

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

De Middenboulevard, de strook waar het oude vissersdorp Zandvoort de zee raakt. Dit gebied heeft een sleutelpositie om aan Zandvoort als badplaats gezicht te geven. In de jaren dertig van de vorige eeuw stonden er in de duinen panden met vaak veel grandeur, die beeldbepalend waren voor de badplaats. In de tweede wereldoorlog is de bebouwing aan de boulevard gesloopt. De bestaande situatie is tijdens de jaren van wederopbouw vormgegeven. Met de wederopbouw is het niet gelukt dit gebied een aangename en aansprekende uitstraling te geven. De afgelopen twintig jaar zijn weinig investeringen in het plangebied gedaan, de oorspronkelijke toeristische functie van sommige gebouwen is teloor gegaan, andere gebouwen staan leeg, de openbare ruimte is gedateerd en het grootste deel van de huidige bebouwing spreekt niet tot de verbeelding. Het gebied is echter het directe achterland van de boulevard. Het Badhuisplein, is via de Kerkstraat de schakel met de voorzieningen in het dorpscentrum. Deze schakel vormt met het Palacegebied de kortste verbinding van centrum en station naar het strand. Omdat het niet gelukt is het plangebied een aantrekkelijke uitstraling te geven, heeft de gemeente in de jaren negentig besloten dat vernieuwing nodig was.

De inspanningen van de Gemeente Zandvoort op het gebied van de Middenboulevard beslaan inmiddels meerdere raadsperiodes. Vele varianten om dit gebied het zo noodzakelijke nieuwe aanzien te geven zijn de revue gepasseerd.

Bij besluit van 9 juni 2005 heeft de gemeenteraad het Ruimtelijk Functioneel Plan, gebaseerd op het zogenaamde duin(plus)model, en het Garantieplan vastgesteld

De verkiezingen hebben geleid tot een andere zetelverdeling in de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft besloten het Ruimtelijke Functioneel Plan te heroverwegen. Deze heroverweging heeft mede plaatsgevonden op basis van de inspraakreacties, die gedurende het proces van inspraak op het voorontwerp zijn ingekomen. Deze heroverweging van het RFP heeft geleid tot de Ruimtelijk Functionele Verkenning (RFV) (RFP met heroverweging).

Bij besluit van 31 oktober 2006 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijk Functionele Verkenning vastgesteld. De heroverweging heeft met name betrekking op het middendeel van de Middenboulevard. De basisstrategie van het Ruimtelijke Functioneel Plan blijft dan ook voor het ontwerpbestemmingsplan bestaan.

Met de vaststelling van de RFV zal de Middenboulevard als verbinding tussen dorp en zee weer uitstraling krijgen met aandacht voor wervende toeristische voorzieningen en een kwalitatieve en kwantitatieve uitbreiding van het woningaanbod.

Ook heeft de gemeente Zandvoort zich tot taak gesteld om voor haar grondgebied het aantal bestemmingsplannen te beperken tot hooguit 15 nieuwe bestemmingsplannen. Daarnaast heeft de gemeenteraad op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om tenminste eenmaal in de tien jaar een bestemmingsplan te herzien.

Dit document, Bestemmingsplan Middenboulevard, voorziet in een planologische basis voor de uitvoering van de RFV terwijl het ook aan de taakstelling van de gemeenteraad voldoet.



Afbeelding 1. locatie Middenboulevard

Bij besluit van 8 januari 2008 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan Midden-Boulevard in zijn oorspronkelijke vorm.

Het procedurele aspect, waarbij is gesteld, dat door de vastgestelde wijzigingen er in feite sprake is van een nieuw plan, was voor de gemeente Zandvoort aanleiding om niet in beroep te gaan tegen de gehele niet goedkeuring. Op basis van dit besluit dient de gemeente Zandvoort tot de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan over te gaan. De RFV is nog steeds de basis van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de uitspraak van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland tot niet goedkeuring alsmede voortschrijdend inzicht heeft geleid tot een aantal aanpassingen. Naar aanleiding van de opmerkingen van Gedeputeerde Staten zijn werkprogramma's uitgewerkt om de haalbaarheid aan te tonen ten behoeve van de grondexploitatie en de parkeerbalans. Deze werkprogramma's zijn tevens besproken met de bewoners en hebben geresulteerd in nieuwe bebouwingsvarianten. Bij besluit van 24 februari 2009 heeft de gemeenteraad de nota van uitgangspunten voor de middenboulevard vastgesteld. Deze nota dient thans als basis voor de uitgangspunten van het vast te stellen bestemmingsplan voor de middenboulevard.

