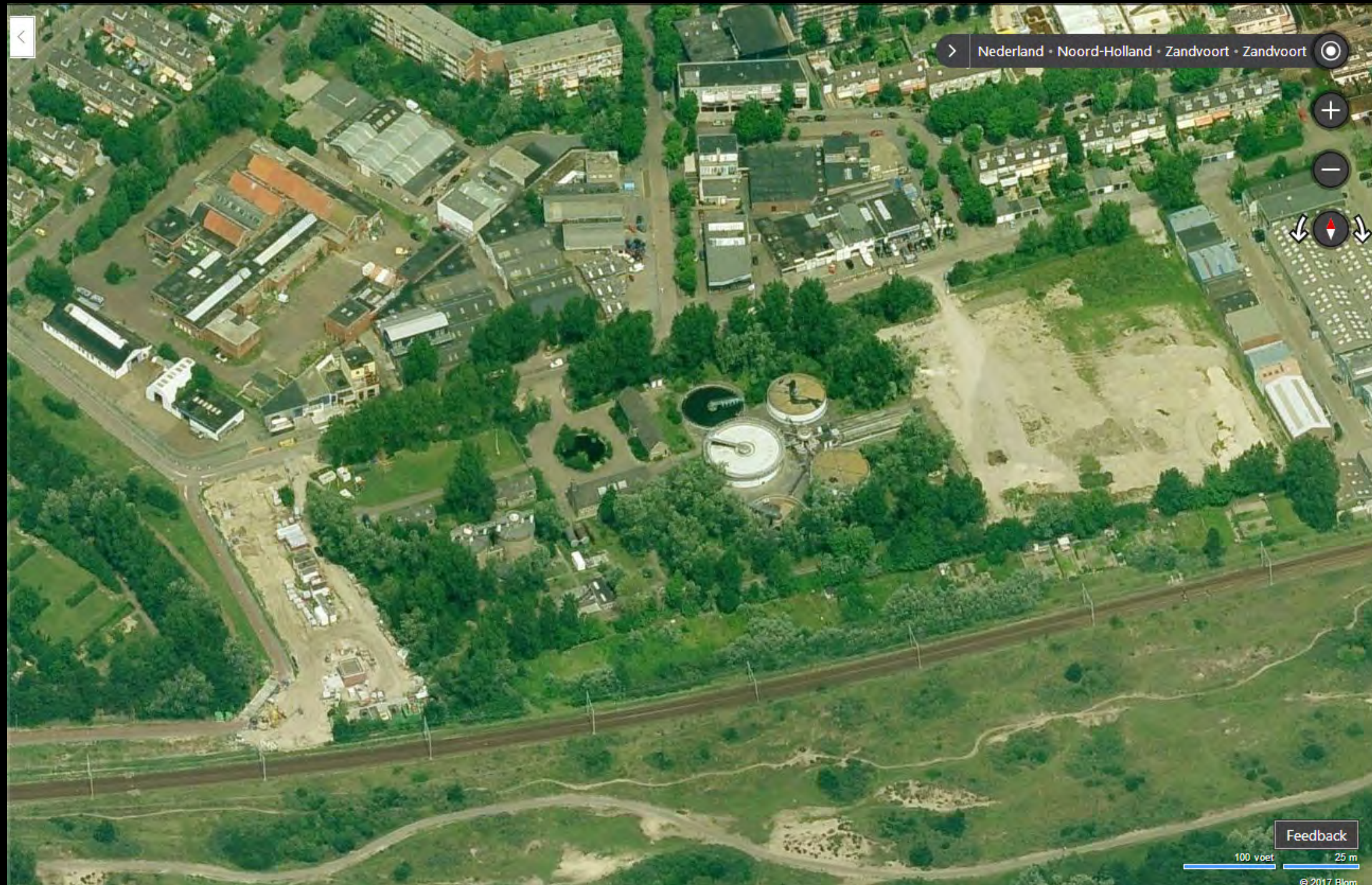


Bedrijvenpark
**NIEUWNOORD
ZANDVOORT**



werken en wonen in een duinlandschap

DEFINITIEF
STEDENBOUWKUNDIG PLAN

17 MEI 2017

INHOUD

Voorwoord Pact3D Zandvoort b.v.

1. Commitment Pact3D m.b.t. Beeldkwaliteit, Architectuur en Welstand
2. Regeling m.b.t. straatnamen, huisadressen en nutsaansluitingen
3. Structureel overleg over Omgevingsvergunningen met Omgevingsdienst IJmond

I. Randvoorwaarden Bedrijvenpark Nieuw-Noord

- I.1. Plansituering
- I.2. Beelkwaliteitsplan 08-09-2016
- I.3. Bestemmingsplan Bedrijventerrein
- I.4. Randvoorwaarden Stedenbouwkundig Ontwerp AWZI; vastgesteld 04-04-2017

II. Hoofdthema's Stedenbouwkundig Ontwerp

- II.1. Werken en wonen in een duinlandschap
- II.2. Eenheid door verbindende elementen
- II.3. Grote eenheden door gronduitgifte
- II.4. Parkeren op eigen terrein

III. Wegprofielen

- III.1. K. Onnesstraat
- III.2. Duinenweg
- III.3. Eigen weg BVG
- III.4. Dwarsweg

IV. Stedenbouwkundige uitwerking per kamer

- IV.1. Kamer I 2D EN 3D; 12-04-2017
- IV.2. Kamer II 2D EN 3D; 12-04-2017
- IV.3. Kamer III 2D EN 3D; 12-04-2017

V. Resulterende Totaalbeelden

- V.1. 2D Totaaloverzicht; 12-04-2017
- V.2. 3D Totaalbeeld Duinenpark; 12-04-2017
- V.3. 3D Totaalbeeld over de K. Onnesstraat; 12-04-2017
- V.4. 3D Totaalbeeld over de Duinenweg; 12-04-2017

Voorwoord Pact3D Zandvoort b.v.

1. Commitment Pact3D m.b.t. Beeldkwaliteit, Architectuur en Welstand

- Onderstaande verbeelding is het beoogde eindresultaat van dit Stedenbouwkundig Plan
- In de uitwerking van dit Stedenbouwkundig Plan naar concrete bouwplannen zal nog op diverse wijzen rekening moeten worden gehouden met de wensen en de programma's van eisen van de ondernemers/opdrachtgevers voor de accommodaties.
- Pact3D commiteert zich naar de gemeente Zandvoort om bij de uitwerking van de individuele bouwplannen en de uitgifte van bouwpercelen, waar mogelijk het gemeentelijk ambitieniveau voor beeldkwaliteit en architectuur te zullen ondersteunen en nastreven.

2. Regeling m.b.t. straatnamen, huisadressen en nutsaansluitingen

- Wij doen nadrukkelijk de suggestie om het gekozen stedenbouwkundige hoofdthema: "Werken en wonen in een Duinlandschap" ook te hanteren bij de straatnaamkeuze voor ons bedrijvenpark NIEUWNOORD en wel in de vorm van duinflora.
- Onze concrete suggesties voor straatnamen zijn dan ook: Duinroos, Duinreigerbek, Rozenkransje, Parnassia, Bosaardbei o.d.

3. Structureel overleg over Omgevingsvergunningen met Omgevingsdienst IJmond

- Wij zullen binnenkort kennismaken met onze contactambtenaar bij de Omgevingsdienst en zullen daarbij graag periodieke coordinatie-afspraken maken teneinde alle toetsingsaspecten van de concrete bouwplannen vroegtijdig met elkaar af te stemmen, zoals welstandstoetsing van de ontwerpen, brandpreventie en vluchtwegregelingen, watercompensatie eisen en natuurlijk alle aspecten van toetsing van de bouwplannen aan de eisen van het Bouwbesluit.



I. Randvoorwaarden

I.1. Plansituering



Revitalisatie Bedrijventerrein Zandvoort Nieuw Noord

Gemeente Zandvoort

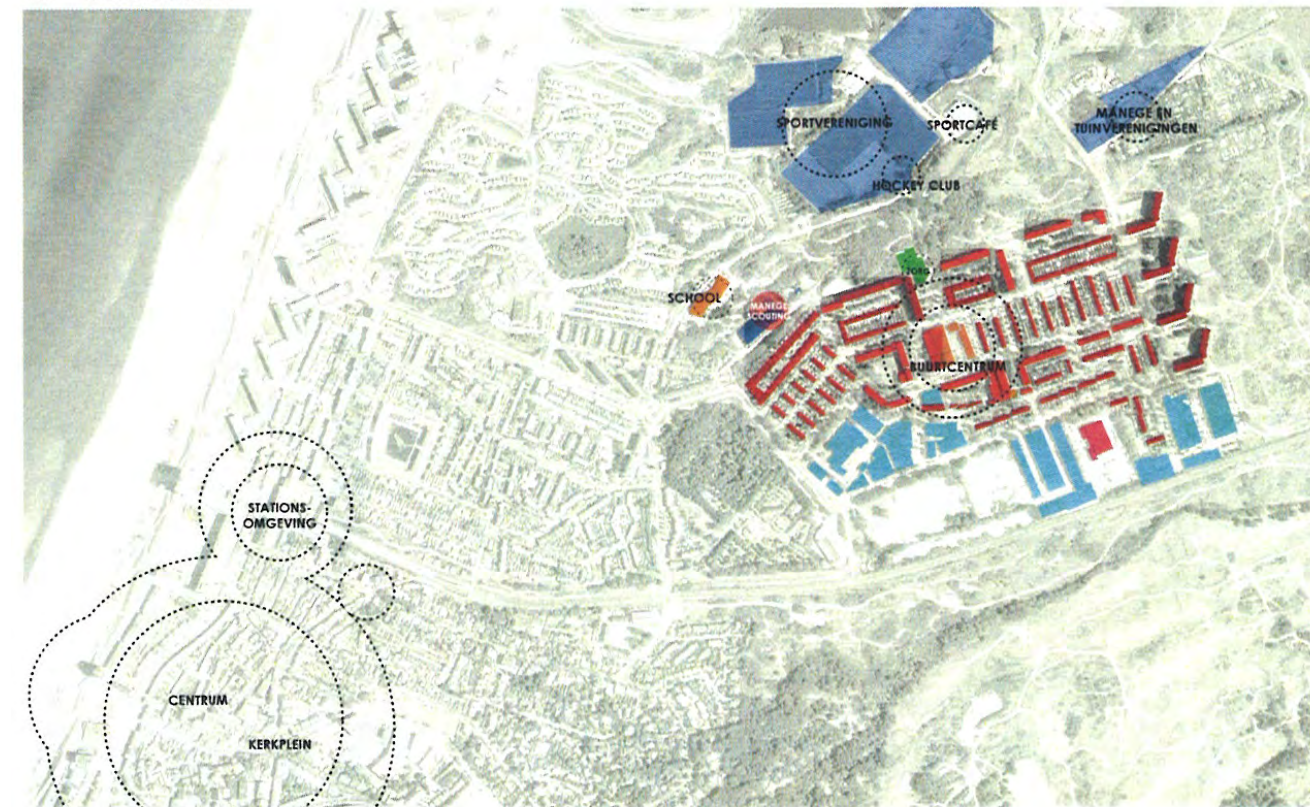


Colofon

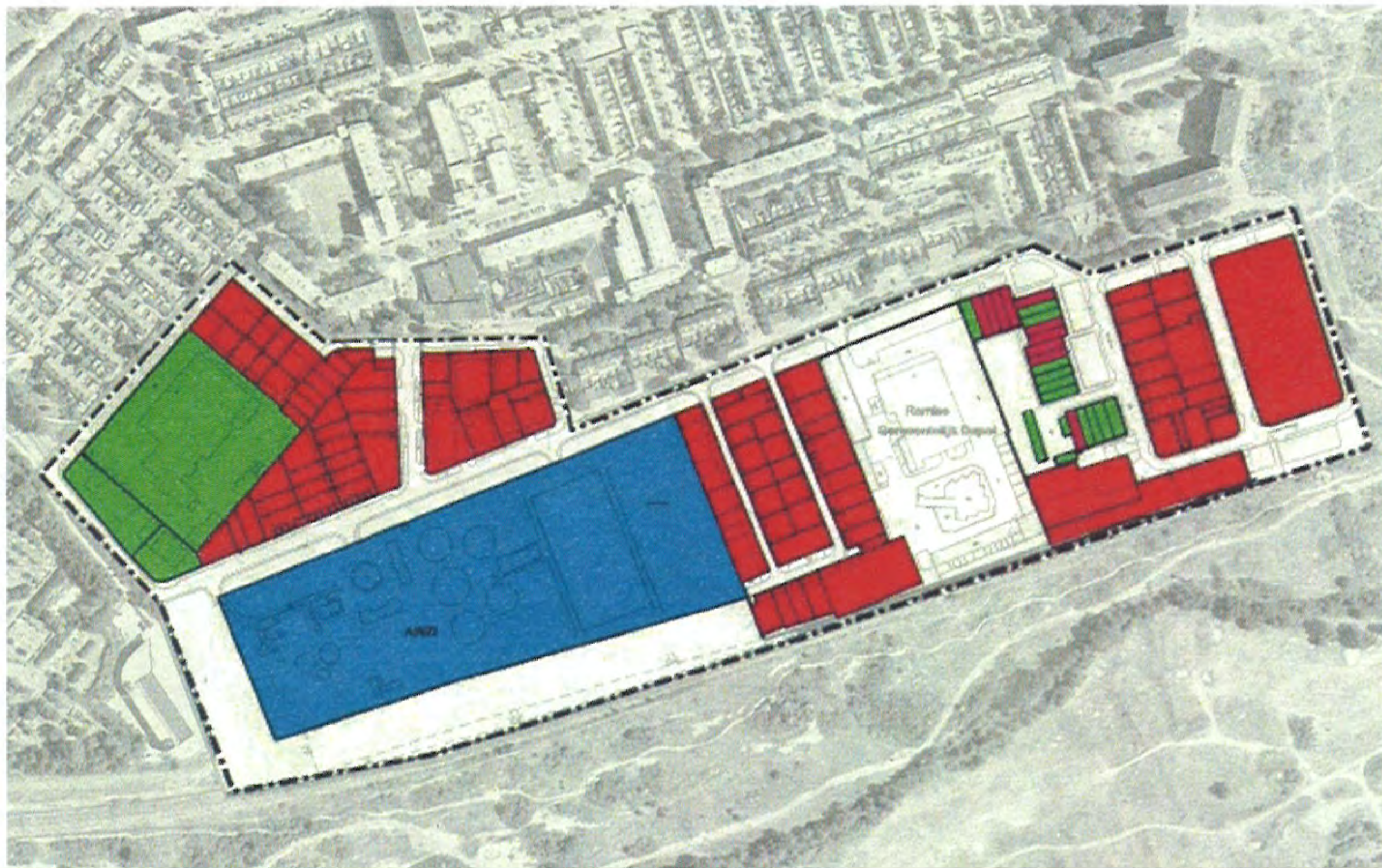
Projectleider: Lydia Albinus
Stedenbouwkundige: Erik Jan Kok
Planologisch Jurist: Paulo Schreiber
01-2017



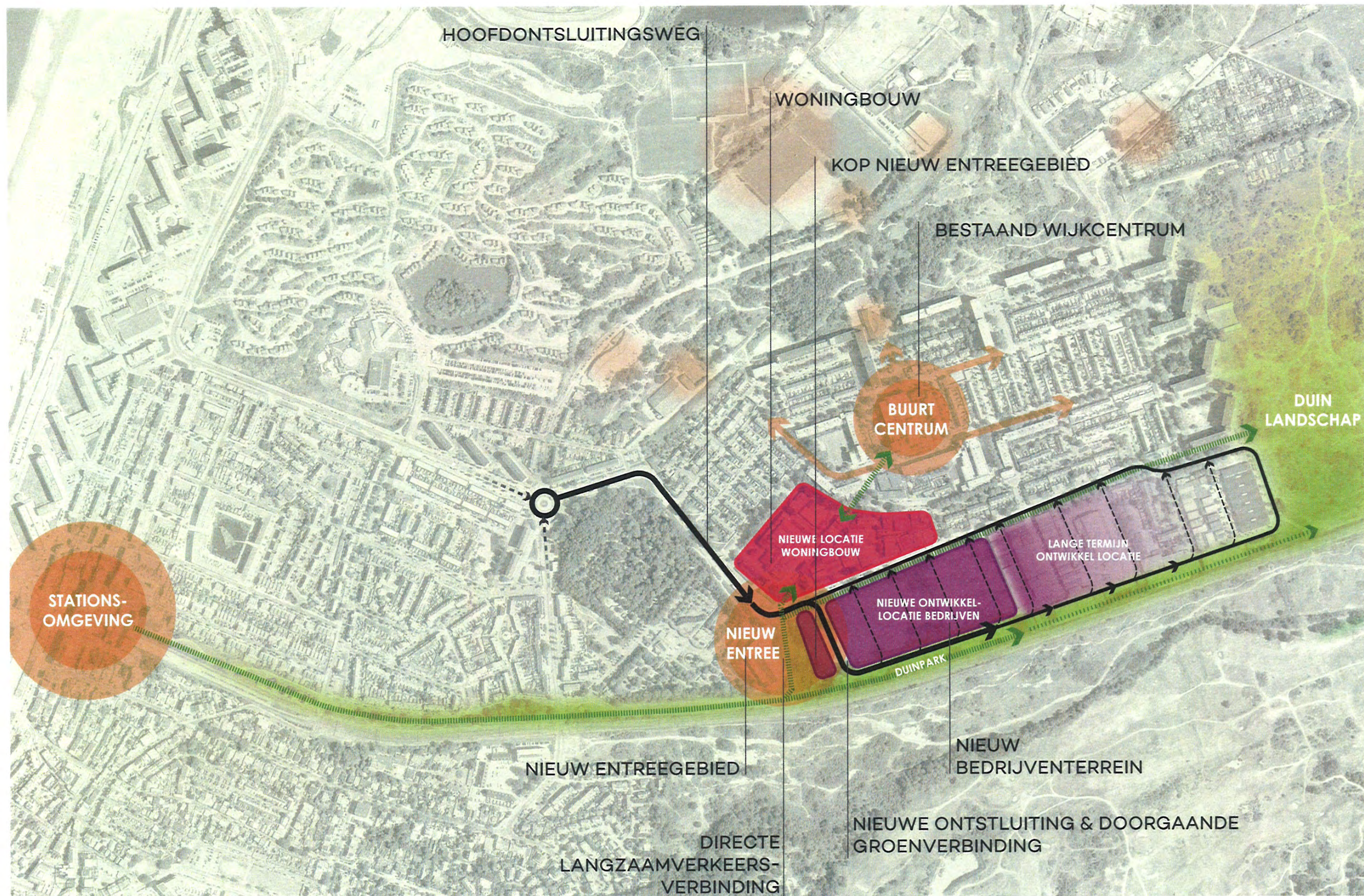
- WONING
- ZORG
- CULTUUR/VRIJE TIJD
- BEDRIJVEN/INDUSTRIE
- DETAILHANDEL
- GEMEENTELIJKE DIENST
- SCHOOL/OPVANG
- CENTRALITEIT



