

Bestemmingsplan Middenboulevard

Vastgesteld reparatieplan partiële herziening

Definitief

gemeente Zandvoort

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Middenboulevard
Subtitel : reparatieplan partiële herziening
Projectnummer :
Referentienummer :
Revisie :
Datum :

Auteur(s) :
E-mail adres :
Gecontroleerd door :
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door :
Paraaf goedgekeurd :
Contact :

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Bestemmingsplan 2008	4
1.2	Bestemmingsplan 2009	4
1.3	Raad van State 2011	4
1.4	Reparatieplan partiële herziening 2012	4
1.5	Leeswijzer	4
2	Herziening	5
2.1	Uitspraak Raad van State	5
2.2	Gevolgen uitspraak	5
2.3	Raadsbesluit reparatie	6
3	Economische uitvoerbaarheid	8
4	Procedure	9
4.1	Inspraak	9
4.2	Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro	9
4.3	Zienswijzen	9
4.4	Vaststelling	9
5	Planregels	10
5.1	Artikel 1 Begrippen	10
5.2	Artikel 2 Herziening planregels	10
5.3	Artikel 3 “Centrum”	10
5.4	Artikel 4 Detailhandel	11
5.5	Artikel 5 “Horeca”	11
5.6	Artikel 7 “Tuin”	11
5.7	Artikel 11 “Wonen 1-2”	11
5.8	Artikel 14 “Woongebied 2”	12
5.9	Artikel 15 “Centrum-uit te werken”	12
5.10	Artikel 23 Algemene wijzigingsregels	13
5.11	Artikel 23.2 Vuurboetstraat	13
5.12	Artikel 23.3 Favaugeplein	13
5.13	Artikel 3	14
	Bijlage 1: Kaart uitspraak RvS	15
	Bijlage 2: Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland	16
	Bijlage 3: Analoge verbeelding	17

1.1 Bestemmingsplan 2008

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland onthouden op 8 januari 2008 goedkeuring aan het bestemmingsplan Middenboulevard, vastgesteld, bij besluit van 8 mei 2007. Dit besluit van Gedeputeerde Staten in combinatie met voortschrijdend inzicht hebben geleid tot de opstelling van een nieuw bestemmingsplan. Hiertoe zijn werkprogramma's uitgewerkt om de haalbaarheid aan te tonen ten behoeve van de grondexploitatie en de parkeerbalans. Deze programma's zijn tevens besproken met de bewoners en hebben geleid tot nieuwe bebouwingsvarianten. Daarna heeft de gemeenteraad op 24 februari 2009 de nota van uitgangspunten voor de Middenboulevard vastgesteld. Op basis hiervan is een nieuw bestemmingsplan "Middenboulevard" opgesteld met eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit. Gedurende de opstelling van het bestemmingsplan hebben overleggen plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van de bewoners en bedrijven.

1.2 Bestemmingsplan 2009

Op 29 september 2009 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan "Middenboulevard" vastgesteld. Aangezien met de uitvoering van het bestemmingsplan enige jaren zal zijn gemoeid, zijn in het plan flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Het betreft wijzigingen en uitwerkingen conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Zowel in de raadscommissie als in de gemeenteraad is gediscussieerd over de vraag of de bevoegdheid tot wijziging of uitwerking van het plan aan het college moest worden overgedragen dan wel dat deze bij de gemeenteraad kon blijven. Het college heeft de keuze bij de raad gelegd, mede gelet op de aard en omvang van het project. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad besloten de bevoegdheden van wijziging en uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening bij de gemeenteraad te laten.

1.3 Raad van State 2011

Naar aanleiding van een aantal ingediende beroepen tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft de Raad van State bij uitspraak van 7 december 2011 enkele delen van het bestemmingsplan vernietigd. Het betreft de formele kwestie uitwerking en wijziging van het plan door de gemeenteraad en een aantal inhoudelijke aspecten waaronder de aanduiding van de parkeergarage aan de zijde van de Torenstraat.

1.4 Reparatieplan partiële herziening 2012

De voorliggende rapportage betreft de partiële herziening van het bestemmingsplan Middenboulevard van de gemeente Zandvoort. Deze partiële herziening is nodig vanwege de uitspraak van de Raad van State en het daarop volgende besluit van de gemeenteraad voor reparatie van het bestemmingsplan en de onduidelijkheid voor wat betreft het uit te werken gebied "Palaceplein".

1.5 Leeswijzer

Na dit *Hoofdstuk 1: Inleiding* volgt in *Hoofdstuk 2: Herziening* de uitspraak van de Raad van State met de gevolgen van deze uitspraak voor het plan, de door de gemeente Zandvoort besloten wijze van reparatie en de feitelijke reparatie van de betreffende regels en het betreffende deel van de verbeelding. *Hoofdstuk 3: Economische uitvoerbaarheid* legt de relatie met het vastgesteld bestemmingsplan "Middenboulevard". Daarna volgt *Hoofdstuk 4: Procedure* met daarin de stappen die moeten leiden tot het onherroepelijk worden van deze partiële herziening.

