indien het past in de nota verblijfsaccommodatie.

Strijdigheden ten aanzien van **schoonheidssalons e.d.** komen te vervallen door de woonbestemming uit te breiden met een bedrijf-aan-huis onder dezelfde voorwaarden als de voorwaarden behorende bij beroep-aan-huis, wellicht met een extra beperking in het aantal vierkante meters.

Strijdigheden ten aanzien van **zelfstandige woningen** (geen recreatiewoningen) in een eengezinswoning komen te vervallen indien voldaan wordt aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening Zuid Kennemerland 2011 gemeente Zandvoort en de Parkeernormennota 2012. Zelfstandige woningen (en recreatiewoningen) in bijgebouwen blijft strijdig.

Uitgangspunt is om mits voldaan wordt aan de parkeernormen, analoog aan de criteria uit de Huisvestingsverordening ten aanzien van het samenvoegen van woningen, woningsplitsing toe te staan voor (dure) eengezinswoningen die groter zijn dan 180 m² (zolderverdiepingen, kelders, souterrains zijn hierbij niet inbegrepen) en de gesplitste woningen niet kleiner zijn dan 60 m². Hierdoor kunnen grote (en dure) woningen geschikt gemaakt worden voor kleinere en betaalbare woningen voor starters en jongeren.

2.3.2 STRIJDIGE BEBOUWING HOOFDGEBOUW

Strijdigheden ten aanzien van **goot- en bouwhoogten** komen te vervallen indien het panden betreft met een monumentale status en panden die aangewezen gaan worden als beeldbepalend pand.

Strijdigheden ten aanzien van **bebouwingspercentages** komen te vervallen indien het de eerste bouwlaag betreft van het gebied begrensd door Gasthuisplein, Kleine Krocht, Raadhuisplein, Kerkplein, Kerkpad, Bakkerstraat en Dorpsplein.

Strijdigheden ten aanzien van het **overschrijden van het bouwvlak** voor de Burgemeester Engelbertstraat, Thorbeckestraat en Stationsstraat komen te vervallen door het aanpassen van de verbeelding van het bestemmingsplan.

¹ Dit betekent in andere woorden dat in het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheden worden verruimd, zodat er geen sprake meer zal zijn van een strijdigheid met het bestemmingsplan.

2.3.3 STRIJDIGE BEBOUWING AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN

Strijdigheden ten aanzien van **goot- en bouwhoogten** van aan- en uitbouwen komen te vervallen indien de overschrijding maximaal 1,2 meter bedraagt ten behoeve van een balkonhek (doorvalbeveiliging).

Strijdigheden ten aanzien van de grootte van het **bebouwingsoppervlak** van aan- en uitbouwen en andere ondergeschikte bouwdelen komen te vervallen op het perceel indien:

- het onbebouwde deel grenst aan de openbare ruimte en gelegen is aan de Koninginneweg en Kostverlorenstraat, mits het niet dieper is dan 2,50 meter, de afstand ervan tot de openbare ruimte minimaal 2,50 meter is, de breedte van het gesloten deel (erker en serre) maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel mag bedragen en het overige deel als veranda in gebruik mag zijn en er geen afbreuk wordt gedaan aan de omliggende gronden inzake licht, hinder, enz... Voor de overige percelen geldt dat de afstand tot de openbare ruimte minimaal 1 meter moet zijn. Een en ander is conform de concept-beleidsregels dakopbouwen, bijbehorende bouwwerken en dakkapellen.

De bestemming 'tuin' van de percelen aan de Willemstraat wordt gewijzigd naar het deel gelegen buiten het bouwvlak van de bestemming 'wonen' (erf).

- het achter de hoofdbeouwing ligt en het voldoet aan de regels voor bebouwing voor het deel gelegen buiten het bouwvlak en het vergunningvrij bouwen
- het behoort tot het erf van panden die onderdeel zijn van de percelen die passen binnen de voorwaarden van de Retail- en horecavisie en waarvan onder voorwaarden het erf tot 100% bebouwd mag worden ten behoeve van de functie en de daarbij behorende opslag.

2.3.4 STRIJDIGE KAPPEN

Strijdigheden ten aanzien van het **ontbreken van een kap** komen te vervallen door de verplichting daartoe te schrappen.

Strijdigheden ten aanzien van de **hellingshoeken en andere kapvormen** komen te vervallen indien deze passen binnen de nieuwe begripsomschrijving van een kap en voor het overige ook binnen de voorwaarden van het nieuwe algemene beleid voor opbouwen, bijbehorende bouwwerken en dakkapellen passen.

2.3.5 STRIJDIGE RECLAME-UITINGEN

Strijdigheden ten aanzien van reclame, luifels, zonneschermen, balkons en erkers aan de voorzijde die over de openbare weg en/of voortuin hangen komen te vervallen door een binnenplanse afwijking op te nemen.

2.3.6 STRIJDIGE ERFAFSCHEIDINGEN

Strijdigheden ten aanzien van **erfscheidingen in tuin (de voor- en zijtuin)** komen te vervallen indien ze niet hoger zijn dan 1 meter.

Strijdigheden ten aanzien van **erfscheidingen op het erf** komen te vervallen indien ze niet hoger zijn dan 2 meter.

Strijdigheden ten aanzien van **terrasschotten op de openbare weg** komen te vervallen indien ze niet hoger zijn dan 4 meter.

2.3.7 STRIJDIG GEBRUIK TUIJEN

Strijdigheden ten aanzien van **onoverdekt parkeren in de voortuin** van de percelen aan de Kostverlorenstraat en Zeestraat komen te vervallen indien de voortuin minimaal 6 meter breed is en de tuin voor ten hoogste 50% van de oppervlakte gebruikt wordt voor parkeren.

