



Agendapunt: 3  
Registratienummer: 2017/08/001184  
Zaaknummer: Z2017-000634  
Versienummer:

De raad van de gemeente Zandvoort;

Gelezen:

- het besluit Hogere Grenswaarde Kamerlingh Onnesstraat, Bedrijventerrein Nieuw Noord, ODIJ-Z17-041064, d.d. 17 augustus 2017,
- voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 5 september 2017, nr. 2017/08/001147, inzake: vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerrein Nieuw Noord".

Gelet op onderstaande wettelijke bepalingen:

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

**Besluit:**

1. Conform het advies van de Adviescommissie raad (d.d. 17 augustus 2017, registratienr. 2017/07/001732) de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de ontvankelijke zienswijzen (deels) gegrond te verklaren.
2. Af te wijken van het ambtshalve advies van de Adviescommissie voor zover dit betrekking heeft op het vaststellen van exacte aantallen toe te laten woningen.
3. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Nieuw Noord" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel (registratienr. 2017/08/001147) dat verwijst naar het advies van de Adviescommissie raad (d.d. 17 augustus 2017, registratienr. 2017/07/001732) en de naar aanleiding van dit advies opgestelde notitie Overzicht wijzigingen.

Zandvoort, 1 november 2017,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

# Overzicht wijzigingen

## ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Nieuw Noord

Vastgesteld door B&W d.d. 5 september 2017

### Inhoud

|                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Samenvatting adviezen planwijzigingen .....                                                                                                                                                                                                  | 1  |
| 1.1. Ambtshalve advies Adviescommissie raad:.....                                                                                                                                                                                               | 1  |
| 1.2. Adviescommissie raad, naar aanleiding van zienswijzen .....                                                                                                                                                                                | 2  |
| 1.3 Kleine ambtshalve aanpassingen .....                                                                                                                                                                                                        | 4  |
| 1.1.a. Planaanpassingen conform ambtshalve advies Adviescommissie raad.....                                                                                                                                                                     | 4  |
| T1 Aanvulling toelichting Hoofdstuk 7 .....                                                                                                                                                                                                     | 4  |
| P1 Aanpassing artikel 18.2 sub c. ....                                                                                                                                                                                                          | 6  |
| 1.1.b Afwijking van het ambtshalve advies van de Adviescommissie raad .....                                                                                                                                                                     | 7  |
| A1 Afwijking van het ambtshalve advies van de Adviescommissie raad. ....                                                                                                                                                                        | 7  |
| <i>Afwijking</i> .....                                                                                                                                                                                                                          | 7  |
| <i>Motivering afwijking</i> .....                                                                                                                                                                                                               | 7  |
| 1.2.a. Planaanpassingen conform advies Adviescommissie raad naar aanleiding van zienswijzen .....                                                                                                                                               | 9  |
| T2 Na kop 4.11 Verkeer en parkeren blz. 57 tot kopje Parkeren tekst vervangen: .....                                                                                                                                                            | 9  |
| T3 Na paragraaf 4.7 invoegen nieuwe paragraaf 4.8 Trillingshinder railverkeer; volgende paragrafen Hoofdstuk 4 hernummeren. Invoegen nieuwe bijlage 7b Onderzoek trillingshinder railverkeer; hernummeren Bijlage 7a Railverkeerslawaaier. .... | 10 |
| T4 Na kopje Waarde archeologie 1 en Waarde archeologie 2 blz. 71 invoegen .....                                                                                                                                                                 | 11 |
| 1.3.a Planaanpassingen ambtshalve .....                                                                                                                                                                                                         | 13 |
| P2 kunnen laten vervallen van de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf”(sb) .....                                                                                                                                                      | 13 |

## 1. Samenvatting adviezen planwijzigingen

Een onderscheid is te maken in:

- Ambtshalve advies van de Adviescommissie raad voor planaanpassingen (par. 1.1)
- Advies Adviescommissie raad voor planaanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen (par. 1.2).
- Ambtshalve advies voor planaanpassingen (par. 1.3).

De Adviescommissie raad is de bij Verordening adviescommissie raad 2013 ingestelde onafhankelijke commissie die advies uitbrengt op onder meer zienswijzen naar aanleiding van ontwerpbestemmingsplannen.

In beginsel heeft de Adviescommissie raad zich te houden aan beoordeling van datgene dat door reclamanten tijdig en voldoende gemotiveerd als zienswijze is ingebracht. Dit laat onverlet dat de Adviescommissie raad daarnaast de vrijheid heeft om ambtshalve opmerkingen te maken indien de Adviescommissie raad van oordeel is dat correctie of aanvulling van het bestemmingsplan bijdraagt aan de doelmatigheid van het vast te stellen bestemmingsplan.

