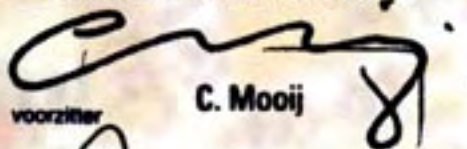


Gemeente Zandvoort



Goedgekeurd bij besluit van heden nr. 05-52932
Haarlem, 21 MAART 2006
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland


voorzitter C. Mooij


provinciesecretaris

H.W.M. Oppenhuis de Jong

BESTEMMINGSPLAN NIEUW NOORD

Gemeente Zandvoort

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	5
1.2 Het plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Onbenutte bouw mogelijkheden	9
1.5 Opzet van het bestemmingsplan	9
2 Beleidskader	10
2.1 Europees- en Rijksbeleid	10
2.2 Streekplan Noord-Holland Zuid	13
2.3 Gemeentelijk beleid	13
3 Stedebouwkundige structuren	16
3.1 Functioneel-ruimtelijke opbouw	17
3.2 Landschappelijke structuur	18
3.3 Verkeersstructuur	19
4. Structuurvisie Nieuw Noord	20
4.1 Inleiding	21
4.2 Woningbouw	21
4.3 Verkeer en vervoer	21
4.4 Landschappelijke- en ecologische uitgangspunten	22
4.5 Centrumvoorzieningen	23
4.6 Bedrijven binnen het woongebied	23
5. Planopbouw	24
5.1 Functioneel-ruimtelijke aspecten	24
5.2 Sociale veiligheid	24
5.3 Project Wonen, Zorg en Welzijn Zandvoort Noord	24
5.3 Transformatielocaties	24
5.4 Beeldkwaliteit	29
6 Juridische aspecten	36
6.1 Keuze planmethodiek	36
6.2 Bestemmingen inhoudelijk	36

7 Milieu-aspecten 41

7.1 Bedrijven	41
7.2 Geluid	42
7.3 Bodem	43
7.4 Archeologie	43
7.4 Water	43
7.5 Flora en fauna	44
7.6 Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen	45

8. Uitvoerbaarheid 46

8.1 Economische uitvoerbaarheid	46
8.2 Handhaving	46

9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47

9.1 Voorinspraak	47
9.2 Inspraak	49
9.3 Overleg ex. artikel 10 BRO	49



1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De gemeente Zandvoort is al geruime tijd bezig met een aanzienlijke vermindering en actualisering van de vigerende bestemmingsplannen. Op de eerste plaats is deze inhaalslag noodzakelijk in verband met wettelijke regelingen. Daarnaast kan hiermee ingespeeld worden op de wensen en behoeften vanuit de samenleving. Ook vindt de actuele ruimtelijke visie van de gemeente Zandvoort op betreffende gebieden, haar weerslag in nieuwe bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan wordt opgesteld voor een periode van 10 jaar. Vanwege grootschaliger toekomstige ontwikkelingen in de wijk, zoals het revitaliseren van het aanliggende bedrijventerrein en het mogelijk herstructureren van woonbebouwing in Nieuw Noord, zal er na het opstellen van het bestemmingsplan gestart worden met een wijkontwikkelingsplan. Dit plan zal diverse onderzoeken combineren, zoals een stedenbouwkundige visie, demografische-, volkshuisvestelijke en diverse andere belangrijke aspecten ten aanzien van Nieuw Noord. Het wijkontwikkelingsplan zal een termijn hebben van zo'n 50 jaar.

Naast deze ontwikkelingen heeft de gemeente in het voorjaar van 2001 een projectgroep ingesteld, waar naast de gemeente ook de woningbouwvereniging EMM, de stichting Zorgcontact, de stichting Nieuw Unicum, en de stichting Activiteitencentrum zitting in hebben. De taak van deze projectgroep was het maken van een haalbaarheidsstudie, op basis van door de raad van de gemeente Zandvoort vastgesteld uitgangspunten, over de mogelijkheden in Zandvoort Noord inzake:

- uitbreiding van specifieke huisvesting voor ouderen en lichamelijk gehandicapten;
- uitbreiding van de zorg aan zelfstandig wonende ouderen en lichamelijk gehandicapten;
- het versterken van de relatie tussen wonen, zorg en welzijn.

Op basis hiervan is eind november 2001 met de haalbaarheidsstudie "Zandvoort Noord, de mogelijkheden benutten" ingestemd door de besturen van de betrokken organisaties. Na opdrachtverlening van de gemeenteraad in februari 2002 is het haalbaarheidsplan verder uitgewerkt.

In de uitwerking is een programma van eisen opgesteld voor de te ontwikkelen bouwprojecten in Nieuw Noord. Dit programma van eisen heeft betrekking op de gewenst geachte voorzieningen op deze bouwlocaties. Inmiddels heeft de gemeenteraad op 24 juni 2003 het Eindrapport vastgesteld. In dit rapport zijn programma's van eisen opgesteld voor de verschillende te ontwikkelen locaties in Nieuw Noord. Het bestemmingsplan vormt de juridische onderlegger voor de ontwikkeling van de verschillende locaties.

In het kader van het 'Plan van aanpak actualisatie bestemmingsplannen' worden verouderde bestemmingsplannen geactualiseerd. In het gebied van Nieuw Noord zijn nu 13 sterk verouderde bestemmingsplannen vigerend waardoor niet adequaat ingespeeld kan worden op de nieuwe ontwikkelingen in het gebied.

Deze nieuwe ontwikkelingen betreffen:

- Het onlangs geherstructureerde winkelcentrum van Nieuw Noord. Het plan is eind 2001 gerealiseerd met een artikel 19-procedure, vooruitlopend op de opstelling van dit bestemmingsplan;



figuur 2: Nieuw Noord in Zandvoort



- Het vrijkomen van de locatie van de Van Pageéhal en de uitbreidingsbehoefte van het activiteitencentrum op deze locatie;
- De ideeën om op de kop van de Flemingstraat – Pasteurstraat appartementen toe te voegen met een uitbreiding van de fysiotherapiepraktijk op de begane grond;
- Het vrijkomen van de locaties van de Duinroos en de Nicolaasschool door de bouw van de clusterschool aan de Dr. Jac P. Thijssesweg (waar de Beatrixschool, Duinroos en Nicolaasschool in samen zijn gekomen);
- De plannen om op de kop van de flat aan de Fahrenheitstraat, tegenover de Reaumerstraat, nieuwe appartementen te bouwen;
- De ideeën van Woningcoöperatie EMM om de bestaande flat aan de Flemingstraat, tegenover het winkelcentrum, te reconstrueren en hier woonbebouwing voor de bestaande flat aan toe te voegen.

Daarnaast is het waarborgen van de rechtszekerheid van burgers ook een belangrijke reden om een nieuw bestemmingsplan te maken. Daarbij is het van belang dat uniformiteit van voorschriften wordt nagestreefd. Standaardregelingen voor de hele gemeente Zandvoort vergroten de duidelijkheid voor de burger en de doelmatigheid van bestemmingsplannen. Uiteraard dient het bestemmingsplan de specifieke eigenschappen van de wijk Nieuw Noord te ondersteunen en waar mogelijk te versterken.

1.2 Het plangebied

De wijk Nieuw Noord is gelegen aan de noord-oostzijde van het dorp Zandvoort. De wijk wordt aan de noord, oost en zuidzijde omgeven door landschappelijk waardevol duingebied. Aan de westzijde ligt de algemene begraafplaats van Zandvoort. De wijk is aldus gelegen in een unieke groene omgeving. De wijk stamt uit de jaren zestig en is opgebouwd in een herkenbaar orthogonaal verkavelingspatroon.

Karakteristiek voor de wijk is de hoogbouw aan de randen van de wijk die als het ware de laagbouw omsluit. Daarnaast is sprake van een vrij strikte scheiding van bedrijfs- en woonfuncties. Tenslotte is veel ruimte gereserveerd voor de auto.

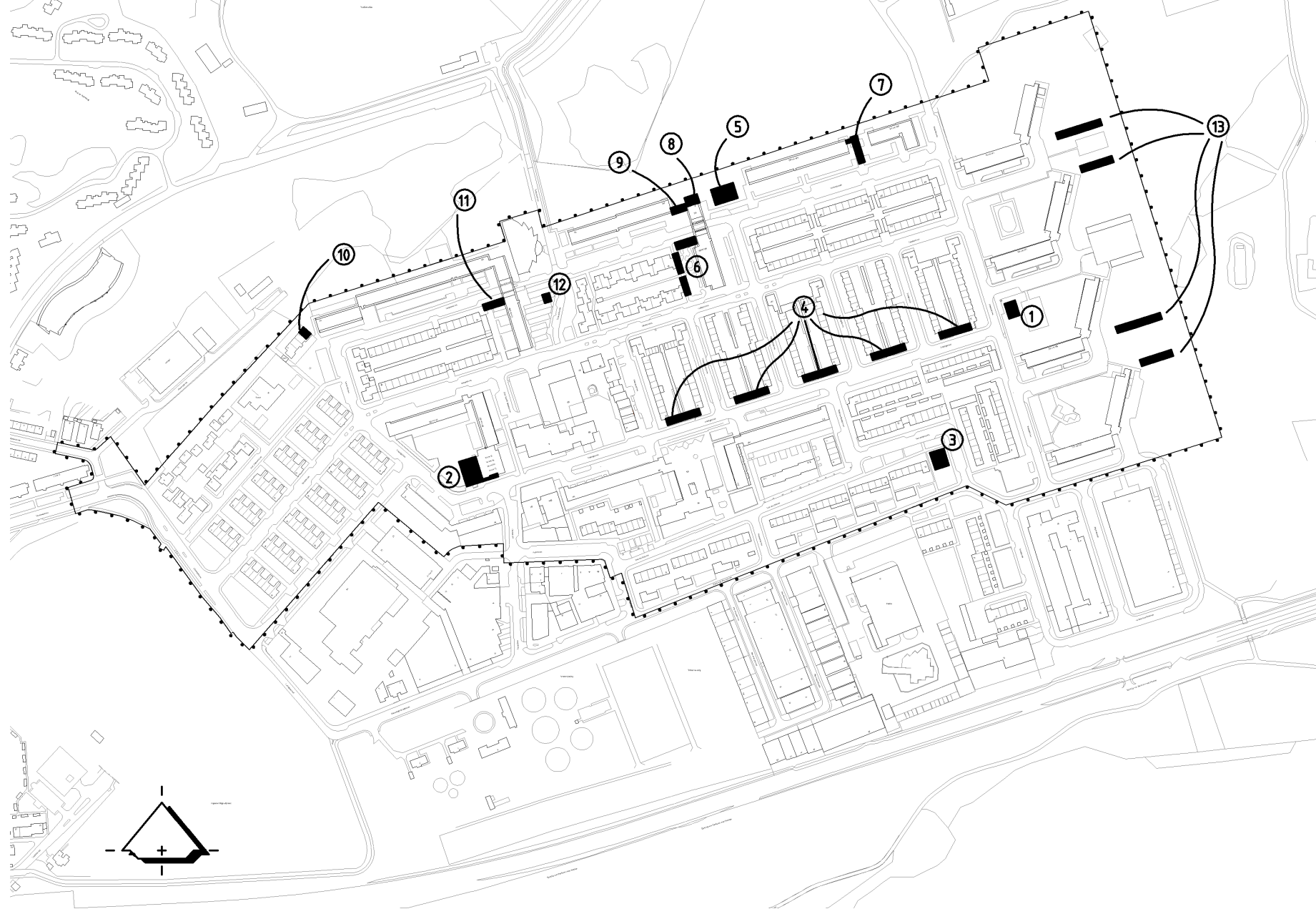
Nieuw Noord bestaat grofweg uit twee delen, te weten het bedrijventerrein Nieuw Noord en het woongebied. Op het bedrijventerrein bevindt zich een aantal grootschalige bedrijven (zoals een rioolwaterzuiveringsinstallatie en metaalconstructiewerkplaatsen) die niet passen op een dergelijke korte afstand van een woonwijk. In de structuurschets Zandvoort uit 1996 is al voorgesteld om het bedrijventerrein te herstructureren, zodat de uitstraling ervan verbeterd wordt en het geheel beter past in de nabijheid van een woonwijk. Vanwege nadere onderzoeken die nog moeten plaatsvinden voor het bedrijventerrein is besloten twee bestemmingsplannen voor Nieuw Noord te maken. In eerste instantie wordt begonnen met het bestemmingsplan voor het woongebied. Wanneer dit gereed is zal gestart worden met het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein.

Het plangebied (afbeelding 1) wordt aan de noordzijde begrensd door het wijkuitloopgebied achter de woningen van de Prof. Zeemanstraat en de flats aan de Lorentzstraat. Aansluiting wordt gezocht bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Circuitgebied, met dien verstande dat het gebouw van woningbouwvereniging EMM meegenomen wordt in het bestemmingsplan Nieuw Noord, omdat dit ruimtelijk en functioneel onderdeel uitmaakt van de wijk. Aan de oostzijde wordt aangesloten op het bestemmingsplan Buitengebied en vormt het duingebied de grens van het bestemmingsplan.

Aan de zuidkant ligt de bestemmingsplangrens op de overgang van het bedrijventerrein naar het woongebied. Dat wil zeggen dat de plangrens ligt op de Kamerlingh Onnesstraat, de Kochstraat, de achterzijde van het flatgebouw aan de Flemingstraat en de Noorderduinweg. Tenslotte is de plangrens aan de westzijde gelegen op de Linnaeusstraat.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied zijn thans 13 verouderde bestemmingsplannen van kracht. Op afbeelding 3 zijn deze plannen weergegeven.



1.4 Onbenutte bouw mogelijkheden

Binnen de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied van Nieuw Noord zijn een aantal bestemmingen gelegen die in de huidige situatie nog niet benut zijn (zie afbeelding 4). Voor een aantal van deze locaties is gesteld dat het opnieuw opnemen van deze onbenutte bestemmingen in dit bestemmingsplan ruimtelijk, of vanwege andere argumenten, niet meer aan de orde is. Voor andere vigerende bestemmingen is het echter zinvol om deze opnieuw in het bestemmingsplan op te nemen zodat straks, bij het opstellen van het wijkontwikkelingsplan, pas een afweging gemaakt zal worden of deze bouw mogelijkheden eventueel benut zullen worden.

Dit zal dan met name het geval zijn wanneer sprake zal zijn van een algehele herstructurering van de aanwezige ruimtelijke situatie (sloop en nieuwbouw). Om deze reden zijn de locaties 1,3 en 5; 'bijzondere doeleinden' bestemming en de locaties 8 en 9; 'woondoeleinden' bestemming ten behoeve van meergezinswoningen, opnieuw in dit bestemmingsplan opgenomen. Locatie 10 is eveneens opgenomen; een mogelijkheid tot het bouwen van een extra woning aansluitend aan de bestaande woningen.

De overige locaties zijn in dit bestemmingsplan 'wegbestemd'. Het gaat hier met name om de mogelijkheid tot oprichten van garageboxen; de locaties 4, 6, 7, 11 en 13. Omdat de beeldkwaliteit van de openbare ruimte met het eventueel oprichten van deze garageboxen ernstig in het geding zal zijn, en omdat garageboxen niet meer van deze tijd geacht worden, is de feitelijke situatie bestemd. Daarnaast zijn er nog twee locaties waar de huidige bestemming 'bijzondere doeleinden' is. Locatie 2 is gelegen aan de Arie Koperflat. Deze bestemming is vanwege de ge-

realiseerde nieuwbouw alhier en vanwege beeldkwaliteitsaspecten 'wegbestemd'. Locatie 12 is gelegen ter plaatse van een parkeerterrein aan de Thomsonstraat. Gezien de bestaande behoefte aan de huidige parkeerplaatsen en de ruimtelijke wens om dit gebied niet te versnipperen, is gekozen om deze bestemming 'weg te bestemmen'.

1.5 Opzet van het bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 wordt het beleid uiteengezet dat van toepassing is op het plangebied Nieuw Noord. In hoofdstuk 3 wordt beknopt ingegaan op de bestaande stedenbouwkundige structuren in Nieuw Noord. Op functionele en ruimtelijke gronden en op basis van gemeentelijke beleidsstukken als de structuurschets, het verkeers- en vervoersplan, het beeldkwaliteitplan en het groenstructuurplan is in hoofdstuk 4 de stedenbouwkundige visie aangegeven voor het gebied. In hoofdstuk 5 wordt de planopbouw beschreven. In hoofdstuk 6 worden de voorschriften bij het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op milieutechnische aspecten bij het bestemmingsplan, zoals bodem, water, flora & fauna, hinder en geluid. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 en 9 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

Op het plangebied zijn een aantal plannen van toepassing. Allereerst is dit het Europese, landelijke en regionale beleid, dat verwoord is in een aantal plannen, te weten:

- verdrag van Malta;
- Natuurbeschermingswetten;
- 5e nota Ruimtelijke Ordening;
- het Streekplan Noord-Holland Zuid.

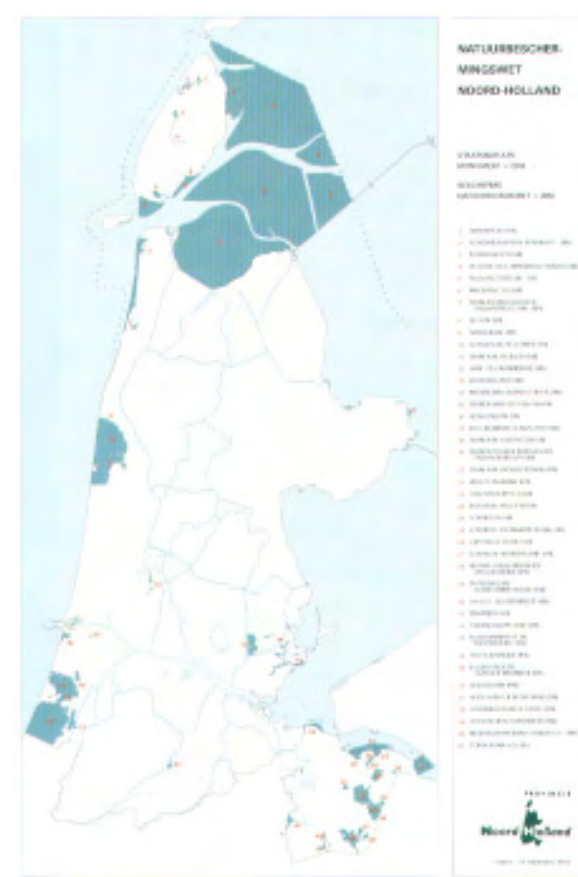
Op gemeentelijk niveau zijn de volgende beleidstukken relevant voor Nieuw Noord:

- de structuurschets Zandvoort (1996);
- stedenbouwkundig toetsingsbeleid ten behoeve van planologische vrijstellingsprocedure inzake erfbebouwing en dakkapellen (1999);
- het groenbeleidsplan gemeente Zandvoort (2000);
- het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan Zandvoort (2000);
- prostitutiebeleid gemeente Zandvoort (2001);
- GSM-beleid gemeente Zandvoort (2001);
- Beeldkwaliteitsplan Zandvoort (2001).

