



Agendapunt:
Registratienummer: OB/RO/2011/11/001878
Zaaknummer: Z2010-008005
Versienummer:

De raad van de gemeente Zandvoort;

Gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 29 november 2011, nr 2011/11/001769, "Vaststelling bestemmingsplan "Louis Davids carré"

Gelet op de overwegingen van de raad d.d. 14 december 2011

Gelet op onderstaande wettelijke bepalingen:
3.8 juncto 6.12 Wet ruimtelijke ordening

Besluit:

- overeenkomstig de overwegingen van het advies van de hoorcommissie "Bestemmingsplannen" inzake het ontwerpbestemmingsplan "Louis Davids carré" d.d. 24 november, welk advies geacht wordt deel uit te maken van dit besluit, te beslissen op de ingekomen zienswijzen;
- Overeenkomstig het advies van de hoorcommissie, met in achtneming van de hieronder in de toelichting vermelde wijzigingen, het bestemmingsplan "Louis Davids carré" vast te stellen.
- te verklaren, dat voor het bestemmingsplan "Louis Davids carré" op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld, aangezien het kostenverhaal anderszins is geregeld en het stellen van locatie- eisen alsmede eisen voor de fasering van het plan niet noodzakelijk is ;
- De toelichting van het bestemmingsplan op de volgende punten te wijzigen:

WIJZIGINGEN IN DE TOELICHTING

In hoofdstuk 1 Inleiding van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de tekst:

"De plannen voor het gebied zijn nader uitgewerkt. Hierbij zijn de uitgangspunten gelijk gebleven. De uitwerking van bepaalde delen van het gebied zijn echter niet exact mogelijk op basis van de regeling in het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum. Dit bestemmingsplan maakte de ontwikkeling van een aantal delen mogelijk zoals deze nader is uitgewerkt."

te vervangen door:

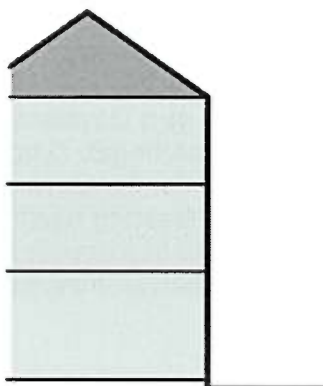
"In het op 14 september 2009 vastgestelde bestemmingsplan Zandvoort-Centrum is rekening gehouden met de herontwikkeling van het zogenoemde Louis Davids carré. De eerste fase is inmiddels gerealiseerd. Bij de nadere uitwerking van de overige plannen is gebleken, dat om technische of architectonische redenen 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.

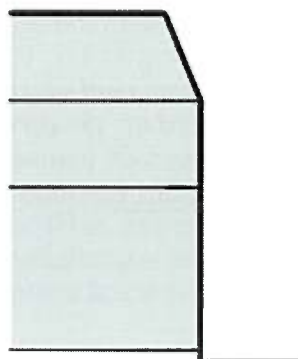
In het bestemmingsplan 'Centrum' is bij alle ontwikkelingen uitgegaan van standaard verdiepingshoogten. Na vaststelling van het bestemmingsplan bleek Ahold/De Nijs nog niet te hebben gereageerd en zijn de aanvullende eisen naar voren gekomen; Ahold wenst bij nieuwbouwontwikkelingen voor haar supermarkt 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:



Bestemmingsplan Centrum (2009)

maximale goot- en bouwhoogte (m): $\frac{10}{13}$



Bestemmingsplan LDC

maximale bouwhoogte (m): $\frac{12}{12}$

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^e bouwlaag afgeschuind gerealiseerd wordt.

Een afgeschuinde bouwlaag oogt als een kap. Hierdoor 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.



Handwritten signature

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."

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de tekst onder het kopje *Exploitatieplan/overeenkomst:*

"Het bouwplan voor het Louis Davids carré is een nieuwe ontwikkeling, die valt onder het Bro en waarvoor dus een exploitatieplan verplicht is. Vanuit de gemeente is een bedrag voor deze ontwikkeling gereserveerd. Een groot deel van de ontwikkelingen bij het Louis Davids carré worden door particulier initiatief gerealiseerd en zijn op die manier financieel gewaarborgd. Omdat er overeenkomsten zijn gesloten tussen de gemeente en de particulieren, is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Ook het stellen van locatie-eisen en eisen voor de fasering wordt niet noodzakelijk geacht. De gemeenteraad heeft op 14 september 2009 bij het bestemmingsplan "Zandvoort-Centrum" besloten geen exploitatieplan vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan besluit hij opnieuw dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld."

te vervangen door:

"Een groot deel van de ontwikkelingen bij het Louis Davids carré 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 Davids carré 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."

Zandvoort, 14 december 2011,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,



Gemeente Zandvoort



**ADVIES VAN DE
HOORCOMMISSIE**
Ontwerpbestemmingsplan
Zandvoort-Louis Davidscarré

Vastgesteld door gemeenteraad : d.d.
Gepubliceerd in de Zandvoortse Courant : d.d.
Inwerkingtreding : d.d.

Registratienr: Z2011-004849;2011/11/001544

Gemeente Zandvoort

Telefoon: 023-5740100
Fax: 023-5713724
E-mail: info@zandvoort.nl
Internet: www.zandvoort.nl
Postadres: Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Bezoekadres: Swaluëstraat 2
Zandvoort
Bankrekening: 28.50.10.034
Registratienr: Z2011-004849;2011/11/001544
Datum: 24 november 2011



1	INLEIDING EN PROCEDURE	3
2	OPMERKINGEN VOORAF	4
3	SAMENVATTING INGEKOMEN ZIENSWIJZEN	7
4	VOORSTEL TOT WIJZIGINGEN	34
	4.1 WIJZIGINGEN IN DE TOELICHTING	34
5	SAMENVATTING VAN HET ADVIES VAN DE HOORCOMMISSIE	37
	5.1 ONTVANKELIJKHEID	37
	5.2 BESLISSING OP DE ONTVANKELIJKE ZIENSWIJZEN	37
	5.3 WIJZIGINGEN TOELICHTING	37
	5.4 TOT SLOT	38
	Bijlage 1. Overzicht namen en adressen van ingediende zienswijzen nummers 2 t/m 31	39
	Bijlage 2. Overzicht namen en adressen van ingediende zienswijzen nummers 32 t/m 171	41
	Bijlage 3. Memo over grondexploitatieplan	47
	Bijlage 4. Verslag van de hoorzitting van 14 oktober 2011	49
	Bijlage 5. Notitie vergelijking bouwhoogten en bouwmassa's	52



1 INLEIDING EN PROCEDURE

Door de raad van Zandvoort is een hoorcommissie bestemmingsplannen ingesteld. Voor het ontwerpbestemmingsplan Zandvoort-Louis Davidscarré bestaat de hoorcommissie uit de heren M.B.J. Demmers (voorzitter), K. Stammis en D. Suttorp. De hoorcommissie is bijeengekomen op 10 en 17 oktober 2011.

De hoorcommissie is bijgestaan door mevrouw mr. M. Langeveld (raadsadviseur / plv. griffier) en door de heer mr. H.J.A. Ebbeng (externe adviseur).

Het ontwerpbestemmingsplan Zandvoort-Louis Davidscarré heeft van 26 augustus 2011 tot en met 6 oktober 2011 ter inzage gelegen. Op dit ontwerpbestemmingsplan zijn 173 zienswijzen binnengekomen. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen vond op 14 oktober 2011 in de grote zaal van het Louis Davidscarré 1 een hoorzitting plaats, waarna de hoorcommissie zich heeft beraden over het aan de raad uit te brengen advies. Van de hoorzitting is een verslag gemaakt, dat als bijlage bij dit advies is gevoegd.

Op 24 oktober 2011 heeft de voorzitter van de hoorcommissie, de heer M.B.J. Demmers zich teruggetrokken als voorzitter van de hoorcommissie, omdat hij zich niet kon verenigen met de procedure en de inhoud van het totstandgekomen concept-advies.

Hierdoor voldeed de hoorcommissie niet meer aan het vereiste van minimaal 3 leden. De overige twee leden, de heren K. Stammis en D. Suttorp, hebben daarom ook hun functie als lid van de hoorcommissie ontwerpbestemmingsplan Louis Davidscarré neergelegd.

Daarna heeft de Raad een nieuwe hoorcommissie samengesteld, bestaande uit de heren G.G.A. de Roode (voorzitter), H. Drommel, B.I.M. Bouberg Wilson en mevrouw U.L. Rietkerk. De hoorcommissie is bijeengekomen op 7 en 18 november 2011.

De hoorcommissie is bijgestaan door de heer drs. H. van Steveninck (griffier), mevrouw mr. M. Langeveld (raadsadviseur / plv. griffier) en door de heer mr. H.J.A. Ebbeng (externe adviseur).

De hoorcommissie heeft de ingekomen zienswijzen voorzien van een reactie.

Het college van burgemeester en wethouders wordt in de gelegenheid gesteld om op het advies van de hoorcommissie in te gaan in het raadsvoorstel bij het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan Zandvoort-Louis Davidscarré zal vergezeld van dit advies en het voorstel van het college besproken worden in de vergaderingen van de gemeenteraad. Voor deze vergaderingen gelden de procedureregels volgens het Reglement van Orde 2011 voor de raad.



2 OPMERKINGEN VOORAF

Het ontwerpbestemmingsplan Zandvoort-Louis Davids carré omvat het gebied gelegen tussen de Koningstraat (gedeeltelijk), het Schoolplein, de Louis Davidsstraat, de Grote Krocht (gedeeltelijk), de Cornelis Slegersstraat en de Prinsesseweg en is een reparatie van het op 14 september 2009 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Zandvoort-Centrum. De ruimtelijke onderbouwing, onderzoeken en beleidsstukken van het ontwerpbestemmingsplan zijn daarom overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Zandvoort-Centrum.

Totaal zijn op het ontwerpbestemmingsplan 173 zienswijzen ingekomen (3 individuele zienswijzen, 30 gelijklopende, 17 pagina's tellende zienswijzen en 140 gelijklopende, 1 pagina tellende zienswijzen waarvan één zienswijze beperkt afwijkt). Bij de op 14 oktober 2011 gehouden hoorzitting waren ongeveer 30 personen aanwezig, waarvan 3 personen de zienswijzen hebben toegelicht. Zij waren door een groot deel van de indieners van zienswijzen hiervoor gemachtigd.

Uit de zienswijzen en toelichtingen tijdens de hoorzitting blijkt onvrede te bestaan over de verschijningsvorm en bouwmassa van de reeds gerealiseerde 1^e fase van het herontwikkelingsplan voor het totale Louis Davids carré gebied. De gerealiseerde 1^e fase valt echter buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

Ook blijkt bij de indieners van zienswijzen wantrouwen te bestaan met betrekking tot het gemeentebestuur.

De hoorcommissie vraagt zich af wat de oorzaak is geweest van de reacties.

Daarom heeft de hoorcommissie vanuit het planologisch perspectief het plangebied chronologisch bekeken. De hoorcommissie is verder gegaan dan strikt genomen de taak van de hoorcommissie is door verder te kijken dan het juridische kader van het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum en de aanleiding tot wijziging van dit bestemmingsplan om zo de zienswijzen in een breder perspectief te plaatsen.

Een overzicht van de verschillen tussen het masterplan, het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum en het ontwerpbestemmingsplan Zandvoort-Louis Davids carré is opgenomen in bijlage 5.

Enige jaartallen met betrekking tot raadsbesluiten over de ontwikkeling van het project Louis Davids carré:

- 1996 vaststelling van de Structuurschets
- 2001 beeldkwaliteitsplan Zandvoort
- 2003 start planontwikkeling LDC
- 2004 vaststelling Welstandsnota
- 2006 vaststelling masterplan en beeldkwaliteitsplan LDC
- 2009 vaststelling bestemmingsplan Zandvoort Centrum
besluit geen exploitatieplan vast te stellen
- 2010 vaststelling Structuurvisie Parel aan Zee plus

Zoals hiervoor al is gesteld, gaat het om een reparatie van het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum. De reparatie is onder meer nodig om te kunnen voldoen aan het met een projectontwikkelaar -na een prijsvraag- gesloten uitvoeringscontract, dat niet naadloos aansluit op de ruimtelijke verbeelding van het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum. In de toelichting van het bestemmingsplan is hierover in de Inleiding slechts te vinden:

“De plannen voor het gebied zijn nader uitgewerkt. Hierbij zijn de uitgangspunten gelijk gebleven. De uitwerking van bepaalde delen van het gebied zijn echter niet exact mogelijk op basis van de regeling in het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum.

Dit bestemmingsplan maakte de ontwikkeling van een aantal delen mogelijk zoals deze nader is uitgewerkt.”

De hoorcommissie acht deze passage, hoewel niet onjuist, erg mager. In de openbare bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is door het college wel de aanleiding en de inhoud van de veranderingen aangeduid, maar de hoorcommissie vermoedt dat de inhoud van de wijzigingen onvoldoende tot de inwoners is doorgedrongen. Daarom adviseert de hoorcommissie uitdrukkelijk de hierboven aangehaalde cursieve tekst in de Inleiding van de toelichting te vervangen door:

“In het op 14 september 2009 vastgestelde bestemmingsplan “Zandvoort-Centrum” is rekening gehouden met de herontwikkeling van het zogenaamde Louis Davidscarré. De eerste fase is inmiddels gerealiseerd.

Bij de nadere uitwerking van de overige plannen is gebleken, dat om onder meer technische 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 en door de projectontwikkelaar 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. De oppervlakte van het bouwvlak van de locatie Raadhuisplein is aan de zijde van de Hannie Schaftlocatie 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 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 er een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld, waarin o.a. voormelde afwijkingen zijn opgenomen.”

Ter voorbereiding op de hoorzitting hebben twee indieners van zienswijzen op grond van de Wet openbaarheid van bestuur bij e-mail van 10 oktober 2011 gevraagd om inzage te krijgen in een aantal documenten waarnaar in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen. Hierop is bij e-mail op 13 oktober 2011 door de griffier geantwoord door verwijzing naar de internetadressen waar de gevraagde stukken beschikbaar zijn, dan wel door toezending van de gevraagde stukken. Voor een aantal documenten is het verzoek afgewezen op grond van de artikelen 10 en 11 van de Wet openbaarheid van bestuur. In verband hiermee acht de hoorcommissie het raadzaam om de vindplaatsen van het in de toelichting genoemde beleidskader in de toelichting te vermelden en ook bij de terinzagelegging van ontwerpbestemmingsplannen aandacht te besteden aan artikel 3:11 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht door te vermelden welke stukken op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur niet ter inzage worden gelegd.

Onder verwijzing naar hoofdstuk 7 van de Algemene wet bestuursrecht is tijdens de hoorzitting door een indiener van zienswijzen gevraagd om een nieuwe hoorzitting te houden. Dit is door de hoorcommissie afgewezen omdat de aangehaalde artikelen uit hoofdstuk 7 betrekking hebben op de behandeling van bezwaarschriften en administratief beroep en niet op de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, die met betrekking tot de vaststelling van bestemmingsplannen van toepassing is.

Tijdens de hoorzitting is door een indiener van zienswijzen opgemerkt dat een inwoner het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan op het raadhuis wilde inzien, maar onverrichter zaken naar huis is teruggekeerd, omdat de betreffende medewerker niet wist van de ter inzage legging van het plan. Omdat hierover een formele klacht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Algemene wet bestuursrecht is ingediend, gaat de hoorcommissie op dit incident verder niet in. De griffie heeft de betrokkene kunnen helpen, zodat zijn zienswijze tijdig is binnengekomen.



3 SAMENVATTING INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Zienswijze	Registratienummer:	Ingediende zienswijze door:
1.	Z2011-004740 Ingekomen 26 september 2011	Brasserie Koffieclub Zandvoort BV p/a A. Rampen, Burgemeester van Fenemaplein 13F2, 2042 TD Zandvoort

Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>1. Het ontwerpbestemmingsplan is een postzegelplan binnen het bestemmingsplan Centrum 2009, maar de relatie en afstemming van het ontwerpbestemmingsplan met het bestemmingsplan Centrum is niet duidelijk gemaakt.</p> <p>2. Gezien de negatieve reacties op de gerealiseerde 1^e fase van het LDC-project wordt een beeldkwaliteitplan gemist.</p> <p>3. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gemaakt om meer bebouwing mogelijk te maken en dat vereist meer parkeerplaatsen. Door realisering van het plan wordt openbare parkeercapaciteit die aan alle functies van het bestemmingsplan Centrum 2009 was toebedeeld afgenomen en blijven van de aanvankelijke 600 openbare parkeerplaatsen voor het centrum er slechts 300 over.</p> <p>4. Op de verbeelding dienen, middels een parkeerplan, de openbare parkeerplaatsen, volgens de door de Raad vastgestelde normering, als parkeervoorziening voor de functies van het bestemmingsplan Centrum 2009 te worden aangegeven.</p>	<p>1. Het ontwerpbestemmingsplan Louis Davidsarré is inderdaad een postzegelplan binnen het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum 2009. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de relatie en de afstemming met het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum 2009 te vinden. Verwezen wordt met name naar de hoofdstukken 4 en 5 van de toelichting.</p> <p>2. Het beeldkwaliteitplan van 2001 is gebruikt als onderlegger voor het Masterplan Louis Davidsarré 2006, het daarbij behorende beeldkwaliteitplan, het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum 2009 en het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>3. In de oude situatie waren 380 openbare parkeerplaatsen op het maaiveld van het gehele LDC gebied zoals opgenomen in het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum 2009. In de nieuwe situatie worden dat 192, zodat er 188 openbare parkeerplaatsen op het maaiveld worden onttrokken.</p> <p>4. Het aangeven van openbare parkeerplaatsen op de verbeelding is niet nodig. De gronden met de bestemming "Verkeer" zijn (onder meer) bestemd voor onoverdekte parkeervoorzieningen en ter plaatse van de aanduiding "Parkeergarage (pg)" voor een ondergrondse parkeergarage.</p>



Samenvatting zienswijze	Reactie
	<i>De hoorcommissie adviseert deze zienswijze ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren.</i>

Zienswijze	Registratienummer:	Ingediende zienswijzen door:
2 t/m 31	diverse	Zie bijlage 1.

Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>1. De verplichting om een exploitatieplan vast te stellen is niet gevolgd. Zonder anterieure overeenkomsten tussen de gemeente en alle particulieren in het gebied kan geen bestemmingsplan zonder exploitatieplan worden vastgesteld. De gemeente heeft niet met alle grondeigenaren van de locatie Raadhuisplein een anterieure overeenkomst afgesloten. Een exploitatieplan is een wettelijk sturingsmiddel om omgevingsvergunningen aan te toetsen.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan dient opnieuw ter inzage worden gelegd samen met een exploitatieplan.</p>	<p>1. Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast oor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (zie artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit exploitatieplan moet gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld. In lid 2 van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening staat echter ook aangegeven wanneer de gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, namelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd; b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13. lid 1 onder c4 en c5 niet noodzakelijk is, en c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onder b.c of d, niet noodzakelijk is. <p>Deze voorwaarden zijn cumulatief gesteld.</p> <p>Voor de meeste te ontwikkelen locaties in het plangebied zijn contractuele afspraken gemaakt voor realisering van de bouwprojecten. Zodra de eigenaren tot ontwikkeling van dit plandeel willen komen is, door de bepaling in de regels van het vigerende bestemmingsplan (artikel 4.2.2 onder b) als in het vast te stellen bestemmingsplan (artikel 3.2.2 onder b), dat uitsluitend in de (nieuwe) gevellijn mag worden gebouwd, het nodig dat zij gronden van de gemeente verwerven. Door middel van de grondprijs worden de kosten van herinrichting verhaald. Er zijn onderhandelingen gaande met de</p>



Samenvatting zienswijze	Reactie
	<p>betrokken eigenaren. In dit kader zullen tevens afspraken worden gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is daarom 'anderszins verzekerd'. In bijlage 3 staat verwoord dat niet alleen aan deze voorwaarde, maar ook aan de andere twee voorwaarden wordt voldaan.</p> <p>Omdat dus wordt voldaan aan de drie voorwaarden in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening, kan van de vaststelling van een exploitatieplan worden afgezien.</p> <p>Aangezien bovenstaande onvoldoende duidelijk blijkt uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, adviseert de hoorcommissie om in de toelichting de tekst van paragraaf 6.1. onder het kopje <i>Exploitatieplan/overeenkomst</i> te wijzigen in: "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 zogenoemde bouwblok Ahold/De Nijs kan uitsluitend plaatsvinden indien hiervoor gronden van de gemeente Zandvoort worden gekocht. Via deze gronduitgifte zal de gemeente het toe te rekenen deel van haar kosten voor de herinrichting van het LDC bij die 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."</p>



Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>2. De tekst in de toelichting omtrent de daadwerkelijke handhaving van de regels dient aangepast te worden omdat de gemeente niet handhavend handelt, blijkens o.a. bij de sloop van de rug-aan-rugwoningen.</p>	<p>2. De in paragraaf 6.4 van de toelichting vermelde tekst is juist en behoeft geen aanpassing. Met daadwerkelijke handhaving wordt in de toelichting bedoeld dat de regels zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan duidelijk genoeg zijn om te kunnen handhaven.</p>
<p>3. De verbeelding (plankaart) is onzorgvuldig getekend en niet goed te lezen. Voor de Hannie Schaftlocatie en locatie huidige EMM-woningen is niet af te lezen welke afstanden de nieuwe bestemmingen hebben op de bestaande situatie. De verbeelding dient het gehele plangebied dat nodig is voor de ontwikkeling van het Louis Davids carré te omvatten. De ontwikkeling van woningen is alleen mogelijk in samenhang met de realisering van de ondergrondse parkeergarage.</p>	<p>3. De ruimtelijke verbeelding voldoet aan de richtlijnen Imro 2008. Kennelijk wordt bedoeld op de onlangs gerealiseerde nieuwbouw van de brede school die in de kaart niet is opgenomen. De ruimtelijke verbeelding is gebaseerd op de Grote basiskaart Nederland (GBKN). De locatie Brede School is niet als zodanig opgenomen, aangezien deze nog niet is verwerkt in GBKN. Overigens valt dit gebied buiten het plangebied en is de kaart op RO-online (zie www.ruimtelijkeplannen.nl) de officiële bestemmingsplanverbeelding. Voor dit gebied wordt naar de ruimtelijke verbeelding van het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum verwezen.</p>
<p>4. Er dient een fasering te worden vastgesteld om de nieuwe ontwikkelingen goed op elkaar af te stemmen. De gemeente heeft hier ingevolge de Wro een sturende rol.</p>	<p>4. Voor het project Louis Davids carré wordt gewerkt met een projectplanning. Zie verder reactie onder 1.</p>
<p>5. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het Belvédèrebeleid. De cultuurhistorie wordt niet versterkt. Hetgeen in de toelichting staat is niet uitgewerkt op de verbeelding. Er heeft geen cultuurhistorisch onderzoek plaatsgevonden.</p>	<p>5. Uitgangspunt van de Nota Belvédère is het volwaardig betrekken van de cultuurhistorie in de ruimtelijke planvorming. De basis is reeds gelegd in het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum. Het enige cultuurhistorische element binnen het plangebied is het tracé van de trambaan. Met de Nota Belvédère is rekening gehouden.</p>
<p>6. Door het verdwijnen van het groen aan de Prinsesseweg wordt de vrijwel volledige verstening in het zicht gebracht, waardoor, ondanks ondergronds parkeren, van een verbetering van de leefbaarheid voor de huidige bewoners geen sprake is.</p>	<p>6. De parkeergarages en het bergbezinkbassin komen onder de grond. Uitvoering van het project voorziet in groene elementen op het Zwarte Veld en langs de Prinsesseweg. Dit is mogelijk gemaakt binnen de bestemming "verkeer". Verwezen wordt naar paragraaf 4.6 van de toelichting.</p>
<p>7. De wijzigingen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn in tegenspraak met de uitgangspunten</p>	<p>7. Het ontwerpbestemmingsplan Zandvoort-Louis Davids carré betreft een reparatie van het bestemmingsplan</p>



Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>van de Structuurvisie: kwaliteit boven kwantiteit. In het ontwerpplan wordt gekozen voor kwantiteit boven kwaliteit, waardoor de buurt zal verstenen.</p>	<p>Zandvoort Centrum. Er is geen sprake van een zodanige verandering van de kwantiteit dat de kwaliteit daaronder lijdt.</p>
<p>8. De Prinsesseweg is een zeer drukke, smalle en verkeersonveilige verkeersader geworden, waarbij geen rekening is gehouden met de huidige bewoners, fietsers en voetgangers. In het plan is en wordt geen rekening gehouden met bevoorrading van winkels anders dan Albert Heijn, maar er zijn in het plangebied meerdere ondernemingen die bevoorraad moeten worden.</p>	<p>8. De verkeersafwikkeling van het parkeren gaat via de in- en uitrit van de parkeergarage. De ontsluiting van het centrum volgens het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is gelijk aan het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum. In het Masterplan wordt de bevoorrading via de Cornelis Slegersstraat gedaan. Dit is ook het uitgangspunt voor de herontwikkeling van deze locatie. Door de entree van de (grote) parkeergarage te situeren aan de zijde van de Haarlemmerstraat en de Grote Krocht wordt de Prinsesseweg een verkeersluwe straat. (Overigens ligt dit deel buiten dit plangebied.)</p>
<p>9. Uitbreiding van het winkelaanbod in de toekomst zal meer kans van slagen hebben in het gebied Midden-Boulevard. Is hier onderzoek naar gedaan?</p>	<p>9. De oppervlakte voor de supermarkt en detailhandel wijkt niet af van bestemmingsplan Zandvoort-Centrum. Er is geen reden tot nader onderzoek</p>
<p>10. De uitgevoerde en de voorgestelde massa en vorm zijn zodanig afwijkend van de huidige situatie, dat het gehele plan af wijkt van de in 2004 vastgestelde Welstandsnota.</p>	<p>10. Het ontwerpbestemmingsplan Zandvoort-Louis Davids carré is maatgevend voor de plaatsing en vormgeving van de bouwmassa. Het ontwerpbestemmingsplan wijkt t.o.v. het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum niet veel af. De vorm hangt ook samen met de architectonische uitwerking, die door de Welstandscommissie is goedgekeurd. De welstandscommissie toetst een bouwplan zowel aan de Welstandsnota als aan het beeldkwaliteitsplan.</p>
<p>11. In de verbeelding is door uitbreiding van de parkeergarage geen vrije ruimte meer voor een bomenrij. De aanduidingen voor nutsvoorzieningen en parkeergarage bedekken de gehele Prinsesseweg. Gevraagd wordt om op de verbeelding ruimte te reserveren voor een bomenrij op de Prinsesseweg en Koningstraat waar ook ruimte is gereserveerd voor een</p>	<p>11 t/m 14. De gemeenteraad heeft besloten om een 2^e ondergrondse parkeergarage onder de EMM-locatie te realiseren. Deze was planologisch ook al mogelijk op grond van het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum en is in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen. Door onzekerheid over de plaatsing en grootte, is de maatvoering van de parkeergarage in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan</p>



Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>parkeergarage. Het plan dient voldoende ruimte te bieden om bomen te kunnen planten.</p> <p>12. Gevraagd wordt om de aanduiding “parkeergarage” op de verbeelding te verkleinen.</p> <p>13. De aanduiding “nutsvoorziening” maakt de realisatie van een bomenlaan onmogelijk, waardoor de geplande bomenrij langs de Prinsesseweg niet kan worden gerealiseerd.</p> <p>14. De aanduiding “nutsvoorziening” op de bestemming “Verkeer” is niet concreet in de regels toegelicht. De realisatie van een bergbezinkbassin is mogelijk ter plaatse van de aanduiding “nutsvoorziening”, maar er ontbreken regels voor de wijze van meten, waardoor gevreesd wordt voor realisering van een bergbezinkbassin boven het huidige peil en het ontstaan van een nieuw maaiveld met een hogere bebouwing aan de Prinsesseweg ten opzichte van de huidige bebouwing. Het huidige bergbezinkbassin onder het Zwarte Veld is niet optimaal in gebruik, waardoor men de noodzaak voor de aanduiding betwijfelt, mede omdat hierover in de toelichting niets wordt vermeld.</p>	<p>aangepast. Technisch is het mogelijk om bomen te plaatsen op de parkeerbak en ook op het ondergrondse bergbezinkbassin. Uitvoering en plaatsing van bomen wordt niet uitgesloten in het bestemmingsplan. Het bergbezinkbassin was al opgenomen in het bestemmingsplan Zandvoort Centrum en wordt ondergronds gerealiseerd. In verband met de herstructurering dient het huidige ondergrondse bassin te worden vergroot. Zie verder paragraaf 3.2. Riolering van de toelichting. Het bergbezinkbassin, als extra bufferkelder voor de opvang van regenwater voordat het wordt geïnfiltreerd in de bodem, in het voorliggende bestemmingsplan is gelijk aan dat in het geldende bestemmingsplan Zandvoort-Centrum. Voorts wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum paragrafen 3.2.3 en 4.2.</p>
<p>15. De luchtbehandelingskasten en ventilatiesystemen voor de brede school en de parkeergarage veroorzaken te hoge geluiddruk waardoor geluidsoverlast optreedt voor omwonenden en andere deelgebieden. In het plan wordt de geluidsproblematiek onderbelicht.</p>	<p>15. Over de luchtkwaliteit wordt opgemerkt dat de ventilatievoorzieningen (inclusief apparatuur) moeten voldoen aan de in het Activiteitenbesluit opgenomen voorschriften voor met name de situering van in- en uitlaatopeningen. Het betreft hier het handhaven van regels.</p>
<p>16. Niet duidelijk is waar de in- en uitgangen van de nieuw te realiseren parkeergarage komen in relatie tot de overlast van uitlaatgassen voor omwonenden. Het is daardoor niet te toetsen of de in- en uitgangen van de parkeergarage geluidsoverlast en overlast door uitlaatgassen gaan veroorzaken.</p>	<p>16. De ontsluiting van de grote parkeergarage is via de Cornelis Slegersstraat vastgelegd. Uit een door de Milieudienst IJmond verricht akoestisch onderzoek blijkt dat bij de omliggende woningen, die op korte afstand van de parkeergarage zijn gesitueerd, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) uit de Wet geluidhinder. De parkeergarage bij de EMM locatie (max. 170 parkeerplekken, dus 1/3 capaciteit t.o.v.</p>



Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>17. In het ontwerpbestemmingsplan is niets aangeduid over de oplossing van de afvoer van water in het licht van de vergroting van de hoeveelheid verhard oppervlak van het herstructureringsgebied in de richting van de Prinsesseweg.</p> <p>18. Waarom is er geen archeologische scan gedaan op de locatie van de huidige EMM-woningen en waarom is er geen extra onderzoek noodzakelijk voor het Louis Davids carré? Gevraagd wordt om een archeologische scan voor het gehele plangebied en de mening van de archeoloog van de gemeente Haarlem wordt niet rechtsgeldig geacht.</p> <p>19. Bij het sluiten van de overeenkomst tussen het college en AM zijn niet de kaders van de gemeenteraad gevolgd. De raad dient zijn taak serieus te nemen en het college beter te controleren op de uitvoering van de in nauwe samenwerking met belanghebbenden tot stand gekomen en door de raad vastgestelde kaders. Voordat een overeenkomst buiten de kaders wordt afgesloten, dienen eerst de kaders te worden gewijzigd. Door het negeren van de kaders en het niet volledig informeren van de raad wordt de raad in een dwangpositie gebracht, hetgeen geen goede basis is om een bestemmingsplan vast te stellen.</p>	<p>de grote parkeergarage) levert volgens de notitie d.d. 13 oktober 2011 van de milieudienst geen milieutechnisch probleem met lucht en geluid op.</p> <p>17. Verwezen wordt naar paragraaf 3.2. Riolering van de toelichting.</p> <p>18. Voor het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum is genoemde locatie ook onderzocht. Daaruit is gebleken dat er geen archeologische verwachtingen zijn. Dat onderzoek voldoet aan de daarvoor gestelde richtlijnen. Voor de beoordeling van dat onderzoek is door de gemeente de archeoloog van de gemeente Haarlem ingeschakeld.</p> <p>19. In het op 14 september 2009 vastgestelde bestemmingsplan Zandvoort-Centrum is rekening gehouden met de herontwikkeling van het zogenaamde Louis Davids carré. 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. Een aantal bouwhoogten in het vastgestelde bestemmingsplan is niet in overeenstemming met het door de gemeente met de ontwikkelaars overeengekomen bouwplannen. Zo wordt de bouwhoogte van het bouwblok op de Hannie Schafflocatie 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. 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".</p>



Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>20. De in artikel 1 onder 39 opgenomen begripsbepaling voor "peil" is niet duidelijk en niet voor één uitleg vatbaar. Verzocht wordt in de verbeelding bij de aanduiding goot- en/of nokhoogte de waarde NAP van het peil op te nemen, omdat onduidelijk is vanaf welk peil de goot- en bouwhoogte wordt gemeten.</p> <p>21. In de toelichting staat dat met de inrichting van de Cornelis Slegersstraat rekening is gehouden</p>	<p>Om de vraag te kunnen beantwoorden of en in welke mate er is afgeweken van het masterplan is op verzoek van de hoorcommissie een vergelijking gemaakt van de bouwhoogtes en -massa's van de bestemmingsplannen Zandvoort-Centrum, Zandvoort-Louis Davidscarré en het masterplan. Verwezen wordt naar de bijlage 5. De architectonische redenen passen in het masterplan. De technische redenen zijn meer van bouwkundige aard en hebben ook gevolgen voor de kosten van de bouwwerken. Daardoor is er ook een verbinding te leggen met de economie, de markt (vraag en aanbod van zowel woningen als winkelruimten, kredietcrisis, verscherpte hypotheekvoorwaarden, onzekerheid met betrekking tot hypotheekrente-aftrek).</p> <p>De verhoging van de hoogte van de supermarkt op de begane grond van de Raadhuispleinlokatie van 4 naar max. 6 meter is op verzoek van Ahold gebeurd en zijn van bouwtechnische aard. Dat heeft dan ook weer gevolgen voor de maximale hoogten van de opbouw boven de begane grond.</p> <p>Gelet op de afwijkende bouw- en goothoogten in vergelijking met vigerende bestemmingsplan Zandvoort-Centrum dient er een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld, waarin o.a. voormelde afwijkingen zijn opgenomen.</p> <p>20. Het begrip "peil" in artikel 1 van de regels is gelijk aan het begrip "peil" in artikel 1 van het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf de kruin van de weg. Dit peil is maatgevend voor de bepaling van de in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven bouwhoogten. De gemeente staat uniformering van planregels voor en het begrip "peil" is duidelijk en goed handhaafbaar.</p> <p>21. In het Masterplan gaat de bevoorrading via de Cornelis Slegersstraat. Dit is ook het</p>



Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>met de bevoorrading van de supermarkt (Albert Heijn). Hoe kan de gemeente hard maken dat in de toekomst de bevoorrading van de supermarkt via deze straat gaat plaatsvinden als de eigenaren van de locatie Raadhuisplein geen medewerking verlenen? Een laad- en losplaats geeft aan de Louis Davidsstraat niet de uitstraling die de gemeente volgens het beeldkwaliteitplan voor het Louis Davids carré voorstaat. Door het ontbreken van een exploitatieplan kan hieraan een aanvraag voor een omgevingsvergunning niet worden getoetst en het bestemmingsplan is te mager om tot een goed inrichtingsplan te komen. Er kan dan veel verkeersdruk ontstaan op de Prinsesseweg en de Louis Davidsstraat, die door de versmalling niet geschikt zijn voor laden en lossen. Met de bevoorrading van andere ondernemingen in het plangebied is geen rekening gehouden.</p>	<p>uitgangspunt voor de herontwikkeling van deze locatie. Er zijn onderhandelingen gaande met de betrokken eigenaren. Voor de realisering van het bouwplan dient de supermarkt grond van de gemeente af te nemen. In dit kader zullen ook afspraken worden opgenomen over de bevoorrading. Ditzelfde geldt natuurlijk ook voor de bevoorrading van de andere ondernemers in deze lokatie, hoewel daarbij ook gekeken moet worden naar de intensiteit van de bevoorradingsbewegingen van die andere ondernemers. Voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de supermarkt (oppervlakte) wijkt het voorliggende plan niet af van het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum.</p>
<p>22. Voor de bouw van woningen en een supermarkt wordt het straatprofiel van de Louis Davidsstraat versmald, waardoor een tochtgat kan ontstaan. Verzocht wordt dit te onderzoeken.</p>	<p>22. Voor de windhinder en het windgevaar wordt verwezen naar de norm NEN 8100, dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eisen en bepalingsmethoden geeft voor de toetsing van het lokale windklimaat in de bebouwde omgeving, - bedoeld is om te worden toegepast bij bouwplannen, - van toepassing is op hoogbouw en stedenbouwkundige omgevingen, - gebruikt wordt bij een eerste toetsing van bouwplannen. <p>Hieruit blijkt dat een windhinderonderzoek niet noodzakelijk is.</p>
<p>23. De bushalte en voorzieningen zijn thans gelegen aan de Louis Davidsstraat. Waar komt deze voorziening na versmalling van deze straat?</p>	<p>23. Volgens het inrichtingsplan komt het busstation, middels langsparkeren (dus evenwijdig aan de weg), aan de Louis Davidsstraat buiten het plangebied van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Het komt ongeveer op de locatie waar nu het gebouw van het busstation is gelegen.</p>

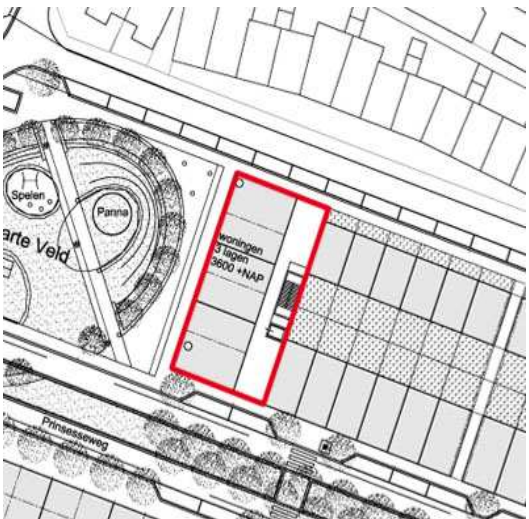



Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>24. Een parkeerbalans is niet terug te vinden. Door het verloren gaan van parkeerplaatsen op het maaiveld en verruiming van de bebouwingmogelijkheden zal er een tekort ontstaan in de parkeerbehoefte van het centrum. Het verruimen van de bebouwingmogelijkheden is in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat de compensatie van voldoende parkeerplaatsen op het maaiveld niet verzekerd is.</p>	<p>24. In de oude situatie waren 380 openbare parkeerplaatsen op het maaiveld van het gehele Louis Davids carré-gebied zoals opgenomen in het bestemmingsplan Zandvoort Centrum 2009 en in de nieuwe situatie worden dat er 192, zodat 188 openbare parkeerplaatsen op het maaiveld worden onttrokken. Door de herontwikkeling van het Louis Davids carré zullen dus 188 parkeerplaatsen boven het maaiveld verdwijnen. De nieuw te bouwen parkeergarages bieden ruimte aan ± 690 parkeerplaatsen. Het bouwen van ongeveer 214 nieuwe woningen betekent een behoefte aan 300 parkeerplaatsen, uitgaande van gemiddeld 1,4 parkeerplaats per woning. Dit wordt geregeld via het spoor van de bouwverordening. In deze wordt verwezen naar paragraaf 5.2.6 (blz. 34 van de toelichting van het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum. Door realisering van de LDC-locatie zal het aantal parkeerplaatsen met zeker 200 parkeerplaatsen toenemen.</p>
<p>25. In de toelichting wordt voor de locatie van de huidige EMM-woningen gesproken over grondgebonden eengezinswoningen met voor- en achtertuin. Dit komt niet overeen met de verbeelding waar alleen aan de Koningstraat een smalle strook de bestemming "Tuin" heeft. Onder deze bestemming kan een parkeergarage gerealiseerd worden, waardoor het groene karakter kan worden aangetast. Er dient binnen de bestemming "W-1" meer ruimte opgenomen te worden voor een achtertuin en groen en er wordt bezwaar gemaakt tegen de aanduiding "pg" op de bestemming "Tuin".</p> <p>26. De bestemmingen "W-1" en "W-2" op de EMM-locatie zijn te ruim. De gevellijn van de bestemming "W1" aan de Prinsesseweg ligt direct aan de bestemming "Verkeer", waardoor het onmogelijk is om een voortuin te</p>	<p>Locatie EMM woningen</p> <p>25 en 26. Het groene karakter is niet afhankelijk van de aanduiding "Tuin". Vooral de inrichting van de openbare ruimte is maatgevend voor het beoogde groene karakter. Overigens zou het aanduiden van de bestemming "Tuin" aan de zuidzijde van het bouwblok ten koste gaan van de openbare ruimte en zou dit het beoogde groene karakter kunnen tegengaan. De toekomstige eigenaren kunnen hun voortuin dan verhard en behoeven geen bomen te planten. Een ondergrondse parkeergarage sluit de aanleg van een tuin niet uit. Overigens heeft de bestemming "Tuin" ter plaatse van het Hannie Schaftblok ook een aanduiding (pg). De bestemming "W-1" is ook bedoeld voor het tuinen. Dit is opgenomen in artikel 7.1 onder c van de bestemmingsregels.</p>



