

Gemeente Zandvoort



NOTA VAN INSPRAAK EN OVERLEG

Voorontwerpbestemmingsplan Centrum

Vastgesteld door het college
Gepubliceerd in de Zandvoortse Courant
Inwerkingtreding

: d.d. 18 april 2017
: d.d.
: d.d.

Registratienr: Z2011-004713

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: NL64 BNGH 0285010034

Registratienr:
Datum: 18 april 2017

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	INSPRAAKREACTIES	5
2.1	A.H. SCHUITEN.....	5
2.2	IR. E.H. LEMSTRA – BLOEM EN LEMSTRA ARCHITECTEN.....	6
2.3	MONICA M. KAAG	7
2.4	L.J. RINKEL BV.....	10
2.5	F.E. VAN CASPEL	11
2.6	LBP/SIGHT BV.....	12
2.7	CORINE EN RON KAALES.....	15
3	OVERLEGREACTIES	19
3.1	RIJNLAND.....	19
3.2	BRANDWEER KENNEMERLAND	19
4	BIJLAGE	20
4.1	BEZONNINGSSTUDIE BEHOREND BIJ ZIENSWIJZE 2.3.....	20



1 INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan Centrum heeft met ingang van 2 september 2016 gedurende zes weken in de Inspraak gelegen. Tevens is op 19 september 2016 een inloopavond georganiseerd. Daarnaast is het wettelijk overleg ex. artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening gestart. Gedurende de inspraak/overlegtermijn zijn 7 inspraakreacties binnengekomen en 5 overlegreacties (waarvan 3 instanties aangeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben, dus er blijven 2 inhoudelijke overlegreacties over). In deze Nota worden de reacties kort samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar.



2 INSPRAAKREACTIES

2.1 A.H. SCHUITEN

Ik ben eigenaar van Diaconiehuisstraat 19. Ik heb in 2013 een positief gesprek gehad met de heer Meeuwissen over de mogelijkheden van dit pand (nieuwbouw 2/3 appartementen). Hij zag geen bezwaar indien er aan een aantal voorwaarden zou worden voldaan. Alsnog verzoek ik u bij deze het bestemmingsplan van Diaconiehuisstraat 19, kadaster nr C2241 aan te passen in het nieuwe bestemmingsplan, daar het huidige pand op instorten staat.

Gemeentelijk commentaar

Voor het perceel Diaconiehuisstraat 19 geldt volgens het VO BP Centrum de bestemming W2 met een maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 8 en 12 meter. Boven de goothoogte is een schuin dakvlak mogelijk met een maximale dakhelling van 55%. Hiermee is het mogelijk 2 tot 3 appartementen te realiseren.

Ruimtelijk gezien is het rechte trekken van de bebouwingsgrens aan de westzijde met de achterliggende bebouwing geen bezwaar. Het terrein erachter is geheel bebouwd met bijgebouwen waardoor er geen nadelige gevolgen zijn ten aanzien van bezonning en privacy van de omliggende percelen. Het voorkomt tevens een resthoekje in de openbare ruimte waar rommel zich kan ophopen. Er zijn verder geen belemmeringen (kabels en leidingen) het stukje grond van ca. 1,50 x 4,10 meter van de gemeente te kopen.



Conclusie

Het bouwvlak wordt aangepast volgens onderstaande afbeelding.



2.2 IR. E.H. LEMSTRA – BLOEM EN LEMSTRA ARCHITECTEN

Het bezwaar van cliënt -die eigenaar is van Brugstraat 10, 10a,10d, 10d te Zandvoort- bevat twee onderdelen.

- A) De achterliggende tweelaagse recreatiewoning (vergund in 1918) is niet in het bestemmingsplan opgenomen. Het valt thans weliswaar onder het overgangsrecht, maar nu de situatie binnen de komende planperiode niet zal worden beëindigd, dient deze bestaande situatie positief bestemd te worden.
- B) De mogelijkheid tot logiesverstrekking wordt ingeperkt. Mijn cliënt heeft het huis verbouwd tot een huurwoning, waarbij de huurder de mogelijkheid tot logiesverstrekking in het achterhuis heeft. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit als strijdig gebruik gezien, aangezien logiesverstrekking alleen in het hoofdgebouw mag plaatsvinden. De logiesverstrekking in het achterhuis zal binnen de planperiode niet worden beëindigd, dus deze legale situatie (in het huidige bestemmingsplan is dit ingevolge artikel 12.4.2. toegestaan) zal positief bestemd moeten worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Gemeentelijk commentaar

Uit dossieronderzoek is het volgende gebleken: In 1908 is vergunning verleend voor het oprichten van een magazijn in twee bouwlagen op het achtererf. In 1911 is vergunning verleend voor het vergroten van het magazijn. Het gebouw is dus vergund. Het gebruik als zomerhuis is nimmer vergund.

De vorige eigenaar heeft echter een brief gekregen waarin de volgende passage is opgenomen.

Geachte heer

Met onze brief van 13 november 2014, verzonden 17 november 2014 hebben wij u gelast vier wooneenheden op het perceel Brugstraat 10 te Zandvoort te verwijderen en verwijderd te houden.

Nadien heeft u contact gehad met de toezichthouder "Bouwen". U heeft aangegeven dat in uw beleving voor de twee zomerhuizen vergunning is verleend en deze dus legaal zijn.

Uit onze administratie blijkt dat voor het zomerhuis op de begane grond in 1917 een bouwvergunning is verleend en deze dus inderdaad als legaal kan worden aangemerkt. Voor de overige drie wooneenheden hebben wij geen vergunning aangetroffen.

