



Aan de raad
van de gemeente Zandvoort

Agendapunt:
Registratienr:
Zaaknummer: Z2011-004715
Datum:

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Centrum - Zandvoort

Portefeuillehouder Wethouder G.J.W. Toonen

Korte inhoud:

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum – Zandvoort heeft met ingang van 22 september 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend. De door uw raad ingestelde onafhankelijke adviescommissie (hierna te noemen “adviescommissie”) heeft advies uitgebracht omtrent de zienswijzen. Thans dient het ontwerpbestemmingsplan Centrum – Zandvoort, al dan niet gewijzigd, te worden vastgesteld.

Historische en bestuurlijke context:

Samenvatting totstandkomingsgeschiedenis bestemmingsplan Centrum - Zandvoort

Bescherming beeldbepalende panden / ensembles

Ten tijde van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan Centrum is een motie aangenomen waarin gevraagd is om de dorpse kleinschaligheid en de authentieke, monumentale en/of historische bouwwerken in het centrum zo mogelijk te behouden. Het adviesbureau SteenhuisMeurs heeft hieromtrent een advies opgesteld. Alle panden/ensembles, structuren, straten en bomen binnen het plangebied zijn onderzocht en aangegeven is of en hoe en waarom de bescherming geregeld kan worden. De gemeenteraad heeft ingestemd met het advies. De welstandscommissie heeft hierover nader advies uitgebracht.

Retrospectieve toets

Er is een uitgebreide inventarisatie van de feitelijke situatie gemaakt en aangegeven welke panden en gebouwen in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan.

Nota van Uitgangspunten

De gemeenteraad heeft vervolgens een Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan vastgesteld. Deze uitgangspunten betreffen onder meer:

- welke strijdigheden uit de retrospectieve toets in het bestemmingsplan worden opgenomen en welke niet;
- dat het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan de planologische situatie is, niet de feitelijke situatie;
- dat het bestemmingsplan voldoende rechtszekerheid moet bieden, maar niet te star is of als te knellend wordt ervaren;
- dat het advies van SteenhuisMeurs en bijbehorend advies van de welstandscommissie hieromtrent wordt verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan;

- dat de meest recente beleidsregels voor opbouwen, bijbehorende bouwwerken en dakkapellen worden verwerkt;
- dat de Retail- en Horecavisie wordt uitgewerkt;
- etc.

Voorontwerpbestemmingsplan

De uitgangspunten zijn uitgewerkt in het voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van het Uitvoeringsconvenant Retail- en horecavisie is overleg geweest met het Kernteam. Gelet op de wensen van het Kernteam is er voor gekozen het tweede deel van de Haltestraat/Zeestraat hetzelfde regime te geven qua detailhandel, horeca en wonen als het hoofdwinkel- en horecagebied.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens de Inspraak- en overlegprocedure doorlopen. Het college heeft de Nota van Inspraak- en Overleg ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan Centrum vastgesteld. Tevens heeft het college ingestemd met het voorstel van Omgevingsdienst IJmond ten aanzien van een aantal specifieke handhavingsgevallen voortkomend uit de retrospectieve toets. Omdat deze gevallen vanwege bijzondere omstandigheden niet meer kunnen worden gehandhaafd zullen ze worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. De adviescommissie heeft hieromtrent advies uitgebracht. Wij verwijzen u naar het advies dat als bijlage bij dit raadsvoorstel is toegevoegd.

Ingediende zienswijzen

De zienswijzen hebben betrekking op:

1. bezwaar tegen het verwijderen van de woonbestemming begane grond Louis Davidsstraat 13A
2. bezwaar tegen de woonbestemming Stationsstraat 20A
3. verzoek om aan de bebouwing op perceel 4608 behorend bij Van Ostadestraat 25 een zelfstandig bouwvlak / zelfstandige woonbestemming toe te kennen
4. bezwaar tegen het verruimen van de bouwhoogte van 8 naar 10 meter en tegen de verruiming van de mogelijkheden van logiesverstrekking aan Haltestraat 33.

Reactie college

Het college kan zich -met uitzondering van de reactie op zienswijze 4- vinden in het advies en stelt de raad voor het advies voor wat betreft de zienswijzen 1, 2 en 3 over te nemen en de gevraagde aanvullingen te leveren.

Ad 1.

Geen opmerkingen.

Ad 2.

In het algemeen zijn zelfstandige woningen op binnenterreinen onwenselijk.

In casu gaat het echter niet om een nieuwe situatie, maar om het legaliseren van een reeds bestaande situatie. In 1964 is een woonvergunning verleend voor het pandje aan de Stationsstraat 20A en het pandje is vervolgens meer dan 50 jaar bewoond (geweest). Sinds 1964 is kenbaar geweest dat het pand bewoond werd en er is hiertegen nooit handhavend opgetreden. Er zijn geen handhavingsverzoeken van derden of klachten tegen de bewoning bekend bij de gemeente. Gelet op deze omstandigheden heeft Omgevingsdienst IJmond het college geadviseerd van handhaving af te zien. Handhavend optreden (het terugbrengen van de woning naar een bijgebouw) zou zodanig

onevenredig zijn in verhouding tot het te dienen belang van het vrijhouden van binnenterreinen van zelfstandige functies, dat daarvan behoort te worden afgezien. Daar komt bij dat in dit specifieke geval -gelet op de geringe afmetingen van het pandje en de reeds bestaande bebouwingsstructuur van de omliggende panden- geen sprake zal zijn van onevenredige geluidshinder. En uit navraag bij de brandweer blijkt dat het pandje via de steeg zodanig bereikbaar is dat tijdig bluswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en hulpverlening kan worden geboden. De adviescommissie vraagt zich af waarom nu "de draai" wordt gemaakt. Dat is omdat nu de actualisatie van het bestemmingsplan voorligt en de gemeente dit graag goed geregeld wil hebben.