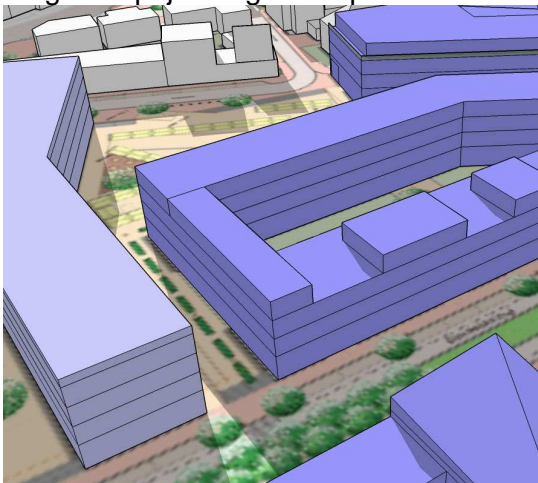
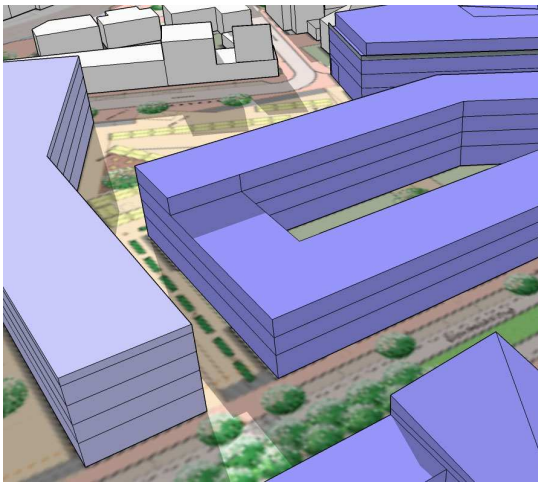
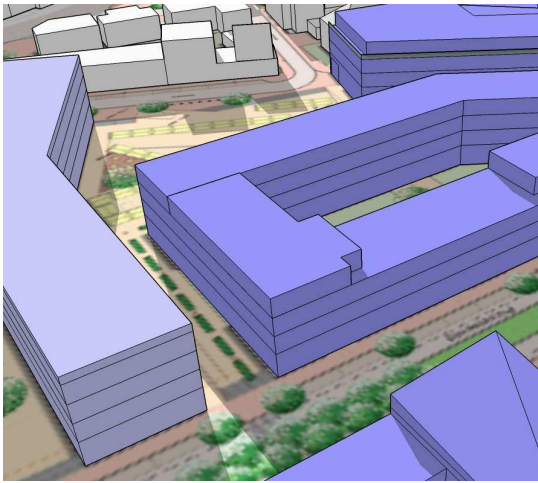
Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>realiseren. Gevraagd wordt om op de verbeelding voor deze locatie een strook met de bestemming "Tuin" aan te brengen.</p> <p>27. Er heeft geen studie plaatsgevonden naar de daglichttoetreding op de locatie van de huidige EMM-woningen. De bestemmingen zijn te dicht op elkaar gelegen.</p> <p>28. De bestemming "W-2" heeft een bouwhoogte van 10 meter en kan met ontheffing worden verruimd tot 14 meter. Tegen die verruiming wordt bezwaar gemaakt.</p> <p>29. Omdat in artikel 6.1 van de regels niets is opgenomen voor de aanduiding "ondergrondse parkeergarage" dient in de verbeelding de aanduiding "pg" te verdwijnen.</p> <p>30. Door opneming van de aanduiding "wro-zone-ontheffingsgebied1" kan er één grote parkeergarage worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 meter. Daardoor kan een verhoogd maaiveld ontstaan met daarboven grondgebonden eengezinswoningen met achtertuin, dat volgens de toelichting een aantrekkelijke groene uitstraling heeft. Een verhoogd maaiveld heeft geen aansluiting met de omgeving en past niet in een woonbuurt.</p> <p>31. Door opneming van de aanduiding "wro-zone-ontheffingsgebied2" wordt afgeweken van het Masterplan. Gevraagd wordt om de bebouwingmogelijkheden ten opzichte van het Masterplan niet te verruimen.</p> <p>32. Ruimere bebouwingmogelijkheden op de kop van het Zwarte Veld zullen het karakter van de Koningstraat verstoren en veel zonlicht bij de woningen en de straat ontnemen. Waarom van het Masterplan wordt</p>	<p>27. Er is nog geen aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze locatie ingediend. Niet iedere ruimte behoeft daglichttoetreding. De nieuwbouw dient te voldoen aan de bepalingen over daglichttoetreding in artikel 3.134 van het Bouwbesluit. Een toetsing aan de eisen voor daglichttoetreding vindt dus plaats bij de toetsing van een bouwaanvraag en niet op grond van het bestemmingsplan.</p> <p>28 t/m 35. Het bouwblok aan de zijde van het Zwarte Veld is op grond van het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum mogelijk met dien verstande, dat geen bouwhoogte is aangegeven en de bebouwingsdiepte niet in overeenstemming is met de overeengekomen te realiseren situatie. Door een bouwhoogte op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan voor de bestemming "W-2" wordt het bouwplan in juridische zin in bouwhoogte beperkt (van 15 meter naar 10 meter). Voorts wordt de bouwhoogte door het vergroten van de bebouwingsdiepte ter plaatse van de bestemming "W-1" verhoogd van 9 meter naar 10 meter. De afstand van gevel tot gevel bedraagt ± 13 meter. Het verhogen met één meter heeft geen significante invloed op de bezonning van de woningen aan de Koningstraat. Met de afwijkingsmogelijkheid kan een schuine bouwlaag worden toegevoegd overeenkomstig de beoogde bebouwing. Juist door het opnemen van afwijkingsregels wordt de mogelijkheid gegeven aan de gemeente om sturend op te treden ten aanzien van de voorgestelde kap, rekeninghoudend met de belangen van de aanwonenden. Overigens is het Masterplan een massastudie. In deze massastudie is geen rekening gehouden met kappen e.d. De voorgestelde massa voldoet aan het overeengekomen bouwplan. Het ontwerpbestemmingsplan sluit niet</p>



Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>afgeweken is onvoldoende toegelicht.</p> <p>33. Volgens het Masterplan zou de gevelwand aan de Prinsesseweg maximaal 3 lagen hoog worden. De bestemming “W-2” met de aanduiding “wro-zone-ontheffingsgebied2” is hiermee in strijd en geeft de mogelijkheid voor 4 tot 5 bouwlagen.</p> <p>34. De bestemmingen “W-1” zijn niet in overeenstemming met het Masterplan. Door de aaneensluiting van de bestemming “W-1” ontstaat een gesloten bouwblok, hetgeen niet conform het Masterplan is, dat uitging van meer open ruimte en doorgangen. Gevraagd wordt het bestemmingsplan aan het Masterplan aan te passen.</p> <p>35. Er is onvoldoende onderzocht of de bestemmingen “W-1” en “W-2” wel passen in de omgeving. Ook is geen bezonningsstudie uitgevoerd voor de locatie van de huidige EMM-woningen.</p> <p>36. In artikel 7.3 lid a van de regels staat dat het verhoogde maaiveld ruimtelijk goed ingepast wordt met</p>	<p>uit, dat kleinere clusters woningen worden gebouwd.</p>  <p><i>Masterplan LDC</i></p>  <p><i>Wijziging bestemming “W-2” (in rood) ten opzichte van het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum</i></p> <p>Er is een bezonningsstudie gemaakt voor de consequenties qua bezonning ingeval de voorgestelde kap met een afwijking wordt toegestaan, waarbij het hoogste punt aan de zijde van de Prinsesseweg zal worden gesitueerd.</p> <p>Verder wordt verwezen naar de notitie Vergelijking bouwhoogten en – bouwmassa’s (bijlage 5)</p> <p>36. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf de kruin van de weg. Dit peil is maatgevend voor de bepaling van de in</p>

Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>een aantrekkelijke groene uitstraling. Deze criteria zijn niet te toetsen waardoor weinig rechtszekerheid wordt geboden.</p> <p>37. Bezwaar wordt gemaakt tegen het verhogen van de bouwhoogte aan de oost- en westzijde van de bestemming "W-2" op de Hannie Schaftlocatie van 11 meter volgens het vigerende bestemmingsplan naar 14 meter volgens het ontwerpbestemmingsplan. Het verhogen van de bouwhoogte heeft gevolgen voor de daglichttoetreding en het (woon)genot van de woningen en de school. Van de verbeelding is niet af te lezen op welke afstand ten opzichte van de bestaande bebouwing kan worden gebouwd. De plankaart is onduidelijk en bevat geen weergave van de actuele situatie. De smalle doorgang tussen de Prinsesseweg en het Carréplein met aan weerszijde een bouwhoogte van 14 meter is in strijd met het Masterplan.</p> <p>38. De verbeelding is geen weergave van de uitgangspunten van het Masterplan van 12 december 2006. De bebouwingsmogelijkheden zijn veel te ruim, het uitgangspunt om kleinere architectonische eenheden te realiseren is losgelaten. Onvoldoende is onderzocht of de</p>	<p>het ontwerpbestemmingsplan aangegeven bouwhoogten. Het Wro-zone 1 gebied kan op grond van artikel 7.3 lid a van de regels volledig worden bebouwd ten behoeve van één grote gebouwde parkeervoorziening: 'mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het verhoogde maaiveld goed ingepast wordt met een aantrekkelijke groene uitstraling en de bouwhoogte ten hoogste 4 meter bedraagt.' In voorkomende gevallen moeten burgemeester en wethouders daaraan toetsen. Het betreft hier een ontheffingsbepaling met de daarbij behorende procedure en rechtsbescherming ingevolge de Awb.</p> <p>Hannie Schaftlocatie</p> <p>37. t/m 40. Het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum laat een bebouwing toe van 11 en 14 meter. Het overeengekomen bouwplan(prijsvraagontwerp) is echter niet volledig in het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum overgenomen. Het betreft hier de dakopbouw aan de noordwestzijde van het gebouw en de bouwhoogten aan de oostzijde. Dit was deels 14 meter en dient volledig 14 meter te zijn. Voor de daglichttoetreding wordt verwezen naar reactie onder 26. Door een gevelgeleding aan te brengen worden kleine architectonische eenheden gemaakt. Dit is echter een kwestie van uitvoering en niet van het ontwerpbestemmingsplan. De planregels sluiten de bouw van kleinere eenheden niet uit. Overigens wil kleinschaligheid op grond van stedenbouwkundige argumenten niet zeggen, dat gebouwen uit drie of vier bouwlagen niet als kleinschalig getypeerd kunnen worden. De randvoorwaarden voor het architectonische ontwerp staan in het beeldkwaliteitplan.</p> <p>Het aangepaste ontwerp is van buiten af gezien nauwelijks aangepast. De</p>



Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>bestemmingen binnen de bestaande omgeving passen. Gevreesd wordt dat op de Hannie Schaftlocatie te ruime en hoge bebouwing kan ontstaan.</p> <p>39. Door de aanduiding “aeg” voor de bestemming “W-1” is het niet mogelijk om kleinere architectonische eenheden te realiseren. De bebouwing is te massaal en te dicht gelegen op de bestaande bestemmingen, waardoor de schaal en omvang niet passen in de omgeving. Daarbij wordt afbreuk gedaan aan de kleinschalige bebouwing in de omgeving. Het is onzorgvuldig dat de toelichting niet overeenkomt met de verbeelding.</p> <p>40. Het Masterplan ging voor de Hannie Schaftlocatie uit van 53 woningen. Het ontwerpbestemmingsplan biedt ruimte voor 67 woningen. Het is onduidelijk hoeveel woningen op deze locatie worden gerealiseerd.</p>	<p>toename van het aantal woningen zit aan de binnenkant en komt door de realisatie van kleinere appartementen. Er worden geen extra bouwlagen toegevoegd ten opzichte van het vergunde prijsvraagontwerp.</p>  <p><i>Prijsvraagontwerp (2008)</i></p>  <p><i>Bouwenvelop volgens Bestemmingsplan Zandvoort-Centrum (2009)</i></p> 

Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>41. Gevraagd wordt om een toelichting op de overeenkomst tussen de gemeente en de particulier op de Hannie Schaftlocatie. Het is onduidelijk of de gemeente een overeenkomst heeft met een particulier van dit gebied. Ook is niet duidelijk wat in de Design-and-Build overeenkomst tussen de gemeente en de particulier van deze locatie is opgenomen. Vermoed wordt dat in die overeenkomst wordt afgeweken van de uitgangspunten in het Masterplan voor het aantal woningen en de bouwhoogte.</p>	<p><i>Nieuwe bouwvelop op basis van aangepaste ontwerpbestemmingsplan Zandvoort-Louis Davids carré (2011)</i></p> <p>Op blz. 19 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat: "Beide woonblokken bieden samen ruimte aan ongeveer 67 woningen. Eén en ander is uiteindelijk afhankelijk van de indeling van het bouwblok en de woningkeuze."</p> <p>41. Met AM Wonen BV is een Design and Buildcontract gesloten. In het door deze projectontwikkelaar op basis van het door de gemeente opgestelde plan van eisen gemaakte ontwerp zullen bij de Hannie Schaftlocatie op diverse punten dakopbouwen (wooneenheden) worden gerealiseerd. Daarnaast is het mogelijk een aantal zogenaamde herenhuizen te realiseren in plaats van gestapelde woningen. Door het verhoogd aanleggen van de parkeergarage en de benodigde ruimte voor deze dakopstanden is het overeengekomen bouwplan niet in overeenstemming met bestemmingsplan Zandvoort-Centrum, hetgeen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt gecorrigeerd. Voor wat betreft de bouwhoogten wordt verwezen naar de notitie Vergelijking bouwhoogten en –bouwmassa's (bijlage 5)</p>
<p>42. Zonder overeenkomsten komen eventuele planschades of rechterlijke procedures voor rekening van de gemeente.</p>	<p>42. Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening dienen de bestaande en de toekomstige planologische regimes te worden vergeleken. In het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum zijn grotendeels de bouw mogelijkheden al opgenomen, die nu op grond van het ontwerpbestemmingsplan Zandvoort-Louis Davids carré mogelijk worden gemaakt. De situering van de bouwvlakken blijft gelijk met uitzondering van de locatie Gemeenschapshuis waar het bouwvlak anders is gelegen ten opzichte van de aangrenzende bebouwing. De afstand tot de aangrenzende bebouwing wordt vergroot. De verschuiving naar het Schoolplein is max. 1,2 meter, wat ten</p>



Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>43. Door een toename met 14 woningen op de Hannie Schaftlocatie zal de parkeerbalans veranderen met als gevolg een verhoogde parkeerdruk.</p> <p>44. Bezwaar wordt gemaakt tegen het opnemen van artikel 4.3 in de regels, omdat de omschrijving niet kan worden getoetst aan een onevenredige afbreuk van het bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gebieden.</p> <p>45. De bouwhoogte van 14 meter voor de locatie Gemeenschapshuis/Ahoed past niet</p>	<p>opzichte van de oorspronkelijke bebouwing nog steeds een grotere afstand betekent.</p> <p>Aan de Koningstraat ter plaatse van de beoogde bebouwing zijn uitsluitend huurwoningen aanwezig. Dit betekent dat in de directe nabijheid van de verhoging op de Hannie Schaftlocatie geen particuliere woningen aanwezig zijn, waarvoor sprake kan zijn van een waardevermindering.</p> <p>Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening wordt bij de waardebeoordeling tevens rekening gehouden met het maatschappelijke risico van 2 % van de waarde van het pand. Dit was bij de vaststelling van het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum nog niet aan de orde.</p> <p>Voor de verhoging van de bouwhoogte ter plaatse van de locatie Ahoed geldt een afwijkingsregel. De afwijking wordt pas toegestaan na toetsing aan de in artikel 7.3 van de regels omschreven omgevingsaspecten.</p> <p>Het opnemen van de bouwhoogte ter plaatse van het gebouw aan het Zwarte Veld betekent een verlaging ten opzichte van het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum. In dat bestemmingsplan was vergeten om een hoogteaanwijzing op te nemen, waardoor een totale bouwhoogte van 15 meter mogelijk zou zijn geweest.</p> <p>43. Zie reactie onder 24.</p> <p>Ahoed locatie 44 t/m 46. Bij de integratie van het Masterplan in het bestemmingsplan Zandvoort- Centrum is het bouwvlak voor de Ahoed-locatie verkeerd overgenomen. Het getekende bouwvlak komt uit het Masterplan in plaats van de officiële inmeting. Om het ontwerp volgens het Design and Build contract te kunnen realiseren dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Het bestemmingsvlak is in het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum groter getekend dan in het Masterplan.</p>



Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>in de omgeving en het bouwvlak is vergroot ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dit heeft gevolgen voor de daglichttoetreding en het woongenot van de aangrenzende woningen. Onderzocht dient te worden welke effecten het opnemen van artikel 4.3 (de bouwhoogte van 14 meter en verruiming van het bouwvlak) heeft voor de bestaande bebouwing. Gr ootschalige bebouwingmogelijkheden passen niet in de omgeving en voldoen niet aan de criteria van de Welstandsnota van juni 2004 en het beeldkwaliteitplan Masterplan LDC. De bouwhoogte dient overeen te komen met de naastgelegen woonbuurt. De verbeelding en de regels (artikel 7.2.2 lid d en e) voor de bestemming "Gemengd" dienen daaraan te worden aangepast.</p> <p>46. Aan het Schoolplein en de Willemstraat ontstaat een "achterkant" waar parkeren op eigen erf mogelijk is. Hierdoor kan een parkeerplein aan de achterzijde van een gebouw ontstaan. Dit past niet in het straatbeeld van kleine voortuinen direct aan de straat.</p>	<p>Het bouwvlak is afwijkend getekend: breder en minder diep. Het bestemmingsplan wijkt af t.o.v. het Masterplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Steekt 0,5m uit in de Schoolstraat - Steekt 1,2m uit aan het Schoolplein - Steekt 2,0m uit in de Willemstraat - Het bouwblok is 2,0m te ondiep getekend <p>In het ontwerpbestemmingsplan Zandvoort-Louis Davidscarré wordt het bouwblok iets groter in oppervlakte: 593m² in plaats van 585m². Het komt echter wel verder van de bestaande bebouwing af te staan en krijgt een meer compacte vorm. Hierdoor heeft de wijziging voor de bezonning van de aanliggende panden een positief effect.</p> <p>In het bestemmingsplan was al rekening gehouden met de herontwikkeling van de locatie Gemeenschapshuis. Oorspronkelijk was sprake van een gebouw bestaande uit drie bouwlagen met daaronder een (maatschappelijke) functie, die vanaf de openbare weg zichtbaar was. In de overeengekomen en te realiseren situatie was ook een alternatief met een kap. De op de verbeelding aangebrachte aanduiding voor de maximale bouwhoogte van 11 meter is gelijk aan die van het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum. Met de afwijkingsregel (artikel 4.3 van het ontwerpplan) kan de bouwhoogte worden vergroot tot maximaal 14 meter. Met een afwijkingsregel is de mogelijkheid van een dergelijke kap mogelijk gemaakt. Bij een concrete bouwaanvraag kunnen de belangen van derden worden afgewogen, als gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsregel. Bij nadere inmeting dient het bouwvlak te worden aangepast. Dit betreft een marginale wijziging van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.</p>



Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>47. Wat is de bedoeling voor de locatie Gemeenschapshuis/Ahoed, nu bekend is dat de huisartsen en apotheek zich hebben teruggetrokken? De bestemming "Gemengd" is veel te ruim. Het realiseren van woningen op deze locatie komt de parkeerbalans niet ten goede.</p> <p>48. Door de bestemming "Centrum" met de aanduiding "sba-ab" is op de locatie Raadhuisplein één grote bouwmassa mogelijk met te weinig</p>	 <p><i>Officiële inmeting LDC</i></p> <p><i>Bestemmingsplan Zandvoort-Centrum (zwart) en ontwerpbestemmingsplan Zandvoort-Louis Davidscurré (rood)</i></p> <p>47. Het uitgangspunt is nog steeds Ahoed. De onderhandelingen met de huisartsen en apotheek zijn nog gaande. Door de bestemming "Gemengd (GD)" zijn ook andere functies die genoemd zijn in artikel 4.1 van de planregels mogelijk. Binnen het bestemmingsvlak is parkeren op eigen erf mogelijk, zoals dit ook in de regels is opgenomen bij de bestemmingen "W-1" en "W-2".</p> <p>Locatie Raadhuisplein 48. In overleg met de ontwikkelaar is een bouwvelop vastgesteld die recht doet aan de randvoorwaarden van het</p>

Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>open ruimte op het nieuw te realiseren dek boven de functie detailhandel of dienstverlening. De bebouwingmogelijkheden zijn te ruim en niet duidelijk is hoeveel woningen en welk programma wordt gerealiseerd. Diverse gebouwen worden volledig ingesloten in de bestemming "Centrum", hetgeen getuigt van een slechte ruimtelijke ordening.</p> <p>49. Voor de locatie Raadhuisplein bestaat onduidelijkheid over de maximale dakhelling van 75 graden. Als het mogelijk is om een plat dak te realiseren is dat in strijd met het Masterplan LDC. Er is geen onderzoek gedaan naar de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie.</p> <p>50. De planschaderisicoanalyse is gedateerd en niet gebaseerd op het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. De gemeente wordt aansprakelijk gesteld voor mogelijke planschade door de verruiming van de bebouwingmogelijkheden, waardoor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het woongenot vermindert, - het uitzicht wordt belemmerd, - het groen zal verdwijnen, - de geluidsoverlast door versmalling van straten en volbouwen van het plangebied zal toenemen 	<p>Masterplan. Er is nog geen concrete bouwaanvraag ingediend. Niet iedere ruimte behoeft daglichttoetreding. De nieuwbouw dient te voldoen aan artikel 3.134 van het Bouwbesluit. Een toetsing van de aspecten van daglichttoetreding kan daarom op grond van het ontwerpbestemmingsplan niet plaatsvinden.</p> <p>De bouwhoogte van een hoofdgebouw kan met de afwijkingsregel van artikel 3.3 worden verhoogd tot 13 meter, mits het hoofdgebouw zal worden voorzien van een transparante kap en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. In voorkomende gevallen moeten burgemeester en wethouders daaraan toetsen. Het betreft hier een ontheffingsbepaling met de daarbij behorende procedure en rechtsbescherming ingevolge de Algemene wet bestuursrecht.</p> <p>49. Op de locatie is een steilere kap toegestaan door het opnemen van ander percentage. Het kan ook zijn, dat de bovenste laag terugliggend wordt gebouwd. Artikel 14 van de regels biedt de mogelijkheid om maximaal 2,5 meter terug te bouwen ten opzichte van de gevellijn. Bij de grondtransactie kunnen hierover nog nadere afspraken gemaakt worden.</p> <p>50. Bij de reactie op zienswijze 42 wordt ingegaan op de planschade. De planschaderisico-analyse is geen openbaar stuk. Door opneming van de nmr-bepaling (normaal maatschappelijk risico) in de Wet ruimtelijke ordening, heeft de wetgever bepaald dat een deel van de schade die men lijdt niet voor vergoeding in aanmerking komt maar wordt beschouwd als normaal maatschappelijk risico. Dat risico is bepaald op 2% van de inkomstenderving en 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.</p>



Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>- de grond en opstallen in waarde zullen verminderen.</p> <p>Verzocht wordt het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, maar een gewijzigd ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen inclusief alle daarbij behorende stukken, zoals een exploitatieplan.</p>	<p><i>De hoorcommissie adviseert de zienswijzen van de indieners 2 t/m 31 vermeld in bijlage 1 op grond van de reacties hierboven onder de nummers 1 t/m 7, 9 t/m 22 en 24 t/m 50:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>ontvankelijk te verklaren</i> - <i>en gegrond te verklaren voor het gedeelte dat betrekking heeft op pagina 24 van de toelichting onder het kopje “exploitatieplan/overeenkomst” (zie hierboven onder 1.)</i> - <i>en voor het overige ongegrond te verklaren.</i> <p><i>De hoorcommissie adviseert de zienswijzen voor zover geen betrekking hebbend op het plangebied, zoals hierboven bij de reacties onder de nummers 8 en 23 is vermeld, niet ontvankelijk te verklaren.</i></p>

Zienswijze	Registratienummer:	Ingediende zienswijzen door:
32 t/m 171	diverse	Zie bijlage 2.

Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>1. De in het ontwerpbestemmingsplan geplande oppervlaktes en volumes zijn niet in overeenstemming met de karakteristieke bouw van Zandvoort en niet conform de eisen van het Masterplan LDC en de toekomstvisie “Parel aan Zee Plus”, zoals door de Raad is vastgesteld.</p> <p>2. Gevraagd wordt om een nieuw plan ter inzage te leggen dat meer bij Zandvoort en haar historie past, met meer inspraak door de bevolking en niet alleen door de projectontwikkelaars.</p>	<p>1 en 2. Het ontwerpbestemmingsplan Zandvoort-Louis Davids carré betreft een reparatie van het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum en is niet in tegenspraak met de uitgangspunten van de structuurvisie, het Masterplan en het beeldkwaliteitplan en past ook in het door de overheid vastgestelde beleid. Bij de nadere uitwerking van de herontwikkelingsplannen van het Louis Davids carré 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</p>



Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>3. De verbeelding is onbegrijpbaar door het ontbreken van de huidige bebouwing.</p> <p>4. Omdat niet bekend is of met alle partijen binnen het plangebied overeenkomsten zijn gesloten is het alarmerend dat bij dit ontwerpplan geen exploitatieplan is gevoegd. Dit betekent dus dat de gemeente voor alle financiële risico's, zoals planschade, op moet draaien.</p>	<p>bestemmingsplan niet in overeenstemming met het overeengekomen en te realiseren bouwplan. Daarom wordt in het ontwerpbestemmingsplan 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. 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 het vigerende bestemmingsplan Zandvoort-Centrum dient het voorliggende ontwerpbestemmingsplan te worden vastgesteld, waarin o.a. voormelde afwijkingen zijn opgenomen.</p> <p>3. De ruimtelijke verbeelding voldoet aan de richtlijnen Imro 2008. Kennelijk wordt bedoeld op de onlangs gerealiseerde nieuwbouw van de brede school die in de kaart niet is opgenomen. De ruimtelijke verbeelding is gebaseerd op de Grote basiskaart Nederland (GBKN). De locatie Brede School is niet als zodanig opgenomen, aangezien deze nog niet is verwerkt in GBKN. Overigens valt dit gebied buiten het plangebied en is de kaart op RO-online (zie www.ruimtelijkeplannen.nl) de officiële verbeelding van het bestemmingsplan.</p> <p>4. Voor de meeste te ontwikkelen locaties in het plangebied zijn contractuele afspraken gemaakt voor de realisering van de bouwprojecten. Zodra de eigenaren tot ontwikkeling van dit plandeel willen komen is, door de bepaling in de regels van het vigerende bestemmingsplan (artikel 4.2.2 onder b) als in het vast te stellen bestemmingsplan (artikel 3.2.2 onder b), dat uitsluitend in de (nieuwe) gevellijn mag worden gebouwd, het nodig dat zij gronden van de gemeente verwerven. Door middel van de grondprijs worden de kosten van herinrichting verhaald. Er</p>



Samenvatting zienswijze	Reactie
	<p>zijn onderhandelingen gaande met de betrokken eigenaren. In dit kader zullen tevens afspraken worden gemaakt over het kostenverhaal.</p> <p>Verwezen wordt verder naar reactie 1. op de zienswijzen 2 t/m 31.</p> <p>In het bestemmingsplan Zandvoort Centrum zijn grotendeels de bouwmogelijkheden al opgenomen, die nu op grond van het ontwerpbestemmingsplan Zandvoort-Louis Davids carré mogelijk worden gemaakt. De situering van de bouwvlakken blijven gelijk met uitzondering van de locatie Gemeenschapshuis, waar het bouwvlak anders is gelegen ten opzichte van de aangrenzende bebouwing. Dit betekent een vergroting van de afstand tot de aangrenzende bebouwing.</p> <p>De verschuiving naar het Schoolplein is max. 1,2 meter, wat ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing nog steeds een grotere afstand betekent.</p> <p>Aan de Koningstraat ter plaatse van de beoogde bebouwing zijn uitsluitend huurwoningen aanwezig. Dit betekent dat in de directe nabijheid van de verhoging op de Hannie Schaftlocatie geen particuliere woningen aanwezig zijn, waarvoor sprake kan zijn van een waardevermindering.</p> <p>Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening wordt bij de waardebeoordeling tevens rekening gehouden met het maatschappelijke risico van 2 % van de waarde van het pand. Dit was bij de vaststelling van het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum nog niet aan de orde.</p> <p>Voor de verhoging van de bouwhoogte ter plaatse van de locatie Ahoed geldt een afwijkingsregel. De afwijking wordt pas toegestaan na toetsing aan de in artikel 7.3 van de regels omschreven omgevingsaspecten.</p> <p>Het opnemen van de bouwhoogte ter plaatse van het gebouw aan het Zwarte Veld betekent een verlaging ten opzichte van het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum. In dat bestemmingsplan was vergeten om een hoogteaanduiding op te nemen, waardoor een totale bouwhoogte van 15 meter mogelijk zou</p>



Samenvatting zienswijze	Reactie
	<p>zijn geweest.</p> <p><i>De hoorcommissie adviseert de zienswijzen van de indieners 32 t/m 171 vermeld in bijlage 2 op grond van de reacties hierboven onder de nummers 1 t/m 4:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>ontvankelijk te verklaren</i> - <i>en gegrond te verklaren voor het gedeelte dat betrekking heeft op pagina 24 van de toelichting onder het kopje "exploitatieplan/overeenkomst" (zie hierboven onder 4.)</i> - <i>en voor het overige ongegrond te verklaren.</i>

Registratienummer:	Ingediende zienswijze door:
172 Z2011-005052 Ingekomen 6 oktober 2011	H. Hilberts en K. van Hoever, Willemstraat 10, 2042 VB Zandvoort

Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>1. Na kennisneming van het ontwerpbestemmingsplan wordt de indruk gewekt dat de bebouwing hoger en omvangrijker kan en zal worden dan ooit de bedoeling was.</p>	<p>1. Het bestemmingsplan Zandvoort-Louis Davids carré betreft een reparatie van het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum voor een deel van het LDC project en is niet in tegenspraak met de uitgangspunten van de structuurvisie, het Masterplan en het beeldkwaliteitplan en past ook in het door de overheid vastgestelde beleid. Bij de nadere uitwerking van de herontwikkelingsplannen voor het Louis Davids carré 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 en te realiseren bouwplan. Daarom wordt in het ontwerpbestemmingsplan 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. Voorts zijn er afwijkingsregelingen opgenomen voor het toestaan van een andere afwijkende</p>



Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>2. Van enig respect voor de omgeving is geen sprake. In de 1^e fase hangen de balkons bijna boven de graven van het naastgelegen kerkhof, is een belendend pand volledig weggedrukt en is de bebouwing aanmerkelijk hoger dan ooit de bedoeling was. De gebruikers hebben last van de te kleine schoolpleinen en de tekortkomingen van het (lelijke) gebouw.</p> <p>3. Bij de planning van de tweede fase bestond weinig medeleven met de omgeving. Bomen met een monumentaal karakter zijn overtekend met een groter gebouw en de kapvergunning is verleend. Het Gemeenschapshuis en de woningen zijn afgebroken, terwijl er nog geen concrete invulling bestond.</p> <p>4. De indruk wordt gewekt van incompetentie van de gemeente en afhankelijkheid van de projectontwikkelaar. De raad en burgers worden voor voldongen feiten gesteld en opgescheept met iets wat ze niet willen. Meer beton en minder groen past niet in een dorp en past niet in wat ooit in overheidsbeleidsplannen is vastgelegd.</p> <p>5. Er bestaat geen duidelijkheid over de financiële kant van het LDC-project en het zal tot een financieel debacle leiden, waarvan de burger het kind van de rekening zal zijn.</p>	<p>kapvorm voor de bebouwing aan de Louis Davidsstraat en het zogenaamde "Zwarte Veld". Verwezen wordt naar de bijlage 5. Gelet op de afwijkende bouwen goothoogten in vergelijking met vigerende bestemmingsplan Zandvoort-Centrum dient het voorliggende ontwerpbestemmingsplan te worden vastgesteld, waarin o.a. voormelde afwijkingen zijn opgenomen.</p> <p>2. Gedoeld wordt op de 1^e fase van het LDC project hetgeen buiten het plangebied van dit voorliggende ontwerpbestemmingsplan valt</p> <p>3. De situering van de bouwvlakken blijven gelijk met de bouwvlakken van het bestemmingsplan Zandvoort Centrum, met uitzondering van de locatie Gemeenschapshuis, waar het bouwvlak anders is gelegen ten opzichte van de aangrenzende bebouwing. Dit betekent een vergroting van de afstand tot de aangrenzende bebouwing.</p> <p>4. Het ontwerpbestemmingsplan Zandvoort-Louis Davids carré betreft een reparatie van het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum en is niet in tegenspraak met de uitgangspunten van de structuurvisie, het Masterplan, het beeldkwaliteitplan en past ook in het door de overheid vastgestelde beleid. Van meer beton en minder groen door het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is geen sprake.</p> <p>5. Zodra de eigenaren tot ontwikkeling van dit plandeel willen komen is, door de bepaling in de regels van het vigerende bestemmingsplan (artikel 4.2.2 onder b) als in het vast te stellen bestemmingsplan (artikel 3.2.2 onder b), dat uitsluitend in de (nieuwe) gevellijn mag worden gebouwd, het nodig dat zij gronden van de gemeente verwerven. Door middel van de grondprijs worden de kosten van herinrichting verhaald.</p>



Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>6. Aandacht wordt gevraagd voor de vervanging van het Gemeenschapshuis. Deze locatie hoort niet thuis in het LDC-project. Laat de locatie onbebouwd, waardoor enige afstand wordt gecreëerd tussen moderne flats en de huizen die bijna een eeuw ouder zijn.</p> <p>7. Het op 4 oktober 2011 ingediende bezwaar van de familie Versteeg wordt onderschreven.</p>	<p>Er zijn onderhandelingen gaande met de betrokken eigenaren. In dit kader zullen tevens afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Verwezen wordt verder naar reactie 1 op de zienswijzen 2 t/m 31 en naar paragraaf 6.2 van de toelichting op het bestemmingsplan.</p> <p>6. Bij de integratie van het Masterplan in het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum is het bouwvlak van de Ahoed op de locatie van het voormalige Gemeenschapshuis verkeerd overgenomen. Het getekende bouwvlak komt uit het Masterplan in plaats van de officiële inmeting. Om het ontwerp volgens het Design and Build contract te kunnen realiseren dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Het bestemmingsvlak is in het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum groter getekend dan in het Masterplan. Het bouwvlak is afwijkend getekend: breder en minder diep. Het vastgestelde bestemmingsplan wijkt af t.o.v. het Masterplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Steekt 0,5m uit in de Schoolstraat - Steekt 1,2m uit aan het Schoolplein - Steekt 2,0m uit in de Willemstraat - Het bouwblok is 2,0m te ondiep getekend <p>In het ontwerpbestemmingsplan wordt het bouwblok iets groter in oppervlakte: 593m² in plaats van 585m². Het komt echter wel verder van de bestaande bebouwing af te staan en krijgt een meer compacte vorm. Hierdoor heeft de wijziging voor de bezonning van de aanliggende panden een positief effect. Het was en is niet de bedoeling om deze locatie onbebouwd te laten. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is het de bedoeling om door reparatie het overeengekomen en te realiseren bouwplan mogelijk te maken.</p> <p>7. Verwezen wordt naar de reacties op de zienswijzen 2 t/m 31.</p> <p><i>De hoorcommissie adviseert de zienswijze van de indieners H. Hilberts</i></p>



Samenvatting zienswijze	Reactie
	<p>en K. van Hoever <i>op grond van de reacties hierboven onder de nummers 1 en 3 t/m 7 voor zover betrekking hebbend op het plangebied van het bestemmingsplan Zandvoort-Louis Davidscarré:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>ontvankelijk te verklaren</i> - <i>en gegrond te verklaren voor het gedeelte dat betrekking heeft op pagina 24 van de toelichting onder het kopje “exploitatieplan/overeenkomst” (zie hierboven onder reactie 5.)</i> - <i>en voor het overige ongegrond te verklaren.</i> <p><i>De hoorcommissie adviseert de zienswijze voor zover geen betrekking hebbend op het plangebied, zoals hierboven bij de reactie onder nummer 2 is vermeld, niet ontvankelijk te verklaren.</i></p>

Registratienummer:	Ingediende zienswijze door:
173 Z2011-005053 Ingekomen 6 oktober 2011	A.P. van Seventer, Willemstraat 29, 2042 VB Zandvoort

Samenvatting zienswijze	Reactie
<p>1. Bij iedere presentatie van de LDC-plannen wordt een andere invulling gegeven aan de herbouw op de locatie van het voormalig Gemeenschapshuis. De hoogte van nieuwbouw tot wel 5 verdiepingen past niet bij de bestaande bouwhoogte en de bestaande bebouwing wordt letterlijk overschaduwd, hetgeen niet in een oud centrum past. Mag er van uit gegaan worden dat de L-vorm en de hoogte van ongeveer 8 meter gelijk blijven aan het oude Gemeenschapshuis?</p> <p>2. Een parkeerveldje achter het nieuwe gebouw zal nachtelijke overlast geven. Niet bekend is wat de invulling van het project gaat worden.</p>	<p>1. In het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum was al rekening gehouden met de herontwikkeling van de locatie Gemeenschapshuis. Oorspronkelijk was sprake van een gebouw bestaande uit drie bouwlagen met daaronder een (maatschappelijke) functie, die vanaf de openbare weg zichtbaar was. In de overeengekomen situatie was ook een alternatief met een kap. Er is dus sprake van maximaal vier bouwlagen en geen vijf, zoals in de zienswijze wordt gesteld. Met een afwijkingsregel is de mogelijkheid van een dergelijke kap mogelijk gemaakt. Bij een concrete bouwaanvraag kunnen de belangen van derden worden afgewogen, als gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsregel.</p> <p>2. Het bedoelde perceel heeft de bestemming “Gemengd (GD)” en kan verschillende functies die genoemd zijn in artikel 4.1 van de planregels bevatten. Binnen het bestemmingsvlak is parkeren op eigen erf voor de functies op de begane grond en voor de daarboven gelegen woningen ook mogelijk, zoals dit</p>



Samenvatting zienswijze	Reactie
	<p>ook in de regels is opgenomen bij de bestemmingen "W-1" en "W-2".</p> <p><i>De hoorcommissie adviseert deze zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.</i></p>



4 VOORSTEL TOT WIJZIGINGEN

4.1 WIJZIGINGEN IN DE TOELICHTING

Onder verwijzing naar hoofdstuk 2 Opmerkingen vooraf stelt de hoorcommissie voor in hoofdstuk 1 Inleiding van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de tekst:

“De plannen voor het gebied zijn nader uitgewerkt. Hierbij zijn de uitgangspunten gelijk gebleven. De uitwerking van bepaalde delen van het gebied zijn echter niet exact mogelijk op basis van de regeling in het bestemmingsplan Zandvoort-Centrum. Dit bestemmingsplan maakte de ontwikkeling van een aantal delen mogelijk zoals deze nader is uitgewerkt.”

te vervangen door:

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

De eerste fase is inmiddels gerealiseerd.

