

BIJLAGE 3

Inspraak en Overleg

1.1. DE Inspraak

In deze paragraaf zijn de resultaten van de inspraak opgenomen. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan is in dit hoofdstuk verwoord naar aanleiding van de gevoerde inspraak.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'centrum' heeft overeenkomstig het bepaalde in de inspraakverordening met ingang van 7 maart 2008 gedurende 6 weken ter visie gelegen bij de centrale balie in het raadhuis en de openbare bibliotheek aan de Prinsesseweg.

De bewoners zijn door middel van publicaties in de plaatselijke krant, de gemeentelijke website. Daarnaast zijn de eigenaren/gebruikers in het plangebied door middel van een bewonersbrief op de hoogte gesteld van de voorgenomen inspraak. Voorts is op 6 maart 2008 in de centrale hal van het raadhuis een inloopavond georganiseerd.

Tijdens voormelde inspraakperiode zijn (schriftelijke) reacties ontvangen van:

Mevrouw M. Blouw	Grote Krocht 39	2042 LV	ZANDVOORT
M.R. Hoelscher en M. Kremer	Prinsesseweg 28	2042 NH	ZANDVOORT
L. v.d. Meer	Prinsesseweg 26	2042 NH	ZANDVOORT
Fam. Tan	Zeestraat 55	2042 LB	ZANDVOORT
L. van Dijk	Koninginneweg 9-rd	2042 NJ	ZANDVOORT
B. Claus	Koninginneweg 7-rd	2042 NJ	ZANDVOORT
J. Meyer	Koninginneweg 11-rd	2042 NJ	ZANDVOORT
M. Beijne	Koninginneweg 3	2042 NJ	ZANDVOORT
A.J. Vossen Bol	Koninginneweg 7-zw	2042 NJ	ZANDVOORT
A.L.M. Moen	Koninginneweg 9-zw	2042 NJ	ZANDVOORT
T. Vastenhouw	Koninginneweg 13-rd	2042 NJ	ZANDVOORT
C.J. Wijsman	Koninginneweg 5-rd	2042 NJ	ZANDVOORT
L. Koomen	Koninginneweg 5-zw	2042 NJ	ZANDVOORT
P. Braamzaal	Prinsesseweg 30-zw	2042 NH	ZANDVOORT
P. Jansen - Willems	Koninginneweg 13-zw	2042 NJ	ZANDVOORT
B.M. Beijne	Koninginneweg 3-rd	2042 NJ	ZANDVOORT
AJR Management Ondersteuning BV			
Ad Rampen & S.C. van der Horst	Burg. van Fenemapplein 13/2	2042 TD	ZANDVOORT
H.J. Bloem	Schoolstraat 15	2042 VA	ZANDVOORT
M. v.d. Meulen	Prinsesseweg 30-rd	2042 NH	ZANDVOORT
C. Jongbloed	Wilhelminaweg 20	2042 NP	ZANDVOORT
Mr. M.J. Sarfaty	Apollolaan 119	1077 AP	AMSTERDAM
J.G. van Gasteren	Koningstraat 27A	2042 VG	ZANDVOORT
J.C.M. Blom	Louis Davidsstraat 9	2042 LS	ZANDVOORT
Ashendene	Groot Bentveld 3	2116 TE	BENTVELD

Reacties

De ingekomen reacties en het gemeentelijk commentaar hierop zijn als volgt samengevat;

Reactie

De voorgenomen ontsluiting van de parkeergarage via de Cornelis Slegersstraat zal voor betrokkene overlast veroorzaken. Voorgesteld wordt een strook grond aan te kopen of te ruilen, zodat alsnog een adequate voorziening kan worden gerealiseerd om deze overlast te beperken. Voorts verwacht betrokkene, dat als gevolg van de voorgenomen ontsluiting een waardedaling van haar woning zal ontstaan.

Commentaar

In verband met de verkeersintensiteit ter plaatse van de Cornelis Slegersstraat heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de geluidsbelasting op de gevels van de woningen. Uit dit onderzoek is gebleken, dat de verhoogde verkeersintensiteit **niet** tot gevolg heeft, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 d(B)A wordt overschreden. Wel bestaat er de mogelijkheid om in het kader van een herinrichting een strook grond te verwerven respectievelijk te ruilen. In dit kader zal met betrokkene een nader overleg worden gevoerd. Op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan een verzoek om vergoeding van de planschade worden ingediend. Voor de beantwoording van de vraag of er planschade wordt geleden is niet de bestaande situatie maatgevend, maar de planologische wijziging van het bestemmingsplan. Op grond van het huidige bestemmingsplan "Centrum" is eveneens een gebouwde parkeervoorziening ter plaatse mogelijk, zodat er in dat opzicht geen mutatie heeft plaatsgevonden. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen. Wel zal op korte termijn een overleg met betrokkene worden gestart.

Reactie

Bezwaar wordt gemaakt tegen de aangegeven bestemming van "Verkeer" aan de westzijde en de Zuidzijde van het bestaande complex woningen aan de Koninginneweg hoek Prinsesseweg. Het betreffende complex komt hiermee als het ware op een eiland te staan omgeven door wegen.

Commentaar

In het voorontwerpbestemmingsplan "Centrum" zijn de betreffende ontsluitingsroutes concreet aangegeven met de bestemming van "Verkeer". Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een dergelijke functie op de aangegeven locaties ook mogelijk, aangezien binnen de bestemming "Gemengd 1" het gebruik van "verkeer en verblijf" eveneens is toegestaan. In planologisch opzicht vindt er derhalve geen mutatie plaats. In de bestaande situatie is aan de zuidzijde van het betreffende complex van woningen al een ontsluiting aanwezig. Deze ontsluiting is niet geschikt voor doorgaand autoverkeer en is uitsluitend bedoeld voor langzaam verkeer en incidenteel voor onderhoudsdiensten. De beoogde ontsluiting aan de westzijde is op grond van het huidige bestemmingsplan eveneens toegestaan en zal met name dienen voor bezoekers van het kinderdagverblijf en brede school. De maatvoering van de betreffende bestemming is zodanig, dat deze niet geschikt is voor autoverkeer. De betreffende tuinen worden in de huidige situatie grotendeels afgeschermd door terreinafscheidingen en bijgebouwen. Deze afscheiding alsmede het beperkte gebruik zal het woongenot en privacy niet of in ernstige mate aantasten. Omdat de ontsluiting bedoeld is voor de brede school zal de bestemming van "Verkeer" worden gewijzigd in "Gemengd" met de aanduiding bijbehorend erf, zodat duidelijk is, dat de betreffende ontsluiting niet is bedoeld als algemene ontsluiting van de wegenstructuur. De reactie geeft aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Het is ongewenst, dat pal achter en naast het complex woningen aan de Koninginneweg en Prinsesseweg hoge gebouwen worden gerealiseerd.