Het college kan afwijken van het advies van de Adviescommissie raad maar dient dat wel te motiveren. Daarnaast kan het college in aanvulling op het advies van de Adviescommissie raad eveneens ambtshalve voorstellen aan de raad voorleggen voor correctie of aanvulling van het bestemmingsplan indien dit bijdraagt aan de doelmatigheid van het vast te stellen bestemmingsplan.

Het belang van bovengenoemd onderscheid in adviezen is, dat voor zover ambtshalve planaanpassingen niet worden gevolgd deze planaanpassingen in beroep niet kunnen worden gevorderd. Van deze planaanpassingen staat immers vast dat deze niet zijn te herleiden tot een zienswijze. Het in beroep vragen om het alsnog vragen om ambtshalve planaanpassing zou leiden tot niet-ontvankelijk verklaring.

Planaanpassingen naar aanleiding van zienswijzen die niet worden gevolgd kunnen in beroep wel leiden tot ontvankelijkverklaring.

### 1.1. Ambtshalve advies Adviescommissie raad:

| Volgnummer<br>Ambtshalve advies | Ambtshalve advies Adviescommissie raad                                                                                                                                                                                        | Nummer<br>planwijziging            |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|                                 | Er ontbreekt in artikel 18 (Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1) de verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan. De adviescommissie adviseert de raad dan ook om deze verwijzing alsnog in de planregels op te nemen.             | P1                                 |
|                                 | De adviescommissie geeft de raad in overweging in de toelichting op te nemen op welke wijze zal zijn geborgd dat de met de wijzigingsbevoegdheid te realiseren bestemmingen binnen de planperiode zullen zijn verwezenlijkt.  | T1                                 |
|                                 | In het licht van de eisen die voortvloeien uit wetgeving en rechtspraak (zie bijvoorbeeld ABRS 31 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2708) ten aanzien van uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan adviseert adviescommissie het | Zie A1<br>Wordt anders<br>geregeld |

|  |                                                                                                                           |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | maximaal aantal te realiseren woningen bij wijze van (rand)voorwaarde in de wijzigings- en uitwerkingsregels op te nemen. |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

### 1.2. Adviescommissie raad, naar aanleiding van zienswijzen

| Volgnummer reclamant | Naam reclamant                                             | Advies Adviescommissie raad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Planwijziging |
|----------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1                    | <u>Van den Bos</u>                                         | - Naar de mening van de adviescommissie geldt de toename van verkeer voor zowel de Kamerlingh Onnesstraat als de Linnaeusstraat, aangezien dit de enige toegangsweg is richting Nieuw Noord. Daarnaast mist de adviescommissie de toelichting op de cijfers van de huidige situatie in vergelijking met de toekomstige situatie. De adviescommissie adviseert de raad dan ook om de toelichting op dit punt aan te vullen. | T2            |
|                      | <u>C.A. Molenaar</u>                                       | Geen planwijziging.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |
|                      | <u>ProRail</u>                                             | - Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan in die zin dat in de toelichting een verantwoording dan wel de uitkomst van het indicatief onderzoek trillingshinder wordt opgenomen.                                                                                                                                                               | T3            |
|                      | <u>P. Booker</u>                                           | Geen planwijziging.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | N.v.t.        |
|                      | <u>R.A. Cats</u>                                           | Geen planwijziging.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | N.v.t.        |
|                      | <u>Nelleke en Geert Dijkema</u>                            | Geen planwijziging.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | N.v.t.        |
|                      | <u>Veiligheidsregio Kennemerland</u><br>(brandweer N.v.t.) | Geen planwijziging.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | N.v.t.        |
|                      | <u>Berg Totaaltechniek</u><br><u>Dennis Berg</u>           | Geen planwijziging.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | N.v.t.        |
|                      | <u>Vereniging Bedrijventerrein Zandvoort</u>               | - Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van de toelichting, in die zin dat nader gemotiveerd wordt waarom milieucategorie 3.2 is toegekend en geeft in overweging om de voorgestane milieuzonering nader toe te lichten.                                                                                                                                                   | T4            |

