

BESTEMMINGSPLAN ZANDVOORT – LOUIS DAVIDSCARRÉ



Vastgesteld 14 december 2011

**Bestemmingsplan
Zandvoort – Louis Davids carré**

CODE 1010302 / 14-12-11

GEMEENTE ZANDVOORT 1010302 / 14-12-11
BESTEMMINGSPLAN ZANDVOORT - LOUIS DAVIDSCARRÉ

TOELICHTING

| <u>INHOUDSOPGAVE</u> | <u>blz</u> |
|--|-------------------|
| 1. INLEIDING | 1 |
| 2. BELEIDSKADER | 5 |
| 2. 1. Rijksbeleid | 5 |
| 2. 2. Provinciaal beleid | 5 |
| 2. 3. Gemeentelijk beleid | 6 |
| 3. OMGEVINGSASPECTEN | 10 |
| 3. 1. Water | 10 |
| 3. 2. Riolering | 11 |
| 3. 3. Bodem | 11 |
| 3. 4. Archeologie en cultuur | 11 |
| 3. 5. Ecologie | 12 |
| 3. 6. Bedrijvigheid | 12 |
| 3. 7. Externe veiligheid | 13 |
| 3. 8. Luchtkwaliteit | 13 |
| 3. 9. Geluid | 14 |
| 4. DOELSTELLINGEN EN AMBITIES | 16 |
| 4. 1. Algemeen | 16 |
| 4. 2. Probleemstelling | 16 |
| 4. 3. Uitgangspunten en programma Masterplan | 17 |
| 4. 4. Hoofdopzet | 18 |
| 4. 5. Nieuwbouw | 19 |
| 4. 6. Pleinen en groen | 21 |
| 4. 7. Verkeer | 22 |
| 5. PLANBESCHRIJVING | 23 |
| 5. 1. De bestemmingen | 23 |
| 5. 2. Algemene aanduidingsregels | 25 |
| 6. UITVOERBAARHEID | 26 |
| 6. 1. Grondexploitatie | 26 |
| 6. 2. Economische uitvoerbaarheid | 26 |
| 6. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 27 |
| 6. 4. Handhaving | 27 |

Bijlage 1 **Luchtkwaliteitsonderzoek**

Bijlage 2 **Overlegreacties**

1. INLEIDING

In het centrum van Zandvoort wordt het Louis Davidscarré herontwikkeld. De herontwikkeling was al opgenomen in het bestemmingsplan Zandvoort - Centrum dat op 14 september 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld.

In het op 14 september 2009 vastgestelde bestemmingsplan Zandvoort-Centrum is rekening gehouden met de herontwikkeling van het zogenoemde Louis Davidscarré.

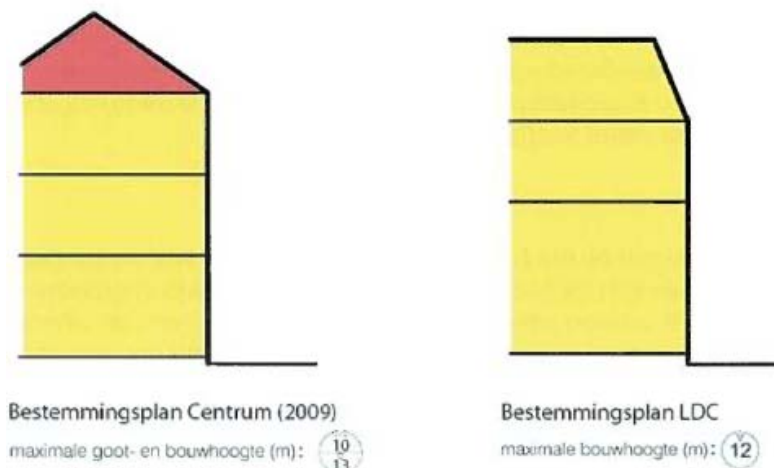
De eerste fase is inmiddels gerealiseerd.

Bij de nadere uitwerking van de overige plannen is gebleken, dat om technische of architectonische redenen de bouwhoogten op een aantal bouwplekken aangepast dienen te worden. Voorts is een aantal bouwhoogten in het vastgestelde bestemmingsplan niet in overeenstemming met het overeengekomen (prijsvraagontwerp) en te realiseren bouwplan.

Zo wordt de bouwhoogte van het bouwblok op de Hannie Schaftlocatie op een aantal locaties verhoogd. Ook dient de bouwhoogte voor o. a. de winkelruimte van Albert Heijn om technische redenen te worden verhoogd en is gekozen voor een andere kapvorm.

In het bestemmingsplan 'Centrum' is bij alle ontwikkelingen uitgegaan van standaard verdiepingshoogten. Na vaststelling van het bestemmingsplan bleek Ahold/De Nijs nog niet te hebben gereageerd en zijn de aanvullende eisen naar voren gekomen; Ahold wenst bij nieuwbouw-ontwikkelingen voor haar supermarkt een veel hogere verdiepingshoogte dan het uitgangspunt was.

Technisch bleek het te ingewikkeld met deze randvoorwaarde en het vigerende bestemmingsplan een goed plan gebaseerd op de uitgangspunten van het masterplan te realiseren. Daarom heeft de gemeente in samenspraak met de ontwikkelaar een nieuwe bouwvelop opgesteld, waarin de ontwikkelaar zijn project kan realiseren en dat tegelijk passend is binnen de voorwaarden van masterplan en beeldkwaliteitplan; Hier is in een doorsnede het verschil inzichtelijk gemaakt:



Door de toegenomen verdiepingshoogte zou het gebouw vanaf de straat een massalere uitstraling krijgen die binnen het dorp ongewenst is.

Om het beeld vanaf de straat kleinschalig, passend in de Zandvoortse stijl te krijgen zijn als nieuwe randvoorwaarden aan het project meegegeven dat de mogelijkheid tot een kap vervalt en de 3^{de} bouwlaag afgeschuind gerealiseerd wordt.