Commentaar

In de huidige situatie zijn er gebouwen gesitueerd vlakbij de bestaande erfafscheiding. Het huidige bestemmingsplan geeft een bouwvlak aan, waarbinnen gebouwen kunnen worden gerealiseerd voor o.a. parkeervoorzieningen, scholen en woningen. Dit bouwvlak ligt op een aantal locaties dicht bij de erfafscheiding van de betreffende woningen, dan de aangegeven situering volgens het voorontwerpbestemmingsplan. Met vrijstelling kunnen binnen het bouwvlak gebouwen worden gerealiseerd tot een bouwhoogte tot 11 meter. Voorts geldt voor het betreffende gebied een wijzigingsbevoegdheid waarbij naast een andere situering van de bouwvlakken tevens gebouwen zijn toegestaan tot 12 meter goothoogte en 18 meter nokhoogte. In het voorontwerpbestemmingsplan is de bouwhoogte aan de zijde van het betreffende complex woningen gemaximaliseerd tot 11 meter.

Ten opzichte van de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan vindt er ter plaatse van de bouwlocatie dus een beperking plaats van de bouwhoogte. Daarnaast wordt het bouwvlak op een grotere afstand van de betreffende percelen gesitueerd, dan volgens het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. De uitgangspunten van het voorontwerpbestemmingsplan zijn grotendeels gebaseerd op de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het Louis Davidscarré. Geconcludeerd wordt dan ook, dat de gebruiks- en bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan veel ruimer zijn, dan de gebruiks- en bouwmogelijkheden volgens het voorontwerpbestemmingsplan. In planologisch opzicht vindt er voor het betreffende complex geen verslechtering plaats.

Overigens hebben eengezinswoningen en de betreffende woningen eveneens een bouwhoogte van 10 meter zonder dat er sprake is van hoge gebouwen. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Het is ongewenst, dat achter en naast het complex woningen aan de Koninginneweg en Prinsesseweg functies worden gerealiseerd, waarvan bekend is, dat deze overlast veroorzaken.

Commentaar

Kennelijk wordt hiermee de bouw van de brede school en het kinderdagverblijf bedoeld. In de huidige situatie is er thans ook een school aanwezig. Een dergelijke functie is ook op grond van het huidige bestemmingsplan toegestaan, zodat zowel ten opzichte van het huidige gebruik als het op grond van het huidige bestemmingsplan toegestane gebruik geen afwijking plaats vindt. Uit milieutechnische overwegingen bestaan er eveneens geen bezwaren tegen de vestiging van (basis) scholen op de beoogde locatie. Het is ook niet ongebruikelijk om dergelijke voorzieningen binnen een woonwijk te realiseren. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

De bebouwingsdichtheid en de bouwhoogte van het gebied achter het complex woningen aan de Koninginneweg, waar de brede school wordt gesitueerd, is niet in overeenstemming met hetgeen wat tot nu toe in de inspraak is geweest.

Commentaar

Bij het proces tot het opstellen van het huidige bestemmingsplan "Centrum" in 1995 is al rekening gehouden met de herontwikkeling van het Louis Davids carré. In dit kader zijn door middel van een wijzigingsbevoegdheid hiervoor randvoorwaarden opgenomen, waarbij o.a. een bebouwingshoogte is toegestaan van 12 meter goothoogte en 18 meter nokhoogte. Het project Louis Davids carré is een groeiproces, waarbij op basis van ontvangen reacties en voortschrijdend inzicht tot een definitief plan wordt gekomen. Bij de herontwikkeling van dit plan zijn niet alleen de stedenbouwkundige aspecten van belang maar ook b.v. het programma van eisen voor b.v. woningbouw, de inrichting van de openbare ruimte, parkeervoorzieningen en functies van de gebouwen. Dit zijn elementen, die aanleiding kunnen geven tot een wijziging van de eerdere ontwerpen en uitgangspunten. De constatering, dat er afwijkingen zijn, ten opzichte van het definitief vastgestelde Masterplan is op zich juist, maar dergelijke wijzigingen zijn inherent aan dergelijke vernieuwingsprojecten. Overigens is in het definitieve Masterplan een bouwblok gesitueerd van vergelijkbare omvang aan de zijde van het complex woningen aan de Koninginneweg, zodat hier geen wijziging aan de orde is. Daarnaast zal bij de indiening van de definitieve bouwplannen een duidelijker beeld worden gecreëerd voor de omgeving. Een bestemmingsplan is uitsluitend richtinggevend en is derhalve geen bouwplan. Zoals reeds hierboven is vermeld, blijven de uitgangspunten van het voorontwerpbestemmingsplan binnen de randvoorwaarden van het huidige bestemmingsplan, zodat er in planologisch opzicht geen nadelige mutatie heeft plaatsgevonden voor de omgeving. De voorgestelde ontwikkeling zou ook binnen de uitgangspunten van het huidige bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. De gemeenteraad is op diverse momenten geïnformeerd omtrent de ontwikkelingen rondom het Louis Davids carré. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan zal de gemeenteraad uiteindelijk een oordeel geven omtrent de vaststelling van de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Het plan is niet in overeenstemming met de door de gemeenteraad in haar raadsprogramma geformuleerde wens met betrekking tot o.a. inspraak, draagvlak, maximale bouwhoogten, materiaalkeuze passen in de omgeving.

Commentaar

Op diverse momenten is de gelegenheid van inspraak gegeven omtrent de herontwikkeling van het Louis Davids carré. Thans heeft het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de inspraakverordening ter inzage gelegen, terwijl op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening deze inspraak niet meer verplicht is. In het kader van de inspraak en de eventuele vervolgpcedures dient de gemeente tevens een afweging te maken tussen het algemeen belang versus het individueel belang. In het kader van deze besluitvorming kan het zo zijn, dat het individueel belang moet wijken.

Aan het Louis Davidscarré grenzen een groot aantal panden. Een beperkt aantal eigenaren/bewoners heeft gereageerd op de uitgangspunten van het voorontwerpbestemmingsplan, zodat gesteld kan worden, dat er voldoende draagvlak is voor deze plannen. Daarnaast wordt nogmaals opgemerkt, dat de uitgangspunten van het plan passen in het huidige bestemmingsplan, zodat er in planologische opzicht geen zodanige mutatie heeft plaatsgevonden, waardoor er sprake is van een verslechtering voor de omgeving. De nu vastgestelde bouwhoogten van 11 meter aan de zijde van de Koninginneweg sluiten aan bij de bestaande bebouwing, waar een bebouwing aanwezig is respectievelijk is toegestaan tot een nokhoogte van 10 m. Bij de ontwikkeling/ verdere uitwerking van de bouwplannen zal inzicht worden verkregen omtrent de bouwstijl en materiaalkeuze van de gebouwen. Dit zijn echter aspecten, die niet in het bestemmingsplan tot uitdrukking komen. De betreffende bouwplannen zullen nog afzonderlijk ter inzage worden gelegd. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Er wordt niets gedaan met de gesignaleerde aandachtspunten voor het complex woningen aan de Koninginneweg.

Commentaar

Kennelijk wordt bedoeld op de aandachtspunten, die zijn geformuleerd in het voorlopig ontwerp van het Masterplan Louis Davidscarré. Hierin wordt aandacht gevraagd voor de overgang naar dit complex woningen. Zoals hierboven is vermeld, is dit een aspect, dat bij de uitwerking van de bouwplannen aan de orde komt. Deze bouwplannen zullen nog afzonderlijk ter visie worden gelegd. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

De bouwvlakken van de Brede school en woningen zijn gesitueerd op het tracé van de oude tramweg.