|  |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|  | <u>Patrick en Mandy Berg</u>                                                                       | - Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van de toelichting, in die zin dat nader gemotiveerd wordt waarom milieucategorie 3.2 is toegekend en geeft in overweging om de voorgestane milieuzonering nader toe te lichten. | T4     |
|  | <u>Mr. R.M. Rensing namens R. Petersen</u>                                                         | - Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van de toelichting, in die zin dat nader gemotiveerd wordt waarom milieucategorie 3.2 is toegekend en geeft in overweging om de voorgestane milieuzonering nader toe te lichten  | T4     |
|  | <u>W.P Boers namens A. Treffers en S. van Twillert</u>                                             | - Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van de toelichting, in die zin dat nader gemotiveerd wordt waarom milieucategorie 3.2 is toegekend en geeft in overweging om de voorgestane milieuzonering nader toe te lichten. | T4     |
|  | <u>J. Cohen</u>                                                                                    | Geen planwijziging                                                                                                                                                                                                                                                       | N.v.t. |
|  | <u>PWN</u>                                                                                         | Geen planwijziging                                                                                                                                                                                                                                                       | N.v.t. |
|  | <u>Hoogheemraadschap van Rijnland</u>                                                              | Geen planwijziging                                                                                                                                                                                                                                                       | N.v.t. |
|  | <u>De heer M. Rietveld</u>                                                                         | Geen planwijziging                                                                                                                                                                                                                                                       | N.v.t. |
|  | <u>Mr. A.A.M. Dijkman namens Transport-, Shovel- en Handelsonderneming Gebroeders Paap</u>         | Geen planwijziging                                                                                                                                                                                                                                                       | N.v.t. |
|  | <u>Mr. A.A.M. Dijkman namens Transportbedrijf Van der Veld (P.E. van der Veld &amp; Zoon B.V.)</u> | Geen planwijziging                                                                                                                                                                                                                                                       | N.v.t. |
|  | <u>GGD Kennemerland</u>                                                                            | Geen planwijziging                                                                                                                                                                                                                                                       | N.v.t. |
|  | <u>Pact3D Zandvoort b.v. B.J. van Wieringen</u>                                                    | Geen planwijziging                                                                                                                                                                                                                                                       | N.v.t. |

### 1.3 Kleine ambtshalve aanpassingen

Bij inpassing van de aanpassingen n.a.v. het advies van de Adviescommissie zullen paragraafnummers in de toelichting, planregelnummers in de planregels en bijlagennummers moeten worden vernummerd.

Wanneer artikelverwijzingen niet meer kloppen zal dat redactioneel worden bijgewerkt.

In gesprekken met ondernemers in het plangebied waarvan het bedrijf een functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf” (sb-) hebben, is kenbaar gemaakt dat er actuele wens is te willen verhuizen naar het nieuwe bedrijvenpark in deelgebied 2 (AWZI) terrein. Het blijkt noodzakelijk om in de planregels het college de bevoegdheid te geven de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf” (sb) te laten vervallen, daar waar deze specifiek bestemde bedrijven hun bedrijfsvoering staken op de oorspronkelijke met een functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf” (sb-) aangewezen locaties.

## **1.1.a. Planaanpassingen conform ambtshalve advies Adviescommissie raad**

### T1 Aanvulling toelichting Hoofdstuk 7

#### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

De gemeente Zandvoort voert als uitgangspunt een passief aankoopbeleid. Indien er particuliere initiatieven zijn tot planontwikkeling zal tussen de initiatiefnemer(s) en de gemeente Zandvoort een **anterieure grond**exploitatieovereenkomst inclusief planschade worden gesloten. De reden hiervan is dat het bestemmingsplan ontwikkelingsruimte biedt die er voorheen niet was. De Wet ruimtelijke ordening schrijft in dat geval voor dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie is geregeld in een exploitatieplan of dit anderszins verzekerd is. Met anderszins wordt bedoeld geregeld via een anterieure (exploitatie) overeenkomst. Dat is een privaatrechtelijke samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en een initiatiefnemer i.c. planontwikkelaar. In deze overeenkomst worden ook de kosten en bijdragen opgenomen die de initiatiefnemer verschuldigd is op grond van de legesverordening en de nota grondbeleid.

De gemeente sluit ten aanzien van de locaties waar sprake is van kostenverhaal anterieure overeenkomsten, zodat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd als bedoeld in de Wro (**afdeling 6.4**).

In dit plan is sprake van nieuwe ontwikkelingen (als bedoeld in artikel 6.12 Wro) waarvan de kosten van grondexploitatie via anterieure overeenkomsten zal worden verhaald (als bedoeld in artikel 6.24 Wro). Voor dit plan is gekozen voor een actieve regierol, zonder zelf over te gaan tot aankopen van eigendommen en uitgifte van bouwgrond. De regierol van de gemeente behelst in dit gebied onder meer: zorgen voor toegesneden en vlotte besluitvormingsprocedures, het tot stand brengen van rolverdelingen tussen eigenaren of partijen, zorgen voor draagvlak en acceptatie. Dit optreden als energiegevende en stuwende kracht wordt gecombineerd met kostenverhaal. Dat laatste is daadwerkelijk aan de orde nu de gemeente kosten maakt die verhaald moeten worden op grond van de wet.

In het plangebied zijn de nieuwe ontwikkelingen verdeeld over de onderscheiden drie deelgebieden. Met een weloverwogen integrale en dynamisch projectaanpak is, door een speciaal daarvoor ingestelde ambtelijke projectgroep onder leiding van een ambtelijke projectleider en met sturing van de projectwethouder, op een actieve wijze gewerkt aan het integraal borgen van de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan beschreven beleidsambities en borgen van kostenverhaal.