Op grond hiervan passen wij ons besluit aan. De last voor het verwijderen van het zomerhuis op de begane grond komt te vervallen. Dat betekent dat u de sanitaire voorzieningen en keuken uit die woning niet hoeft te verwijderen. Volledigheidshalve melden wij u dat deze woning echter alleen recreatief gebruikt mag worden en niet voor permanente huisvesting. Voor het overige blijft het besluit van 13 november 2014 (verzonden 17 november 2014)

Abusievelijk hebben wij in deze brief aangegeven dat voor het zomerhuis op de begane grond een vergunning is verleend. In werkelijkheid is er geen vergunning verleend. De vergunning waar in de brief naar wordt verwezen is een vergunning op een ander perceel.

Naar aanleiding van deze brief zijn wij wel van mening dat de (vorige) eigenaar er op mag vertrouwen dat het zomerhuis op de begane grond niet meer gehandhaafd wordt. Daarom zullen wij de begane grond van het betreffende gebouw in het bestemmingsplan positief bestemmen door middel van een aanduiding.

Conclusie

Op de verbeelding een aanduiding opnemen voor de begane grond van het gebouw (éénlaagse recreatiewoning toegestaan).

2.3 MONICA M. KAAG

Ons pand, Koninginneweg 3A, staat niet goed vermeld in het voorontwerpbestemmingsplan. Het pand is thans een loods. Wij zouden er een bedrijfsruimte (kantoor) met bovenwoning van willen maken, met daaronder een kelder. Of indien dat niet mogelijk is, een zelfstandige woning met een kelder. Op dit moment is het object buiten het bouwvlak gelegen.

Ik verzoek u het bestemmingsplan aan te passen, zodat Koninginneweg 3A een zelfstandig object is, dat gelegen is binnen een bouwvlak. Op dit moment is het object buiten het bouwvlak gelegen.



Gemeentelijk commentaar



De loods is gelegen op een perceel dat ontsloten wordt via een doodlopend zijsteegje van de Koninginneweg. De voormalige Mariaschool wordt eveneens ontsloten via dit steegje. Het steegje wordt afgesloten door een hek waarachter aan de linkerkant de begraafplaats van de St. Agathakerk ligt en aan de rechterkant de Hannie Schaftschool met daarboven woningen.

Het perceel is voor een deel bebouwd door de loods (ca. 50 m²) en voor het overige deel is het ingericht als tuin (ca. 105 m²) waar een bijgebouw (ca. 8 m²) in staat. Het perceel grenst aan de zuidoostzijde aan de achtertuinen van de percelen van Koninginneweg 3, 5 en 7.

De zijgevel van de bebouwing aan de Koninginneweg, de voorgevel van de huidige loods en de gevel van de school met woningen liggen in één rooilijn. Ruimtelijk gezien is de loods hiermee onderdeel van het stedenbouwkundige bouwblok dat gevormd wordt door de Koninginneweg, Prinsesseweg, de school en het zijsteegje. Het ligt hierdoor niet op een binnenterrein.



Hierdoor is het realiseren van bebouwing met de woonbestemming ruimtelijk gezien mogelijk.

Hieraan zijn wel enkele voorwaarden van belang:

1. de bebouwing mag geen afbreuk doen aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen (o.a. bezonning en privacy).

2. er moet voldaan worden aan de parkeereis zoals opgenomen in de parkeernormennota. Voor nu is dat de Parkeernormennota 2012.

Ad 1)

T.a.v. de bezonning kan op basis van de bezonningsstudies (zie bijlage) geconcludeerd worden dat bij bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met een kap en een bouwvlak dat gelijk is aan het bouwvlak van de bestaande loods t.o.v. de bestaande loods met name in het voorjaar/najaar (mei/september) vanaf ca. 14:00 het een achteruitgang in de bezonning van de tuinen van Koninginneweg 5 en 7.

In de zomer (juli) geldt dit vanaf 15:00 uur voor Koninginneweg 5.

Bij bebouwing bestaande uit één bouwlaag met een kap en een bouwvlak dat gelijk is aan het bouwvlak van de bestaande loods ten opzicht van de huidige situatie er geen onevenredige achteruitgang in de bezonning van de aangrenzende tuinen is.

Dit betekent dat indien meegewerkt gaat worden aan het verzoek er een bouwvlak opgenomen kan worden die de afmetingen heeft van het bouwvlak van de huidige loods met een hoogte van maximaal 1 bouwlaag met een kap. Goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 3 en 6 meter.

Ondergronds bouwen is mogelijk mits het binnen het bouwvlak gebeurt en de verticale diepte, gemeten t.p.v. het maaiveld niet groter is dan 4 meter.

Ten aanzien van de bestemming is gezien de bebouwing relatief dicht op de woningen aan de Koninginneweg is gelegen gewenst de bestemming te beperken tot de woonbestemming (W1). Binnen deze bestemming is het onder voorwaarde mogelijk een aan-huis-verbonden-beroep te vestigen en met een binnenplanse afwijking eveneens onder voorwaarden een aan-huis-verbonden-bedrijf te vestigen.

Ad 2)

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal getoetst worden of voldaan wordt aan de parkeernorm.

Conclusie

Op de verbeelding een bouwvlak opnemen die de afmetingen heeft van het bouwvlak van de bestaande loods met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter met de bestemming W1.

2.4 L.J. RINKEL BV

- 1) Rinkel Bv heeft vastgoed in Zandvoort waaronder Oranjestraat 2 en wil hier graag een winkel en woning bouwen. Ambtelijk wordt dit gezien als winkel, niet als winkel en woning. In het verleden is dit gewoon bewoond. Graag een uitspraak waar ik verder mee kan.
- 2) Het nieuwe bestemmingsplan heeft een differentiatielijn die langs de gevel van de Oranjestraat loopt. Is het mogelijk de achterlijnen door te trekken zodat wij het nieuwe gebouw gelijk met het bestaande gebouw kunnen trekken? Beter is nog om Raadhuisplein 3 mee te nemen in de differentiatiegrens, zie bijlage 2.