Tegelijkertijd is een beeldkwaliteitnotitie op hoofdlijnen opgesteld waarin de beeldkwaliteit op hoofdlijnen nader is uitgewerkt. Deze notitie vormt samen met het overleg met de bewoners de basis voor de vertaling naar de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart en regels.

1.2 Aard en doel bestemmingsplan

De Middenboulevard zal worden vernieuwd tot een gebied met wervende toeristische voorzieningen en een kwalitatieve uitbreiding van het woningaanbod. De RFV vormt zowel de basis voor het vernieuwingsproces als voor het onderhavige document, Bestemmingsplan Middenboulevard. Met dit document wordt aan het uitgangspunt voldaan om een bestemmingsplan voor het gehele plangebied op te stellen.

Het plangebied grenst aan de volgende vigerende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Zandvoort Zuid
- Bestemmingsplan Boulevard Zuid
- Bestemmingsplan Boulevard Noord
- Bestemmingsplan Centrum.

Het plan is gedeeltelijk conserverend en gedeeltelijk vernieuwend van aard. Bij de conserverende bestemmingen worden de bouwvlakken, bouwhoogten, en functies van bestaande gebouwen in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen respectievelijk nader bepaald.

Voor de rest van het plangebied heeft het plan een vernieuwend karakter, waarbij wordt ingespeeld op de nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Bestemmingsplan Middenboulevard kent zowel positieve bestemmingen als bestemmingen waarbij direct nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk gemaakt, bestemmingen met een wijzigingsbevoegdheid als een uit te werken bestemming (artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening). Voor positieve bestemmingen geldt dat ontwikkelingen concreet in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Het plan biedt een actueel ruimtelijk perspectief waarmee toekomstige maatschappelijke ontwikkelingen door de gemeente Zandvoort kunnen worden begeleid. Daarnaast schept het plan heldere kaders voor zijn gebruikers .

Voor de formulering van dit plan is gebruik gemaakt van de relevante beleidsdocumenten en -notities van de gemeente Zandvoort, aangevuld met het beleid van de provincie Noord-Holland en het Rijk dat op de situatie van toepassing is.

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat een bestemmingsplan dient te bestaan uit een omschrijving van de bestemmingen, een kaart en regels. Voorts geeft het Besluit aan dat het bestemmingsplan vergezeld dient te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten zijn vermeld. Van het bestemmingsplan zijn de regels en de kaart bindend. Uit oogpunt van rechtszekerheid is de toelichting ook van belang. In de toelichting staan immers de beweegredenen en de onderbouwing die geleid hebben tot de gekozen bestemmingen, evenals de interpretatie en de betekenis van de bestemmingen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de boulevard zijn deels wederopbouwplannen (tot stand gekomen op basis van de wederopbouwwet) en deels bestemmingsplannen (vastgesteld en goedgekeurd op grond van de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) van kracht. Door de intrekking van de Wederopbouwwet op 1 oktober 1992 hebben de wederopbouwplannen de status van bestemmingsplannen verloren. In plaats hiervan zijn de bepalingen van de Bouwverordening van kracht geworden.

In het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen en regelingen.

Bestemmingsplan of regeling	Jaartal
De Bouwverordening 2006	2006
Burgermeester Engelbertsstraat-Schuitengat	1974
Zeereep-midden (Partiele herziening 7)	1967

Bestemmingsplannen zijn van toepassing voor het gebied Van Fenemapplein e.o., Passage, Schuitengat en de supermarkt op het perceel Burgemeester Engelbertsstraat 21. Voor het overige deel van de Middenboulevard zijn de bepalingen van de Bouwverordening (laatstelijk gewijzigd in oktober 2006) van toepassing. Dit impliceert dat langs wegen en op de pleinen gebouwen kunnen worden gerealiseerd tot een hoogte van maximaal 15 meter en dat de bestemming van de gebouwen niet geregeld is.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Historie

Tot anderhalve eeuw geleden was Zandvoort een vissersdorp van bescheiden omvang. Er waren geen havenfaciliteiten. De binnenduinrand bestond uit een bosrijke omgeving waar rijke regenten en kooplieden vele buitenplaatsen en landgoederen (Groot Bentveld, 17e eeuw) in bezit hadden. In de 19e en 20e eeuw zijn rond deze landgoederen fraaie villawijken ontstaan. Met de komst van het 'Groot Badhuis' aan de Hogeweg, halverwege de 19e eeuw, ontstond voor die tijd de eerste grootschalige uitbreiding in Zandvoort. Tegelijkertijd is de weg tussen Heemstede en Zandvoort aangelegd, wat de eerste goede verbinding vormde met het achterland.