Een afgeschuinde bouwlaag oogt als een kap. Hier door wordt het beeld vanaf de straat minder massief en wordt gecompenseerd voor de toegenomen bouwhoogte. De afbeelding hiernaast illustreert de werking van een soortgelijke afgeschuinde bouwlaag.



In het bestemmingsplan is meegegeven dat in geval van een kap de dakhelling 75° mag worden. In geval van een derde bouwlaag zal in het licht van de gewenste bebouwing een afgeschuinde gevel als voorwaarde worden gesteld bij de te sluiten ontwikkelingsovereenkomst.

De oppervlakte van het bouwvlak van de locatie Raadhuisplein is aan de zijde van de Hannie Schaft locatie met 86 m² per bouwlaag verkleind. Het bouwvlak van de Ahoed locatie is in het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum afwijkend getekend van hetgeen in het Masterplan was opgenomen: breder en minder diep. Het bestemmingsvlak is iets verschoven en het bouwvlak is met 8 m² vergroot.

Voorts zijn er afwijkingsregelingen opgenomen voor het toestaan van een andere afwijkende kapvorm voor de bebouwing aan de Louis Davidsstraat en het zogenaamde "Zwarte Veld". Gelet op de afwijkende bouw- en goothoogten in vergelijking met vigerende bestemmingsplan Zandvoort-Centrum dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld, waarin o.a. voormelde afwijkingen zijn opgenomen.

Karakter en opgave

Het bestemmingsplan is een juridisch instrument en bestaat uit de planregels en ruimtelijke verbeelding van het plan. Deze gaan vergezeld van een toelichting.

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

In figuur 1 is het plangebied weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsplan voor de herontwikkeling van het Louis Davids carré. De herontwikkeling zet in op een kwaliteitsimpuls voor het centrumgebied. De kwaliteitsimpuls is gericht op de realisatie van onder meer een Brede School en nieuwe woningen (circa 214 woningen). De Brede School biedt, naast de huidige Hannie Schaftschool en de Mariaschool, ruimte voor de bibliotheek, peuterspeelzalen en kinderdagverblijf. Ook worden de sociaal culturele activiteiten, die nu plaatsvinden in het Gemeenschapshuis, in de Brede School ondergebracht. De Albert Heijn krijgt op de huidige locatie enige uitbreidingsruimte, waarbij ook een direct verbinding gerealiseerd wordt met de parkeergarage.

Digitalisering

Dit bestemmingsplan is opgezet als een digitaal bestemmingsplan, zoals de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dit voorschrijven. Het bestemmingsplan voldoet bijvoorbeeld aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) en Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP), versies 2008.

Daarnaast voldoet het bestemmingsplan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit heeft bijvoorbeeld invloed op bouwmogelijkheden op achtererven.

Leeswijzer

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

- hoofdstuk 2 bevat het beleidskader met relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid;
- hoofdstuk 3 gaat in op de specifieke wet- en regelgeving;

- hoofdstuk 4 geeft de ambities en uitgangspunten weer;
- hoofdstuk 5 gaat in op de planologische regeling: er wordt een motivering en leeswijzer gegeven voor de regeling van de bestemmingen, zoals weergegeven in planregels en op de ruimtelijke verbeelding van het plan;
- in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De inspraak, opgenomen in de gemeentelijke Inspraakverordening, en het Overleg volgens artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening worden uiteindelijk aan dit plan toegevoegd.

2. BELEIDSKADER

Het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente geeft uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zijn deze uitgangspunten weergegeven. Uitgangspunten voor onder andere ecologie, water en milieu komen in hoofdstuk 3 aan bod.

2. 1. Rijksbeleid

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

Nota Belvédère

In de rijksnota *Belvédère (1999)* wordt gestreefd naar het vroegtijdig en volwaardig betrekken van cultuurhistorie bij de ruimtelijke planvorming. Het Belvédèrebeleid heeft als hoofddoelstelling de cultuurhistorische waarden te behouden door de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inrichting van het land. Hierbij gaat het niet alleen om het behoud van cultuurhistorische waarden, maar ook om het ontwikkelingsgericht omgaan met deze waarden. In de nota (en in het provinciaal Streekplan) wordt Zuid-Kennemerland vanwege de cultuurhistorische waarden als Belvédèregebied onderscheiden. In dit cultuurhistorisch waardevolle gebied, wordt extra bescherming nagestreefd. Dat betekent dat voor dit gebied de volgende beleidsinstrumenten gelden:

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

Bij de ontwikkeling van het Louis Davidscarré is zekere aansluiting gezocht bij de specifieke karakteristiek en structuren van Zandvoort (zie hoofdstuk 5).

2. 2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Na de twee laatste streekplannen, één voor Noord-Holland Noord en één voor Noord-Holland Zuid, heeft heel Noord-Holland nu één structuurvisie. De *Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid (vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010)* voldoet aan alle eisen en bedoelingen van de Wet ruimtelijke ordening. De Provincie Noord-Holland heeft aangegeven wat haar belangen zijn, en hoe die worden uitgevoerd.

De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie.

In het kader van duurzaam ruimtegebruik wil de Provincie Noord-Holland steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied. De herontwikkeling van het Louis Davids carré sluit bij dit beleid aan.

Het provinciaal beleid uit de *Structuurvisie* is vertaald in de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010)*. In het bij de structuurvisie behorende uitvoeringsprogramma hebben gedeputeerde staten aangegeven hoe en met welke bestuurlijke en juridische instrumenten zij dit beleid denken te realiseren. Eén van deze instrumenten is de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie, die zich richt tot gemeenten en algemene regels geeft waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013

Eén van de uitgangspunten van het provinciaal milieubeleidsplan is de verbetering van de leefkwaliteit van de woonomgeving. Met de herontwikkeling van het Louis Davids carré wordt voldaan aan deze uitgangspunten. Met het maken van een ondergrondse parkeervoorziening wordt het straatbeeld verbeterd door het uit het zicht brengen van geparkeerde voertuigen. Met het aanbrengen van een warmte-koude opslag wordt ook rekening gehouden met de aspecten van milieu.

2. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zandvoort 2025, Parel aan Zee en Toekomstvisie 2040

In de structuurvisie worden de ambities van de gemeente voor Zandvoort beschreven. Zandvoort wil dat de steeds mobieler wordende mens blijft kiezen voor Zandvoort als plek waar het goed wonen en recreëren is. Hier geeft Zandvoort invulling aan met de volgende centrale visie:

- een gezonde toekomst, waarin Zandvoort een sterke positie binnen de regio heeft;
- een toeristische sector als belangrijkste economische motor en die motor moet de komende decennia blijven draaien. Ontwikkelingen zijn gericht op een goed ondernemersklimaat, zodat het aantrekkelijk blijft om in Zandvoort te investeren. De aandacht wordt vooral op het verblijfstoerisme gericht en op bezoekers die voor meer komen dan alleen strand;
- een aantrekkelijke woongemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw.

De luwe ligging binnen de Randstad, tussen natuurgebieden, zorgt voor een goede concurrentiepositie ten opzichte van de omliggende gemeenten;

- een onderscheidende identiteit. Niet bouwen zoals de buurman, maar de bestaande karakteristieken versterken. De historie van het dorp krijgt een nadrukkelijker rol in de ontwikkeling. Daarnaast wordt de landschappelijke ligging beter benut.
- kwaliteit boven kwantiteit.

De centrale visie is uitgewerkt in ambities, waaronder de ambitie 'thuiskomen'. Hierbij worden onder andere ambities op het gebied van huisvesten opgenomen. De herontwikkeling van het Louis Davids carré hoort daarbij.

Het algemene beleid is vertaald in een ruimtelijk beleid voor de gemeente Zandvoort. Een deel daarvan beschrijft dat, met de komst van nieuwe winkelpanden, een brede school en moderne woningen in een Zandvoortse stijl, het gebied rondom de Prinsesseweg aanzienlijk wordt verbeterd. Dit draagt zeker ook bij aan een aantrekkelijke entree van het centrum via de Prinsesseweg per fiets en openbaar vervoer. De Prinsesseweg is een deel van het Louis Davids carré.

Bovenstaande aspecten zijn uitgangspunt voor de herontwikkeling van het Louis Davids carré.

Woonvisie

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

- *Levensloopbestendige woningen en kleinere huishoudens:*
Toekomstige woningbouwprojecten worden mede beoordeeld op het aspect van een breed aanbod van levensloopbestendige woningen. Daarnaast moeten waar mogelijke bestaande woningen worden aangepast (bij voorkeur in de nabijheid van het winkelbestand en andere voorzieningen). Ook moet rekening worden gehouden met kleinere huishoudens en wijzigende vraag;
- *Nieuwbouw- en/of herstructureringsprojecten.* Bij bouwen of verbouwen is duurzaam bouwen het uitgangspunt. Hierbij moet onder andere aandacht worden gegeven aan optimaal wooncomfort bij een minimaal energiegebruik;
- *Jongeren en nieuwkomers:*
Binnen de mogelijkheden van het woonruimteverdelingsysteem wordt gezocht naar verruiming van de huisvestingsmogelijkheden voor apart te benoemen bewonersgroepen, waaronder jongeren en nieuwkomers;
- *Wonen, Zorg en Welzijn:*
Uitgangspunt is dat ouderen en gehandicapten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Het college streeft daarom naar een optimaal aanbod van woon-, zorg-, en welzijnsinstellingen.

In de Woonvisie wordt overigens nadrukkelijk gekozen voor een 'aantrekkelijke woongemeente voor jongeren'. In het huisvestings- en bouwbeleid wordt waar ingezet op het creëren van woonruimte voor Zandvoortse jongeren.

Dit is ook in het licht van de vergrijzing en de verwachte daling in het inwoneraantal (ruwweg wordt voor 2030 een daling van zo'n 1000 inwoners verwacht bij ongewijzigd beleid). Zandvoort wil de voorraad goedkope en betaalbare woningen behouden en de kwaliteit van alle woningen in de voorraad bevorderen.

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

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

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

Beeldkwaliteitplan

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

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

Welstandsnota

In de gemeentelijke Welstandsnota van juni 2004 wordt voor elk gebied binnen de gemeente op basis van stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische samenhang een bepaalde kwaliteit toebedeeld.

Daaraan is vervolgens een bepaald welstandniveau gekoppeld; een bijzonder niveau of een regulier niveau. Vanwege de hoge cultuurhistorische waarden geldt voor het gehele centrumgebied een bijzonder welstandsbeleid.

Gesteld wordt dat voor 'plaatsing' en 'massa en vorm' het bestemmingsplan maatgevend is.

De criteria die van toepassing zijn voor het Louis Davidscarré zijn als volgt:

- *Plaatsing:*
 - bij (vervangende) nieuwbouw moet de rooilijn worden afgestemd op die van de belendingen;
 - bij (vervangende) nieuwbouw moet het gebouw worden georiënteerd op alle aangrenzende openbare ruimtes.
- *Massa en vorm:*
 - (vervangende) nieuwbouw moet aansluiten op de massa en vorm van de belendingen. Op stedenbouwkundige geëigende locaties is accentuering door afwijkende massa of vorm niet uitgesloten;
 - (vervangende) nieuwbouw moet de bestaande samenhang in een bouwblok respecteren.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan

Nieuwe verkeerskundige inzichten en enkele stedenbouwkundige vernieuwingsprojecten als Middenboulevard en Louis Davidscarré hebben recentelijk geleid tot een actualisatie van het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan: GVVP Zandvoort (2005). Algemene doelstelling hierbij was het ontwikkelen van een duidelijke en logische indeling in verkeersruimte en verblijfsgebieden, het verbeteren van de leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid en het bevorderen van gebruik openbaar vervoer en fiets.