Om de uitvoerbaarheid een kans te geven is voor het plangebied gekozen voor flexibele bestemmingsregelingen voor de ontwikkelgebieden; een en ander vanwege de nog lopende gesprekken met eigenaren en marktpartijen over de uiteindelijke ruimtelijke inrichting en financiële uitvoerbaarheid van de eindbestemmingen.

In deelgebied 1A is een uit te werken bestemming niet mogelijk omdat in het gebied nog bedrijven aanwezig zijn. Het bestemmingsplan geeft een consoliderende bestemming “Bedrijventerrein” om doelmatig het bestaande gebruik te reguleren. Nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt na wijziging van het bestemmingsplan. De gemeente zal gebruik maken van haar wijzigingsbevoegdheid en een wijzigingsplan (3.6 lid 1 a Wro) maken zodra er met de eigenaren van de betreffende percelen een of meer anterieure overeenkomst (6.24 Wro) zijn gesloten waarin per overeenkomst ook is vastgelegd dat de gemeente haar kosten volledig kan verhalen zodat de ruimtelijke verandering voor de gemeente budgettair neutraal is. Ten tijde van de vaststelling van dit plan heeft een ontwikkelaar belangstelling getoond om de herontwikkeling van deelgebied 1A in goed overleg met de eigenaren, de gemeente en overige partijen ter hand te nemen. De gemeente verwelkomt een en ander en stelt zich in het proces steeds dienstbaar op vanuit een publieke verantwoordelijkheid.. De planologische onderzoeken in dit bestemmingsplan zijn ook uitgevoerd voor deelgebied 1A waarbij is geanticipeerd op de uitvoering in samenhang met de overige deelgebieden. Uit deze onderzoeken blijkt dat het na wijziging ruimtelijk mogelijk is om de bedrijvenbestemming om te zetten in een woonbestemming. De te sluiten overeenkomst met de potentiële ontwikkelende partijen over de herontwikkeling van deelgebied 1A zal afspraken omvatten over een stedenbouwkundig samenhangende invulling van dit deelgebied, overeenkomstig de wijzigingsregels van dit bestemmingsplan inclusief de kaders als beschreven in het bij dit plan behorende beeldkwaliteitsplan.

Gesprekken met partijen van deelgebied 1A hebben thans geleid tot het in beginsel vastleggen van preferentie op gronden in deelgebied 2 in de hierna te beschrijven anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar voor deelgebied 2. Op deze wijze is een aanzet gegeven tot de mogelijkheid van herhuisvesting van ondernemers in deelgebied 1A en daarmee is er perspectief op de uitvoerbaarheid van deelgebied 1A.

Voor deelgebied 2 staat vast dat de oorspronkelijke bestemming ‘openbare bedrijven’ niet meer als zodanig kan worden bestemd. De oorspronkelijke AWZI is in 2012 geamoveerd. Voor deelgebied 2 is gekozen voor een doelmatiger bestemming “Gemengd uit te werken”. Om de uitvoerbaarheid van dit deelgebied zeker te stellen is een anterieure overeenkomst gesloten met de nieuwe eigenaar / ontwikkelaar van het voormalige AWZI perceel. In deze anterieure overeenkomst is vastgelegd dat het bestemmingsplan wordt uitgewerkt in een uitwerkingsplan (3.6 lid 1 onder b Wro) overeenkomstig de uitwerkingsregels van dit bestemmingsplan inclusief de kaders als beschreven in het bij dit plan behorende beeldkwaliteitplan. Deze anterieure overeenkomst ziet op een

exploitatiegebied waarin op basis van integrale gebiedsontwikkeling ook de aanleg van de openbare ruimte is geregeld. In de overeenkomst is een preferentie opgenomen voor de eigenaren van de Curiedriehoek die hen de mogelijkheid biedt met voorrang in aanmerking te komen voor bedrijfsruimte deelgebied 2. Indien zij binnen een bepaalde periode geen gebruik maken van deze preferentie vervalt hun voorrangspositie.

Met het sluiten van de anterieure overeenkomst is de uitvoerbaarheid van deelgebied 2 zeker gesteld.

Alles overziende is in deelgebied 1A en deelgebied 2 sprake van ontwikkelingen waarbij de gemeente de kosten die te maken hebben met het mogelijk maken van nieuwe bouwplannen via anterieure overeenkomsten zal willen verhalen. De beleidskeuze van de gemeente is: de financiële risico's bij de marktpartijen neerlegt.

In deelgebied 1B en deelgebied 3 zijn er ook mogelijkheden tot bouwplannen. De verhaalbare kosten betreffen hier louter de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen en worden in rekening gebracht

De kosten die gerelateerd zijn aan het maken van plannen voor de geconserveerde gedeelten komen voor rekening van de gemeente maar zijn in de begroting gedekt. Het onderhoud van de nieuw aangelegde openbare ruimte komt na definitieve oplevering, zoals gebruikelijk, voor rekening van de gemeente.