Beknopt samengevat zijn de relevante zaken uit deze plannen voor het gebied Nieuw Noord onderstaand weergegeven.

2.1 Europees- en Rijksbeleid

Op grond van het verdrag van Malta (gesloten in 1992) mogen archeologische waarden in principe niet worden aangetast. Als er archeologische waarden bekend zijn of verwacht worden, dient in de plantoelichting een paragraaf over het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologie te worden opgenomen. In de cultuurhistorische waardenkaart uit oktober 2000 zijn echter geen archeologische waarden bekend in Nieuw Noord.



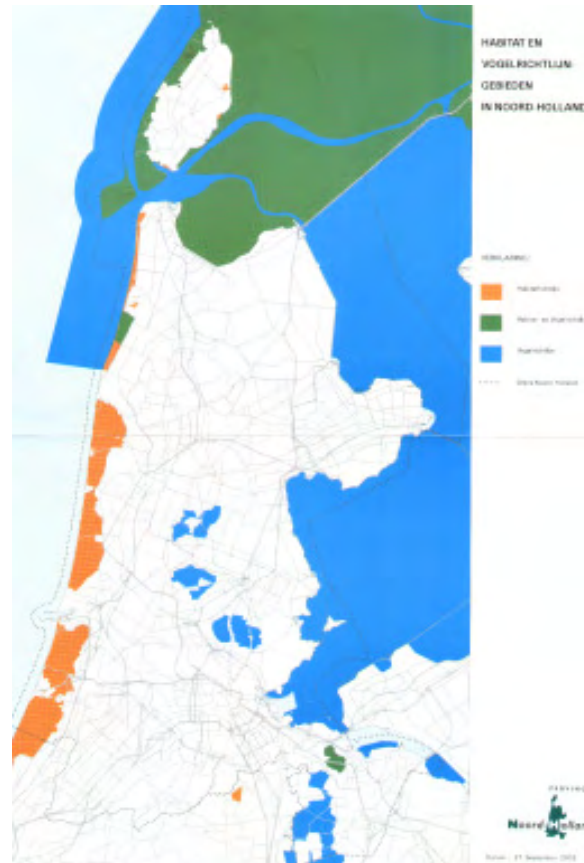
figuur 5: Natuurbeschermingswet

In de Natuurbeschermingswet zijn de belangrijkste natuurgebieden beschermd door aanwijzing als 'beschermd natuurmonument'. Voor het gebied rond Zandvoort is het duingebied van Zuid-Kennemerland Zuid en de duinen tussen Zandvoort en Aerdenhout en het duingebied bij Vogelzang als beschermd natuurmonument aangewezen.

De Vogel- (1979) en Habitatrictlijn (1992) vormen de Europese flora- en fauna beschermingsrichtlijnen. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten en de als leefgebied aangewezen gebieden te beschermen. De Habitatrictlijn heeft tot doel het waarborgen van de biologische diversiteit en de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. Deze richtlijn maakt onderscheid tussen habitattypen of gebieden en planten- en diersoorten.

Voor het grondgebied van de gemeente Zandvoort zijn geen gebieden aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn. De duinen rondom Zandvoort zijn wel aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Habitatrictlijn. In Hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan.

In de Flora- en faunawet is de bescherming van planten- en diersoorten geregeld. In deze wet is geregeld dat bij het opstellen van een bestemmingsplan moet worden aangetoond dat er geen onherstelbare schade aangebracht wordt aan flora en fauna. In Hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan.



figuur 6: Vogel- en habitatrictlijn

Van de 5^e Nota Ruimtelijke Ordening is inmiddels deel 3 de Kabinetsbeslissing verschenen. De doelstelling van de 5^e Nota Ruimtelijke Ordening is ontwikkelingsgericht. Het nieuwe beleid stuurt niet op concrete locaties, maar vooral op kwalitatieve doelen en een kwantitatief programma per landsdeel. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor zuinig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit.

Door het Rijk worden zeven manieren onderscheiden om 'ruimte te maken':

- Intensiveren, combineren, transformeren;
- Verscheidenheid maakt kwaliteit;
- Organiseren in stedelijke netwerken;
- Meebewegen met het water;
- Grenzen overschrijden;
- Geld voor ruimtelijke kwaliteit;
- Stimuleren bestuurlijke samenwerking.

De kern van het beleid in de 5^e Nota in het kader van 'ruimte maken' is efficiënt en zuinig ruimtegebruik, met andere woorden intensiveren, combineren en transformeren.

STREEKPLAN NOORD-HOLLAND-ZUID

VRIJGESTELD RIJKSBEZIT VAN
PROVINCIALE STATEN VAN NOORD-HOLLAND
vrij 17 FEBRUARIJ 2003, No 24

LEGENDA

I. ALGEMEEN

GRENZEN



TOPOGRAFIE (incl. landaard grondgebruik)



II. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

STEDELIJK GEBIED



AGRIERISCH GEBIED

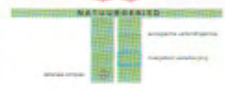


RECREATIEGEBIED



III. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

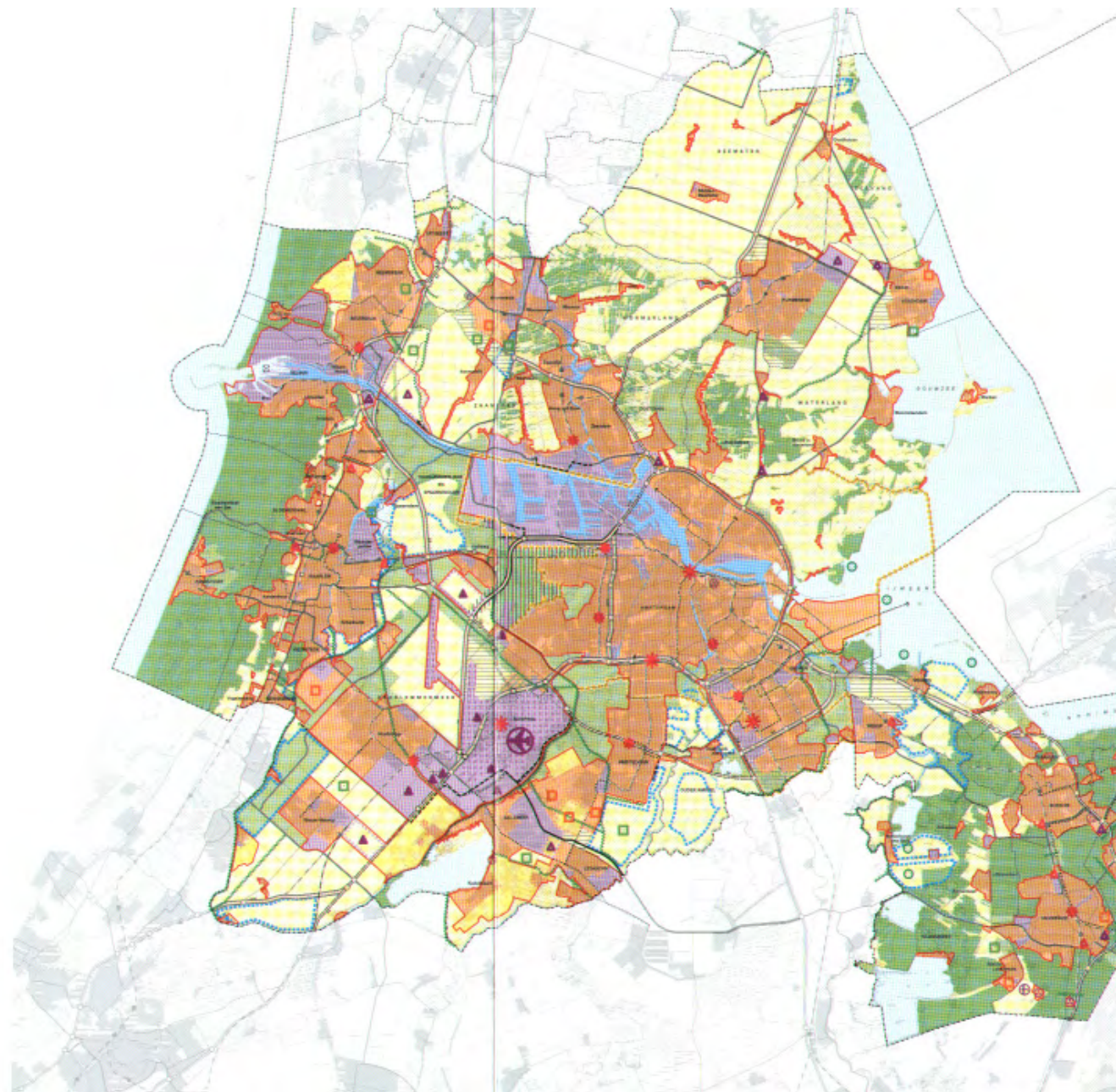
NATUURGEBIED



GROTE WATEREN



(BOVEN) REGIONALE VERBINDINGEN



2.2 Streekplan Noord-Holland Zuid

In het Streekplan Noord-Holland Zuid, vastgesteld door Provinciale Staten op 17 februari 2003, is het provinciale ruimtelijke beleid voor dit gebied tot 2020 neergelegd. In dit beleid staat het versterken van de economische ontwikkeling als voornaamste ambitie centraal, maar gelijktijdig ook te zorgen voor leefbaarheid, waterhuishouding en bereikbaarheid. Vooral wordt ingezet op zuinig en efficiënt ruimtegebruik. Deze ambitie is vertaald in een ruimtelijke hoofdstructuur waarbij voor het grondgebied van Zandvoort het behoud en het versterken van het grootschalige landschap, bestaande uit de kust en de binnenduinrand, als speerpunt van beleid is aangegeven. Ingezet wordt op binnenstedelijke verdichting waarbij het aantal uitleglocaties voor wonen en werken beperkt zijn. Voor Zandvoort geldt dat vanwege de druk op natuur en landschap en de gelijktijdige wens die te behouden en te versterken, de ruimte voor nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen in eerste instantie binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen zal worden.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurschets Zandvoort 1996

In de structuurschets is de ontwikkelingsrichting van Zandvoort aangegeven. Als algemene doelstelling voor het woongebied Nieuw Noord wordt gesteld dat er meer kwaliteit gebracht moet worden in de wijk zelf en dat de bijzondere ligging van de wijk in het duingebied sterker uitgebuit zou kunnen worden.

De structuurschets geeft twee uitwerkingsrichtingen voor Nieuw Noord

1. Verhogen van de woonkwaliteit door het inzetten en combineren van een breed pakket van oplossingen en maatregelen.
2. Versterken van de relatie met het buitengebied door de uitloopzone te verbeteren en de overgang tussen bebouwing en duinen te scharkeren.

De functionele oplossingen die worden genoemd voor het verhogen van de woonkwaliteit zijn:

- Versterking van de woonfunctie door verdichting, bijvoorbeeld waar overmaat aan ruimte voor verkeer is of waar functies wegtrekken. Bij toevoegen van woningen kan met name worden gedacht aan typen woningen die nog weinig aanwezig zijn;
- Behouden winkelfuncties en verbeteren van uitstraling en structuur van het winkelcentrum;
- Streven naar vermindering van overlast van het bedrijventerrein.

De ruimtelijke oplossingen zijn:

- Versterken van de woonkwaliteit door woningverbetering, aanpak van de openbare ruimte en sociale vernieuwing;

- Behouden van de rustige ligging ten opzichte van toeristenstromen;
- Bij herinrichting van straten de openbare ruimte opnieuw vormgeven waarbij de voor de auto gereserveerde ruimte wordt teruggedrongen;

Verkeersoplossingen zijn:

- Aanbrengen van hiërarchie in de wegenstructuur;
- Verbeteren fietsroutes naar het centrum; recentelijk is in dit kader het wegvlak naast de begraafplaats verbeterd.

De ruimtelijke oplossingen die worden genoemd voor het versterken van de relatie met het duingebied zijn:

- De rand van de buurt aan de zijden van de duinen verzachten door “duin” de wijk in te halen en omgekeerd in beperkte mate de woonomgeving in het duingebied te laten ‘prikken’;
- Duinvegetatie nog nadrukkelijker in de wijk brengen;
- Idee van duinheuvels verder uitwerken;
- Aanleggen van wandelpaden om de woongebouwen door het duin.

2.3.2 Groenbeleidsplan gemeente Zandvoort, september 2000

In het groenbeleid van Zandvoort wordt de ruimtelijke ontwikkeling van het openbaar groen binnen de gemeente weergegeven. Het doel van het beleid is het versterken van de bestaande kwaliteiten en het ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten. Het gehele duingebied binnen de gemeente Zandvoort wordt gerekend tot kerngebied van de Ecologische Hoofdstructuur. Onder kerngebied wordt verstaan een gebied met in (inter)nationaal opzicht belangrijke, duurzaam te behouden ecosystemen.

Uitgangspunt is dat de unieke ligging van Zandvoort in het duinlandschap, overal in Zandvoort voelbaar is. Verder zijn de wijken van Zandvoort als aparte eenheden te onderscheiden. Het is gewenst dat deze verschillende eenheden ook visueel tot uitdrukking komt. Verdere uitgangspunten ten aanzien van de groenstructuur zijn:

- De wegenstructuur met bomen ondersteunen;
- Wandelpaden aanleggen in het duingebied langs de randen van de wijk;
- Uitbuiten van de bijzondere ligging in het duingebied; de randen verzachten door duinvegetatie de wijk in te halen;
- Verbeteren van de uitstraling van het winkelcentrum;
- Het verschil in hoog- en laagbouw ook tot uiting laten komen in de opbouw van het groen;

Ten aanzien van grotere groenobjecten wordt in het groenbeleidsplan aandacht besteed aan de ontwikkelingen op Duintjesveld en het wijkuitloopgebied Nieuw Noord. Voor Duintjesveld is een plan in ontwikkeling voor een 9-holes golfbaan.

Ter afronding van het wijkuitloopgebied Nieuw Noord zal het gebied tussen de flats aan de duin in Nieuw Noord, Center Parcs, de bezinkvijvers en het circuit worden heringericht. Het aan de flats grenzende duingebied zal met informele paden worden ingericht. Uitgangspunt voor het gehele gebied dient de duinachtige en natuurlijke inpassing en beleving te zijn.

2.3.3 GVVP Zandvoort, december 2000

In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) van Zandvoort is de verkeersstructuur op lange termijn aangegeven. Hierbij is uitgegaan van de uitgangspunten van een "duurzaam veilige" inrichting. Concreet houdt dit in dat onderscheid is gemaakt tussen gebiedsontsluitingswegen, erftoegangswegen met inritconstructies, erftoegangswegen en parkeerroutes. Op gebiedsontsluitingswegen geldt een maximale snelheid van 50 km/uur. Op erftoegangswegen is deze snelheid maximaal 30 km/uur. Het gehele gebied van Nieuw Noord heeft een 30 km/u regime.

2.3.4 Prostitutiebeleid gemeente Zandvoort maart 2001

Voor de prostitutiebedrijven in Zandvoort is een zogenaamd parapluplan gemaakt aanvullend op alle bestemmingsplannen. Op 6 maart 2001 is dit vastgesteld door de gemeenteraad en dit is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie op 1 juni 2001.

Ten aanzien van prostitutie wordt een restrictief beleid gevoerd. Vanuit het oogpunt van ontsiering en verloedering van het straatbeeld en de te verwachten toename van parkeer- en verkeersdruk zijn alle seksinrichtingen verboden met uitzondering van de zogeheten (bedrijfsmatige) seks"huizen" en escortbedrijven. In de APV is geen maximum gesteld aan het aantal vergunningen voor escortbedrijven. Voor wat betreft (bedrijfsmatige) seks"huizen" is het maximaal aantal vergunningen gesteld op vijf.

2.3.5 GSM-beleid gemeente Zandvoort april 2001

In april 2001 is door de gemeenteraad het beleid vastgesteld ten aanzien van GSM zend- en ontvangstinstallaties in de gemeente Zandvoort. De volgende uitgangspunten gelden voor plaatsing van GSM-antennes installaties:

- Plaatsing is toegestaan op gebouwen van 12 meter of hoger;
- Bij plaatsing op gebouwen dient de mast-hoogte ten hoogste 10 meter te bedragen;
- Bij plaatsing van antenne-installaties dienen de operators zoveel mogelijk gebruik te maken van elkaars opstelpunten, tenzij dit blijken een voldoende onderbouwde motivering technisch niet mogelijk is;
- Plaatsing van een vrijstaande GSM-antenne met een maximale hoogte van 40 meter is aanvaardbaar, indien geen hoog gebouw of bouwwerk aanwezig of beschikbaar is, indien plaatsing in de vorm van een kunstwerk niet mogelijk is, de plaatsing ruimtelijk inpasbaar en radiografisch noodzakelijk is;
- GSM-antennes mogen niet hoger zijn dan strikt noodzakelijk, in ieder geval niet hoger dan 40 meter;
- Er bestaat een nadrukkelijke voorkeur voor één hogere GSM-antenne boven meerdere kleine. Technisch noodzakelijke afwijkingen van dit uitgangspunt dienen te worden gemotiveerd.

Dit beleid geldt overigens behoudens het gestelde in de Woningwet over vergunningvrije GSM-antenne installaties.

2.3.6 Beeldkwaliteitplan Zandvoort oktober 2001

In het beeldkwaliteitplan wordt onderscheid gemaakt in vier soorten gebieden, te weten:

- Consolidatiegebieden (behouden, herstellen)
- Aandachtsgebieden (behouden en gericht vernieuwen)
- Ontwikkelingsgebieden (nieuwe waarden toevoegen)
- Neutrale gebieden (reguliere toetsingsgronden)

In het woongebied van Nieuw Noord zijn ontwikkelingsgebieden en neutrale gebieden aangewezen.

Ontwikkelingsgebied

In ontwikkelingsgebieden is meer ruimte voor nieuw te ontwikkelen waarden. De nadruk ligt dus meer op de ontwikkelingsopgave en minder op de bewaking van de reeds bestaande kwaliteiten. Het centrumgebied in Nieuw Noord is als ontwikkelingsgebied te onderscheiden.

Neutrale gebieden

Het woongedeelte van Nieuw Noord is een neutraal gebied, waarop het regulier welstandsbeleid van toepassing is. Voor deze gebieden zijn de reguliere toetsingsgronden bij bouwaanvragen van toepassing. Omdat het in deze gebieden veelal gaat om steeds terugkerende aanvragen (bijvoorbeeld dakkapellen) kan, in het kader van de op te stellen Welstandsnota, getoetst worden aan objectgerichte welstandscriteria. Zo kan een dergelijke bouwaanvraag snel afgehandeld worden.



figuur 8: Beeldkwaliteitsplan Zandvoort



3. Stedebouwkundige structuren

3.1 Functioneel-ruimtelijke opbouw

De wijk Nieuw Noord is gebouwd in de jaren zestig. De wijk wordt gekenmerkt door een beperkte variatie in woningtypen. De nadruk ligt veelal op sociale huurwoningen.