Tot slot is *Hoofdstuk 5: Planregels* opgenomen met in de gerepareerde verbeelding in bijlage.

2.1 Uitspraak Raad van State

Op 7 december 2011 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan omtrent het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Middenboulevard" waarbij gemotiveerd onderstaande delen van het bestemmingsplan zijn vernietigd.

Formele aspecten

Op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening is de bevoegdheid van wijziging en uitwerking expliciet aan het college overgelaten. De destijds door Dr. J.W. van Zundert gedeponeerde stelling, dat deze aan de gemeenteraad kan worden overgelaten wordt derhalve niet door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gedeeld.

De volgende planregels van het bestemmingsplan zijn hierdoor vernietigd:

- Artikel 3.6 "wijzigingsbevoegdheid ophogen gebouw Seinpostweg en Palacegebouw met twee bouwlagen";
- Artikel 4 lid 4 wijzigingsbevoegdheid Detailhandel (winkelbestemming Bm Engelbertsstraat) naar wonen met detailhandel";
- Artikel 5 lid 4 "wijzigingsbevoegdheid horeca (hotel Boul. P.Loot) naar centrum";
- Artikel 7 lid 4 "wijzigingsbevoegdheid tuin naar tuin met ondergrondse parkeergarage (boul.Paulus Loot)";
- Artikel 9 lid 5 "wijzigingsbevoegdheid verkeer en verblijfsgebied naar verkeersverblijfsgebied met een ondergrondse parkeergarage";
- Artikel 11 lid 6 "wijzigingsbevoegdheid Wonen 1-2 (woningen Bm. Engelbertsstraat) voor uitbreiden woning met 3 meter";
- Artikel 15.2.1 en artikel 15 lid. 2.2 "Uitwerkingsregels Badhuisplein en Palaceplein";
- Artikelen 23 lid 1, 23 lid 2 lid 1 en 23 lid 3 "wijzigingsbevoegdheid (Watertorenplein, Vuurboetstraat, Favaugeplein);

Inhoudelijke aspecten

Omdat bepaalde regels teveel onduidelijkheden bevatten, waardoor de rechtszekerheid voor de omgeving teveel in het geding zou komen, zijn de volgende aanduidingen op de ruimtelijke verbeelding vernietigd:

- a. De aanduiding parkeergarage aan de zijde van de Torenstraat (zuidzijde van de watertoren);
- b. De aanduiding van de Centrum-uit te werken (C-U1) ter plaatse van het Palaceplein;
- c. De aanduiding wro-zone-wijzigingsbevoegdheid (voor onder nieuw maaiveld parkeren) ten oosten van het "Van Fenemapplein";

Bijlage

Op het kaartje in *bijlage 1* zijn de betreffende planregels en het deel van de verbeelding die zijn vernietigd weergegeven.

2.2 Gevolgen uitspraak

Met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State bestaat er een beginsemplicht tot reparatie van het bestemmingsplan, zulks met in achtneming van de uitspraak van de Raad van State. In de uitspraak is geen termijn genoemd, waarbinnen de besluitvorming dient plaats te vinden. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening bestaat er een verplichting om voor 2013 bestemmingsplannen te actualiseren. Indien aan deze verplichting niet wordt voldaan kan men als strafsancie geen bouwleges meer heffen. Ook kan de gemeenteraad besluiten om

bepaalde regels of aanduidingen niet te repareren, waarbij een aanduiding of een planregel niet meer door reparatie in werking treedt.

De Afdeling heeft in zijn uitspraak niet de Crisis en herstelwet van toepassing verklaard, zodat een eventuele reparatie via de gebruikelijke weg van ontwerpbestemmingsplan en vaststelling door de gemeenteraad gevolgd dient te worden, zoals de Wet ruimtelijke ordening voorschrijft. Omdat het een herziening (reparatie) van een bestemmingsplan betreft van vóór 1 januari 2010 behoeft op grond van artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening niet het digitale proces te worden gevolgd via ruimtelijke plannen, maar kan op basis van de analoge versie worden gerepareerd.

2.3 Raadsbesluit reparatie

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State heeft de gemeente Zandvoort in januari 2012 een discussiestuk opgesteld waarin de gevolgen van de uitspraak zijn neergelegd. Op 25 januari 2012 is het discussiestuk in de raad besproken. Op basis hiervan heeft het college van B&W op 7 februari 2012 het raadsvoorstel voor reparatie opgesteld, dat in de raadsvergadering van 21 maart 2012 is bekrachtigd.