Onderdeel van het inzichtelijk maken van de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is een globaal onderzoek naar het risico op planschade. Dit onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk adviesbureau. Er is geconcludeerd dat het thans voorliggende bestemmingsplan in beginsel niet zal leiden tot planschade die voor vergoeding in aanmerking kan komen.

Alles overziende is de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan geadresseerd en veilig gesteld.

#### P1 Aanpassing artikel 18.2 sub c.

*Artikel 18.2 onder c* - voorafgaand aan wijziging dient een stedenbouwkundig plan te worden opgesteld;

Wordt

*Artikel 18.2 onder c* - voorafgaand aan wijziging dient een stedenbouwkundig plan te worden opgesteld met als referentie het bij dit plan behorende beeldkwaliteitsplan.



## 1.1.b Afwijking van het ambtshalve advies van de Adviescommissie raad

### A1 Afwijking van het ambtshalve advies van de Adviescommissie raad.

De adviescommissie adviseert het maximaal aantal te realiseren woningen bij wijze van (rand)voorwaarde in de wijzigings- en uitwerkingsregels op te nemen.

#### *Afwijking*

Het advies van de Adviescommissie raad wordt niet gevolgd. Het niet exact vermelden van woningaantallen in de planregels van het bestemmingsplan is een bewuste keuze. Het vermelden van exacte aantallen is niet wenselijk en zou de uitvoering van het bestemmingsplan juist kunnen belemmeren.

#### *Motivering afwijking*

De essentie van de aangehaalde uitspraak ABRS 31 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2708 is dat ook voor gebieden waarvoor in het plan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voldoende moet zijn onderbouwd dat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik zal worden gemaakt in planperiode. In deze uitspraak is derhalve geen rechtsregel gegeven dat uit oogpunt van rechtszekerheid in de planregels (uitwerkings- of wijzigingsregels) van een bestemmingsplan exacte woningaantallen zou moeten worden vermeld.

Het niet exact vermelden van woningaantallen in de planregels van het bestemmingsplan is een bewuste keuze. Het vermelden van exacte aantallen is niet wenselijk en zou de uitvoering van het bestemmingsplan juist kunnen belemmeren.

#### **Vermelden van alleen aantallen woningen biedt geen rechtszekerheid.**

Met het alleen vermelden van aantallen woningen in de planregels wordt niet de rechtszekerheid geboden die daarvan wordt verwacht. De ruimtelijke effecten van woningen worden immers ook bepaald door factoren als: wijziging omgevingskarakteristiek, belemmering uitzicht, bezonning / schaduw hinder, inbreuk op privacy, hinder omvattende woonhinder en gebruikshinder, verkeersgeluidhinder en verkeershinder, parkeerhinder, overige schadefactoren zoals: licht-, wind-, trilling-, stank- of ander milieuhinder.

De manier waarop het wonen na uitwerking en wijziging in het bestemmingsplan is geregeld biedt flexibiliteit voor die uitwerking / wijziging zonder dat daarmee uit het oog wordt verloren dat die uitwerking of wijziging effecten kunnen hebben op de omgeving die binnen de grenzen van een goede ruimtelijke ordening dienen te blijven.

Rechtszekerheid wordt geboden door de gemeenschap maximaal te betrekken bij die uitwerking en wijziging waarbij overigens zeer duidelijke kaders worden beschreven in het bestemmingsplan.

#### **In bestemmingsplan Bedrijventerrein Nieuw Noord wordt gewerkt met een regeling die kaders stelt.**

De kaders worden beschreven door de Verbeelding, de uitwerkings- en wijzigingsregels en het beeldkwaliteitsplan (BKP).

- Er is gekozen voor het op de Verbeelding aanwijzen van bestemmingsvlakken en binnen die bestemmingsvlakken het aanwijzen van maximaal toegelaten goot en bouwhoogten. Op deze wijze is het maximale toegelaten bebouwingsvolume bepaald.

- In de uitwerkingsregels en wijzigingsregels wordt verwezen naar nog te maken stedenbouwkundige plannen die moeten voldoen aan het beeldkwaliteitsplan dat uitdrukkelijk bestanddeel is van het moederplan.
- Het beeldkwaliteitsplan is het resultaat van (stedenbouwkundig / planologisch) onderzoek waarbij overeenkomstig hetgeen in de structuurvisie “Parel aan Zee +” is aangehaakt aan de verkavelingsstructuur van Nieuw Noord. De structuurvisie “Parel aan Zee +” is kenbaar gemaakt beleid. Onaanvaardbaar grote bebouwingsdichtheden zijn uitgesloten. Uitdrukkelijk is in het BKP gelet op eveneens kenbaar gemaakt volkshuisvestingsbeleid kaderstellend als richtlijn gezet:

*“verschillende typologieën mogelijk en gewenst: Grondgebonden tot 4-laags appartementen, aansluitend op de verkavelingsstructuur van de bestaande bebouwing in de omgeving”*

In de woonvisie is opgenomen dat er een grote vraag is naar kleinere starterswoningen en er is een zeer grote regionale woningbouwopgave. Het plangebied Bedrijventerrein Nieuw Noord plek is één van de laatste mogelijke ontwikkelingslocaties van Zandvoort. De ontsluitingsmogelijkheden zijn goed. Een maximum aantal woningen zou beperkend kunnen werken als er bijvoorbeeld een initiatief met starterswoningen zou komen.