De adviescommissie geeft aan dat de verleende woonvergunning en het feit dat het pand meer dan 50 jaar bewoond is geweest en hier nooit tegen opgetreden is, niet een automatisch recht op een woonbestemming met zich brengt. Wat hier verder ook van zij, het college heeft een belangenafweging gemaakt en gelet op bovengenoemde omstandigheden het belang van legalisatie van de reeds bestaande woonsituatie laten prevaleren boven de andere (ruimtelijke) belangen. Hierbij wordt opgemerkt dat aspecten als geluidsoverlast en slechte bereikbaarheid in dit geval niet als onevenredig belemmerend moeten worden aangemerkt.

Gelet op bovenstaande stelt het college u voor de tekst die in bijlage 2 (behorend bij dit raadsvoorstel) is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

Ad 3.

De adviescommissie adviseert duidelijker uiteen te zetten wat het beleid is voor wonen op binnenterreinen. Wij stellen u voor de volgende passage in de toelichting op te nemen:

Binnenterreinen

"In woongebieden is de ruimtelijke opbouw over het algemeen zodanig, dat met name in gebieden met eengezinswoningen de woningen een rustige/privé zijde hebben en een drukkere/openbare zijde.

De woningen zijn dan vaak geordend langs straten, wegen, stegen, pleinen en lanen van waaruit ze worden ontsloten. Daarnaast zijn ze aan de achterzijde veelal gelegen rond -bij voorkeur groene- binnenterreinen met erfbebouwing. Deze erfbebouwing is in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt aan de woningen die rond het binnenterrein zijn gesitueerd. De binnenterreinen zijn veelal alleen bereikbaar via de woningen en/of de percelen van de woningen. Bestemmingsplannen zijn dan ook zo ingericht dat deze binnenterreinen een erfbestemming (behorende bij de woonbestemming) hebben of een tuinbestemming.

Het realiseren van bebouwing met zelfstandige functies op binnenterreinen is in strijd met deze ruimtelijke opbouw. Deze zelfstandige functies hebben de nodige ruimtelijke uitstraling en leggen een bepaalde druk op de directe omgeving. Het verstoort het rustige (geluid) en private karakter (inkijk) omdat het binnenterrein een meer openbaar karakter krijgt en intensiever wordt gebruikt. Daarbij is de rechtstreekse bereikbaarheid vanaf de openbare weg veelal slecht, wat weer betekent dat er een onveilige situatie wordt gecreëerd met name bij calamiteiten als brand.

In het centrum van Zandvoort is de bebouwingsdichtheid groot. Het toevoegen van woningen op binnenterreinen doet in het algemeen afbreuk aan de leefbaarheid en het woongenot van de bestaande woningen. Het betekent eveneens meer verkeersbewegingen en het verhoogt de parkeerdruk. Hiermee is het niet gewenst zelfstandige woningen op binnenterreinen te realiseren."

Voor het kunnen toevoegen van een zelfstandige woonfunctie in onderhavig bestemmingsplan - zoals gevraagd door reclamant- is eerst nader onderzoek nodig (een ruimtelijke onderbouwing) om te kunnen beoordelen in hoeverre een woonfunctie al dan niet onevenredig belemmerend kan werken op de omgeving. Het verzoek van reclamant is niet voorzien van een dergelijke ruimtelijke onderbouwing zodat op dit moment niet meegewerkt kan worden aan aanpassing van het bestemmingsplan. Bovendien zou het toevoegen van een woonfunctie in dit stadium van het bestemmingsplanproces betekenen, dat de omliggende woningen geen zienswijzen meer kunnen

indienen. Zij zouden rechtstreeks naar de Raad van State moeten gaan. Los van het feit dat het onwenselijk is, dat uw raad niet eerst zelf de zienswijzen kan laten meewegen in de beslissing, loopt uw raad hiermee het risico dat het bestemmingsplan op dit punt zal worden vernietigd omdat sprake zou kunnen zijn van een “wezenlijk ander plan”.

Ad 4.

De adviescommissie adviseert -gezien de lopende bezwaarprocedure- de planologische uitbreiding van de dakopbouw te schrappen. Indien het bezwaarschrift ongegrond wordt verklaard, is het volgens de adviescommissie wel mogelijk de dakopbouw planologisch te realiseren. De verhoging van de goot-/bouwhoogten op het perceel Haltestraat 33 heeft te maken met het inpassen van de verleende omgevingsvergunning. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de verleende omgevingsvergunning dan ook ingepast in het bestemmingsplan. Ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning is een uitgebreide ruimtelijke toets gedaan (o.a. bezonning, uitzicht, privacy) en gebleken is dat de verhoging geen onevenredig nadelige effecten heeft op de omgeving. Het college stelt dan ook voor om in afwijking van het advies de planologische uitbreiding van de dakopbouw niet te schrappen en het ontwerpbestemmingsplan op dit punt niet aan te passen.

Ambtshalve aanpassing

In het ontwerpbestemmingsplan zijn bij het implementeren van het beleid enkele foutjes geslopen.