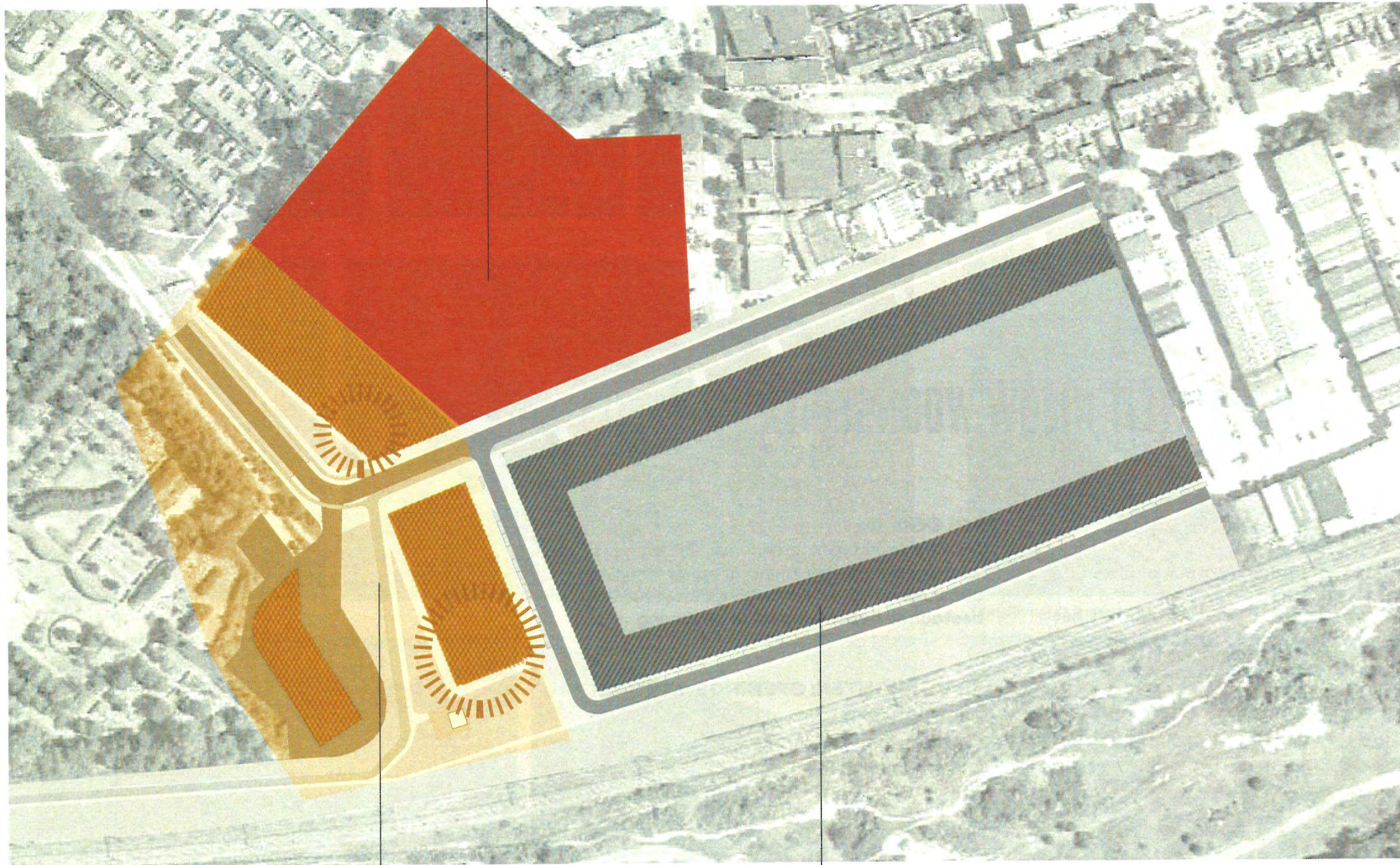
- GEMEENTE ZANDVOORT
- HOOGHEEMRAADSCHAP
- WOONSTICHTING DE KEY
- BEDRIJVEN PARTICULIER
- WONINGEN PARTICULIER



I. Randvoorwaarden I.2. Beeldkwaliteitsplan



NIEUW WOONGEBIED

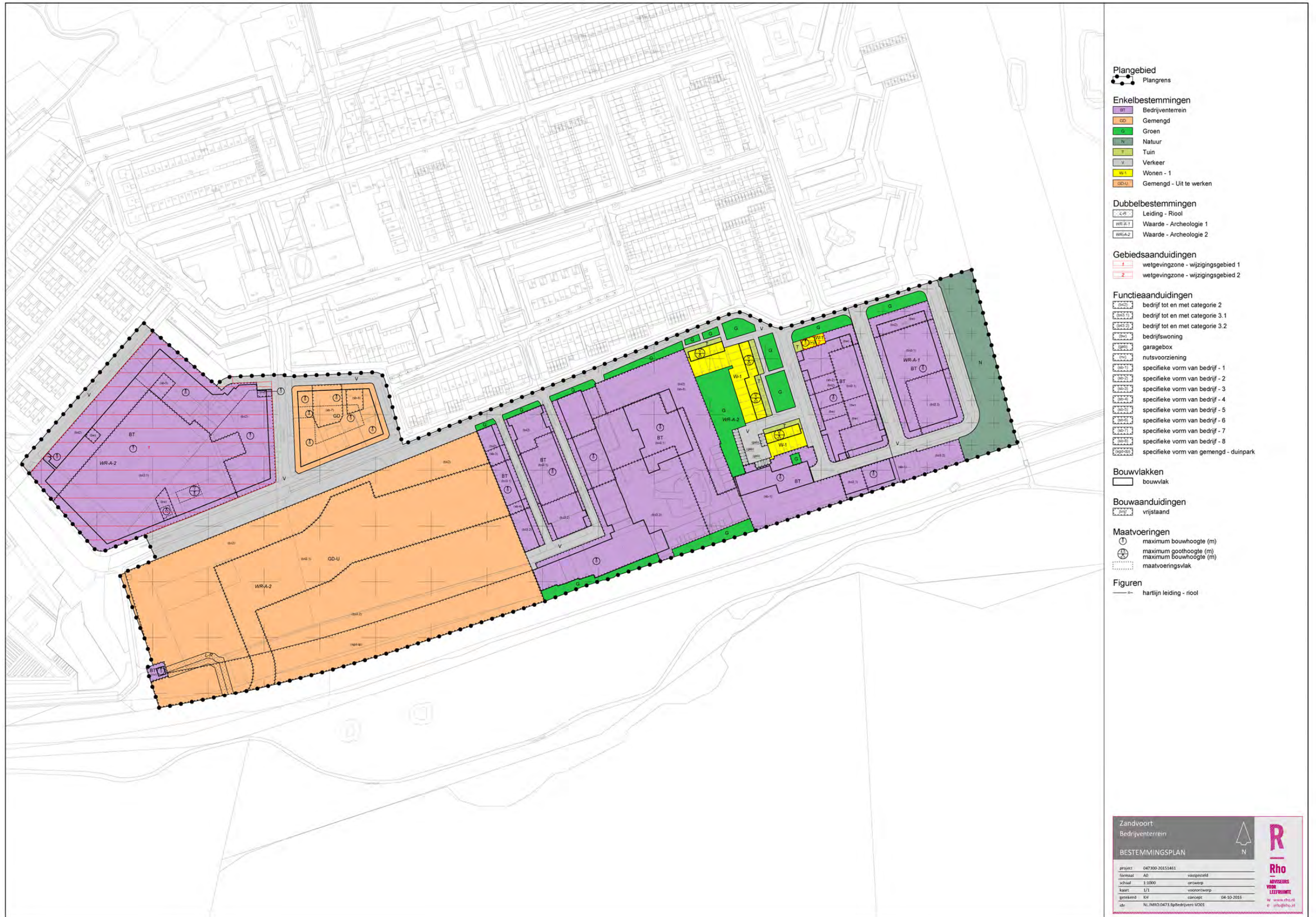


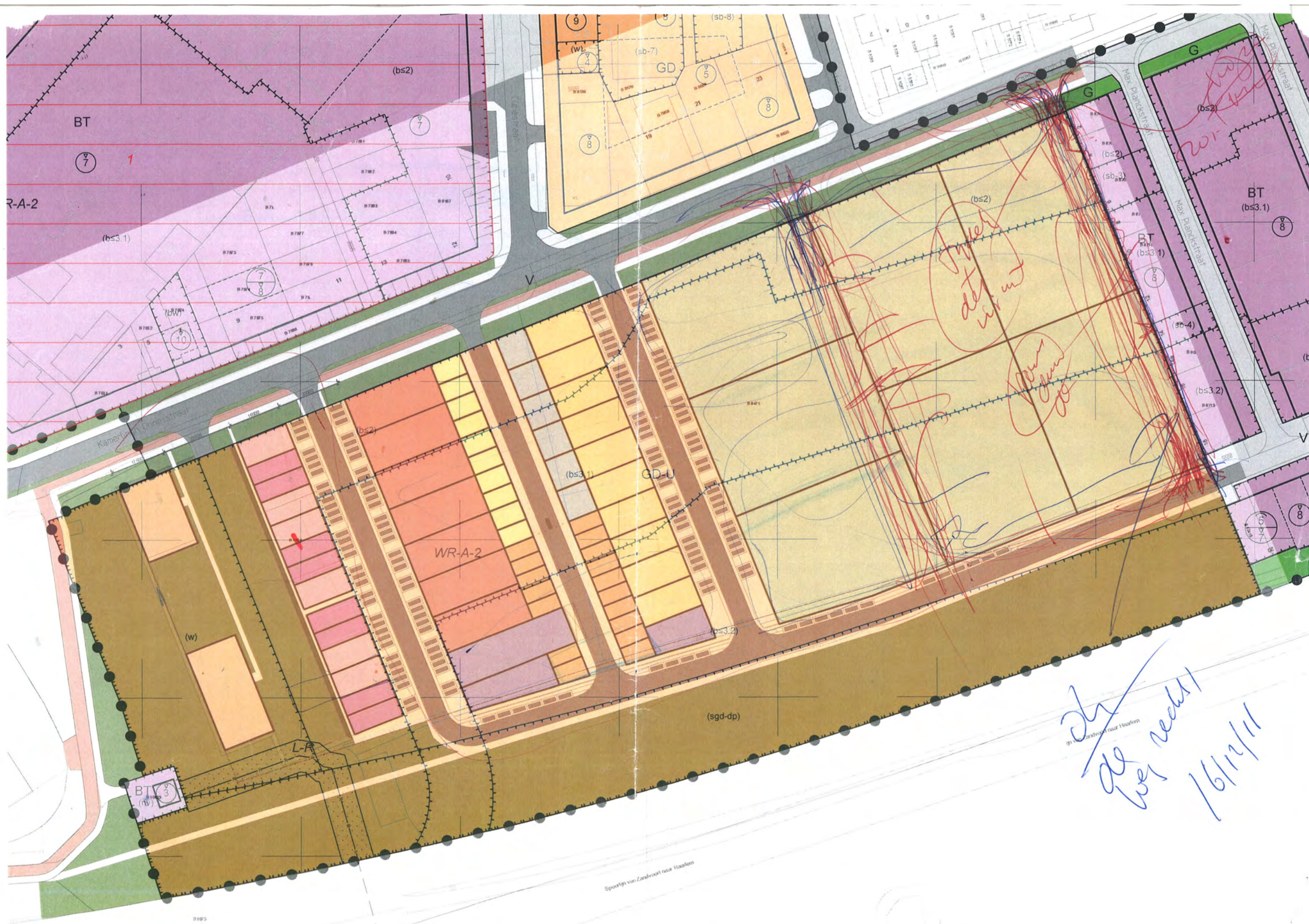
ENTREEGEBIED

RANDEN
BEDRIJVEN IN DE DUINEN

I. Randvoorwaarden

I.3. Bestemmingsplan Bedrijventerrein





Randvoorwaarden stedenbouwkundig ontwerp AWZI

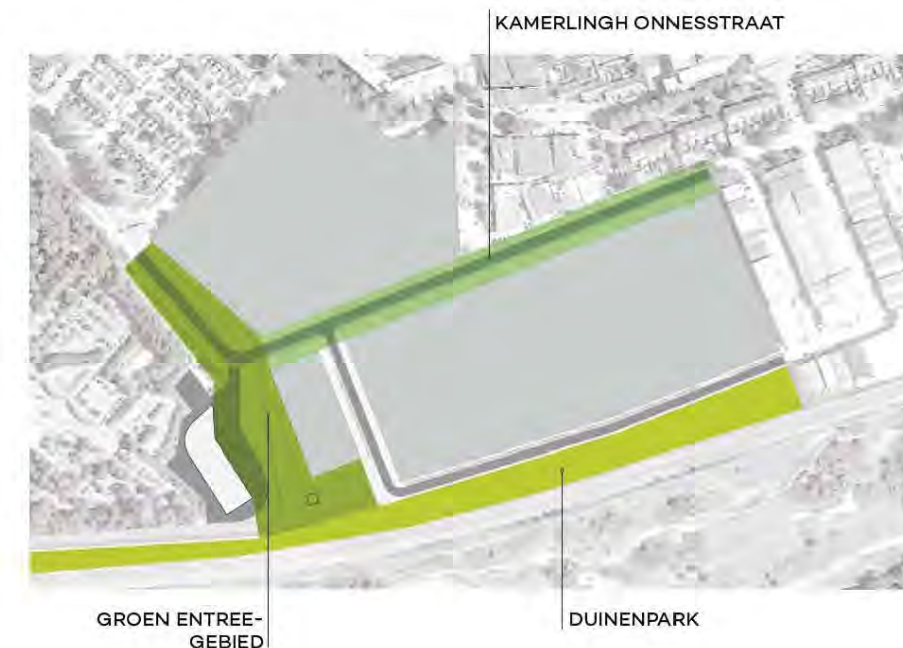
Vastgesteld, 04-04-2017

Het AWZI moet worden ingevuld onder de gestelde randvoorwaarden van de gemeente. In eerste instantie zijn daarvoor een **bestemmingsplan** en **beeldkwaliteitsplan** startpunt. De gemeente stelt daarnaast eisen aan de inrichting van de 3 aangrenzende gebieden: de Kamerlingh Onnesstraat, het Duinenpark en het Entreegebied. Daarnaast worden eisen opgelegd worden voor de invulling en verkaveling binnen het AWZI terrein.

Deze Randvoorwaarden voor ontwikkeling komen uit de volgende zaken/vakgebieden:

- Stedenbouwkundige profielen
- Inrichtingswensen zones
- Verkeer: eisen wegen
- Verkeer: GGVP
- Nota Openbare Ruimte (2013)
- Materialenlijst Nieuw Noord
- Ondergrondse infra; Kabels, Leidingen, Bodem
- Standaard Wegopbouw
- Groen / Bomen bestaand en nieuw
- Milieu Randvoorwaarden: Brandweerkazerne, Nutsgebouw
- Aanwezigheid Buizendepot gemeente
- Hangplek jongeren
- Voor woningbouw is het circuitlawaaï een aandachtspunt
- Hoogtematenplan

1 Ambities en Stedenbouwkundige uitgangspunten profielen



A De Kamerlingh Onnesstraat

De ambitie is hier om het zware verkeer te reduceren en de straat te transformeren in een attractieve openbare ruimte met veel groen, voorkanten en comfortabele fietsverbindingen naar de omgeving.

Tot aan de Curiestraat zal het een formele weg zijn maar voorbij de Curiestraat zijn aan bevinden zich aan de noordzijde directe perceelstoegangen, verderop zelf achteringen van percelen. Aan de zuidzijde zijn minder aansluitingen gewenst en individuele perceelsontsluitingen geheel ongewenst.

Langs de Kamerlingh Onnesstraat wordt niet direct geparkeerd, tussen de rijbaan en het nieuwe bedrijventerrein is ruimte voor een groenstrook welke zal worden ingericht en beheerd door de gemeente. Deze groenstrook geeft de straat een ruim en groen karakter, de bomenrij versterkt het laankarakter. In de grondbeplanting net en passend bij het laankarakter, maar ondergeschikt daaraan is hier is ook de nabijheid van het duin voelbaar, door gebruik van bv. een iets wildere kruidenmix dan gewoon gras.