Vervolgens hebben de aanleg van het spoor in 1880 en de tramlijn in 1899 Zandvoort een belangrijke impuls gegeven. Het vissersdorp met de kleinschalige visserswoningen werd langzamerhand meer een badplaats, waar veelal zomerhuisjes en pensions werden gebouwd. Het nieuwe badcentrum 'Nieuw Zandvoort', met onder andere een overdekte passage naar het strand, heeft in die tijd Zandvoort als badplaats al enige vorm gegeven. Het badcentrum lag ten noorden van de kern, waardoor Zandvoort in die tijd twee gezichten kende: vissersdorp én badplaats. In deze periode tot aan de Eerste Wereldoorlog zijn in en rond de kern de typische verandawoningen gebouwd.

In de jaren dertig van de vorige eeuw werd het duiden in het plangebied gekenmerkt door panden met veel grandeur. Deze waren beeldbepalend voor de uitstraling van Zandvoort als badplaats.

In de Tweede Wereldoorlog is een aanzienlijk deel van Zandvoort op last van de Duitse bezetters afgebroken. Ir. G. Friedhoff heeft voor de wederopbouw een totaalontwerp gemaakt dat in hoofdlijnen voorzag in een dorpskern en een badplaatsfunctie ten noorden van het station. De stedenbouwkundige samenhang die in de kuststrook door ir. G. Friedhoff was voorzien, is niet geheel uitgevoerd. Hier is een enigszins onsamenhangend beeld ontstaan door voornamelijk de grote diversiteit aan bebouwing, ruimtelijke structuren en functies. In de jaren vijftig is het gedeelte tegen het dorpscentrum aan weer opgebouwd met woningcomplexen in de stijl van de Delftse school, kleinschalig van karakter en afgestemd op de al aanwezige dorpsbebouwing. In deze gevarieerde bebouwing heeft zich een traditie van meervoudig ruimtegebruik ontwikkeld.

De Middenboulevard is gebouwd tussen 1953 en 1974 met als onderliggend plan het wederopbouwplan van ir. G. Friedhoff. Hij wilde verschillende, gescheiden, plekken creëren voor dagrecreanten, forensen, gepensioneerden, oorspronkelijke bewoners en natuurliefhebbers. De Noordboulevard was bedoeld voor de seizoensgebonden recreant. De Middenboulevard moest een bestemming worden voor de dagrecreant met als topper een zomercentrum: winkels en twee bioscopen in een multifunctioneel gebouw aan een plein aan de kust. In het verlengde van de Kerkstraat kwam een wintercentrum. Dit centrum kon het hele jaar rond gebruikt worden en zou een schouwburgzaal en een kleiner badhotel krijgen. De Zuidboulevard moest een plek worden voor de eigen bevolking van Zandvoort.

Het wintercentrum is ook min of meer gebouwd volgens de plannen van Friedhoff maar al in 1987 vervangen door het huidige casino (nadat het hotel Bouwes in 1974 door brand was verwoest). Door de bouw van het dichte casino en het openblijven van de naastgelegen locatie is van het wintercentrum niets anders overgebleven dan een dichte pleinwand met bergingen van de er bovengeslagen woningen en daarnaast een grote open leegte.

Het zomercentrum is pas in 1974 voltooid. Maar het centrum zoals het uiteindelijk gebouwd is (Van Fenemapplein en omgeving), is van een geheel andere opzet dan het plan van ir. G. Friedhoff. Het centrum functioneert ook niet zoals ir. G. Friedhoff dat gepland had. Door een gebrek aan aanliggende functies is het plein geen wandel- en winkelgebied. Het winkelgebied (de Passage) is gericht op de straat aan de dorpszijde van het zomercentrum. Daarnaast is een deel niet (meer) als winkel in gebruik, maar meer in de sfeer van zakelijke dienstverlening.