1. In de artikelen die gaan over logiesverstrekking (bijvoorbeeld in artikel 3.4.2, 4.4.2, 5.4.2, etc.) wordt telkens in lid b gesproken over “hoofdgebouw”. Dit is een verschrijving en moet zijn “woning”. E.e.a. overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan en nieuwe bestemmingsplannen zoals bestemmingsplan Zandvoort Zuid.
2. In artikel 19.3 wordt aangegeven dat een bouwwerk niet mag worden gebouwd indien niet voldaan wordt aan voldoende parkeergelegenheid op het perceel. In het vigerende bestemmingsplan Centrum geldt dit vereiste niet alleen voor het bouwen van bouwwerken, maar ook voor gebruikswijzigingen van bestaande gebouwen. Voorgesteld wordt om dit vereiste dan ook te laten gelden voor gebruikswijzigingen door de zinsnede “of gebruikt” toe te voegen achter het woord “gebouwd” in artikel 19.3 lid a.
3. In de verbeelding ter plaatse van Stationsstraat 20 en 20A de aanduiding “vrijstaand” op de verbeelding te wijziging in de aanduiding “twee-aaneen” aangezien het niet om vrijstaande woningen gaat, maar om twee-aaneengebouwde woningen.

Exploitatieplan

Het bestemmingsplan is een actualisatie van het bestaande bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor een exploitatieplan of anterieure overeenkomst noodzakelijk is.

Wat willen wij bereiken?

Een actueel bestemmingsplan van het centrum van Zandvoort.

Wat gaan we daarvoor doen?

Voorliggend bestemmingsplan vaststellen.

Wat zijn de financiële consequenties (inclusief die voor de Algemene Reserve)?

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn gedekt uit het reguliere bestemmingsplanbudget. De kosten van de bijbehorende onderzoeken zijn gedekt uit het daarvoor beschikbaar gestelde krediet.

Wanneer is het klaar?

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door uw raad zal het worden bekendgemaakt en zal een beroepstermijn van zes weken worden opengesteld. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Wie is de verantwoordelijke?

De gemeenteraad is bevoegd en verantwoordelijk voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

De gemeenteraad zal worden geïnformeerd als er beroep bij de Raad van State wordt ingesteld.

Communicatie

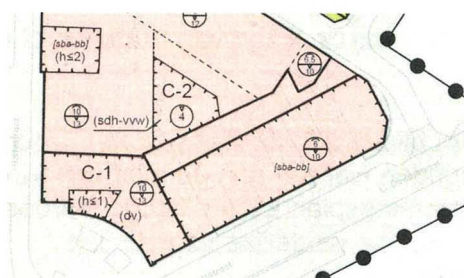
De bekendmaking van de vaststelling zal worden gepubliceerd in de Zandvoortse Courant en de Staatscourant. Tevens zal de bekendmaking toegezonden worden aan de overlegpartners en de indieners van de zienswijzen. Het vastgestelde bestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd bij de balie van het gemeentehuis en zal raadpleegbaar zijn via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

Voorstel:

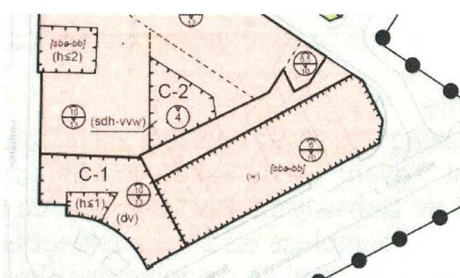
Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Centrum – Zandvoort vast te stellen met dien verstande dat het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig het advies van de adviescommissie en in aanvulling op dit advies als volgt wordt gewijzigd:

Naar aanleiding van zienswijze 1: de verbeelding als volgt aan te passen:



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan

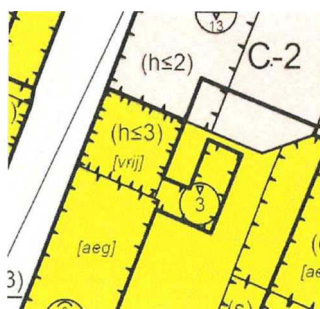


Uitsnede voorgestelde aanpassing

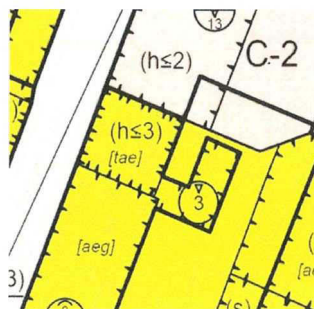
Naar aanleiding van zienswijze 2: de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen conform de tekst in bijlage 2

Naar aanleiding van zienswijze 3: de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen conform de tekst in bijlage 2

2. Het ontwerpbestemmingsplan Centrum – Zandvoort vast te stellen met dien verstande dat het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van ambtshalve aanpassingen als volgt wordt gewijzigd:
 - in de artikelen die gaan over logiesverstrekking (zijnde artikel 3.4.2, 4.4.2, 5.4.2, 6.4.2, 7.4.2, 8.4.2, 9.4.2, 12.5.2, 13.4.2) telkens in het tweede lid b het woord “*hoofdgebouw*” vervangen door het woord “*woning*”.
 - in artikel 19.3 lid a de zinsnede “*of gebruikt*” toe te voegen achter het woord “*gebouwd*”
 - in de verbeelding ter plaatse van Stationsstraat 20 en 20A de aanduiding “*vrijstaand*” te wijzigen in de aanduiding “*twee-aaneen*” zoals hieronder is afgebeeld.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Uitsnede voorgestelde aanpassing

3. Het ontwerpbestemmingsplan Centrum – Zandvoort ten aanzien van de toelichting, verbeelding en regels voor het overige vast te stellen overeenkomstig het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen vanaf 22 september 2017.

4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Zandvoort,
de secretaris, de burgemeester,

Bijlage(n):

Bijlage 1:

Advies van de adviescommissie van de raad inzake ontwerpbestemmingsplan Centrum – Zandvoort, d.d. 04-12-2017

Bijlage 2:

Tekst voor de toelichting van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen 2 en 3.