Voor de overige percelen moet voldaan worden aan de huidige regels van het bestemmingsplan en de 'Beleidsregels Uitwegen'.

Strijdigheden ten aanzien van **terrassen bij horecabestemmingen** in de voortuin komen te vervallen. In het nieuwe bestemmingsplan zal hiervoor een aanduiding worden opgenomen. Ten aanzien van **terrassen bij pensions** zal een binnenplanse afwijking worden opgenomen met als voorwaarde dat voldaan wordt aan de voorwaarden van geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit en geen overlast geeft ten aanzien van geluid, stank, privacy e.d. aan de directe omgeving.

2.4 ONDUIDELIJKHEDEN/ONJUISTHEDEN HUIDIG BESTEMMINGSPAN

Ten tijde van de vaststelling van bestemmingsplan Zandvoort – Centrum op 14 september 2009 heeft de gemeenteraad niet meer kunnen besluiten op

- "Voorgestelde ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum, reg.nr. 2009/06/649 van burgemeester en wethouders d.d. 4 juni 2009"
- een lijst met ongeveer 34 "incorrectheden", ingebracht door een raadslid
- in een te laat stadium ingebrachte reactie van een burger inzake Stationsstraat 20A

In het nieuwe bestemmingsplan zullen deze onduidelijkheden opgehelderd worden. Vele geconstateerde onduidelijkheden zullen al uit de inventarisatie (retrospectieve toets) naar voren zijn gekomen.

Bij het onderzoeken van bovengenoemde reacties zal van dezelfde kaders uitgegaan worden als bij de vraag of geconstateerde strijdigheden al dan niet in het bestemmingsplan opgenomen zullen worden.

2.5 OPBOUWEN, BIJBEHORENDE BOUWWERKEN EN DAKKAPellen

In 1999 is het stedenbouwkundig toetsingsbeleid ten behoeve van planologische vrijstellingsprocedures inzake erfbouwing en dakkapellen vastgesteld. Dit beleid fungeert al ruim 12 jaar als basis voor de opstelling van nieuwe bestemmingsplannen en is ook als zodanig in de na die datum vastgestelde bestemmingsplannen opgenomen. In de afgelopen jaren zijn echter de SVBP 2012

(RO standaarden) en IMRO-codering voor bestemmingsplannen doorgevoerd, is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking treden en zijn tevens de regels voor het vergunningsvrij bouwen gewijzigd. Ook is een aantal uitgangspunten van het in 1999 vastgestelde beleid niet meer actueel.

Dit heeft er toe geleid dat het beleid opnieuw tegen het licht wordt gehouden. Er zal nieuw beleid worden opgesteld dat ontstane tegenstrijdigheden oplost en als nieuwe onderlegger kan dienen voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen.

Uitgangspunt:

De geactualiseerde beleidsregels voor opbouwen, bijbehorende bouwwerken en dakkapellen vormen het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan. Volgens planning zullen deze beleidsregels in het eerste kwartaal van 2013 worden vastgesteld.

2.6 STRUCTUURVISIE

Bestemmingsplan Centrum zal worden opgesteld in lijn van de Structuurvisie, vastgesteld 26 januari 2010.

2.7 RETAIL- EN HORECAVISIE**Uitgangspunt:**

De Retail- en horecavisie vormt het uitgangspunt en onderbouwing voor het opnemen/wijzigen van horeca en detailhandel. Volgens planning zal de nota op 14 mei aan uw raad worden aangeboden.

2.8 NOTA VERBLIJFSACCOMODATIE**Uitgangspunt:**

De Nota verblijfsaccommodaties vormt het uitgangspunt en onderbouwing voor het opnemen van nieuwe verblijfsaccommodaties. Volgens planning zal de nota op 14 mei aan uw raad worden aangeboden.

2.9 TERRASSENBELEID

Het terrassenbeleid is op 5 juli 2011 geactualiseerd. Het bestemmingsplan zal uitgaan van het geactualiseerde terrassenbeleid (Terrassenbeleid gemeente Zandvoort 2011, d.d. 5 juli 2011).



2.10 PENSIONBELEID

Voor het vestigen van nieuwe pensions is op 10 november 2009 het "Pensionbeleid Zandvoort" vastgesteld. Dit beleid zal onderdeel gaan uitmaken van de nota verblijfsaccomodatatie.

2.11 PLANSCHADE

Om de kleinschaligheid in het centrum te kunnen blijven behouden, zullen in het bestemmingsplan planologische (bouw)mogelijkheden beperkt worden. Dit kan planschade voor de gemeente opleveren. Als duidelijk wordt in hoeverre en welke bouwmogelijkheden beperkt worden, zal een planschade-risicoanalyse opgesteld worden. Het concept-voorontwerpbestemmingsplan zal vergeleken worden met het huidige bestemmingsplan. Hiermee wordt inzicht verkregen in de planschadekosten en daarmee de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

2.12 PARKEERNORMEN

Op 9 oktober 2012 heeft de raad de "Parkeernormennota 2012" vastgesteld. Deze parkeernormen zullen worden geïmplementeerd in het bestemmingsplan.

2.13 NOTA OPENBARE RUIMTE**Uitgangspunt:**

Het bestemmingsplan zal -voor zover mogelijk in een bestemmingsplan- aansluiten op de in voorbereiding zijnde nota openbare ruimte.

2.14 GROEN**Uitgangspunt:**

Voor wat betreft het (openbare) groen zal -voor zover mogelijk in een bestemmingsplan- aangesloten worden op het groenbeleidsplan. Het groenbeleidsplan is op 26 mei 2009 vastgesteld.

Het groenbeleidsplan vormt het uitgangspunt en onderbouwing voor het (openbare) groen.