Een en ander betekent dat:

- 1) Overeenkomstig de overwegingen van de Afdeling bestuursrechtspraak worden in de planregels "artikel 3.6. artikel 4.4, artikel 5lid 4, artikel 7 lid 4. artikel 11 lid 6 artikel 15 lid 2.2 artikel 23 lid 1 artikel 23 lid 2.1. en artikel 23 lid 3 de woorden "de raad" vervangen door "burgemeester en wethouders". Tevens worden hiervoor de procedures op grond van de Wet ruimtelijke ordening gestart.

Motivatie:

Hierbij wordt recht gedaan aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak en behoudt het bestemmingsplan de flexibiliteit, die de gemeenteraad bij besluit van 29 september 2009 heeft beoogd.

- 2) De aanduiding parkeergarage aan de zijde van de Torenstraat (Zuidzijde van de Watertoren) wordt niet gerepareerd.

Motivatie:

Met de aanduiding parkeergarage wordt beoogd een bovengrondse parkeergarage boven het maaiveld te realiseren. Volgens de overwegingen van de Afdeling bestuursrechtspraak had dit tevens door middel van een bouwvlak moeten worden aangegeven. Uitgangspunt van het plan is echter om een ondergrondse parkeervoorziening mogelijk te maken en niet een parkeervoorziening boven bestaand maaiveld. De planregels voorzien in een ondergrondse parkeervoorziening door middel van een afwijking (binnenplans) van het bestemmingsplan en een ontheffing van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

- 3) De aanduiding "pg" binnen de bestemming "Woongebied 2" wordt voorzien van een bouwvlak, artikel 14 van de planregels wordt in die zin aangepast en hiervoor worden de procedures op grond van de Wet ruimtelijke ordening gestart.

Motivatie:

Uitgangspunt van de gemeente voor het Watertorenplein is, dat zowel ondergronds als bovengronds geparkeerd kan worden (indien hiervoor ontheffing van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt verleend). Er is een hoogteverschil tussen de Thorbeckestraat en de Westerparkstraat. Ten opzichte van de Thorbeckestraat zou deze parkeervoorziening ondergronds zijn. De gemeenteraad heeft echter bij de vaststelling van het bestemmingsplan bepaald, dat de bouwhoogten van gebouwen dienen te worden gemeten vanaf het peil van het Watertorenplein (is gelijk aan Westerparkstraat). Hierdoor moet de gebouwde parkeervoorziening als bovengronds worden beschouwd.

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft nu uitgesproken, dat indien in de planregels is bepaald, dat hoofdgebouwen in een bouwvlak moeten gebouwd, dit eveneens voor een bovengrondse parkeervoorziening geldt. De aanduiding "pg" binnen de bestemming "Woongebied 2" dient derhalve eveneens door middel van een bouwvlak aangegeven te worden en te worden voorzien van een maximale bouwhoogte.

- 4) De aanduiding van de Centrum-uit te werken (C-U1) ter plaatse van het Palaceplein wordt later hersteld. Door de gemeenteraad is aan het college verzocht om hiervoor een

stappenplan uit te werken en te onderzoeken of de plangrenzen hiervoor uitgebreid kunnen c.q. moeten worden (bijvoorbeeld richting Van Fenemaplein en Stationsplein).

Motivatie:

Blijkens de overwegingen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn de planregels betreffende de uitwerking van het Palacegebied onvoldoende richtinggevend. Er bestaat een risico dat er weerstand ontstaat tegen de gekozen variant over de torens. Niet voor niets zijn er destijds drie varianten gekozen. De raad heeft de keuze om deze aanpassingen later te herstellen, na het traject met het beeldkwaliteitsteam en de opdrachtnemer voor het Plan voor de Openbare Ruimte. In dat proces is ook het betrekken van stakeholders voorzien. Door te wachten op de uitkomsten van het Plan voor de Openbare Ruimte is de kans op draagvlak en een weloverwogen keuze van de situering van de gebouwen groter.

De vernietiging van het Palaceplein, betekent dat er een nieuw bestemmingplan moet worden gemaakt voor dit deel. Het College zal met een apart raadsvoorstel komen over de te nemen stappen. Hierbij zal ook onderzocht worden wat de plangrens van het nieuwe bestemmingsplan zou kunnen-moeten worden (b.v. richting Van Fenemaplein en Stationsplein).

- 5) De aanduiding WRO-zone wijzigingsbevoegdheid (voor onder nieuw maaiveld parkeren) ten oosten van het Van Fenemaplein wordt niet gerepareerd.