Op het vlak van parkeren ziet men kansen om het centrum en de Middenboulevard verblijfsvriendelijker in te richten. Kansen ook die gerelateerd zijn aan het creëren van parkeermogelijkheden aan de randen van het centrum en in combinatie met het Louis Davidscarré (onder andere parkeergarage). De ontwikkelingen rond het Louis Davidscarré zijn volgens het GVVP van grote invloed op de verkeersstructuur in en rond het centrum. In het toekomstige Louis Davidscarré moet de verblijfsfunctie centraal staan en is de automobilist te gast. Ook voor de rest van het centrum wordt gestreefd naar een autoluw karakter. De nieuw te vestigen voorzieningen in het Louis Davidscarré en in de rest van het centrum moeten echter wel bereikbaar blijven voor auto's.

3. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevings situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

3. 1. Water

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

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

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

In het kader van het bestemmingsplan Zandvoort - Centrum heeft overleg met het Hoogheemraadschap Rijnland plaatsgevonden. Uit dat overleg is gebleken dat het Hoogheemraadschap instemt met de uitgangspunten van het bestemmingsplan Zandvoort - Centrum, waarbij - naast de bouw van een parkeergarage - ook een extra bergingsbassin onder de Prinsesseweg wordt gerealiseerd. Over de afvoer van water in het licht van de vergroting van de hoeveelheid verhard oppervlak van het herstructureringsgebied (compensatie), kan nog worden vermeld dat oplossingen worden gezocht in de richting van de Prinsesseweg, waar wellicht combinatiemogelijkheden liggen met de hier voorgestelde groene zone (bomenlaan).

Het Hoogheemraadschap heeft via een overlegreactie laten weten tegen dit bestemmingsplan geen bedenkingen te hebben; zij adviseren positief. Het Hoogheemraadschap heeft het plan getoetst aan haar beleid, dat onder meer verwoord is in het Waterbeheerplan.

3. 2. Riolering

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

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met een zogeheten "verbeterd gescheiden rioleringsstelsel". Met een dergelijk systeem wordt het afvalwater via het riool naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie gebracht en het regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het Louis Davids carré wordt het rioolwater van dit gebied geleid naar de bergbezinkbassin aan Prinsesseweg. Dit bergbezinkbassin wordt in verband met de herstructurering van het Louis Davids carré vergroot.

3. 3. Bodem

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

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren moet de bodemkwaliteit worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk. Ook moeten de mogelijkheden en kosten, om deze beperkingen door middel van actief bodembeheer weg te nemen, worden aangegeven. Voor de herontwikkelingslocatie Louis Davids carré is een verkennend bodemonderzoek verricht op basis waarvan gesteld wordt dat vanuit bodemkwaliteit geen belemmeringen worden verwacht.

3. 4. Archeologie en cultuur

In 1992 werd het Europese *Verdrag van Malta* ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel om het (Europese) archeologische erfgoed veilig te stellen. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Monumentenwet gewijzigd. De bescherming van archeologische waarden is geregeld in de nieuwe *Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)*, die deel uitmaakt van de Monumentenwet. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde(n), moet het bestemmingsplan uiteindelijk, wanneer nodig, een bescherming bieden voor archeologisch waardevolle gebieden.

Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden. Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is het vanaf 1 januari 2005 verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden.

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

3. 5. Ecologie

Op grond van de *Flora- en faunawet (1998)* gelden algemene verboden voor de verwijdering van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en de beschadiging of verstoring van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Voor nieuwe activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden aangevraagd. In dit kader kan in het algemeen worden opgemerkt dat het bestemmingsplan grotendeels conserverend van aard is en in eerste instantie geen grootschalige activiteiten toelaat. Het plan is gericht op het handhaven van bestaand centrumgebied, met een herinvulling c.q. kwaliteitsimpuls voor het Louis Davids carré.

Er heeft onderzoek plaatsgevonden door het adviesbureau 'Els en Linde'. In het onderzoeksrapport (juni 2008) wordt geconcludeerd dat in het plangebied geen beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn.

3. 6. Bedrijvigheid

Bedrijven die zijn gecategoriseerd als 1 of 2 zijn, qua milieubelasting, in principe passend binnen een woonomgeving. De in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009) geadviseerde afstanden (richtlijnafstanden op basis van verschillende criteria, zoals geluid, trilling, geur en gevaar) tussen de verschillende bedrijven en woningen zijn overigens indicatief. Afwijking van die afstand moeten in nieuwe situaties kunnen worden gemotiveerd. Een combinatie van wonen met 'lichte' functies is mogelijk. In het centrumgebied van Zandvoort is geen sprake van een rustig woongebied, waar de richtlijnafstanden van de publicatie vanuit gaan. De afstanden kunnen om die reden gereduceerd worden naar een lagere categorie. De verwachting is dan ook dat de milieuzonering geen belemmeringen oplevert voor de nieuwbouw in het Louis Davids carré.

3. 7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Het plangebied is voor het aspect 'externe veiligheid' onderzocht op:

- a. de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen;
- b. de aanwezigheid van een route gevaarlijke stoffen;
- c. de aanwezigheid van hoofdgastransportleidingen.

Het bedrijf DSM Agro (drukopslag ammoniak) dat is gehuisvest op het Corus-terrein, valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De provincie is bevoegd gezag over dit bedrijf. Het noordelijk deel van Zandvoort (met ruwweg de lijn Grote Krocht - Haarlemmerstraat als zuidgrens), bevindt zich binnen het invloedsgebied van dit bedrijf (12,8 km). Dit betekent dat op grond van de Bevi van elk ruimtelijk plan dat een toename van bevolkingsdichtheid met zich meebrengt, het groepsrisico verantwoordt moet worden. In het veiligheidsrapport van DSM Agro is echter gemotiveerd gesteld dat een toename van de bevolkingsdichtheid tussen de 5 en circa 13 kilometer geen invloed heeft op het groepsrisico. Voorliggend bestemmingsplan bevindt zich buiten de 5 km zone die rondom DSM geprojecteerd is. Omdat het plangebied buiten deze zone is gelegen, kan een verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

Daarnaast moet nog worden vermeld dat geen tankstations met LPG-installatie, buisleidingen voor aardgas of aardolieproducten in of nabij het plangebied liggen en er geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in of langs het plangebied.

3. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Om de bovenstaande doelen te behalen voorziet de *Wet milieubeheer* in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbij is onder andere aangegeven dat een ontwikkeling geen belemmering voor de luchtkwaliteit vormt wanneer het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De typen projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen zijn exact vastgelegd in het Besluit en de Regeling Niet in betekenende mate (Nibm).

Het gaat onder andere om woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen.

Hoewel de ontwikkeling van het Louis Davidscarré binnen de Nibm valt, heeft voor de ontwikkeling wel een berekening plaatsgevonden. Bij de omliggende verkeerswegen rond het Louis Davidscarré is sprake van lage verkeersintensiteiten met uitzondering van de Hogeweg en Burgemeester Engelbertsstraat. Uit berekeningen met het Car-model (Car II, versie 5.0) blijkt dat ruimschoots aan de normen van de wet kan worden voldaan. Dit geldt ook voor de nieuw te realiseren parkeergarage en de toevoerwegen hier naar toe. Door de ontwikkeling verslechterd de luchtkwaliteit niet. In de bijlagen zijn de berekeningsresultaten opgenomen.

3. 9. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Bij het plangebied zijn het wegverkeerslawaai, het industrielawaai en het spoorweglawaai van belang om te vermelden.

Wegverkeerslawaai

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

Wegen binnen een woonerf of wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur hebben geen zone, maar vanuit een goede ruimtelijke ordening moet wel gekeken worden naar de mogelijke geluidhinder rond deze wegen.

De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. In de *Wet geluidhinder* wordt getoetst aan voorkeursgrenswaarden en ontheffingswaarden. Deze grenswaarden zijn 48 en 53 dB. Vestiging van nieuwe geluidsgevoelige objecten kan alleen wanneer kan worden aangetoond dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, of wanneer een gemeentelijke procedure hogere grenswaarde is gevolgd en de hogere waarde is vastgesteld.

Industrielawaai

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

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

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

Spoorweglawaai

Aan de noordzijde van het centrum ligt de spoorlijn Zandvoort - Haarlem. Op grond van het besluit grenswaarden binnen zones langs spoorwegen bevinden zich langs alle spoortrajecten geluidszones, waarbinnen nieuwe geluidsgevoelige objecten alleen mogelijk zijn, wanneer daarbij de gevelbelasting niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde. De geluidzone van het spoortraject bedraagt 100 meter. De contour wordt gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. Het plangebied ligt op meer dan 100 meter van het spoortraject.

4. DOELSTELLINGEN EN AMBITIES

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de ontwikkeling van het totale gebied Louis Davids carré en daarna in detail op de delen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

4. 1. Algemeen

Uit de historie, maar ook gelet op de recente verleden, wordt duidelijk dat het huidige centrumgebied een geschiedenis kent van voortdurende vervanging en verdichting van bebouwing. Dit varieert van pand- of complexgewijze vervanging van woningen, winkels en bedrijven, tot de bouw van relatief grootschalige, vrijstaande (overheids)gebouwen. Vanaf de jaren '80 richt het gemeentelijk beleid zich meer op inbreiding, stedelijk beheer en vernieuwing van bestaande bebouwing, een exponent hiervan is onder meer de ontwikkeling van het Louis Davids carré.

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

Voorgestane herontwikkeling van het Louis Davids carré zet in op een kwaliteitsimpuls voor het centrumgebied. Er wordt voorzien in de realisatie van een Brede School waarin de huidige Hannie Schaftschool en de Mariaschool onderdak vinden, naast de bibliotheek, peuterspeelzalen en een kinderdagverblijf. Ook worden de sociaal culturele activiteiten, die nu plaatsvinden in het Gemeenschapshuis, in de Brede School ondergebracht. Zo'n 214 woningen worden in het gebied toegevoegd. De Albert Heijn krijgt op de huidige locatie enige uitbreidingsruimte, waarbij ook een direct verbinding gerealiseerd wordt met de parkeergarage.

4. 2. Probleemstelling

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

De uitstraling van het busstation en de monotone gevels van de expeditie van Albert Heijn en het postkantoor aan de Louis Davidsstraat zijn ondermaats. Albert Heijn heeft de voorkeur uitgesproken voor een nieuwe winkel met een goede autobereikbaarheid. Het postkantoor is door TNT verkocht aan een ontwikkelaar. De baliefunctie en de bestelfunctie verdwijnen volledig uit het plangebied. Het is uiteraard wenselijk om de herontwikkeling van het postkantoor te laten passen in de totaalontwikkeling van het Louis Davidscarré.

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

Tenslotte herbergt het Louis Davidscarré een breed scala aan maatschappelijke activiteiten die vooral plaatsvinden in de verouderde bebouwing van het Gemeenschapshuis en De Krocht. Het Gemeenschapshuis is inmiddels gesloopt.

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

4. 3. Uitgangspunten en programma Masterplan

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

- het plan past in het dorp door middel van gevelgeleding en bouwhoogte;
- de bouwblokkenstructuur sluit aan bij de (bestaande) morfologie;
- nieuwe ontwikkelingen zijn complementair aan het bestaande centrumgebied;
- de variatie aan gevels en openbare ruimten, die kenmerkend is voor Zandvoort, wordt doorgezet;
- oriëntatiepunten, zoals een kerk of een plein, worden benut en versterkt.