Gemeentelijk commentaar**Ad 1)**

In het voorontwerpbestemmingsplan Centrum zijn de gronden waarop de betreffende panden zijn gesitueerd aangewezen voor C-1 (artikel4). Ingevolge artikel 4.1 sub a en b1 zijn deze gronden bestemd voor

a. detailhandel in de eerste bouwlaag;

b. wonen, een aan-huis-verbonden beroep en logiesvertrekking:

1. uitsluitend op de verdiepingen, met dien verstande dat opgangen en bergingen wel in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;

Conclusie ad 1)

Het is reeds in het voorontwerpbestemmingsplan toegestaan het pand Oranjestraat 2 te gebruiken als winkel op de begane grond en wonen op de verdiepingen.

Ad 2)

Het verplaatsen van de differentiatielijn waardoor Oranjestraat 2 en 2A over dezelfde diepte ook 12 meter hoog kunnen worden betekent dat een deel van perceel Raadhuisplein 3 daarin wordt betrokken. Dit perceel is eveneens eigendom van Rinkel BV.

Omdat geen afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden ten aanzien van lichtinval, schaduwwerking, privacy en gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen is het verplaatsen van de differentiatielijn mogelijk.

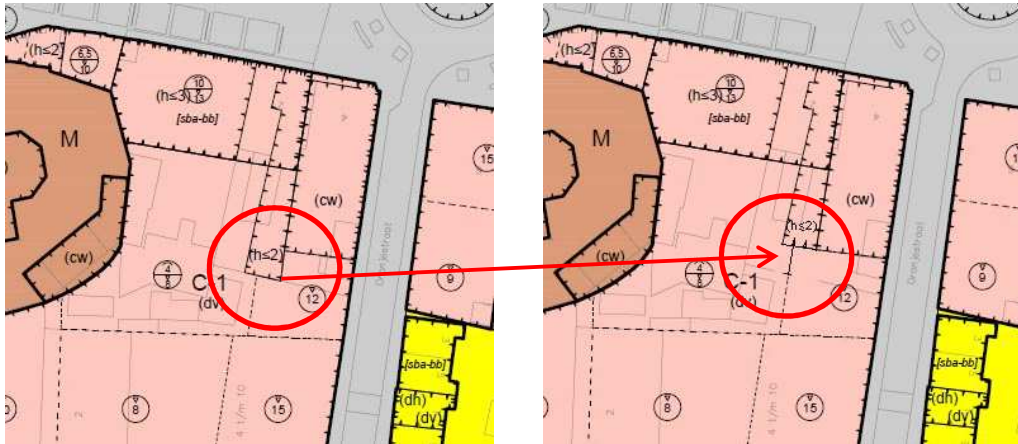
Aan het meenemen van Raadhuisplein 3 in de differentiatiegrens zoals de aanvrager aangeeft op bijlage 2 zal geen medewerking verleend worden. De reden hiervoor is gelegen in het volgende.

Aan de oostzijde van het perceel Raadhuisplein 3 grenst namelijk de bebouwing van Raadhuisplein 4. Op de erfgrens van beide percelen grenst een onbebouwd deel van Raadhuisplein 4 waar ramen aan grenzen. Het gehele perceel Raadhuisplein bebouwen tot een goothoogte van 10 m en een bouwhoogte van 13 m betekent dat het onbebouwde deel van het perceel Raadhuisplein 4 ingebouwd kan worden en het afbreuk doet aan het woongenot van de betreffende woningen.

Conclusie:

De verbeelding wordt aangepast zoals in onderstaande afbeelding is aangegeven.





2.5 F.E. VAN CASPEL

- A) M.i. is het onbegrijpelijk dat het LDC buiten het voorontwerpbestemmingsplan is gelaten, gezien eerdere uitspraken van het college in 2009 dat beperking van het plangebied tot de locatie van het LDC in strijd is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.
- B) Het zou m.i. jammer zijn om een tuin te bestemmen voor parkeren. Gelet op de voorwaarden en tuinafmetingen van artikel 10.5.1 zal deze afwijkingmogelijkheid de “verstening” van het plangebied in de hand werken. Volgens het groenbeleidsplan is het beleid gericht op vergroenen van Zandvoort, waaraan volgens dit beleidsplan juist in het centrum grote behoefte bestaat.
- C) Vriendelijk verzoek ik u mijn 100 jaar oude 2,5 m hoge muur (ivm privacy) positief te bestemmen. Mijn tuin ligt meters onder het niveau van de Nieuwstraat. Door de twee bomen in de tuin draag ik toch wezenlijk bij aan het groenkarakter van de buurt.

Gemeentelijk commentaar

Ad A)

Ten tijde van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is even de vraag aan de orde geweest of het bestemmingsplan alleen voor het LDC vastgesteld kon worden. Dit in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan dat wel het gehele centrumgebied betrof.

De opmerkingen waar aanvrager op doelt hadden betrekking op de eventuele procesrisico's die met de wijziging van het plangebied in een dergelijk laat stadium gepaard zouden kunnen gaan. Op dit moment is dit niet meer aan de orde.

Het project LDC is inmiddels feitelijk gerealiseerd middels vergunningen en vastgelegd in twee bestemmingsplannen, te weten een gedeelte in Centrum (2009) en een gedeelte in het postzegelplan LDC (2011).

In het voorontwerpbestemmingsplan is het gehele projectgebied buiten het bestemmingsplan gehouden. Inmiddels is het -gelet op het bijna verlopen van de tienjarentermijn- efficiënter om het gedeelte van het projectgebied dat in bestemmingsplan Centrum valt mee te nemen bij de actualisatie van



bestemmingsplan Centrum. In het ontwerpbestemmingsplan zal dit gebiedje worden meegenomen.