Bijlage 3:

Ontwerpbestemmingsplan Centrum – Zandvoort

Bijlage 2 (behorende bij raadsvoorstel Z2011-004751 en raadsbesluit Z2011-004751))

Tekst om op te nemen in de toelichting naar aanleiding van zienswijze 2

In het algemeen zijn zelfstandige woningen op binnenterreinen onwenselijk. In casu gaat het niet om een nieuwe situatie, maar om het legaliseren van een reeds bestaande situatie. In 1964 is een woonvergunning verleend voor het pandje aan de Stationsstraat 20A en het pandje is vervolgens meer dan 50 jaar bewoond (geweest). Er is altijd OZB Wonen geïnd. Sinds 1964 is kenbaar geweest dat het pand bewoond werd en er is hiertegen nooit handhavend opgetreden. Er zijn geen handhavingsverzoeken van derden of klachten tegen de bewoning bekend bij de gemeente. Gelet op deze omstandigheden heeft Omgevingsdienst IJmond het college geadviseerd van handhaving af te zien. Handhavend optreden (het terugbrengen van de woning naar een bijgebouw) zou zodanig onevenredig zijn in verhouding tot het te dienen belang van het vrijhouden van binnenterreinen van zelfstandige functies dat daarvan behoort te worden afgezien. Daar komt bij dat in dit specifieke geval gelet op de geringe afmetingen van het pandje en de reeds bestaande bebouwingsstructuur van de omliggende panden geen sprake zal zijn van onevenredige geluidshinder. En uit navraag bij de brandweer blijkt dat het pandje via de steeg zodanig bereikbaar is dat tijdig bluswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en hulpverlening kan worden geboden.

Gelet op bovengenoemde omstandigheden prevaleert het belang van legalisatie van de reeds bestaande woonsituatie boven de andere (ruimtelijke) belangen. Hierbij wordt opgemerkt dat aspecten als geluidsoverlast en slechte bereikbaarheid niet als onevenredig belemmerend moeten worden aangemerkt.

Tekst om op te nemen in de toelichting naar aanleiding van zienswijze 3

Binnenterreinen

In woongebieden is de ruimtelijke opbouw over het algemeen zodanig, dat met name in gebieden met eengezinswoningen de woningen een rustige/privé zijde hebben en een drukkere/openbare zijde.

De woningen zijn dan vaak geordend langs straten, wegen, stegen, pleinen en lanen van waaruit ze worden ontsloten. Daarnaast zijn ze aan de achterzijde veelal gelegen rond, bij voorkeur groene, binnenterreinen met erfbebouwing. Deze erfbebouwing is in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt aan de woningen die rond het binnenterrein zijn gesitueerd. De binnenterreinen zijn veelal alleen bereikbaar via de woningen en/of de percelen van de woningen. Bestemmingsplannen zijn dan ook zo ingericht dat deze binnenterreinen een erfbestemming (behorende bij de woonbestemming) hebben of een tuinbestemming.

Het realiseren van bebouwing met een zelfstandige functies op binnenterreinen is in strijd met deze ruimtelijke opbouw. Deze zelfstandige functies hebben de nodige ruimtelijke uitstraling en leggen een bepaalde druk op de directe omgeving. Het verstoort het rustige (geluid) en private karakter (inkijk) omdat het binnenterrein een meer openbaar karakter krijgt en intensiever wordt gebruikt. Daarbij is de rechtstreekse bereikbaarheid vanaf de openbare weg veelal slecht, wat weer betekent dat er een onveilige situatie wordt gecreëerd met name bij calamiteiten als brand.

In het centrum van Zandvoort is de bebouwingsdichtheid groot. Het toevoegen van woningen op binnenterreinen doet in het algemeen afbreuk aan de leefbaarheid en het woongenot van de bestaande woningen. Het betekent eveneens meer verkeersbewegingen en het verhoogt

de parkeerdruk. Hiermee is het niet gewenst zelfstandige woningen op binnenterreinen te realiseren.



Agendapunt:
 Registratienummer: 2017/11/001300
 Zaaknummer: Z2011-004715
 Versienummer:

De raad van de gemeente Zandvoort;

Gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 12 december 2017, nr.Z2011-004751, Vaststelling bestemmingsplan Centrum - Zandvoort

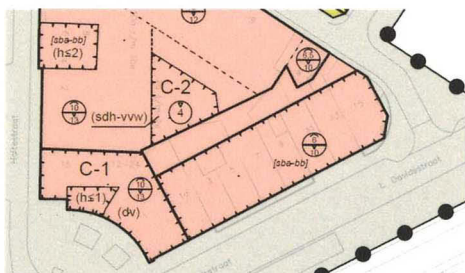
Gelet op onderstaande wettelijke bepalingen:

artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

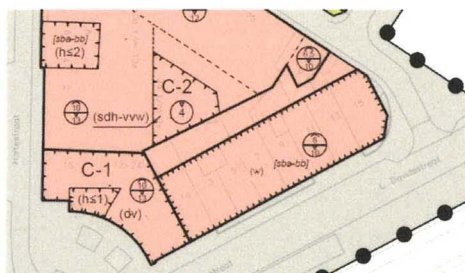
Besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Centrum – Zandvoort vast te stellen met dien verstande dat het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig het advies van de adviescommissie en in aanvulling op dit advies als volgt wordt gewijzigd:

Naar aanleiding van zienswijze 1: de verbeelding als volgt aan te passen:



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan

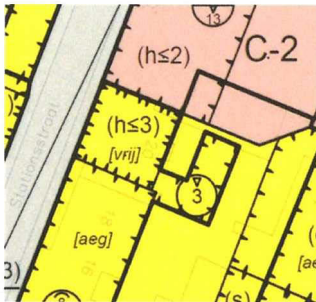


Uitsnede voorgestelde aanpassing

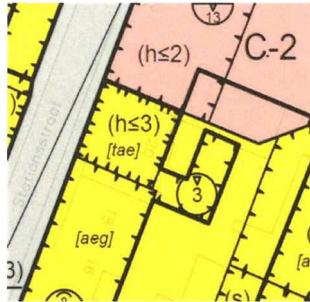
Naar aanleiding van zienswijze 2: de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen conform de tekst in bijlage 2