Het programma ziet er als volgt uit:

| | |
|---|----------------------------|
| Woningbouw | 214 woningen |
| Supermarkt | 2.000 m ² |
| Detailhandel | 1.285 m ² |
| Brede School: | |
| <i>Maria school</i> | <i>1.130 m²</i> |
| <i>Hannie Schaftschool</i> | <i>1.249 m²</i> |
| <i>kinderdagverblijf</i> | <i>841 m²</i> |
| <i>peuterspeelzalen</i> | <i>206 m²</i> |
| <i>bibliotheek</i> | <i>1.188 m²</i> |
| <i>sportzaal</i> | <i>496 m²</i> |
| <i>div. maatschappelijke functies</i> | <i>-</i> |
| Gebouwde parkeervoorzieningen (ondergrondse parkeerplaatsen) | 566 |

4. 4. Hoofdropzet

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

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

Met deze herstructurering wordt ook veel aandacht besteedt aan de openbare ruimte. Een aantrekkelijk verblijfsgebied wordt nagestreefd om het plan te laten aansluiten bij de typisch Zandvoortse structuur van straten en pleinen. Een groot nieuw plein in het centrum van de herontwikkelingslocatie moet het straatbeeld verbijzonderen en krijgt daarom, in vergelijking met de andere openbare ruimte, een bijzondere materialisatie. Het plein wordt door duidelijk gelede, korte straatwanden begrensd en enkele belangrijke publieke functies (zoals bijvoorbeeld de bibliotheek) presenteren zich aan het nieuwe plein, waarop ook de wekelijkse markt gehouden kan worden.

Om de sporadische groene plekken in de dorpskern uit te breiden met een nieuwe hoogwaardige ruimte wordt op de kop van de Louis Davidsstraat / Prinsesseweg een groene openbare ruimte gerealiseerd. Dit 'Groene Plein', ter hoogte van het huidige Zwarte Veld, wordt een verrijking van het centrum en vormt samen met de groene avenue Prinsesseweg een nieuwe entree.



Figuur 2. *Vogelvluchtperspectief en inrichtingsschets Louis Davidscarré*

De Prinsesseweg wordt een laan met bomen; smaller, overzichtelijker en statiger. De sfeer van deze bomenlaan staat voorop: niet de rijbaan, maar het groen is beeldbepalend. De overmaat van de rijbaan wordt verminderd en het oude tramtracé wordt gerespecteerd en aangezet door middel van bomenrijen.

4. 5. Nieuwbouw

In deze paragraaf wordt ingegaan op de volgende delen van de herontwikkeling van het Louis Davidscarré: Raadhuisplein, Gemeenschapshuis, Het Zwarte Veld, Hannie Schafflocatie en de Locatie huidige EMM-woningen. Er wordt niet ingegaan op de Locatie Brede School en De Krocht, omdat deze gebieden geen onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan.

Raadhuisplein

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

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

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

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

Gemeenschapshuis

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

Het Zwarte Veld

Het Zwarte Veld wordt gemarkeerd door nieuwbouw die het gebied accentueert. Daarnaast wordt het Zwarte Veld door het toevoegen van groenaccenten nog meer in de luwte geplaatst. In plaats van een grote open ruimte vol met auto's, wordt het een waardevol verblijfsgebied voor de buurt, er kan bijvoorbeeld gespeeld worden.

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

Hannie Schaftlocatie

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

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

Beide bouwblokken bieden samen ruimte aan ongeveer 67 woningen. Eén en ander is uiteindelijk afhankelijk van de indeling van het bouwblok en de woningkeuze. Er zijn dus ook woningen op de begane grond, gesitueerd aan het voetgangersgebied tussen de Louis Davidsstraat en het Carréplein. Aan de binnenzijde van het blok is voorzien in een semiopenbare groene tuin met kleine bomen.

Locatie huidige EMM-woningen

Dit terrein wordt verbreed, door een versmalling van het profiel van de Prinsesseweg. Er ontstaat ruimte voor nieuwbouw die aansluit bij de typologie van Koningstraat en Prinsesseweg; grondgebonden eengezinswoningen (ongeveer 43), in twee en drie bouwlagen, met voor- en achtertuinen en een aantal appartementen (ongeveer 11). De doorgaande route van de Oosterstraat wordt verlegd voor een groter kwalitatief groen plein. Ook is voorzien in een ondergrondse bewonersgarage met in totaal zo'n 55 parkeerplaatsen. Door middel van een omgevingsvergunning voor afwijking is het mogelijk deze gebouwd uit te voeren (op het maaiveld).

4. 6. Pleinen en groen

In deze paragraaf wordt niet ingegaan op Het Carréplein, omdat dit deel geen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

Het Raadhuisplein

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

Het Zwarte Veld

Naast het fijnmazige voetgangersdomein en het Carréplein, springt ook de gedaanteverandering van het Zwarte Veld en de versmalde en statige Prinsesseweg in het oog. Als schakel tussen de Prinsesseweg en de Louis Davidsstraat is een groen plein gepland, mogelijk gemaakt door de Oosterstraat enigszins te verleggen. Hiermee worden de sporadische groene plekken in de dorpskern uitgebreid.

Het nieuw te vormen groene plein valt voor een groot deel samen met het huidige Zwarte Veld. Dit wordt van de grote hoeveelheid geparkeerde auto's ontlast. Het ondergrondse waterreservoir wordt voorzien van een teellaag, waarop een groen tapijt van gras en heesters het beeld gaan bepalen.

Met het bezinkbassin rekening houdend wordt er mogelijk bovengronds gerefereerd naar ondergronds; door middel van water of door het aanzetten van de contour van de bak in het uiteindelijke pleinontwerp. Het is goed voorstelbaar dat het nieuwe groene plein niet alleen 'kijkgroen' wordt. Aan de flank bevindt zich nu al een kleine speelplaats voor jongere kinderen. Een groene inrichting van het Zwarte Veld, verhoogt de kwaliteit van de woonomgeving van de nieuw te bouwen woningen op de locatie van de huidige EMM-woningen. Vooral de kop van dit terrein kan hiervan goed profiteren.