Commentaar

Een deel van de bebouwing wordt inderdaad op het profiel van de bestaande Prinsesseweg (deels oude tracé van de tramweg) gerealiseerd. In het huidige bestemmingsplan wordt de overmaat van de Louis Davidsstraat en de Prinsesseweg reeds gesignaleerd. Op grond van dit bestemmingsplan was het eveneens de bedoeling het profiel te versmallen om de beoogde stedelijke vernieuwing te kunnen realiseren. Bij besluit van 3 juli 2007 heeft de gemeenteraad besloten de betreffende weggedeelten te onttrekken aan de openbaarheid op grond van de Wegenwet, zodat de betreffende bebouwing op dit weggedeelte kan worden gerealiseerd. In de cultuurhistorische waardekaart van de provincie Noord-Holland is het tracé van de voormalige trambaan van Zandvoort naar Haarlem aangeduid met de definitie van "van cultuurhistorische waarde". Het betreft hier een lijnaanduiding, die bij een verdere ontwikkeling van het plangebied herkenbaar dient te blijven. Met de realisering van het Masterplan en de Brede School blijft deze lijn herkenbaar. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Het plan voldoet niet aan de milieuriichtlijnen en de bijgevoegde lijst van de VNG is niet compleet.

Commentaar

In verband met het bestemmingsplanproces zijn de noodzakelijke milieuonderzoeken verricht. Deze onderzoeken hebben geleid tot de conclusie, dat dit plan voldoet aan de gestelde richtlijnen. Dit geldt zowel voor de herontwikkeling van het Louis Davidscarré als de woonomgeving. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd en is eveneens raadpleegbaar via de gemeentelijke website.

De bijgevoegde bedrijvenlijst van de VNG geeft alleen die bedrijven aan, die in het plangebied toelaatbaar. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Het huidige bestemmingsplan "Centrum" lag niet ter visie

Commentaar

In de inspraak is geweest het voorontwerpbestemmingsplan "Centrum". Tijdens de inloopavond is ook een toelichting geweest op de uitgangspunten van het huidige bestemmingsplan en de bouw mogelijkheden rondom het Louis Davidscarré. Dit bestemmingsplan kan altijd worden geraadpleegd gedurende de openingstijden van het raadhuis. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Er wordt namens de bewoners een alternatief aangeboden, waarbij een deel van het bouwvlak, waarop de Brede School e.d. is gesitueerd, wordt verkleind en hierop woningbouw wordt toegevoegd.

Commentaar

Het betreffende bouwvlak is mede bepaald op basis van het programma van eisen van de Brede School en de herhuisvesting van de overige functies in dit gebied. In het voorstel wordt ± 800 m² geschrapt als bouwmogelijkheid. In drie bouwlagen betekent dit een vermindering van 2400 m². Deze vermindering heeft tot gevolg, dat het programma voor de beoogde functies niet kan worden uitgevoerd en hiermee het plan niet gerealiseerd kan worden. Zoals eerder is vermeld, biedt het huidige bestemmingsplan meer bouwmogelijkheden tot een nokhoogte van 18 meter. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt deze aan de zijde van de Koninginneweg beperkt tot 11 meter. In planologisch opzicht vindt er geen verslechtering plaats voor deze woningen. Zoals is gesteld zullen de betreffende bouwplannen afzonderlijk ter inzage worden gelegd, zodat concreet de situering van de bouwblokken, de bouwhoogte en de vormgeving kunnen worden ingezien. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Met de beoogde bebouwing zal het bestaande vrije uitzicht bezonning en privacy verminderen respectievelijk verdwijnen.

Commentaar

Vergeleken wordt de bestaande situatie, waarbij deels aan de achterzijde van de betreffende woningen geen bebouwing aanwezig is. De huidige Mariaschool staat echter gedeeltelijke aan de westzijde van het betreffende complex woningen, zodat hiervoor geen wijziging ontstaat. Maatgevend echter dient te zijn, de bouwmogelijkheden volgens het huidige bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan geeft een bouwvlak aan, waarbinnen gebouwen kunnen worden gerealiseerd voor o.a. parkeervoorzieningen, scholen en woningen. Dit bouwvlak ligt op een aantal locaties dicht op de erfafscheiding van de betreffende woningen, dan de aangegeven situering volgens het voorontwerpbestemmingsplan. Met vrijstelling kunnen binnen het bouwvlak gebouwen worden gerealiseerd tot een bouwhoogte tot 11 meter. Voorts geldt voor het betreffende gebied een wijzigingsbevoegdheid, waarbij naast een andere situering van de bouwvlakken tevens gebouwen zijn toegestaan tot 12 meter goothoogte en 18 meter nokhoogte. In het voorontwerpbestemmingsplan is de bouwhoogte aan de zijde van het betreffende complex woningen gemaximaliseerd tot 11 meter.

Ten opzichte van de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan vindt er ter plaatse van de bouwlocatie dus een beperking plaats van de bouwhoogte. Daarnaast wordt het bouwvlak op een grotere afstand van de betreffende percelen gesitueerd, dan volgens het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Hiermee wordt het uitzicht, bezonning en privacy ten opzichte van de uitgangspunten van het huidige bestemmingsplan verbeterd.

De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

De parkeergarage zal overlast veroorzaken voor het complex woningen aan de Koninginneweg.

Commentaar

Het betreft hier een ondergrondse garage, waarop andere bebouwing gerealiseerd zal worden. De in- en uitgang is gesitueerd aan de Cornelis Slegersstraat. Uit onderzoek is gebleken, dat voor de dichtst bij de in-uitrit gesitueerde woningen een gevelbelasting kunnen verwachten van maximaal 48 d(B)A en blijft hiermee binnen de wettelijke kaders. Het betreffende complex woningen ligt op een grotere afstand, zodat de gevelbelasting lager is. Daarnaast heeft een onderzoek plaatsgevonden in verband met de luchtkwaliteit. Het plan inclusief de parkeergarage blijft binnen de gestelde normering ten aanzien van de luchtkwaliteit. Daarnaast dient de gebouwde parkeervoorziening te voldoen aan de gestelde milieueisen, zoals luchtafvoer. Deze aspecten worden mede geregeld op basis van een nog te verlenen bouwvergunning. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

In het bestemmingsplan is uitsluitend onderkelderingen toegestaan voor gebouwen binnen het bouwvlak. In andere bestemmingsplannen zijn kelders toegestaan onder bijgebouwen buiten het bouwvlak. In het voorontwerpbestemmingsplan betekent dit een beperking.

Commentaar

Uit stedenbouwkundig oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen het onderkelderen van een bijgebouw. Het betreffende voorschrift zal in die zin worden aangepast. De reactie geeft aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

In de voorschriften is het verboden bijgebouwen te voorzien van een dakkapel, terwijl deze inmiddels bouwvergunningsvrij zijn.