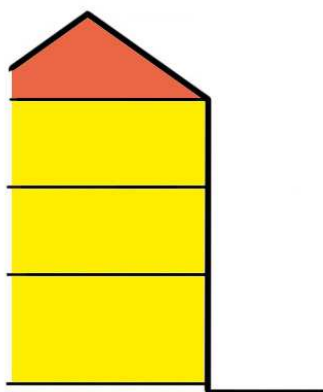
Bij de nadere uitwerking van de overige plannen is gebleken, dat om technische of architectonische redenen de bouwhoogten op een aantal bouwplekken aangepast dienen te worden. Voorts is een aantal bouwhoogten in het vastgestelde bestemmingsplan niet in overeenstemming met het overeengekomen (prijsvraagontwerp)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

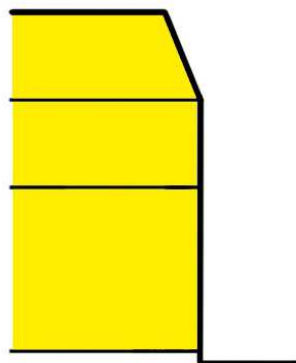
Technisch bleek het te ingewikkeld met deze randvoorwaarde en het vigerende bestemmingsplan een goed plan gebaseerd op de uitgangspunten van het masterplan te realiseren. Daarom heeft de gemeente in samenspraak met de ontwikkelaar een nieuwe bouwvelop opgesteld, waarin de ontwikkelaar zijn project kan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





Bestemmingsplan Centrum (2009)

maximale goot- en bouwhoogte (m): $\frac{10}{13}$



Bestemmingsplan LDC

maximale bouwhoogte (m): $\frac{12}{12}$

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 de 3^e bouwlaag afgeschuind gerealiseerd wordt.

Een afgeschuinde bouwlaag oogt als een kap. Hierdoor 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."

Onder verwijzing naar de reacties op de ingediende zienswijzen stelt de hoorcommissie voor in hoofdstuk 6 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de tekst onder het kopje *Exploitatieplan/overeenkomst*:

“Het bouwplan voor het Louis Davidsarré is een nieuwe ontwikkeling, die valt onder het Bro en waarvoor dus een exploitatieplan verplicht is. Vanuit de gemeente is een bedrag voor deze ontwikkeling gereserveerd. Een groot deel van de ontwikkelingen bij het Louis Davidsarré worden door particulier initiatief gerealiseerd en zijn op die manier financieel gewaarborgd. Omdat er overeenkomsten zijn gesloten tussen de gemeente en de particulieren, is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Ook het stellen van locatie-eisen en eisen voor de fasering wordt niet noodzakelijk geacht. De gemeenteraad heeft op 14 september 2009 bij het bestemmingsplan “Zandvoort-Centrum” besloten geen exploitatieplan vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan besluit zij opnieuw dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.”

te vervangen door:

“Een groot deel van de ontwikkelingen bij het Louis Davidsarré 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 Davidsarré 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.”



5 SAMENVATTING VAN HET ADVIES VAN DE HOORCOMMISSIE

5.1 ONTVANKELIJKHEID

Het ontwerpbestemmingsplan Zandvoort-Louis Davidsarré heeft van 26 augustus 2011 tot en met 6 oktober 2011 ter inzage gelegen.

De ingekomen zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en voldoen aan de gestelde eisen.

De hoorcommissie stelt voor:

- de zienswijzen van de indieners 1 t/m 173 ontvankelijk te verklaren voor zover die zienswijzen betrekking hebben op het plangebied zoals aangegeven op de verbeelding van dit ontwerpbestemmingsplan;
- de zienswijzen die gaan over onderwerpen die niet op het plangebied betrekking hebben niet ontvankelijk te verklaren. Het betreft de volgende zienswijzen:

Indieners	Zienswijzen (zie reacties)
2 t/m 31	8 en 23
172	2

5.2 BESLISSING OP DE ONTVANKELIJKE ZIENSWIJZEN

Voorts stelt de hoorcommissie voor op de zienswijzen van de indieners 1 t/m 173 te beslissen conform de conclusies en adviezen, zoals die hiervoor in hoofdstuk 3 bij de samenvatting zienswijzen onder 'reactie' staan verwoord door deze zienswijzen:

- voor zover betrekking hebbend op het plangebied van het bestemmingsplan Zandvoort-Louis Davidsarré:
 - gegrond te verklaren voor het gedeelte dat betrekking heeft op pagina 24 van de toelichting onder het kopje "exploitatieplan/overeenkomst". Het betreft de volgende zienswijzen:

Indieners	Zienswijzen (zie reacties)
2 t/m 31	1
32 t/m 171	4
172	5

- en voor het overige ongegrond te verklaren.

5.3 WIJZIGINGEN TOELICHTING

De toelichting op het bestemmingsplan te wijzigen zoals hiervoor in paragraaf 4.1 is omschreven.

5.4 TOT SLOT

Tot slot vraagt de hoorcommissie om aandacht te besteden aan de hiervoor in hoofdstuk 2 gemaakte “Opmerkingen vooraf” en hiermee rekening te houden bij de procedure van toekomstige bestemmingsplannen.

Zandvoort, 24 november 2011.

de hoorcommissie voornoemd,

(was getekend)

de raadsadviseur/plv. griffier,
mevrouw mr. M. Langeveld

de voorzitter,
de heer G.G.A. de Roode



Bijlage 1. Overzicht namen en adressen van ingediende zienswijzen nummers 2 t/m 31

INDIENERS ZIENSWIJZEN NUMMERS 2 TOT EN MET 31					
2	Z2011-004785	29-09-2011	D. Bol. B.Paap	GROTE KROCHT 19	2042 LT ZANDVOORT
3	Z2011-004865	04-10-2011	M. Lagas	KONINGINNEWEG 27	2042 NK ZANDVOORT
4	Z2011-004869	04-10-2011	P.W.C. Aar	KONINGINNEWEG 25	2042 NK ZANDVOORT
5	Z2011-004870	04-10-2011	H. Boon	KONINGSTRAAT 53	2042 VH ZANDVOORT
6	Z2011-004877	04-10-2011	T. Haak	KONINGSTRAAT 61	2042 VH ZANDVOORT
7	Z2011-004879	04-10-2011	H. Haan-Rosies	KONINGINNEWEG 29	2042 NK ZANDVOORT
8	Z2011-004882	04-10-2011	L.H. Heijman	KONINGSTRAAT 71	2042 VH ZANDVOORT
9	Z2011-004884	04-10-2011	M. Hormeno Torres	KONINGSTRAAT 67	2042 VH ZANDVOORT
10	Z2011-004885	04-10-2011	A.H. Paap	KONINGSTRAAT 79	2042 VH ZANDVOORT
11	Z2011-004886	04-10-2011	P.C. Hagenaaars	CORNELIS SLEGERSSTRAAT 13	2042 GP ZANDVOORT
12	Z2011-004891	04-10-2011	F.B.M. Dieben	KONINGSTRAAT 45	2042 VG ZANDVOORT
13	Z2011-004892	04-10-2011	P. Paap-Terol	CORNELIS SLEGERSSTRAAT 13	2042 GP ZANDVOORT
14	Z2011-004893	04-10-2011	R.J. Hoogervorst	OOSTERSTRAAT 1	2042 VE ZANDVOORT
15	Z2011-004894	04-10-2011	H.P. Meij	KONINGSTRAAT 65	2042 VH ZANDVOORT
16	Z2011-004899	04-10-2011	H. Jansen	LOUIS DAVIDSSTRAAT 9	2042 LS ZANDVOORT
17	Z2011-004904	04-10-2011	M. Kremer	PRINSESSEWEG 28	2042 NH ZANDVOORT
18	Z2011-004914	04-10-2011	C.J. Offenbergh	KONINGSTRAAT 77	2042 VH ZANDVOORT



INDIENERS ZIENSWIJZEN NUMMERS 2 TOT EN MET 31					
19	Z2011-004919	04-10-2011	A. Paap	KONINGSTRAAT 85	2042 VH ZANDVOORT
20	Z2011-004926	04-10-2011	J. Schijff- Tangenberg	KONINGSTRAAT 69	2042 VH ZANDVOORT
21	Z2011-004928	04-10-2011	P. Scholtenlo	KONINGSTRAAT 55	2042 VH ZANDVOORT
22	Z2011-004966	04-10-2011	M. Gieles	KONINGSTRAAT 91	2042 VH ZANDVOORT
23	Z2011-004975	04-10-2011	S.I. Versteege- Ojevaar en M. Versteege	KONINGINNEWEG 19	2042 NK ZANDVOORT
24	Z2011-004997	04-10-2011	A.J. Waterdrinker- Boon	HOGEWEG 47	2042 GE ZANDVOORT
25	Z2011-004993	04-10-2011	A. Volkers-van den Heuvel	KONINGINNEWEG 23	2042 NK ZANDVOORT
26	Z2011-005001	04-10-2011	M.J. Weijburg	KONINGSTRAAT 81	2042 VH ZANDVOORT
27	Z2011-005026	04-10-2011	M. Draijer	KONINGSTRAAT 63	2042 VH ZANDVOORT
28	Z2011-005030	04-10-2011	W. Bol-Theunisse	KONINGSTRAAT 57	2042 VH ZANDVOORT
29	Z2011-005032	04-10-2011	P. Braamzeel	PRINSESSEWEG 30	2042 NH ZANDVOORT
30	Z2011-005037	04-10-2011	E. Contelaar- Belmer	KONINGSTRAAT 87	2042 VH ZANDVOORT
31	Z2011-005054	06-10-2011	J.C. Bartels	OOSTERSTRAAT 5	2042 VE ZANDVOORT



Bijlage 2. Overzicht namen en adressen van ingediende zienswijzen nummers 32 t/m 171

INDIENERS ZIENSWIJZEN NUMMERS 32 TOT EN MET 171				
32	Z2011-004853	04-10-2011	J. Keur	JAN STEENSTRAAT 6 2042 VZ ZANDVOORT
33	Z2011-004854	04-10-2011	M.C. Aar-van Randerat	KEESOMSTRAAT 83 2041 XC ZANDVOORT
34	Z2011-004855	04-10-2011	M. Aar	WITTE VELD 67 2041 GC ZANDVOORT
35	Z2011-004856	04-10-2011	E. Keur-Boers	JAN STEENSTRAAT 6 2042 VZ ZANDVOORT
36	Z2011-004857	04-10-2011	A.L. Attema-van de Biezenbos	PARADIJSWEG 14 2042 GC ZANDVOORT
37	Z2011-004858	04-10-2011	M.G. Laar-Stefels	LINNAEUSSTRAAT 3 2041 BP ZANDVOORT
38	Z2011-004859	04-10-2011	D. Lammers	HALTESTRAAT 27 4042 LK ZANDVOORT
39	Z2011-004860	04-10-2011	T.H. Lammers-Kok	HALTESTRAAT 27 2042 LK ZANDVOORT
40	Z2011-004862	04-10-2011	I.H.J.P. Lever	BURGEMEESTER NAWIJNLAAN 4 2042 PM ZANDVOORT
41	Z2011-004863	04-10-2011	S. Lierop-Gooijer	ZUSTER DINA BRONDERSSTR 30 2042 EE ZANDVOORT
42	Z2011-004864	04-10-2011	M. Logmans-van Dusseldorp	REGENTESSEWEG 4 2042 NX ZANDVOORT
43	Z2011-004866	04-10-2011	G. Langeveld	VAN OSTADESTRAAT 32 2042 VS ZANDVOORT
44	Z2011-004867	04-10-2011	S. Mannaart	KONINGINNEWEG 7 2042 NJ ZANDVOORT
45	Z2011-004868	04-10-2011	M. Martina	FAHRENHEITSTRAAT 55 2041 CG ZANDVOORT
46	Z2011-004871	04-10-2011	J.H. Barlage-Krijl	KONINGINNEWEG 35 2042 NK ZANDVOORT
47	Z2011-004872	04-10-2011	M.H. Meer	KAREL DOORMANSTRAAT 24 2041 HG ZANDVOORT
48	Z2011-004873	04-10-2011	M. Bergerhoff	ORANJEBOOMSTRAAT 149 2013 XD HAARLEM
49	Z2011-004874	04-10-2011	J.H. Meijer	KONINGINNEWEG 11 2042 NJ ZANDVOORT
50	Z2011-004875	04-10-2011	A.L.M. Moen	KONINGINNEWEG 9 2042 NJ ZANDVOORT
51	Z2011-004876	04-10-2011	J.C. Molenaar	WESTERPARKSTRAAT 16 2042 AW ZANDVOORT
52	Z2011-004878	04-10-2011	C. Moolen-van den Hoorn	SARA ROOSSTRAAT 1 2041 EJ ZANDVOORT
53	Z2011-004881	04-10-2011	J. Mije-Tiemeijer	WILHELMINAWEG 4 2042 NP ZANDVOORT
54	Z2011-004883	04-10-2011	L. Mije	KONINGSTRAAT 32 2042 VJ ZANDVOORT
55	Z2011-004887	04-10-2011	M.C. Paap	VAN OSTADESTRAAT 28 2042 VS ZANDVOORT



INDIENERS ZIENSWIJZEN NUMMERS 32 TOT EN MET 171				
56	Z2011-004888	04-10-2011	H. Hendriks	OOSTERSTRAAT 3 2042 VB ZANDVOORT
57	Z2011-004889	04-10-2011	M.C.M. Mije	MR TROELSTRASTR AAT 62 2042 BT ZANDVOORT
58	Z2011-004890	04-10-2011	O.W. Paap-Huitzing	OOSTERSTRAAT 9 2042 VE ZANDVOORT
59	Z2011-004895	04-10-2011	M.P.T. Pau	VAN OSTADESTRAAT 21 2042 VR ZANDVOORT
60	Z2011-004896	04-10-2011	D.R. Jurawan	HOGEWEG 26 2042 GH ZANDVOORT
61	Z2011-004897	04-10-2011	H.J. Faber	KOSTVERLORENSTRAAT 15 2042 PA ZANDVOORT
62	Z2011-004898	04-10-2011	E. Pas	KEISERSTRAAT 40 ALMERE-STAD
63	Z2011-004902	04-10-2011	L.M.G. Peeters-van der Meer	KONINGSTRAAT 43 2042 VG ZANDVOORT
64	Z2011-004903	04-10-2011	R. Mije	VAN OSTADESTRAAT 34 2042 VS ZANDVOORT
65	Z2011-004906	04-10-2011	B.J. Laeven-Huizer	WILHELMINAWEG 13 2042 NN ZANDVOORT
66	Z2011-004907	04-10-2011	A. Rampen	KERKPLEIN 7 2042 JH ZANDVOORT
67	Z2011-004908	04-10-2011	M. Moolen-Moelee	DIACONIEHUISSTRAAT 21 2042 VL ZANDVOORT
68	Z2011-004909	04-10-2011	C.C.M. Kemp-van der Mije	TOLWEG 29 2042 EJ ZANDVOORT
69	Z2011-004910	04-10-2011	M. Rebel	DE WITTSTRAAT 11 2042 AM ZANDVOORT
70	Z2011-004911	04-10-2011	T. Groothengel	WESTERPARKSTRAAT 21 2042 AV ZANDVOORT
71	Z2011-004912	04-10-2011	H.P. Kettmann	BRUGSTRAAT 18 2042 LG ZANDVOORT
72	Z2011-004913	04-10-2011	T.J.M. Roode-van der Horst	CORT VAN DER LINDENSTR 20 2042 CB ZANDVOORT
73	Z2011-004916	04-10-2011	M.M. Sandbergen	J P HEIJEPLANTSOEN 16 2041 PA ZANDVOORT
74	Z2011-004917	04-10-2011	A.J.M. Hijner	WILLEMSTRAAT 15 2042 VB ZANDVOORT
75	Z2011-004918	04-10-2011	C.Y. Kilsdonk	JAAP BUIJSHOF 62 2111 TJ AERDENHOUT
76	Z2011-004920	04-10-2011	D.S. Koopmans	WILLEMSTRAAT 8 2042 VB ZANDVOORT
77	Z2011-004922	04-10-2011	A.W. Soet	SCHOOLSTRAAT 11 2042 VA ZANDVOORT
78	Z2011-004923	04-10-2011	E. Kinkhousers	LORENTZSTRAAT 387 2041 RN ZANDVOORT
79	Z2011-004924	04-10-2011	R.J. Ostendorf	SCHOOLSTRAAT 9 2042 VA ZANDVOORT
80	Z2011-004925	04-10-2011	L.M. Koomen	KONINGINNEWEG 5 2042 NJ ZANDVOORT
81	Z2011-004927	04-10-2011	E. Wonderen	PRINSESSEWEG 14 2042 NH ZANDVOORT
82	Z2011-004929	04-10-2011	D. Koper	DR C A GERKESTRAAT 133 2042 ER ZANDVOORT



INDIENERS ZIENSWIJZEN NUMMERS 32 TOT EN MET 171				
83	Z2011-004930	04-10-2011	S.M. Zuidam	SCHOOLSTRAAT 7 2042 VA ZANDVOORT
84	Z2011-004931	04-10-2011	P.A. Schrader	FAHRENHEITSTRAAT 11 2041 CG ZANDVOORT
85	Z2011-004933	04-10-2011	L. Koper	LORENTZSTRAAT 266 2041 SL ZANDVOORT
86	Z2011-004934	04-10-2011	A.P. Seventer	WILLEMSTRAAT 29 2042 VB ZANDVOORT
87	Z2011-004935	04-10-2011	H. Kramer Schippers	SPOORBUURTSTRAAT 20 2042 KE ZANDVOORT
88	Z2011-004936	04-10-2011	A. Slagman-Derogee	FAHRENHEITSTRAAT 17 2041 CG ZANDVOORT
89	Z2011-004937	04-10-2011	E.M. Kuijper- Zwemmer	DR SCHAEPMANSTRAAT 4 2042 BW ZANDVOORT
90	Z2011-004940	04-10-2011	R. Koper	ZUSTER DINA BRONDERSSTR 6 2042 EE ZANDVOORT
91	Z2011-004941	04-10-2011	E. Sluijs	SCHOOLPLEIN 2 2042 VD ZANDVOORT
92	Z2011-004942	04-10-2011	H.C.G. Keislair	EMMAWEG 7 2042 NT ZANDVOORT
93	Z2011-004943	04-10-2011	J.T. Smit	WITTE VELD 68 2041 GB ZANDVOORT
94	Z2011-004944	04-10-2011	R.A. Eijnde	HOGEWEG 42 2042 GH ZANDVOORT
95	Z2011-004945	04-10-2011	P. Steggerda	DIACONIEHUISSTRAAT 32 2042 VM ZANDVOORT
96	Z2011-004947	04-10-2011	P.H. Terol	VAN OSTADESTRAAT 1 2042 VR ZANDVOORT
97	Z2011-004948	04-10-2011	W.D.R. Esveld-Merte	HOBHEMASTRAAT 28 2042 VX ZANDVOORT
98	Z2011-004950	04-10-2011	Th. Terol	HALTESTRAAT 45 2042 LK ZANDVOORT
99	Z2011-004951	04-10-2011	G.D. Fischer	KEESOMSTRAAT 375 2041 XP ZANDVOORT
100	Z2011-004952	04-10-2011	J.J.C. Veldwisch- Kerkman	DORPSPLEIN 9 2042 JK ZANDVOORT
101	Z2011-004953	04-10-2011	E.A. Fransen	ZEESTRAAT 57 2042 LB ZANDVOORT
102	Z2011-004954	04-10-2011	O. Vermeulen	HALTESTRAAT 70 2042 LP ZANDVOORT
103	Z2011-004955	04-10-2011	V. Gelder	KEESOMSTRAAT 293 2041 XL ZANDVOORT
104	Z2011-004957	04-10-2011	E. Vermond	HOBHEMASTRAAT 7 2042 VW ZANDVOORT
105	Z2011-004958	04-10-2011	V.B. Gerke	LOUIS DAVIDSSTRAAT 7 2042 LS ZANDVOORT
106	Z2011-004959	04-10-2011	C. Graauw-van Duijn	DR JOH G MEZGERSTRAAT 98 2041 HR ZANDVOORT
107	Z2011-004961	04-10-2011	P.M. Versteeg	DR C A GERKESTRAAT 34 2042 EV ZANDVOORT
108	Z2011-004963	04-10-2011	M. Gabel	WILLEMSTRAAT 29 2042 VB ZANDVOORT
109	Z2011-004965	04-10-2011	A.P. Versteeg	SWALUËSTRAAT 20 2042 KB ZANDVOORT
110	Z2011-004968	04-10-2011	J.M.A. Versteeg	EMMAWEG 10 2042 NV ZANDVOORT