2.15 RAADHUISPLEIN

In het huidige bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen voor bebouwing. Naar aanleiding van de aangenomen motie van de gemeenteraad (ten tijde van de vaststelling van het huidige bestemmingsplan) om het genoemde bouwvlak niet volledig te benutten, zal het bestemmingsplan worden aangepast in die zin dat de gevelrooilijn (Raadhuispleinzijde) 6 meter zal worden teruggelegd. Aan de

verschillende marktpartijen is gevraagd te onderzoeken of een (financieel) haalbaar plan kan worden gerealiseerd met een terugliggende gevelrooilijn.

2.16 OVERIGE ASPECTEN

Het bestemmingsplan zal voor het overige voldoen aan de eisen die wet en jurisprudentie er aan stellen. Het betreft hier aspecten op het gebied van uitvoerbaarheid, geluid, milieu, bedrijven en milieuhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen, riolering, bodem, waterhuishouding, natuurbescherming, archeologie. Daarnaast zal het bestemmingsplan voldoen aan de digitaliseringseisen en de RO standaarden 2012 en zal het bestemmingsplan Wabo-proof worden gemaakt.



Bijlage 1 - Stedenbouwkundig onderzoek conclusies retrospectieve toets

Door: S. Koenes

Voor het opstellen van een nieuw en conserverend bestemmingsplan voor het centrum van de gemeente Zandvoort is een retrospectieve toets gedaan. Hiervoor heeft het externe adviesbureau AdVinci alle panden in het centrum geschouwd en aangegeven welke objecten strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn gecategoriseerd in 14 punten. Ook heeft Advinci dossieronderzoek gedaan en aangegeven of de strijdigheden vergund zijn of niet.

In verband met de overzichtelijkheid zijn de categorieën tot een aantal van 6 teruggebracht:

1. Strijdig gebruik van hoofdgebouwen en bijgebouwen.
2. Strijdig gebouwen in hoofdbebouwing t.a.v. oppervlak en hoogte.
3. Strijdig gebouwen aan- en bijgebouwen t.a.v. oppervlak en hoogte
4. Strijdige kap
5. Strijdige reclame
6. Strijdige erfafscheidingen
7. Strijdig gebruik tuin.

Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan is onderzocht welke van de genoemde strijdigheden opgenomen zouden kunnen worden in het nieuwe bestemmingsplan. Het gaat hier nog slechts om de grote lijnen en uitgangspunten. De concrete, perceelsgewijze uitwerking vindt plaats bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Per categorie wordt op hoofdlijnen ruimtelijk onderbouwd wat de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan zijn.

Voor de onderbouwing zijn onder andere onderstaande beleidsdocumenten gebruikt:

- Structuurvisie Parel aan Zee+
- het advies van het adviesbureau SteenhuisMeurs t.a.v. herziening monumenten en input cultuurhistorie (vastgesteld 4 juli 2012)
- nota retail en horecavisie (in voorbereiding)
- nota verblijfsaccommodatie (in voorbereiding)
- beleid voor opbouwen, bijbehorende bouwwerken en dakkapellen (in voorbereiding)



1. Strijdig gebruik van hoofdgebouwen en bijgebouwen.

De strijdigheden betreffen :

- A. **Horeca en detailhandel** in panden met de bestemming 'wonen 1' en in panden met de bestemming 'centrum' zonder horeca aanduiding en de aanwezigheid van een coffeeshop in een pand met de bestemming 'horeca' met aanduiding h<d.
- B. **Pension, hotel of vakantiewoning** in panden met de bestemming 'wonen 1' en in bijgebouwen.
- C. **Schoonheidssalon** in pand met de bestemming 'wonen 1'.
- D. Meerdere **zelfstandige woningen** in panden met de bestemming 'wonen 1' en wonen in de 1^{ste} bouwlaag in pand met de bestemming 'wonen 1' en in bijgebouwen.

Horeca en detailhandel

Voor het dorpscentrum heeft de Structuurvisie Parel aan Zee+ als toekomstbeeld een klein paradijs voor funshopping met chique speciaalzaken, galeries en cadeauwinkels. Met daarbij de mogelijkheid een keus aan kwaliteitsrestaurants met een nachtleven dat beperkt wordt tot een enkele nachtclub en disco. De route Kerksplein, Kerkstraat, Haltestraat en Raadhuisplein zijn onderdeel van een toeristische route die een flinke impuls hebben gekregen door de vestiging van gespecialiseerde winkels boetiekjes. De dagelijkse boodschappen worden voornamelijk rond de Grote Krocht gedaan.

Hoe een en ander concreet gemaakt wordt, zal in het horeca – en retailbeleid worden vastgelegd. Zowel ruimtelijke als economische aspecten zullen hierin worden meegewogen.

Dit beleid zal meegenomen worden in het bestemmingsplan. Afhankelijk hiervan zal de huidige strijdigheid ten aanzien van horeca en detailhandel in het nieuwe bestemmingsplan opgeheven worden.

Pension, hotel of vakantiewoning

Als toekomstbeeld is voor het toerisme in de Structuurvisie Parel aan Zee+ (2010) opgenomen dat Zandvoort zich gaat richten op de kritische jaarrond verblijfstoerist. Dit betekent onder andere dat Zandvoort zich actief zal inzetten om meer hotels van goede kwaliteit aan te trekken. Daarnaast zal meegedacht worden indien bestaande accommodaties willen uitbreiden en worden kleinschalige accommodaties zoals B&B, pensions e.d. in bestaande karakteristieke panden toegestaan. Sinds 2009 heeft Zandvoort een pensionbeleid. Hierin zijn de toetsingskaders opgenomen voor afwijkingsprocedures voor nieuw aan te vragen pensions in panden waar de aanduiding 'pension' op de plankaart van het bestemmingsplan ontbreekt. Dit beleid gaat niet over hotels of kamerverhuurbedrijven en zal in ieder geval mee genomen worden in de op te stellen nota Verblijfsaccommodatie. Hierin zal aangegeven worden hoe concreet omgegaan wordt met de in de Structuurvisie aangegeven beleidsrichting ten aanzien van verblijfsaccommodatie voor de verblijfstoerist. De nota Verblijfsaccommodatie vormt de onderbouwing voor het opnemen van verblijfsaccommodatie in het nieuwe bestemmingsplan.