Commentaar

Bouwwerken, waarvoor volgens de Woningwet geen bouwvergunning meer vereist is, behoeven derhalve niet te worden getoetst aan de bepalingen van het bestemmingsplan. Het is derhalve toegestaan vergunningsvrije dakkapellen op een bijgebouw te realiseren. De betreffende bepaling is derhalve uitsluitend van toepassing voor dakkapellen, waarvoor wel een bouwvergunning vereist is. Uitgangspunt is, dat een kap op een bijgebouw meer bedoeld is voor de vormgeving en bergruimte. Dit is dan ook de reden om vergunningsplichtige dakkapellen op bijgebouwen te voorkomen. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Aan de zijde van de van de Zeestraat ter hoogte van het zogenaamde kippentrap is aan het openbare gedeelte de bestemming van "Tuin" gegeven.

Commentaar

Abusievelijk is aan het betreffende deel de bestemming van "Tuin" gegeven. Dit dient overeenkomstig het huidige gebruik de bestemming van "Verkeer" te hebben. De plankaart zal in die zin worden aangepast. De reactie geeft aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

De retrospectieve toets komt onvoldoende tot uiting en de plankaart is op een aantal punten onduidelijk.

Commentaar

De retrospectieve toets in het bestemmingsplan opgenomen in hoofdstuk 1.2. De uitgangspunten van het voorontwerpbestemmingsplan komen in grote mate overeen met die van het huidige bestemmingsplan voor het "Centrum". Daarnaast kent het voorontwerpbestemmingsplan, evenals het huidige bestemmingsplan flexibiliteitsbepalingen. Het voorontwerpbestemmingsplan is dan ook grotendeels conserverend van aard. Alleen de herontwikkeling van het Louis Davidscarré is als belangrijkste ontwikkeling opgenomen, terwijl deze op grond van de uitgangspunten het huidige bestemmingsplan eveneens al mogelijk is.

De plankaart is op een aantal punten niet duidelijk. Zo ontbreekt b.v. de kadastrale ondergrond voor o.a. de bepaling van het bouwperceel. Deze punten zullen in het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast.

De reactie geeft aanleiding de plankaart op een aantal punten aan te passen.

Reactie

De min of meer illegaal aanwezig bedrijven aan de Spoorbuurtstraat hebben de bestemming van "Bedrijven" met een goot hoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan deze bestemming worden gewijzigd in een woonfunctie.

Commentaar

In het huidige bestemmingsplan hebben de betreffende panden eveneens de bestemming van "bedrijven" met de mogelijkheid deze te wijzigen in "woondoeleinden". De bouwhoogte van 6 meter goothoogte en 10 meter nokhoogte is eveneens op grond van het huidige bestemmingsplan toegestaan. In planologisch opzicht vindt er geen wijziging plaats. Gelet op het karakter van dit gebied is een woonfunctie in dit gebied meer op zijn plaats. Wel zal worden bezien of de aangegeven bouwvlakken een aanpassing behoeven. De bouwhoogte van de betreffende percelen worden gemeten vanaf de weg. In deze situatie zijn de percelen aan de Spoorbuurtstraat gelegen en is deze straat maatgevend voor de berekening van de bouwhoogte.

De reactie geeft, behoudens een wijziging van een aantal bouwvlakken in relatie tot de bestaande situatie) geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Bezwaar wordt gemaakt tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de bestemming "Horeca" en/of "Detailhandel" voor het pand aan de Zeestraat te kunnen wijzigen.

Commentaar

Het betreffende pand aan de Zeestraat heeft de bestemming van "Centrum". De bedoelde wijzigingsbevoegdheden zijn niet voor deze bestemming van toepassing. Overigens is binnen de bestemming "Centrum" wonen toegestaan.

De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Bezwaar wordt gemaakt tegen het bepaalde in artikel 19 van de voorschriften, dat bestaande voorzieningen worden geacht parkeervoorzieningen te hebben overeenkomstig de parkeernormen.

Commentaar

Met de woorden "worden geacht" wordt bedoeld, dat bij bijvoorbeeld een uitbreiding van een bestaande functie alleen rekening behoeft te worden gehouden met het toevoegen van het aantal parkeerplaatsen gebaseerd op de uitbreiding. Hiermee wordt voorkomen, dat, ingeval van een uitbreiding van een bestaande functie, de betrokken exploitant wordt geconfronteerd met een toevoeging van parkeerplaatsen voor de gehele functie. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is, dat de parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd dienen te worden. Dit kan ook door middel van een gebouwde parkeervoorziening onder het gebouw. Daarnaast wordt voor het centrum in het Louis Davids carré een gebouwde ondergrondse parkeervoorziening gerealiseerd, die de parkeerdruk voor het centrum zal verminderen. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

In het bestemmingsplan worden de feitelijke maten en uitvoering gebouwen niet vastgelegd. Hierdoor zouden bestaande platte daken van een kap kunnen worden voorzien.

Commentaar

Een bestemmingsplan bevat een planologische regeling wat er mogelijk is binnen de gestelde randvoorwaarden (toelatingsplanologie). Indien een bepaald pand de maximale bebouwingsmogelijkheden niet ten volle heeft benut bestaat er derhalve een juridisch kader voor een uitbreiding. In de voorschriften zijn goot- en nokhoogten genoemd. Mocht een pand thans over een plat dak beschikken, dan biedt het bestemmingsplan, (evenals het huidige bestemmingsplan) de mogelijkheid om binnen de gestelde randvoorwaarden hierop een kap te realiseren. De in het voorontwerpbestemmingsplan genoemde bouwhoogten voor de Zeestraat en de Burg. Engelbertsstraat komen overeen met de bouwhoogten van het huidige bestemmingsplan "Centrum". In planologisch opzicht vindt geen wijziging plaats en er zijn geen stedenbouwkundige argumenten deze bouwhoogten te beperken. In een aantal gevallen kan het zijn, dat bijvoorbeeld de goothoogte hoger is, dan hetgeen in het bestemmingsplan als maximaal toelaatbaar wordt geacht. Ingeval van een uitbreiding is de afwijkende goothoogte maatgevend voor het eventueel verlenen van een bouwvergunning. Met deze bepaling wordt voorkomen, dat in dat geval het gebouw strijdig is met het bestemmingsplan en geen uitbreiding kan plaatsvinden. De afwijkende maat moet aantoonbaar zijn, bijvoorbeeld op basis van een in het verleden verleende bouwvergunning. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Gevreesd wordt, dat op basis van de uitgangspunten van het voorontwerpbestemmingsplan er schaalvergroting kan plaatsvinden langs de Zeestraat en de Burg. Engelbertsstraat. Min of meer illegaal neergezette gebouwen worden nu positief bestemd.

Commentaar

In het huidige bestemmingsplan is het te bebouwen oppervlak gekoppeld aan een bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwperceel. Met vrijstelling kan dit perceel tot 100 % worden bebouwd. In het voorontwerpbestemmingsplan is, met uitzondering van het gebied rondom het Kerkplein en het Gasthuisplein, deze systematiek van bestemmen verlaten. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de bouwvlakken voor hoofdgebouwen concreet aangegeven en is een vrijstelling tot 100% van het bouwperceel komen te vervallen.