INDIENERS ZIENSWIJZEN NUMMERS 32 TOT EN MET 171				
111	Z2011-004969	04-10-2011	J.D.M. Hageman	HAARLEMMERSTRAAT 22 2042 NC ZANDVOORT
112	Z2011-004971	04-10-2011	D.J.C.M. Versteege- Kuipers	EMMAWEG 10 2042 NV ZANDVOORT
113	Z2011-004972	04-10-2011	E.C.M. Versteege- van de Reep	DR C A GERKESTRAAT 34 2042 EV ZANDVOORT
114	Z2011-004973	04-10-2011	Y.S. Versteege	PIETER PAAPSTRAAT 8 2041 EC ZANDVOORT
115	Z2011-004976	04-10-2011	P.le Vino (in deze zienswijze is een aantal passages doorgehaald)	LIJSTERSTRAAT 20 2042 CJ ZANDVOORT
116	Z2011-004977	04-10-2011	R.L.M. Halt	WILLEMSTRAAT 27 2042 VB ZANDVOORT
117	Z2011-004978	04-10-2011	A.J. Vossen-Bol	KONINGINNEWEG 7 2042 NJ ZANDVOORT
118	Z2011-004980	04-10-2011	E.W. Helmich	VINKENSTRAAT 36 2042 CW ZANDVOORT
119	Z2011-004982	04-10-2011	T. Vastenhouw	KONINGINNEWEG 13 2042 NJ ZANDVOORT
120	Z2011-004983	04-10-2011	J. Heesemans	SCHOOLPLEIN 3 2042 VD ZANDVOORT
121	Z2011-004984	04-10-2011	G.L. Versteege-van Huffelen	LORENTZSTRAAT 288 2041 SM ZANDVOORT
122	Z2011-004986	04-10-2011	W. Hendriks-Koper	ONTVANGER SCHOUTENSTRAAT 2 2041 KV ZANDVOORT
123	Z2011-004987	04-10-2011	P.M. Herwegh	STARINGSTRAAT 3 2041 BH ZANDVOORT
124	Z2011-004988	04-10-2011	B.J. Viveen	HOBHEMASTRAAT 22 2042 VX ZANDVOORT
125	Z2011-004989	04-10-2011	M.P. Hillegers	SWALUËSTRAAT 14 2042 KB ZANDVOORT
126	Z2011-004990	04-10-2011	H.W. Hoejenbos	LOUIS DAVIDSSTRAAT 5 2042 LS ZANDVOORT
127	Z2011-004991	04-10-2011	J.R.M. Hoogland	KONINGINNEWEG 11 2042 NJ ZANDVOORT
128	Z2011-004992	04-10-2011	D. Vlug	HALTESTRAAT 2 2042 LM ZANDVOORT
129	Z2011-004994	04-10-2011	M. Horneman	GROTE KROCHT 7 2042 LT ZANDVOORT
130	Z2011-004995	04-10-2011	M. Beijne	KONINGINNEWEG 3 2042 NJ ZANDVOORT
131	Z2011-004996	04-10-2011	J. Huesken	FLEMINGSTRAAT 130 2041 VM ZANDVOORT
132	Z2011-004998	04-10-2011	E.M.S. Hallewas-van Rijn	BEATRIXPLANTSOEN 12 2042 PW ZANDVOORT
133	Z2011-004999	04-10-2011	J.G. Wassenaar	EMMAWEG 12 2042 NV ZANDVOORT
134	Z2011-005000	04-10-2011	C.M.D. Wassenaar- Nijhuis	EMMAWEG 12 2042 NV ZANDVOORT
135	Z2011-005002	04-10-2011	G. Wid	WILLEMSTRAAT 25 2042 VB ZANDVOORT
136	Z2011-005003	04-10-2011	K.C. Beijne-de Wilde	KONINGINNEWEG 3 2042 NJ ZANDVOORT
137	Z2011-005004	04-10-2011	J.L. Blankendaal	ELISABETH TUINEN 30 1814 DW ALKMAAR



INDIENERS ZIENSWIJZEN NUMMERS 32 TOT EN MET 171				
138	Z2011-005005	04-10-2011	D. Nimwegen	KEES DELFSWEG 24 1924 ES BEVERWIJK
139	Z2011-005006	04-10-2011	C.T.M. Bleijs	NIEUWSTRAAT 11 2042 VN ZANDVOORT
140	Z2011-005007	04-10-2011	J.A. Bloeme-Bais	KOSTVERLORENSTRAAT 75 2042 PC ZANDVOORT
141	Z2011-005008	04-10-2011	J.C.M. Blom	LOUIS DAVIDSSTRAAT 9 2042 LS ZANDVOORT
142	Z2011-005010	04-10-2011	J.C.M. Bluijs	VINKENSTRAAT 6 2042 CV ZANDVOORT
143	Z2011-005011	04-10-2011	J. Winkelaar	PRINSESSEWEG 14 2042 NH ZANDVOORT
144	Z2011-005012	04-10-2011	C. Bluijs-Keur	ZUSTER DINA BRONDERSSTR 38 2042 EE ZANDVOORT
145	Z2011-005013	04-10-2011	J.W. Bolkestein-van Laar	STATIONSPLEIN 15 2041 AA ZANDVOORT
146	Z2011-005014	04-10-2011	R.J. Witte	PIET LEFFERTSSTRAAT 23 2042 EG ZANDVOORT
147	Z2011-005015	04-10-2011	J.J. IJpenburg	PETRUS DE BLOCKSTRAAT 14 2041 EG ZANDVOORT
148	Z2011-005016	04-10-2011	J. Zonneveld	CELSIUSSTRAAT 19 2041 TB ZANDVOORT
149	Z2011-005017	04-10-2011	M.M. Zwemmer-Bos	ZANDVOORTSELAAN 32 2042 XA ZANDVOORT
150	Z2011-005018	04-10-2011	D.R. Broek	SECRETARIS BOSMANSTRAAT 13 2041 KR ZANDVOORT
151	Z2011-005022	04-10-2011	A. Dekker	KONINGINNEWEG 19 2042 NK ZANDVOORT
152	Z2011-005023	04-10-2011	D. Duijker	WEIMARWEG 7 2042 NS ZANDVOORT
153	Z2011-005024	04-10-2011	T. Beute	WILLEMSTRAAT 7 2042 VB ZANDVOORT
154	Z2011-005025	04-10-2011	S. Duijn-Roode	EMMAWEG 25 2042 NT ZANDVOORT
155	Z2011-005027	04-10-2011	J. Bluijs	KONINGINNEWEG 39 2042 NK ZANDVOORT
156	Z2011-005028	04-10-2011	J. Boers	JAN STEENSTRAAT 5 2042 VZ ZANDVOORT
157	Z2011-005029	04-10-2011	E. Boers-van Duijn	JAN STEENSTRAAT 5 2042 VZ ZANDVOORT
158	Z2011-005031	04-10-2011	I.M. Bol-van Soolingen	VAN OSTADESTRAAT 21 2042 VR ZANDVOORT
159	Z2011-005033	04-10-2011	J. Broeck	OOSTERSTRAAT 7 2042 VE ZANDVOORT
160	Z2011-005034	04-10-2011	E.H.M. Kurpershoek- Buijsman	ZANDVOORTSELAAN 52 2042 XB ZANDVOORT
161	Z2011-005035	04-10-2011	A.H. Christiaans	KOSTVERLORENSTRAAT 5 2042 PA ZANDVOORT
162	Z2011-005036	04-10-2011	R.P. Kuling en T. Corper	KONINGINNEWEG 21 2042 NK ZANDVOORT
163	Z2011-005038	04-10-2011	A.C. Davids-van Mastricht	ELTZBACHERSTRAAT 2 2041 AG ZANDVOORT
164	Z2011-005039	04-10-2011	R. Delies	TJERK HIDDÉSSTRAAT 91 2041 JJ ZANDVOORT
165	Z2011-005040	04-10-2011	B. Deursen	STATIONSSTRAAT 20 2042 LE ZANDVOORT



INDIENERS ZIENSWIJZEN NUMMERS 32 TOT EN MET 171				
166	Z2011-005041	04-10-2011	E. Diemen	WILLEM DRAIJERSTRAAT 13 2042 EB ZANDVOORT
167	Z2011-005042	04-10-2011	R.R. Dolderman	KEESOMSTRAAT 331 2041 XM ZANDVOORT
168	Z2011-005043	04-10-2011	M.K. Drommel	SARA ROOSSTRAAT 80 2041 EK ZANDVOORT
169	Z2011-005050	04-10-2011	R.F.M. Harkamp- Waal	BRUGSTRAAT 11 2042 LG ZANDVOORT
170	Z2011-005051	04-10-2011	F. Harkamp	HAARLEMMERSTRAAT 92 2042 NE ZANDVOORT
171	Z2011-005059	06-10-2011	M.T. Le Breton	BOTERDIEPSTRAAT 16 1079 SW AMSTERDAM



Bijlage 3. Memo over grondexploitatieplan

Onderwerp: noodzaak vaststelling exploitatieplan
Van: projectleiding
Voor: hoorcommissie bestemmingsplan LDC
Datum: 17 oktober 2011

1. Inleiding

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Zandvoort-Centrum" in 2009 heeft de gemeenteraad expliciet besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente gehouden kostenverhaal te plegen op grondeigenaren die profijt hebben bij de vaststelling van een bestemmingsplan, doordat zij een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening kunnen realiseren. De wet heeft daarvoor het instrument van het exploitatieplan geïntroduceerd. In zo'n plan kunnen kosten, zoals de kosten gemoeid met de aanleg van openbare ruimte en kosten van het ambtelijk apparaat, aan bouwpercelen worden toegerekend en kunnen deze worden afgerekend via de te verlenen omgevingsvergunning. In dit geval betreft het met name de kosten van herinrichting van de Louis Davidsstraat, die als gevolg van het verleggen van de rooilijn opnieuw dient te worden ingericht. Overigens moet bij de toerekening van kosten rekening worden gehouden met de ontwikkelingskosten van de betreffende particuliere eigenaren. Er kunnen niet meer kosten in rekening worden gebracht dan door de opbrengsten van de herontwikkeling kunnen worden goedge maakt.

2. Exploitatieplan of overeenkomst

De gemeenteraad is niet verplicht om een exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het kostenverhaal "*anderszins is verzekerd*";
2. Het stellen van (kwaliteits)eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en een regeling omtrent de uitvoering van voorgenomen werken en werkzaamheden niet noodzakelijk is (locatie-eisen); en
3. Het bepalen van een tijdvak waarbinnen de exploitatie zal plaatsvinden of een fasering (van werken, werkzaamheden, bouwplannen en zo nodig koppelingen hiertussen) niet noodzakelijk is en als een uitwerking van de regels omtrent de uitvoerbaarheid van bestemmingen (woningbouwcategorieën) niet noodzakelijk is.

Ad. 1.

Van "*anderszins verzekerd*" is ook sprake als de gemeente alle gronden in eigendom heeft c.q. kostenverhaal kan plegen door de uitgifte van gronden of met de betrokken grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten waarin het kostenverhaal en het stellen van eisen is opgenomen. De gronden van het LDC zijn grotendeels in eigendom van de gemeente c.q. verworven. Dat is niet het geval voor het plandeel 1c, waar sprake is van de mogelijkheid van vervangende nieuwbouw met ruimere bouwmogelijkheden dan in het oude bestemmingsplan. Het betreft hier verruiming door de versmalling van het profiel van de Louis Davidsstraat, alsmede verruiming in de bouwhoogte. In het vastgestelde, alsmede in het vast te stellen, bestemmingsplan is sprake van een verplichte rooilijn in de Louis Davidsstraat. Herbouw of gebruik maken van de ruimere bouwmogelijkheden kan derhalve uitsluitend plaatsvinden indien in die nieuwe rooilijn wordt gebouwd, waarvoor verwerving – via een te sluiten overeenkomst- van een strook grond van de gemeente vereist is. Via de



gronduitgifte kan de gemeente een toe te rekenen deel van haar kosten van de herinrichting van het LDC, dat van de Louis Davidsstraat in het bijzonder, bij deze particuliere eigenaren in rekening brengen. In de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie is aangegeven welk deel van de kosten door deze gronduitgifte dient te worden gedekt. Hierbij is en hoeft geen sprake te zijn van volledig kostenverhaal. Bij de toerekening van kosten dient ook bij toepassing van een exploitatieplan rekening te worden gehouden met de inbrengwaarde van het te slopen vastgoed (grondslag waarde Onteigeningswet). Bij de gronduitgifte zal het financieel kader van de grondexploitatie worden aangehouden.

Overigens hebben de betreffende grondeigenaren ook nog anderszins medewerking van de gemeente nodig. Voor de realisatie van hun programma (winkels en woningen) dienen zij op grond van de gemeentelijke bouwverordening te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Volgens de uitgangspunten van het Masterplan en het bestemmingsplan moet dit ondergronds plaats vinden, zulks in aansluiting op en met ontsluiting via de momenteel in aanleg zijnde gemeentelijke parkeergarage. Dit heeft tot gevolg dat er hoe dan ook een overeenkomst met de gemeente gesloten moet worden, alvorens overgegaan kan worden tot het gebruik maken van de ruimere bouwmogelijkheden.

Ad. 2.

Het stellen van de hier bedoelde eisen is in de concrete omstandigheden niet noodzakelijk. De ontwikkeling van het LDC is zodanig opgezet dat de gemeente zelf zorg draagt voor het bouwrijp maken en de inrichting van het openbaar gebied. De enige uitzondering hierop wordt gevormd door het nieuwe "marktplein" op de dak van de parkeergarage in fase 1b dat door AM, conform contractuele afspraken met de gemeente, wordt ingericht en opgeleverd. De gemeente zal na bouwrijp maken, gronduitgifte en realisering van de nieuwbouw zelf zorg dragen voor de herinrichting van de Louis Davidsstraat c.a.

Ad. 3.

De noodzaak tot het bepalen van een tijdvak c.q. fasering zou hebben bestaan indien de ontwikkeling van plandeel 1c voorwaardelijk is voor de ontwikkeling van de overige delen van het LDC. Hoewel het streven gericht is op integrale realisatie kan indien niet of niet tijdig overeenstemming met de betrokken grondeigenaren van het plandeel kan worden bereikt de uitvoering van dit deel van het bestemmingsplan, en daarmee de herinrichting van de Louis Davidsstraat c.a., worden uitgesteld tot dat die overeenstemming wel is bereikt. Voor herprofilering van het openbare gebied bestaat immers geen aanleiding tot het moment waarop zekerheid is ontstaan met betrekking tot de realisatie van dit plandeel.

De gemeente heeft het niet noodzakelijk geoordeeld via het bestemmingsplan (en daarmee in de vorm van een exploitatieplan) woningcategorieën (sociale huurwoningen en/of particulier opdrachtgeverschap) voor de ontwikkeling van plandeel 1c vast te stellen. Het staat de private ontwikkelaars derhalve vrij hier woningen in de vrije marktsector te gaan realiseren.



Bijlage 4. Verslag van de hoorzitting van 14 oktober 2011

Hoorzitting van het ontwerpbestemmingsplan Louis Davids Carré op 14 oktober 2011	
Voorzitter:	Dhr. M.B.J. Demmers (GBZ)
Aanwezig:	Dhr. K. Stammis (PvdA), dhr. D. Suttorp (OPZ), mw. mr. M. Langeveld (raadsadviseur) en dhr. mr. H.J.A. Ebbeng (extern adviseur)
Notulist(e):	Mw. M. van de Belt

Nr.	Spreker	Resultaat
		<p><u>De voorzitter</u> opent de hoorzitting om 20.00 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. Doel van de hoorcommissie is het aanhoren van een toelichting op de ingediende zienswijzen. Het gaat zuiver en alleen om een toelichting en het is niet de bedoeling een discussie aan te gaan. De hoorcommissie kan vragen ter verheldering stellen. De toelichtingen zijn bedoeld om een link te leggen tussen het bestemmingsplan en de ruimtelijke ordening. De hoorcommissie neemt de toelichtingen mee in haar overwegingen om tot een gedegen advies te komen aan de gemeenteraad. De raad kan het advies aannemen of terzijde leggen. De raad beslist over de vaststelling van het bestemmingsplan.</p>
1.	Mevrouw S.I. Versteeg-Ojevaar	<p>Er is geen inzage mogelijk geweest in diverse documenten uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan LDC, zoals vereist volgens artikel 3:11 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht. Die documenten zijn wel nodig voor het beoordelen van het ontwerpbestemmingsplan en om een zienswijze correct te kunnen toelichten. We hebben op 10 oktober met een WOB-verzoek (Wet openbaarheid van bestuur) om deze documenten gevraagd, omdat alleen het ontwerpbestemmingsplan, zonder de stukken die als onderbouwing dienden, ter inzage heeft gelegen.</p> <p>Volgens hoofdstuk 7 van de Algemene wet bestuursrecht moeten indieners van zienswijzen tot tien dagen voor de hoorzitting de gelegenheid krijgen om nadere stukken in te dienen en de gemeente heeft de indieners van zienswijzen niet gewezen op dit recht. De uitnodiging voor de hoorzitting op 14 oktober is op 8 oktober ontvangen.</p> <p>De gemeenteraad zal het bestemmingsplan zonder exploitatieplan vaststellen en handelt daarmee in strijd met artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierdoor ontbreekt inzicht in de kosten en is voor ons niet duidelijk of de gemeente met particulieren een anterieure overeenkomst heeft gesloten of de kosten anderszins heeft verzekerd.</p> <p>Wanneer sprake is van fasering dient de gemeente alsnog een exploitatieplan op te stellen. Bovendien is de gemeente verplicht om van anterieure overeenkomsten de zakelijke inhoud te publiceren in de plaatselijke krant.</p> <p>Omdat wij niet over alle stukken kunnen beschikken verzoeken wij de hoorcommissie een nieuwe datum voor een hoorzitting vast te</p>



Nr.	Spreker	Resultaat
		<p>stellen.</p> <p>Aan de voorzitter van de hoorcommissie zal ik kopieën overhandigen met uitleg over de anterieure overeenkomst uit het Handboek Grondzaken in de praktijk, SDU uitgevers, november 2010. Al die haast door de gemeente zal alleen maar tot fouten zal leiden. Ook begrijpen wij de geheimzinnigheid van de gemeente niet.</p> <p>We concluderen dat de hoorzitting niet volgens de regels gaat en dat ons daardoor rechten worden ontnomen.</p> <p>De <u>voorzitter</u> stelt vast dat mevrouw Versteege twee verschillende problemen aankaart: het ontbreken van een exploitatieplan en het hebben van te weinig tijd. Op de vraag of meer tijd iets zou kunnen toevoegen aan de toelichting op de ingediende zienswijze, maakt mevrouw <u>Versteege</u> duidelijk dat het bestemmingsplan mogelijk grote gevolgen heeft voor de belastingbetaler en dus ook voor haar persoonlijk. Voorkomen moet worden dat de gemeente een artikel 12 gemeente wordt. Er zijn fouten in de beginprocedure gemaakt. Zij heeft kennisgenomen van het bestemmingsplan Centrum dat is vastgesteld in september 2009 en toen ook een zienswijze ingediend. De wijzigingen worden door haar en anderen niet als gering beschouwd. We zijn tegen de hoge bebouwingen.</p> <p>De heer <u>Ebbeng</u> licht toe dat er geen juridische fouten zijn gemaakt in de termijn tussen het einde van de tervisielegging en de hoorzitting. Het ontwerpbestemmingsplan heeft volgens afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht zes weken ter inzage gelegen tot en met 6 oktober 2011. In die tijd kon iedereen een zienswijze indienen. Hoofdstuk 7 van de Algemene wet bestuursrecht is niet van toepassing, want dat heeft betrekking op bezwaarschriften en het gaat hier om zienswijzen die behoren tot de voorfase van het besluitvormingsproces. De raad beoordeelt de zienswijzen. De hoorcommissie verricht voorbereidende handelingen en adviseert de raad over de zienswijzen.</p> <p>Mevrouw <u>Versteege</u> geeft vervolgens aan dat ze meer tijd nodig heeft om een aantal zaken nog uit te zoeken. Ook werd een meneer, die nu in de zaal zit, de inzage van het ontwerpbestemmingsplan op het gemeentehuis geweigerd, omdat het niet aanwezig bleek te zijn bij de balie.</p> <p>De <u>voorzitter</u> antwoordt dat de hoorcommissie onbekend was met de onbehoorlijke behandeling van personen. Hij heeft inmiddels vernomen dat er een officiële klacht is ingediend en deze zal volgens de geldende procedure worden afgehandeld.</p>
2.	De heer M. Versteege	<p>De voortvarendheid en haast van het college bij de eerste fase is absoluut geen goede zaak. Een maquette moet de omwonenden doen geloven dat de projectontwikkelaar AM Zandvoort een mooi, florissant, in de omgeving passend, groen en betaalbaar centrum zal geven, maar een dergelijke illustratie is een illusie. Bij een bestemmingsplan hoort het over wettelijke kaders te gaan en al die details leiden alleen maar af. De echte vragen hebben betrekking op aantallen vierkante of kubieke meters die bebouwd kunnen worden en op de hoeveelheid groen. Het gaat erom hoeveel de raad</p>