Aan de duinranden zijn gestapelde woonblokken gelegen die de grondgebonden woningen van de wijk omzomen en Zandvoort markeren.

De woonblokken aan de rand van de wijk hebben een hoogte van 5 tot 7 bouwlagen en kijken uit op het duinlandschap. De L-vormige blokken aan de oostkant van Nieuw Noord omsluiten een speelplek aan de binnenzijde, terwijl het parkeren aan de duinzijde gesitueerd is.

De grondgebonden woningen zijn grotendeels gerealiseerd in twee bouwlagen met kap. Tussen de Lorentzstraat en de Celsiusstraat zijn gesloten bouwblokken gesitueerd, waarbij sommige woningen parkeerplaatsen op eigen terrein hebben. Ten noorden van de Prof. Zeemanstraat, op de hoek van de Lorentzstraat, ligt de voormalige Nicolaasschool. Ten zuidwesten daarvan ligt een introvert woonbuurtje met vrijstaande woningen dat zich van de rest van de wijk afkeert. Tussen de Prof. Zeemanstraat en de Noorderduinweg liggen woonblokken in een strokenverkaveling. Alle privé-tuinen van deze woningen zijn gericht op het zuidwesten.

Aan het einde van de Noorderduinweg ligt een wijkspeelplaats omsloten door een flatgebouw. Tussen de Celsiusstraat en Flemingstraat liggen half-open bouwblokken die in noord-zuidrichting verkaveld zijn. Aan de noordkant hebben sommige van deze blokken een bijzondere kopwoning waarachter een parkeerplaats met garages gelegen is.

Tussen de Flemingstraat en Fahrenheitstraat is

een menging van grondgebonden en gestapelde bebouwing gesitueerd. Tussen de woonblokken zijn parkeerstraatjes gelegen. Aan de Fahrenheitstraat liggen geschakelde eengezinswoningen. Achter deze woningen liggen garages die uitkomen op de Kamerlingh Onnesstraat.

Centraal in Nieuw Noord ligt een voorzieningen-centrum voor de wijk. Hier zijn een supermarkt, detailhandel en andere centrumondersteunende functies gelegen. De Van Pageéhal en het centrum voor sociaal cultureel werk (aktiviteitencentrum 't Stekkie) zijn inmiddels gesloopt. Hier zijn nieuwbouwplannen voor in ontwikkeling. In 2001 is het winkelcentrum vergroot. De bestaande supermarkt is uitgebreid tot 1500 m² bvo en er zijn 20 woningen gerealiseerd op de supermarkt. Daarnaast is onder de supermarkt een parkeergarage gemaakt waarin 44 plaatsen gerealiseerd zijn alsmede 14 garageboxen.

De nieuwe Clusterschool die net buiten dit plan-gebied aan de Jac P. Thijsseweg is gelegen, heeft in het najaar van 2002 haar deuren geopend. Deze school, gebouwd op de locatie van de voormalige Beatrixschool, vervangt drie basischolen in Nieuw Noord; de Beatrixschool, de Nicolaasschool aan de Prof. Zeemanstraat en de OBS de Duinroos aan de Flemingstraat.

Verder bevindt zich op de hoek van de Flemingstraat en Curiestraat een bouwblok wat op de begane grond gebruikt wordt door bedrijven. Op de verdieping zijn woningen gelegen. Tenslotte is aan de kruising van de Lorentzstraat en Thomsonstraat het kantoor van woningbouwvereniging EMM gevestigd.

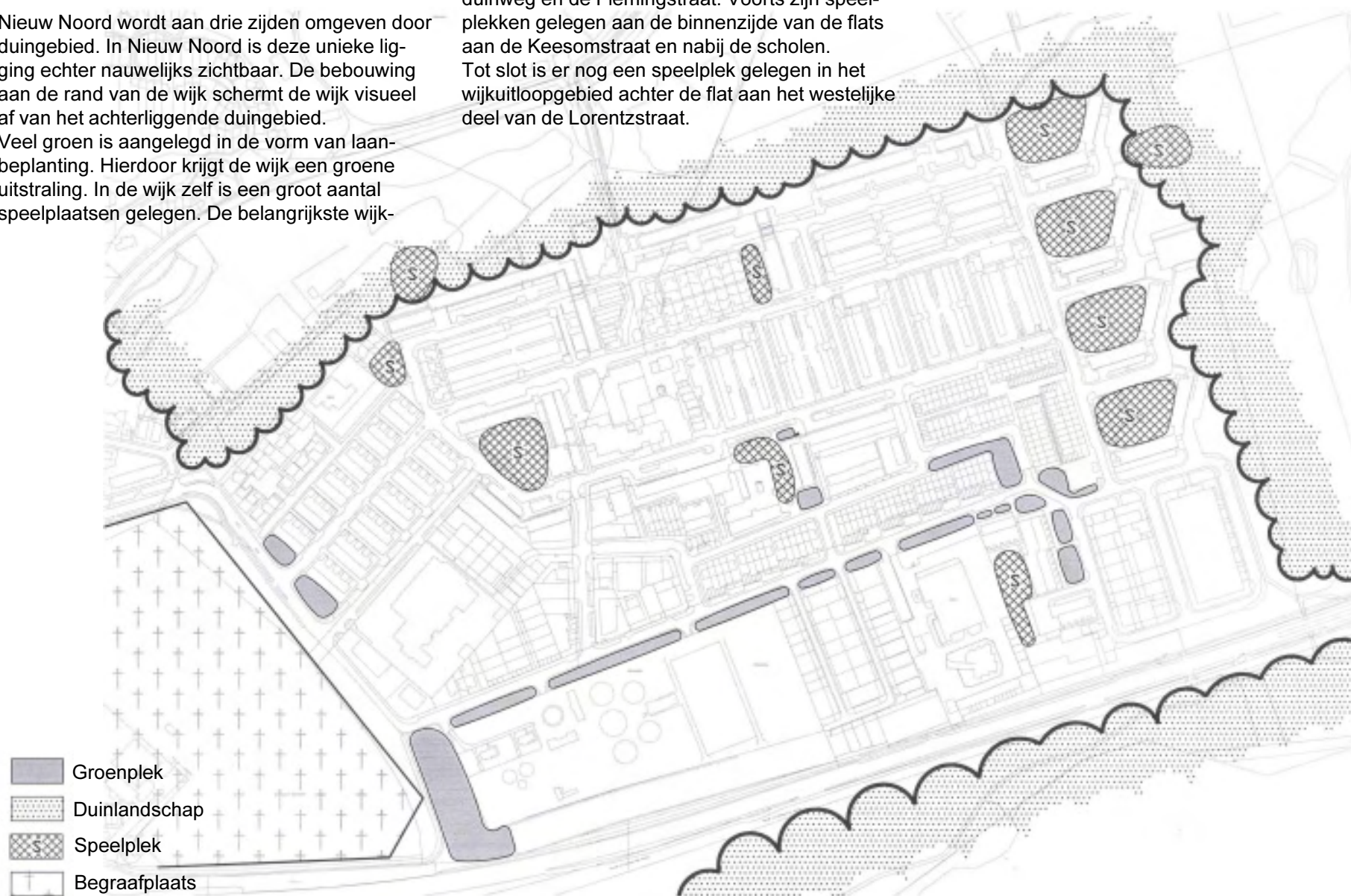
3.2 Landschappelijke structuur

Nieuw Noord wordt aan drie zijden omgeven door duingebied. In Nieuw Noord is deze unieke ligging echter nauwelijks zichtbaar. De bebouwing aan de rand van de wijk schermde de wijk visueel af van het achterliggende duingebied.

Veel groen is aangelegd in de vorm van laanbeplanting. Hierdoor krijgt de wijk een groene uitstraling. In de wijk zelf is een groot aantal speelplaatsen gelegen. De belangrijkste wijk-

speelplek is gelegen op de hoek van de Noorderduinweg en de Flemingstraat. Voorts zijn speelplekken gelegen aan de binnenzijde van de flats aan de Keesomstraat en nabij de scholen.

Tot slot is er nog een speelplek gelegen in het wijkuitloopgebied achter de flat aan het westelijke deel van de Lorentzstraat.



3.3 Verkeersstructuur

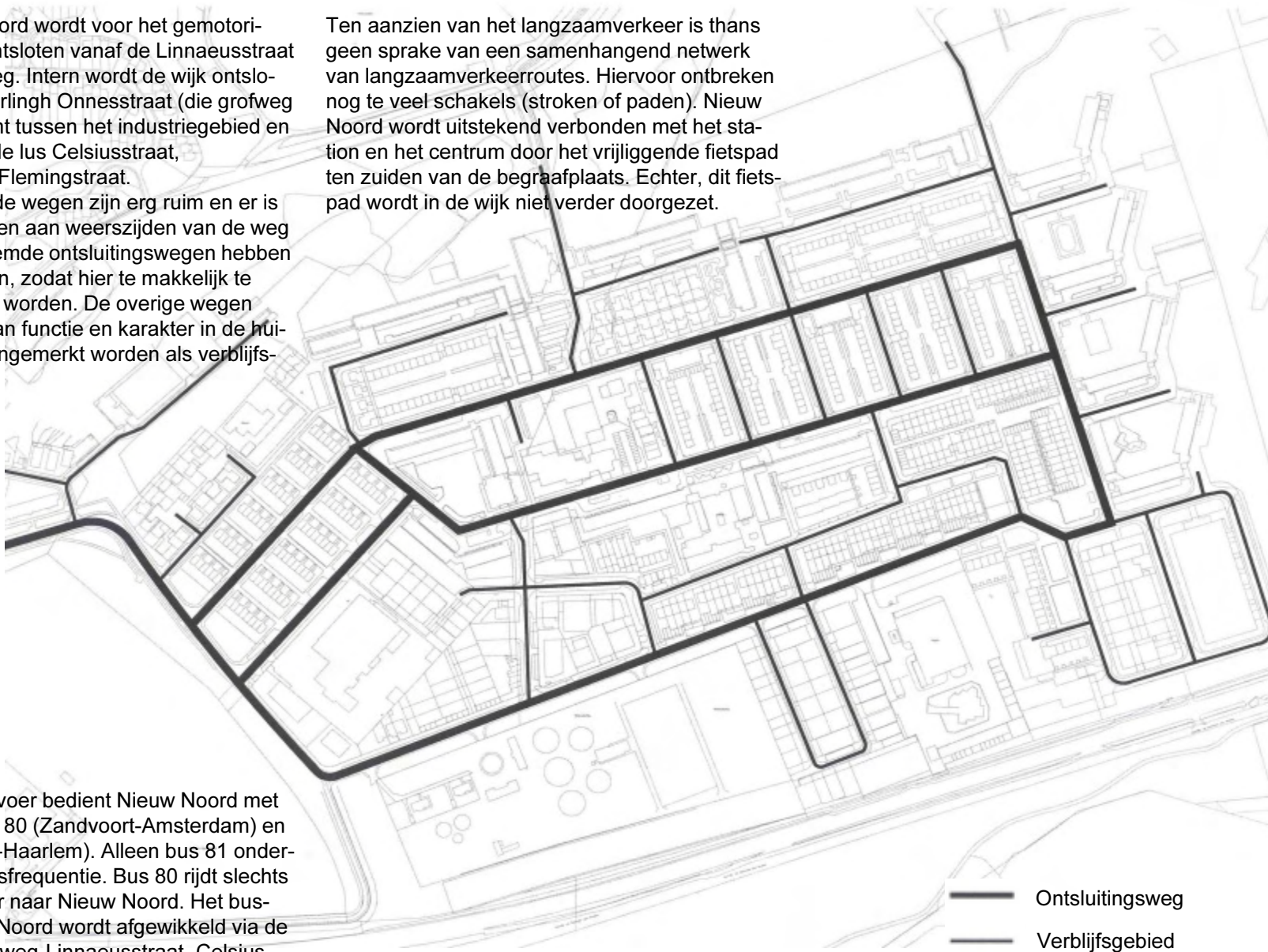
De wijk Nieuw Noord wordt voor het gemotoriseerde verkeer ontsloten vanaf de Linnaeusstraat en Van Lennepweg. Intern wordt de wijk ontsloten door de Kamerlingh Onnesstraat (die grofweg de scheiding vormt tussen het industriegebied en de woonwijk) en de lus Celsiusstraat, Keesomstraat en Flemingstraat.

De profielen van de wegen zijn erg ruim en er is voldoende parkeren aan weerszijden van de weg gecreëerd. Genoemde ontsluitingswegen hebben grote rechtstanden, zodat hier te makkelijk te hard gereden kan worden. De overige wegen kunnen, gezien van functie en karakter in de huidige situatie al aangemerkt worden als verblijfsgebied.

Het openbaar vervoer bedient Nieuw Noord met twee buslijnen lijn 80 (Zandvoort-Amsterdam) en lijn 81 (Zandvoort-Haarlem). Alleen bus 81 onderhoudt een halfuursfrequentie. Bus 80 rijdt slechts op spijtijden door naar Nieuw Noord. Het busverkeer in Nieuw Noord wordt afgewikkeld via de route Van Lennepweg-Linnaeusstraat- Celsius-

straat- Keesomstraat en Flemingstraat.

Ten aanzien van het langzaamverkeer is thans geen sprake van een samenhangend netwerk van langzaamverkeerroutes. Hiervoor ontbreken nog te veel schakels (stroken of paden). Nieuw Noord wordt uitstekend verbonden met het station en het centrum door het vrijliggende fietspad ten zuiden van de begraafplaats. Echter, dit fietspad wordt in de wijk niet verder doorgezet.



Figuur 11: Verkeer



4. Structuurvisie Nieuw Noord

4.1 Inleiding

Uit de beleidskaders en de bestaande stedenbouwkundige elementen op structuurniveau kunnen uitgangspunten gedestilleerd worden voor het bestemmingsplan. Deze uitgangspunten zijn in deze structuurvisie op hoofdlijnen verwoord.

4.2 Woningbouw

Voor woningbouw in Nieuw Noord worden de volgende specifieke uitgangspunten nagestreefd:

- verruimen van bebouwingsmogelijkheden als daar fysieke mogelijkheden voor zijn;
- uitgangspunten uit het vastgestelde “Stedenbouwkundig toetsingsbeleid ten behoeve van planologische vrijstellingsprocedure inzake erfbebouwing en dakkapellen” d.d. 16 december 1999 van de gemeente Zandvoort;
- ontwikkeling van eengezinswoningen op de locatie Nicolaasschool;
- koppeling maken met het beeldkwaliteitsplan Zandvoort;
- Ten aanzien van het woningbouwprogramma geldt het uitgangspunt dat bij nieuw te bouwen woningen vooral gedacht wordt aan woningtypen en woningen voor specifieke doelgroepen die nog weinig aanwezig zijn of ontbreken. Dit houdt in dat met name het aandeel koopwoningen en duurdere huurwoningen als woningtypen gerealiseerd zullen worden als aanvulling op de bestaande voorraad en dat er woningen voor specifieke doelgroepen ontwikkeld zullen worden, zoals woningen voor ouderen en lichamelijk gehandicapten;
- Door het ontbreken van een ruimtelijke zorginfrastructuur in de wijk kan niet in voldoende

mate worden ingespeeld op het uitgangspunt dat ouderen en anderen zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen blijven wonen en functioneren. Gelet op de leeftijdsontwikkeling van de bewoners in de wijk en de beleidsontwikkeling, dat de zorg in toenemende mate thuis geleverd zal gaan worden, is het noodzakelijk dat de zorginfrastructuur in de wijk versterkt wordt om de zorg aan huis te kunnen bieden.

De woningvoorraad in Nieuw Noord bestaat overwegend uit kleine (huur)woningen gebouwd in de jaren zestig. In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden om, indien dat mogelijk is, de bebouwing te vergroten. Deze regeling is al in verschillende bestemmingsplannen binnen de gemeente Zandvoort toegepast. Aan de hand van onderstaand schema is aangegeven wanneer bestaande bebouwing vergroot kan worden.



Binnen het plangebied Nieuw Noord worden op een aantal locaties plannen ontwikkeld voor woningbouw. Het bestemmingsplan dient randvoorwaarden te scheppen om deze ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken.

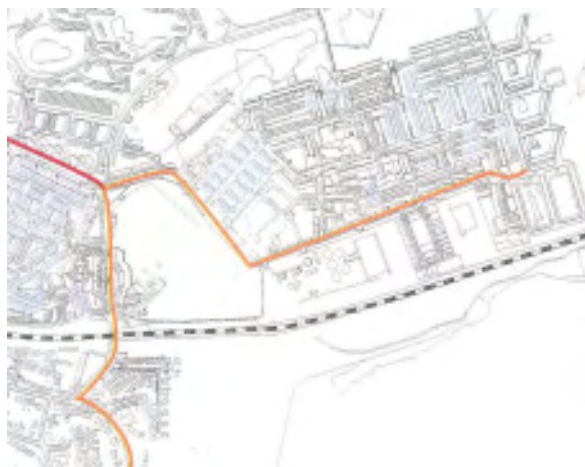
Dit kan op verschillende manieren tot uitdrukking worden gebracht. Op de eerste plaats kan een definitief verkavelingsplan voor een nieuw woongebied (zoals de locatie Nicolaasschool) gedetailleerd bestemd worden zoals de overige woonbebouwing van Nieuw Noord.

Voor delen waar de planvorming nog in een pril stadium is, kan het bestaande gebruik van het terrein positief bestemd worden, gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om deze bestemming indien noodzakelijk te kunnen wijzigen in woondoeleinden. Ook kan een uit te werken bestemming opgenomen worden waarin beschreven wordt wat binnen deze bestemming mogelijk is. In hoofdstuk 5 wordt per deelgebied nader op de locaties ingegaan.

4.3 Verkeer en vervoer

Uit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) zijn voor Nieuw Noord een aantal uitgangspunten geformuleerd:

- Ten aanzien van de verkeersstructuur wordt uitgegaan van een maximumsnelheid van 30 km/u in de hele wijk;
- Voor Nieuw Noord zal de route Thomsonstraat – Dr. Jac P. Thijsseweg dienen als (ondergeschikte) tweede ontsluiting van de wijk. Hierdoor zal het bestemmingsverkeer voor sportpark Duintjesveld via de Dr. Jac. P. Thijsseweg worden afgewikkeld in plaats van door Nieuw Noord;
- Verbeteren van het langzaam verkeernetwerk binnen Nieuw Noord, door het realiseren van ontbrekende schakels.



figuur 13:verkeersstructuur

In het GVVP is aangegeven dat er binnen Nieuw Noord geen zogenoemde gebiedsontsluitingswegen zijn. De Linnaeusstraat en de Kamerlingh Onnesstraat zijn benoemd als erftoegangsweg met inritconstructies waarbij een maximale snelheid geldt van 30 km/uur. Ook de overige wegen betreffen erftoegangswegen, ze hebben overwegend een verblijfsfunctie en dus een maximale snelheid van 30 km/uur.