Dat de plannen van ir. G. Friedhoff door de jaren heen minder goed functioneerden dan in aanvng bedacht was, heeft onder andere te maken met de veranderde tijdgeest. De jaren '60 gold als een periode voor het inhalen van het kwantitatieve woningtekort. Het was in die periode gebruikelijk om ruimte te geven aan grote flatgebouwen met daar omheen een open ruimte. In Zandvoort heeft dat, vanwege de open ligging aan zee, weinig toegevoegde waarde gehad. Vele publieksfuncties zijn tamelijk verborgen opgenomen in het plan in plaats van zeer prominent aanwezig. Het Hotel Bouwes op het Badhuisplein is verdwenen en veel gebouwen worden niet langer gebruikt waarvoor ze oorspronkelijk voor waren bedoeld (onder meer de garages aan het Van Fenemapplein, het Dolfirama, het zwembad, winkels in de Passage, het Strandhotel).

2.2 De ruimtelijke en functionele inrichting

Het plangebied kan worden opgedeeld in een aantal deelgebieden (zie afbeelding 2). Deze deelgebieden vormen samen de Middenboulevard.



Afbeelding 2. Deelgebieden Middenboulevard

Het totale gebied is momenteel in gebruik als een woon- en centrumgebied en wordt momenteel gekenmerkt door grote openbare ruimten tussen de gebouwen. Deze openbare ruimten vormen nu geen aantrekkelijke verblijfsruimten. Daarnaast hebben de aanwezige functies onderin de plinten van de bestaande gebouwen geen voldoende aantrekkingskracht voor de recreanten die dit gebied bezoeken. De boulevard (1) wordt op dagen met mooi weer en met festiviteiten gebruikt als verblijfsruimte. De rest van de tijd functioneert dit gebied als wandelgebied voor omwonenden en verbindingroute

De Vuurboetstraat (0) en omgeving worden gekenmerkt als een woongebied met aan de zeeboulevard een hotel en een horecagelegenheid. In dit deelgebied bevinden zich vooral geschakelde rijwoningen en meergezinswoningen.

Het deelgebied Watertorenplein (2) wordt momenteel gekenmerkt door de aanwezigheid van de watertoren als een gemeentelijk monument. Daarnaast wordt dit gebied gebruikt als parkeerplaats en is er een benzinestation gevestigd.

Het deelgebied Badhuisplein (3) bestaat uit een groot plein met daaraan woningen met bergingen c.q. horeca en/of winkels. Daarnaast bevindt zich aan het Badhuisplein het Holland Casino en iets verderop het gebouw van de reddingsmaatschappij. Het deelgebied Favaugeplein (4) bestaat uit woningbouw, een parkeerterrein en een supermarkt.

De deelgebieden, Van Fenemaplein (5 en 6) en het Palacegebied (7) bestaan momenteel uit een mix van woningbouw in meerdere lagen met daaronder winkels, kantoren, horecavoorzieningen in de vorm van restaurants en cafés en hotelvoorzieningen in onder meer het Palacegebied.

De Burgemeester Engelbertsstraat (8) is momenteel de belangrijkste verkeersader door het gebied en de voor het verkeer de belangrijkste verbindende as door het plangebied heen.

2.3 Verkeer en vervoer

Sinds de jaren 70 is de verkeersproblematiek binnen de gemeente Zandvoort en omstreken al meerdere malen het onderwerp van studies en beleidsdocumenten geweest. Voornamelijk de invloed van recreatieverkeer op de kustplaats is een bron van veel doorstromings-, parkeer- en verkeersveiligheidsproblemen. In Zandvoort zelf is parkeren het grootste probleem, terwijl regionaal voornamelijk verkeersafwikkeling het voornaamste knelpunt vormt.

De parkeeropvang in Zandvoort is te beperkt voor de grote stromen recreatieverkeer op topdagen. Op zomerse dagen stromen 15.000 auto's Zandvoort binnen via de Zandvoortselaan en de Boulevard Barnaart. De Middenboulevard met het aangrenzende strand is de eindbestemming van veel van deze recreanten. Een groot percentage van de recreanten probeert in of zo dicht mogelijk aan het plangebied te parkeren.

De wegen binnen het plangebied vormen samen het eindpunt van zowel de Zandvoortselaan als de Boulevard Barnaart. De barrièrewerking van het volume bestemmingsverkeer op voornamelijk Burgemeester Engelbertsstraat isoleert het gebied van het centrum van Zandvoort.