Schoonheidssalon

In deze tijd van economische recessie waar veel mensen hun baan kwijt raken kan het faciliteren van aan huis verbonden beroepen van belang zijn. Eventuele



uitbreiding hiervan is dan wenselijk, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Onder deze beroepen wordt nu verstaan een dienstverlenend of vrij beroep, zoals medisch, paramedisch, therapeutisch, juridisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en/of administratieve beroepen. Schoonheidssalons, kappers, pedicure e.d. vallen niet onder de categorie vrije beroep. Uit jurisprudentie blijkt dat, hoewel het wel dienstverlenende beroepen zijn, ze niet onder aan-huis-verbonden beroepen vallen.

Voorstel is om deze bedrijven in het bestemmingsplan op te nemen onder het kopje bedrijf-aan-huis, waarbij aan dezelfde voorwaarden voldaan moet worden als aan de voorwaarden van beroep-aan-huis. Hierdoor wordt de mogelijkheid om aan huis te werken ruimer gefaciliteerd.

Zelfstandige woningen

Meerdere zelfstandige woningen in panden die bestemd zijn als eengezinswoningen kan betekenen dat het aantal woningen binnen de gemeente groeit ten koste van (betaalbare) eengezinswoningen. Ook zal als gevolg van meer zelfstandige woningen meer druk op de openbare ruimte ontstaan omdat het aantal auto's dat geparkeerd moet worden evenredig meegroeit.

In de Structuurvisie Parel aan Zee + staat dat als gevolg van de toekomstverwachting de te verwachte bevolkingskrimp afgezet tegen de huidige woningvoorraad in Zandvoort een overschot zal zijn in de woningvoorraad. Het vergroten van het aantal woningen heeft dus geen prioriteit. Wel moet de woningvoorraad in kwalitatieve zin worden aangepast waardoor het aanbod beter past bij vraag van toekomstige woningzoekenden. Naast betaalbare woningen zal renovatie, het splitsen van grote woningen en het samenvoegen van te kleine woningen dit kunnen bereiken.

Ook wordt in de Structuurvisie aangegeven dat het van belang is om in te zetten op jongeren en gezinnen, waardoor beiden gestimuleerd worden in Zandvoort te blijven wonen.

Zolang met het splitsen en samenvoegen de bovenstaande intenties worden bereikt en de aanvraag ook voldoet aan de regels in de huisvestingsverordening, is er vanuit volkshuisvestingsbeleid geen belemmering om een van beide toe te staan.

In de Huisvestingsverordening Zuid Kennemerland 2011, gemeente Zandvoort, is opgenomen dat bij het splitsen van panden het belang dat de aanvrager heeft niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woningvoorraad, voor zover die voor verhuur is bestemd. Bij de afweging worden ook de ligging en de te verwachten vraag naar de desbetreffende woonruimten betrokken. Daarbij mag de splitsing niet leiden tot woningen met een oppervlakte, die van uit volkshuisvestelijk standpunt als te klein worden aangemerkt.

Ten aanzien van splitsen zijn hiervoor geen afmetingen opgenomen.

Voorstel is om mits voldaan wordt aan de parkeernormen, analoog aan de criteria uit de Huisvestingsverordening ten aanzien van het samenvoegen van woningen, woningsplitsing toe te staan voor dure eengezinswoningen die groter zijn dan 180 m² (zolderverdiepingen, kelders, souterrains zijn hierbij niet inbegrepen) en de gesplitste woningen niet kleiner zijn dan 60 m².

Hierdoor kunnen grote (en dure) woningen geschikt gemaakt worden voor kleinere en betaalbare woningen voor starters en jongeren.

Als bij woningsplitsing aan de intenties van de Woonvisie en de voorwaarden van de Huisvestingsverordening en de Parkeernormennota 2012 kan worden voldaan zal er

geen belemmering zijn voor het legaliseren voor het splitsen van woningen met de bestemming 'wonen 1' in appartementen.

Een bijgebouw op een binnenterrein in gebruik als zelfstandige woning blijft ongewenst in verband met:

- overlast ten aanzien van geluid op binnenterreinen (intensiever gebruik van binnenterreinen)
- een slechte bereikbaarheid direct vanaf de openbare weg met name bij calamiteiten als brand.

Uitgangspunten:

Strijdigheden ten aanzien van **horeca en detailhandel** komen te vervallen indien het past in het retail- en horecavisie.

Strijdigheden ten aanzien van **pension, hotel of vakantiewoning** komen te vervallen indien het past in het accommodatiebeleid.

Strijdigheden ten aanzien van **schoonheidssalons e.d.** komen te vervallen door de woonbestemming uit te breiden met een bedrijf-aan-huis onder dezelfde voorwaarden als de voorwaarden behorende bij beroep-aan-huis.

Strijdigheden t.a.v. **zelfstandige woningen** in een eengezinswoning komen te vervallen indien voldaan wordt aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening Zuid Kennemerland 2011, gemeente Zandvoort en de Parkeernormennota 2012. Zelfstandige woningen in bijgebouwen blijft strijdig.