In het bestemmingsplan worden verschillende nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het parkeren ten behoeve van deze ontwikkelingen dient op adequate wijze gereguleerd te worden. Daarbij wordt uitgegaan van onderstaande parkeernormen.

woningen	1,25 pp / woning
ouderenhoeuwingen	0,60 pp / woning
detailhandel	1 pp / 30 m2 bvo
horeca	1 pp / 20 m2 bvo
dienstverlening	1 pp / 40 m2 bvo
recreatieve doeleinden	1 pp / 25 m2 bvo
bijzondere doeleinden	1 pp / 50 m2 bvo
kantoren / bedrijven	1 pp / 50 m2 bvo (of 1 pp / 2 arbeidsplaatsen)

Voor het fietsverkeer is het creëren van een samenhangend netwerk van langzaamverkeersroutes uitgangspunt. In Nieuw Noord zijn het fietspad ten zuiden van de begraafplaats, het westelijk deel van de Kamerlingh Onnesstraat en de Celsiusstraat alsmede de Linnaeusstraat aangewezen als primaire fietsroute. Secundaire routes in Nieuw Noord zijn het oostelijk deel van de Kamerlingh Onnesstraat en Celsiusstraat, de Lorentzstraat, de Curiestraat, de Prof. Van de Waalsstraat en de Prof. Zeemanstraat. Aansluitend op bovengenoemde routes zijn de recreatieve routes gelegen in het duingebied rondom Nieuw Noord. Hierbij zijn met name het oude Visserspad, de Thomsonstraat, de Dr. Jac P. Thijssesweg en het noordelijk deel van de



figuur 14:langzaamverkeer

Keesomstraat recreatieve fietsroutes.

4.4 Landschappelijke en ecologische uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd ten aanzien van landschap en ecologie:

- Karakteristieke laanbeplanting in de wijk dient gehandhaafd en daar waar mogelijk versterkt te worden;
- De groenstructuur dient de verkeersstructuur te ondersteunen;
- Respecteren van de ligging nabij belangrijke natuurgebieden.

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen duingebied, wijk- en buurtgroen en snippergroen. Aan deze verschillende groengebieden wordt een aparte bestemming gekoppeld die, indien nodig, de specifieke waarden ervan kan beschermen.

Duingebied

In plannen op alle niveaus (van Europees tot gemeentelijk) is het duingebied rondom Nieuw Noord aangegeven als zeer waardevol natuurgebied. De natuurlandschappelijke waarden van dit gebied dienen beschermd te worden. Het duingebied is derhalve in een aparte groenbestemming met landschappelijke waarden vervat.

Wijk- en buurtgroen

Binnen de woongebieden is het van belang de belangrijkste groengebieden te scheiden van rest- of siergroen. Uitgangspunt is deze belangrijke groengebieden en de speelvoorzieningen op te nemen in een groenbestemming.

Snippergroen

Het beleid ten aanzien van snippergroen is erop gericht zoveel mogelijk groen uit te geven. Dat wil

zeggen dat het snippergroen verkocht wordt wanneer dit groen grenst aan koopwoningen of verhuurd wordt wanneer het grenst aan huurwoningen. Uitgangspunt hierbij is dat het beeld van wonen in het groen en de stedenbouwkundige opzet van de wijk gehandhaafd blijft. Alleen het niet structurele groen kan worden uitgegeven.

4.5 Centrumvoorzieningen

Voor de centrumvoorzieningen zijn de volgende specifieke uitgangspunten benoemd:

- Het leggen van een relatie tussen de herstructurering van het wijkcentrum van Nieuw Noord en de herontwikkeling van de Duinroos. In dat kader is een ruimtelijke kwalitatieve opwaardering aan de zuidkant van het winkelcentrum uitgangspunt.
- Ter plaatse van de locatie Duinroos is het realiseren van woningen in combinatie met voorzieningen voor kinderopvang uitgangspunt. Het parkeren zal zoveel mogelijk (half) ondergronds opgelost worden.
- Herontwikkeling van de locatie Van Pageéhal en het activiteitencentrum waarbij het handhaven en versterken van het wijkcentrum, in ruimtelijke en functionele zin, voorop staat. Hierbij wordt met name gedacht aan nieuwbouw van het centrum met uitbreiding van specifieke welzijnsvoorzieningen voor lichamelijk gehandicapten, jongeren en ouderen. Daarnaast is uitgangspunt dat op deze locatie woningen gerealiseerd worden voor lichamelijk gehandicapten en de accommodaties voor de noodzakelijke zorginfrastructuur.

4.6 Bedrijven binnen het woongebied

Binnen het woongebied zijn kantoren (EMM) en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Deze dienen te passen binnen de woonomgeving. Hierom wordt de milieucategorie van deze kleinschalige bedrijvigheid beperkt tot maximaal 2 (maximale hinderzone van 30-50 meter).

5. Planopbouw

5.1 Functioneel-ruimtelijke aspecten

Het plan voorziet in een juridische regeling voor de bestaande situatie van het gebied, waarbij de bestaande kwaliteiten in het gebied behouden blijven en indien mogelijk worden versterkt of aangepast aan de eisen van deze tijd. Het betreft hier met name de ruimtelijke structuur, de groenstructuur en verkeersstructuur.

5.2 Sociale Veiligheid

Uit onderzoeken is gebleken dat de inrichting van de ruimte van invloed is op de veiligheid en op de veiligheidsbeleving van die ruimte. Dus: een donker weggetje omringd door bosjes geeft een onveilig gevoel. Een open weg met veel verlichting geeft een veilig gevoel. In bestaande wijken zijn er beperkte mogelijkheden om in het bestemmingsplan oplossingen voor sociaal onveilige situaties vast te leggen. Zaken als het zorgen voor betere verlichting en groenbeplanting zijn uitvoeringsmaatregelen die niet in het bestemmingsplan zijn vast te leggen.

In nieuwe wijken of bij andere nieuwbouw kan er echter wel degelijk rekening worden gehouden met de sociale veiligheid door zorgvuldig om te gaan met de bebouwing en de inrichting. Bijvoorbeeld het soort woningen (flats of eensgezinswoningen), de hoeveelheid woningen, de grootte van de woningen, de afstanden tussen de woningen is van invloed op de sociale veiligheid.

Maar ook maatregelen als nieuwe woningen met de woonkamer op de straat richten en achterpaden verlichten en kort en recht houden dragen bij aan een sociaal veilige omgeving.

5.3 Project Wonen, Zorg en Welzijn Zandvoort Noord

In het voorjaar van 2001 heeft de gemeente een projectgroep Wonen, Zorg en Welzijn ingesteld, waar naast de gemeente ook de woningbouwvereniging EMM, de stichting Zorgcontact, de stichting Nieuw Unicum, en de stichting Activiteitencentrum zitting in hebben.

Na het opstellen van de haalbaarheidsstudie "Zandvoort Noord, de mogelijkheden benutten" eind november 2001, is dit haalbaarheidsplan verder uitgewerkt. In deze uitwerking is een programma van eisen opgesteld voor de te ontwikkelen bouwprojecten in Nieuw Noord. Inmiddels heeft de gemeenteraad op 24 juni 2003 het Eindrapport vastgesteld. De zaken die zijn opgenomen in de programma's van eisen ten aanzien van de bouwprojecten (transformatielocaties) zijn vertaald in dit bestemmingsplan.

5.4 Transformatielocaties

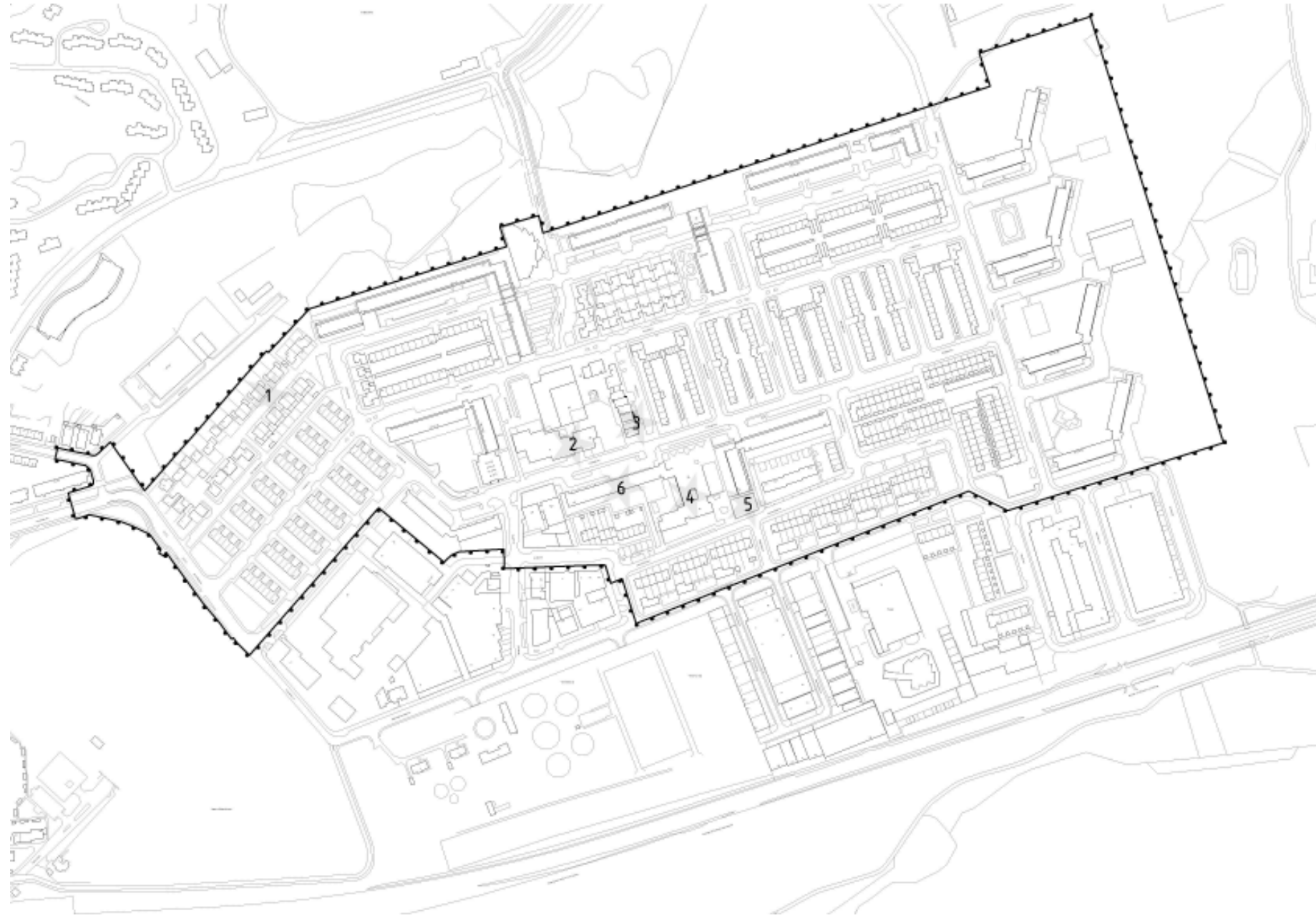
Binnen Nieuw Noord wordt op een aantal locaties gewerkt aan transformatie van de huidige functie. Het bestemmingsplan dient randvoorwaarden te scheppen om deze ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken. Dit kan op verschillende manieren tot uitdrukking worden gebracht. Op de eerste plaats kan een bouwplan gedetailleerd bestemd worden zoals de overige woonbebouwing van Nieuw Noord.

Ook kan er gebruik gemaakt worden van een wijzigingsbevoegdheid. Dit wordt bijvoorbeeld gebruikt om huidige bestemmingen en huidige bouwhoogten te kunnen wijzigen om zo de eventuele toekomstige ontwikkelingen mogelijk te kun-

nen maken. Een andere mogelijkheid om toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken, is door een uit te werken bestemming met uitwerkingsregels op te nemen. De uitwerkingsregels die in deze bestemming zijn opgenomen bepalen wat mogelijk is aan bebouwing en functies binnen deze bestemming.

Locatie 1: Nicolaasschool

Nu de schoolactiviteiten zijn afgesloten en het gebouw gesloopt is, komt de locatie vrij voor woningbouw. Bij de planontwikkeling was het uitgangspunt dat hier grondgebonden woningen worden gerealiseerd, die voor wat betreft maat en schaal passen bij het woonbuurtje aan de Prof. Zeemanstraat. Dit houdt in dat het nieuwe buurtje een introvert karakter zal hebben en gecomponeerd wordt rondom een straatje. Verder is het stedenbouwkundig van belang dat er vanuit de woningen op de hoeken zicht wordt geboden op de Lorentzstraat en de Prof. Zeemanstraat. In totaal zijn 14 twee-onder-één-kapwoningen in het gebied geprojecteerd. Voor wat betreft hoogte zal de nieuwe bebouwing goed aansluiten op de omringende woningbouw. Teneinde de parkeerdruk op de omgeving niet te laten toenemen is, daar waar mogelijk één parkeerplaats op eigen terrein geprojecteerd. Daarnaast is in het openbaar gebied voorzien in voldoende (extra) parkeerplaatsen. Tenslotte zal aan de Lorentzstraat een speelplek worden ingericht voor kleine kinderen. Het bouwplan is gedetailleerd op de plankaart opgenomen.



Locatie 2: Activiteitencentrum en sporthal Van Pageéhal

Uit onderzoek is gebleken dat de sporthal zijn functie voor Nieuw Noord verloren heeft. Ook vanuit het activiteitencentrum is aangegeven dat men op zoek is naar een grotere ruimte. In het kader van het project Wonen, Zorg en Welzijn is ervoor gekozen om, aansluitend op het geherstructureerde winkelcentrum, de locatie van het activiteitencentrum en de sporthal te ontwikkelen. De sloop van de bestaande bebouwing is reeds geschied. Het nieuw te bouwen activiteiten-centrum zal, naast de reeds bestaande functies, een specifieke welzijnsfunctie gaan vervullen voor ouderen en lichamelijk gehandicapten, waardoor deze groep zolang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen en functioneren in eigen omgeving. Verder gaat de gedachte uit naar het realiseren van ruimtes voor de noodzakelijke zorg-infrastructuur, ruimtes voor Kort Durende Opname na o.a. ziekenhuisopname en specifieke woningen voor mensen met een lichamelijke handicap. Ook wordt gedacht aan voorzieningen als een muziekzaal en naschoolse opvang. Uitgangspunt is dat tussen de Arie Koperflat en de nieuwbouw een klein parkgebiedje wordt ge-



creëerd die als ontmoetingsplek gebruikt kan worden.

Naar aanleiding van de uitgangspunten zoals verwoord in de Nota van Uitgangspunten en de Nota van Voorinspraak, hebben twee architectenburo's een studie gedaan naar de invulling van deze locatie. De studie van Architectenburo Hans Wagner is als voorkeursmodel gekozen. Dit model wijkt qua bouwhoogten wat af van eerdere uitgangspunten maar sluit goed aan op de bestaande nieuwbouw van het centrum en op de wens om dit centrum architectonisch te accentueren. Zo wordt gedacht om op de hoek van de Flemingstraat en de Professor van de Waalstraat een hoogteaccent te situeren van 16 m hoog. Aan de zijde van het winkelcentrum is gedacht aan bebouwing van 11 m hoog en aan de zijde van de recent gerealiseerde woningen op de supermarkt bebouwing met een hoogte van 13 m. Onder deze bebouwing is voorzien in een ondergrondse parkeerkelder. Aan de zijde van de Professor van de Waalstraat is de gedachte om hier een halfverdiepte muziekzaal

te situeren. Het dak zal, aansluitend op de idee om hier een groengebied te creëren, ingericht worden als een openbaar parkje waar tevens een speelvoorziening voor de naschoolse opvang een plek zal krijgen.

Omdat de plannen voor deze locatie zich nog in een relatief pril stadium bevinden, is de locatie vervat in een uit te werken bestemming Centrum-doeleinden. In deze bestemming zijn de voornoemde functies en maximale bouwhoogten opgenomen.

Locatie 3. Pasteurstraat - Flemingstraat

De bebouwing aan de Pasteurstraat, waarin de (winkel)voorzieningen gehuisvest zijn, loopt naar de Flemingstraat in hoogte af. Teneinde de herkenbaarheid van het centrum te vergroten is het wenselijk deze plek te accentueren. Gedacht wordt om de laatste twee traveeën van het bouw-blok te herstructureren, zodat er een architectonisch accent in maximaal 4 lagen kan worden gerealiseerd. Programmatisch is behoefte aan ruimte voor medische voorzieningen op de begane grond. Vanwege modernisering van de behandelruimtes, intensivering van het revalidatieprogramma wat ruimte vereist en de te verwachten groei van het aantal patiënten i.v.m. de voorgestane ontwikkelingen, bestaat behoefte aan uitbreiding. De maximale bouwhoogte bedraagt 4 lagen.

De locatie is vervat in een wijzigingsbevoegdheid om deze hogere bebouwing te kunnen realiseren en de bestemming verkeersdoeleinden zo nodig te kunnen wijzigen in Centrumdoeleinden ten behoeve van deze bebouwing.

locatie 2, Architectenburo Hans Wagner

Locatie 4: Duinroos

Ook voor deze locatie, die met het in gebruik nemen van de Clusterschool inmiddels is vrijgekomen, is een architectenstudie verricht op basis van de Nota van Uitgangspunten en de Nota van Voorinspraak. Voor deze locatie is de studie van Architectenburo Klous + Brandjes als voorkeursmodel gekozen. Op deze locatie wordt naast woningbouw, gedacht aan een voorziening voor kinderopvang. Stedebouwkundig is het van belang dat de nieuwbouw goed zal aansluiten op de bestaande bebouwing van de Flemingstraat en de Fahrenheitstraat. Aan de Flemingstraat is het gewenst de nabijheid van het winkelcentrum te accentueren.

Zo wordt in de plannen gedacht om de bebouwing aan de Flemingstraat qua hoogte (4 lagen) aan te laten sluiten op de bestaande flat, en aan de zijde van de doorsteek naar de Fahrenheitstraat een accent te situeren van maximaal 7 lagen. Hier is een maximale goothoogte van 18 meter en maximale nokhoogte van 21 meter opgenomen. Aan de Fahrenheitstraat zal de nieuwbouw qua massa en uitstraling goed moeten aansluiten bij de naastgelegen eengezinswoningen. De nieuwe bebouwing zal hier maximaal 3 lagen bedragen. In de tussenliggende bebouwing zal de kinderopvang gesitueerd worden met daarboven woningen. De gedachte bebouwing alhier wordt maximaal 4 lagen hoog.