Naar aanleiding van zienswijze 3: de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen conform de tekst in bijlage 2

2. Het ontwerpbestemmingsplan Centrum – Zandvoort vast te stellen met dien verstande dat het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van ambtshalve aanpassingen als volgt wordt gewijzigd:
 - in de artikelen die gaan over logiesverstrekking (zijnde artikel 3.4.2, 4.4.2, 5.4.2, 6.4.2, 7.4.2, 8.4.2, 9.4.2, 12.5.2, 13.4.2) telkens in het tweede lid b het woord “hoofdgebouw” vervangen door het woord “woning”.
 - in artikel 19.3 lid a de zinsnede “of gebruikt” toe te voegen achter het woord “gebouwd”
 - in de verbeelding ter plaatse van Stationsstraat 20 en 20A de aanduiding “vrijstaand” te wijzigen in de aanduiding “twee-aaneen” zoals hieronder is afgebeeld.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Uitsnede voorgestelde aanpassing

3. Het ontwerpbestemmingsplan Centrum – Zandvoort ten aanzien van de toelichting, verbeelding en regels voor het overige vast te stellen overeenkomstig het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen vanaf 22 september 2017.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Bijlage 1:

Advies van de adviescommissie van de raad inzake ontwerpbestemmingsplan Centrum – Zandvoort, d.d. 04-12-2017

Bijlage 2:

Tekst voor de toelichting van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen 2 en 3.

Bijlage 3:

Ontwerpbestemmingsplan Centrum – Zandvoort

Zandvoort, 23 januari 2018,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,



Aan de raad
van de gemeente Zandvoort

Agendapunt:
Registratienr:
Zaaknummer: Z2011-004715
Datum:

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Centrum - Zandvoort

Portefeuillehouder Wethouder G.J.W. Toonen

Korte inhoud:

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum – Zandvoort heeft met ingang van 22 september 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend. De door uw raad ingestelde onafhankelijke adviescommissie (hierna te noemen “adviescommissie”) heeft advies uitgebracht omtrent de zienswijzen. Thans dient het ontwerpbestemmingsplan Centrum – Zandvoort, al dan niet gewijzigd, te worden vastgesteld.

Historische en bestuurlijke context:

Samenvatting totstandkomingsgeschiedenis bestemmingsplan Centrum - Zandvoort

Bescherming beeldbepalende panden / ensembles

Ten tijde van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan Centrum is een motie aangenomen waarin gevraagd is om de dorpse kleinschaligheid en de authentieke, monumentale en/of historische bouwwerken in het centrum zo mogelijk te behouden. Het adviesbureau SteenhuisMeurs heeft hieromtrent een advies opgesteld. Alle panden/ensembles, structuren, straten en bomen binnen het plangebied zijn onderzocht en aangegeven is of en hoe en waarom de bescherming geregeld kan worden. De gemeenteraad heeft ingestemd met het advies. De welstandscommissie heeft hierover nader advies uitgebracht.

Retrospectieve toets

Er is een uitgebreide inventarisatie van de feitelijke situatie gemaakt en aangegeven welke panden en gebouwen in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan.

Nota van Uitgangspunten

De gemeenteraad heeft vervolgens een Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan vastgesteld. Deze uitgangspunten betreffen onder meer:

- welke strijdigheden uit de retrospectieve toets in het bestemmingsplan worden opgenomen en welke niet;
- dat het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan de planologische situatie is, niet de feitelijke situatie;
- dat het bestemmingsplan voldoende rechtszekerheid moet bieden, maar niet te star is of als te knellend wordt ervaren;
- dat het advies van SteenhuisMeurs en bijbehorend advies van de welstandscommissie hieromtrent wordt verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan;

- dat de meest recente beleidsregels voor opbouwen, bijbehorende bouwwerken en dakkapellen worden verwerkt;
- dat de Retail- en Horecavisie wordt uitgewerkt;
- etc.

Voorontwerpbestemmingsplan

De uitgangspunten zijn uitgewerkt in het voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van het Uitvoeringsconvenant Retail- en horecavisie is overleg geweest met het Kernteam. Gelet op de wensen van het Kernteam is er voor gekozen het tweede deel van de Haltestraat/Zeestraat hetzelfde regime te geven qua detailhandel, horeca en wonen als het hoofdwinkel- en horecagebied.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens de Inspraak- en overlegprocedure doorlopen. Het college heeft de Nota van Inspraak- en Overleg ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan Centrum vastgesteld. Tevens heeft het college ingestemd met het voorstel van Omgevingsdienst IJmond ten aanzien van een aantal specifieke handhavingsgevallen voortkomend uit de retrospectieve toets. Omdat deze gevallen vanwege bijzondere omstandigheden niet meer kunnen worden gehandhaafd zullen ze worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. De adviescommissie heeft hieromtrent advies uitgebracht. Wij verwijzen u naar het advies dat als bijlage bij dit raadsvoorstel is toegevoegd.

Ingediende zienswijzen

De zienswijzen hebben betrekking op:

1. bezwaar tegen het verwijderen van de woonbestemming begane grond Louis Davidsstraat 13A
2. bezwaar tegen de woonbestemming Stationsstraat 20A
3. verzoek om aan de bebouwing op perceel 4608 behorend bij Van Ostadestraat 25 een zelfstandig bouwvlak / zelfstandige woonbestemming toe te kennen
4. bezwaar tegen het verruimen van de bouwhoogte van 8 naar 10 meter en tegen de verruiming van de mogelijkheden van logiesverstrekking aan Haltestraat 33.