2. Strijdige gebouwen in hoofdbebouwing t.a.v. oppervlak en hoogte.

De strijdigheden betreffen:

- A. Goot- en bouwhoogte
- B. Bebouwingspercentage
- C. Overschrijding bouwvlak

Goot- en bouwhoogte

De strijdigheid ontstaat hoofdzakelijk door een extra bouwlaag en de aanwezigheid van brede en/of meerdere dakkapellen aan de voorzijde, waardoor de kaplaag zich als een extra bouwlaag manifesteert. Een extra bouwlaag betekent een schaalvergroting. Een van de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan is het handhaven van de kleinschaligheid van het centrum, waardoor het maken van een extra bouwlaag ongewenst is. Een grotere bouwhoogte is dan ook ongewenst.

Een deel van deze strijdigheid betreft panden die een monumentale waarde hebben of die voorgedragen zijn om als beeldbepalend te worden aangewezen en waarvan de strijdige goothoogte onderdeel is van de redengevende onderbouwing. In het nieuwe bestemmingsplan zullen de goothoogten die deze panden nu hebben worden opgenomen. Hiermee vervalt de strijdigheden ten aanzien van de goothoogte bij monumentale panden en panden die als beeldbepalende panden aangewezen gaan worden.

Bebouwingspercentage

Het gebied op de plankaart waarvoor het bebouwingspercentage is opgenomen heeft de bestemming 'centrum' en wordt begrensd door Gasthuisplein, Kleine Krocht, Raadhuisplein, Kerkplein, Kerkpad, Bakkerstraat en Dorpsplein. Het bestaat uit vijf bouwblokken die een geringe diepte hebben die varieert van 20 tot 30 meter. De percelen in dit gebied zijn over één bouwlaag nagenoeg geheel voor 100% bebouwd. Binnen deze vijf bouwblokken wordt hiermee geen afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid, de woonsituatie en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen en betekent het ook geen onevenredige achteruitgang voor de aangrenzende percelen zoals inkijk, lichtinval en openheid.

Voorgesteld wordt een maximale bebouwingspercentage van 100% over één bouwlaag voor de percelen binnen de vijf bouwblokken. Voor de verdiepingen blijft het maximale bebouwingspercentage 60% met de mogelijkheid om onder voorwaarden hiervan af te wijken. De binnenplanse afwijkingsregel blijft hiervoor in stand.

Overschrijding bouwvlak

De strijdigheid betreft onjuiste weergaven van het huidige bouwvlak op de verbeelding ter plaatse van de Burgemeester Engelbertstraat, Thorbeckestraat en Stationsstraat. De verbeelding zal hierop worden aangepast.

Uitgangspunten

Strijdigheden ten aanzien van *goot- en bouwhoogten* komen te vervallen indien het panden betreft met een monumentale status en panden die aangewezen gaan worden als beeldbepalend pand.

Strijdigheden ten aanzien van *bebouwingspercentages* komen te vervallen indien het de eerste bouwlaag betreft van het gebied begrensd door Gasthuisplein, Kleine Krocht, Raadhuisplein, Kerkplein, Kerkpad, Bakkerstraat en Dorpsplein.



Strijdigheden ten aanzien van het *overschrijden van het bouwvlak* voor de Burgemeester Engelbertstraat, Thorbeckestraat en Stationsstraat komen te vervallen door het aanpassen van de verbeelding van het bestemmingsplan.



3. Strijdige gebouwen aan- en bijgebouwen t.a.v. oppervlak en hoogte

De strijdigheden betreffen:

- A. **Goot- en bouwhoogte**
- B. **Bebouwingsoppervlakte**

Goot- en bouwhoogte

De massa van vrijstaande bebouwing op het erf moet zoveel mogelijk ondergeschikt zijn aan de omgeving. Met de omgeving wordt hier bedoeld het erf achter de bebouwing. Dit is van belang voor de openheid van de binnenterreinen, doorzicht, lichtinval, bezonning e.d. Het verruimen van de maximale goot- en bouwhoogte van vrijstaande bebouwing is hiermee ongewenst.

Voor situaties waarbij de begane grondvloer een grotere verdiepingshoogte heeft waardoor de maximale goothoogte voor een aan- of uitbouw niet goed aansluit bij de hoogte van de aangrenzende begane grondlaag van het hoofdgebouw, biedt het vergunningvrij bouwen een bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de aansluitende begane grondlaag met 0,30 meter voor de hoogte van de dakconstructie tot een maximum van 4 meter. Deze moet dan wel plat afgedekt zijn.

Bebouwingsoppervlakte

Het betreft hier zowel bebouwing op:

- het onbebouwde deel van het perceel dat aan de openbare ruimte grenst
- het erf dat veelal achter de hoofdbebouwing is gelegen.
- het erf behorende bij winkels en horeca.

Grenzend aan de openbare ruimte

In het centrum zijn op diverse plekken serre, veranda's en erkers met een diepte groter dan 1,5 meter aanwezig. Met name als de voortuin een redelijke dieptemaat (Zeestraat, Kostverlorenstraat en Koninginneweg) heeft, doen deze ondergeschikte bouwdelen geen afbreuk aan de beeldkwaliteit en de mogelijkheid de tuin groen in te richten. Voor een deel betreft het serres en veranda's van monumenten en/of beeldbepalende panden. Het algemeen beleid voor opbouwen, bijbehorende bouwwerken en dakkapellen zal daarom aangepast worden, waarbij bepaald wordt dat met een binnenplanse afwijkingsprocedure een grotere erker en/of veranda met daarop een balkon mogelijk wordt mits;

- de dieptemaat maximaal 2,5 meter is,
- de afstand tot de openbare weg minimaal 2,5 meter bedraagt
- de breedte van het gesloten deel (erker en serre) maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel mag bedragen en het overige deel als veranda in gebruik mag zijn,
- geen afbreuk wordt gedaan aan de omliggende gronden inzake licht, hinder, enz.