Tussen de nieuwbouw en de bestaande flat wordt ruimte geboden voor een langzaamverkeerroute en een groenstrook. Hierdoor wordt de privacy van de flatbewoners gewaarborgd. Voor de kinderopvang en voor kinderen uit de buurt zal een buitenspeelplaats gerealiseerd worden.

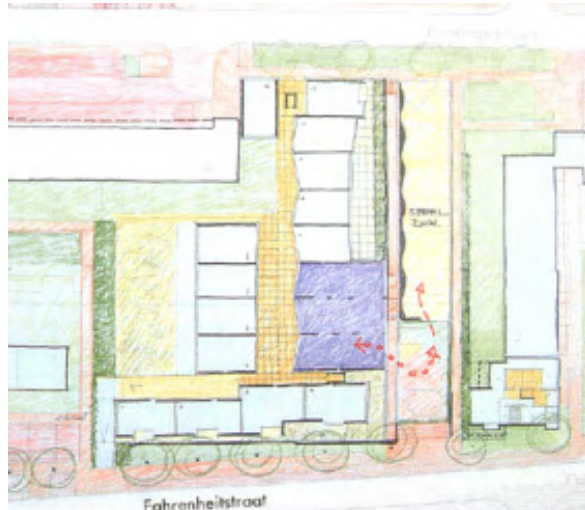
Ten behoeve van het parkeren zal voorzien worden in een ondergrondse parkeerkelder. Hierin zullen ook de bergingen een plek krijgen. In de

uitwerking van de plannen zal bezien worden of een geheel- of half verdiepte parkeerkelder gerealiseerd zal worden. Bij een halfverdiepte parkeerkelder kunnen de genoemde bouwhoogtes worden verhoogd met 1,5 m. Er wordt een parkeernorm van 1,25 parkeerplaats per woning gehanteerd.

Omdat de plannen voor deze locatie zich nog in een relatief pril stadium bevinden, is de locatie vervat in een uit te werken bestemming Gemengde Doeleinden. In de uitwerkingsregels van deze bestemming zijn de genoemde functies en bouw mogelijkheden geregeld.



locatie 4, Architectenburo Klous+Brandjes



locatie 4 en 5, Architectenburo Klous+Brandjes

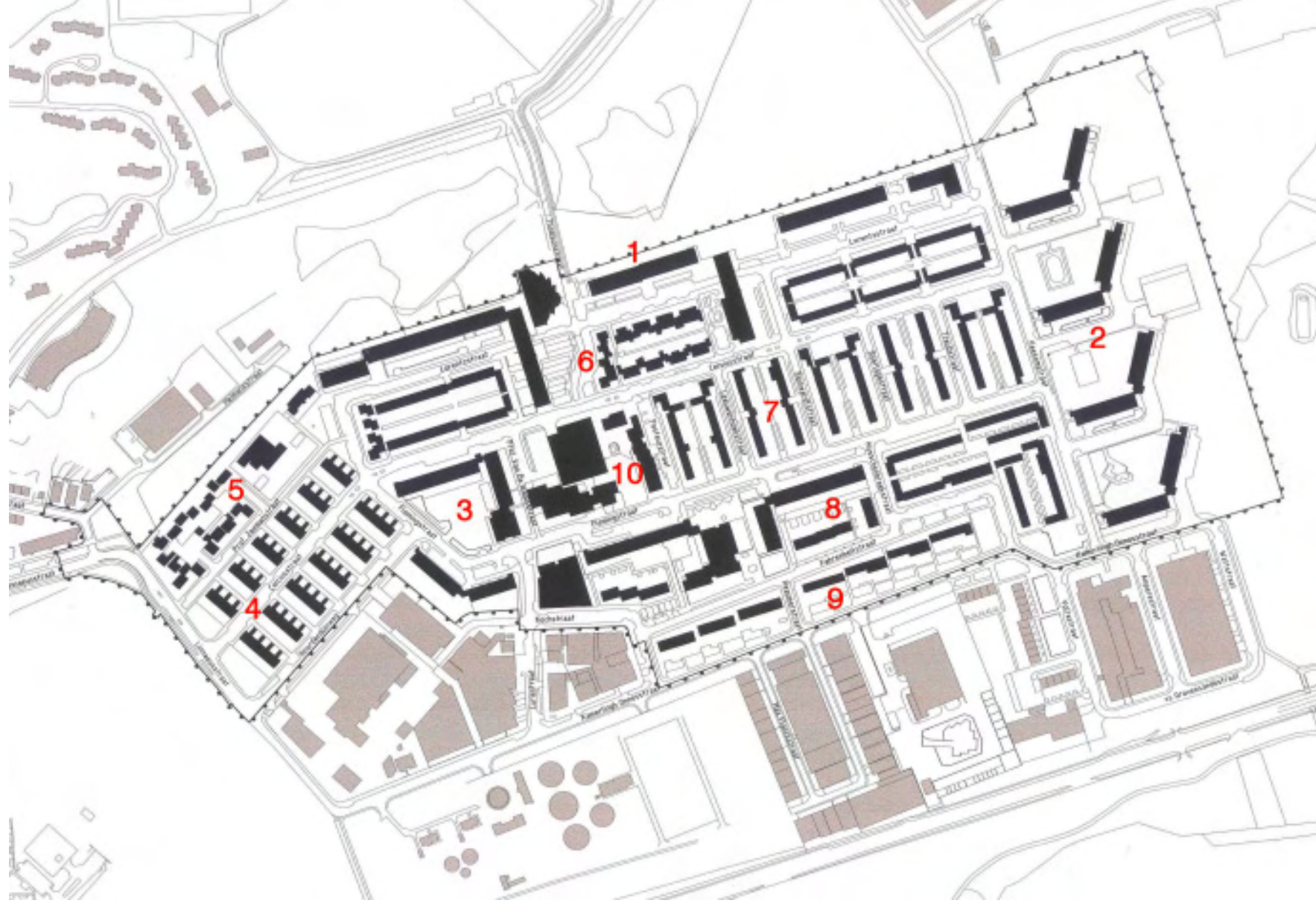
Locatie 5: Kop flat Reaumerstraat-Fahrenheitstraat

Om de kop van de bestaande flat aan de Fahrenheitstraat, tegenover de Reaumerstraat, te verlevendigen wordt hier appartementen woonbebouwing voorgesteld in maximaal 4 lagen, met maximaal 2 woningen per laag. Het bouwplan is gedetailleerd op de plankaart opgenomen.

Locatie 6: Aanpassen bestaande flat Flemingstraat

Dit bestaande flatgebouw is tegenover het centrumgebied gelegen. Het gebouw zal de komende jaren aangepast worden aan de gebruikswensen van oudere wijkbewoners. In eerste instantie gaat het om algemene maatregelen ter aanpassing van entrees en galerijen en het, op verzoek of bij leegkomen, aanpassen van woningen ten behoeve van ouderen.

Daarnaast is, op basis van de uitgevoerde architectonische verkenningen, de mogelijkheid opgenomen om gebouwde toevoegingen aan de straatzijde van dit flatgebouw te kunnen realiseren die leiden tot een ruimtelijk visuele versterking van de deze centrumlocatie en een functionele versterking ten aanzien van de behoefte aan ouderenwoningen en zorg. De gedachte gaat hier met name uit naar seniorenwoningen en detailhandel en bijzondere doeleinden op de begane grond. Ook is de mogelijkheid van een ondergrondse parkeergarage opgenomen. Omdat de ideeën over deze locatie zich nog in een pril stadium bevinden is deze transformatielocatie als een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



5.5 Beeldkwaliteit

In het beeldkwaliteitsplan van oktober 2001 is het woongedeelte van Nieuw Noord benoemd tot neutraal gebied, waarop het regulier beleid van toepassing is.

Het winkelcentrum is als hoogdynamisch ontwikkelingsgebied aangemerkt. Dit houdt in dat de nadruk meer ligt op het bieden van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, dan op de bewaking van bestaande kwaliteiten.

In het beeldkwaliteitsplan is verder aangegeven dat in de bestemmingsplannen de beeldkwaliteit per buurt uitgewerkt zal worden.

Bij de vaststelling van de beeldkwaliteit is gekeken naar:

- stedenbouwkundige typologie op buurt-niveau
- stedenbouwkundige typologie op blok-niveau
- architectonische aspecten
 1. architectonische kenmerken
 2. overgang privé-openbaar
 3. inrichting openbare ruimte

In het plan is een aantal stedenbouwkundige ensembles te onderscheiden:

1. randbebouwing Lorentzstraat
2. randbebouwing Keesomstraat
3. bebouwing rond wijkspeelplek Noorderduinweg-Flemingstraat
4. strokenbouw aan weerszijden Celsiusstraat
5. open verkaveling Prof. Zeemanstraat
6. gesloten bouwblokken tussen Lorentzstraat en Celsiusstraat
7. halfopen bouwblokken tussen

- Celsiusstraat en Flemingstraat
8. gesloten bouwblokken tussen Flemingstraat en Fahrenheitstraat
 9. rijenwoningen tussen de Fahrenheitstraat en Kamerlingh Onnesstraat
 10. wijkcentrum Nieuw Noord

ad. 1 Randbebouwing Lorentzstraat

De galerijflats aan de noordrand van Nieuw Noord zijn bepalend voor het beeld. Ze zijn gelegen aan het landschappelijk waardevolle duingebied dat de wijk omringt. Dit duingebied dient geconserveerd te worden. Alleen herinrichting van de speelplek nabij de Heimansstraat wordt voorgestaan. Het ruimtelijk beleid is gericht op het verbeteren van de relatie tussen het duingebied en de wijk. Aandacht dient uit te gaan naar verlevendiging van de koppen van de flats. Daarnaast dient de open ruimte tussen de flats zo min mogelijk verstoord te worden door elementen als containers of glasbakken.

In het kader van sociale veiligheid is het van belang om de bestaande onderdoorgangen bij flats goed te verlichten.

Bij de privé-tuinen van de flats aan de zijde van de Lorentzstraat is het van belang dat de overgang privé-openbaar goed wordt vormgegeven. De tuin wordt gezien als een voortuin, zodat een erfafscheiding mag niet hoger zijn dan 1 meter. Er wordt gestreefd naar meer uniformiteit van erfafscheidingen.



Verlichten onderdoorgang



Behoud openheid tussen flats



Verlevendigen kopgevel



Tegengaan dichtslibben tussenruimte



Galerijen aan duinzijde

Ad. 2 Randbebouwing Keesomstraat

Deze bebouwing markeert de oostelijke rand van Zandvoort en Nieuw Noord. Door zijn hoogte en (haak-) vorm zijn de flats karakteristiek voor dit deel van Zandvoort. Voor de treinreiziger markeren zij het woongebied van Zandvoort.

Aan de zijde van het duingebied is een parkeerterrein met garageboxen gelegen. Dit terrein met bebouwing is ten aanzien van de beeldkwaliteit een verstoring van het duinlandschap. Om deze reden zijn de huidige mogelijkheden om nog drie van deze parkeerterreinen in het duingebied te situeren, in dit bestemmingsplan wegbestemd. Dit sluit goed aan bij het uitgangspunt om de kwaliteit van het duingebied zoveel mogelijk te versterken. Voor de huidige parkeerplek met autoboxen zal bij een mogelijke herinrichting in de toekomst, bekeken worden hoe met deze plek om te gaan.

De beeldkwaliteit van de groene binnengebieden is over het algemeen redelijk tot goed. De speel-functie is primair van deze binnengebieden en de inrichting dient daarop te worden afgestemd.

Aandacht wordt gevraagd voor de koppen van de flats, die weinig tot geen uitstraling hebben. Sommige woningen op de begane grond hebben een tuin. Ter bevordering van de beeldkwaliteit zou de overgang privé-openbaar van deze tuinen vormgegeven moeten worden. Deze tuinen kunnen gezien worden als voortuinen, met een erf-afschieding van maximaal 1 meter.



Overgang privé-openbaar vormgeven



Goede beeldkwaliteit binnenterreinen



Beeldverstoring garages in duingebied



Herkenbaarheid en uitstraling kopgevels verbeteren



Handhaven speel-mogelijkheden

Ad. 3 Bebouwing rond de wijkspieplek

De flatbebouwing hier omsluit als het ware de wijkspieplek. Aan de ruimte zijn wisselend galerijen en balkons gelegen door de verschillende bezonning. De beeldkwaliteit is wisselend van aard, maar met de bouw van de Arie Koperflat aansluitend aan de bestaande flatbebouwing heeft deze ruimte aan beeldkwaliteit gewonnen. Met name de uitstraling naar de Flemingstraat is hierdoor verbeterd.

Het inrichten van tuinen door bewoners leidt over het algemeen tot een verfraaiing van het straatbeeld. Ook hier geldt dat gestreefd moet worden naar meer uniformiteit in erfafscheidingen met een maximale hoogte van 1 meter. Mocht er in de toekomst sprake zijn van aanpassing van de flatbebouwing, dan zouden de bergingen op de begane grond (deels) vervangen kunnen worden door woningen met voortuinen. Hierdoor wordt het informele toezicht op de openbare ruimte vergroot.



Aansluiten op beeldkwaliteit Arie Koperflat



Tuinen benedenwoningen verbeteren beeldkwaliteit

Erfafscheidingen in woonstraten verstoren beeld

Uitstraling kopgevels en tuinen handhaven

Groen straatbeeld Celsiusstraat

Nieuwe dakopbouw conform bestaande opbouwen



Ad.4 Strokenbouw aan weerszijden Celsiusstraat

De beeldkwaliteit van dit buurtje is redelijk tot goed. De bijzondere verkaveling en dakopbouwen hebben hierop een belangrijke invloed. De woningen zijn allemaal met de tuinen georiënteerd op het zuidwesten. Door deze manier van verkavelen ontstaan woonpaden met voor- en achterkanten tegenover elkaar. Het belangrijkste aandachtspunt is de vormgeving van erfafscheidingen. Wanneer uniformiteit betracht wordt bij dit soort bouwwerken heeft dit een positief effect op de beeldkwaliteit. Verder leidt uitgifte van de tuinen bij de kopgevels aantoonbaar tot een betere beeldkwaliteit, doordat bewoners de tuin goed inrichten en onderhouden. Uitgangspunt is bij de aanvraag voor nieuwe dakopbouwen is dat deze conform bestaande dakopbouwen dienen te worden uitgevoerd, zodat uniformiteit in massa en vormgeving ontstaat. In het bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden voor de uitbreiding van woningen aan de achterzijde. De uitbreiding, die mogelijk is over de volledige hoogte, dient aan te sluiten bij de architectuur van het bouwblok. Bij het uitbreiden van de woningen over de volledige hoogte dient ernaar gestreefd te worden deze uitbreiding collectief over het gehele blok te laten geschieden. Dit komt de beeldkwaliteit van het blok ten goede.

Ad.5 Open verkaveling Prof. Zeemanstraat

Het buurtje bestaat uit (half-)vrijstaande woningen en heeft een introvert, naar binnen gekeerd, karakter. Omdat achterkanten van woningen zijn gelegen aan de Prof. Zeemanstraat en Linneausstraat, is dit een kwetsbare plek uit het oogpunt van beeldkwaliteit. Gestreefd zou moeten worden naar uniformiteit in erfafscheiding bij voorkeur in de vorm van groen of een gemeenschappelijk gebouwde voorziening.

De variatie in bouwhoogte en architectuur is kenmerkend voor het gebied. De binnenhof is zo kleinschalig en divers in architectuur dat individuele ontwikkelingen mogelijk moeten zijn. De overgang naar het duingebied verdient bijzondere aandacht. Er moet voorkomen worden dat hier een 'harde' overgang ontstaat door hoge hekwerken en/of bijgebouwen. Om deze reden is ter plaatse van het achtererf, aansluitend aan het duingebied, voorzien in een strook die bestemd is als 'tuin of onbebouwd erf'.



Aandacht overgang
duingebied achtererf



Diversiteit in archi-
tectuur

Ad 6. Gesloten bouwblokken tussen Lorentzstraat en Celsiusstraat

Voor deze strip in de structuur geldt dat de bestaande beeldkwaliteit behouden en versterkt dient te worden. De hoekwoningen van de rijenwoningen zijn voorzien van een parkeerplaats voor de naastgelegen garage. Deze parkeerplaatsen dienen gehandhaafd te blijven, zodat de parkeercapaciteit in de straat gegarandeerd is. In het bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden voor de uitbreiding van woningen aan de achterzijde. De uitbreiding kan over de volledige hoogte geschieden. Indien hier gebruik van gemaakt wordt, zou het de voorkeur hebben om collectief, het gehele bouwblok, uit te breiden. Op deze wijze wordt een eenduidiger beeld nagestreefd wat de beeldkwaliteit ten goede komt. Het spreekt voor zich dat de architectuur aan dient te sluiten bij de architectuur van het bouwblok.

Handhaven bijzon-
dere parkeer-
oplossing



Uniforme erf-
afscheidingen



Bijzondere woningen
op kop bouwblokken



Handhaven parkeren
op eigen terrein



Parkeerplekken ver-
storen beeldkwaliteit



Ad 7. Halfopen bouwblokken tussen Celsiusstraat en Flemingstraat

Voor deze blokken wordt gestreefd naar behoud en versterking van de bestaande beeldkwaliteit. De hoekwoningen en garages aan de parkeerpleintjes van de Celsiusstraat verdienen aandacht voor wat betreft beeldkwalitatief. Op twee plekken zijn deze van origine éénlaagse platte hoekwoningen, inmiddels uitgebouwd en voorzien van een zadeldak. Om meer architectonische eenheid te verkrijgen ter plaatse van deze hoeken, hebben de overige woningen eveneens de mogelijkheid om een kapverdieping op de woning te plaatsen.

Om een goede overgang van privé terrein naar openbaar gebied te waarborgen dienen 2m hoge erfafscheidingen bij de hoekwoningen voorkomen te worden. Aan de zijde van de Flemingstraat is door middel van uitgifte van de grond naast de hoekwoning, een fraai groen beeld ontstaan met zijtuinen. Ook hier dient voorkomen te worden dat hoge erfafscheidingen dit beeld verstoren. Door deze voor- en zijtuinen als 'tuin of onbebouwd erf' te bestemmen wordt dit geregeld.

In het bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden voor de uitbreiding van woningen aan de achterzijde. De uitbreiding, over de volledige hoogte, dient aan te sluiten bij de architectuur van het bouwblok. Bij een uitbreiding over de volle hoogte, verdient het de voorkeur om het bouwblok collectief uit te breiden.