De groenstrook kan worden doorkruist door zijwegen maar niet door directe perceelsontsluitingen, tenzij ontheffing wordt verleend door de gemeente.

Nieuwe bebouwing manifesteert zich met voorkanten langs de Kamerlingh Onnesstraat. Gevels zijn niet gesloten maar duidelijk op de straat gericht. Randvoorwaarden hiervoor staan beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Er bevinden zich raam- en deurpartijen. Er wordt gebouwd aan één rooilijn.

B Duinenpark

Het duinenpark krijgt een open karakter. Duinbeplanting blijft laag met een enkel cluster van bomen. Er is goed zicht tussen het spoor en de bedrijvenstrook. Parkeerplaatsen bevinden zich niet langs het duinenpark. Er zijn informele paden die het gebied verbinden met het entreegebied. Er kunnen informele speelgelegenheden komen.

De andere zijde van de nieuwe Duinweg heeft geen openbare parkeerplaatsen. Er is een groen karakter dat de gevels van de bedrijven aankleedt. De bedrijven staan in de rooilijn en vormen een samenhangend geheel van voorgevels met mooie entreepartijen. Door de hogere bouwhoogte is hier de mogelijkheid voor de gevels om zich met aansprekende architectuur te manifesteren naar het spoor. Voor de architectuur is het beeldkwaliteitsplan leidend. Parkeren bevindt zich volledig op eigen erf.

C Entreegebied

De entreezone is deels al aangelegd. Aan de entreezone komen appartementengebouwen, mogelijk met begane grondappartementen. De flats zijn gelegen in een groen landschap met open duinkarakter. In dit informele gebied bevinden zich enkele nutsgebouwtjes welke zoveel mogelijk op een natuurlijke manier uit het zicht worden ontnomen. De natuurlijke scheiding naar het voorterrein van de brandweerkazerne wordt versterkt. Het karakter is open, beplanting bestaat uit duingras en plaatselijk bomen. Er zijn informele paden die het duinenpark met het entreegebied verbinden.

2 Wegenstructurering

In de behandeling van de wegen en het stellen van randvoorwaarden wordt een rangorde gehanteerd, t.w.

- I (rood) Kamerlingh Onnesstraat : de gebiedsontsluitingsweg voor N-N.
- II (oranje) De nieuwe Duinweg: ontsluitingsweg voor de bedrijven op het AWZI-terrein
- III (geel) ontsluitingsweg voor de woningen op de kop van het AWZI-terrein; Tussenstraten op het AWZI-terrein, woonstraten



Wegstructurering in beeld

3 Inrichtingseisen buitenruimte Bedrijventerrein AWZI

In het bedrijventerrein wordt de Nieuwe Duinweg, langs de woon-werkwoningen, van belangrijke stedenbouwkundige waarde. Bebouwing manifesteert zich hier met voorzijden. De weg krijgt een groene begeleiding met bomen. Het profiel is breder dan de andere verbindingswegen, de tussenstraten, welke meer praktisch kunnen worden ingericht en ook het bebouwingsbeeld minder formeel hoeft te zijn.

De nieuwe Duinweg krijgt aan één zijde een trottoir en aan de andere zijde is ruimte gereserveerd voor een groenstrook, waarachter de kavels beginnen. Ook hier is parkeren op eigen kavel het uitgangspunt. De groenstrook wordt in overleg met de gemeente plaatselijk onderbroken voor opritten van kavels er is ruimte voor bomen die een laankarakter aan de weg geven. De rijbaan wordt 7 meter breed, geasfalteerd, met aan weerszijden fietssuggestiestroken van 1,5 meter breed.

Bebouwing staat in de rooilijn en heeft een uniform en open karakter, conform het beeldkwaliteitsplan.

Onderstaande afbeelding geeft een suggestie van hoe het beeld met deze randvoorwaarden kan worden.



4 Wegprofielen en maatvoering wegen

Onderstaand de verkeerskundige maatvoering die als uitgangspunt worden gebruikt voor de verschillende wegen:

- I Kamerlingh Onnesstraat (gebiedsontsluitingsweg zuid naar noord) : 2x 3,25 meter rijbaan, gescheiden door een dubbele aslijn met 0,5 meter tussenruimte, aan beide zijden een fietsstrook van 2 meter breed en aan één zijde (noordzijde) een trottoir van 2,1 meter breed.
- II Nieuwe Duinweg: een rijbaan van 7 meter breed met daarin aan weerszijde ` fietssuggestiestroken van 1,5 meter breed. 2,10 m trottoir (één zijde), groenstrook 2m aan één zijde, die in overleg doorbroken mag worden voor uitritten
- III Tussenstraten: 6 m rijbaan.
- III Woonstraat: 6 m. rijbaan en 2.10 trottoir

Kruisingen van wegen hebben in het bedrijventerrein een binnen boog straal van 15 meter en voor woonstraten een binnen boog straal van 5 meter. Als er een bus langs moet geldt 10 meter binnen boog straal.

Voor het ontwerp van de wegen/openbare ruimte gelden onderstaande bronnen in de voorgestelde rangorde:

1. ASSV 2012
2. Beleidsregels uitwegen
3. GVVP 2005

Functioneel/weg categorieën geldt een andere rangorde

- 1 GVVP 2005
2. Beleidsregels uitwegen
3. ASVV 2012

Het GVVP2005 houdt rekening met de Kamerlingh Onnesstraat als gebiedsontsluitingsweg. Dit betekent dat geen individuele kavels via deze weg ontsloten kunnen worden.

5 Standaard Wegopbouw

De volgende verhardingsopbouw wordt vooralsnog als uitgangspunt gehanteerd: Rijbaan: 700 mm Zand (minimaal) , 300 mm Menggranulaat , 60 mm STAB 0/22, 40 mm STAB 0/16 , 30 mm SMA 0/8

6 Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte geldt de parkeernormennota van 2012 als uitgangspunt.

Een ander belangrijk uitgangspunt is, dat de parkeerbehoefte niet wordt afgewikkeld op de toekomstige openbare ruimte maar uitsluitend op de toekomstige kavels.

7 Nota Openbare Ruimte

Het volgende wordt geschreven over Nieuw Noord:

In de Structuurvisie is aangegeven dat aan de randen van de wijk een duinmilieu gerealiseerd zal worden. Ook tussen het spoor en het bedrijventerrein zal de duininrichting doorgetrokken worden.

In de Nota speel- en ontmoetingsplaatsen is aangegeven dat in de wijk weinig informele speelaanleidingen zijn. In deel B zal bekeken worden of er maatregelen mogelijk zijn om het informele spelen te bevorderen.

Er is inmiddels een Jongeren ontmoetingsplek gerealiseerd naast de Brandweerkazerne. Met de geplande appartementenflats wordt deze locatie ongeschikt om te behouden. Er zal t.z.t. gezocht worden of een nieuwe locatie gevonden kan worden, binnen of buiten het plangebied.

8 Materialenlijst Nieuw Noord (2010)

Deze materialenlijst schrijft de materialen voor de inrichting van de openbare ruimte voor. Er moet een eenheid ontstaan in materiaalgebruik de volgende regels zijn opgenomen:

4.2 het middengebied (Nieuwbouwwijk gebied 1a)

<i>Verharding trottoirs:</i>	basaltine donkere betontegel 30x30 cm, Struijk Verwo type Lavoro 406
<i>Trottoirband:</i>	hardsteenkleurige betonbanden, 30 cm breed
<i>Verharding parkeerstroken:</i>	rode gebakken klinkers dikformaat, elleboog verband
<i>Molgaat tussen rijloper en parkeervakken:</i>	strekklagen van rode gebakken klinkers dikformaat
<i>Verharding rijlopers:</i>	rode gebakken klinkers keiformaat, Keperverband
<i>Boomkrans / spiegel:</i>	smalle hardsteenkleurige opsluitband, 10 cm breed
<i>Drempels:</i>	om en om 7 en 4 witte klinkers in langsrichting
<i>Verlichting:</i>	masten conform bestaande gegalvaniseerde masten Professor Zeemanstraat, armatuur Alura van Schröder, kleur: grijs /aluminium
<i>Banken:</i>	bank met houten latten

4.3 de zuidrand (Nieuwbouw Bedrijventerrein)

De verharding van de openbare ruimte van de gehele zuidrand zal bestaan uit grijze betonsteen materialen.

<i>Verharding rijlopers:</i>	BKK klinkers, heidepaars
<i>Verharding parkeerstroken:</i>	BKK klinkers, heidepaars
<i>Drempels:</i>	om en om 7 en 4 witte klinkers in langsrichting
<i>Verharding trottoirs:</i>	grijze betontegel 30x30 cm
<i>Trottoirband:</i>	grijze beton
<i>Verlichting:</i>	zie paragraaf 4.2, verlichting middengebied
<i>Boomkrans / spiegel:</i>	smalle hardsteenkleurige opsluitband, 10 cm breed

4.5 de rondweg (Kamerlingh Onnesstraat)

De rijloper wordt in asfalt uitgevoerd. Voor het overige, de trottoirs en parkeerstroken zal voor de bestratingmaterialen aangesloten worden aan het aangrenzende deelgebied.

<i>Verharding rijlopers:</i>	zwart asfalt
<i>Fietspaden / stroken</i>	rood asfalt of rode betontegels 30 x 30 cm
<i>Verharding parkeerstroken:</i>	

- grenzend aan middengebied rode gebakken klinkers dikformaat
- grenzend aan zuidrand antraciet klinkers dikformaat

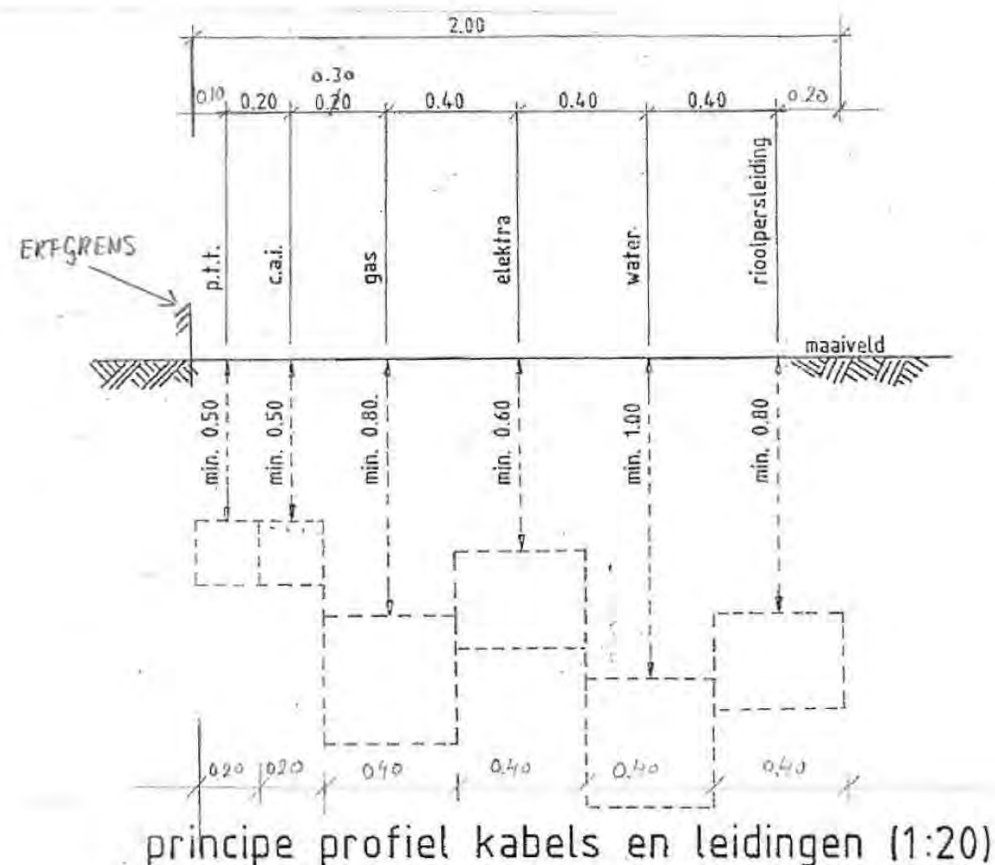
<i>Drempels:</i>	om en om 7 en 4 witte klinkers in langsrichting
<i>Verharding trottoirs:</i>	grijze betontegel 30x30 cm
<i>Trottoirband:</i>	hardsteenkleurige betonbanden, 30 cm
<i>Verlichting:</i>	masten conform bestaande gegalvaniseerde masten Celsiusstraat, armatuur bijv. Aresa 2 van Schröder, kleur: grijs
<i>Boomkrans / spiegel:</i>	smalle hardsteenkleurige opsluitband 10 cm breed

9 Ondergrondse Infra

Onder het AWZI terrein ligt deels een persriool met een veiligheidszone dat zorgt dat op deze plek niet gebouwd kan worden. Overige Kabels en Leidingen moeten in het nieuwe plan conform handboek worden aangelegd

Dakoppervlak en "openbare" ruimte moeten afgekoppeld, bij voorkeur bovengronds. Zandvang en benzine- en olieafscijders toepassen i.v.m. bedrijfsterrain.

Standaard leidingenprofiel: Uitgangspunt is ligging onder de stoep. Niet onder de rijbaan of onder parkeerplaatsen.



principe profiel kabels en leidingen (1:20)

10 Bomen/Groenbeleid

Er zullen veel bomen moeten worden gekapt voor deze ontwikkeling. Voor veel bomen is een kapvergunning vereist. Voorwaarden zijn beschreven in de Zandvoortse Kapverordening:

http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Zandvoort/164685/164685_1.html

Voor een grootschalige herontwikkeling zal aangegeven moeten worden hoe groen wordt gecompenseerd; dit gebeurt met: de aanleg van het duinenpark, de aanleg van een groene woonwijk op het versteende bestaande bedrijventerrein (Deelgebied 1a). Nieuwe groenvoorzieningen worden hoog- kwalitatief waar het hier vaak om uitgegroeid restgroen bestaat.

Beplanting sluit aan op de duinvegetatie. Het duinpark gaat onderdeel uitmaken van de Zandvoortse hoofdgroenstructuur. Uitgangspunten hiervoor staan beschreven in het groenbeleidsplan Zandvoort (2009). De vegetatie krijgt het karakter van het duin dat ook aan de andere zijde van het spoor aanwezig is. Er is in Nieuw Noord een geringe noodzaak tot vergroening omdat de wijk al erg groen is.

11 Milieueisen Brandweerkazerne, nutsvoorziening persriool

De nieuwe appartementengebouwen worden bijna volledig omringd door bedrijventerreinen en worden daarom beschouwd als 'gemengd gebied', waardoor een stap terug kan worden gedaan in de afstandseisen naar milieugevoelige objecten. De brandweerkazerne gebruikt haar voorterrein als oefenterrein. De afstand tot dit voorterrein moet 30m bedragen. Voor de nutsvoorziening van het persriool is een afstand van 10m aan te houden.

12 Buizendepot / grond gemeente

De gemeente is op de hoogte dat hier nog een aantal buizen liggen en er is toegezegd dat deze buizen bij herontwikkeling verwijderd zullen worden. Ook zal waarschijnlijk een groot deel van de grond die langs het spoor ligt opgeslagen verwijderd moeten worden. De gemeente inventariseert thans de mogelijkheden. Met het stedenbouwkundig ontwerp wordt een voorlopige grondbalans opgesteld.

13 Hangplek Jongeren

Zie Nota Openbare Ruimte; Er zal in overleg gekeken worden naar een alternatieve locatie. Er worden dit jaar nog wel enkele stelconplaten toegevoegd maar dat is geen langdurige investering.

14 Circuitlawaaai

Woningbouw kan mogelijk in de geluidszone van het circuit liggen. Bij uitwerking dient hiermee rekening te worden gehouden m.b.t. Akoestische isolatie.