Voor tuinen die aan de openbare ruimte grenzen en waarvan de diepte maximaal 1,5 meter is, zoals in de Van Ostadestraat, zal de bebouwingmogelijkheid beperkt worden. In de Structuurvisie Parel aan Zee+ is als beleidsrichting aangegeven het centrum groener in te richten door in de woonstraten het aanbrengen van particuliere stoep- en geveltuintjes te stimuleren. De beperkte hoeveelheid voortuinen in het centrum kunnen eveneens een bijdrage leveren aan een groener beeld van het centrum, mits ze niet geheel bebouwd zijn. Om dit te voorkomen wordt het Algemeen beleid voor opbouwen, bijbehorende bouwwerken en dakkapellen aangepast. Hierin wordt toegevoegd dat de afstand tussen de stoepen,

hellingbanen e.d. en serres en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen tot de openbare ruimte minimaal 1 meter bedraagt.

Er zijn twee specifieke situaties:

- a. Diaconiehuisstraat
- b. Willemstraat

- a. Diaconiehuisstraat

De betreffende woningen liggen aan de zuidzijde van de *Diaconiehuisstraat* en hebben een diepe voortuin van ongeveer 7 meter. Aan de achterzijde zijn geen buitenruimten gelegen. De Diaconiehuisstraat heeft ter plaatse een informeel en groen karakter. De aanwezige bijgebouwen verstoren dit beeld niet omdat het een beperkt aantal bijgebouwen betreft. Om het dichtslibben van deze voortuinen te voorkomen en het informele en groene beeld te handhaven is uitbreiding van de bestaande bebouwing in deze voortuinen niet gewenst. Het bestemmingsplan zal worden aangepast, zodat de feitelijke situatie erin zal worden opgenomen.

- b. Willemstraat

De erven van de percelen aan de Willemstraat zijn gelegen aan de zuidzijde van de Kanaalweg en bepalen hier het ruimtelijk beeld. Deze erven hebben de bestemming "tuin" en zijn bebouwd met erfbebouwing en hebben veelal een erfafscheiding die hoger is dan 1 meter. Ondanks deze strijdigheden geeft dit een positief ruimtelijk beeld. De Kanaalstraat heeft aan deze zijde een informeel karakter. In het advies van het adviesbureau SteenhuisMeurs is de Kanaalstraat in de huidige situatie aangewezen als één van de kenmerkende openbare ruimten. De bestemming 'tuin' zal daarom gewijzigd worden naar het deel gelegen buiten het bouwvlak van de bestemming 'wonen' (erf).

Gelegen achter de hoofdbebouwing

Erven die grenzen aan achter de hoofdbebouwing zijn veelal niet zichtbaar vanaf de openbare weg. De regels voor de bebouwingsmogelijkheden van erven zorgt ervoor dat erven niet volgebouwd worden. De mogelijkheid voor de aanleg van tuinen waar groen en bomen kunnen groeien blijft hiermee mogelijk. Dit is van belang voor de woon- en leefkwaliteit op het betreffende perceel en op percelen in de directe omgeving.

Door het vergunning vrij bouwen mag totaal maximaal 50% van het oppervlak van het erf bebouwd worden met erfbebouwing, mits het geen rijks- of gemeentelijk monument betreft. Dit betekent in wezen dat er al meer gebouwd kan worden dan dat het bestemmingsplan reeds toestaat. Er is hiermee al een verruiming van het te bebouwen oppervlak van het erf aanwezig. Het verruimen cq wijzigen van de oppervlakte van de erfbepaling wordt dan ook ruimtelijk niet als noodzakelijk gezien.

Behorend bij winkel en horeca.

In het winkelgebied is de bij de bebouwing behorende erven voor een groot deel bebouwd met een éénlaagse bebouwing. Deze bebouwing dient veelal als uitbreiding van de in het hoofdgebouw gehuisveste bestemming zoals winkel, dienstverlenend bedrijf, horeca e.d.

In de Structuurvisie parel aan Zee+ is een visie geformuleerd ten aanzien van de ontwikkeling van de centrumfunctie (zie hoofdstuk 1 bij c,d,e en f). Om deze visie concreet te maken wordt een Retail- en horecavisie opgesteld. Voorstel is om het bebouwingspercentage van erfbebouwing van panden die onderdeel zijn van de percelen die passen binnen de voorwaarden van de Retail- en horecavisie- en retailvisie met een binnenplanse ontheffing onder voorwaarden te verruimen naar



100% ten behoeve van de functie en de daarbij behorende opslag. Als geen afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruikssituatie van de aangrenzende percelen kan via een binnenplanse afwijking meegewerkt worden aan het overschrijden van het bebouwingspercentage van 35% tot 100%.

Uitgangspunten

Strijdigheden ten aanzien van **goot- en bouwhoogten** van aan- en uitbouwen komen te vervallen indien de overschrijding maximaal 1,2 meter bedraagt ten behoeve van een balkonhek (doorvalbeveiliging).

Strijdigheden ten aanzien van de grootte van het **bebouwingsoppervlak** van aan- en uitbouwen en andere ondergeschikte bouwdelen komen te vervallen op het perceel indien:

- het onbebouwde deel grenst aan de openbare ruimte en gelegen is aan de Koninginneweg en Kostverlorenstraat, mits het niet dieper is dan 2,50 meter, de afstand van ervan tot de openbare ruimte minimaal 2,50 meter is, de breedte van het gesloten deel (erker en serre) maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel mag bedragen en het overige deel als veranda in gebruik mag zijn en er

geen afbreuk wordt gedaan aan de omliggende gronden inzake licht, hinder, enz...