Ad B)

Het verstenen (verharden) van (voor)tuinen is vergunningvrij. Het is aan bewoners zelf om te bepalen of zij hun tuin verharden of groen inrichten. Door de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen wijze van bestemmen wordt echter wel gestimuleerd om de voortuinen die naar het openbaar gebied zijn gekeerd een groen karakter te geven/behouden.

In de bestemming Tuin mogen namelijk geen gebouwen worden gebouwd en onoverdekt parkeren is slechts mogelijk onder strikte voorwaarden.

De regeling dat er in de tuin slechts geparkeerd mag worden achter de voorgevelrooilijn (of op de hiervoor gelegen oprit naar de op hetzelfde perceel achter de voorgevelrooilijn gelegen parkeergelegenheid) is een voortzetting van het huidige bestemmingsplanbeleid en wordt in bijna elk bestemmingsplan in Zandvoort toegepast. Op deze manier wordt gestimuleerd dat de tuinen een groen karakter behouden en tegelijkertijd achter de voorgevelrooilijn gelegen garages wel bereikbaar zijn.

De afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 10.5.1 doet geen afbreuk aan het stimuleren van het behoud van het groene karakter van de tuinen. Er is namelijk opgenomen dat er vóór de voorgevelrooilijn geparkeerd mag worden mits voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden. Eén van de voorwaarden is dat de diepte van de tuin minimaal 6 meter moet zijn zodat er nog voldoende ruimte overblijft die kan bijdragen aan het groene karakter. Voor tuinen gelegen aan de Kostverlorenstraat en de Zeestraat (de doorgaande routes) is zelfs de voorwaarde opgenomen dat de tuin ook een minimale breedte moet hebben (van 6 m) en dat de tuin vervolgens voor maximaal 50% gebruikt mag worden voor parkeren. In deze gevallen zal voldoende oppervlak overblijven voor het groen.

Ad C)

De muur is in strijd met het bestemmingsplan, maar is legaal. In 1930 is vergunning verleend voor een tuinmuur met een hoogte van ca. 2,50 meter.

Conclusie

De plangrenzen van het ontwerpbestemmingsplan Centrum laten aansluiten op de plangrenzen van postzegelbestemmingsplan LDC. Daarnaast op de verbeelding een aanduiding opnemen voor een tuinmuur met een maximale hoogte van 2,50 meter.

2.6 LBP/SIGHT BV

Het pand aan de Diaconiehuysstraat 36 is in 1985 kadastraal en appartementrechtelijk gesplitst in drie delen met op dit moment drie verschillende eigenaren. Deze drie delen worden afzonderlijk van elkaar gebruikt als woning (nr. 36), bovenwoning (nr. 36a) en als atelier (nr. 36b). Cliënt is eigenaar van het gedeelte nr. 36b. Het gebruik als bedrijfsruimte/atelier is in strijd met de woonbestemming, maar valt thans onder het overgangsrecht. Cliënt verzoekt het atelier te bestemmen als een volwaardige, zelfstandige woonfunctie (hoofdgebouw) in plaats van het thans in het bestemmingsplan opgenomen bijgebouw bij de



woonfunctie. In dat geval kan afgezien worden van de bedrijfsbestemming. Ruimtelijk gezien is een zelfstandige woning logischer dan een bedrijfsbestemming. Aan de normen van parkeren en het Bouwbesluit kan, na het treffen van maatregelen, worden voldaan. Het gaat om bestaande bebouwing, deels al gelegen binnen het bouwvlak, eigen ontsluiting en er wordt voldaan aan de criteria van de Huisvestingsverordening. Vanuit ruimtelijk, milieutechnisch, bouwkundig en huisvestingsverordeningstechnisch bestaan er geen beperkingen ten aanzien van de wijziging naar een zelfstandige woonruimte.

Gemeentelijk commentaar

De gronden waarop de bebouwing is gesitueerd heeft de bestemming W1 met de aanduiding "vrijstaand" en een maximale goot/bouwhoogte van 6m respectievelijk 10m. Het pand is kadastraal en appartementsrechtelijk gesplitst in drie delen, te weten een begane grondwoning (nr 36), een bovenwoning(nr 36A) en een atelier(nr 36B). Het gehele erf (buiten het bouwvlak) is met vergunning bebouwd (eenlaags). Het atelier is met vergunning gebouwd in twee bouwlagen en ligt deels binnen het bouwvlak en deels buiten het bouwvlak. De vraag van indieners is of het atelier een zelfstandige woonfunctie kan krijgen in plaats van een bijgebouw aan/uitbouw. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Tevens dient de W1 bestemming dan een W2 bestemming te worden aangezien er meerdere woningen ontstaan.

Overwegingen

Het atelier is met vergunning gebouwd. Het gebouw bestaat dus al. Het gebruik als woning is reeds deels toegestaan (het gedeelte dat binnen het bouwvlak ligt) en deels niet toegestaan omdat het buiten het bouwvlak ligt. Gelet op de brief d.d. 31 augustus 2001 van de gemeente aan de indieners blijkt dat het gebruik van het betreffende pand (nr36B) als bedrijfsruimte is toegestaan omdat dit onder het overgangsrecht van destijds viel. Het gebruik als atelier voor het ontwerpen van kunst werden niet geacht een vergroting van de bestaande bedrijfsactiviteiten te zijn en viel daarom ook onder het overgangsrecht.