Met het voorontwerpbestemmingsplan worden eventueel illegaal gebouwde gebouwen niet gelegaliseerd. In dit kader wordt verwezen naar het gestelde in artikel 20 van de voorschriften. In hoofdstuk 7 van de toelichting wordt nader ingegaan op het aspect van de handhaving. Daarnaast is door de wijziging van de Woningwet een aantal bouwwerken bouwvergunningsvrij geworden en behoeven derhalve niet meer te worden getoetst aan de bepalingen van het bestemmingsplan. De in het voorontwerpbestemmingsplan genoemde bouwhoogten komen overeen met de in het huidige bestemmingsplan genoemde hoogten. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Voorgesteld wordt om in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan geen elementen te noemen met betrekking tot de middenboulevard.

Commentaar

Het centrumgebied heeft een koppeling met de beoogde functies van de middenboulevard. Essentieel voor het centrum zijn de verbindingen naar de middenboulevard waaronder de route tussen Kerkstraat en Badhuisplein. De uitgangspunten voor een herontwikkeling van de zogenaamde polen zijn, gezien het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Middenboulevard" door de gemeenteraad nog steeds actueel. Gelet op de relatie tussen het centrumgebied en de middenboulevard is een omschrijving in de toelichting dan ook een logische keuze. Overigens heeft de toelichting geen juridische consequenties. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Bezwaar wordt gemaakt tegen de intensievere bebouwing in het gebied, waardoor als gevolg van de toename van het autoverkeer de luchtkwaliteit zal verslechteren.

Commentaar

Het plan voorziet in de bouw van ± 200 woningen en de bouw van ondergrondse parkeergarages. Op basis van het huidige bestemmingsplan is deze ontwikkeling eveneens toegestaan. Op grond van het streekplan Noord_Holland Zuid dienen stedelijke vernieuwingen binnen de stedelijke contouren te worden opgelost. De gemeenten dienen de stedelijke opgaven van woningbouw en economische activiteiten te voldoen door middel van Intensiveren, Combineren en Transformeren binnen deze contouren. Het project past derhalve binnen de uitgangspunten van deze opgave. Voor de gewenste ontwikkelingen zijn diverse onderzoeken verricht waaronder het aspect van luchtkwaliteit. Uit dit onderzoek is gebleken, dat met de voorgestelde ontwikkeling binnen de normen van het Besluit Luchtkwaliteit wordt gebleven. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Bezwaar wordt gemaakt tegen de voorgenomen sloop van het Gemeenschapshuis en de nieuwbouw ter plaatse. Door de nieuwbouw komt de bebouwing op ± 5 meter van de woning op de Schoolstraat te staan.

Commentaar

De beoogde nieuwbouw past in de stedenbouwkundige opzet voor het Louis Davidscarré. De beoogde bebouwing vindt aansluiting op zowel de bebouwing aan de Louis Davidsstraat als de bebouwing aan de Schoolstraat. De afstand tot de betreffende bebouwing is 10 meter. Aan de zijde van de Willemstraat is geen bebouwing gepland, zodat ten opzichte van de bestaande bebouwing hier in visueel opzicht ruimte en licht ontstaat. Voorts blijkt uit zonnediagrammen, dat er ten opzichte van de bestaande situatie en de bouw mogelijkheden overeenkomstig het huidige bestemmingsplan nauwelijks een verslechtering plaats vindt. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming van "Horeca" op het perceel Stationsstraat 20. Het betreffende perceel is uitsluitend in gebruik voor woondoeleinden.

Commentaar

Uit onderzoek is gebleken, dat het voornemen bestaat om binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan weer een horecabedrijf te vestigen. Om die reden is besloten om de horecafunctie te handhaven. Wel bestaat de mogelijkheid de bestemming van "Horeca" te wijzigen naar "Wonen". De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Het pand Hogeweg 18 heeft de status van "pension". De daarvoor bestemde aanduiding staat echter niet in het bouwvlak, maar op het bij het pand behorende erf.. De verkeerde plaats van de aanduiding zou negatieve gevolgen kunnen hebben.

Commentaar

De betreffende reactie is terecht. De betreffende aanduiding van "pe" zal in het bouwvlak worden geplaatst. De reactie geeft aanleiding het plan aan te passen

Reactie

Op de plankaart staan geregeld witte kruisjes met een cirkel , zonder in de legenda aan te geven wat de functie is van deze aanduiding.

Commentaar

De ondergrond van de plankaart is uit verschillende lagen opgebouwd.. waaronder de gemeentelijke basiskaart Nederland. In planologisch opzicht hebben de betreffende kruisjes geen functie. Deze aanduidingen zullen uit de plankaart worden verwijderd. De reactie geeft aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Aandacht wordt gevraagd voor de mogelijke ontwikkeling op het perceel Poststraat 11. Met name wordt aandacht gevraagd omtrent de wijze van meten ten opzichte van de kruin van de weg en de beoogde beeldkwaliteit in verband met het kleinschalige karakter aan de Poststraat.

Commentaar

Door een verkeerde aanduiding op de plankaart is op grond van het huidige bestemmingsplan een bouwhoogte toegestaan van 15 meter gerekend vanaf de kruin van de weg. In deze is niet de Hogeweg maatgevend, maar de Poststraat, waaraan het betreffende pand is gelegen. Omdat er inmiddels plannen zijn gestart voor de herontwikkeling van dit gebied zijn in het voorontwerpbestemmingsplan vergelijkbare bouwhoogten opgenomen..Om te voorkomen, dat het hoogste punt van de weg maatgevend zal worden voor de hoogte van het gebouw, is in de toelichting duidelijk verwoord, dat bij een hoogteverschil van de weg, de hoogte van het gebouw met dit hoogteverschil dient te worden aangepast. Het bestaande gebouw is niet aangewezen als gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument. Dit betekent, dat het gebouw kan worden gesloopt ten behoeve van nieuwbouw. Het uiterlijk van het gebouw dient te worden getoetst aan de uitgangspunten van de welstandsnota. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Verzocht wordt de omschrijving van "Beroep aan huis" te beperken tot de gebruikers van de betreffende woning.

Commentaar

De omschrijving van "beroep aan huis" is overeenkomstig de standaardisering van de voorschriften. Uit de omschrijving kan worden geconcludeerd, dat de betreffende activiteit een onderdeel is van het aspect "wonen". Indien een niet bewoner van het betreffende pand een praktijkruimte zou inrichten is er in feite sprake van een zelfstandig gebruik los van de woonfunctie. Dit zou alleen mogelijk zijn, indien het bestemmingsplan hiervoor een specifieke bestemming aangeeft. Nu beroep aan huis duidelijk gekoppeld is aan de woonfunctie en hiervan onderdeel uitmaakt behoeft de omschrijving niet te worden aangepast. Wel zal de toelichting hiervoor een verduidelijking aangeven.

De reactie geeft aanleiding de toelichting van het plan aan te passen.

Reactie

De bouw en gebruiksmogelijkheden voor het pand Hogeweg 41 overeenkomstig het huidige bestemmingsplan worden met de uitgangspunten van het voorontwerpbestemmingsplan in grote mate beperkt.