Bijzondere oplossing bergingen handhaven



Beeldkwaliteit bestaande woningen behouden



Hoge erfafscheiding verstoort beeld



Lage erfafscheiding verstoort beeld niet



Verlevendigen
kopgevels flats

Ad 8. Gesloten bouwblokken tussen Flemingstraat en Fahrenheitstraat

De structuur van gesloten bouwblokken dient gehandhaafd te blijven. De bestaande beeldkwaliteit dient behouden en versterkt te worden. De binnengebieden van de bouwblokken zijn uit het oogpunt van beeldkwaliteit kwetsbaar. Door garages en bergingen aan de achterzijde van de woningen zijn ongedefinieerde gebieden ontstaan waarop geen tot weinig toezicht mogelijk is. Wanneer er mogelijkheden zijn voor informeel toezicht op de binnenterreinen dienen deze mogelijkheden optimaal benut te worden. Bij kopgevels van flats zouden raampartijen tot meer openheid en uitstraling leiden van deze gevels.

In het bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden voor de uitbreiding van woningen aan de achterzijde. De uitbreiding, over de volledige hoogte, dient aan te sluiten bij de architectuur van het bouwblok. Bij een uitbreiding over de volle hoogte, verdient het de voorkeur om het bouwblok collectief uit te breiden.

Ad 9. Rijenwoningen tussen de Fahrenheitstraat en Kamerlingh Onnesstraat

Deze eengezinsrijenwoningen zijn georiënteerd op de Fahrenheitstraat. Door de relatief diepe voortuinen heeft de straat een aantrekkelijk groen beeld. Deze beeldkwaliteit dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden. De garageboxen en bergingen aan de achterzijde sluiten aan op de Kamerlingh Onnesstraat. Door de confrontatie van deze achterkant situatie met de ontsluitingsweg van het naastgelegen bedrijventerrein, is de beeldkwaliteit niet hoog. Het minimale toezicht op de openbare ruimte werkt eveneens niet positief. Mogelijke verbeteringen zullen in de toekomst nader bekeken worden.



Groenplekken
versterken beeld-
kwaliteit

Ad 10. Wijkcentrum Nieuw Noord

Het wijkcentrum is aangegeven als hoog dynamisch ontwikkelingsgebied. De nadruk bij dergelijke gebieden ligt op nieuwe ontwikkelingen en minder op bewaking van bestaande kwaliteiten. De nieuwbouw van de supermarkt met bovenwoningen heeft al geleid tot meer kwaliteit. In navolging hierop dient de zuid en oostkant van het winkelcentrum opgewaardeerd te worden voor wat betreft beeldkwaliteit. Voor wat betreft architectuur dient aangesloten te worden op het nieuwe bouwblok, dat in combinatie met de nieuwe bestrating een heldere en kleurrijke indruk maakt. De zuidzijde dient als entree van het winkelcentrum vormgegeven te worden en dat dient in de hoogte en architectuur tot uitdrukking te komen. De bestaande bebouwing aan de oostzijde laat uit het oogpunt van beeldkwaliteit veel te wensen over. Vernieuwing van bestaande woningen en winkels zou de beeldkwaliteit van het totale centrum aanzienlijk verbeteren.



Renovatie winkelcentrum ter verbetering beeldkwaliteit



Verduidelijking entrees winkelcentrum noordzijde



Verduidelijking entrees winkelcentrum zuidzijde

6. Juridische aspecten

6.1 Keuze planmethodiek

Sedert de wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening 1985, in werking getreden op 1 juli 1986, kan qua planmethodiek een keuze worden gedaan uit drie planvormen, te weten het gedetailleerde bestemmingsplan, het globale bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting en het globale bestemmingsplan zonder uitwerkingsverplichting, het zogenaamde globaal eindplan.

Voor het plangebied Nieuw Noord is in hoofdzaak gekozen voor de gedetailleerde planvorm. De reden voor deze keuze is gelegen in het feit dat in het bestemmingsplan met name sprake is van het vastleggen van de bestaande situatie. In verband met individuele aanvragen voor uitbreidingen van woningen, de plaatsing van schuurtjes en dergelijke bestaat er voorts behoefte aan een gedetailleerde regeling, waarin duidelijk is op welke locatie dergelijke gebouwen mogen worden gerealiseerd. Voor enkele gedeelten waarbij sprake is van functiewijzigingen en wijziging van de gebouwde situatie is sprake van een nader uit te werken bestemming. Een voorbeeld hiervan wordt gevormd door het plangedeelte dat betrekking heeft op de locatie van de voormalige Van Pageéhal (Flemingstraat) en de locatie van de school de Duinroos (Fahrenheitstraat). In verband hiermee is een globale, nader uit te werken bestemming opgenomen voor respectievelijk Centrumdoeleinden en Gemengde doeleinden. Voor beide gebieden geldt als uitgangspunt dat binnen de planperiode van 10 jaar van het bestemmingsplan Nieuw Noord de toekomstige functies en inrichting zal worden gerealiseerd.

Grote waarde wordt in dit verband gehecht aan

de rechtszekerheid voor de burger, die deze planvorm impliceert. De gewenste flexibiliteit wordt in het bestemmingsplan gevormd door de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, als bedoeld in de artikelen 15 respectievelijk 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Naast de eerder genoemde gebieden aan de Flemingstraat en Fahrenheitstraat, waarvoor een uitwerking ex artikel 11 WRO nodig is, zijn twee wijzigingsbevoegdheden in de voorschriften opgenomen. Daarnaast zijn in de voorschriften enkele algemene vrijstellingsbevoegdheden opgenomen.

De eerste paragrafen van de voorschriften worden gevormd door de begripsbepalingen, de wijze van meten en de antidubbeltelbepaling. Dit zijn uniforme voorschriften, die van belang zijn voor een eenvormige interpretatie van de voorschriften. De begripsbepalingen zijn gebaseerd op de NIROV-publicatie "Op dezelfde leest" alsmede op het in Zandvoort gehanteerde begrippenkader voor bestemmingsplannen.

Alvorens inhoudelijk op de bestemmingen in te gaan dient vermeld te worden dat in de voorschriften een beschrijving in hoofdlijnen is opgenomen. In deze beschrijving is de wijze opgenomen waarop de doeleinden van de verschillende bestemmingsplannen zullen worden gerealiseerd. Daarnaast vormt de beschrijving in hoofdlijnen tevens een toetsingskader voor de criteria bij het verlenen van vrijstelling c.q. bij het toepassen van een uitwerkingsverplichting of een wijzigingsbevoegdheid. In de beschrijving zijn de karakteristieken van de gemeente Zandvoort omschreven. Tevens is ingegaan op de aspecten van horecategorisering en de te hanteren parkeernormen.

In verband met de opheffing van het bordeelverbod zijn in artikel 1 Begripsbepalingen omschrijvingen opgenomen van voorkomende prostitutie. In de artikelen met een woonfunctie, alsmede in de algemene gebruiksbepalingen is aangegeven dat het gebruik voor de genoemde vormen van prostitutie niet is toegestaan.

Bij de opstelling van de voorschriften is zoveel mogelijk uitgegaan van de in de gemeente gehanteerde systematiek van voorschriften. Door de verschillende karakters van de plangebieden kunnen op onderdelen verschillen optreden.

6.2 Bestemmingen inhoudelijk

De bestemmingen, die binnen het plangebied Nieuw Noord voorkomen zijn de volgende.

Woondoeleinden

De bestemming heeft betrekking op de bestaande woningen, die als zodanig zijn bestemd met de daarbij behorende bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Ook heeft de bestemming betrekking op nog te realiseren woningen ter plaatse van de gesloopte Nicolaasschool. Deze nog te realiseren woningen zijn zo concreet uitgewerkt dat zij gedetailleerd kunnen worden bestemd. In de bebouwingsvoorschriften is een bepaling opgenomen dat deze bestemming geldt tot maximaal 3 m onder het maaiveldpeil.

Binnen de bestemming wordt een onderscheid gemaakt in één- en meergezinswoningen. Daarnaast wordt in de eengezinshuizen een onderscheid gemaakt tussen vrijstaande, twee-onder-een-kap woningen en rijenwoningen.

De hoofdbouwmassa is opgenomen in een bouwvlak, waarin de maximale goothoogte is aangege-

ven. De goothoogte wordt bepaald aan de zijde, waarvan het gebouw voornamelijk toegankelijk is. Normaliter is dit aan de straatzijde van de woning. Daarnaast is in een aantal gevallen een maximale nokhoogte aangegeven. Indien geen nokhoogte aangegeven is, is de maximaal toegestane nokhoogte gelijk aan de goothoogte.

Voor de bebouwing van de bouwpercelen is een bebouwingspercentage opgenomen. Bepaald is dat het bouwperceel behorende bij een een-gezinshuis voor niet meer dan 35 % mag worden bebouwd.

Bij woningen is als direct recht een maximale oppervlakte van 50 m² aan-, uit- en bijgebouwen toegestaan bij eengezinshuizen, waarbij het bouwperceel kleiner is dan 2000 m² en 100 m² indien het bouwperceel groter is dan 2000 m². Hierbij zij opgemerkt dat indien een bouw-aanvraag voor een bijgebouw wordt ingediend tevens de reeds bestaande oppervlakte van alle op het perceel, ook ter plaatse van de bestemming 'tuin of onbebouwd erf', zijnde bijgebouwen en andere bouwwerken, niet zijnde de woning, wordt meegeteld. Dit is van belang in verband met de mogelijk toelaatbare vergunningvrije bouwwerken.

Uitbreidingen van de woning aan de voorzijde zijn niet toegestaan binnen deze bestemming. Hier-voor is de bestemming tuin en onbebouwd erf opgenomen.

Ook is de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vastgelegd op een hoogte van maximaal 2 m. Hierbij is aansluiting gezocht bij de regeling in de Woningwet ten aanzien van vergunningvrije bouwwerken. Voor vlaggen-masten is een aparte regeling opgenomen.

Een aparte regeling is eveneens opgenomen voor de toelaatbaarheid van zwembaden op de erven. Hiervoor is in Zandvoort een beleid ontwikkeld dat in bestemmingsplannen wordt opgenomen. In het gebied Nieuw Noord is in eerste instantie de realisering van zwembaden in het achtergebied uitgesloten. Door middel van een binnenplanse vrijstelling is alsnog de mogelijkheid voor de realisering van een dergelijke voorziening opgenomen. Hierbij is bepaald dat het zwembad een oppervlakte mag bedragen van ten hoogste 4 % van het bouwperceel behorende bij de woning, tot een oppervlakte van maximaal 100 m².

Voorts zijn afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens en de weg bepaald.

Binnen de woonfunctie is de uitoefening van een vrij beroep toegestaan, mits de woonfunctie gehandhaafd blijft. Daarnaast is, via een vrijstellingsbevoegdheid de mogelijkheid aanwezig ook gebruik voor andere dan vrije beroepen mogelijk te maken. (Zie hiervoor artikel 17 lid 2) Zij dienen evenwel binnen de oppervlakte van 50 m² aan bijgebouwen te blijven.

Een vrijstellingsbevoegdheid is opgenomen met het oog op extra bouwmogelijkheden voor lichamelijk gehandicapten. Dit betreft een totale oppervlakte aan bijgebouwen per woning van maximaal 80 m². Qua begrip wordt aansluiting gezocht bij de Wet voorzieningen gehandicapten.

Voor de doorgang onder de flat over de Lorentzstraat is een aparte aanduiding opgenomen. Bepaald is dat ter plaatse van de onderdoorgang geen gebouwen mogen worden gerealiseerd tussen het peil en minimaal 4,20 m daarboven. Op deze wijze is de doorrijdbaarheid

voor autoverkeer gegarandeerd.

Tot slot is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend nadere eisen te stellen met betrekking tot de plaats en afmetingen van de bebouwing in verband met een aantal opgenomen criteria. Dergelijke eisen kunnen worden gesteld in verband met de harmonieuze ruimtelijke opbouw van het gebied.

Kantoordoeleinden

Binnen het plangebied komt één kantoorbestemming voor. Deze bestemming heeft betrekking op het kantoor van de woningbouwvereniging, gevestigd aan de Thomsonstraat.

Door middel van een bouwvlak is de hoofd-bebouwing gesitueerd, De maximale goothoogte in meters is op de plankaart aangegeven.

In de regeling is bepaald dat slechts sprake mag zijn van bestaande kantoren. Dit in verband met het nog geldende mobiliteitsbeleid van het rijk en de provincie. Een vrijstellingsbevoegdheid is opgenomen om binnen de bestemming ook lokale kantoren toe te staan. De oppervlakte is beperkt tot maximaal 50 m² per kantoor.

Bijzondere doeleinden

Deze bestemming heeft betrekking op te handhaven bouwmogelijkheden, zoals deze zijn opgenomen in de geldende bestemmingsplannen.

Het betreft bouwmogelijkheden met een min of meer openbare bestemming.

De situering is bepaald door middel van een bouwvlak. De maximale goot- en nokhoogte is vastgelegd.

Gemengde doeleinden

Deze bestemming betreft het bouwvlak gelegen tussen de Curie- en de Kochstraat. In het gebouwencomplex zijn op de begane grond (auto)bedrijven gevestigd met daarboven woningen. Het betreft een bestaand complex.

Ook hier zijn de maximale goot- en nokhoogte van de gebouwen op de plankaart aangegeven.

Voor de bedrijven is een milieuzonering opgenomen ten opzichte van de naastgelegen woningen. Ten aanzien van de bovenwoningen wordt opgemerkt dat op basis van de noodzakelijke milieuvergunningen dan wel de meldingen reeds rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van deze woningen door te nader te stellen milieuvoorwaarden.

Gemengde doeleinden (art. 11 W.R.O.)

De bestemming is opgenomen voor de invulling van het gebied van de school de Duinroos. De functies die binnen deze bestemming voorkomen zijn woondoeleinden, maatschappelijke doeleinden (kinderdagverblijf), verkeers- en parkeervoorzieningen.

Het betreft een nader uit te werken bestemming. De uitwerking zal na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad kunnen plaatsvinden door het college van burgemeester en wethouders. De raad heeft de randvoorwaarden voor uitwerking vastgesteld.

Voor deze invulling zijn nog verschillende alternatieven mogelijk. Duidelijk is wel, en dit is ook opgenomen in de Nota Voorinspraak, dat aan de zijde van de Flemingstraat er sprake is van een aansluiting op de bestaande flat met een hoogte van circa 12 m en dat op de hoek van de

Flemingstraat met het toekomstige fietspad sprake zou moeten zijn van een hogere (accent)bebouwing met een goothoogte van maximaal 18 m en nokhoogte van maximaal 21 m. De maximale goot- en nokhoogte aan de zijde van de Fahrenheitstraat bedraagt 9 m. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande hoogte (twee lagen met kap) van de bestaande woningen aan de Fahrenheitstraat. Tussen deze twee gevellijnen langs de Flemingstraat respectievelijk de Fahrenheitstraat zal bebouwing gerealiseerd kunnen worden met een maximale goot- en nokhoogte van 12 m.

De hoogte van de toekomstige bebouwing is als maximum in de uitwerkingsregels opgenomen. Hierbij is tevens rekening gehouden met een situatie dat sprake zou zijn van het bouwen op een half verdiepte parkeervoorziening. Dit zou betekenen dat de maximale hoogte met 1,5 m verhoogd zou moeten worden.

Qua aantal woningen wordt een aantal van 60 woningen als maximum opgenomen. Qua uitstraling dienen de woningen, die aan de Fahrenheitstraat worden gerealiseerd, zoveel mogelijk aan te sluiten bij de reeds bestaande woningen aan de Fahrenheitstraat.

Centrumdoeleinden

De bestemming heeft betrekking op het reeds bestaande winkelcentrum, gelegen tussen de Flemingstraat en de Celsiusstraat.

De in de bestemming voorkomende functies betreffen uiteraard detailhandel, doch daarnaast ook bijzondere doeleinden (tandartspraktijk), horeca alsmede wonen.

De situering van de gebouwen is bepaald door

middel van een bouwvlak. De maximale hoogten zijn op de kaart aangegeven. In verband met een mogelijke reconstructie van een gedeelte van het centrum is een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen om voor een op de plankaart aangegeven gedeelte de bebouwing aan te passen c.q. uit te breiden, alsmede om de maximale goothoogte te verhogen tot 12 m. De huidige hoogte van de bebouwing is 3 respectievelijk 6 m.

Horecabedrijven zijn mogelijk binnen de bestemming tot de categorieën 1 en 2. Door middel van een vrijstellingsbevoegdheid is voorzien in de mogelijkheid van categorie 3. Voorwaarde hierbij is dat zodanige maatregelen worden getroffen dat de veroorzaakte hinder overeenkomt met een horecabedrijf in categorie 2.

Centrumdoeleinden (art. 11 W.R.O.)

Deze nader uit te werken bestemming is opgenomen ten behoeve van de laatste invulling van het winkelcentrum. In de doeleindenomschrijving zijn de functies opgenomen, die in het centrum ter plaatse van de Van Pageéhal (kunnen) voorkomen, dan wel waarvan de vestiging niet onmogelijk moet worden geacht. Dit betreft naast de woon- en detailhandelsfunctie functies als bijzondere doeleinden (wijkcentrum, naschoolse opvang, muziekrimte), horecadoeleinden, een ondergrondse parkeergarage, verkeers- en groendoeleinden.

De hoogteregeling is bepaald in samenhang met de overige bebouwing van het centrum. Aansluitend aan het bestaande winkelcentrum is sprake van een hoogte van 11 m. Voor de zijde van de Flemingstraat bestaat de mogelijkheid bebouwing te realiseren tot een hoogte van 13 m met een

hoogteaccent van maximaal 16 op de hoek van de Flemingstraat en Professor van de Waalstraat. Aansluitend aan de bestaande woningen aan de Professor van de Waalstraat kan worden voorzien in een halfverdiepte muziekrimte. Op het dak van deze ruimte, die maximaal 1,5 m boven het maaiveldniveau uitsteekt, dient te worden voorzien in een parkachtige openbare ruimte waar tevens de speelvoorzieningen van de naschoolse opvang gesitueerd kunnen worden.

Ten aanzien van de te realiseren parkeer-voorzieningen wordt verwezen naar artikel 3A in de voorschriften. Hierin zijn parkeerkencijfers opgenomen waar, bij de inrichting, rekening mee dient te worden gehouden.

Autoboxen

Dit betreft de bestaande autoboxen op diverse locaties in het plangebied. De boxen zijn als zodanig bestemd voor de stalling van voertuigen.

De situering van de gebouwen wordt bepaald door het aangegeven bebouwingsvlak. De hoogte is beperkt tot 3 m.

Nutsvoorzieningen

De bestemming betreft de in het plangebied aanwezige nutsgebouwtjes. De situering en de maximale goothoogte zijn bepaald.

Groendoeleinden

In de bestemming groendoeleinden zijn die groenelementen opgenomen, die een wezenlijke functie als groen voor de wijk bekleden. Hieronder vallen tevens voet- en fietspaden, speelvoorzieningen alsmede water. Op deze wijze is het mogelijk voet- en fietspaden bij een mogelijke herinrichting binnen de bestemming aan te leggen, zonder dat nu reeds wordt vastgelegd over

welk tracé deze paden dienen te lopen. Ook bestaat de mogelijkheid om binnen deze bestemming voorzieningen te realiseren ten behoeve van de verzameling van (huis)vuil.