Uit jurisprudentie blijkt kort gezegd dat het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van gebruik slechts aanvaardbaar is indien voldoende aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd (zie bijv. hiervoor genoemde uitspraak ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2506). In casu is het niet aannemelijk dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. Het gebouw en het gebruik als atelier zal positief bestemd moeten worden. Gelet hier op zal er in het ontwerpbestemmingsplan een aanduiding "bedrijf" worden opgenomen.

Nu de aanvrager aangeeft er een zelfstandige woning van te willen maken, dient de ruimtelijke afweging te worden gemaakt om het gebouw tevens te bestemmen als woning.

Ruimtelijke afweging

Het perceel Diaconiehuysstraat 36 is gelegen in het noord-oostelijk deel van het centrum dat hoofdzakelijk een woongebied is. De bebouwing in de directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit één bouwlaag met een kap tot twee bouwlagen die plat zijn afgedekt. Op de erven zijn veelal bouwwerken die in het verleden zijn vergund, waarvan een enkeling uit twee bouwlagen bestaat.

In dit deel van het centrum past een woonfunctie functioneel gezien beter dan een bedrijfsbestemming. Daarnaast is het zo, dat de overlast die gepaard zou kunnen gaan met een bedrijfsbestemming (laden/lossen, geur-, lawaai-, stofoverlast) veelal groter is dan de overlast die gepaard zou kunnen gaan met een woonfunctie in een



achtererfgebied. Hoewel het wonen op achtererfgebieden normaliter niet wordt toegestaan vanwege onder andere het bieden van licht, lucht, rust, privacy en ruimte in een woongebied, wordt in dit geval een uitzondering gemaakt omdat de ruimtelijke impact op de omgeving (hinder) van een bedrijfsbestemming groter zou kunnen zijn dan die van een woonbestemming.

Ook aan de andere voorwaarden die gesteld zijn aan woningen kan worden voldaan:

Parkeren

Het toevoegen van een woning betekent dat er voldaan moet worden aan de parkeereis zoals opgenomen in de Parkeernormennota 2012. Het perceel is gelegen in de Oostbuurt van het centrumgebied. De parkeerdruk is gemiddeld wat betekent dat de parkeernorm voor een (uitgaande van) goedkope woning 1,25 parkeerplaats bedraagt. Hiervan is 0,3 parkeerplaats het bezoekersaandeel dat niet meegerekend hoeft te worden. Dit betekent dat gerekend moet worden met een parkeernorm van 0,95 parkeerplaats dat op eigen terrein gerealiseerd zou moeten worden.

Omdat hier eerder een bedrijf (atelier) aanwezig was mag in de Oostbuurt met een gemiddelde parkeerdruk en parkeerplaatsen die meervoudig gebruikt kunnen worden rekening gehouden worden met fictieve parkeerplaatsen.

Het betreft hier een arbeidsextensief bedrijf waarvoor de parkeernorm 0,55 parkeerplaats per 100 m² bvo is. Het bedrijf (atelier) is 200 m². Dit betekent dat er 1,1 parkeerplaats fictief aanwezig is.

De conclusie is dat voldaan wordt aan de parkeereis uit de parkeernormennota 2012.

Splitsingsvoorwaarden

Het splitsen van een ééngezinswoning is mogelijk indien:

- *de oppervlakte van het hoofdgebouw minimaal 180 m² bedraagt*
- *de woning in maximaal 3 aparte woningen mag worden gesplitst*
- *die elk een oppervlakte van minimaal 60 m² zijn.*
- *de woningen permanent worden bebouwd*

Aan de voorwaarden wordt voldaan.

Bouwbesluit

Er zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd waarbij getoetst zal worden aan o.a. het Bouwbesluit. Het voldoen aan het Bouwbesluit is niet op voorhand uitgesloten. Middels aanpassingen kan hier aan worden voldaan.

Conclusie

Gelet op bovengenoemde overweging een zelfstandige woonfunctie opnemen voor Diaconiehuisstraat 36b, waarbij de bestaande bebouwing als maximaal geldt. Daarnaast een aanduiding "bedrijf" opnemen. Tevens W1 bestemming wijzigen in W2 bestemming.



2.7 CORINE EN RON KAALES

Wij zijn het niet eens met een aantal zaken/mogelijkheden die in het voorontwerpbestemmingsplan staan. Wij willen bij perceel Kerkstraat 15 drie bouwlagen:

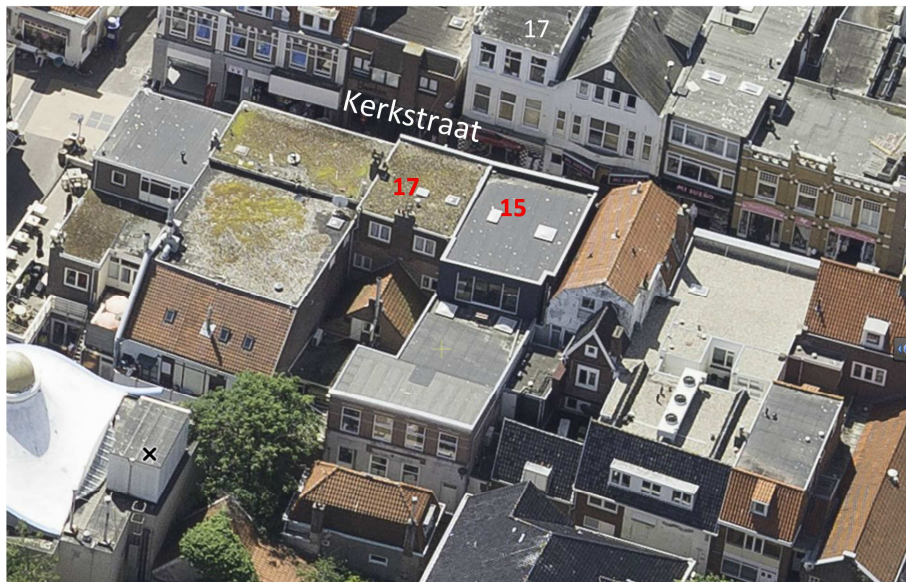
- Reeds bestaande kelder vergroten voor o.a. personeelsruimte
- Eerste bouwlaag blijft winkel
- Tweede bouwlaag voorraadgoederen en woning
- Derde bouwlaag trappenhuis voor toegang naar penthouse en penthouse met terras (zie bijlage 1)