15 Hoogtematenplan

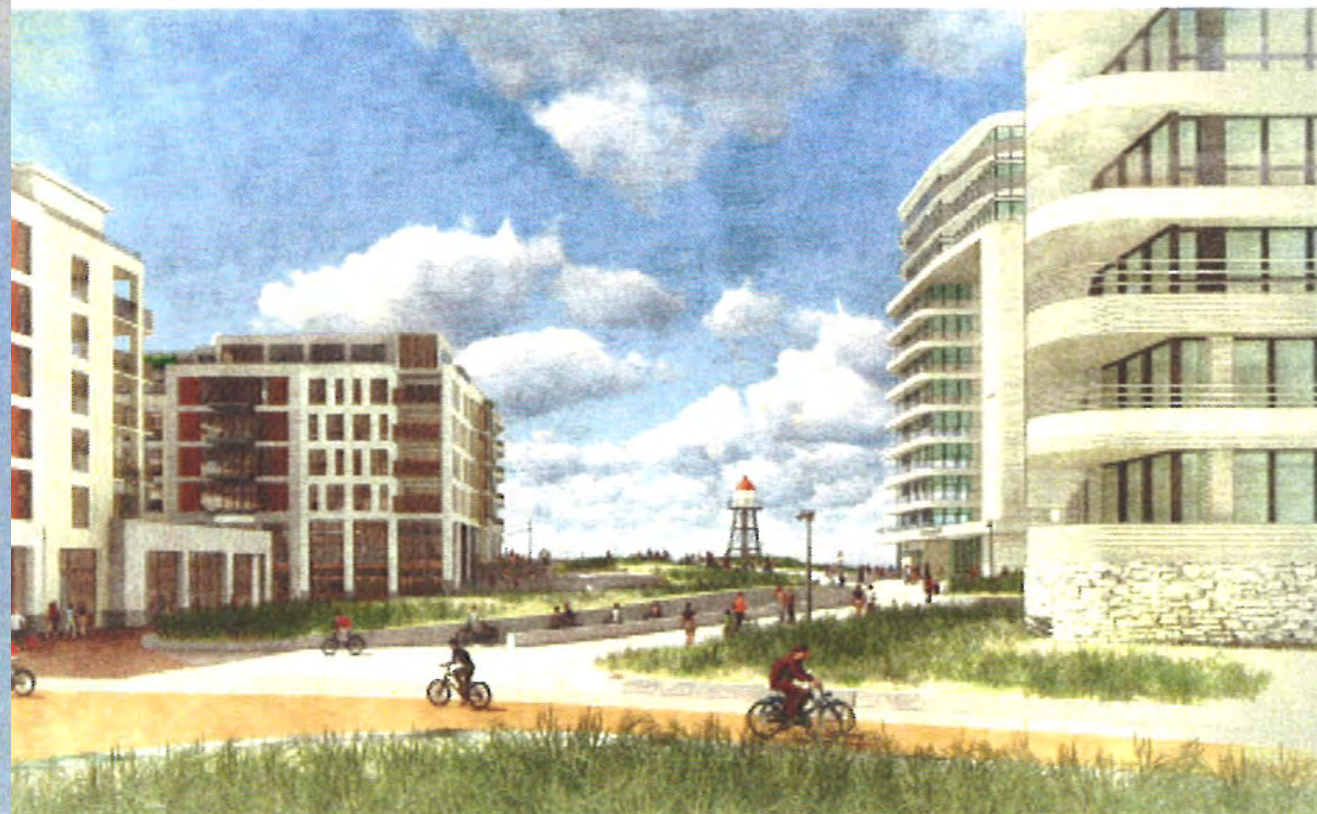
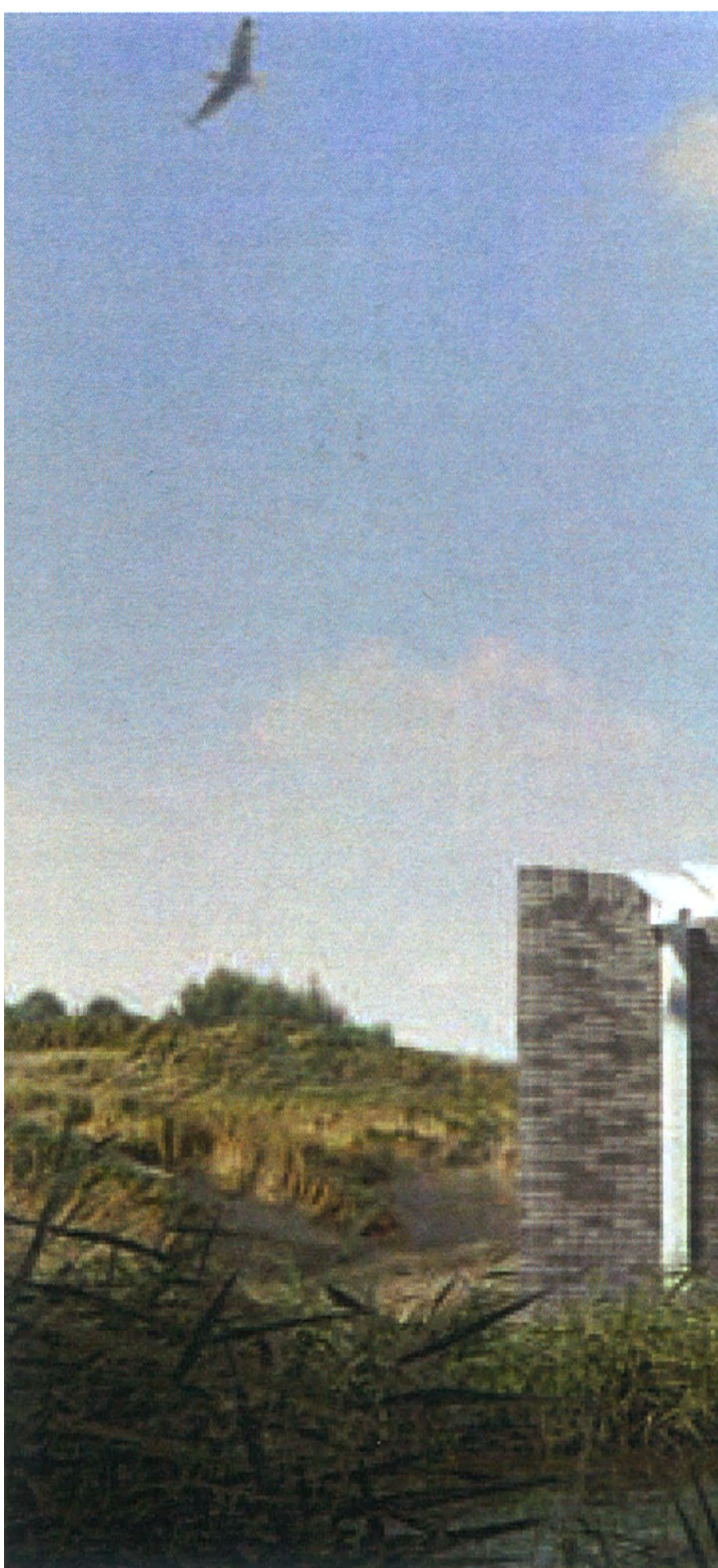
Er wordt gevraagd een hoogtematenplan en -analyse te doen zodat grote verschillen op een vroeg tijdstip naar voren kunnen komen. Voor het stedenbouwkundig plan is een inventarisatie vereist.

16 Verlichting

Zandvoort eist LED-verlichting. Verdere verlichtingseisen worden in een later stadium toegevoegd.

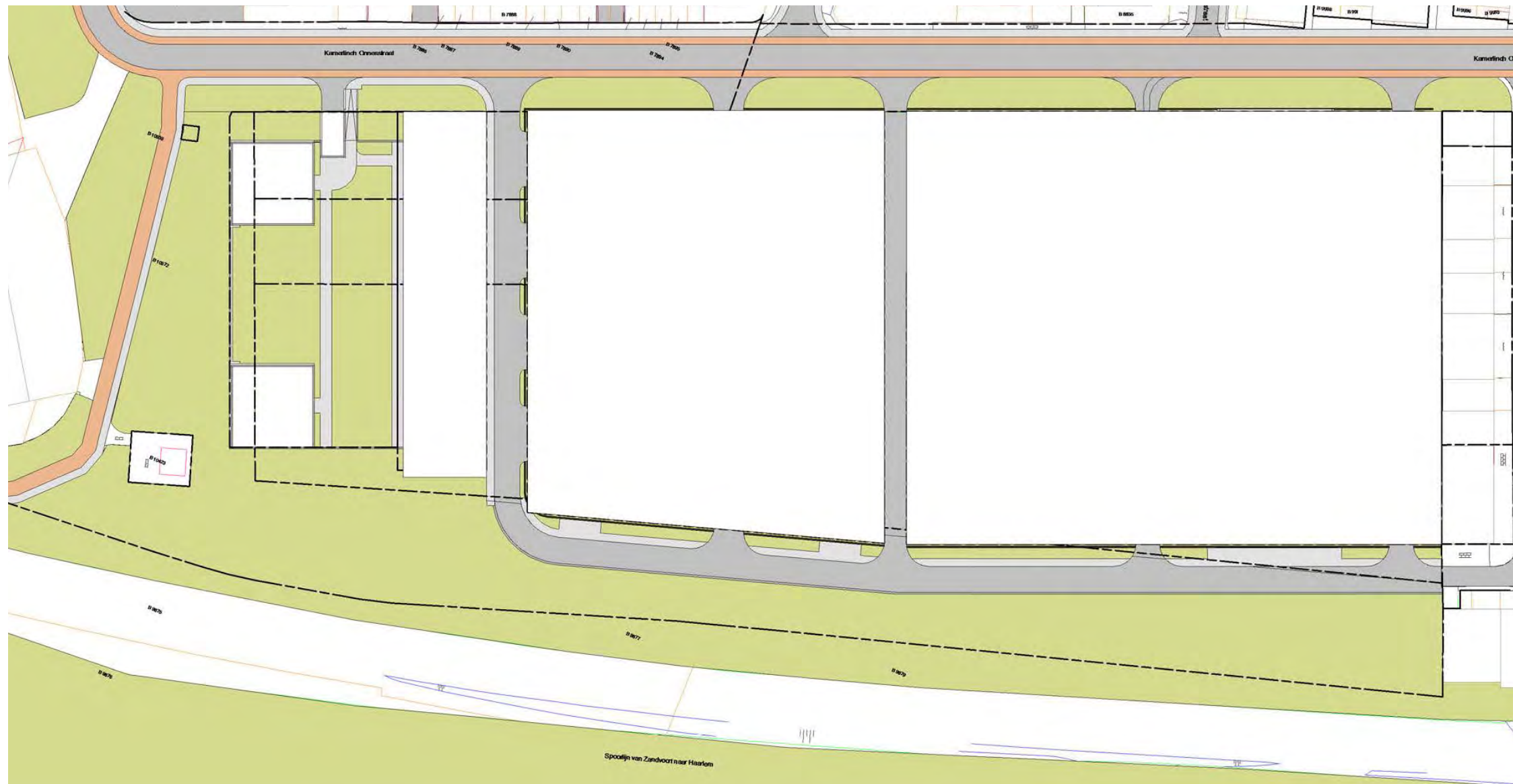
II. Hoofdthema's Stedenbouwkundig Ontwerp

II.1. Werken en wonen in een duinlandschap



Vrij zicht op zee in Kijkduin.
ILLUSTRATIE BEELD WEST 8

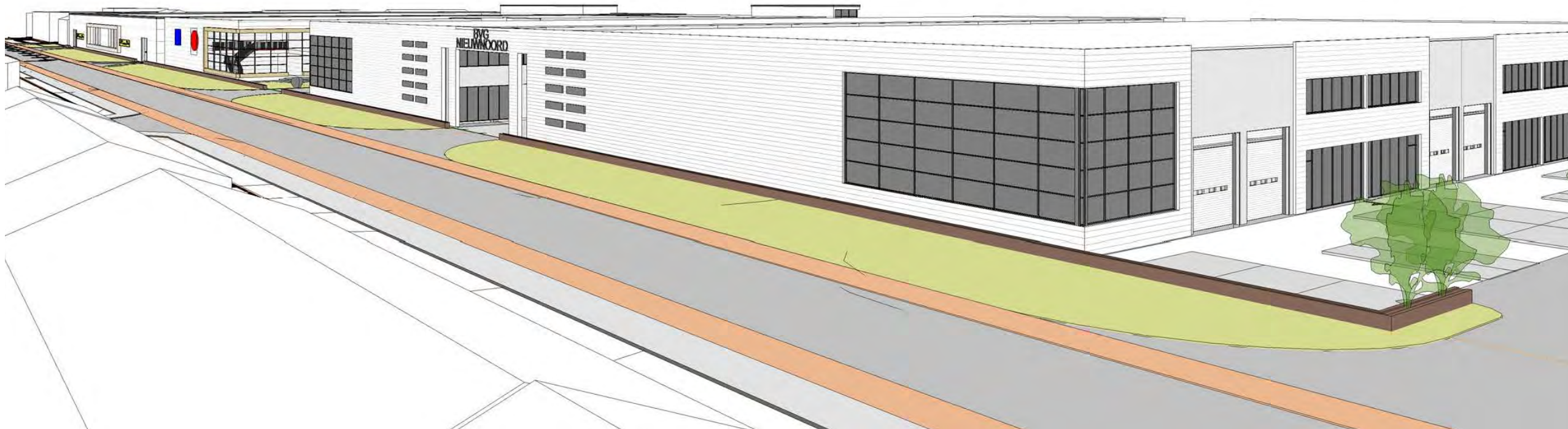
Werken en wonen in een duinlandschap!
Dus geen gebruikelijk plantsoen en gras maar rondlopend duinlandschap als verbindend
hoofdthema voor het gehele bedrijvenpark.



Halfverdiepte stallingsgarage met duindaktuin
Ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit voor de woontorens en de woonwerkhuisen

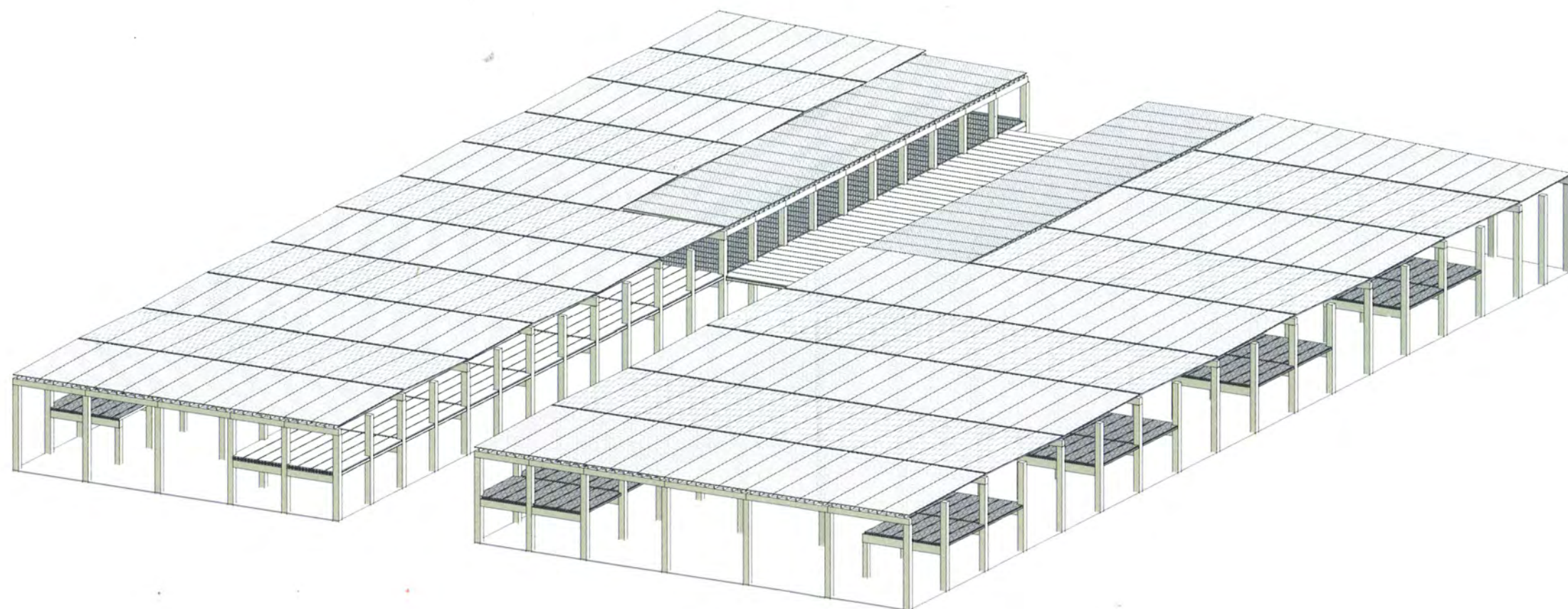
II. Hoofdthema's Stedenbouwkundig Ontwerp II.2. Eenheid door verbindende elementen