Reactie college

Het college kan zich -met uitzondering van de reactie op zienswijze 4- vinden in het advies en stelt de raad voor het advies voor wat betreft de zienswijzen 1, 2 en 3 over te nemen en de gevraagde aanvullingen te leveren.

Ad 1.

Geen opmerkingen.

Ad 2.

In het algemeen zijn zelfstandige woningen op binnenterreinen onwenselijk.

In casu gaat het echter niet om een nieuwe situatie, maar om het legaliseren van een reeds bestaande situatie. In 1964 is een woonvergunning verleend voor het pandje aan de Stationsstraat 20A en het pandje is vervolgens meer dan 50 jaar bewoond (geweest). Sinds 1964 is kenbaar geweest dat het pand bewoond werd en er is hiertegen nooit handhavend opgetreden. Er zijn geen handhavingsverzoeken van derden of klachten tegen de bewoning bekend bij de gemeente. Gelet op deze omstandigheden heeft Omgevingsdienst IJmond het college geadviseerd van handhaving af te zien. Handhavend optreden (het terugbrengen van de woning naar een bijgebouw) zou zodanig

onevenredig zijn in verhouding tot het te dienen belang van het vrijhouden van binnenterreinen van zelfstandige functies, dat daarvan behoort te worden afgezien. Daar komt bij dat in dit specifieke geval -gelet op de geringe afmetingen van het pandje en de reeds bestaande bebouwingsstructuur van de omliggende panden- geen sprake zal zijn van onevenredige geluidshinder. En uit navraag bij de brandweer blijkt dat het pandje via de steeg zodanig bereikbaar is dat tijdig bluswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en hulpverlening kan worden geboden. De adviescommissie vraagt zich af waarom nu "de draai" wordt gemaakt. Dat is omdat nu de actualisatie van het bestemmingsplan voorligt en de gemeente dit graag goed geregeld wil hebben.

De adviescommissie geeft aan dat de verleende woonvergunning en het feit dat het pand meer dan 50 jaar bewoond is geweest en hier nooit tegen opgetreden is, niet een automatisch recht op een woonbestemming met zich brengt. Wat hier verder ook van zij, het college heeft een belangenafweging gemaakt en gelet op bovengenoemde omstandigheden het belang van legalisatie van de reeds bestaande woonsituatie laten prevaleren boven de andere (ruimtelijke) belangen. Hierbij wordt opgemerkt dat aspecten als geluidsoverlast en slechte bereikbaarheid in dit geval niet als onevenredig belemmerend moeten worden aangemerkt.

Gelet op bovenstaande stelt het college u voor de tekst die in bijlage 2 (behorend bij dit raadsvoorstel) is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

Ad 3.

De adviescommissie adviseert duidelijker uiteen te zetten wat het beleid is voor wonen op binnenterreinen. Wij stellen u voor de volgende passage in de toelichting op te nemen:

Binnenterreinen

"In woongebieden is de ruimtelijke opbouw over het algemeen zodanig, dat met name in gebieden met eengezinswoningen de woningen een rustige/privé zijde hebben en een drukkere/openbare zijde.

De woningen zijn dan vaak geordend langs straten, wegen, stegen, pleinen en lanen van waaruit ze worden ontsloten. Daarnaast zijn ze aan de achterzijde veelal gelegen rond -bij voorkeur groene- binnenterreinen met erfbebouwing. Deze erfbebouwing is in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt aan de woningen die rond het binnenterrein zijn gesitueerd. De binnenterreinen zijn veelal alleen bereikbaar via de woningen en/of de percelen van de woningen. Bestemmingsplannen zijn dan ook zo ingericht dat deze binnenterreinen een erfbestemming (behorende bij de woonbestemming) hebben of een tuinbestemming.

Het realiseren van bebouwing met zelfstandige functies op binnenterreinen is in strijd met deze ruimtelijke opbouw. Deze zelfstandige functies hebben de nodige ruimtelijke uitstraling en leggen een bepaalde druk op de directe omgeving. Het verstoort het rustige (geluid) en private karakter (inkijk) omdat het binnenterrein een meer openbaar karakter krijgt en intensiever wordt gebruikt. Daarbij is de rechtstreekse bereikbaarheid vanaf de openbare weg veelal slecht, wat weer betekent dat er een onveilige situatie wordt gecreëerd met name bij calamiteiten als brand.

In het centrum van Zandvoort is de bebouwingsdichtheid groot. Het toevoegen van woningen op binnenterreinen doet in het algemeen afbreuk aan de leefbaarheid en het woongenot van de bestaande woningen. Het betekent eveneens meer verkeersbewegingen en het verhoogt de parkeerdruk. Hiermee is het niet gewenst zelfstandige woningen op binnenterreinen te realiseren."

Voor het kunnen toevoegen van een zelfstandige woonfunctie in onderhavig bestemmingsplan - zoals gevraagd door reclamant- is eerst nader onderzoek nodig (een ruimtelijke onderbouwing) om te kunnen beoordelen in hoeverre een woonfunctie al dan niet onevenredig belemmerend kan werken op de omgeving. Het verzoek van reclamant is niet voorzien van een dergelijke ruimtelijke onderbouwing zodat op dit moment niet meegewerkt kan worden aan aanpassing van het bestemmingsplan. Bovendien zou het toevoegen van een woonfunctie in dit stadium van het bestemmingsplanproces betekenen, dat de omliggende woningen geen zienswijzen meer kunnen

indienen. Zij zouden rechtstreeks naar de Raad van State moeten gaan. Los van het feit dat het onwenselijk is, dat uw raad niet eerst zelf de zienswijzen kan laten meewegen in de beslissing, loopt uw raad hiermee het risico dat het bestemmingsplan op dit punt zal worden vernietigd omdat sprake zou kunnen zijn van een “wezenlijk ander plan”.