Op perceel 17 willen wij slopen, daarna nieuwbouw plegen (in drie bouwlagen en een kelder) van Kerkstraat tot Kosterstraat:

- Een kelder van Kerkstraat tot Kosterstraat voor o.a. afhandelen- en voorraadgoederen
- Eerste bouwlaag winkel met piloot horecaverunning
- Tweede bouwlaag fotostudio voor webshop, ontwerpstudio en voorraadgoederen
- Derde bouwlaag penthouse met terras.

Gemeentelijk commentaar

De wensen van de indieners hebben tot gevolg dat de bouwmogelijkheden ter plaatse van Kerkstraat 15 en 17 moeten worden uitgebreid in de derde bouwlaag. In het voorontwerpbestemmingsplan is thans aan de zijde van de Kerkstraat voor beide percelen een goot/bouwhoogte van 9 m respectievelijk 13 m opgenomen over een diepte van circa 10 m. Over de resterende diepte van circa 12 m (aan de Kosterstraatzijde) geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter. De indieners wensen voor beide percelen de maximale bouwhoogte van 8 m aan de Kosterstraatzijde te verhogen naar circa 11 meter.



Bestaande situatie:

Hoofdbebouwing beide percelen circa 9,5 meter. Bebouwing aan de achterzijde van Kerkstraat 17 bestaat uit een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van circa 6 m. De bebouwing in twee bouwlagen aan de achterzijde van Kerkstraat 15 is circa 8,20 m.



*Door indieners gewenste situatie:
Maximale bouwhoogte verhogen naar circa 11 m over vrijwel de gehele diepte van beide percelen.*

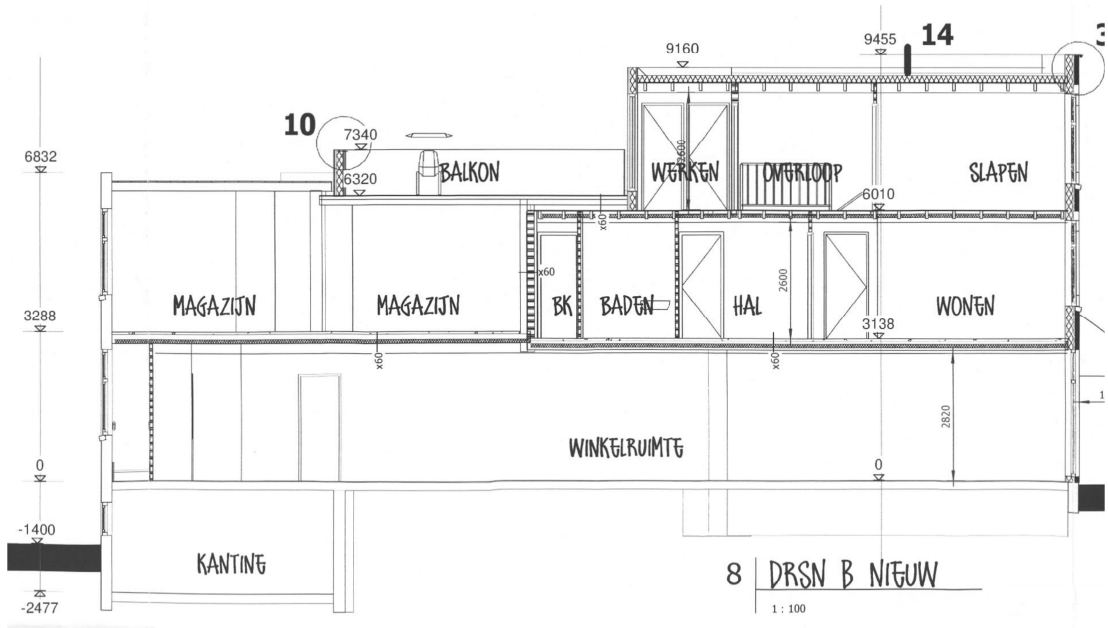
Overwegingen

Om te beoordelen of de uitbreiding in het bestemmingsplan kan worden opgenomen zal bekeken worden of de uitbreiding geen onevenredige afbreuk doet aan het ruimtelijk beeld en aangrenzende percelen voor wat betreft lichtinval, privacy en gebruiksmogelijkheden.

De Kosterstraat is 3 meter breed en het maaiveld is t.p.v. van de betreffende percelen ca. 1,40 meter lager gelegen dan het maaiveld van de Kerkstraat.

De toegestane hoogte van de aangrenzende bebouwing aan de zuidzijde van de Kosterstraat is naast nummer 15 goothoogte 4 m/bouwhoogte 8m en naast nummer 17 is dat een bouwhoogte 9 m.

De bestaande en toegestane hoogte van de aanvrager is aan de Kosterstraat (ruim) 8 meter (gemeten vanaf het maaiveld van de Kosterstraat). Door de gewenste derde bouwlaag (het trappenhuis) zal de bestaande hoogte plaatselijk met ca. 3 meter worden vergroot. Dit betekent een hoogte van 11 meter.



Doorsnede bestaand pand Kerkstraat 15



Bestaande hoogte van 8 meter van Kerkstraat 15 aan de zijde van de Kosterstraat, gemeten vanaf het maaiveld van de Kosterstraat.