#### **Kaders geven ontwerp margins voor uitwerking en wijziging**

Op deze wijze wordt, met respect voor vastgesteld beleid en de bestaande stedenbouwkundige structuur en mogelijkheden, een controleerbaar kader gegeven om binnen het aangewezen bebouwingsvolume het uiteindelijke bebouwingsvolume te bepalen. Met zekerheid is te zeggen dat wanneer wordt voldaan aan het BKP het uiteindelijke bouwvolume minder zal zijn dan het maximale bouwvolume. Met name voor de beoordeling van wat in beginsel mag worden verwacht uit oogpunt van verkeersgeluidhinder en verkeershinder, parkeerhinder is artikel 20 een belangrijke regel waarmee kan worden voorkomen dat ongewenste ruimtelijke effecten uit oogpunt van met name verkeersgeluidhinder en verkeershinder en parkeerhinder ontstaat.

Daar waar met het vermelden van woningaantallen in de planregels nog niets wordt gezegd over doelgroepen of financieringscategorieën van woningen is met de manier waarop de bestemmingsregeling voor het moederplan is opgezet hier wel rekening mee gehouden. De onderzoeken die aan het moederplan (inclusief het beeldkwaliteitsplan) ten grondslag liggen houden terdege rekening ook met deze aspecten van de te projecteren woningen. Met die onderzoeken waarbij steeds is gerekend met maximale aantallen in samenhang met maximaal ruimtevrage of emitterende categorieën woningen is de ontwerp margin bepaald voor de uitwerkings- en wijzigingsplannen.

Rechtszekerheid is geborgd doordat de uit die onderzoeken afgeleide ontwerp margins –zoals hiervoor beschreven- zichtbaar zijn gemaakt met het beeldkwaliteitsplan. De onderzoeksrapporten, op alle ruimtelijk relevante aspecten van invulling van het plangebied, zijn voorts integraal opgenomen in het bestemmingsplan.

Een ieder kan teruglezen dat bijvoorbeeld de verkeersproductie van het plangebied ruim binnen de grenzen blijft van de ontwerp en planologische capaciteit van bestaande en geprojecteerde wegen. Of er nu 100 % koop of 100 % huur, starters of dure woningen worden gebouwd, steeds is bij uitwerking- of wijziging aan de hand van de gegeven kaders te bepalen dat moet worden voldaan aan

een goede ruimtelijke ordening. Omdat die kaders zijn doorgerekend op maximale invulling is geborgd dat alle denkbare varianten van invulling in beginsel uitvoerbaar zouden zijn.

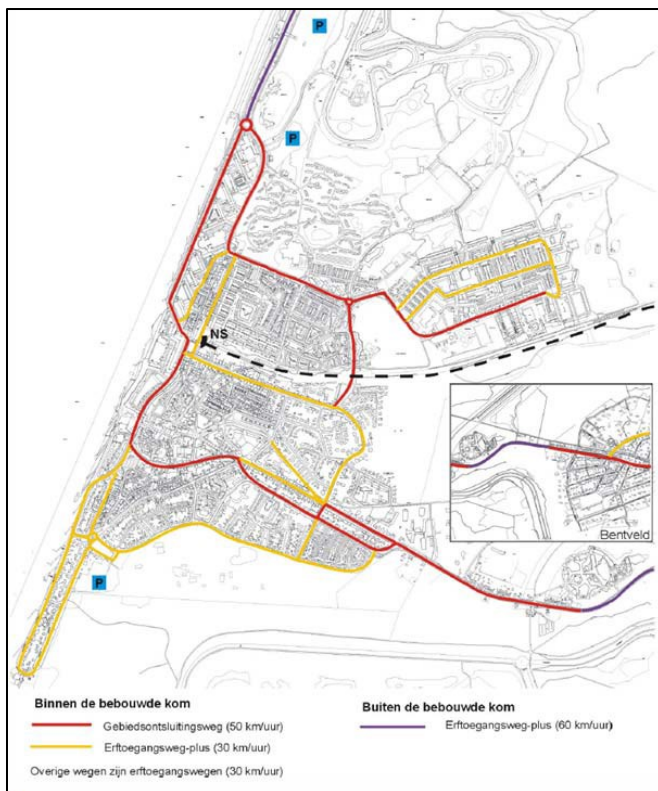
### 1.2.a. Planaanpassingen conform advies Adviescommissie raad naar aanleiding van zienswijzen

T2 Na kop 4.11 Verkeer en parkeren blz. 57 tot kopje Parkeren tekst vervangen:

#### Verkeer

##### *Bestaande situatie*

De Kamerlingh Onnesstraat en Linnaeusstraat zijn in het Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan 2005 (GVVP 2005) aangewezen als gebiedsontsluitingsweg (GOW), waar een snelheidsregime van 50 km/u geldt.