De Prinsesseweg

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

4. 7. Verkeer

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

5. PLANBESCHRIJVING

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ontwikkelingen in het plangebied weergegeven. Het in de voorgaande hoofdstukken beschreven beleid, krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plan. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het plan. Het bestemmingsplan geeft dus aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

5. 1. De bestemmingen

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

Centrum

De bestemming "Centrum" is gelegd op het gebied Raadhuisplein. Binnen deze bestemming zijn detailhandel en dienstverlening mogelijk op de begane grond en woningen op de begane grond en de verdiepingen en de ondergrondse parkeergarage. Hiermee is onder meer de uitbreiding van de Albert Heijn mogelijk, de realisatie van de appartementen, de dekgebonden woningen en de parkeergarage. De parkeergarage is aangeduid zodat de locatie hiervan is vastgelegd.

In principe is detailhandel en/of dienstverlening niet gewenst op de verdiepingen. Hiervan kan echter worden afgeweken met een omgevingsvergunning als de betreffende functie aanwezig is op de begane grond. Een winkel kan dan uitbreiden naar de tweede bouwlaag.

Bij de functie wonen zijn aan-huis-verbonden beroepen en logiesverstrekking toegestaan. Hier zijn wel voorwaarden aan gekoppeld zodat er geen milieuhinder wordt veroorzaakt en de activiteiten ondergeschikt blijven aan de woonfunctie.

De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Hiermee is de situering van de gebouwen vastgelegd. Door middel van het vastleggen van de maximale bouwhoogte en dakhelling op de verbeelding of in de regels is de vorm van de hoofdgebouwen vastgelegd volgens de geformuleerde uitgangspunten.

De bouwhoogte in het midden van het gebouw kan verhoogd worden, maar alleen met een transparante kap. Voor deze afwijking van het bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

Het hotel wordt in deze bestemming bij recht mogelijk gemaakt. Dit is in de bestemmingsomschrijving van "Centrum" opgenomen.

Gemengd

De Ahoed-locatie is bestemd als "Gemengd". Binnen de bestemming zijn dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende horeca mogelijk en woningen (appartementen). De apotheek en huisartsen-onder-één-dak passen binnen de maatschappelijke bestemming.

Ook in deze bestemming zijn bij de functie wonen aan-huis-verbonden beroepen en logiesverstrekking onder voorwaarden toegestaan.

Ook hier is de situering van de gebouwen vastgelegd door middel van een bouwvlak en de vorm door middel van het vastleggen van de maximale bouwhoogte en dakhelling op de verbeelding of in de regels.

Tuin

De binnentuin in de Hannie Schaftlocatie is bestemd als "Tuin". Ook is de ondergrondse parkeergarage aangeduid. Gebouwen zijn niet mogelijk binnen de bestemming, maar ondergeschikte bouwonderdelen zoals balkons en erkers mogen onder voorwaarden wel.

Verkeer

De wegen in het plangebied en het Zwarte veld zijn bestemd als "Verkeer". Binnen verkeer zijn groen en speelvoorzieningen mogelijk, zodat het Zwarte veld het 'groene' plein kan worden en de Prinsesseweg de sfeer van een bomenlaan kan krijgen. Het bergbezinkbassin is aangeduid, net als de ondergrondse parkeergarage. Ook zijn standplaatsen en evenementen mogelijk zoals muziekfestivals, dit is in de regels geregeld.

Wonen

De Hannie Schaftlocatie en de locatie huidige EMM-woningen hebben woonbestemmingen. Waar nodig zijn de ondergrondse parkeergarages en onderdoorgangen aangeduid.

De grondgebonden eengezinswoningen zijn bestemd als "Wonen - 1". Daar waar het wenselijk is dat er rijtjeswoningen moeten komen is dit aangeduid.

Bij de locatie huidige EMM-woningen mag op het 'binnenterrein' ook een gebouwde parkeervoorziening komen daar waar dit is aangeduid. Dit moet wel goed ingepast worden en een aantrekkelijke groene uitstraling krijgen. Voor deze afwijking is wel een omgevingsvergunning nodig.

De appartementen zijn bestemd als "Wonen - 2". Aan de westzijde van de Hannie Schaftlocatie is detailhandel en dienstverlenende bedrijvigheid toegestaan daar waar dit is aangeduid.

Ook in deze woonbestemmingen zijn aan-huis-verbonden beroepen en logiesverstrekking onder voorwaarden toegestaan.

De situering van de gebouwen is vastgelegd door middel van een bouwvlak, rooilijnen en de vorm door middel van het vastleggen van de maximale bouwhoogte en dakhelling op de verbeelding of in de regels. In "Wonen - 2" is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken met een omgevingsvergunning om de bouwhoogte van de gebouw aan de westzijde van de locatie huidige EMM-woningen te vergroten.

Waarde - Archeologie

Aan de westzijde van de Ahoed-locatie is een zeer klein gedeelte waar mogelijk archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Om deze mogelijke waarden te beschermen heeft dit gebiedje de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". De regeling is dusdanig dat, wanneer meer dan 50 m² wordt bebouwd, een archeologisch onderzoek nodig is. Daarnaast is vanuit diezelfde optiek een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden op het vlak van kabels en leidingen of wanneer voor meer dan 50 m² en dieper dan 0,4 meter de grond wordt bewerkt. Ook voor diepwortelende bomen en beplanting geldt deze omgevingsvergunning. Het normale onderhoud is hierop uitgezonderd.

5. 2. Algemene aanduidingsregels

In de regels is één algemene aanduidingsregels opgenomen, namelijk 'Geluidzone - circuit'. De regels hiervan gelden bovenop de regels van onderliggende bestemmingen.