Nr.	Spreker	Resultaat
		<p>aanvaardbaar vindt. De toelichting komt niet overeen met de verbeelding. Het masterplan LDC is een totaal ander plan dan het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan. In zijn zienswijze zijn talloze argumenten naar voren gebracht om dit bestemmingsplan niet aan te nemen. Hij spreekt namens een grote groep omwonenden die geen vertrouwen meer hebben in dit plan en ook niet in het proces. De bezwaren tegen dit bestemmingsplan worden breed gedragen. Gisteravond nog ontving hij een heel pak informatie naar aanleiding van zijn WOB-verzoek, maar er was geen tijd om daarop te reageren. De anterieure overeenkomsten, noch de design en built-overeenkomst komen ter inzage. Het is niet controleerbaar of er anterieure overeenkomsten zijn. Als deze er niet zijn, dan dient er een exploitatieplan te komen. In het Parel-aan-zee-plusplan staat dat kwaliteit boven kwantiteit gaat, maar alles volbouwen biedt zeker geen kwaliteit. Hij spreekt de hoop uit dat Zandvoort gezamenlijk, dus samen met alle belanghebbenden, ontwikkeld wordt. Veel inwoners van Zandvoort willen echt iets anders neerzetten dan wat de huidige plannen laten zien.</p>
3.	Mevrouw M. Kremer	<p>In deze bizarre situatie is het eigenlijk zonde van de energie om een toelichting te houden op de ingediende zienswijze, omdat sprake is van een ontwerpbestemmingsplan dat al lang achterhaald is. Het idee bestaat dat de gemeente het nieuwe ontwerpbestemmingsplan wil doordrukken voor een nieuw project. Uit de wandelgangen wordt vernomen dat de contracten voor het nieuwe al getekend zijn, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Er is weinig hoop dat de hoorcommissie, de raad en het college op basis van de ingediende zienswijzen anders zal beslissen over het bestemmingsplan LDC. Voor het ontwerpbestemmingsplan worden alle regels om geluid en milieuoverlast te voorkomen overtreden. Na drie jaar ellende ben ik inmiddels ervaringsdeskundige hierin. Het ontwerpbestemmingsplan LDC is erg onvolledig en daardoor onbegrijpelijk. De verschillen met het bestemmingsplan Centrum zijn duidelijk.</p>
		<p>De <u>voorzitter</u> wijst erop dat veel van de gemaakte opmerkingen tijdens de hoorzitting geadresseerd zijn aan de gemeenteraad en niet onder de bevoegdheid van de hoorcommissie vallen. De hoorcommissie gaat alleen over de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan LDC, dus over het deel dat gewijzigd wordt ten opzichte van het plan uit 2009. Hij concludeert dat het bij de indieners van de zienswijzen ontbreekt aan vertrouwen in de overheid. De <u>voorzitter</u> sluit de hoorzitting om 21.05 uur.</p>

Door de hoorcommissie vastgesteld op 24 oktober 2011

(was getekend)

de raadsadviseur/plv. griffier,
mw. M. Langeveld

de voorzitter,
dhr. M.B.J. Demmers (GBZ)



Bijlage 5. Notitie vergelijking bouwhoogten en bouwmassa's

Onderwerp: vergelijking bouwhoogten en bouwmassa's

Van: mr. H.J.A. Ebbeng

Voor: hoorcommissie bestemmingsplan LDC

Datum: 12 november 2011

Vergelijking bouwhoogten en bouwmassa

Om de vraag te kunnen beantwoorden of en in welke mate er is afgeweken van het masterplan is op verzoek van de hoorcommissie een vergelijking gemaakt van de bouwhoogtes en -massa's van de bestemmingsplannen Zandvoort- Centrum, Zandvoort-Louis Davids carré en het masterplan.

Onderstaand zijn de maximale hoogten, zoals aangegeven op de verbeelding van de bestemmingsplannen Zandvoort-Centrum en Zandvoort-Louis Davids carré per locatie naast elkaar gezet, waardoor de verschillen tussen het vigerende bestemmingsplan en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan duidelijk worden.

Daaronder staan de bouwmassa aangegeven volgens de afbeeldingen in het Masterplan.

Locatie Raadhuisplein (Ahold/De Nijs)

Kop raadhuisplein:

Bestemmingsplan	Max. goothoogte	Max. nokhoogte	Max. Bouwhoogte
Centrum	13	16	
LDC			15

Zijde Louis Davidsstraat:

Bestemmingsplan	Max. goothoogte	Max. nokhoogte	Max. Bouwh/dakh.
Centrum	10	13	
LDC			12/75gr

Zijde Hannie Schaftlocatie:

Bestemmingsplan	Max. goothoogte	Max. nokhoogte	Max. Bouwhoogte
Centrum			14
LDC			15

Zijde C.Slegerstraat:

Bestemmingsplan	Max. goothoogte	Max. nokhoogte	Max. Bouwhoogte
Centrum	10	13	
LDC			15

Zijde Grote Krocht:

Bestemmingsplan	Max. goothoogte	Max. nokhoogte	Max. Bouwh/dakh
Centrum	10	13	
LDC			12/75gr

Binnenterrein:

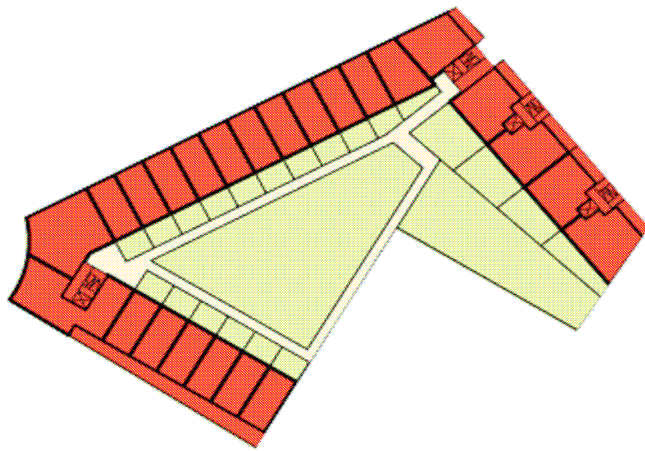
Bestemmingsplan	Max. goothoogte	Max. nokhoogte	Max. Bouwhoogte
Centrum			4
LDC			6 (met ontheffing max. 13m*)

*De bouwhoogte van een hoofdgebouw (met de aanduiding sba-ab) kan met de afwijkingsregel van artikel 3.3 worden verhoogd tot 13 meter, mits het hoofdgebouw zal worden voorzien van een transparante kap en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. In voorkomende gevallen moeten burgemeester en wethouders daaraan toetsen. Het betreft hier een ontheffingsbepaling met de daarbij behorende procedure en rechtsbescherming ingevolge de Awb.



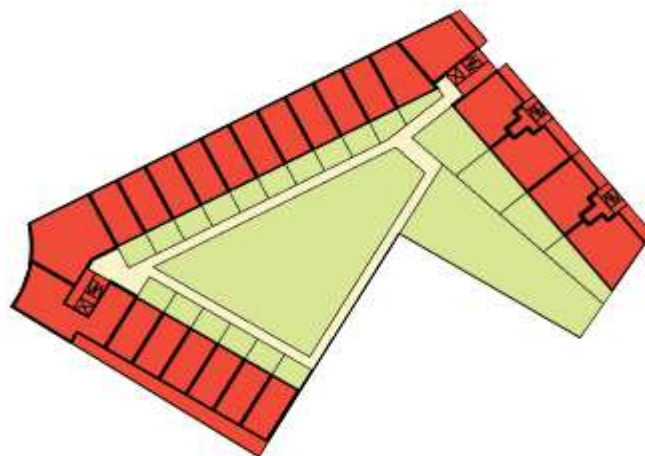
MASTERPLAN:

Detailhandel 1285 m²
Supermarkt AH 2000 m²
Appartementen 4



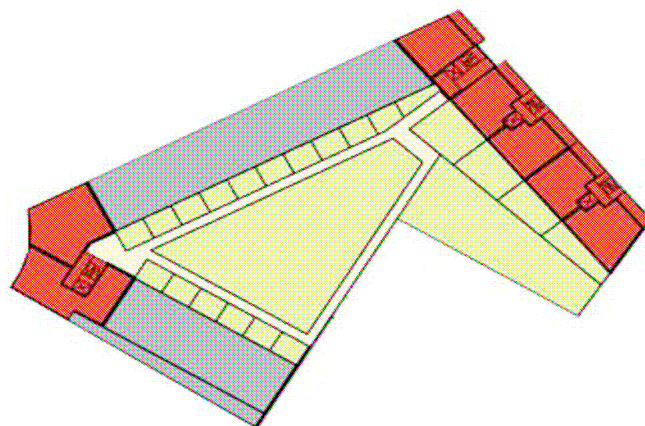
VERDIEPING 1

Maissonnettes 17x
Hoekappartementen 2x
Appartementen 5x



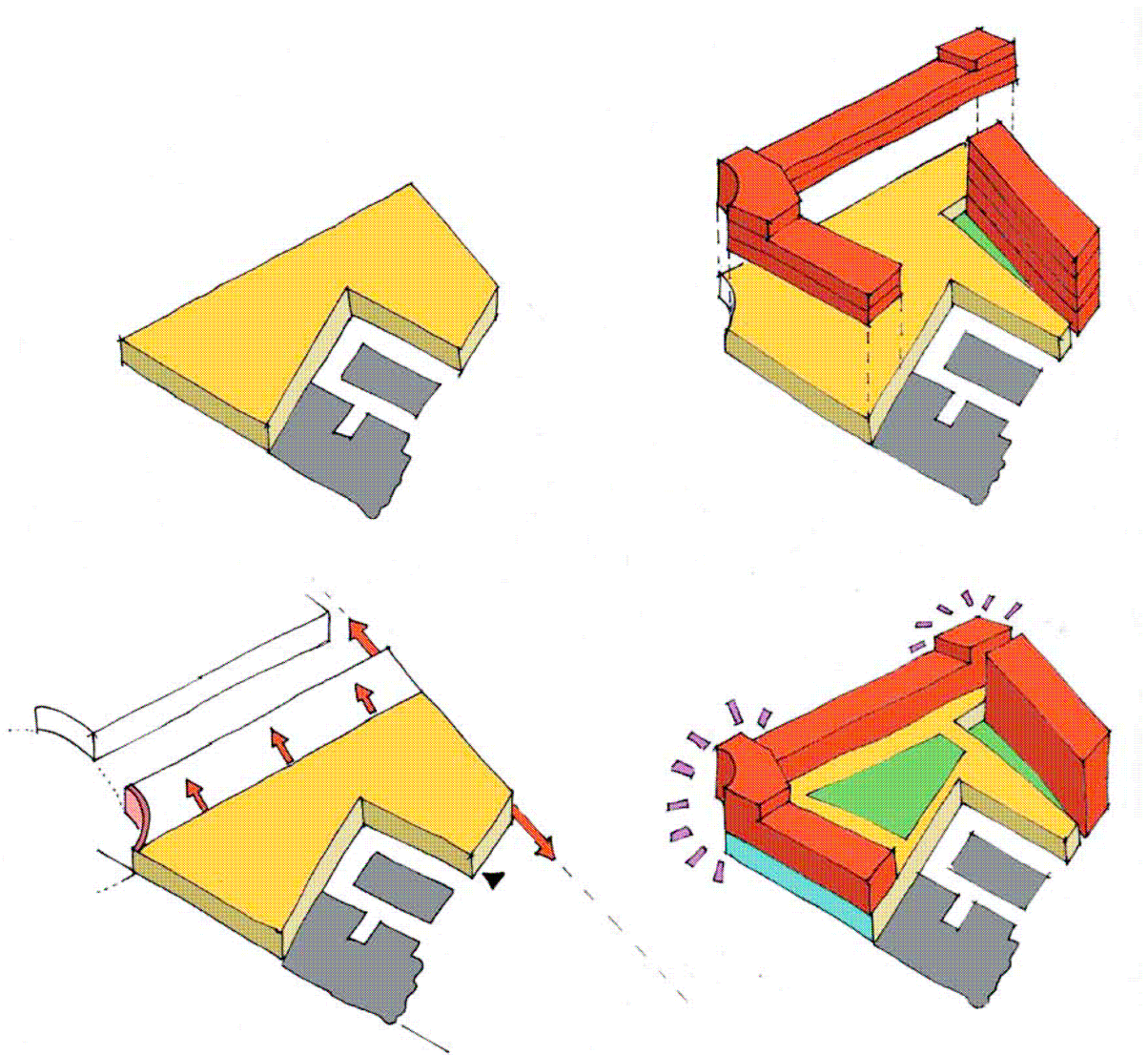
VERDIEPING 2

Hoekappartementen 2x
Appartementen 5x



VERDIEPING 3

Hoekappartementen 2x
Appartementen 5x



Hannie Schaftlocatie:

Zijde Louis Davidsstraat:

Bestemmingsplan	Max. goothoogte	Max. nokhoogte	Max. Bouwhoogte
Centrum			14
LDC			14

Zijde Prinsesseweg:

Bestemmingsplan	Max. goothoogte	Max. nokhoogte	Max. Bouwhoogte
Centrum			14
LDC			Deel 14 en (tussen)deel 11

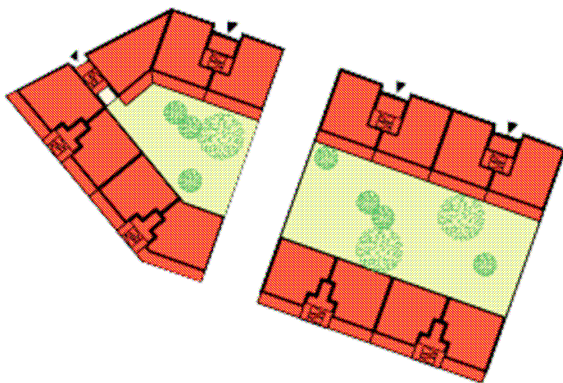
Zijde Bredeschoollocatie:

Bestemmingsplan	Max. goothoogte	Max. nokhoogte	Max. Bouwhoogte
Centrum			14
LDC			14

Zijde marktplein:

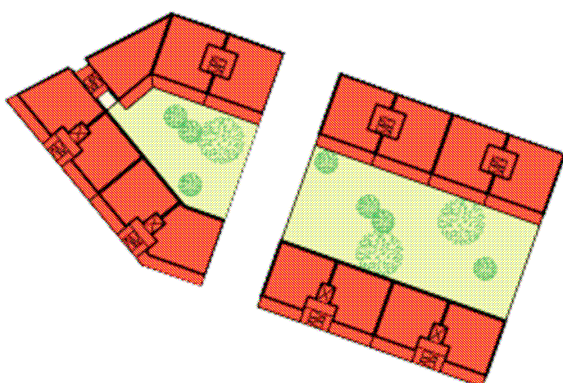
Bestemmingsplan	Max. goothoogte	Max. nokhoogte	Max. Bouwhoogte
Centrum			14
LDC			14

MASTERPLAN:



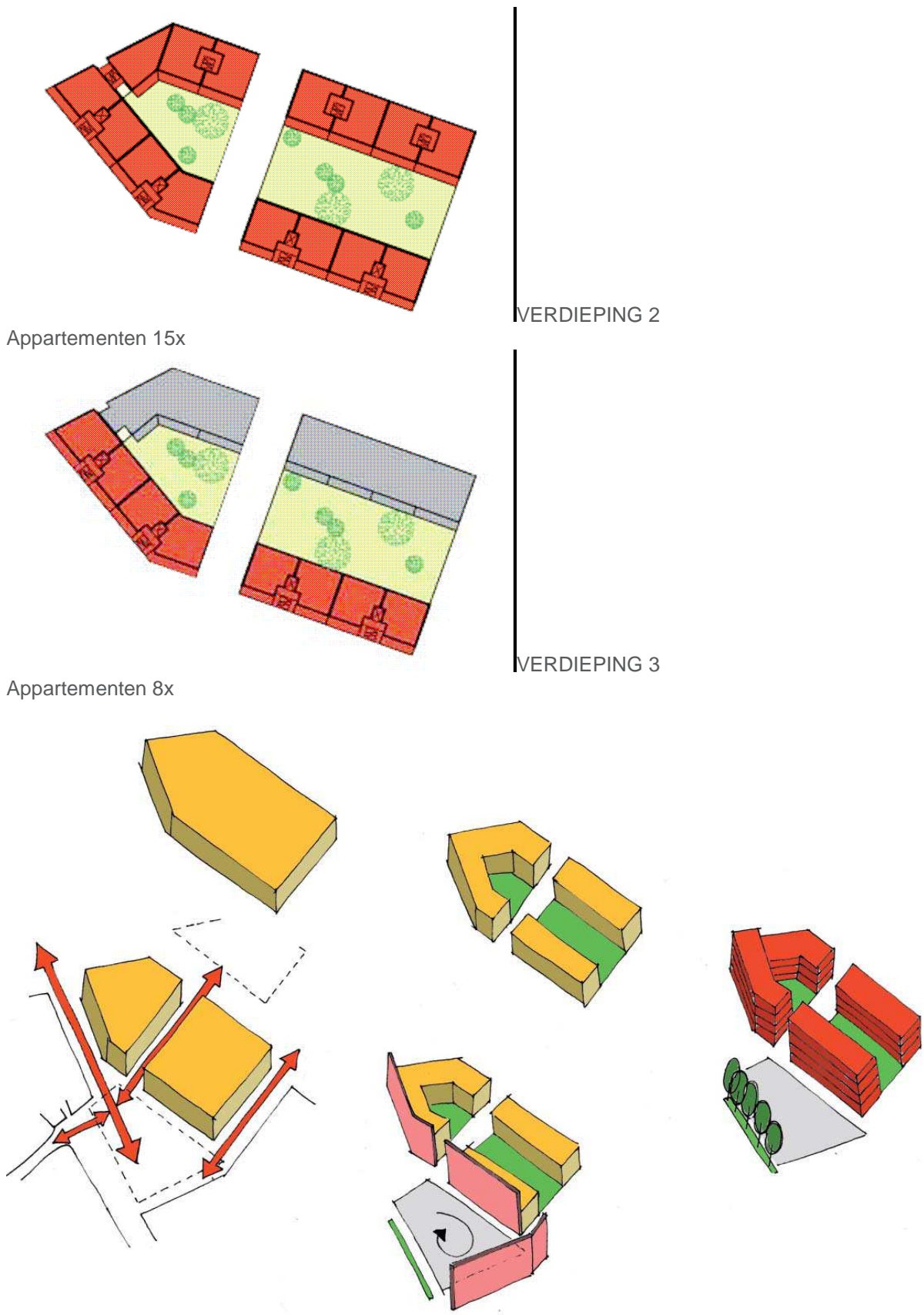
Grondgebonden appartementen 15x
 Binnentuin