**Figuur 4.5: Wegencategorisering gemeente Zandvoort<sup>1</sup>**

In de bestaande situatie bedraagt het aantal motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag (maandag t/m vrijdag) op de Kamerlingh Onnesstraat en Linnaeusstraat 2.166 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). Op een gemiddelde weekdag (maandag t/m zondag) bedraagt dit 1.957 mvt/etmaal. Conform het GVVP 2005 kunnen etmaalintensiteiten van meer dan 7.000 mvt/etmaal worden afgewikkeld op een gebiedsontsluitingsweg.

##### *Toekomstige situatie*

<sup>1</sup> GVVP 2005, p. 17

Ten gevolge van de ontwikkelingen die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt neemt het aantal mvt/etmaal toe met ca. 1.550. De etmaalintensiteit over de Kamerlingh Onnesstraat en de Linnaeusstraat wordt zo in de nieuwe situatie geraamd op ca. 3.500 mvt/etmaal.

Ingeval van een verwachte etmaalintensiteit van ca. 3.500 mvt/etmaal is het verantwoord te stellen dat de capaciteit van de Kamerlingh Onnesstraat en de Linnaeusstraat als gebiedsontsluitingswegen meer dan voldoende is. Voor de toekomst wordt dit geborgd met een voldoende breed bestemmingsvlak.

#### *Conclusie*

De Kamerlingh Onnesstraat en de Linnaeusstraat hebben als gebiedsontsluitingswegen meer dan voldoende capaciteit om de huidige en verwachte intensiteiten van mvt/etmaal af te wikkelen.

**T3 Na paragraaf 4.7 invoegen nieuwe paragraaf 4.8 Trillingshinder railverkeer; volgende paragrafen Hoofdstuk 4 hernummeren. Invoegen nieuwe bijlage 7b Onderzoek trillingshinder railverkeer; hernummeren Bijlage 7a Railverkeerslawaaai.**

#### **4.8 Trillingshinder railverkeer**

Binnen het plangebied zullen nieuwe woongebouwen worden geprojecteerd op een afstand van 40 – 50 meter gemeten vanaf het spoor. Er is onderzocht of deze nieuwe woningen trillingshinder kunnen ondervinden van het railverkeer (zie bijlage 7b). Dit onderzoek is onafhankelijk uitgevoerd. Hierbij is vastgesteld dat over het spoor uitsluitend personentreinen over het traject Zandvoort \_Haarlem rijden. De frequentie per richting is in de zomer overdag 4 x per uur. Buiten het seizoen en in avond (na 19 uur) loopt de frequentie terug tot 2 x per uur per richting. De laatste trein rijdt om ongeveer 1 uur 's nachts en de eerste trein begint te rijden rond 6 uur in de ochtend. In Zandvoort eindigen de treinen in een kopstation. De afstand tussen de bouwlocatie en het kopstation Zandvoort bedraagt circa 1000 meter. De geschatte snelheid van de treinen op het betreffende spoordeel is daarom minder dan 50 km/h.



**Figuur 1 Afstand appartementengebouwen tot spoor 40 a 50 meter**

Op basis van ervaring bij een aantal vergelijkbare projecten kan worden gesteld dat op afstanden van 50 m van het spoor zoals in dit geval meestal wordt voldaan aan de SBR B, maar dat niet altijd op voorhand geheel kan worden uitgesloten dat de SBR B wordt overschreden. Indien overschrijdingen aan orde blijken is echter in nagenoeg alle gevallen sprake van een knelpunt als gevolg van passerende goederentreinen, dan wel specifieke omstandigheden die samenhangen met het spoor zoals wissels, baanovergangen, kunstwerken e.d.

Conclusie:

Omdat langs de bouwlocatie geen goederentreinen rijden is de conclusie dat bij de voorziene appartementengebouwen geen sprake zal zijn van overschrijding van de trillingstreefwaarden conform de SBR B.