De globaliteit van deze bestemming biedt de mogelijkheid soepel te kunnen inspelen op concrete behoeften op dit gebied.

Binnen de bestemming is tevens de realisering van kunstwerken mogelijk.

Groendoeleinden met landschappelijke waarden
De bestemming heeft betrekking op het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied. De bestemming betreft het duingebied rond de wijk Nieuw Noord.

Evenals binnen de bestemming groendoeleinden is hier de groenfunctie als wezenlijke functie opgenomen. Daarbinnen kunnen voet- en fietspaden worden aangelegd, alsmede speelvoorzieningen en water.

Daarnaast komt in de bestemmingsbenaming de landschappelijke waarde van het gebied tot uitdrukking. Ter bescherming hiervan is een aanlegvergunningvereiste opgenomen in artikel 18 van de voorschriften.

Tuin of onbebouwd erf

Deze bestemming heeft betrekking op de voortuinen bij de woningen.

Binnen de bestemming mogen alleen ondergeschikte uitbreidingen van de woning worden opgenomen zoals erkers.

In geval van onoverdekt parkeren op eigen erf dient dit parkeren plaats te vinden achter de

voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan. Een uitzondering geldt voor de situatie dat sprake is van een aangelegde inrit naar een achter de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan gelegen garage op het erf. Op deze wijze wordt voorkomen dat voortuinen op een zodanige wijze voor parkeren worden gebruikt dat feitelijk en visueel geen sprake meer is van een tuin.

Verkeersdoeleinden

Deze bestemming betreft de verkeersgebieden in de wijk Nieuw Noord. Hierin zijn opgenomen de buurt- en woonstraten, de verblijfsgebieden, fiets- en voetpaden, alsmede groen- en parkeer-voorzieningen. Ook hier geldt dat door het nemen van verkeersmaatregelen de uiteindelijke invulling van de functie plaatsvindt.

Ook binnen de bestemming verkeersdoeleinden zijn voorzieningen mogelijk ten behoeve van de verzameling van afval.

Binnen deze bestemming is tevens de realisering van kunstwerken mogelijk.

Overige bepalingen

De overige voorschriften betreffen de reguliere bepalingen inzake gebruik, wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden, overgangs-, straf- en slotbepalingen. Ook zijn in dit onderdeel van het bestemmingsplan de aanlegvergunningvoorschriften opgenomen.

Gebruik

Dit betreft de reguliere gebruiksbepaling dat het gebruik in strijd met de bestemming verboden is. Hieraan toegevoegd is de op grond van jurisprudentie verplichte algemene vrijstelling, de zogenaamde toverformule.

Ten behoeve van het gebruik van woningen voor andere dan aan de zogenaamde vrije beroepen is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen, waarbij met een aantal criteria rekening dient te worden gehouden, dit in verband met een goede inpassing in de woonomgeving.

Het gebruik voor bepaalde vormen van prostitutie is nadrukkelijk onder het verboden gebruik gebracht.

Aanlegvergunning

Ten behoeve van het behoud en herstel van de landschappelijke waarden van het groen zijn bepaalde werkzaamheden omschreven, voor de uitvoering waarvan een vergunning vereist. De landschappelijke waarden mogen door deze werkzaamheden niet onevenredig worden aangetast.

Wijzigingsbevoegdheid

In de voorschriften komt een wijzigingsbevoegdheid voor om met name genoemde voorschriften te kunnen wijzigen ten behoeve van de realisering van grotere gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Daarnaast is in dit artikel de wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een gedeelte van het winkelcentrum te wijzigen voor uitbreiding van de bestaande gebouwde situatie en om de bestaande hoogte te verhogen. Het betreft de wijziging van de bestemmingen centrum-doeleinden en verkeersdoeleinden in de bestemming centrumdoeleinden.

Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de mogelijk toekomstige realisering van bebouwing voor de bestaande flatbebouwing aan de Flemingstraat. Voorzien is in een maximale groot-

en nokhoogte van 10 m. Het betreft hier de wijziging van de bestemming verkeersdoeleinden en tuin of onbebouwd erf naar woondoeleinden, met de mogelijkheid om op de begane grond bijzondere doeleinden en detailhandelsdoeleinden te realiseren. Ook is de mogelijkheid opgenomen om een ondergrondse parkeergarage te realiseren.

Vrijstellingsbevoegdheid

Deze bevoegdheid is toegekend aan het college van burgemeester en wethouders, ten einde kleine aanpassingen in het bestemmingsplan te kunnen plegen. Hieronder valt ook het realiseren van ondergeschikte nutsgebouwtjes. Tevens zijn voorzieningen opgenomen in verband met de recycling van afval.

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid is een procedure voorgeschreven. Voor het gehele bestemmingsplan is bij toepassing van een wijzigings- of vrijstellingsbevoegdheid de afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

In de vrijstellingsbepalingen is tevens de mogelijkheid opgenomen binnen bestemmingen de realisering van een GSM-antenne installatie met antennemast mogelijk te maken.

Overgangsbepalingen

Dit betreft de reguliere en op grond van jurisprudentie voorgeschreven bepalingen inzake gebruik en bouwen dat mag worden voortgezet c.q. mag blijven staan, indien dit in strijd zou zijn met de toekomstige bestemming.

Strafbepaling

Op grond van deze bepaling is overtreding van een tweetal genoemde artikelen een strafbaar

feit, als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke ordening. Vervolging kan derhalve plaatsvinden, indien de genoemde bepalingen van het bestemmingsplan overtreden worden.

Titel van het plan

Dit betreft de citeertitel van het bestemmingsplan.

7. Milieu-aspecten

In dit hoofdstuk komen de milieu-aspecten bedrijven, bodem, geluid, water, flora & fauna en duurzaam bouwen aan de orde.

7.1 Bedrijven

Juist buiten het bestemmingsplangebied ligt het bedrijventerrein Nieuw Noord. Het terrein is buiten de werking van dit bestemmingsplan gelegen maar kan voor de te ontwikkelen locaties binnen Nieuw Noord wel gevolgen hebben. Teneinde eventuele gevolgen in kaart te brengen te brengen heeft de Milieudienst IJmond een inventarisatie gemaakt van de bestaande bedrijvigheid op het terrein. Bij de beoordeling van bestaande bedrijfsactiviteiten in relatie tot de woonbebouwing is gekeken naar de concrete milieubelasting van de bedrijven op basis van de vergunning of amvb-melding.

In totaal zijn zo'n 160 bedrijven geïnterviewd, waarvan 20 bedrijven vallen onder de vergunningsplicht van de Wet Milieubeheer. De overige vallen onder de Algemene Maatregelen van Bestuur met standaard voorschriften.

Uit de inventarisatie is naar voren gekomen dat zich geen knelpunten voordoen ten aanzien van de opslag van gevaarlijke stoffen en de brandveiligheid. Het bedrijf met de grootste milieubelasting is het kunststofverwerkend bedrijf Corodex aan de Noorderduinweg 48. Gelet op de afstand en de huidige milieu-uitstraling van het bedrijf heeft Corodex geen invloed op de voorgenomen bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan.

Ten aanzien van de locatie Nicolaasschool kan

gesteld worden dat er geen problemen zijn voor de bouw van woningen op deze locatie. In de nabijheid is het Rückert Ruitersportcentrum gelegen waarbij volgens de VNG-richtlijn Bedrijven en Milieuzonering uitgegaan moet worden van een afstand van 50 meter van de manege tot de toekomstige woonbebouwing. Aan deze afstand wordt voldaan.

Ten aanzien van de voorgenomen bouw-mogelijkheden ter plaatse van het centrum, wordt gesteld dat er geen hinderlijke bedrijfsactiviteiten in de nabijheid van de bouwlocaties plaatsvinden die een beperking kunnen opleveren.

Ten aanzien van de voorgenomen bouwplannen op de locatie Duinroos en op de hoek Reaumerstraat – Fahrenheitstraat, zijn de nabijgelegen bedrijfsactiviteiten aan de Max Planckstraat onderzocht. Hieruit is gebleken dat alleen een metaalverwerkend bedrijf op nummer 6 vergunningsplichtig is. De overige activiteiten bestaan veelal uit opslag van strandpaviljoens. De overige bedrijven zijn allen meldingsplichtig. Op circa 70 meter van de locatie bevindt zich de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI). Naar aanleiding van een planvormingsstudie naar de afvalwaterproblemen in de gemeente Haarlem, Bloemendaal en Zandvoort, zal de sterk verouderde AWZI te Zandvoort worden opgeheven. Het afvalwater zal dan door een deels bestaande en deels nieuwe persleiding naar de AWZI van Haarlem – Waarderpolder getransporteerd worden. Op het huidige AWZI terrein in Zandvoort komt dan een rioolgemaal. De verwachting is dat in 2005 / 2006 de AWZI Zandvoort daadwerkelijk zal zijn gesloten.

Naast de toekomstige is ook gekeken naar de huidige milieubelasting. Nadat enkele jaren geleden veel klachten over stankoverlast uit de omge-

ving kwamen, zijn de oxidatiebedden uit bedrijf genomen. Sindsdien is het aantal klachten sterk afgenomen en komen nu minder dan 10 klachten per jaar bij provincie en minder dan 10 klachten per jaar bij de gemeente Zandvoort binnen van stankoverlast.

De indicatieve afstand van een AWZI met minder dan 100.000 inwonerequivalenten tot woonbebouwing bedraagt 200 meter. Zoals eerder genoemd is niet deze indicatieve afstand maar de concrete situatie maatgevend. Gelet op de 'afbouw' en op termijn de opheffing van de AWZI kan gesteld worden dat deze geen beletsel vormt voor de voorgenomen bouwplannen ter plaatse van de Duinroos en Fahrenheitstraat.

7.2 Geluid

wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe situaties, onderzoek gedaan moet worden naar de optredende geluidsbelasting. Een aantal wegen hebben geen zone, te weten:

- woonerven;
- 30 km/uur gebieden;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Het hele plangebied is ingericht als 30 km/uur gebied. De locaties voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen liggen daardoor niet in geluidzones van wegen, ook niet van wegen buiten het plangebied.

De locaties voor nieuwe geluidgevoelige bestem-

mingen in dit bestemmingsplan voldoen derhalve aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) vanwege wegverkeerslawaaï.

railverkeerslawaaï

Binnen het plangebied is de spoorlijn Haarlem-Zandvoort gelegen. Voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen een zone van 200 meter aan weerszijden van de spoorlijn, dient akoestisch onderzoek verricht te worden. De locaties voor de voorgenomen bouwplannen liggen buiten deze zone.

Derhalve kan gesteld worden dat de locaties voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in dit bestemmingsplan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) vanwege railverkeerslawaaï.

Industrielawaai

Het plangebied is voor een deel gelegen binnen de zonegrens van het Circuit van Zandvoort. Voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone, dient de geluidbelasting vanwege industriellawaai te worden bepaald. De Provincie Noord-Holland, als zonebeheerder van het Circuit van Zandvoort, kan de geluidbelasting op locaties binnen de zone bepalen. De voorkeursgrenswaarde voor industriellawaai bedraagt 50 dB(A). De maximale geluidbelasting waarvoor ontheffing verkregen kan worden is 55 dB(A).

Voor het Circuit van Zandvoort is in 1996 het 'Saneringsprogramma industriellawaai Circuit Zandvoort' opgesteld en op 4 april 1996 door GS goedgekeurd. In dit rapport worden maatregelen aangegeven waardoor de geluidsbelasting op de woonomgeving gereduceerd kan worden tot een streefwaarde van maximaal 55 dB(A), inclusief een 5dB(A) strafcorrectie vanwege het tonale

(extra hinderlijke) karakter van het geluid dat afkomstig is van auto- en motorraces.

Sinds juni 2000 zijn bij het Circuit Zandvoort alle akoestische maatregelen gereed gekomen. Het betreft de aanleg van een nieuw baantracé in combinatie met een groot aantal geluidswallen en een geluidsscherm.

Om inzicht te verkrijgen in het uiteindelijke saneringsresultaat is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij de genomen maatregelen en het effect hiervan op de woonomgeving bepaald is. In het 'Evaluatierapport saneringsmaatregelen Circuit Park Zandvoort' van 18 januari 2001 wordt gesteld dat de berekende geluidsbelasting in de woonomgeving goed overeenkomt met de gemeten geluidsbelasting. Derhalve kan geconcludeerd worden dat door de aanleg van de saneringsmaatregelen, de beoogde reductie van de geluidsbelasting op de woonomgeving daadwerkelijk is gerealiseerd.

In het kader van de plannen voor woningbouw aan de Prof. Zeemanstraat, locatie Nicolaasschool, is inmiddels een akoestisch onderzoek verricht door Adviesbureau Peutz & Associates. Hierin wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting, ter hoogte van de geprojecteerde woningen, hoogstens 48 dB(A) bedraagt. Derhalve is het vaststellen van een hogere grenswaarde niet noodzakelijk.

Ten opzichte van de overige transformatielocaties in het plangebied, is de locatie Nicolaasschool het meest nabij het circuit gelegen. Derhalve kan voor de overige transformatielocaties in het plangebied gesteld worden dat, gezien de grotere afstand van de overige locaties ten opzichte van het circuit en de aanwezige afscherpende werking van de flats aan de Lorentzstraat, de geluidsbelasting op

deze locaties niet boven de 50 dB(A) zal treden.

Vliegverkeerslawaaï

Het plangebied is niet binnen de 35 KE- en 26 Laeq-contouren van luchthaven Schiphol gelegen. Ook is het plangebied buiten het toekomstige beperkingengebied gelegen dat is aangegeven in de 'Ontwerpbesluiten Schiphol 2003'.

7.3 Bodem

De bodem van de locaties van voorgenomen bouwplannen zijn inmiddels onderzocht. Uit het onderzoek ter plaatse van de Nicolaasschool van Industrial Design and Development Services B.V. blijkt dat in de grond geen verontreinigingen zijn gemeten. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan arseen geconstateerd. De overige locaties zijn door Straat Milieuadviseurs onderzocht. Uit dit bodemonderzoek blijkt dat er geen tot maximaal licht verhoogde gehalten aan zink, PAX, EOX en/of minerale olie in de grond is gemeten. In het grondwater zijn geen verontreinigingen gemeten.

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken worden de vijf locaties geschikt bevonden voor de geplande nieuwbouw.

7.4 Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta mogen archeologische waarden in principe niet worden aangetast. Voor de provincie Noord-Holland is in 1995 een Archeologische Monumentenkaart (AMK) vervaardigd. Deze kaart is verder uitgewerkt in een Cultuur Historische Waardenkaart (oktober 2000). Op deze kaart zijn aan het plangebied van Nieuw Noord geen cultuur historische waarden toegekend.

7.5 Water

watersysteem

Het watersysteem heeft als ordenende functie directe invloed op de ruimtelijke ontwikkelingen in dit verstedelijkt gebied. Het doel is om in dit gebied een veerkrachtig watersysteem te realiseren met als uitgangspunt het voorkomen van wateroverlast en watertekorten. Hiertoe zal worden ingestoken eerst het water vast te houden, dan pas bergen en in laatste instantie afvoeren. Voor het verbeteren van de waterkwaliteit gaat het om schoon houden, dan scheiden van waterstromen zoet - zout / slecht - goed en tenslotte zuiveren. Gemeentelijk wordt ingezet op ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraadbeheer. In het plangebied van het Bestemmingsplan Nieuw Noord is op dit moment geen oppervlaktewater aanwezig. De huidige zichtbare waterberging komt hiermee op 0 %. Een van de weinige locaties in het bestemmingsplan waar oppervlaktewater gerealiseerd zou kunnen worden is de strook tussen de duinen en hoogbouw aan de oostzijde van de Keesomstraat. Door het ontbreken van oppervlaktewater is de gemeente op dit moment nog zelf waterbeheerder. Zodra meer oppervlaktewater in de gemeente aanwezig is zal de situatie gaan ontstaan dat het Hoogheemraadschap ook feitelijk deze wateren gaat beheren.

De gemiddelde grondwaterstand in het plangebied bedraagt 1.50+ NAP. Het maaiveld ligt gemiddeld op 4.70+ NAP, waardoor de gemiddelde drooglegging 3.20 m bedraagt.

In het bestemmingsplan is een gemengd rioolstelsel aangelegd. Bij de renovatie van Nieuw Noord zal een gescheiden rioolwaterstelsel worden gerealiseerd waarbij een zo groot mogelijke

afkoppeling van verhard oppervlak zal worden nagestreefd. Het schone water zal hierbij middels een infiltratie riool naar het grondwater worden afgevoerd. Bij de ontwikkeling van woningen ter plaatse van de Nicolaasschool zal direct een gescheiden stelsel worden aangelegd.

In het bestemmingsplan moet waterneutraal worden gebouwd. Dit stelt nieuwe eisen aan de (her)inrichting van het stedelijk gebied en de woningbouw. Een percentage van ca. 11% open wateroppervlak (norm GS 29 mei 2001) is richtinggevend. Maar van dit percentage kan afhankelijk van de grondsoort, riolering en regenwaterafvoersystemen lokaal worden afgeweken.

grondwaterbeschermingsgebied

De kwaliteit van het grondwater is van groot belang voor gebruiksfuncties als drinkwaterwinning en natuur. Het beleid van de provincie is erop gericht de bestaande grondwatervoorraad te behouden en waar mogelijk oorspronkelijke geohydrologische situaties te herstellen om voorschrijdende verdroging van het duingebied te voorkomen. Voor het beschermen van de grondwaterkwaliteit met het oog op waterwinning zijn op basis van de Wet milieubeheer grondwaterbeschermingsgebieden aangewezen.

Een groot gedeelte van Zandvoort waaronder Nieuw Noord ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. In de provinciale milieuverordening zijn regels opgenomen die betrekking hebben op het weren van bodembedreigende activiteiten. Het betreft vooral vestiging van bedrijven met ondergrondse opslag van vloeistoffen opslag van meststoffen en afvalstoffen op of in de bodem. Het zijn echter de gemeenten die verantwoordelijk zijn voor de feitelijke uitvoering van de beschermende maatregelen.

len bijvoorbeeld door opname in milieu-vergunningen. Het plangebied ligt in het Grondwaterbeschermingsgebied II. Op grond van bepaling 3.2.1. van de Provinciale Milieuverordening dient dan voor het bouwen van een gebouw in de zin van de Woningwet bijvoorbeeld woningen een melding te worden gedaan aan de provincie.