Motivatie:

Naar aanleiding van de uitspraak van de RvS heeft de gemeente in het koop- c.q. erfpachtaanbod aan de vereniging van eigenaren (VVE) rekening gehouden met het blijven bestaan van de huidige situatie. Hierdoor hoeft de gemeente geen complexe discussie meer te hoeven voeren over afsplitsing van de plint van de VVE met vragen als hoe doe je dat dan, hoe om te gaan met die plint tot eventuele realisatie van de nieuwe garage, waar gaan die bedrijven straks heen, welke vergoeding moet daar tegenover staan en welke consequenties heeft dat voor de waardebeoordeling van de rest van het gebouw etc. Op basis van deze argumenten is besloten deze wijziging niet te repareren en de huidige situatie te handhaven. Op het huidige maaiveld kan overeenkomstig de bestemming "Verkeer en verblijfsgebied" een openbare inrichting worden gemaakt met ondermeer mogelijkheid voor niet overdekt parkeren.

Op basis van het bovenstaande volgen de reparatie van de betreffende regels en van het betreffende deel van de verbeelding.

Het bestemmingsplan betreft een reparatie als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De ruimtelijke kaders blijven gelijk aan het op 29 september 2009 vastgestelde bestemmingsplan “Middenboulevard”. In hoofdstuk 6 van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Dit hoofdstuk is derhalve eveneens van toepassing op dit bestemmingsplan.

4.1 Inspraak

Het bestemmingsplan betreft een formele correctie zulks naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De ruimtelijke kaders blijven gelijk aan het door de gemeenteraad op 29 september 2009 vastgestelde bestemmingsplan, waarvoor inspraak en overleg is geweest. Omdat het thans om een formele correctie gaat, wordt geen inspraak gegeven.

4.2 Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders overleg met besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. In verband hiermee is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de hieronder genoemde instellingen, diensten en organisaties.

- VROM-Inspectie
- Provincie Noord-Holland
- Waterschap

Binnen de gestelde termijn zijn van de VROM-Inspectie en de provincie Noord-Holland geen reacties ontvangen, zodat zij met de voorgestelde reparatie kunnen instemmen.

Van het Hoogheemraadschap van Rijnland is bij brief van 1 juni 2012 een reactie ontvangen, dat zij akkoord kunnen gaan met het ontwerpbestemmingsplan partiële herziening van het bestemmingsplan "Middenboulevard. Omdat het bouwvlak van het Watertorenplein binnen de beschermingszone van de primaire waterkering is gelegen wordt verzocht dit in de toelichting op te nemen. De toelichting van het bestemmingsplan "Middenboulevard" vastgesteld 29 september 2009 blijft ook voor deze partiële herziening van kracht. In deze toelichting zijn de betreffende zones van de primaire waterkering aangegeven. Hiermee wordt derhalve aan het verzoek van het Hoogheemraadschap van Rijnland tegemoet gekomen. De reactie is als bijlage toegevoegd.

4.3 Zienswijzen

Nadat de overlegreacties zijn verwerkt, wordt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken.

4.4 Vaststelling

Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

5.1 Artikel 1 Begrippen

1.1. Plan:

Reparatieplan partiële herziening bestemmingsplan "Middenboulevard".

1.2 Bestemmingsplan:

De geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en bijlagen;

gewijzigde planregel

5.2 Artikel 2 Herziening planregels

Van toepassing zijn de planregels van het bestemmingsplan "Middenboulevard", zoals vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 29 september 2009, gedeeltelijk vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij uitspraak van 7 december 2011, met in achtneming van de volgende veranderingen en aanvullingen:

5.2.1 Artikel 3 "Centrum"

Dit artikel wordt als volgt aangevuld:

3.6.1 Wijziging C3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van 'C3' de bestemming te wijzigen in die zin dat ter plaatse van het hoofdgebouw met een aanduiding van 30 m bouwhoogte, twee extra bouwlagen kunnen worden toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de totale bouwhoogte van de twee extra bouwlagen niet meer mag bedragen dan zes meter;
- b. de extra bouwlagen voorzien in parkeren op eigen erf, zoals omschreven in artikel 20.3 van deze regels;
- c. wanneer dit niet mogelijk is, dient het parkeren in de directe nabijheid van het wijzigingsgebied plaats te vinden.

3.6.2 Wijziging C4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van 'C4' de bestemming te wijzigen in die zin dat ter plaatse van het hoofdgebouw twee extra bouwlagen kunnen worden toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de totale bouwhoogte van de twee extra bouwlagen niet meer mag bedragen dan zes meter;
- b. de extra bouwlagen voorzien in parkeren op eigen erf, zoals omschreven in artikel 20.3 van deze regels;
- c. wanneer dit niet mogelijk is, dient het parkeren in de directe nabijheid van het wijzigingsgebied plaats te vinden.