Eén van de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan van het centrum is het handhaven van de kleinschaligheid. Het trappenhuis wordt in de gevel gesitueerd waardoor de bouwhoogte in de smalle (3 meter) Kosterstraat van 8 meter naar 11 meter (gemeten vanaf het maaiveld van de Kosterstraat) wordt vergroot. Dit is in strijd met dit uitgangspunt.

Een bouwhoogte aan de Kosterstraat van ca. 8 meter is maximaal.

Bebouwing bestaande uit drie bouwlagen is voor Kerkstraat 17 ruimtelijk gezien mogelijk mits de diepte van de bebouwing gemeten vanaf de Kerkstraat niet meer is dan circa 16 meter. Een eventueel dakterras moet beperkt blijven tot minimaal 2 meter vanaf de gevel aan de Kosterstraat. De hoge bebouwing en terras zijn dan niet zichtbaar vanaf de Kosterstraat en zal daarom geen afbreuk doen aan het ruimtelijk beeld.

Het zal eveneens geen afbreuk doen aan de lichtinval, privacy en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen. De bebouwing van nummer 19 heeft al over een diepte van ca. 16 meter een hoogte van ca. 8 tot 9 meter en perceel nummer 17 is samen met nummer 15 eigendom van de indiener van dit verzoek.

Het aangrenzende perceel van Kerkstraat 15, nummer 13, heeft op het achterterrein lage bebouwing en zal door een drielaagse bebouwing van nummer 15 geheel ingebouwd worden en kan dan afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van dat perceel.

Indien de derde bouwlaag beperkt wordt tot minimaal 2 meter van de erfgrens met nummer 13 zal hier zeer beperkt tot geen afbreuk zijn.

Voor de diepte van de derde bouwlaag geldt hetzelfde als voor de derde bouwlaag van Kosterstraat 17.

Conclusie

Uitbreiding over de gehele diepte van beide percelen is ruimtelijk niet inpasbaar. Gedeeltelijke uitbreiding zoals aangegeven op onderstaande afbeelding behoort wel tot de mogelijkheden en zal worden opgenomen in het bestemmingsplan. Dit houdt in, dat de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen goot/bouwhoogtemaat van 9 m respectievelijk 13 m zal worden gewijzigd in een maximale bouwhoogte van 11m zoals aangegeven op onderstaande afbeelding. De opgenomen maximale bouwhoogte van 8 m blijft bestaan voor het niet te bebouwen gedeelte in de derde bouwlaag zoals aangegeven op onderstaande afbeelding.



Aanpassing bestemmingsplan.

3 OVERLEGREACTIES

Er zijn overlegreacties binnengekomen van de Gasunie, Rijkswaterstaat, Provincie Noord-Holland, Rijnland, Brandweer Kennemerland. De Gasunie, Rijkswaterstaat en de Provincie hebben aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben. Daarom wordt hieronder slechts ingegaan op de reacties van Rijnland en de Brandweer Kennemerland.

3.1 RIJNLAND

In de waterparagraaf 4.1 is ons beleid opgenomen. Inmiddels is het Waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld en zijn onze Keur en Beleidsregels uit 2009 vervangen. Wij voegen ter informatie een tekst van ons beleid toe en vertrouwen erop dat u deze meeneemt in de verdere uitwerking van het plan.

Gemeentelijk commentaar en conclusie

Wij nemen uw tekstvoorstel over in het ontwerpbestemmingsplan.

3.2 BRANDWEER KENNEMERLAND

Het is van belang om risicobronnen en risico-ontvangers afdoende van elkaar gescheiden te houden. In de huidige situatie is de afstand tussen de het transport van brandbare vloeistoffen over de N-200 en de N-201 en het plangebied beperkt. Ik adviseer u om de volgende maatregelen te realiseren teneinde de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten.

1. Noodplannen: Voor de in het plangebied aanwezige objecten waar noodplannen voor opgesteld dienen te worden, dienen deze mede op basis van de genoemde externe veiligheidsrisico's opgesteld te worden. De sector Proactie & Preventie van de Brandweer Kennemerland kan daarbij ondersteuning leveren.
2. Risicobewustzijn: Draag zorg voor goed informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. U kunt hierbij denken aan publieke voorlichtingscampagnes als "Denk vooruit".

Gemeentelijk commentaar

Het advies van de brandweer gaat over het milieuaspect "externe veiligheid" en over informatievoorziening. Omgevingsdienst IJmond heeft een integraal milieuadvies gegeven dat ook het onderwerp externe veiligheid bevat. Wij hebben de Omgevingsdienst IJmond gevraagd het advies van de brandweer mee te nemen in hun advies. De Omgevingsdienst heeft aangegeven dat het advies van de brandweer ten opzichte van het advies van de Omgevingsdienst eventueel aangevuld kan worden met de verdere uitwerking van het vervoer over de weg. Wij zullen deze uitwerking dan ook meenemen in het bestemmingsplan.

Voor wat betreft het advies van de brandweer inzake de informatievoorziening sturen wij het advies door naar de afdeling Openbare Orde en Veiligheid van de gemeente Zandvoort.

Conclusie

In de toelichting de uitwerking van het vervoer over de weg meenemen.