Ad 4.

De adviescommissie adviseert -gezien de lopende bezwaarprocedure- de planologische uitbreiding van de dakopbouw te schrappen. Indien het bezwaarschrift ongegrond wordt verklaard, is het volgens de adviescommissie wel mogelijk de dakopbouw planologisch te realiseren. De verhoging van de goot-/bouwhoogten op het perceel Haltestraat 33 heeft te maken met het inpassen van de verleende omgevingsvergunning. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de verleende omgevingsvergunning dan ook ingepast in het bestemmingsplan. Ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning is een uitgebreide ruimtelijke toets gedaan (o.a. bezonning, uitzicht, privacy) en gebleken is dat de verhoging geen onevenredig nadelige effecten heeft op de omgeving. Het college stelt dan ook voor om in afwijking van het advies de planologische uitbreiding van de dakopbouw niet te schrappen en het ontwerpbestemmingsplan op dit punt niet aan te passen.

Ambtshalve aanpassing

In het ontwerpbestemmingsplan zijn bij het implementeren van het beleid enkele foutjes geslopen.

1. In de artikelen die gaan over logiesverstrekking (bijvoorbeeld in artikel 3.4.2, 4.4.2, 5.4.2, etc.) wordt telkens in lid b gesproken over “hoofdgebouw”. Dit is een verschrijving en moet zijn “woning”. E.e.a. overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan en nieuwe bestemmingsplannen zoals bestemmingsplan Zandvoort Zuid.
2. In artikel 19.3 wordt aangegeven dat een bouwwerk niet mag worden gebouwd indien niet voldaan wordt aan voldoende parkeergelegenheid op het perceel. In het vigerende bestemmingsplan Centrum geldt dit vereiste niet alleen voor het bouwen van bouwwerken, maar ook voor gebruikswijzigingen van bestaande gebouwen. Voorgesteld wordt om dit vereiste dan ook te laten gelden voor gebruikswijzigingen door de zinsnede “of gebruikt” toe te voegen achter het woord “gebouwd” in artikel 19.3 lid a.
3. In de verbeelding ter plaatse van Stationsstraat 20 en 20A de aanduiding “vrijstaand” op de verbeelding te wijziging in de aanduiding “twee-aaneen” aangezien het niet om vrijstaande woningen gaat, maar om twee-aaneengebouwde woningen.

Exploitatieplan

Het bestemmingsplan is een actualisatie van het bestaande bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor een exploitatieplan of anterieure overeenkomst noodzakelijk is.

Wat willen wij bereiken?

Een actueel bestemmingsplan van het centrum van Zandvoort.

Wat gaan we daarvoor doen?

Voorliggend bestemmingsplan vaststellen.

Wat zijn de financiële consequenties (inclusief die voor de Algemene Reserve)?

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn gedekt uit het reguliere bestemmingsplanbudget. De kosten van de bijbehorende onderzoeken zijn gedekt uit het daarvoor beschikbaar gestelde krediet.

Wanneer is het klaar?

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door uw raad zal het worden bekendgemaakt en zal een beroepstermijn van zes weken worden opengesteld. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Wie is de verantwoordelijke?

De gemeenteraad is bevoegd en verantwoordelijk voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

De gemeenteraad zal worden geïnformeerd als er beroep bij de Raad van State wordt ingesteld.

Communicatie

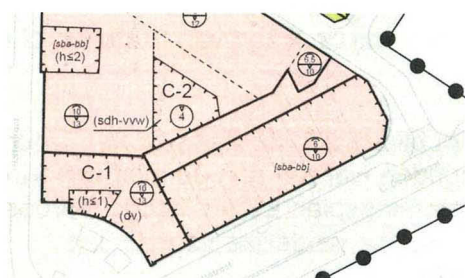
De bekendmaking van de vaststelling zal worden gepubliceerd in de Zandvoortse Courant en de Staatscourant. Tevens zal de bekendmaking toegezonden worden aan de overlegpartners en de indieners van de zienswijzen. Het vastgestelde bestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd bij de balie van het gemeentehuis en zal raadpleegbaar zijn via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

Voorstel:

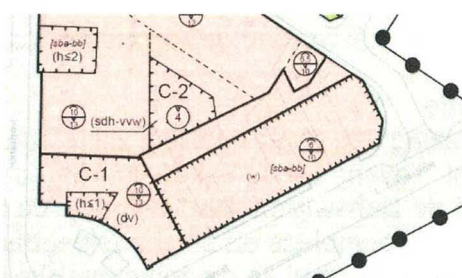
Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Centrum – Zandvoort vast te stellen met dien verstande dat het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig het advies van de adviescommissie en in aanvulling op dit advies als volgt wordt gewijzigd:

Naar aanleiding van zienswijze 1: de verbeelding als volgt aan te passen:



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan

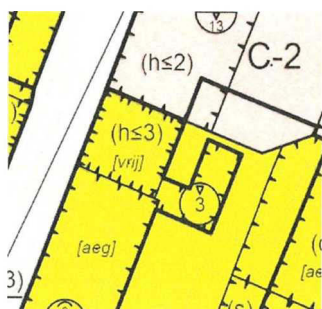


Uitsnede voorgestelde aanpassing

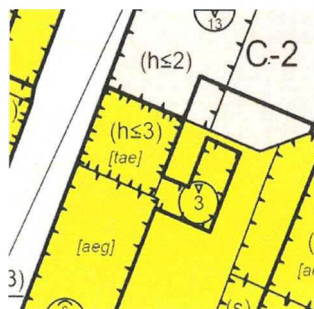
Naar aanleiding van zienswijze 2: de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen conform de tekst in bijlage 2