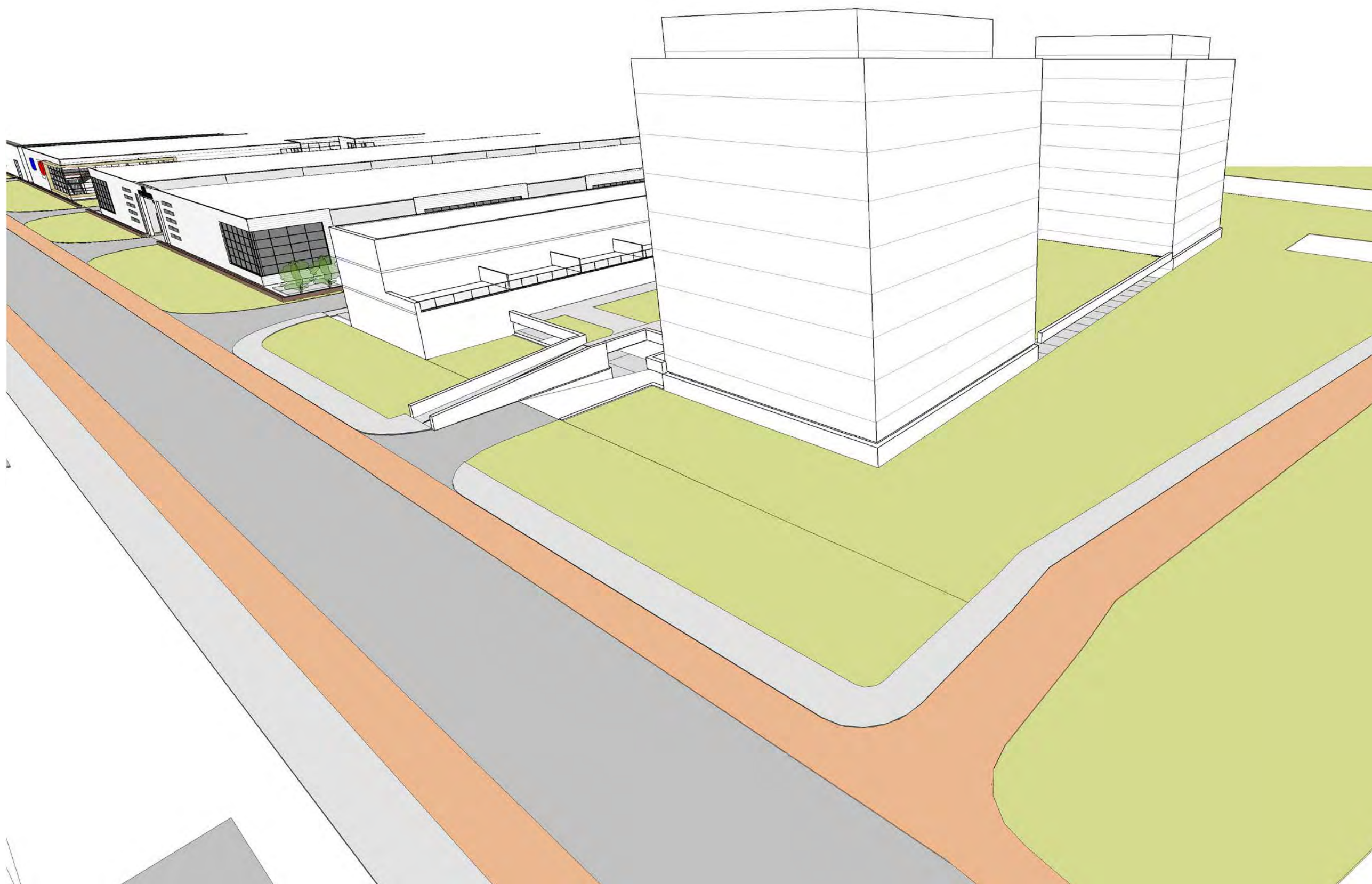




II. Hoofdthema's Stedenbouwkundig Ontwerp

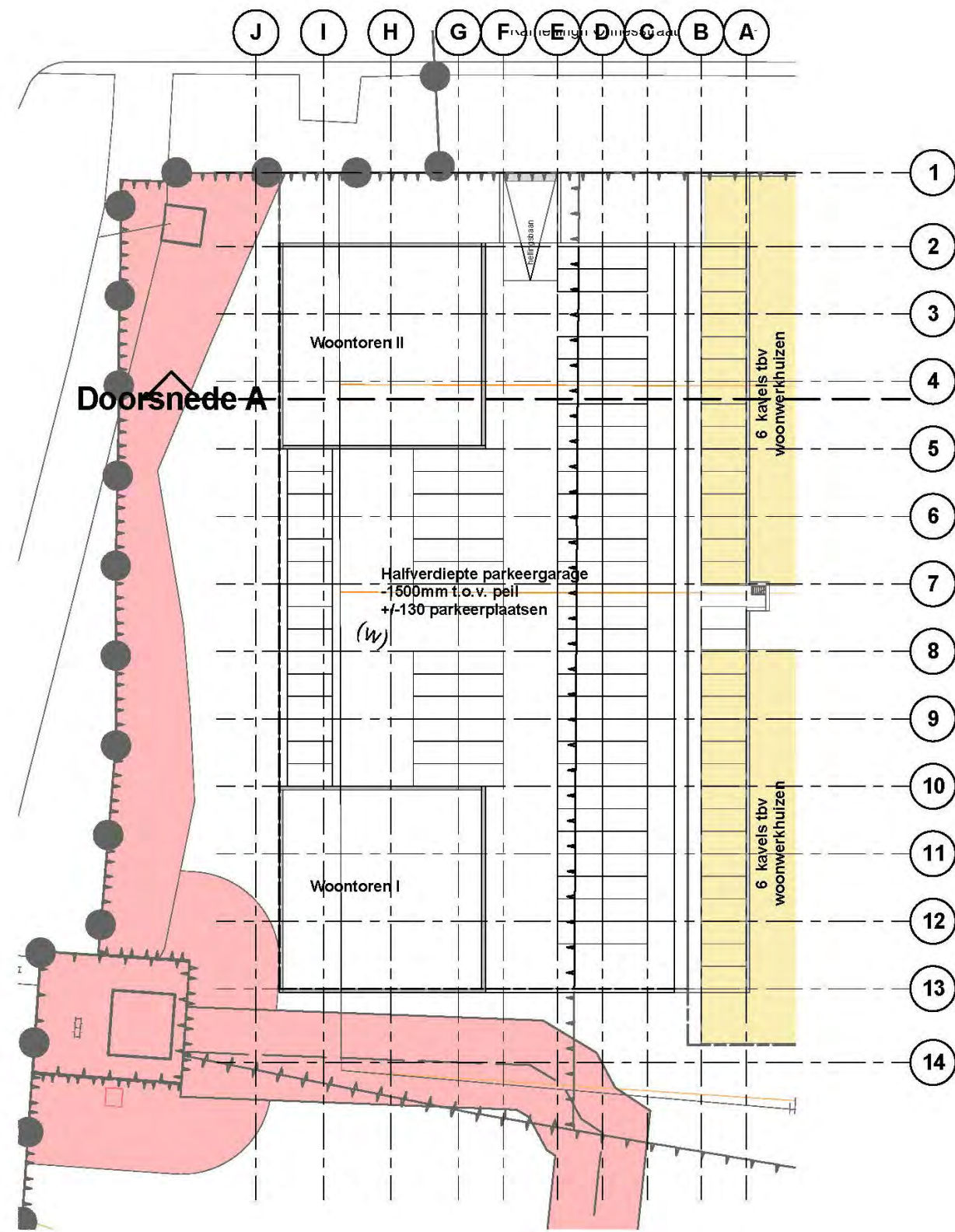
II.3. Grote eenheden door gronduitgifte

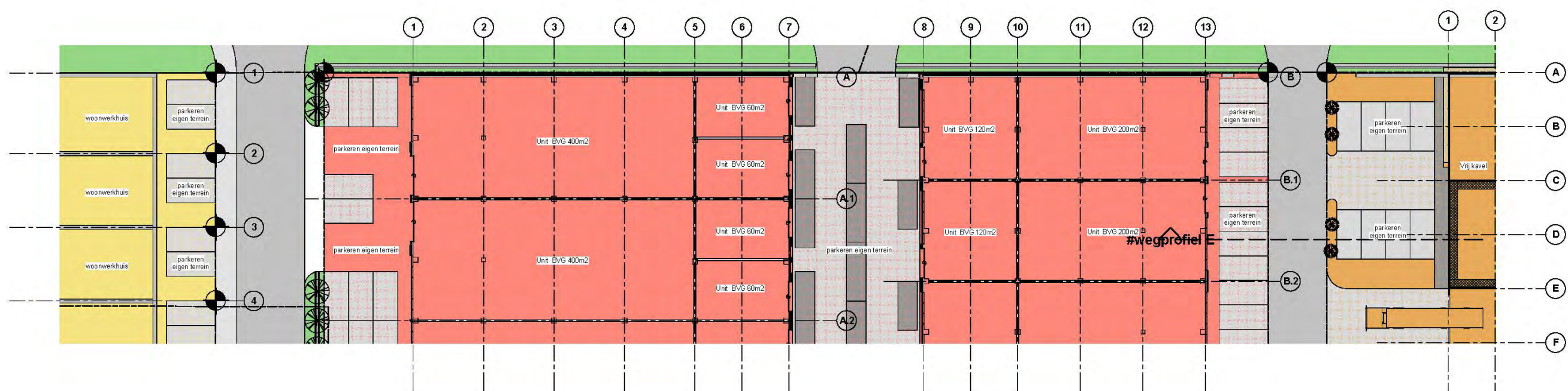




II. Hoofdthema's Stedenbouwkundig Ontwerp

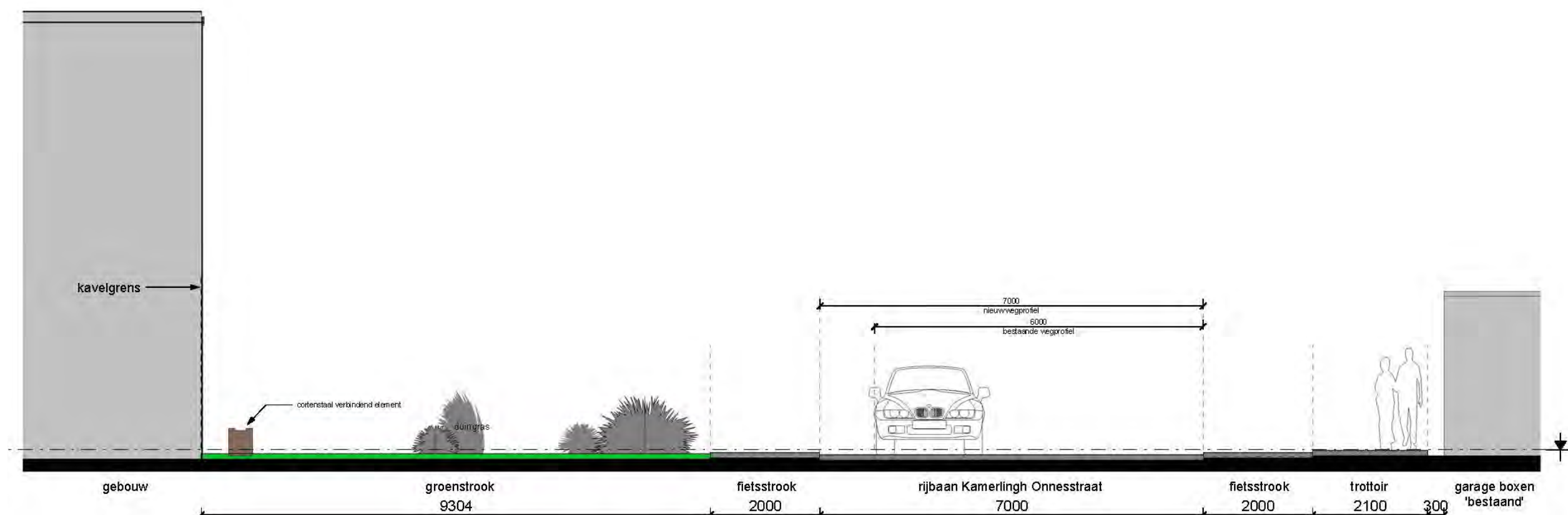
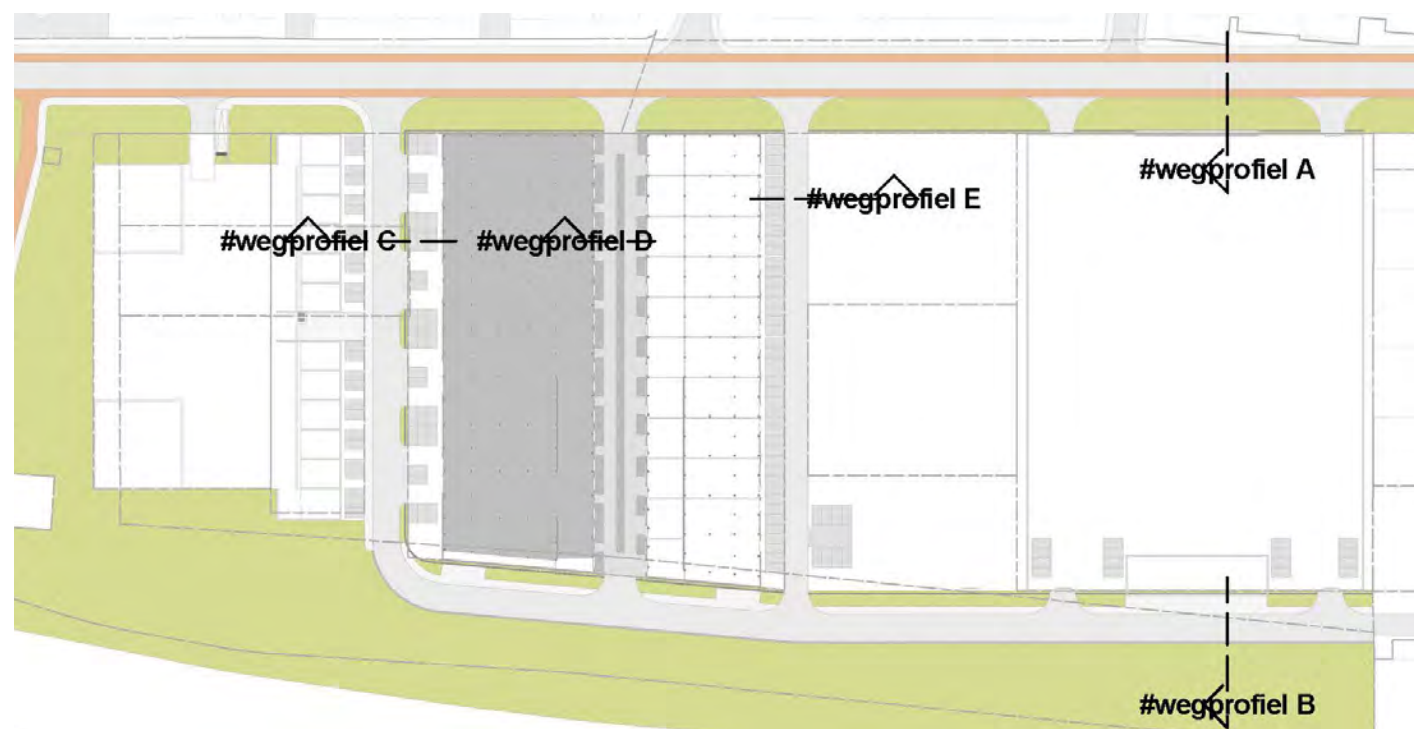
II.4. Parkeren op eigen terrein





III. Wegprofielen

III.1. K. Onnesstraat

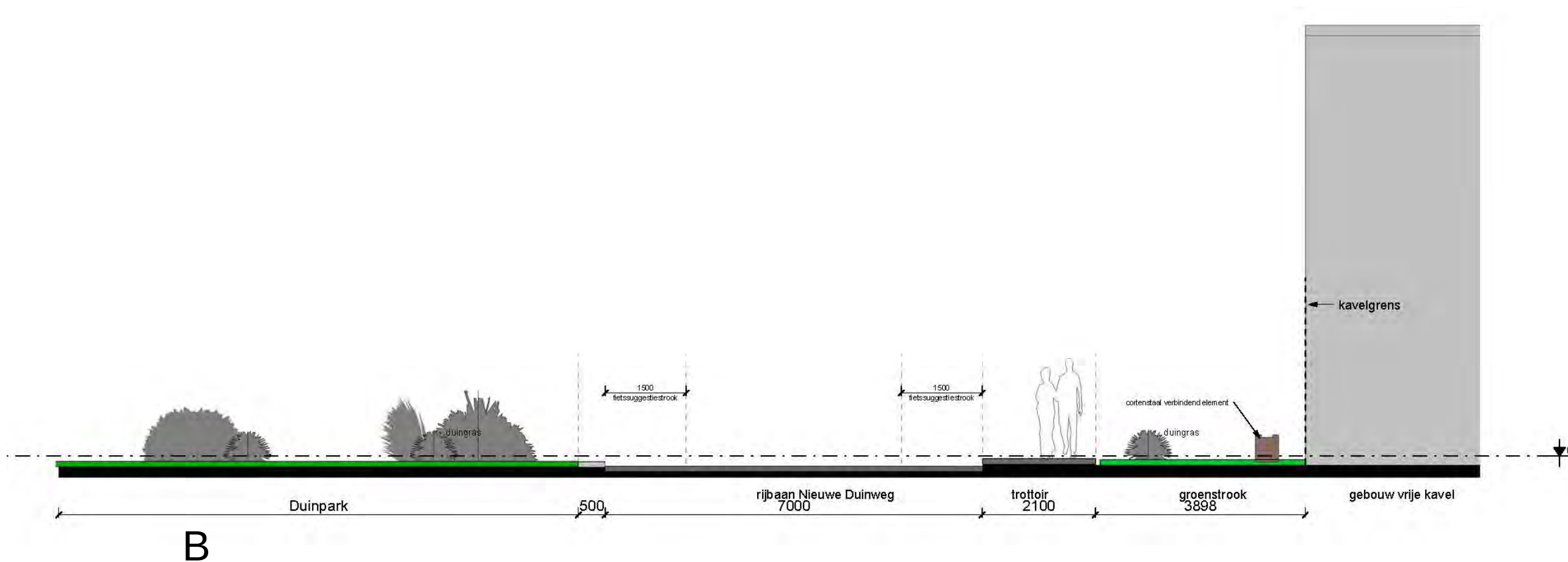
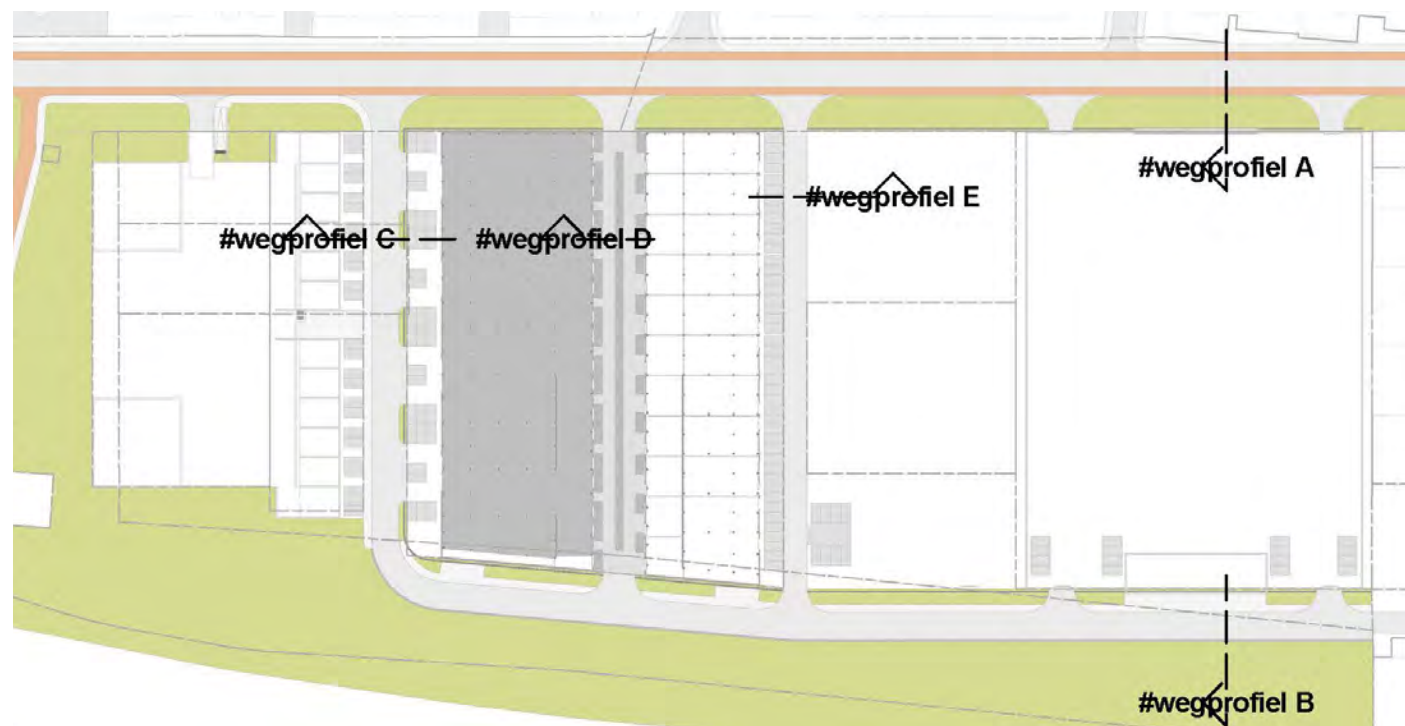