#### **T4 Na kopje Waarde archeologie 1 en Waarde archeologie 2 blz. 71 invoegen**

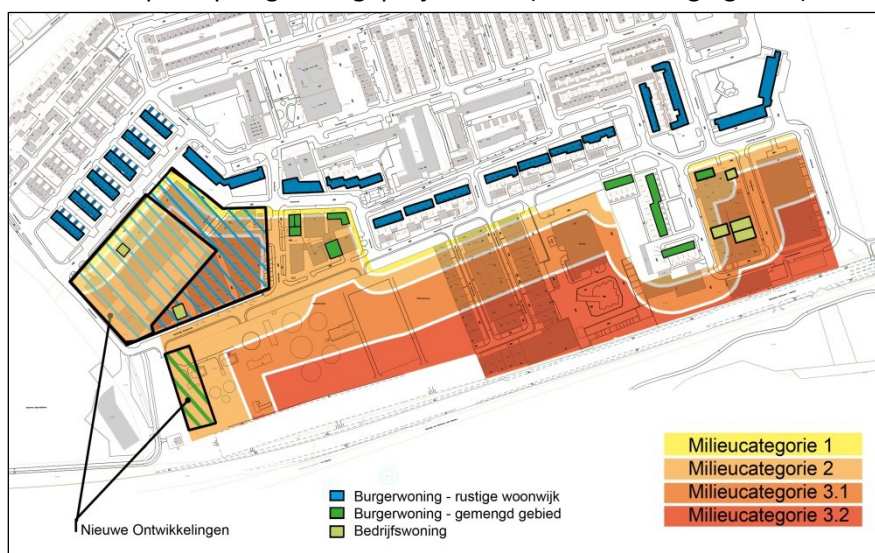
##### **Milieuzonering**

Ter plaatse van deelgebied 2 (Gemengd uit te werken) en deelgebied 3 (Bedrijventerrein) zijn op de verbeelding zones aangeduid waarbinnen bedrijven van een gelijke milieucategorie zoals weergegeven in de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten 'bedrijven' mogen worden gevestigd.

Deze zones zijn bepaald aan de hand van de richtafstanden voor functiescheiding van de VNG. Er is rekening gehouden met twee verschillende gebiedstyperingen uitgaande van functiescheiding.

| milieucategorie | richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                                                   | 0 m                                           |
| 2               | 30 m                                                                   | 10 m                                          |
| 3.1             | 50 m                                                                   | 30 m                                          |
| 3.2             | 100 m                                                                  | 50 m                                          |
| 4.1             | 200 m                                                                  | 100 m                                         |
| 4.2             | 300 m                                                                  | 200 m                                         |
| 5.1             | 500 m                                                                  | 300 m                                         |
| 5.2             | 700 m                                                                  | 500 m                                         |
| 5.3             | 1.000 m                                                                | 700 m                                         |
| 6               | 1.500 m                                                                | 1.000 m                                       |

Bij het bepalen van de milieuzones aan te wijzen op de verbeelding zijn eerst de zones zonder correcties op het plangebied geprojecteerd (zie afbeelding figuur 6).



**Figuur 6**

Hierbij is gemeten onder andere vanaf de bestaande woningen aan o.a. de Fahrenheitstraat en het te ontwikkelen woongebied op deelgebied 1 (Corodex terrein) en de gewenste woningbouw op de kop (westzijde) van deelgebied 2 (AWZI-terrein).

Vooral in deelgebied 3 moest ook worden gekeken naar de richtafstanden gemeten vanaf de bestaande woningen aan de Voltastraat en gelegaliseerde bedrijfswoningen. Hierdoor zien we langs het spoor ten zuidoosten van de woningen aan de Voltastraat 3.1 bedrijven in plaats van 3.2. bedrijven. Daar waar een milieuzonegrens een bestaand perceel kruist wordt voor het betreffende perceel de laagste toegestane milieucategorie aangewezen. In het oostelijk bestemmingsblok (Collpittgebouw waar reclamant Wattstraat 10 een appartementsrecht heeft) zien we daarom een hoekige grens. De delen van het gebouw gelegen aan de Ampèrestraat hebben hier een 3.1. aanwijzing terwijl het deel van het appartementsrecht van reclamant Wattstraat 10 wel volledig moest worden aangewezen voor categorie 3.2.

Dat de zonegrenzen in deelgebied 2 vloeiender verlopen dan in deelgebied 3 heeft alles te maken met het gegeven dat deelgebied 2 in het thans voorliggende bestemmingsplan (=moederplan) wordt gezien als één perceel.

In de uitwerkingsregels (artikel 10.2 sub c.) is bepaald dat de milieuzonegrenzen “worden afgestemd op de inrichting van het gebied”. Hiermee wordt bedoeld dat ook in de uitwerkingssituatie wordt gekeken naar hoe de zonegrenzen over perceelgrenzen gaan lopen. Kruist een zonegrens een perceel dan krijgt dat perceel de laagste toegelaten milieucategorie volgens het gebruikelijke systeem van het moederplan.

### 1.3.a Planaanpassingen ambtshalve

#### P2 kunnen laten vervallen van de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf”(sb)

Toevoegen aan planregels:

##### **3.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen, in die zin dat de voorkomende functieaanduidingen worden verwijderd, mits de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

Toevoegen aan planregels:

##### **4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen, in die zin dat de voorkomende functieaanduidingen worden verwijderd, mits de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.