5.2.2 Artikel 4 Detailhandel

Dit artikel wordt als volgt aangevuld:

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen te wijzigen naar 'Wonen 2', met dien verstande dat:

- a. in het wijzigingsplan moet het bouwvlak met behulp van bouwgrenzen op de plankaart worden aangegeven;
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan respectievelijk 11 en 14 meter;
- c. door middel van een aanduiding detailhandel op zowel in de eerste bouwlaag en tweede bouwlaag is toegestaan;
- d. voor het overige de bepalingen van artikel 12 van toepassing zijn;
- e. parkeren plaats vindt op eigen erf conform de in dit plan voorziene parkeernormering. Wanneer dit niet mogelijk is dient parkeren plaats te vinden in de directe nabijheid van het wijzigingsgebied.

5.2.3 Artikel 5 "Horeca"

Dit artikel wordt als volgt aangevuld:

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen te wijzigen naar 'Centrum', met dien verstande dat:

- a. in het wijzigingsplan moet het bouwvlak met behulp van bouwgrenzen op de plankaart worden aangegeven;
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan respectievelijk 15 en 17 meter;
- c. de bebouwingsdiepte van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 13 meter;
- d. horecabedrijven categorie A en B in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
- e. voor het overige de bepalingen van artikel 3 van toepassing zijn;
- f. parkeren plaats vindt op eigen erf conform de in dit plan voorziene parkeernormering. Wanneer dit niet mogelijk is dient parkeren plaats te vinden in de directe nabijheid van het wijzigingsgebied.

5.2.4 Artikel 7 "Tuin"

Dit artikel wordt als volgt aangevuld:

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het toegestane gebruik binnen bestemming 'Tuin' te wijzigen door het opnemen van de aanduiding 'parkeergarage' (pg) met dien verstande dat de diepte van de ondergrondse parkeergarage niet meer mag bedragen dan 3 meter, indien hiervoor een ontheffing van de beheerder van de waterkering wordt verstrekt.

5.2.5 Artikel 11 "Wonen 1-2"

Dit artikel wordt als volgt aangevuld:

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van 'Wonen 1-2' de bestemming te wijzigen, met dien verstande dat:

- a. het bouwvlak aan de achterzijde met maximaal 3.00 meter kan worden vergroot;
- b. de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5.00 respectievelijk 8.00 meter;
- c. door middel van een aanduiding een kap verplicht zal worden gesteld, waarbij de dakhelling dient aan te sluiten bij de dakhelling van het hoofdgebouw.

5.2.6 Artikel 14 "Woongebied 2"

Dit artikel wordt als volgt gewijzigd:

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gestapelde woningen;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. detailhandel;
- d. dienstverlening;
- e. horeca;
- f. bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
- g. bouwwerken geen gebouw zijnde;
- h. bijbehorende erven;
- i. parkeren;
- j. antenne-installaties;
- k. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat uitsluitend boven het maaiveld een gebouwde parkeervoorziening in het bouwvlak is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- l. verblijfsgebieden;
- m. (langzaam) verkeersvoorzieningen;
- n. groenvoorzieningen en water;
- o. bijbehorende voorzieningen.

14.2 Bouwregels

Artikel 14.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen, niet zijnde een ondergrondse parkeergarage, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van de hoofdgebouwen, niet zijnde een gebouwde parkeergarage, mag maximaal 1600 m² bedragen;
- c. een ondergrondse parkeergarage mag zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' geldt dat de bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
- e. voor het peil geldt in afwijking van de begripsbepaling het maaiveld van het watertorenplein als uitgangspunt;
- f. indien een hoofdgebouw van een kap wordt voorzien, zal de dakhelling niet meer bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak.

5.2.7 Artikel 15 "Centrum-uit te werken"

Dit artikel wordt als volgt aangevuld:

15.2.2 Centrum - uit te werken 2

Burgemeester en wethouders zijn verplicht overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Centrum – uit te werken bestemming 2', voor zover het betreft de gronden gesitueerd binnen de op de plankaart aangegeven grens van 'Centrum - uit te werken bestemming 2' uit te werken naar 'Centrum', met dien verstande dat:

- a. de uitwerking niet gefaseerd mag plaatsvinden;
- b. de aangegeven gronden bestemd zijn voor "Centrum" zoals bedoeld in artikel 3 van de regels met dien verstande dat:
- c. door middel van een aanduiding "specifieke bouwaanduiding doorgang" een doorgang dient te worden aangegeven als vervolg op de functie van de Kerkstraat als verbindingsas naar de boulevard. De verbindingsas dient een gemiddelde breedte te hebben van tenminste 15 meter;
- d. in het gebied dient tevens een aaneengesloten verblijfsgebied te worden aangeduid met een oppervlakte van minimaal 825 m²;
- e. de bouwhoogte maximaal 23 meter mag bedragen, met dien verstande, dat de bouwhoogte aan de zijde van de Burg. Engelbertsstraat/Thorbeckestraat maximaal 14 meter mag bedragen;
- f. voor het bepalen van de bouwhoogte de kruin van de Burg. Engelbertsstraat/ Thorbeckestraat als uitgangspunt dient te worden genomen als "peil";
- g. een windonderzoek zal worden verricht alvorens tot definitieve uitwerking zal worden besloten.