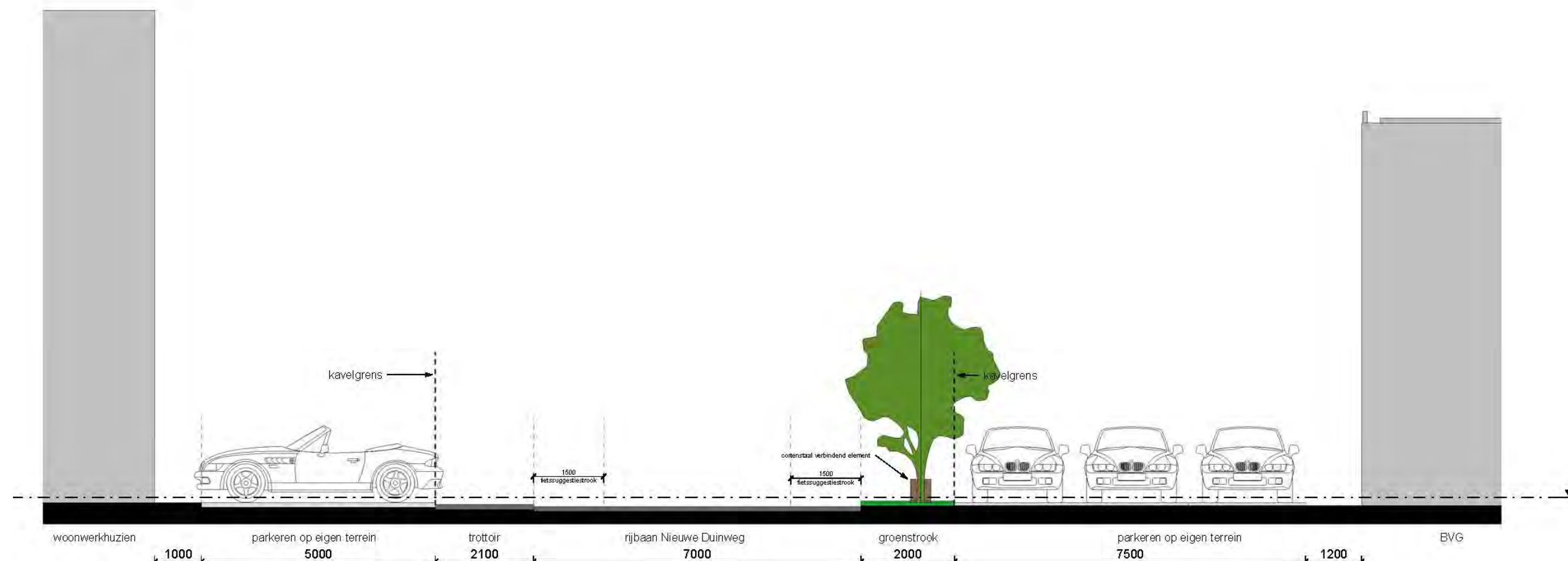
A



III. Wegprofielen

III.2. Duinenweg

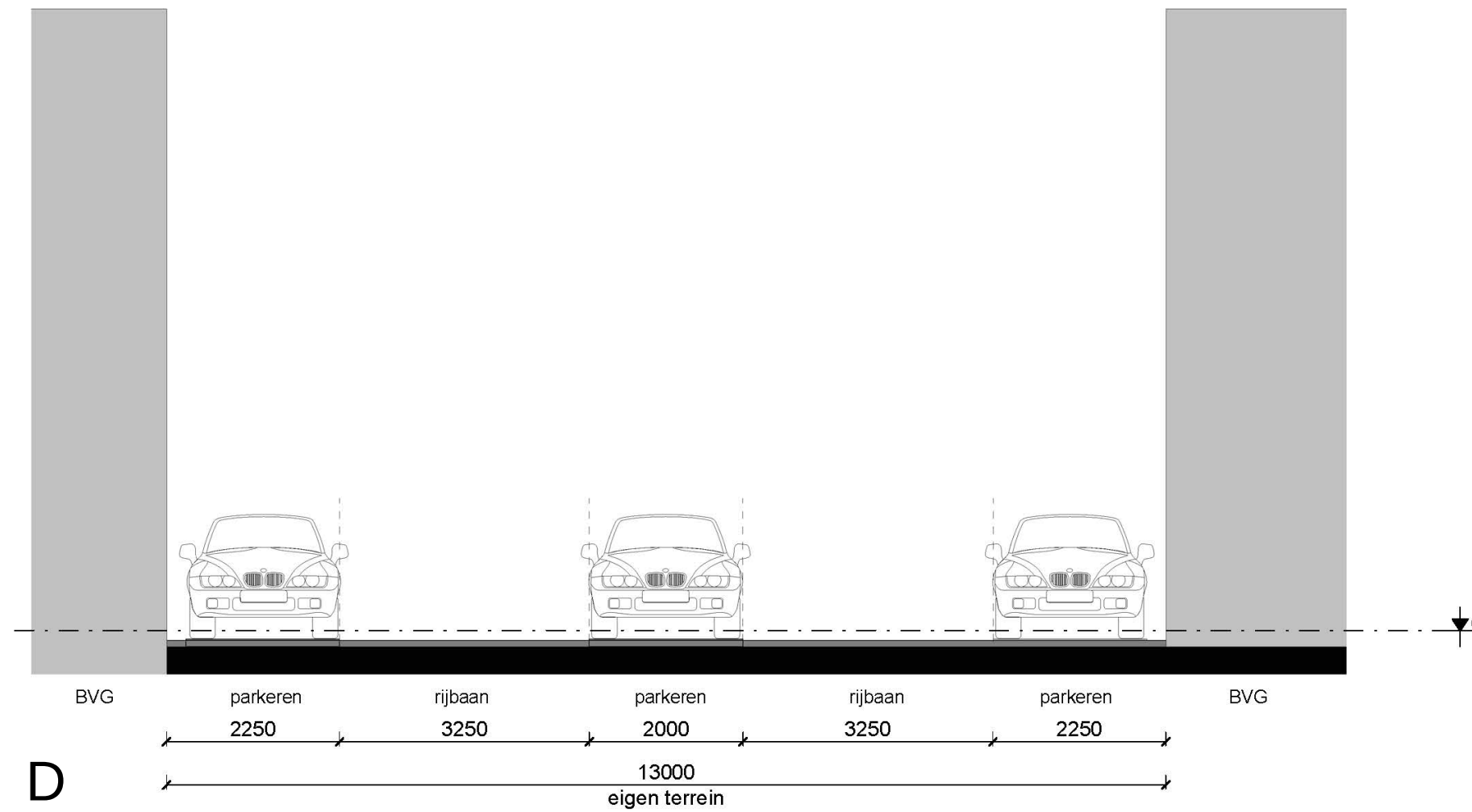
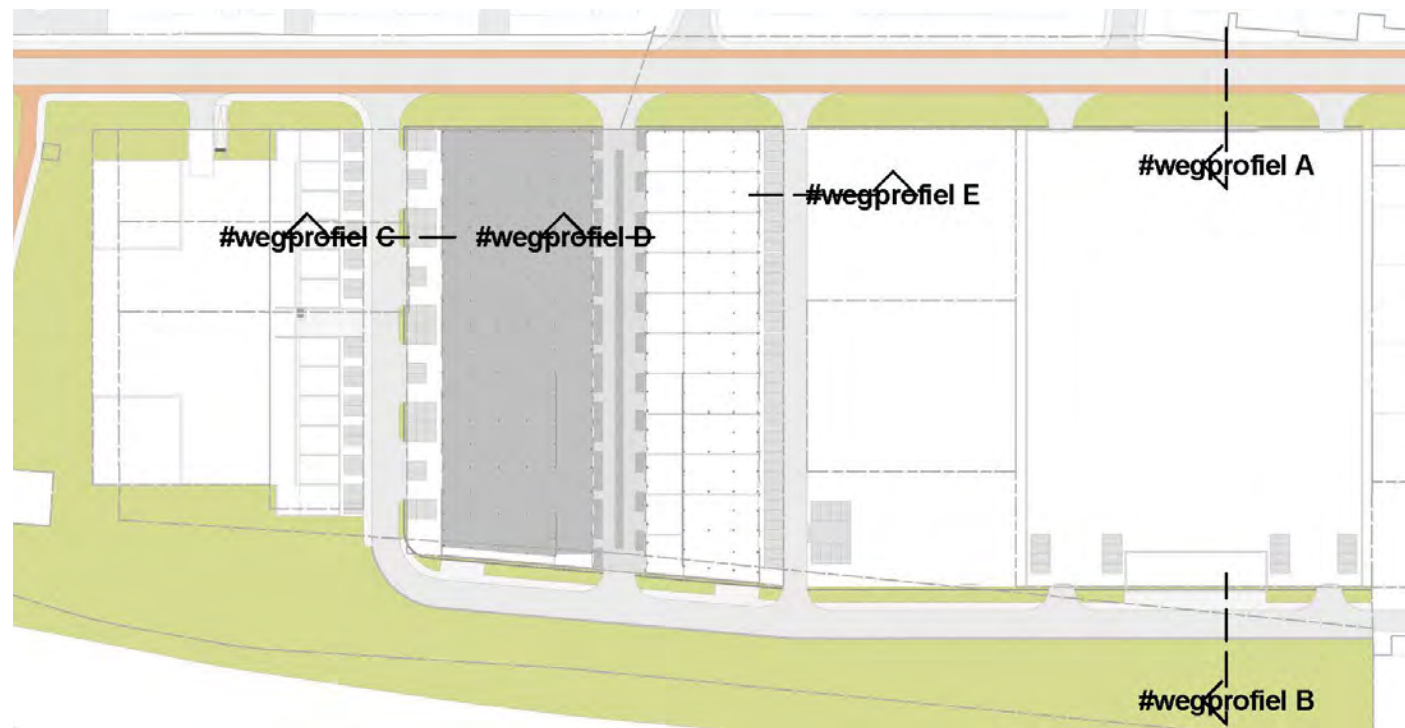