Naar aanleiding van zienswijze 3: de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen conform de tekst in bijlage 2

2. Het ontwerpbestemmingsplan Centrum – Zandvoort vast te stellen met dien verstande dat het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van ambtshalve aanpassingen als volgt wordt gewijzigd:
 - in de artikelen die gaan over logiesverstrekking (zijnde artikel 3.4.2, 4.4.2, 5.4.2, 6.4.2, 7.4.2, 8.4.2, 9.4.2, 12.5.2, 13.4.2) telkens in het tweede lid b het woord “*hoofdgebouw*” vervangen door het woord “*woning*”.
 - in artikel 19.3 lid a de zinsnede “*of gebruikt*” toe te voegen achter het woord “*gebouwd*”
 - in de verbeelding ter plaatse van Stationsstraat 20 en 20A de aanduiding “*vrijstaand*” te wijzigen in de aanduiding “*twee-aaneen*” zoals hieronder is afgebeeld.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Uitsnede voorgestelde aanpassing

3. Het ontwerpbestemmingsplan Centrum – Zandvoort ten aanzien van de toelichting, verbeelding en regels voor het overige vast te stellen overeenkomstig het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen vanaf 22 september 2017.

4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Zandvoort,
de secretaris, de burgemeester,

Bijlage(n):

Bijlage 1:

Advies van de adviescommissie van de raad inzake ontwerpbestemmingsplan Centrum – Zandvoort, d.d. 04-12-2017

Bijlage 2:

Tekst voor de toelichting van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen 2 en 3.

Bijlage 3:

Ontwerpbestemmingsplan Centrum – Zandvoort

Bijlage 2 (behorende bij raadsvoorstel Z2011-004751 en raadsbesluit Z2011-004751))

Tekst om op te nemen in de toelichting naar aanleiding van zienswijze 2

In het algemeen zijn zelfstandige woningen op binnenterreinen onwenselijk. In casu gaat het niet om een nieuwe situatie, maar om het legaliseren van een reeds bestaande situatie. In 1964 is een woonvergunning verleend voor het pandje aan de Stationsstraat 20A en het pandje is vervolgens meer dan 50 jaar bewoond (geweest). Er is altijd OZB Wonen geïnd. Sinds 1964 is kenbaar geweest dat het pand bewoond werd en er is hiertegen nooit handhavend opgetreden. Er zijn geen handhavingsverzoeken van derden of klachten tegen de bewoning bekend bij de gemeente. Gelet op deze omstandigheden heeft Omgevingsdienst IJmond het college geadviseerd van handhaving af te zien. Handhavend optreden (het terugbrengen van de woning naar een bijgebouw) zou zodanig onevenredig zijn in verhouding tot het te dienen belang van het vrijhouden van binnenterreinen van zelfstandige functies dat daarvan behoort te worden afgezien. Daar komt bij dat in dit specifieke geval gelet op de geringe afmetingen van het pandje en de reeds bestaande bebouwingsstructuur van de omliggende panden geen sprake zal zijn van onevenredige geluidshinder. En uit navraag bij de brandweer blijkt dat het pandje via de steeg zodanig bereikbaar is dat tijdig bluswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en hulpverlening kan worden geboden.

Gelet op bovengenoemde omstandigheden prevaleert het belang van legalisatie van de reeds bestaande woonsituatie boven de andere (ruimtelijke) belangen. Hierbij wordt opgemerkt dat aspecten als geluidsoverlast en slechte bereikbaarheid niet als onevenredig belemmerend moeten worden aangemerkt.

Tekst om op te nemen in de toelichting naar aanleiding van zienswijze 3

Binnenterreinen

In woongebieden is de ruimtelijke opbouw over het algemeen zodanig, dat met name in gebieden met eengezinswoningen de woningen een rustige/privé zijde hebben en een drukkere/openbare zijde.

De woningen zijn dan vaak geordend langs straten, wegen, stegen, pleinen en lanen van waaruit ze worden ontsloten. Daarnaast zijn ze aan de achterzijde veelal gelegen rond, bij voorkeur groene, binnenterreinen met erfbebouwing. Deze erfbebouwing is in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt aan de woningen die rond het binnenterrein zijn gesitueerd. De binnenterreinen zijn veelal alleen bereikbaar via de woningen en/of de percelen van de woningen. Bestemmingsplannen zijn dan ook zo ingericht dat deze binnenterreinen een erfbestemming (behorende bij de woonbestemming) hebben of een tuinbestemming.

Het realiseren van bebouwing met een zelfstandige functies op binnenterreinen is in strijd met deze ruimtelijke opbouw. Deze zelfstandige functies hebben de nodige ruimtelijke uitstraling en leggen een bepaalde druk op de directe omgeving. Het verstoort het rustige (geluid) en private karakter (inkijk) omdat het binnenterrein een meer openbaar karakter krijgt en intensiever wordt gebruikt. Daarbij is de rechtstreekse bereikbaarheid vanaf de openbare weg veelal slecht, wat weer betekent dat er een onveilige situatie wordt gecreëerd met name bij calamiteiten als brand.

In het centrum van Zandvoort is de bebouwingsdichtheid groot. Het toevoegen van woningen op binnenterreinen doet in het algemeen afbreuk aan de leefbaarheid en het woongenot van de bestaande woningen. Het betekent eveneens meer verkeersbewegingen en het verhoogt

de parkeerdruk. Hiermee is het niet gewenst zelfstandige woningen op binnenterreinen te realiseren.