- h. geen onevenredige schaduwwerking zal plaatsvinden voor het strand;
- i. de uitgangspunten van de beeldkwaliteitnotitie in acht zullen worden genomen;
- j. het parkeren binnen het plangebied zal worden opgelost binnen de daarvoor geldende parkeernormering zoals opgenomen in de algemene gebruiksregels in artikel 20.

5.2.8.1 Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel wordt als volgt aangevuld:

23.1 Watertorenplein:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'Wro zone-wijzigingsgebied 1', te wijzigen naar 'Woongebied 1-2' met dien verstande dat:

- a. op de begane grond naast de woonfunctie ook nog andere functies mogelijk gemaakt kunnen worden zoals detailhandel, dienstverlening, kantoren en horecabedrijven categorie A t/m D;
- b. de bouwhoogte maximaal 14 meter mag bedragen met een stedenbouwkundig accent van maximaal 28 meter;
- c. parkeren plaats vindt op eigen erf conform de in dit plan voorziene parkeernormering. Wanneer dit niet mogelijk is dient parkeren plaats te vinden in de directe nabijheid van het wijzigingsgebied.
- d. voor het overige het bepaalde in artikel 13 van deze regels van toepassing is.

5.2.8.2 Artikel 23.2 Vuurboetstraat

Dit artikel wordt als volgt aangevuld:

23.2.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor zover het betreft de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro zone-wijzigingsgebied 2', te wijzigen in een bestemming 'Woongebied' met dien verstande, dat het gebruik van de gronden kan worden gewijzigd naar:

- a. wonen;
- b. horeca, met dien verstande, dat horecabedrijven A tot en met B zijn toegestaan
- c. wellness;
- d. parkeren;
- e. langzaam verkeersvoorzieningen;
- f. verbindingsweg voor hulp- en reinigingsdiensten;
- g. verblijfsgebieden;
- h. groenvoorzieningen en water;
- i. bijbehorende voorzieningen;
- j. tot de bijbehorende voorzieningen behoren verkeersgeleiders, groenvoorzieningen, bermten, kunstwerken, straatmeubilair, speelvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, waaronder telefooncellen, abri's en afvalverzamelssystemen.

5.2.8.3 Artikel 23.3 Favaugeplein

Dit artikel wordt als volgt aangevuld:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'Wro zone wijzigingsgebied 3' in de bestemming "Wonen 1-2" en "Verkeer", met dien verstande dat:

- a. de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan uitsluitend kan worden gestart op initiatief van collectief particulier opdrachtgeverschap en de financiële haalbaarheid is aangetoond hetzij door een exploitatieplan hetzij door een exploitatieovereenkomst;
- b. in het wijzigingsplan moeten de bouwvlakken met behulp van bouwgrenzen op de plankaart worden aangegeven in samenhang met de voorschriften waar wel en niet gebouwen zijn toegestaan;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 45% met dien verstande, dat de parkeervoorziening voor 100% mag worden bebouwd.
- d. de bouwhoogten van de hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan 17 meter met uitzondering van een oppervlakte van 1100 m², waarvan de bouwhoogte maximaal 24 meter mag bedragen;

- e. Indien meer dan 1100 m² een bouwhoogte krijgt van 24 meter dan mag de gemiddelde bouwhoogte van de hoofdgebouwen in het wijzigingsgebied niet meer bedragen van 18 meter (gemiddeld 6 bouwlagen);
- f. De hoofdgebouwen zodanig gesitueerd dienen te worden, waardoor de privacy van de woningen aan de Burg. Engelbertsstraat voldoende is gewaarborgd;
- g. onder nieuw maaiveld een parkeervoorziening kan worden gebouwd bestaande uit maximaal één bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 4.00 meter met dien verstande, dat de afstand van het parkeerdek tot de perceelsgrens van de aangrenzende woningen tenminste twee meter bedraagt en waarbij de ruimtelijke kwaliteit in acht wordt genomen.
- h. voor het overige de bepalingen van de artikelen 8 en 11 van toepassing zijn.