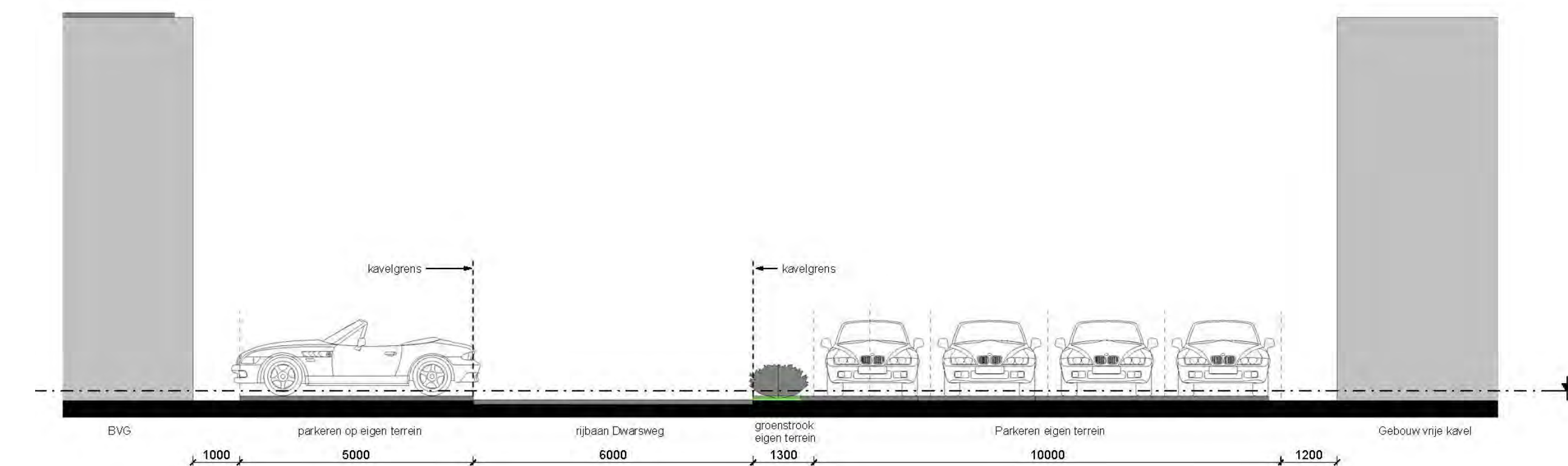
C

III. Wegprofielen

III.3. Eigen weg BVG

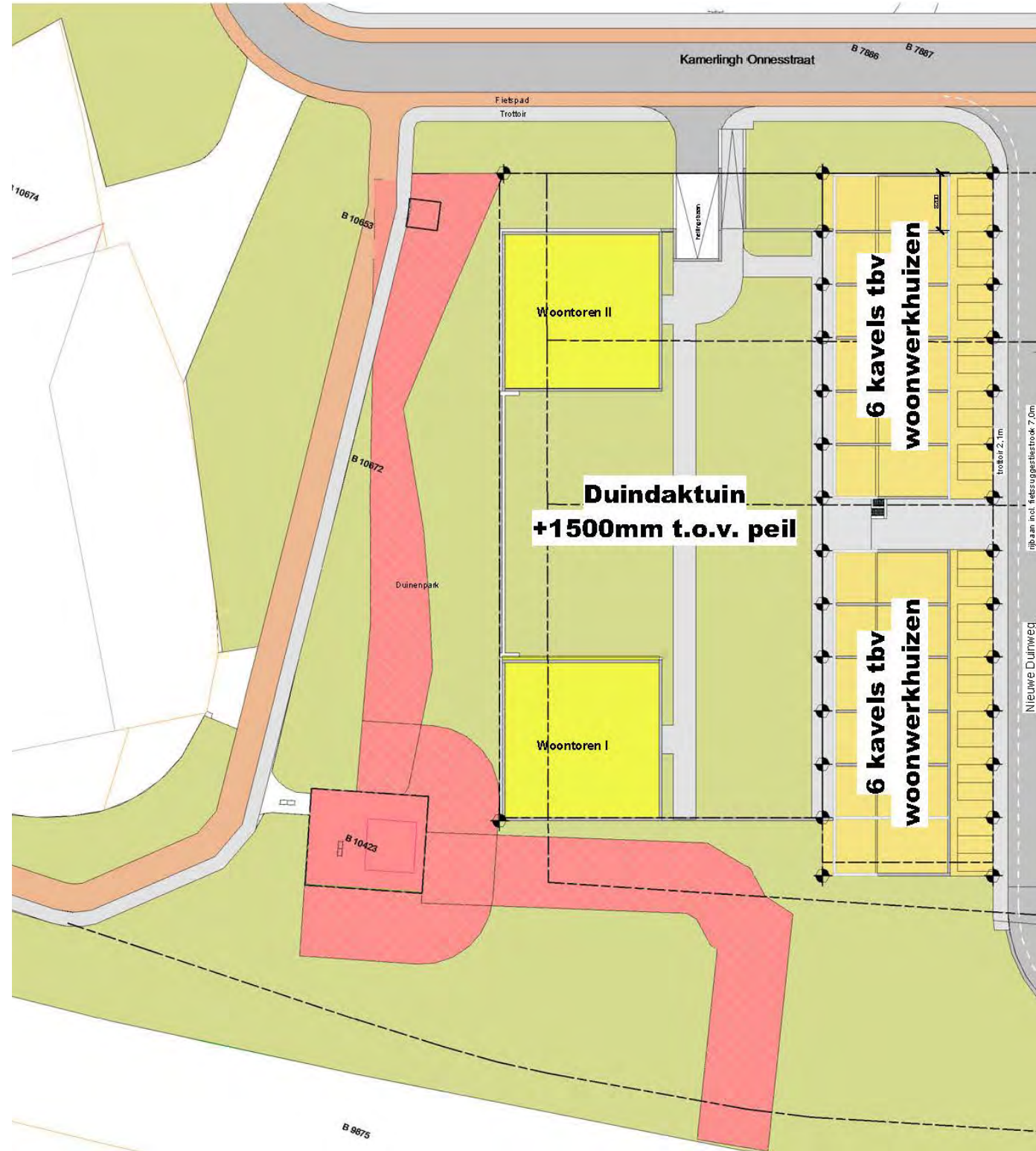


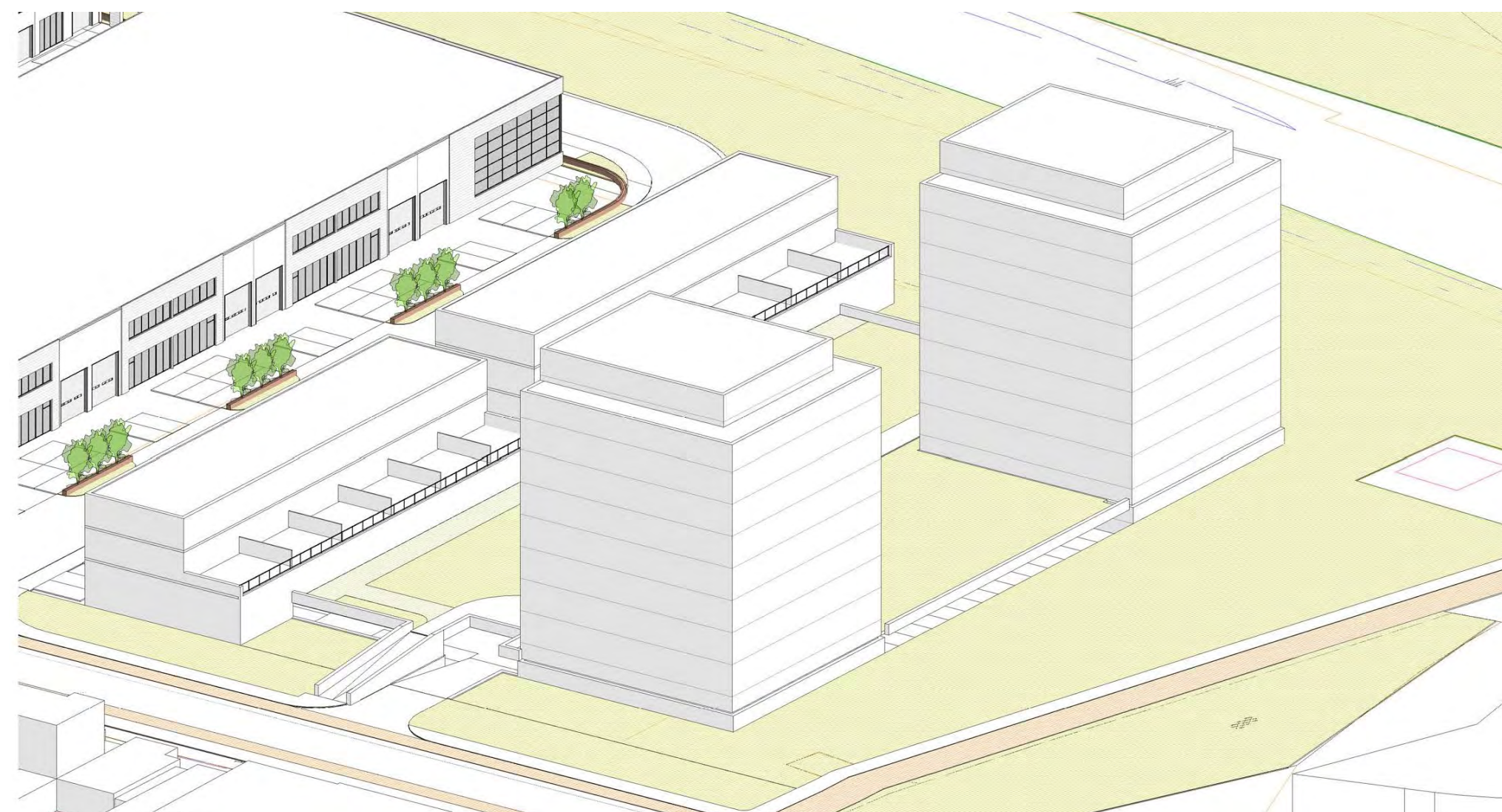
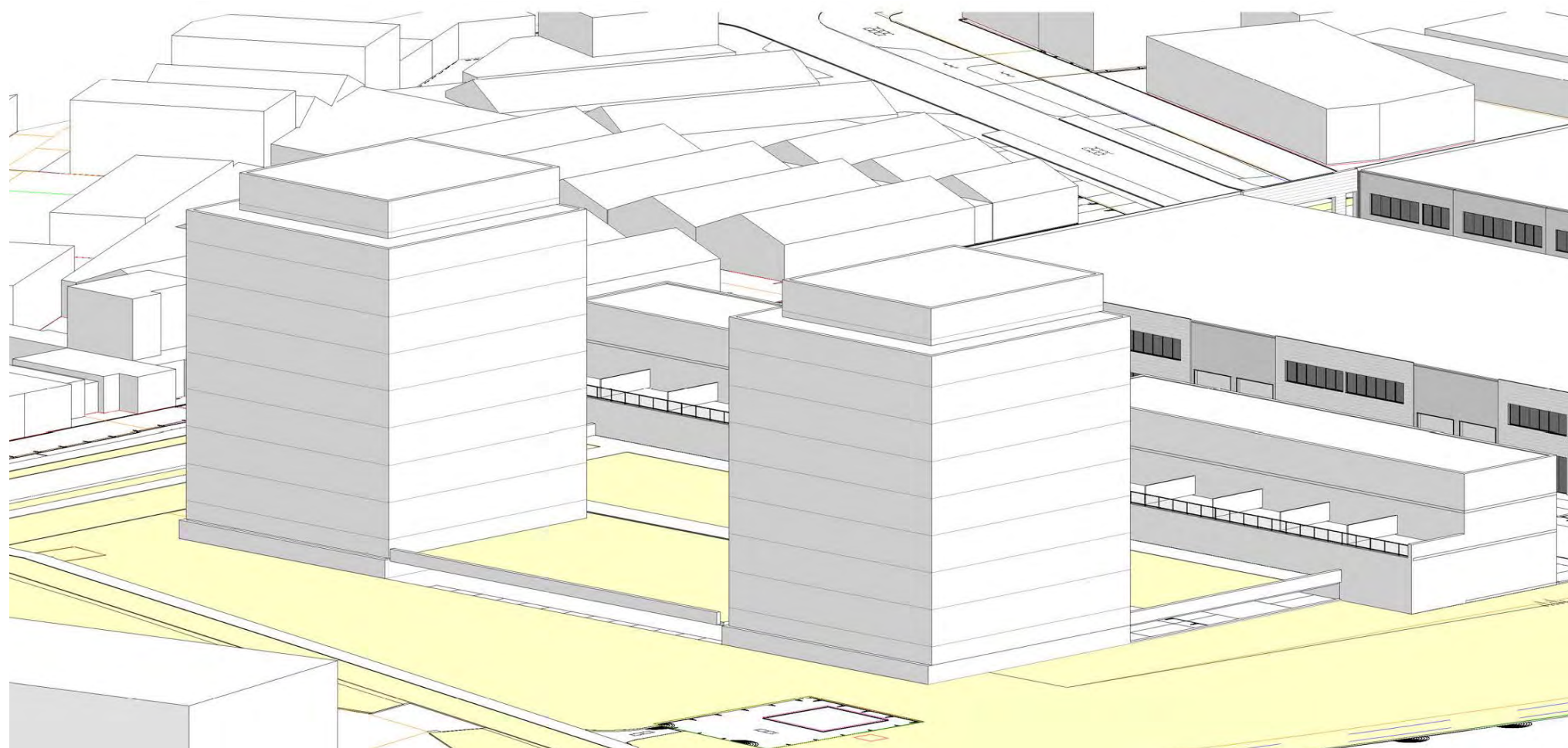
III.4. Dwarsweg



IV. Stedenbouwkundige uitwerking per kamer

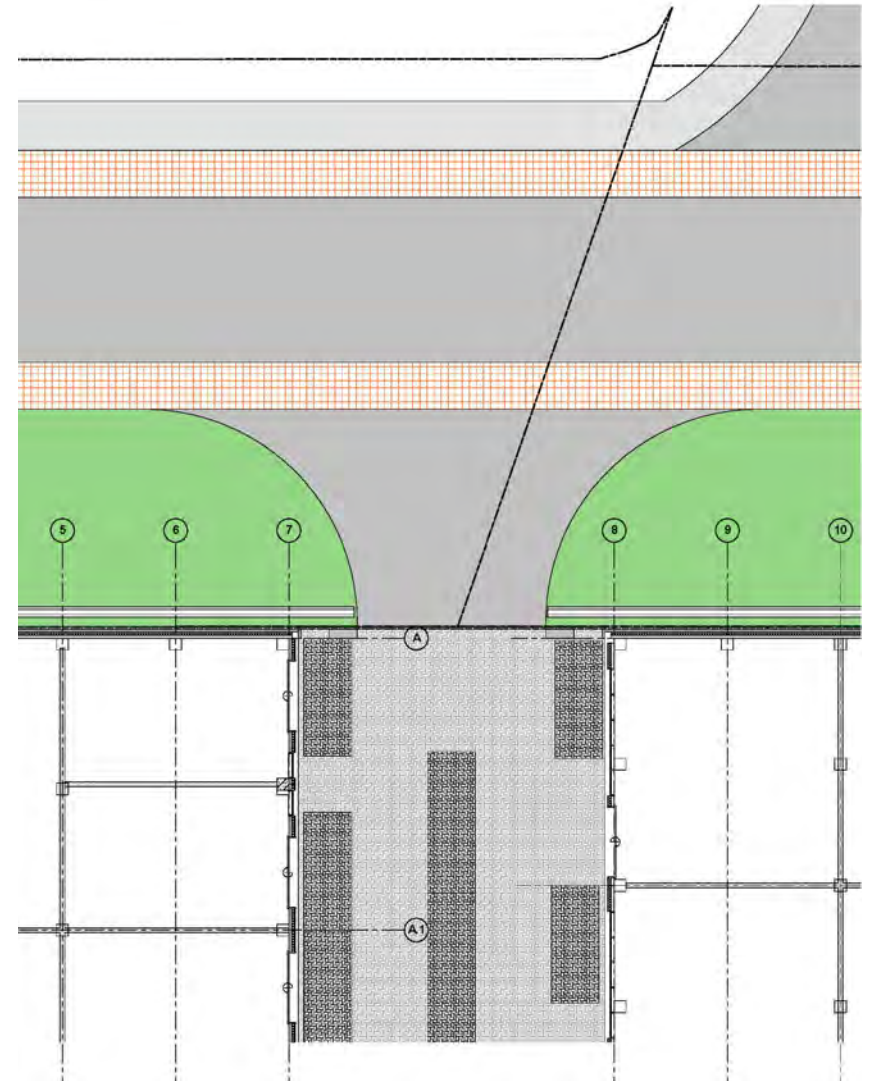
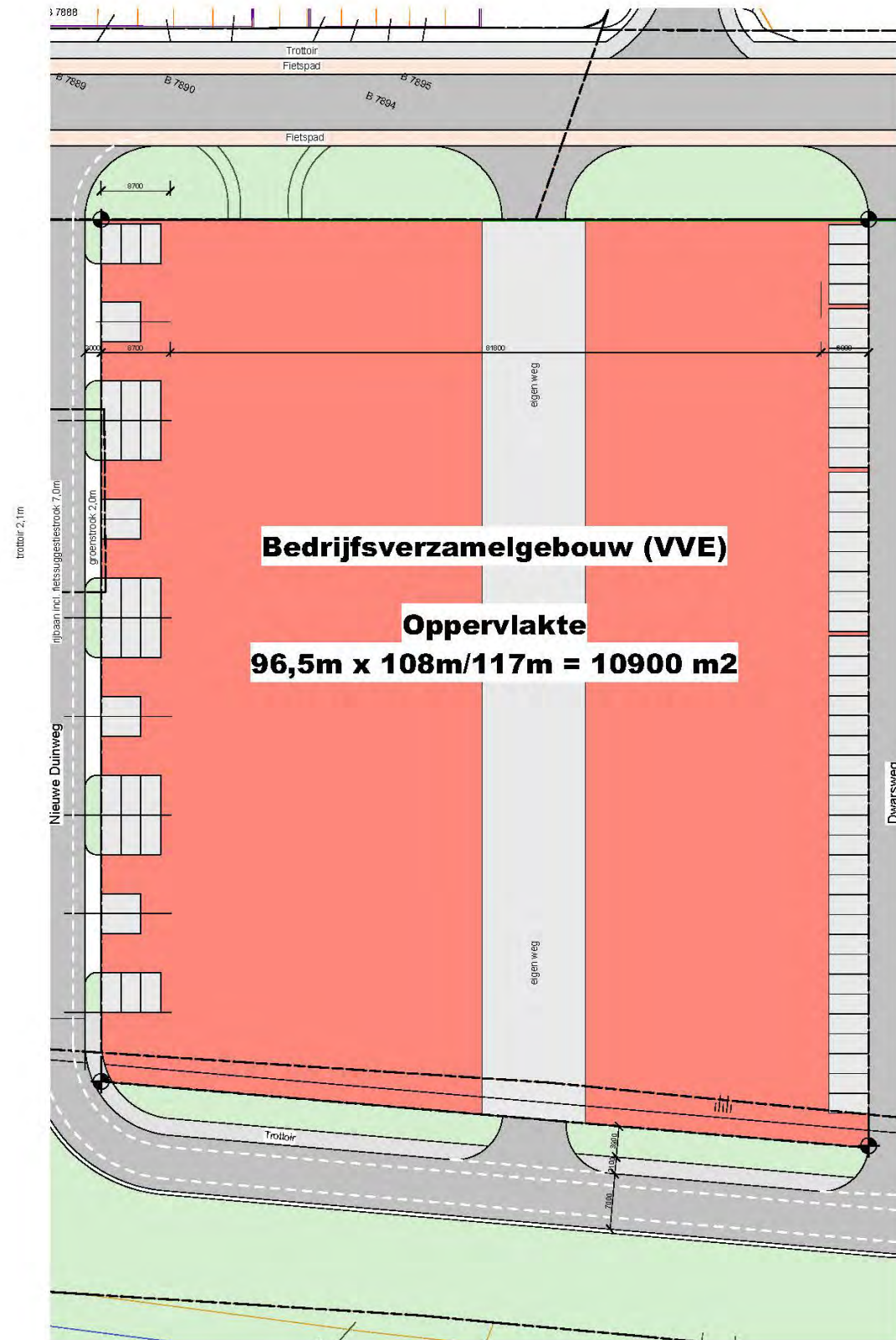
IV.1. Kamer I; 2D