Commentaar

In het huidige bestemmingsplan "Centrum" is het bebouwingsvlak gerelateerd aan de grootte van het perceel. De reactie, dat het aangegeven bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan kleiner is, dan de bouw mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan is een juiste constatering. Gelet op de groot-

te van het perceel en het bouwvlak op het naastgelegen perceel zal het bouwvlak worden vergroot tot een diepte van 15 meter, zodat het bouwvlak vergelijkbaar wordt met het bouwvlak van het huidige bestemmingsplan. De bouwhoogte blijft 8 meter goothoogte en 12 meter nokhoogte, dat gelijk is aan de bouwhoogten van het huidige bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om met een vrijstelling onder voorwaarden 100% van het bouwperceel te kunnen bebouwen. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze mogelijkheid niet meer mogelijk juist om de openheid te waarborgen. Alleen op de op de plankaart aangegeven situaties is onder voorwaarden een ondergrondse voorziening mogelijk. Deze is niet van toepassing voor de woning Hogeweg 41.

In het huidige bestemmingsplan heeft het gebied van de Hogeweg 41 e.o. de bestemming van "Gemengde doeleinden 2". Onder deze bestemming zijn bedrijven horeca-inrichtingen categorie 1 en 2 toegestaan. Onder deze categorieën zijn echter geen pensions toegestaan. Door de inmiddels gerealiseerde en voorgenomen woonfuncties is het betreffende gebied aan de Hogeweg gewijzigd naar uitsluitend "wonen". Het pand Hogeweg 41 is thans in gebruik als woning en heeft in verband hiermede uitsluitend de functie van "wonen" gekregen. In zijn algemeenheid zal nog een nader onderzoek plaatsvinden of en onder wat voor voorwaarden er (nieuwe) pensions in woningen kunnen worden toegestaan.

De reactie geeft aanleiding het plan deels aan te passen.

Reactie

Het perceel Kerkplein 5 heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming van "Centrum" met een horeca aanduiding van categorie 4. Met deze bestemming is een dancing toegestaan. Het voornemen bestaat het achterste deel van het pand als zodanig weer in gebruik te nemen.

Commentaar

In het achterste deel van het betreffende perceel was een bar-dancing gevestigd terwijl het gedeelte aan de zijde van het Kerkplein als snackbar in gebruik is. Het voornemen bestaat om het achterste deel weer als bar-dancing in gebruik te nemen. De voorbereidende werkzaamheden hiervoor zijn inmiddels gestart. Op grond van het bovenstaande zal het achterste deel van het pand de horeca-aanduiding E krijgen, zodat opnieuw een bar-dancing kan worden gevestigd.

De reactie geeft aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Met het bestemmingsplan zou de illegale bebouwing tussen de Diaconiehuisstraat en de Koningstraat gelegaliseerd kunnen worden.

Commentaar

Met het bestemmingsplan "Centrum" worden de huidige illegale situaties niet gelegaliseerd. In dit kader wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 20 lid 3 van de voorschriften. Het handhavingstraject staat los van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan. Voor de handhaving wordt verwezen naar het gestelde in hoofdstuk 7 van de toelichting. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

De geplande bebouwing aan de Louis Davidsstraat ter hoogte van Albert Heijn komt dicht op de bestaande woningen aan de Louis Davidsstraat te staan in vergelijking tot de bestaande situatie. Dit betekent minder licht en zon voor de betreffende woningen.

Commentaar

In het huidige bestemmingsplan "Centrum" wordt reeds melding gemaakt van de herontwikkeling van het zogenaamde Louis Davidscarré en de versmalling van het wegprofiel. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid zou ter plaatse een bebouwing kunnen worden gerealiseerd tot 18 meter hoogte. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze bouwhoogte verlaagd tot 13 meter, terwijl de afstand tot de voorgevels ± 20 meter bedraagt. Een dergelijk profiel is voldoende om de daglichttoetreding van de betreffende woningen te garanderen. De schaduwwerking als gevolg van de bebouwing zal mede afhankelijk zijn van de vormgeving van de gebouwen. Een zonnediagram zal hierover uitsluitsel kunnen geven. Ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden vindt er echter geen verslechtering plaats. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Met de versmalling van de Louis Davidsstraat zal er meer hinder ontstaan als gevolg van de bushalte, het verkeer naar de parkeergarages, bushalte en de bevoorrading van de winkels.

Commentaar

De situering van de in- en uitgang van de parkeergarage is gesitueerd aan de Cornelis Slegersstraat. Dit zal voor de Louis Davidsstraat minder verkeersbewegingen tot gevolg hebben. Ook het laden en lossen van de supermarkt zal in de nieuwe situatie aan deze straat plaatsvinden. De beoogde bushalte zal ten opzichte van de bestaande situatie op een vergelijkbare afstand tot de betreffende woning worden gesitueerd. Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd, dat de nieuwe situatie tot minder overlast zal leiden. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Bezwaar wordt gemaakt tegen het eventueel planten van bomen voor of in de nabijheid van het perceel Louis Davidsstraat 9. Een dergelijke beplanting neemt te veel licht en zon weg. Daarnaast worden de monumentale gevels hierdoor aan het zicht onttrokken.

Commentaar

De voorgenomen inrichting van de openbare ruimte is niet direct een zaak voor het bestemmingsplan. Voor de voorgenomen herinrichting van de openbare ruimte zal een inrichtingsplan worden gemaakt. Dit inrichtingsplan zal met de betrokken bewoners worden gecommuniceerd. In dit kader kan worden gereageerd. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie

Het perceel Gasthuisplein 9A heeft geen aanduiding van een horecabedrijf.

Commentaar

In het betreffende pand is een horecabedrijf gevestigd. Zowel op de plankaart als op de inventarisatiekaart zal het betreffende pand tevens als horecabedrijf worden aangeduid met de letter "D" van cafébedrijf. De reactie geeft aanleiding het plan aan te passen.

1.2. Artikel 10-overleg

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het plan aan de volgende instanties toegezonden voor het wettelijk vooroverleg.

1. Provincie Noord Holland Afd. Subsidies, Handhaving en Vergunningen.
2. Provinciaal Planologische Commissie van Noord Holland.
3. VROM-Inspectie regio Noord-West te Haarlem.
5. Hoogheemraadschapschap van Rijnland te Leiden.
6. Ministerie van Economische Zaken in de provincie Noord Holland.
7. Rijksdienst voor monumentenzorg te Zeist.
8. Eneco Energie.
9. NUON (afdeling juridische zaken).
10. KPN.
11. Casema.
12. Kamer van Koophandel.
13. Ministerie van Verkeer en Waterstaat.
14. PWN.
15. N.V. Nederlandse Gasunie.

Reacties zijn ontvangen van de instanties onder nummer. 1,5, 12 en 15.

De ontvangen reacties geven aanleiding het volgende op te merken:

Provincie Noord Holland Afd. Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Reactie

Het beleid voor dit gebied is vastgelegd in het streekplan Noord-Holland Zuid. Het gebied is aangeduid als stedelijk gebied binnen de rode contour. In te gaan dient te worden op de actualisering van het eind 2007 vastgestelde streekplan en voor zover nodig op het Provinciaal Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland.

Commentaar

In de toelichting zal alsnog worden ingegaan op de voormelde beleidsvelden.

Reactie

Met betrekking tot paragraaf 4.4 wordt opgemerkt, dat sinds september 2007 de Wet archeologische monumentenzorg van kracht is geworden. Deze wet houdt o.a. in, dat bij het opstellen van een bestemmingsplan niet alleen rekening dient te worden gehouden met de bekende archeologische waarden, maar ook met de te verwachten waarden. Hiervoor dient een nader onderzoek plaats te vinden.