7.6 Flora & fauna

Europese richtlijnen en Flora- en Faunawet
De Europese flora & fauna beschermingsrichtlijnen, de Vogel- en Habitatrichtlijn, zijn ingegeven door het verontrustende feit dat er in Europa, in hoog tempo, steeds meer planten- en diersoorten bedreigd worden. Bij het ontwikkelen van bouwinitiatieven dienen de huidige flora en fauna waarden van het (omliggende) gebied onderzocht te worden m.b.t. deze richtlijnen. Het plangebied van Nieuw Noord valt niet onder deze beschermingsgebieden. De duinen rondom het plangebied Nieuw Noord zijn in het kader van de Habitatrichtlijn aangewezen als te beschermen gebied.

Ook in het kader van de Flora- en Faunawet worden zowel inheemse als uitheemse planten- en diersoorten beschermd. Deze wet vervangt o.a. de Vogelwet, Jachtwet en de Wet bedreigde uitheemse diersoorten. Uit de Natuurbeschermingswet is het hoofdstuk soortenbescherming opgenomen.

Op basis van deze Flora- en faunawet moet bij het opstellen van een bestemmingsplan worden aangetoond dat deze wetgeving de bestemmingen niet onmogelijk maakt. Aangetoond moet dus worden dat geen onherstelbare schade aan flora en fauna wordt aangebracht, voor het plangebied

zelf als voor eventuele externe werking. Omdat het een voornamelijk conserverend bestemmingsplan is en er geen wezenlijke wijzigingen in bestemming of bebouwde oppervlakte komt, is – in overleg met de provincie Noord-Holland volstaan met een quick scan op de gevolgen voor flora en fauna.

Ecologische inventarisatie

Op 17 maart 2003 is een bezoek gebracht aan het plangebied. Tijdens het bezoek is geïnventariseerd welke natuurwaarden in het gebied voorkomen. Het gebied is volledig als woongebied bestemd en ingericht, daarom is met slechts één bezoek volstaan. Naast de actueel aanwezige soorten is ingeschat welke beschermde soorten in de huidige situatie aanwezig zouden kunnen zijn. Van het plangebied zijn geen oudere inventarisaties bekend. Wel zijn uit de omliggende gebieden enkele inventarisaties bekend. Uit die inventarisaties blijkt dat aldaar enkele beschermde planten voorkomen zonder dat de exacte groeiplek beschreven is. Verder zijn er jagende dwergvleermuizen aangetroffen te noorden van Nieuw Noord.

Er zijn geen beschermde vaatplanten aangetroffen in de wijk. De kans dat er later in het jaar – tijdens het bloeiseizoen – alsnog beschermde vaatplanten worden aangetroffen is klein. De inrichting van de wijk brengt dat met zich mee. Op één plek – aan de Lorentzstraat – is de forse aardster (*Geastrum coronatum*) aangetroffen. De forse aardster staat op de rode lijst van de paddestoelen als kwetsbaar vermeld. De soort staat in de flora en faunawet vermeld als beschermd.

In de woonwijk zijn geen zoogdieren aangetroffen. De belangrijkste reden hiervoor is de gehanteerde inventarisatietechniek en het tijdstip. De

woonwijk is in principe een geschikt habitat voor de mol, egel en verschillende vleermuizen. De mol kan op alle onverharde plekken een leefgebied treffen. De egel kan in tuinen waar struiken dekking bieden voorkomen. Op enkele plekken zijn deze tuinen te vinden in Nieuw Noord, de meeste plantsoenen zijn ongeschikt (holle begroeiing en daarmee weinig tot geen dekking en vrij veel honden).

Vleermuizen hebben in het voorjaar zogenoemde kraamkolonies. De gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger zijn soorten die in een wijk als Nieuw Noord een kraamkolonie zouden kunnen hebben. De dwergvleermuizen vinden er ook een foerageerplek. Verschillende woningen in Nieuw Noord zijn in principe geschikt als vestigingsplek van een kraamkolonie. Ook is het mogelijk dat er overwinterende vleermuizen in gebouwen worden aangetroffen.

Op de huismuis, de bruine en zwarte rat na zijn alle inheemse zoogdieren volgens de flora en faunawet beschermd. Overigens is de vos ook een bejaagbare soort.

Tijdens de inventarisatie zijn de volgende vogels waargenomen: ekster, fitis, houtduif, heggenmus, huismuis, kauw, merel, tjiftjaf, Turkse tortel, witte kwikstaart. Gezien de tijd van het jaar, juist in het broedseizoen, zijn er waarschijnlijk enkele gemist. Gezien de opbouw van de wijk wordt ingeschat dat er geen bijzondere vogelsoorten voorkomen in het plangebied. Alle inheemse vogels zijn volgens de flora en faunawet beschermd, tijdens de broedtijd zijn ook de overige vogels beschermd.

In het gebied zijn op verschillende plekken huisjesslakken gezien. Naast de in Nederland algemene tuinslak is in verschillende plantsoenen

de wijngaardslak (*Helix pomatia*) aangetroffen. De wijngaardslak is beschermd volgens de flora en faunawet en staat op de habitatrichtlijn. De wijngaardslak is vrij algemeen in de kalkrijke kustduinen.

Effecten op de natuur en wettelijke consequenties

Er zijn geen dieren of planten aangetroffen die het bestemmingsplan belemmeren. Wel zijn er enkele soorten aangetroffen waar – voorafgaand aan de bouwplannen – ontheffing van de flora en faunawet nodig is. In het algemeen kunnen tijdens het broedseizoen de plantsoenen en laanbomen niet worden gerooid of bouwrijp gemaakt. Sloop van woningen en gebouwen moet worden voorafgegaan door het inventariseren op kraamkolonies (voorjaar) of overwinterende vleermuizen (november tot maart). Als er vleermuizen worden aangetroffen mag er tijdens deze periode niet worden gesloopt.

Een aantal van de broedvogels uit Nieuw Noord zal foerageren in de buitengebieden. Het omgekeerde ligt minder voor de hand, aangezien vrijwel het gehele omringende buitengebied een geschikter biotoop vormt voor vogels dan de wijk zelf. De belangrijkste effecten vanuit de wijk op de in de omringende gebieden voorkomende vogels en andere dieren worden veroorzaakt door loslopende huiskatten en de relatief intensieve recreatie (o.a. uitlaten van honden). Een deel van het buitengebied functioneert als uitloophet voor de wijk. Met het nieuwe bestemmingsplan wijzigt dat niet.

De kleine wijzigingen van het bestemmingsplan hebben geen wezenlijke invloed op de verspreiding van de wijngaardslak. Wel is het nodig om bij de geplande nieuwbouw aan de Reaumurstraat de wijngaardslakken te verwijde-

ren. Hiervoor is ontheffing van de flora en faunawet nodig. De slakken kunnen eenvoudig in het duingebied weer worden losgelaten. Ook bij grootschalige renovatie van de plantsoenen moet rekening gehouden worden met het voorkomen van de wijngaardslak. De periode dat de wijngaardslak kan worden gevonden en verwijderd loopt van april tot en met september.

Voorafgaand aan eventuele sloop van gebouwen moet nagegaan worden of hier vleermuizen zitten. Tijdens de kraamperiode (mei tot juli) mogen de dieren niet worden verstoord en is sloop niet mogelijk. Sloop van gebouwen waarin vleermuizen huizen moet bijvoorkeur plaatsvinden voor de winterrust.

Ook egels hebben een winterrust en mogen dan niet gestoord worden. In plantsoenen waar de egel vermoed wordt kan het beste na de winter begonnen worden met de werkzaamheden. De egels zijn dan mobiel en eenvoudig te inventariseren.

In verband met de vogels kan er niet gewerkt worden in plantsoenen tijdens de broedtijd.

7.7 Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen

Bij de ontwikkeling van bouwplannen (bijvoorbeeld de transformatielocaties) zal gestreefd moeten worden naar het voldoen aan de eisen voor duurzaam bouwen. Een basis hiervoor is het Nationaal pakket duurzaam bouwen en de handleiding Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw. Tevens zal gestreefd moeten worden naar het voldoen aan de eisen die gesteld worden in het kader van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Om aanwezige flora en fauna en belangrijke landschappelijke structuren te behouden en herstellen is een koppeling gemaakt met het groenstructuurplan en zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van voorkomende landschappelijke waarden.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Nieuw Noord wordt opgesteld in het kader van het actualiseringsprogramma bestemmingsplannen. Hiervoor is een budget vastgesteld. Voor de in het plan opgenomen transformatielocaties wordt uitgegaan van een voor de gemeente budgettair neutrale situatie. De kosten van realisering worden opgebracht door de baten.

8.2 Handhaving

Het handhavingsbeleid van de gemeente Zandvoort voor wat betreft bouwen beperkt zich tot gemeentelijk optreden na een melding c.q. een klacht. Veelal betreft dit illegale bouw en/of illegaal gebruik of bouwen in afwijking van een verleende bouwvergunning.

De handhaving begint met de constatering dat er regels zijn overtreden. Er wordt een termijn gegeven waarbinnen de overtreding beëindigd dient te worden. Dit kan door alsnog een vergunning aan te vragen, te wijzigen, te slopen en dergelijke. Blijft de overtreding voortbestaan dan wordt een voornemen tot actie van gemeentewege aangekondigd. De mogelijkheid wordt geboden een zienswijze in te dienen. Deze zienswijze wordt meegewogen in de op te leggen maatregel. Tegen dit besluit kan een bezwaar worden ingediend.

Door de gemeente zijn in het afgelopen jaar dwangsommen en bouwstops opgelegd. In een op te stellen Handhavingsnota zal worden aangegeven wanneer en op welke wijze handhavend zal worden opgetreden.

9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Voorinspraak

Inleiding

De Nota van Uitgangspunten voor het opstellen van het bestemmingsplan voor het woongebied Nieuw Noord heeft gedurende vier weken ter inzage gelegen in het raadhuis, het Activiteitscentrum en de bibliotheek in Zandvoort. Er zijn ongeveer 1300 bewonersbrieven verstuurd. Op 2 april 2002 is voor alle bewoners van het bestemmingsplangebied een informatieavond georganiseerd, waarbij de plannen zijn uitgelegd. Alle bewoners zijn in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op de plannen. In totaal zijn 89 reacties binnengekomen, waarvan 38 dezelfde reacties inzake locatie 1, en 10 dezelfde reacties inzake locatie 4 en 5.

De reacties zijn zeer divers (zowel negatief als positief) en hebben niet alleen betrekking op de inhoud van het bestemmingsplan maar ook op veel kwesties die daar niet in kunnen worden opgenomen. Dit zijn voornamelijk onderwerpen die te maken hebben met het beheer van de omgeving, de beplanting en het gedrag van mensen. Op 7 oktober 2002 is iedereen die een reactie heeft ingediend wederom uitgenodigd om hun reacties mondeling toe te lichten. Vanuit de gemeente is een extra toelichting over de plannen gegeven.

In een vastgestelde Nota van Voorinspraak zijn alle binnengekomen reacties van commentaar voorzien en is punt voor punt aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing van de gepresenteerde plannen. Hieronder worden in het kort de belangrijkste conclusies genoemd.

Conclusie n.a.v. de reacties van de bewoners voor de vijf ontwikkelingslocaties:

Locatie Nicolaasschool

- Geen haakse parkeervoorzieningen maken langs de Lorentzstraat, maar de huidige langspaarkeerplaatsen handhaven (verkeersbestemming hiertoe niet uitbreiden);
- Realiseren van een speelterrein voor kleine kinderen tot 12 jaar (groenbestemming met speelvoorzieningen);
- Aanpassen situatie-indeling nieuwbouwwoningen op een voor de omwonenden gunstige manier (zie tekening).

Locatie Activiteitscentrum en de Van Pageéhal
Gelet op voorgaande geven de reacties inzake locatie Activiteitscentrum en Van Pageéhal geen aanleiding tot het aanpassen van de Nota van Uitgangspunten.

- Er zal rekening worden gehouden met de ramen in de woningen boven de Vomar (zuidkant).
- De mogelijkheid om de Van der Waalstraat door te trekken blijft open. Of deze weg daadwerkelijk zal worden doorgetrokken zal bij het wijkontwikkelingsplan aan de orde komen.

Locatie Pasteurstraat-Flemingstraat

Gelet op voorgaande geven de reacties inzake locatie Pasteurstraat-Flemingstraat geen aanleiding tot het aanpassen van de Nota van Uitgangspunten.

Locatie De Duinroos

- In het kader van kwaliteitsverbetering wordt de mogelijkheid geboden om een half verdiepte dan wel een ondergrondse parkeergarage te realiseren. In het geval een half verdiepte parkeergarage wordt gerealiseerd, zal

het gehele gebouw 1,5 meter hoger worden, echter de ondergrondse parkeergarage verdient de voorkeur. In dat laatste geval wordt de hoogte 1,5 meter minder.

- Het bouwblok aan de noordkant laten aansluiten (in zes lagen) op de bestaande flat. Op de kop blijft de mogelijkheid open om in zeven lagen te bouwen.
- De mogelijkheid bieden om het middelste bouwblok naar het westen te verschuiven, zodat de afstand tussen de nieuwbouw en de flat aan de oostkant van de Duinroos wordt vergroot. Het blok kan dan wel maximaal 12 meter hoog worden. Er dient hierbij rekening te worden gehouden met de randvoorwaarden behorende bij de nieuw functies (zoals voldoende buitenruimte).
- Woningbouw aan de Fahrenheitstraat dient te passen bij bestaande woningen.

Locatie Reamurstraat – Fahrenheitstraat

Uitgangspunt blijft dat de bestaande kopgevel verlevendigd dient te worden. Omdat de locatie van de toekomstige lightrailhalte zeer onzeker is op dit moment vervalt de mogelijkheid om het gebouw te verhogen naar zes lagen. Het gebouw zal maximaal vier lagen (=12 meter) hoog worden.

Conclusies n.a.v. de reactie van EMM:

Uitgangspunt is dat het nieuwe bestemmingsplan een conserverend plan is met uitzondering van de vijf genoemde ontwikkelingslocaties. In een later stadium zal een visie voor heel Nieuw Noord voor de lange termijn worden ontwikkeld, waarbij een groot gedeelte van de voorgestelde ingrepen kunnen worden meegenomen. Gelet op voorgaande geeft de reactie van Woningbouw-

vereniging EMM geen aanleiding tot het aanpassen van de Nota van Uitgangspunten.

Met inachtneming van de voornoemde conclusies is de Nota van Voorinspraak vastgesteld.

Aanpassingen n.a.v. architectenstudies

Naar aanleiding van het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten en de Nota van Voorinspraak is de projectgroep van het project Wonen, Zorg en Welzijn Zandvoort Noord de verschillende transformatielocaties in het plan verder gaan uitwerken. Aan twee architectenburo's is gevraagd om een verkennende architectonische studie te doen naar de mogelijkheden van de verschillende locaties. Uit deze studies zijn een aantal ruimtelijke aanpassingen gedaan aan de eerder, in beide Nota's, vastgestelde uitgangspunten. Deze aanpassingen zijn bij besluit van de gemeenteraad vastgelegd en in dit bestemmingsplan verwerkt. Het betreft de volgende aanpassingen:

Locatie 1. Nicolaasschool

Voor deze locatie zijn geen aanpassingen gedaan t.o.v. de eerdere uitgangspunten.

Locatie 2. Activiteitencentrum & Van Pageéhal

Voor deze locatie zijn naar aanleiding van de architectenstudie enkele ruimtelijke aanpassingen aan de uitgangspunten gedaan:

- Op de hoek van de Flemingstraat en de Van der Waalstraat een accentbebouwing van maximaal 16 m hoog;
- Aan de zijde van het winkelcentrum een bebouwingshoogte van maximaal 11 m.

Het uitgangspunt dat aan de zijde van de Flemingstraat een bebouwingshoogte van maxi-

maal 13 m gerealiseerd kan worden blijft gehandhaafd, evenals het uitgangspunt dat aan de zijde van de Van der Waalstraat een parkgebiedje zal ontstaan. Wel is hier de mogelijkheid geboden om (half) ondergronds een muziekzaal te situeren. Het dak van deze ondergrondse bebouwing zal een parkachtige inrichting krijgen. De architectonische uitwerking van architectenburo Wagner is in dit bestemmingsplan als leidraad aangehouden voor de uitwerkingsregels zoals in de uit te werken bestemming Centrumdoeleinden is opgenomen.

Locatie 3. Pasteurstraat – Flemingstraat

Voor deze locatie zijn geen aanpassingen gedaan t.o.v. de eerdere uitgangspunten.

Locatie 4. Duinroos

Voor deze locatie zijn geen aanpassingen gedaan t.o.v. de eerdere uitgangspunten voor wat betreft de hoogte van de bebouwing. Wel is n.a.v. de architectenstudie een ruimtelijk wat andere opzet gekozen ten opzichte van de massaschetsen in de beide Nota's. De architectonische uitwerking van architectenburo Klous + Brandjes is in dit bestemmingsplan als leidraad aangehouden voor de uitwerkingsregels zoals in de uit te werken bestemming Gemengde doeleinden is opgenomen.

Locatie 5. Kop flat Reaumerstraat – Fahrenheitstraat

Voor deze locatie is al in het kader van de Nota van Voorinspraak de hoogte van 6 lagen teruggebracht naar 4 lagen. Deze hoogte is in dit bestemmingsplan opgenomen. In de architectonische uitwerking van architectenburo Klous + Brandjes is uitgegaan van 2 appartementen per laag ten opzichte van de 1 appartement per laag die aangegeven is in de Nota van Uitgangspunten.

Locatie 6. Aanpassing flat Flemingstraat

Deze locatie is toegevoegd n.a.v. de bevindingen in de architectenstudies. Het gaat in eerste instantie om het aanpassen van het bestaande flatgebouw aan de gebruikswensen van de oudere wijkbewoners, zoals het aanpassen van entrees, liften, galerijen en het bij leegkomen of op verzoek aanpassen van de woningen ten behoeve van oudere bewoners.

Daarnaast wordt op basis van de architectonische verkenningen de mogelijkheid geboden om aan de straatzijde bebouwing voor de bestaande flatbebouwing op te richten. Deze bebouwing zou moeten leiden tot de gewenste ruimtelijk visuele versterking van de Flemingstraat en de functionele versterking van het wonen, zorg en welzijn project. Omdat deze studie zich nog in een zeer pril stadium bevindt, is een gebied aangegeven waarbinnen de huidige bestemming in de toekomst mogelijk gewijzigd kan worden naar woondoeleinden en mogelijk detailhandels- en bijzondere doeleinden op de begane grond. Hierbij is een maximale bouwhoogte van 3 lagen opgenomen.

In het kader van de inspraak worden omwonenden en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun mening over dit bestemmingsplan en de opgenomen ruimtelijke aanpassingen van de uitgangspunten uit de Nota van Uitgangspunten en Nota van Voorinspraak, kenbaar te maken.

9.2 Inspraak

In deze paragraaf zullen de resultaten van de inspraak worden opgenomen.

9.3 Overleg ex. Artikel 10 BRO

In deze paragraaf zullen de resultaten van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985, worden opgenomen.

In deze paragraaf zullen ook de resultaten van het overleg met de provinciale Planologische Commissie worden betrokken.