Geluidzone - circuit

Een klein deel aan de noordzijde van het plangebied valt binnen de geluidzone van het circuit. Hier mogen alleen geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd worden als de geluidbelasting op de gevels niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde. Overigens is het niet sowieso niet mogelijk om geluidsgevoelige bestemmingen binnen deze zone te realiseren.

6. UITVOERBAARHEID

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

6. 1. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening, beschikken de gemeenten over meer mogelijkheden voor kostenverhaal. Bovendien hebben zij meer sturingsmogelijkheden, doordat zij in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels kunnen stellen. Dit gebeurt in eerste instantie door middel van een exploitatieplan. Wanneer het privaatrechtelijke spoor (bijvoorbeeld overeenkomsten) gevolgd kan worden, dan is de vaststelling van een exploitatieplan niet meer noodzakelijk. Een combinatie van beiden is dan nog wel mogelijk.

Exploitatieplan/overeenkomst

Een groot deel van de ontwikkelingen bij het Louis Davidscarré worden door particulier initiatief gerealiseerd. De ontwikkelaars dienen in dit kader van de gemeente Zandvoort gronden af te nemen om de voorgestelde ontwikkeling te kunnen uitvoeren. Voor een groot deel van de uitvoering van het Louis Davidscarré zijn inmiddels overeenkomsten gesloten. De ontwikkeling van het zogenaamde bouwblok Ahold/De Nijs kan uitsluitend plaatsvinden indien hiervoor gronden van de gemeente Zandvoort worden aangekocht. Via deze gronduitgifte zal de gemeente een toe te rekenen deel van haar kosten van de herinrichting van het LDC bij deze ontwikkelaar in rekening brengen. Omdat er overeenkomsten zijn of dienen te worden gesloten tussen de gemeente en de particulieren, is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Het stellen van locatie-eisen en eisen voor de fasering van het plan is niet noodzakelijk. De gemeenteraad heeft op 14 september 2009 bij het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum besloten geen exploitatieplan vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan besluit de raad opnieuw dat op grond van bovenstaande geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De kosten van de eerste fase van het Louis Davidscarré (brede school, parkeervoorzieningen en bijbehorende voorzieningen) bedragen ongeveer € 37.500.000. Hiervoor zijn de benodigde kredieten verstrekt. Deze kredieten worden grotendeels gedekt uit de grondopbrengsten van het project, de opbrengsten uit de parkeerexploitatie, subsidies en voor het overige uit de algemene middelen. De overige fasen en de woningen worden door middel van particulier initiatief gerealiseerd. De kosten en dekking hiervan zijn voor rekening van de marktpartijen. Er is een exploitatiebegroting opgesteld, waaruit blijkt dat het totale project realiseerbaar is en daarmee ook datgene wat mogelijk wordt gemaakt in dit bestemmingsplan. De cijfermatige onderbouwing maken onder geheimhouding deel uit van de besluitvorming.

6. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Voor de start van de wettelijke procedure wordt op grond van de gemeentelijke inspraakverordening de gelegenheid gegeven voor inspraak. Het voornemen inspraak te houden is op 27 mei 2011 gepubliceerd in de lokale krant. Het plan heeft vanaf die datum 3 weken ter inzage gelegen voor inspraak, er zijn geen reacties ontvangen. Met de publicatie voor inspraak is voldaan aan de publicatie zoals bedoeld in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Daarnaast heeft overleg met de wettelijke overlegpartners plaatsgevonden volgens 3.1.1 Bro. De resultaten van het vooroverleg zijn vastgelegd in een reactienota en hebben geleid tot minimale wijzigingen in dit bestemmingsplan. De overlegreacties zijn opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 augustus tot en met 6 oktober 2011 ter inzage gelegd voor zienswijzen. Tijdens die periode zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging van de juridische regeling van het bestemmingsplan.

De gemeenteraad heeft op 14 december 2011 het bestemmingsplan (gewijzigd) vastgesteld. Daarbij heeft ze besloten deze toelichting op enkele plaatsen aan te passen. De wijzigingen zijn doorgevoerd in hoofdstuk 1 en in hoofdstuk 6. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 4. Handhaving

Een belangrijk onderdeel van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is de mogelijkheid van de daadwerkelijke handhaving van de regels. Voor de handhaafbaarheid van regelgeving in het bestemmingsplan is een duidelijke formulering van de planregels nodig, vooral om interpretatieproblemen te voorkomen. Ook moet duidelijk zijn hoe de regels worden gehanteerd. Hierdoor worden interpretatieproblemen voorkomen. Bovendien bevat de toelichting een heldere beschrijving van het plan en van de planregels. Gemeente, bouwbedrijven en bewoners hebben in dit kader ieder hun eigen verantwoordelijkheid. Zo heeft de gemeente naast de toezichhoudende taak ook de taak om alle betrokken partijen van de juiste bestemmingsplaninformatie te zien en om een ieder aan te sporen het bestemmingsplan op een juiste manier uit te voeren. Bouwbedrijven moeten de gemaakte afspraken na komen en ook de bewoners onderling moeten zich aan de spelregels houden.

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

Wanneer de strijdigheid niet wordt beëindigd, wordt aan het dagelijks bestuur van de gemeente voorgelegd met het middel van bestuursdwang of door het opleggen van een dwangsom te bevorderen, dat de situatie in overeenstemming wordt gebracht met de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Daartoe wordt aan de overtreder een besluit verzonden, waarin is vermeld binnen welke termijn de overtreding moet worden beëindigd. Ook staat in het besluit vermeld, welke actie vanwege de gemeente kan worden verwacht wanneer de strijdigheid niet wordt beëindigd. De kosten van deze handhaving worden op de overtreder verhaald. Voor de gemeente Zandvoort is een handhavingprogramma vastgesteld, waarin is aangegeven wanneer en hoe handhavend wordt opgetreden. Dit plan geldt voor ook het plangebied van dit bestemmingsplan.

===