Commentaar

Er zal door een gecertificeerd bureau een nader onderzoek worden verricht. De resultaten zullen in de toelichting en zonodig in de voorschriften worden verwerkt.

Reactie

Verzocht wordt na te gaan of als gevolg van de toename van het aantal voertuigbewegingen op de ontsluitingswegen en rondom de parkeergarage wel rekening is gehouden met de eisen ten aanzien van de luchtkwaliteit.

Commentaar

Door de milieudienst IJmond is voor wat betreft de uitgangspunten het bestemmingsplan "Centrum" onderzoek gedaan naar de milieuaspecten, waaronder die van de luchtkwaliteit. In dit onderzoek zijn tevens de bouw van de parkeergarages en de toename van het aantal woningen meegenomen. In de toelichting zal nader worden ingegaan op de aandachtspunten ten aanzien van de luchtkwaliteit.

Reactie

Paragraaf 7.2. heeft een nadere toelichting voor wat betreft de economische haalbaarheid.

Commentaar

De toelichting zal worden aangepast. De vertrouwelijke gegevens zullen nog worden toegezonden bij de afronding van het artikel 10 Bro overleg.

Reactie

De aanduiding van de beschermingszone van de waterkering ontbreekt.

Commentaar

De aanduiding van de beschermingszone zal alsnog op de plankaart worden toegevoegd.

Reactie

De aanduiding van de archeologische waardevol gebied aan passen aan het gebied van de archeologische verwachting.

Commentaar

Mede op basis van het archeologische onderzoek zal de aanduiding op de plankaart worden aangepast. De toelichting zal in dat geval eveneens worden aangepast.

Reactie

Artikel 12 van de voorschriften "Wonen 1" kent geen aanduiding op de plankaart voor het toevoegen van een extra bouwlaag.

Commentaar

Terecht wordt op gemerkt, dat de bestemming "Wonen 1" op de plankaart geen aanduiding heeft van een extra bouwlaag. Artikel 12 zal in die zin worden aangepast.

Reactie

In de begripsbepalingen ontbreken de termen archeologie, archeologische waarden, archeologische verwachtingen en historische geografische waarden.

Commentaar

Artikel 1 zal in die zin worden aangepast.

Reactie

Verzocht wordt in artikel 14 lid 2 de woorden "provinciaal archeoloog te wijzigen in "Cultureel Erfgoed Noord-Holland.

Commentaar

Het betreffende artikel zal in die zin worden aangepast.

Reactie

In de diverse wijzigingsbevoegdheden ontbreken de voorwaarden voor wijziging en bij een aantal wijzigingsbevoegdheden is niet aangegeven, naar welke bestemming kan worden gewijzigd.

Commentaar

Uitgangspunt van een aantal wijzigingsbevoegdheden is, dat bij beëindiging van specifieke gebruiken volgens de aanduiding en algemene bestemming van toepassing wordt verklaard. Bv. Een specifieke bedrijfsaanduiding of horeca-aanduiding in een woongebied kan komen te vervallen ingeval de activiteit wordt beëindigd. Uitgangspunt is, dat het betreffende perceel dan weer de bestemming van wonen krijgt. De betreffende voorschriften zullen in die zin worden verduidelijkt alsmede de voorwaarden waar onder.

Reactie

Aandacht wordt gevraagd omtrent het toestaan van ondergrondse parkeervoorzieningen in de beschermingszone.

Commentaar

In een aantal gevallen zijn als ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen aanwezig in de beschermingszone. Het gaat derhalve om nieuwe ondergrondse parkeervoorzieningen. Op grond van huidige bestemmingsplan mogen binnen de bouwvlakken ondergrondse voorzieningen worden gebouwd. Het gaat hier meestal om kleine voorzieningen en in een aantal gevallen betreft het hier deels ondergrondse bouwwerken, die door het hoogteverschil in het terrein kunnen worden gebouwd. Uiteraard blijft de verplichting van een vergunning/ontheffing op basis van Rijnlands Keur bestaan. Zodra de WABO functioneel is kan directer een koppeling plaatsvinden tussen de bouwvergunning en de vergunning op grond van Rijnlands Keur. De WABO zal in 2010 in werking treden.

Reactie

In artikel 1 valt niet goed op te maken, wat onder begrip "dienstverlening wordt verstaan.

Commentaar

Het begrip "dienstverlening" zal in die zin worden verduidelijkt.

Reactie

In artikel 7 van de voorschriften "Gemengd" staan niet de criteria vermeld, wanneer een extra bouwlaag kan worden toegevoegd. Hetzelfde geldt voor de vrijstelling tot een bebouwingspercentage tot 100%.

Commentaar

In artikel 7 en de vrijstellingsbepalingen tot 100% zullen alsnog de criteria worden vermeld, wanneer van de vrijstellingsbevoegdheid voor een extra bouwlaag respectievelijk hoger bebouwingspercentage gebruik kan worden gemaakt.

Reactie

Verzocht wordt om de beschermingszone ingevolge de waterkering toe te voegen als dubbelbestemming.

Commentaar

In het verleden zijn met het Hoog Heemraadschap van Rijnland afspraken gemaakt omtrent de wijze van bestemmen van de waterkering en de diverse zones hierin. Met name de kernzone is voor Rijnland essentieel om dit in planologisch opzicht vast te leggen. De overige zones kunnen via een aanduiding op de plankaart worden vastgelegd. Het hoogheemraadschap blijft verantwoordelijk voor de toepassing van Rijnlands Keur ingeval er activiteiten plaatsvinden binnen het gebied van de waterkering. Een bouwvergunning kan hier niet afhankelijk worden gesteld. Overigens zal bij de procedure van de omgevingsvergunning e.e.a. worden gekoppeld.

Reactie

Verzocht wordt bij de wijzigingsbevoegdheden de procedure als bedoeld in artikel 18 lid 2 als procedurevoorschrift op te nemen.

Commentaar

De procedure tot wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is in de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening wettelijk bepaald. Het opnemen van een procedurevoorschrift heeft derhalve geen toegevoegde waarde nu deze procedure wettelijk is bepaald. De betreffende voorschriften zullen worden aangepast.

Reactie

Niet duidelijk is of alle bovenwoningen worden gebruikt als woning

Commentaar

Uitgangspunt is gelijk aan het huidige bestemmingsplan, de bovenverdiepingen boven de functies van "centrum" als woning worden gebruikt. In een aantal gevallen is deze functie niet aanwezig. Dit betreft met name bij een aantal horecabedrijven. In de voorschriften is een ontheffingsbepaling opgenomen om onder voorwaarden bepaalde activiteiten op de verdiepingen toe te staan. In het kader van de handhaving zullen niet legale activiteiten op de bovenverdieping worden gehandhaafd.

Reactie

Onderzocht dient te worden of het archeologische onderzoek voor het Louis Davids carré voldoet aan de kwaliteitsnorm

Commentaar

Het onderzoek is verricht door een gecertificeerd bureau. Het plan, waaronder de wijze van onderzoek is akkoord bevonden door de archeoloog van de gemeente Haarlem. Voormelde procedure is besproken met de provincie en eveneens akkoord bevonden. In de toelichting zal echter nog specifieke worden vermeld, dat zowel de archeoloog van de gemeente Haarlem de betreffende afdeling van de provincie akkoord zijn gegaan met de systematiek van onderzoek en uitkomsten van het rapport.