Voor de overige percelen geldt dat de afstand tot de openbare ruimte minimaal 1 meter moet zijn. De bestemming 'tuin' van de van de percelen aan de Willemstraat worden gewijzigd naar het deel gelegen buiten het bouwvlak van de bestemming 'wonen'.

- het achter de hoofdbebouwing ligt en het voldoet aan de regels voor bebouwing voor het deel gelegen buiten het bouwvlak en het vergunningvrij bouwen
- het behoort tot het erf van panden die onderdeel zijn van de percelen die passen binnen de voorwaarden van de Retail- en horecavisie en waarvan onder voorwaarden het erf tot 100% bebouwd mag worden ten behoeve van de functie en de daarbij behorende opslag.

4. Strijdige kap

De strijdigheden betreffen:

- A. Het ontbreken van een kap
- B. Hellingshoeken en kapvormen

Het ontbreken van een kap

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Zandvoort Centrum bestaat het daklandschap uit diverse soorten kappen, maar ook het ontbreken van een kap is onderdeel van het daklandschap. De kapvormen die het meest voorkomen zijn zadeldaken, afgeknotte zadeldaken, schilddaken, afgeknotte schilddaken en mansarde kappen. Dit is één van de kenmerken van de bebouwing van het kleinschalige en authentieke centrum van Zandvoort.

Panden die een monumentenstatus hebben of die als beeldbepalend aangewezen gaan worden zijn eveneens voorzien van de diverse kapvormen of zijn plat afgedekt.

De verplichting dat een hoofdgebouw binnen de bestemmingen 'centrum', 'gemengd' en 'maatschappelijk' dient te zijn voorzien van een kap sluit niet aan op het historische en kleinschalige beeld van het centrum van Zandvoort.

Hellingshoeken en kapvormen

Kapvormen die uit meerdere dakvlakken bestaan zijn onderdeel van het kenmerkende daklandschap van het centrum van Zandvoort. Ook waarbij een van de dakvlakken een hellingshoek heeft van 0° (afgeknotte schilddaken en afgeknotte zadeldaken).

De begripsomschrijving van een kap wordt hiervoor aangepast. Ook wordt het nieuwe algemeen beleid voor opbouwen, bijbehorende bouwwerken en dakkapellen, aangepast door de minimale hellingshoek van dakhellingen te laten vervallen.

Indien een hellingshoek erg steil is (groter dan 60°), manifesteert de kap zich als een extra bouwlaag. Afhankelijk van de omgeving, kan dit ruimtelijk ongewenst zijn. Het kan ook overlast ten aanzien van bezonning van de omliggende percelen betekenen. Bij hellingshoeken die groter zijn dan 60° is een beoordeling per situatie dan ook nodig.

Grotere hellingshoeken van kappen die geen onevenredige afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit, geen onevenredige belemmering van (zon)lichttoetreding op de nabijgelegen percelen vormen, geen onevenredige afbreuk doen aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon- en milieusituatie, de sociale – en verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden kunnen altijd nog met een buitenplanse kruimelafwijkingsprocedure gelegaliseerd worden.

Uitgangspunten

Strijdigheden ten aanzien van het **ontbreken van een kap** komen te vervallen door de verplichting daartoe te schrappen.

Strijdigheden ten aanzien van de **hellingshoeken en andere kapvormen** komen te vervallen indien deze passen binnen de nieuwe begripsomschrijving van een kap en binnen de voorwaarden van het nieuwe algemene beleid voor opbouwen, bijbehorende bouwwerken en dakkapellen.



5. Strijdige reclame, luifels, zonneschermen, balkons en erkers aan de voorzijde die over de openbare weg en/of voortuin hangen

De strijdigheden betreffen veelal het overschrijden van het bouwvlak en/in combinatie met het ontbreken van het betreffende gebruik van gronden in de bestemming 'verkeer' en/ of 'tuin'.

De aanwezigheid van luifels, zonneschermen, balkons en erkers die aan de gevels hangen is onderdeel van het beeld van Zandvoort. Onder voorwaarden maakt het huidige bestemmingsplan dit mogelijk via een binnenplanse afwijkingsprocedure. De strijdigheid met de bestemming verkeer blijft dan echter nog steeds bestaan in het huidige bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan zal de tekst zo geredigeerd worden dat de strijdigheid met de bestemming verkeer wordt weggenomen.

Reclame-uitingen in het centrumgebied zijn eveneens niet weg te denken en maken ook onderdeel uit van het beeld van dit gebied. Reclame-uitingen zijn echter niet toegestaan binnen de verkeersbestemming. Voorgesteld wordt om dit met binnenplanse afwijking mogelijk te maken.

Uitgangspunt

Strijdigheden ten aanzien van reclame, luifels, zonneschermen, balkons en erkers aan de voorzijde die over de openbare weg en/of voortuin hangen komen te vervallen door hiervoor een binnenplanse afwijking op te nemen.



6. Strijdige erfafscheidingen

De strijdigheden betreffen:

- A. erfafscheidingen in de voor- en zijtuin.
- B. erfafscheidingen op het erf.
- C. terrasschermen op de openbare weg.

Erfafscheidingen in de voor- en achtertuin

Voor- en zijtuinen zijn veelal gelegen aan de openbare weg. Zij zijn dan ook medebepalend voor de ruimtelijke beleving van de straat en mits met beplanting ingericht, dragen ze bij aan een groen beeld.

Hoge erfafscheidingen grenzend aan de openbare weg doen afbreuk aan het ruime ruimtelijk beeld van de straat. De maximale toegestane hoogte van erfafscheidingen van 1 meter moet dan ook gelden voor alle voor- en zijtuinen die aan de openbare weg zijn gelegen.