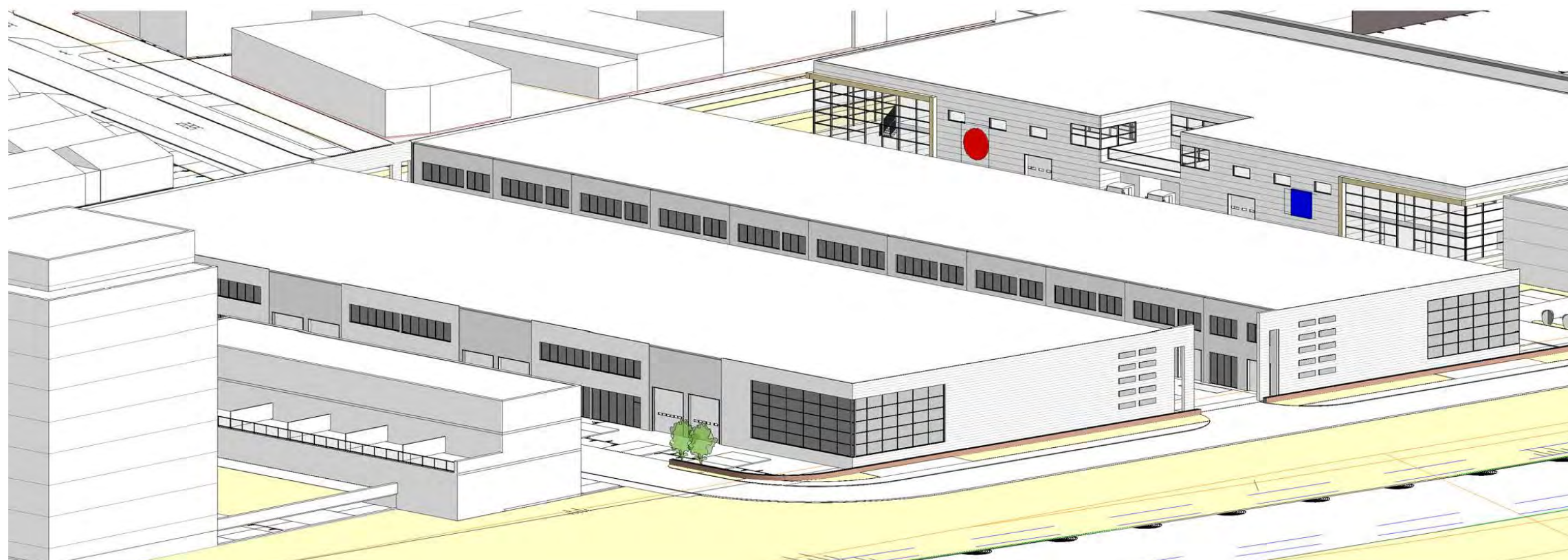
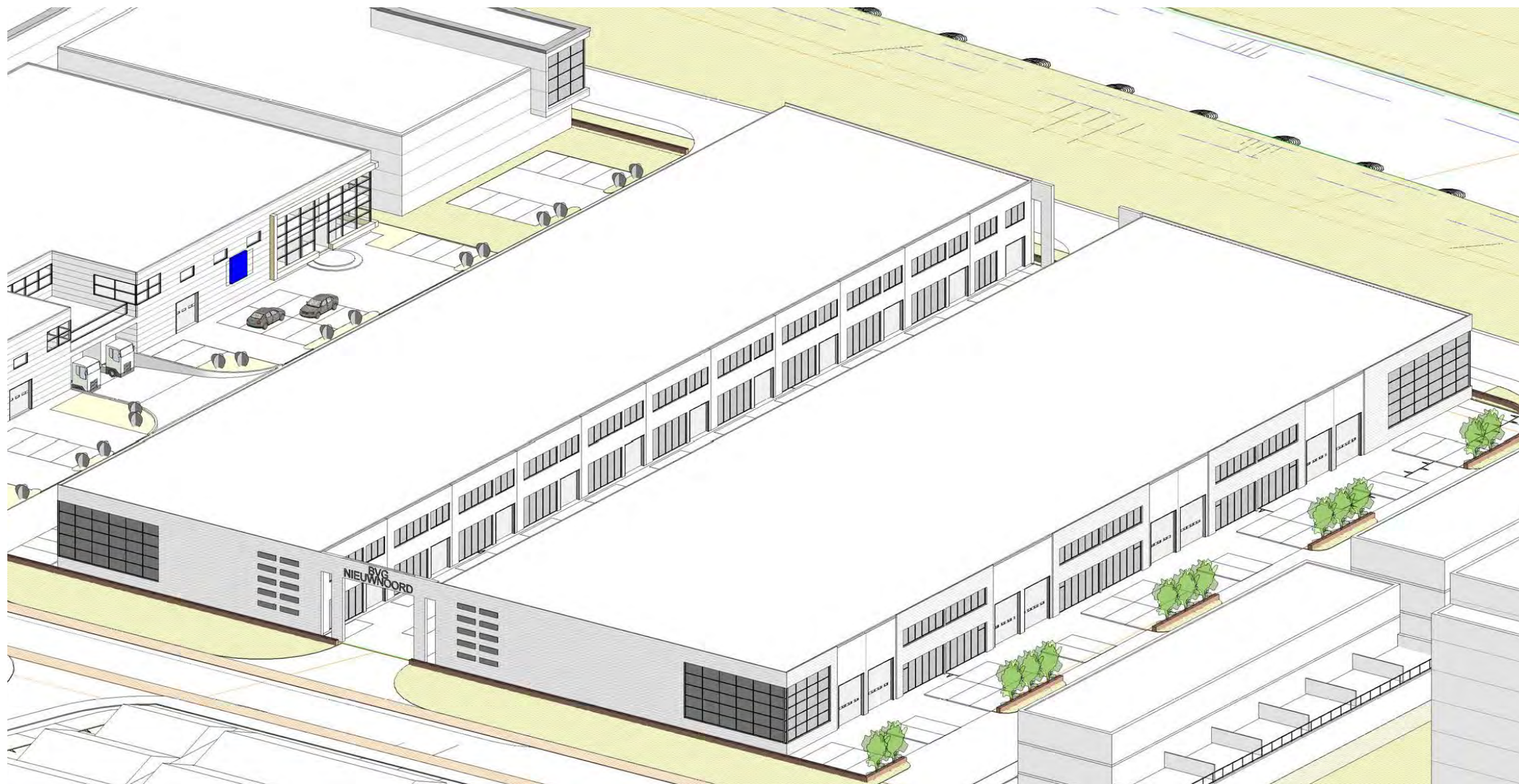




IV.1. Kamer I; 3D

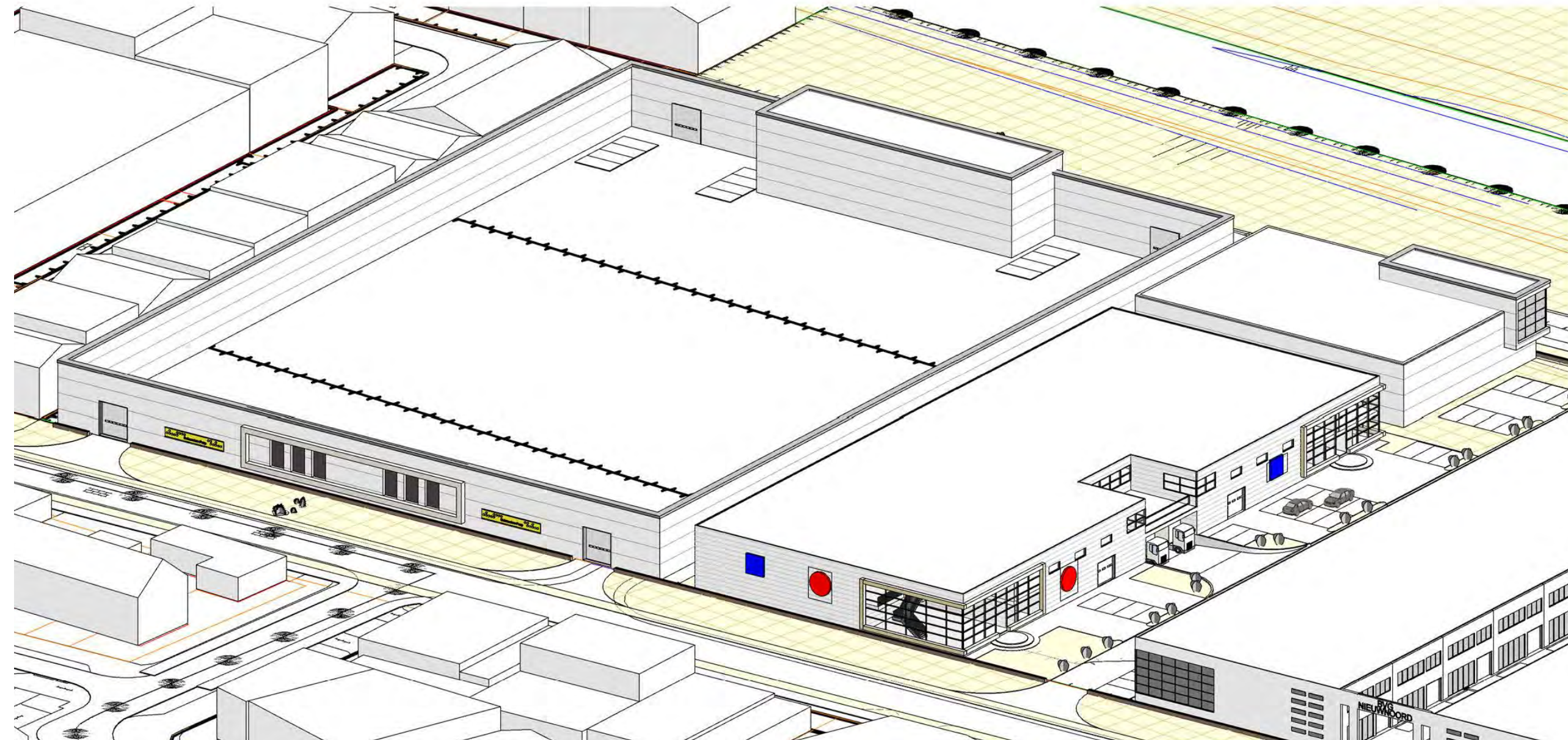
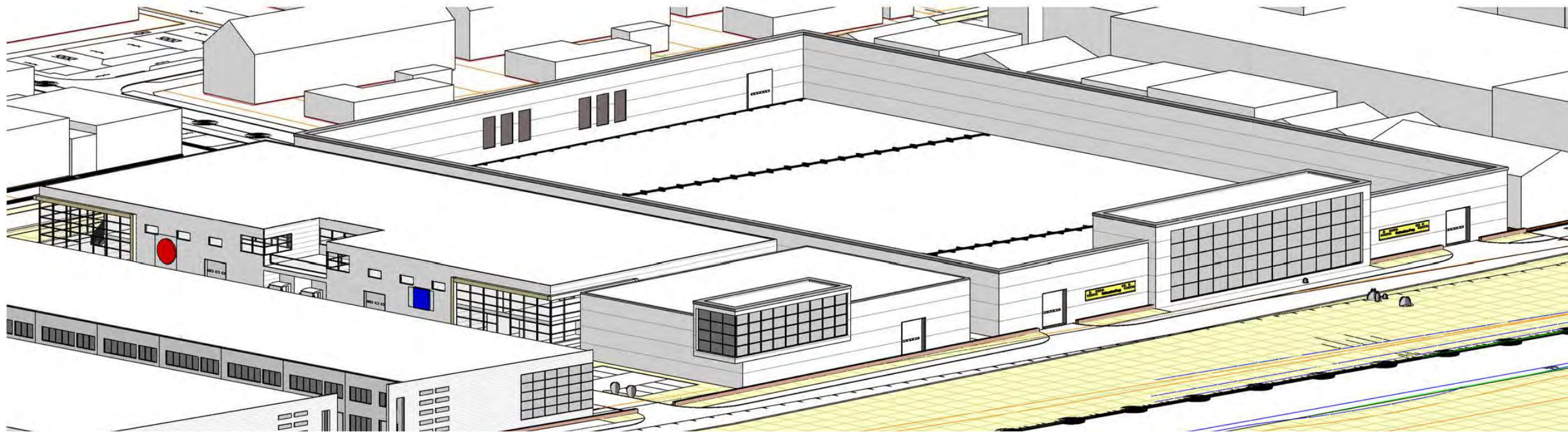
IV. Stedenbouwkundige uitwerking per kamer IV.2. Kamer II; 2D





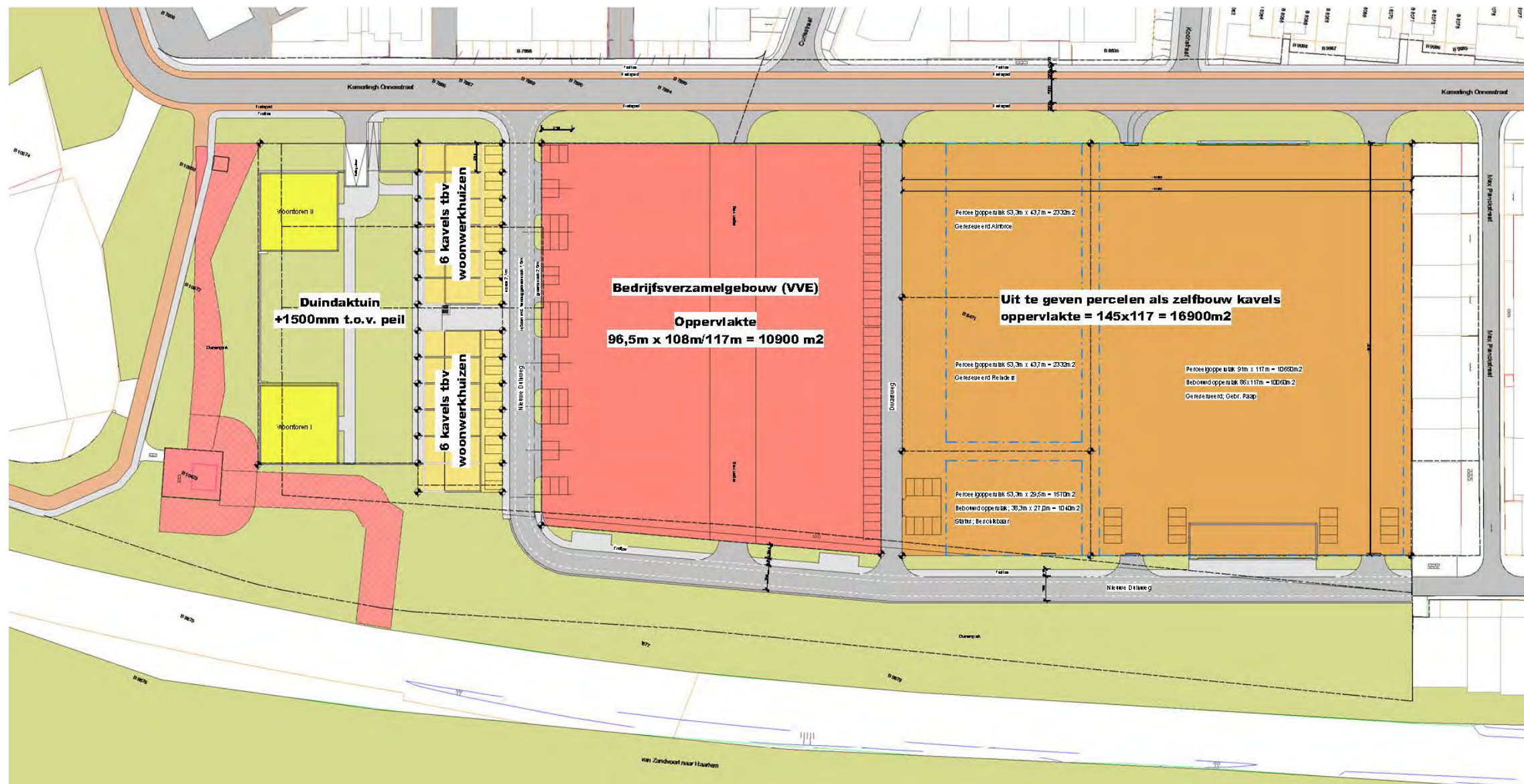
IV.2. Kamer II; 3D





IV.3. Kamer III; 3D

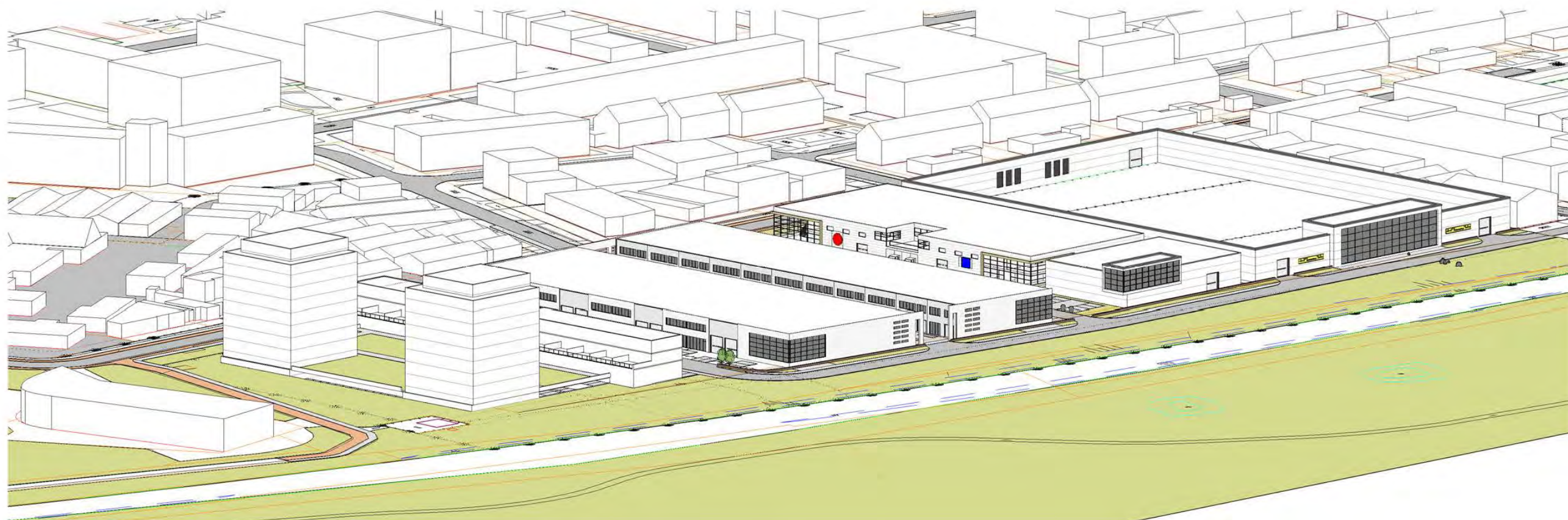
V. Resulterende Totaalbeelden V.I. Totaaloverzicht; 2D





V.2. Totaalbeeld Duinenpark; 3D

V. Resulterende Totaalbeelden V.3. Totaalbeeld K.Onnesstraat; 3D





V.4. Totaalbeeld Duinenweg; 3D

Thijs van Wieringen

Van: Kok Erik-Jan [e.j.kok@zandvoort.nl]
Verzonden: woensdag 17 mei 2017 13:31
Aan: Bastiaan van Wieringen; Thijs van Wieringen
CC: Albinus Lydia
Onderwerp: RE: reactie 4e stedenbouwkundig ontwerp + vragen Zandvoort

Beste Thijs en Bastiaan,

Ik heb zojuist kennis genomen van het "Definitief stedenbouwkundig plan" dd. 17 mei 2017.

Ik ga akkoord met dit plan.

Vriendelijke groet,

Erik Jan Kok

Stedenbouwkundig beleidsmedewerker
Gemeente Zandvoort

Afdeling Ontwikkeling en Beheer
bezoekadres Swaluvestraat 2, 2042 KB Zandvoort
correspondentie Postbus 2, 2040 AA Zandvoort
telefoon +31 23 5740 193
e-mail e.j.kok@zandvoort.nl

GEMEENTE ZANDVOORT