Reactie

In de toelichting wordt melding gemaakt van de cultuurhistorische waarde van de oude trambaan. Hoe wordt deze in het bestemmingsplan beschermd.

Commentaar

Het tracé van de trambaan was een openbare vervoersvoorziening van Zandvoort naar Haarlem. Het tracé is na de opheffing in 1957 voor andere doeleinden gebruikt. Bij de herontwikkeling van het Louis Davids carré zal het tracé grotendeels worden gehandhaafd en bij de herinrichting van de openbare

ruimte worden geaccentueerd door middel van een dubbele bomenrij. Met de bestemming "Verkeer:" wordt het oude tracé in voldoende mate beschermd.

Reactie

Gevraagd wordt of er een verschil bestaat tussen logiesverstrekking en een pension.

Commentaar

In eerste instantie bestaat het verschil in het aantal personen in relatie tot de bestemming. Logiesverstrekking is zondermeer toegestaan binnen de woonfunctie. Logiesverstrekking is toegestaan tot en met 4 personen. Pensions zijn alleen toegestaan indien hiervoor op het betreffende perceel een aanduiding is gegeven. Pensions kunnen aan meer dan 4 personen verhuren en dienen aan o.a. de (zwaardere) brandveiligheidseisen en parkeernormeringen te voldoen. Daarnaast kunnen pensions het gehele jaar worden geëxploiteerd.

Hoogheemraadschap van Rijnland te Leiden

Reactie

Binnen het plangebied is een gedeelte van de primaire waterkering gelegen. Op de plankaart zijn deze zone niet aangegeven. Verzocht wordt deze zones alsnog op de plankaart aan te geven en deze in juridische zin in de voorschriften vast te leggen.

Commentaar

Een gedeelte van het plangebied is inderdaad gelegen binnen de primaire waterkering. De plankaart en de voorschriften zullen worden aangepast.

Reactie

Aandacht wordt gevraagd voor de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam bouwen. Volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitlogbare bouwmaterialen te worden voorkomen, waardoor er minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terecht komen.

Commentaar

Een bestemmingsplan geeft een juridisch kader voor het gebruik van grond en de bouw mogelijkheden hiervoor. Daarnaast is voor een aantal werkzaamheden op grond van de Woningwet geen bouwvergunning meer vereist, zodat een toets aan het bestemmingsplan niet meer hoeft plaats te vinden. Bouwtechnische aspecten is een zaak voor het Bouwbesluit en overige relevante regelgeving. Een bestemmingsplan is daarvoor niet het aangewezen instrument. De bouwvragen zullen worden getoetst aan het Bouwbesluit en kunnen worden geweigerd ingeval de aspecten van duurzaam bouwen in het geding komen. De gemeente zal in ieder geval rekening houden met de aspecten van duurzaam bouwen bij de uitvoering van hun taak.

Kamer van Koophandel

Reactie

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven, dat de Prinsesseweg wordt versmald. Gezien de toevoeging van 214 extra woningen of de versmalde Prinsesseweg de extra verkeersstromen kan verwerken.

Commentaar

De bestaande Prinsesseweg bestaat in feite uit twee wegen, waarvan één weg uitsluitend voor het openbaar vervoer was bestemd. Het noordelijk deel van de Prinsesseweg blijft en af- en toeweg voor het centrum. De ontsluiting van de parkeergarage is gesitueerd aan de ontsluitingsweg van Zandvoort, zodat met de parkeergarage de Prinsesseweg eerder wordt ontlast dan belast.

Reactie

Naast de versmalling van de Prinsesseweg krijgt deze weg ook een gereduceerde parkeerfunctie. Het verdwijnen van een aantal parkeerplaatsen wordt gedeeltelijk opgevangen in de nieuw te bouwen parkeergarage.

Gelet op de toevoeging van nieuwe functies in het plangebied wordt getwijfeld of deze parkeergarage met 500 parkeerplaatsen wel voldoende voor de opvang van bewoners en bezoekers van het centrum.

Commentaar

In het gebied zullen inderdaad ± 214 woningen worden toegevoegd. Ondanks deze toevoeging zullen er ten opzichte van de bestaande situatie per saldo parkeerplaatsen in het centrumgebied worden

toegevoegd. Daarnaast blijven op het maaiveld parkeerplaatsen bestaan. Het is inderdaad de bedoeling een parkeerregime in te stellen voor het centrumgebied en de daarin gelegen woonwijken.

Reactie

De voorgenomen uitbreiding van supermarkt Albert Heijn wordt onderschreven. De bestaande in- en uitgang aan de Grote Krocht ondersteunt het functioneren van de andere winkels in dit gebied. In het bestemmingsplan is niet duidelijk of de bestaande in- en uitgang aan de Grote Krocht blijft gehandhaafd.

Commentaar

Het positioneren van winkel in- en uitgangen is geen zaak van bestemmingsplannen. Door middel van bouwvlakken worden de bebouwingsmogelijkheden aangegeven zonder de ontsluiting van de winkelpanden aan te geven. Uitgangspunt van het Masterplan Louis Davidscarré is echter, dat de in- en uitgang aan de zijde van de Grote Krocht blijft gehandhaafd.

Reactie

In het plan wordt veel aandacht besteed aan de herinrichting van de openbare ruimte. In het plan wordt een nieuw plein gerealiseerd. Onduidelijk is of het plein wordt gesitueerd op dezelfde locatie, waar thans de weekmarkt wordt gehouden. In dit kader wordt aandacht gevraagd naar de routing naar de markt, zodat ook dagmensen en toeristen deze markt kunnen vinden.

Commentaar

In het plan is rekening gehouden met de realisering van een nieuw plein, waar tevens de weekmarkt wordt gehouden. Dit plein ligt dicht bij het centrum en is gesitueerd op de parkeergarage. Daarnaast worden vanaf het centrum naar het plein ook andere voorzieningen gerealiseerd, zodat er tevens een routing naar de markt ontstaat.

PWN

Reactie

Aandacht wordt gevraagd om voldoende ruimte in het openbaar gebied beschikbaar te stellen voor ondergrondse leidingen en bij nieuwe ontwikkelingen de nutsbedrijven in een vroeg stadium te betrekken.

Commentaar

Binnen de bestemming "Verkeer" is voldoende ruimte aanwezig voor de aanleg van ondergrondse openbare voorzieningen. Daarnaast vindt er regelmatig overleg plaats met de nutsbedrijven ingeval van onderhoud of reconstructies op het grondgebied van de gemeente Zandvoort. Voorts zijn de nutsbedrijven betrokken bij de voorgenomen herontwikkeling van het Louis Davidscarré, zodat een gecoördineerde aanleg van de noodzakelijke nutsvoorzieningen kan plaatsvinden. Voor het overige is het plan conserverend van aard.

N.V. Nederlandse Gasunie

Reactie

Het plan is getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM. In het plangebied bevinden zich geen leidingen, die vallen onder het regime van het nieuwe beleid. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.