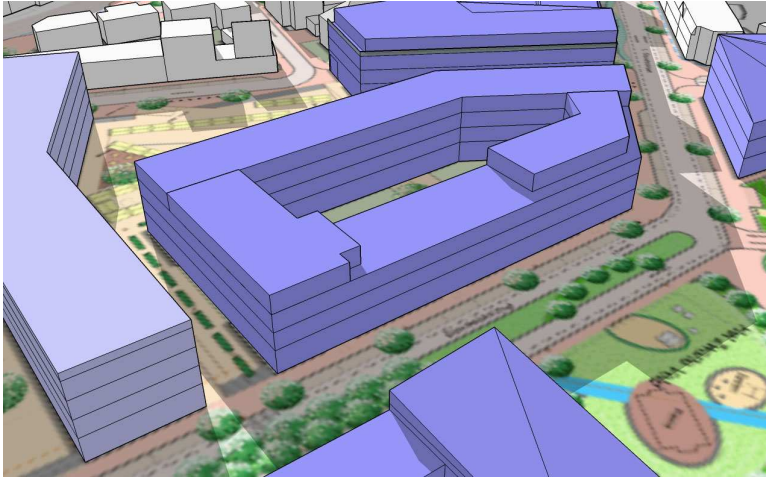
BEGANE GROND



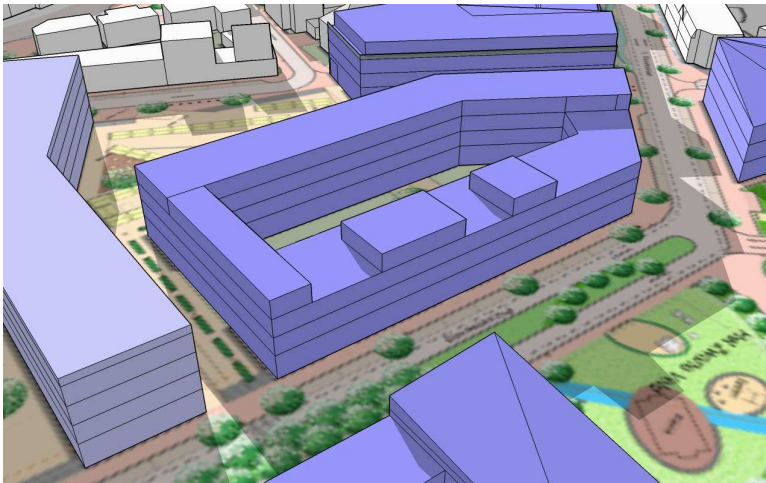
Appartementen 15x

VERDIEPING 1





Nieuwe bouwenvelop op basis van aangepast ontwerp (2011)

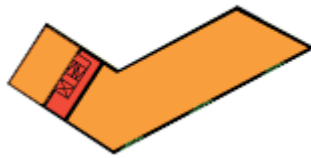


Prijsvraagontwerp (2008)

Ahoedlocatie:

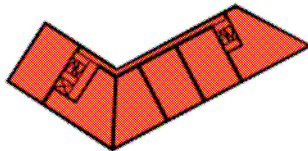
Bestemmingsplan	Max. goothoogte	Max. nokhoogte	Max. Bouwhoogte
Centrum			11
LDC			11 (met ontheffing max. 14)

MASTERPLAN:



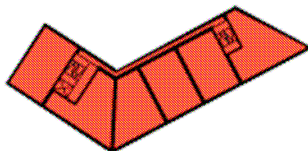
Publieke functie
 (bv Ahoed)

BEGANE GROND



Appartementen 6x
 (mogelijk wijzigen in 5
 ruimere appartementen)

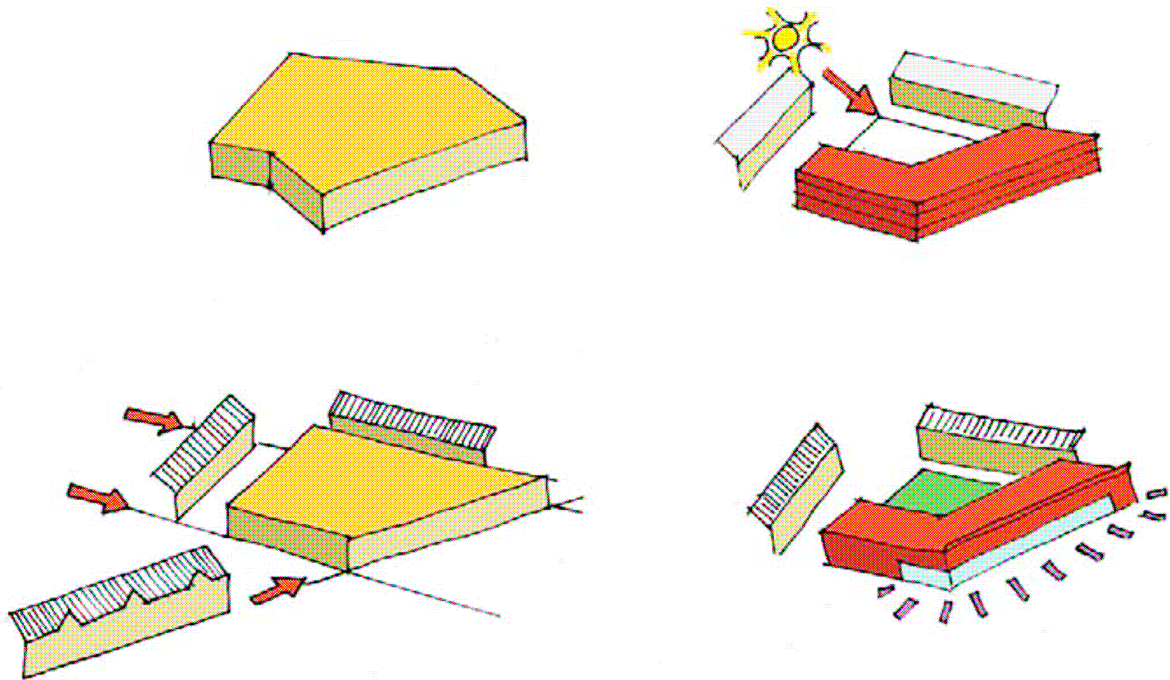
VERDIEPING 1



Appartementen 6x
 (mogelijk wijzigen in 5
 ruimere appartementen)

VERDIEPING 2





Oorspronkelijk was sprake van een gebouw bestaande uit drie bouwlagen met daaronder een (maatschappelijke) functie, die vanaf de openbare weg zichtbaar was. In de overeengekomen en te realiseren situatie was ook een alternatief met een kap. Met een afwijkingsregel is het aanbrengen van een dergelijke kap mogelijk gemaakt. Bij een concrete bouwaanvraag kunnen de belangen van derden worden afgewogen, als gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsregel.

EMMlocatie:
Zijde Zwarte Veld:

Bestemmingsplan	Max. goothoogte	Max. nokhoogte	Max. Bouwhoogte
Centrum			-- (bouwverord.:15)
LDC			10(Wro-zone2: 14)

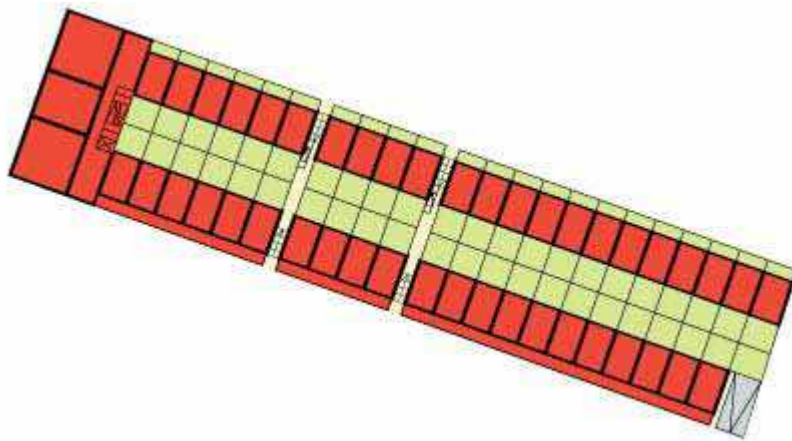
Zijde Koningstraat:

Bestemmingsplan	Max. goothoogte	Max. nokhoogte	Max. Bouwhoogte
Centrum	6	9	
LDC	6	9	

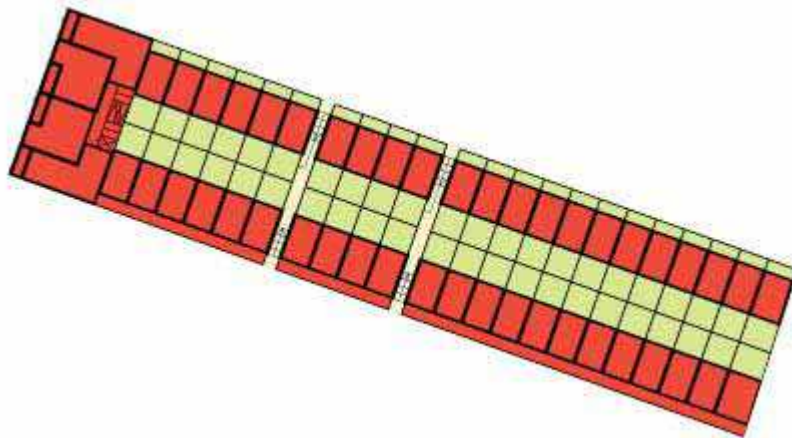
Zijde Prinsesseweg:

Bestemmingsplan	Max. goothoogte	Max. nokhoogte	Max. Bouwhoogte
Centrum	9 (1 perceel: 6)	11 (1 perceel: 9)	
LDC	9 (1 perceel: 6)	11 (1 perceel: 9)	

MASTERPLAN:

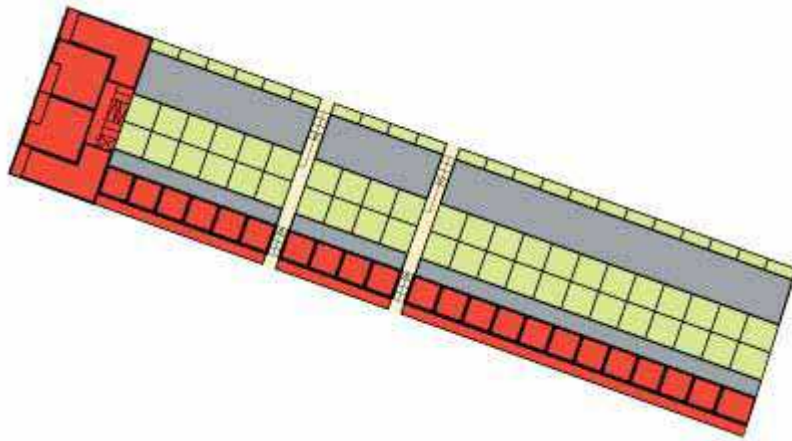


BEGANE GROND
 Eengezinswoningen 43x
 Grondgebonden appartementen 3x



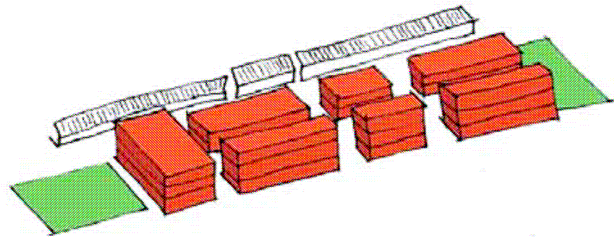
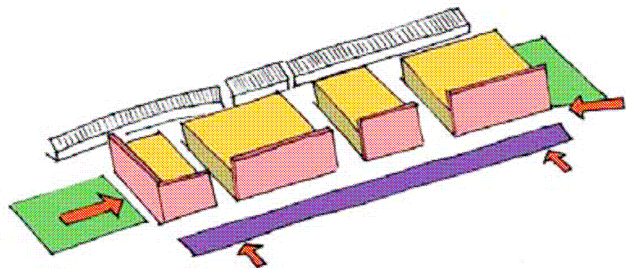
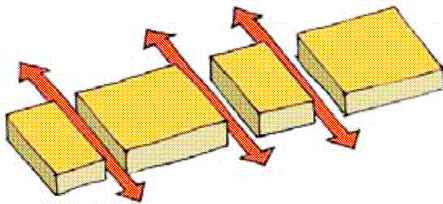
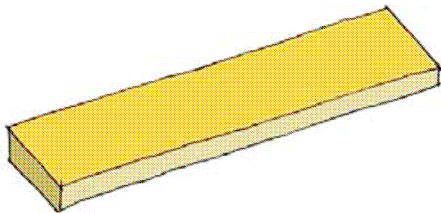
Appartementen 4x

VERDIEPING 1



Appartementen 4x

VERDIEPING 2



Conclusie:

De verschillen in maximale bouwhoogten zijn het grootst op de locatie Raadhuisplein. De verhoging van de hoogte van de supermarkt op de begane grond van de Raadhuispleinlocatie van 4 naar max. 6 meter is op verzoek van Ahold gebeurd. Dat heeft dan ook weer gevolgen voor de maximale hoogten van de opbouw boven de begane grond. De bouwhoogte van een hoofdgebouw (met de aanduiding sba-ab) kan met de afwijkingsregel van artikel 3.3 worden verhoogd tot 13 meter.

Bij de Hannie Schaftlocatie is sprake van een geringer verschil, terwijl er bij de Ahoedlocatie geen sprake is van een verschil in de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte. In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 4.3 een ontheffingsmogelijkheid opgenomen van de bouwhoogtebepaling tot maximaal 14 meter. Met een afwijkingsregel is het aanbrengen van een kap mogelijk gemaakt.

Bij de EMMlocatie is er een verschil aan de kopse kant aan het Zwarte Veld. In het ontwerpbestemmingsplan een hoogteaanduiding van 10 meter is opgenomen. Doordat hier de aanduiding 'Wro-zone 2' is opgenomen kan met ontheffing tot maximaal 14 meter worden gebouwd. Die hoogteaanduiding was abusievelijk niet vermeld op de plankaart van bp Centrum, waardoor de maximale bouwhoogte van de (stedenbouwkundige bepaling van de) bouwverordening van toepassing was (max. 15 meter). Daardoor kan er aan de kant van het Zwarte Veld vier bouwlagen worden gebouwd, terwijl in het masterplan wordt uitgegaan van 3 bouwlagen. Dit is wel een duidelijk verschil tussen het masterplan en het ontwerpbestemmingsplan. Om van die vierde bouwlaag gebruik te kunnen maken kan op grond van artikel 8.3 van de regels worden afgeweken van de bouwregels (hoogte 10 meter): 'mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.' Het betreft hier een ontheffingsbepaling met de daarbij behorende procedure ingevolge de Awb.

Een vergelijking van de bouwmassa's van het masterplan en het ontwerpbestemmingsplan geven verder nauwelijks verschillen.

Wel zijn in de afbeeldingen van het masterplan binnen de bouwmassa's van de Hannie Schaftlocatie en de EMMlocatie openingen opgenomen die niet geheel in zowel het bestemmingsplan Centrum als in het ontwerpplan LDC zijn overgenomen. In de beide bestemmingsplannen is op de verbeelding een aanduiding voor een onderdoorgang opgenomen en bij de EMMlocatie is in het midden van het bouwblok een doorgang getekend, doch deze doorgang is niet op de renvooi van de verbeelding vermeld.

Wat de bouwmassa's betreft passen die van het ontwerpbestemmingsplan in die van het masterplan, met uitzondering van de toepassing van de afwijkingsregel in artikel 4.3 voor de hoogte van de Ahoedlocatie en de kopse kant van de EMM locatie. Deze uitzonderingen passen wel in de randvoorwaarden van het masterplan.

Middelbeers, 12 november 2011.
Mr. H.J.A. Ebbeng

notitie

aan	Gemeente Zandvoort	van	Milieudienst IJmond
t.a.v.		telefoon	0251-263863
Cc			
datum	13 oktober 2011		
onderwerp	Parkeergarage Prinsesseweg te Zandvoort		

Inleiding

In het bestemmingsplan Louis Davidscarré is (gelijk aan het vigerende bestemmingsplan) een parkeergarage langs de Prinsesseweg opgenomen. Omwonenden verwachten mogelijk geluidsoverlast van de in- en uitgang van de te realiseren parkeergarage. In deze notitie wordt de milieukundige situatie toegelicht.

Situatie

De bestaande openbare parkeerplaatsen worden heringericht. Er worden 188 parkeerplaatsen onttrokken op maaiveldniveau, waarvan 108 langs de Prinsesseweg en Zwartevelde. Langs de Prinsesseweg wordt een parkeergarage gebouwd ter vervanging voor o.a. de onttrokken parkeerplaatsen op maaiveldniveau. De parkeergarage is voornamelijk bedoeld voor de bewoners van de nieuwbouwwoningen en de huidige omwonenden maar voor een klein deel ook tevens bezoekers van het winkelcentrum. Van belang is dat bij het Louis Davis Carré tevens een (grotere) parkeergarage van ruim 500 plaatsen is gebouwd die mede is bedoeld voor winkelpubliek. In verband met deze parkeergarage is in het kader van het bestemmingsplan akoestisch onderzoek verricht waaruit blijkt dat bij de omliggende woningen, die op korte afstand van de parkeergarage zijn gesitueerd, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) uit de Wet geluidhinder. Deze (grote) parkeergarage heeft tevens tot gevolg dat de parkeerdruk in de Prinsesseweg/Koningstraat verminderd, de verkeersintensiteit neemt dus (enigszins) af. De Prinsesseweg is overigens een 30 km/uur weg en heeft dus geen Wet geluidhinder geluidszone. Dit betekent dat geen sprake kan zijn van een zogenoemde reconstructie volgens art. 99 van de Wet geluidhinder (zie bijlage).

Beoordeling

Het netto aantal parkeerplaatsen langs de Prinsesseweg/Koningstraat neemt niet toe terwijl bovendien de verkeersintensiteit op deze verkeerswegen afneemt. Dit betekent dat de geluidsbelastingen op de omliggende woningen niet kunnen toenemen. Door de in- en uitgangen van de parkeergarage wordt de verkeersstromen wel meer geconcentreerd, dus ter hoogte van een in- en uitrit zou de geluidsbelasting enigszins toe kunnen nemen ten opzichte van de oude situatie. De in- en uitritten zijn echter aan de Prinsesseweg gesitueerd, dus aan de andere zijde van de parkeergarage. Voorts liggen de woningen aan de Koninginneweg op ruime afstand ingeval de ingang aan de oostzijde wordt gesitueerd en ten

opzichte van Koninginneweg 19 en 21 zijn de woningen afgeschermd door bijgebouwen. Dit betekent dat er een grote mate van afscherming optreedt. De conclusie is dat er mede gelet op de grootte van de parkeergarage (in relatie tot de parkeergarage met ruim 500 plaatsen) dus geen geluidsoverlast vanwege verkeerswegingen door de in- en uitritten van de parkeergarage zal optreden voor de omliggende bestaande woningen.

Overig

Voor wat betreft luchtkwaliteit wordt opgemerkt dat de ventilatievoorzieningen van de parkeergarage moet voldaan aan de in het Activiteitenbesluit opgenomen voorschriften voor met name de situering van in- en uitlaat openingen.

Bijlage:

Reconstructie Wet geluidhinder

Bij verkeerskundige wijzigingen van een bestaande verkeerswegstructuur is het begrip 'reconstructie Wet geluidhinder' van toepassing. Dit betekent dat door een (fysieke) ingreep in een verkeersweg de geluidsbelastingen op woningen niet meer dan 2 dB (decibel) hoger mag worden. Is dit wel het geval dan is er (dus) sprake van een reconstructie Wet geluidhinder en moet (als er geen maatregelen worden getroffen om de geluidsbelasting weer te verlagen) er voor de betreffende woning een 'hogere waarde Wet geluidhinder vanwege reconstructie' aangevraagd worden.

Bij het toetsen aan het 2 dB criterium moet de toekomstige situatie zonder voorzieningen worden gehanteerd. In elk geval mag de geluidsbelasting 48 dB bedragen zonder consequenties.

Om te toetsen of er sprake is van een reconstructie volgens artikel 99 Wet geluidhinder moet de toekomstige geluidsbelasting (10 jaar later) worden vergeleken met de huidige geluidsbelasting. Het verschil mag niet meer zijn dan 1,5 dB, dit wordt afgerond naar boven. Om de geluidsbelasting met 1,5 dB toe te laten nemen zal de verkeersintensiteit met ongeveer 50% toe moeten nemen. Van belang is dat bovenstaande niet geldt bij 30 km/uur wegen; verkeerswegen met een maximum snelheid van 30 km/uur hebben geen geluidzone.