4 BIJLAGE

4.1 BEZONNINGSSTUDIE BEHOREND BIJ ZIENSWIJZE 2.3

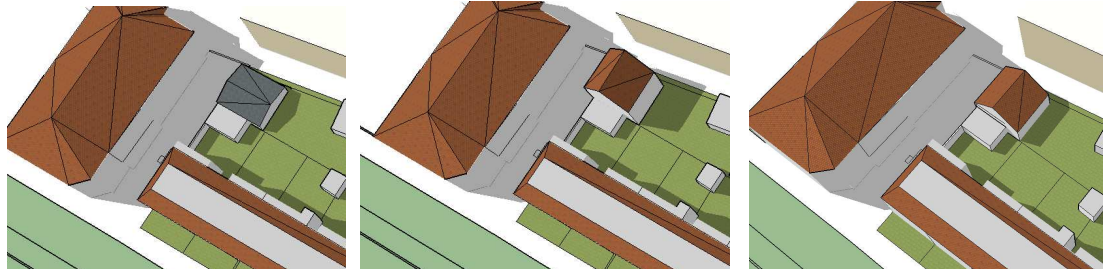
Bezinning uitgaande van bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met een kap en een bouwvlak gelijk aan het bouwvlak van de bestaande loods:

21 maart/september 13:30 uur

Bestaande schuur

Twee bouwlagen met een kap.

Eén bouwlaag met een kap

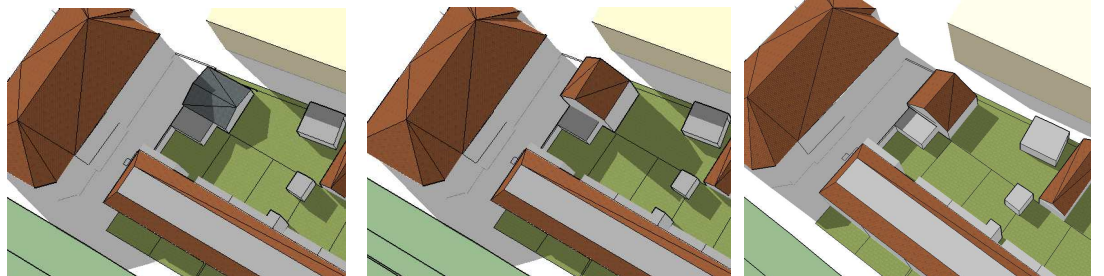


21 maart/september 14:30 uur

Bestaande schuur

Twee bouwlagen met een kap.

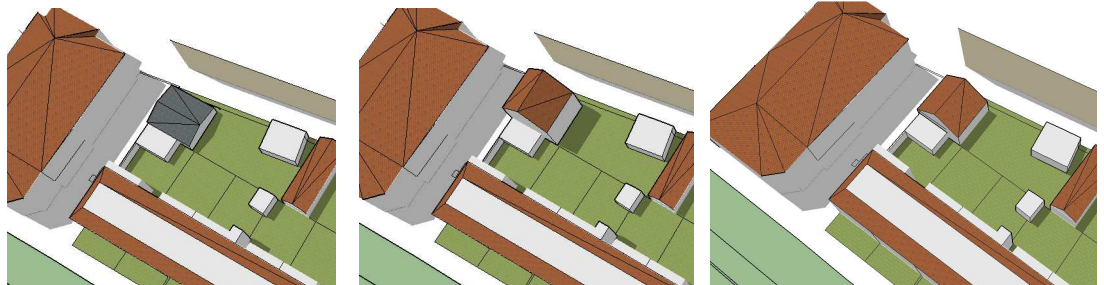
Eén bouwlaag met een kap



21 juli 13:30 uur

Bestaande schuur

Twee bouwlagen met een kap. Eén bouwlaag met een kap

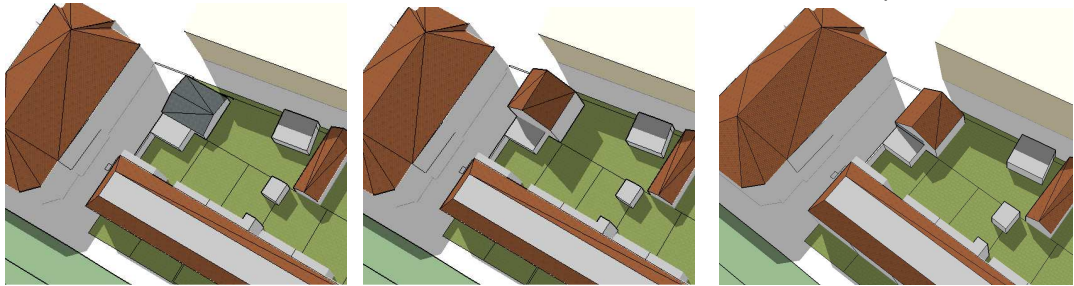


21 juli 15:30 uur

Bestaande schuur

Twee bouwlagen met een kap.

Eén bouwlaag met een kap

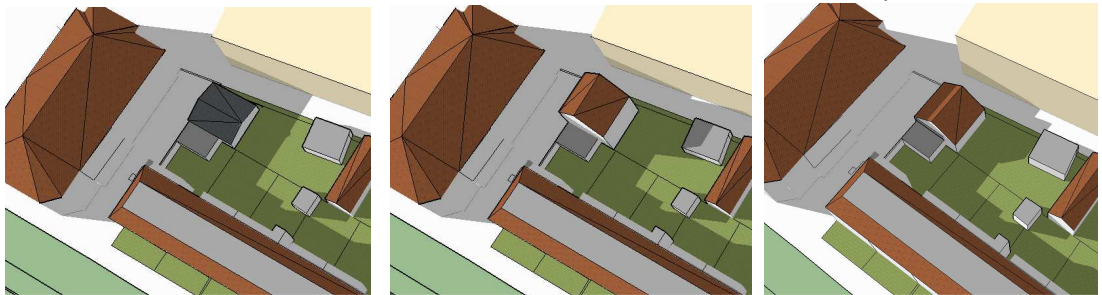


21 november 13:30 uur

Bestaande schuur

Twee bouwlagen met een kap

Eén bouwlaag met kap



21 november 14:30 uur

Bestaande schuur

Twee bouwlagen met een kap

Eén bouwlaag met kap