Het nieuwe algemeen beleid voor opbouwen, bijbehorende bouwwerken en dakkapellen wordt hierop aangepast.

Erfafscheidingen op het erf

Erfafscheidingen van het erf, vaak de achtertuin, worden veelal in verband met privacy geplaatst. Een hoogte van 2 meter voldoet hier aan. Er is dan ook geen reden om de maximale hoogte voor de bouwhoogte van de erfafscheidingen te vergroten.

Terrasschotten op de openbare weg

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 5 juli 2011 een nieuw terrassenbeleid vastgesteld. Hierin zijn algemene regels voor terrassen ten aanzien van afmetingen opgenomen. Er zijn specifieke regels per locatie opgenomen, zoals voor de Haltestraat, Kerkstraat en de pleinen. Ten aanzien van de inrichting van de terrassen is bepaald dat de terrasschermen niet hoger mogen zijn dan de (aansluitende) eerste bouwlaag met een maximum van 4 meter. Dit terrassenbeleid wordt in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

Uitgangspunt

Strijdigheden ten aanzien van erfafscheidingen in de voor- en zijtuin komen te vervallen indien ze niet hoger zijn dan 1 meter.

Strijdigheden ten aanzien van erfafscheidingen op het erf komen te vervallen indien ze niet hoger zijn dan 2 meter.

Strijdigheden ten aanzien van terrasschotten op de openbare weg komen te vervallen indien ze niet hoger zijn dan 4 meter.



6. Strijdig gebruik tuin.

De strijdigheden betreffen:

- A. onoverdekt parkeren
- B. terras bij horeca

Onoverdekt parkeren

Auto's die in voortuinen voor de voorgevel worden gestald bepalen mede het beeld van de straat. Hierdoor is er weinig ruimte voor een groene inrichting van de voortuin en wordt het zicht op de bebouwing belemmerd.

Parkeren in de voortuin is toegestaan indien voldaan wordt aan de 'Beleidsregels Uitwegen' en aan de relevante regels van het bestemmingsplan. Hierin is met een afwijkingsbevoegdheid onder meer opgenomen dat de voortuin minimaal 6 meter diep moet zijn. De breedte van de tuin is hier vrij gelaten. Voor de uitstraling van de voortuin en het zicht op de bebouwing is de breedte van de tuin wel van belang. Met een breedte van minimaal 6 meter (2 meter verharding voor parkeerplaats, 1 meter voor voetpad) zal voldoende oppervlak overblijven om de tuin met beplanting in te richten en zorgt deze afstand voor ruimte tussen de geparkeerde auto's waardoor de gevels van de bebouwing zichtbaar blijven.

Daarnaast doet het veelvuldig verharderen van voortuinen eveneens afbreuk aan het (karakteristieke) beeld van de straat. Omdat ze het visitekaartje voor Zandvoort zijn wordt voorgesteld om voor percelen die grenzen aan de historische linten, zoals die opgenomen zijn op de kaart Toekomstvisie 2040 (pagina 42) in de Structuurvisie Parel aan Zee+, de afwijkingsbevoegdheid aan te vullen met:

- voortuinen met een minimale breedte van 6 meter,
- de voortuin mag voor ten hoogste 50% gebruikt worden ten behoeve van parkeren,

Voor het plangebied van het bestemmingsplan Centrum zal deze aanvulling gelden voor de percelen gelegen aan de Kostverlorenstraat en Zeestraat. Voor de overige percelen blijft de huidige regelgeving van kracht.

Onoverdekt parkeren in de voortuin van de percelen aan de Kostverlorenstraat en Zeestraat die voldoen aan bovenstaande voorwaarden passen in het nieuwe bestemmingsplan. Onoverdekt parkeren in de voortuin van de overige percelen moeten voldoen aan de huidige regels van het bestemmingsplan.

Terras bij horecabestemmingen

Aan de Hogeweg hebben de panden de bestemming 'horeca' of hebben een pensioenaanduiding. Ruimtelijk gezien vormen de voortuinen voor deze panden een geheel en zijn onlosmakelijk verbonden met de aangrenzende bebouwing. De terrassen blijven beperkt tot de voortuin, omdat deze hoger dan het maaiveld van de straat zijn gelegen en een bouwkundig onderdeel vormen met het aangrenzende hoofdgebouw. Zowel ruimtelijk als functioneel doet een terras hier geen afbreuk. Indien in een pand een horeca of enige vorm van verblijfsaccommodatie huisvest dat past binnen de voorwaarden van het retail- en horecabeleid en het accommodatiebeleid is onder voorwaarden het mogelijk de voortuin in te richten als terras. Voorwaarden zijn o.a. geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit, geen overlast ten aanzien van geluid, stank, privacy e.d. aan de directe omgeving.

Uitgangspunten

Strijdigheden ten aanzien van ***onoverdekt parkeren in de voortuin*** van de percelen aan de Kostverlorenstraat en Zeestraat komen te vervallen indien de



voortuin minimaal 6 meter breed is en de tuin voor ten hoogste 50% van de oppervlakte gebruikt wordt voor parkeren.

Voor de overige percelen moeten voldaan worden aan de huidige regels van het bestemmingsplan en de 'Beleidsregels Uitwegen'.

Strijdigheden ten aanzien van **terras bij de horecabestemming** in de voortuin komen te vervallen. In het nieuwe bestemmingsplan zal hiervoor een aanduiding worden opgenomen. Ten aanzien van terrassen bij pensions zal een binnenplanse afwijking worden opgenomen met als voorwaarde dat voldaan wordt aan de voorwaarden van geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit en geen overlast geeft ten aanzien van geluid, stank, privacy e.d. aan de directe omgeving.