5.3 Artikel 3

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het reparatieplan partiële herziening bestemmingsplan "Middenboulevard.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 27 november 2012

Griffier,

Voorzitter,

Bijlage 2: Wateradvies Hoogheemraadschap
van Rijnland



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw kenmerk:

uw brief van:

ons kenmerk:

bijlagen:

inlichtingen:

doorkiesnummer:

onderwerp:

1 juni 2012

12.34387

1

Th. van Urk

071-3063489

wateradvies partiële herziening
bestemmingsplan Middenboulevard

Gemeente Zandvoort
t.a.v. Dhr. J. Sandbergen
Postbus 2
2040 AA Zandvoort

INTI. ZAAKNR.		2012	281
Afdeling		DIB/PR	
Stuk nummer			
Datum	25 JUN 2012		
Zie ook nummer			
Byo		Ja / (nee)	
t.a.v. Dhr. J. Sandbergen			



* 0 0 0 0 0 0 0 5 8 2 1 *

Leiden,

13 JUNI 2012

Geachte heer Sandbergen,

Naar aanleiding van het ons d.d. 1 juni 2012 in het kader van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het 'Besluit ruimtelijke ordening' ter beoordeling toegezonden concept-ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot een partiële herziening van het bestemmingsplan "Middenboulevard" te Zandvoort, delen wij u het volgende mee.

De partiële herziening heeft enerzijds tot doel in de planregels de tekst '(gemeenteraad)raad' te wijzigen in 'college' en anderzijds een bovengronds bouwvlak op het Watertorenplein op te nemen.

Het bouwvlak op het Watertorenplein is gelegen binnen de beschermingszone van de primaire kering. Wij verzoeken u dit in een toelichting, onder verwijzing naar de Kustnota, Deel II; Beleidsregels, op te nemen. Te uwer informatie is een tekening bijgevoegd.

Daar het een bovengrondse parkeergarage betreft en er derhalve geen ontgravingen binnen het profiel van de beschermingszone van de primaire kering hoeven plaats te hebben bestaan tegen het opnemen van een bouwvlak voor een bovengrondse parkeergarage geen bezwaren.

Wij kunnen instemmen met de uitwerking van het concept-ontwerpbestemmingsplan "ontwerp partiële herziening bestemmingsplan "Middenboulevard" en geven u hierbij een **positief** wateradvies.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met Th. van Urk.

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

mw. drs. ir. I. Kramps-Luitwieler,
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 3 063 063
telefax (071) 5 123 916

internet: www.rijnland.net

e-mail: post@rijnland.net

Titel

Sub Titel



Legenda

- primaire kering
- dwarsprofiel prim. kering
- regionale kering (legger)
- boezemkering
- polderkering
- noodkering
- onbekend
- Regionale kering ter inzage
- boezemkering
- polderkering
- water- / landscheiding
- noodkering
- onbekend
- regionale kering (actueel)
- boezemkering
- polderkering
- noodkering
- onbekend
- regionale kering kernzone
- beschermingszone
- buiten beschermingszone
- leggerzone prim. kering
- kernzone waterkering
- beschermingszone waterkering
- buitenbeschermingszone waterkering
- waterloopvlak (vlak) actueel
- onbekend soort watergang
- primaire watergang
- overige watergang
- watergang vlak
- GBKN_TKSTEN(januari 2012)
- GBKN_LIJNEN(januari 2012)
- <all other values>
- B00
- B15

Rijland

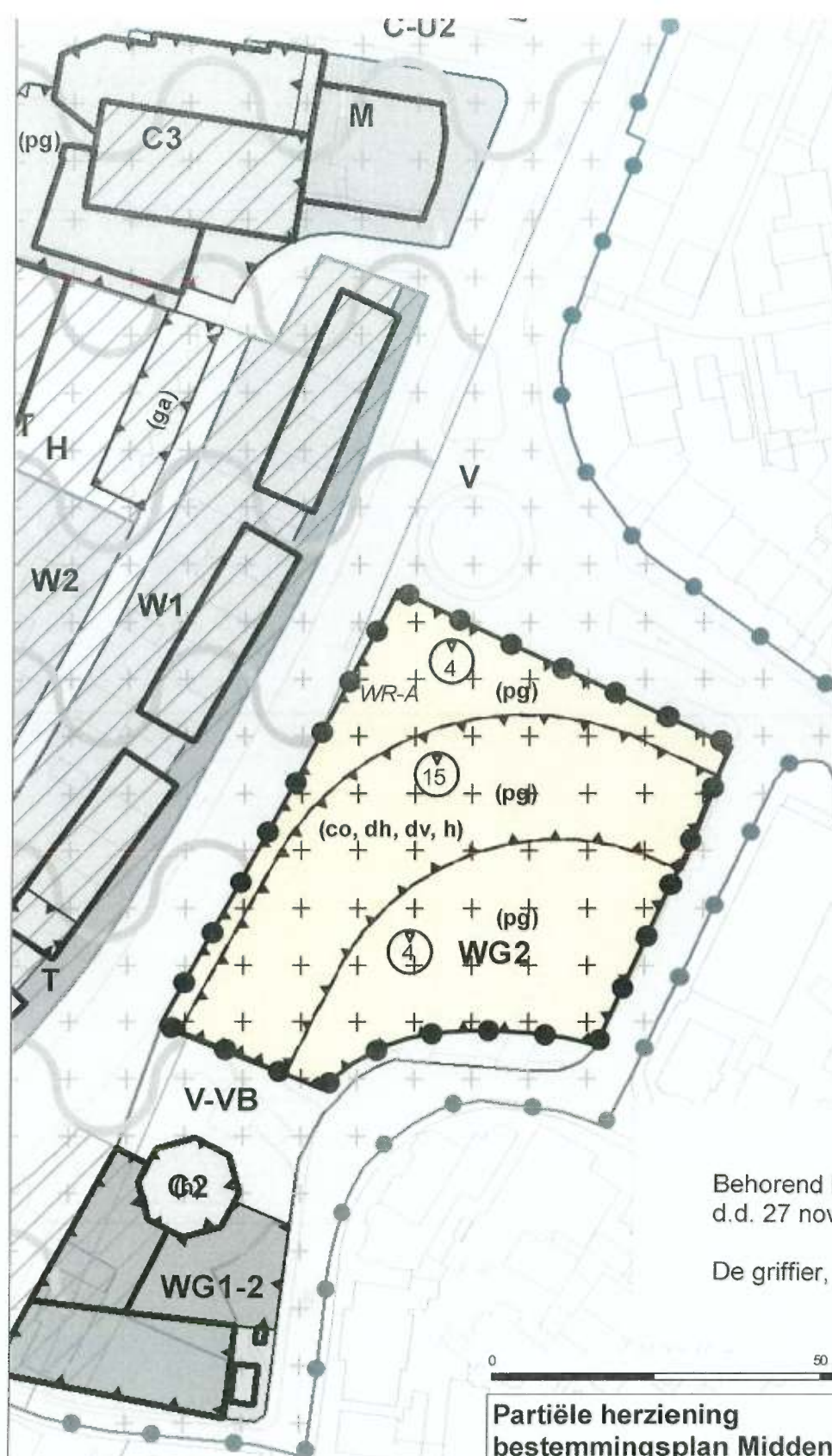
Geoweb versie 3.3
Copyright © 2008 ESRI Nederland B.V., Grontmij Nederland B.V.

Topografische ondergronden (C) Topografische Dienst Kadaster, GBKN
Alle rechten voorbehouden

Auteur: Auteur

Datum: 11-06-2012

Schaal: 1:1.310



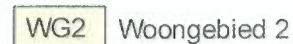
Legenda

Plangebied



Plangebied

Bestemming

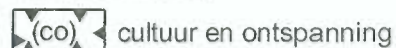


Woongebied 2



Waarde - Archeologie

Aanduiding



cultuur en ontspanning



detailhandel



dienstverlening



horeca



parkeergarage



bouwvlak



maatvoering



maximale bouwhoogte (m)

Verklaring

GBKN

Behorend bij besluit van de gemeenteraad
d.d. 27 november 2012

De griffier,

0 50 100 meter

Partiële herziening bestemmingsplan Middenboulevard Analoge verbeelding

Opdrachtgever: Gemeente Zandvoort

Planstatus (bestemmingsplan):

Datum ontwerp:

Datum vastgesteld: 27 nov 2012

Projectnummer: 318772

Tekendatum: 02-05-2012

Schaal: 1:1.000

Formaat: A4

Tekeningnummer: 20120524.002

Get: KB

Grontmij



Agendapunt: 4
Registratienummer: 2012/10/000636
Zaaknummer: Z2012-002874
Versienummer:

De raad van de gemeente Zandvoort;

Gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 16 oktober 2012, nr. 2012/10/000635,

Gelet op de overwegingen van de raad van 27 november 2012;

Gelet op onderstaande wettelijke bepalingen:
artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Besluit:

- overeenkomstig de overwegingen van het advies van de hoorcommissie "Bestemmingsplannen" d.d. 5 oktober 2012 inzake het ontwerp reparatieplan partiële herziening bestemmingsplan "Middenboulevard", welk advies geacht wordt deel uit te maken van dit besluit, te beslissen op de ingekomen zienswijzen;
- overeenkomstig het advies van de hoorcommissie (met de onder hoofdstuk 5.2 voorgestelde ambtshalve wijziging voor de nummering van de planregels en het woord "Fauvaugeplein" in de inhoudsopgave alsmede planregel 23.3 te wijzigen in Fauvaugeplein) het reparatieplan partiële herziening bestemmingsplan "Middenboulevard" gewijzigd vast te stellen.

Zandvoort, 27 november 2012,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,