In het gebied Middenboulevard zijn geen fietsvoorzieningen aanwezig, zoals fietspaden en/of fietsstroken. Wel worden in het plangebied voorzieningen gemaakt, respectievelijk verbeterd, voor het stallen van fietsen. Er is echter ruimschoots rekening gehouden met voorzieningen voor voetgangers. Bekend zijn de boulevard met de strandafgangen, de loopverbinding naar het centrum over het Badhuisplein en de verbinding met het station. Het plangebied wordt daarnaast gekenmerkt door gebieden met grote hoogteverschillen. Deze overgangen worden met behulp van

zowel trappen als voorzieningen voor mindervalide personen overbrugd.

2.4 Natuurwaarden

Het gebied wordt gekenmerkt door gebouwen en verkeersfuncties. In het gebied zijn geen percelen aanwezig met bijzondere natuurlijke waarden. De natuurwaarden in het gebied worden in hoofdstuk 6 nader beschreven.

2.5 Grondwaterbeschermingsgebied

De binnen het plangebied gelegen gebieden vallen niet onder de werking van de Verordening Grondwaterbeschermingsgebieden van de provincie Noord-Holland.

2.6 Archeologische waarden

Grontmij heeft in opdracht van de gemeente Zandvoort een bureaustudie uitgevoerd naar archeologie. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 5.1.

2.7 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarde van de watertoren vraagt om een benadering die het bouwwerk herkenbaar doet voortbestaan. Een ander gebouw met enige cultuurhistorische betekenis, het onderkomen van de KNRM, is opgenomen zoals het momenteel aanwezig is in het plangebied. De cultuurhistorie wordt verder beschreven in hoofdstuk 6. Tijdens het opstellen van het RFP en dus ook de RFV, is adequaat aandacht besteed aan het bewaren van structuren van cultuurhistorische waarde binnen het plangebied.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In het kader van dit bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid geanalyseerd. Hiertoe is een onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Zandvoort.

3.2 Rijksbeleid

Gezien de aard van het plangebied en de beoogde ontwikkeling is slechts een beperkte relatie met het rijksbeleid aanwezig, zodat alleen in hoofdlijnen een beschrijving van het Rijksbeleid is weergegeven.

3.2.1 Nota Ruimte

In mei 2005 heeft de Tweede Kamer de Nota Ruimte aangenomen. De nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens ('PKB-delen 1') van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en de daarbij horende analyses. Het ruimtelijke rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze ene strategische nota op hoofdlijnen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek gaat het hierbij om:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland (wegnemen ruimtelijke knelpunten voor economische groei door aanbod van aantrekkelijke vestigingsplekken en aanpak van de verkeerscongestie, met name bij grote steden en mainports);
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland (stimuleren van meer variatie in het woningaanbod, vooral in de stad zijn meer hoogstedelijke woonmilieus nodig);
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden (zorg voor bestaande natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden, ontwikkelen van nieuwe waarden);
4. borging van de veiligheid (ingrijpende aanpassingen van het watersysteem en waterhuishouding, sociale veiligheid).

Het Rijk draagt directe zorg voor de nationale ruimtelijke hoofdstructuur (voor weg-, spoor- en watervervoer), stelt een (verplichte) basiskwaliteit voor plannen voor het overige gebied vast, zoals het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid, de watertoets, functiecombinaties met water, het groen in en om de stad. Het Rijk geeft op grond van de hoofdlijnen spelregels mee aan de provincie, regio's en gemeenten.

Basiskwaliteit voor een plangebied is de laagste gebiedskwaliteit die wordt gegarandeerd door alle ruimtelijke plannen die voor dat betreffende gebied zijn gemaakt en waaraan alle betrokkenen zijn gebonden. Kortom, het Rijk streeft ernaar provincies en gemeentes zelf verantwoordelijk te maken voor de kwaliteit van hun grondgebied.

Wanneer lagere overheidsniveaus een hoger kwaliteitsniveau voor een gebied ambiëren, dan

dienen zij hiervoor zelf of in overleg actie te ondernemen door deze ambitie in de eigen ruimtelijke plannen op te nemen en deze kwaliteit vervolgens waar te maken via een goede handhaving aan de hand van de door hen zelf opgestelde wensen en eisen.

Ten aanzien van de kust wordt in de nota de volgende doelstelling geformuleerd:

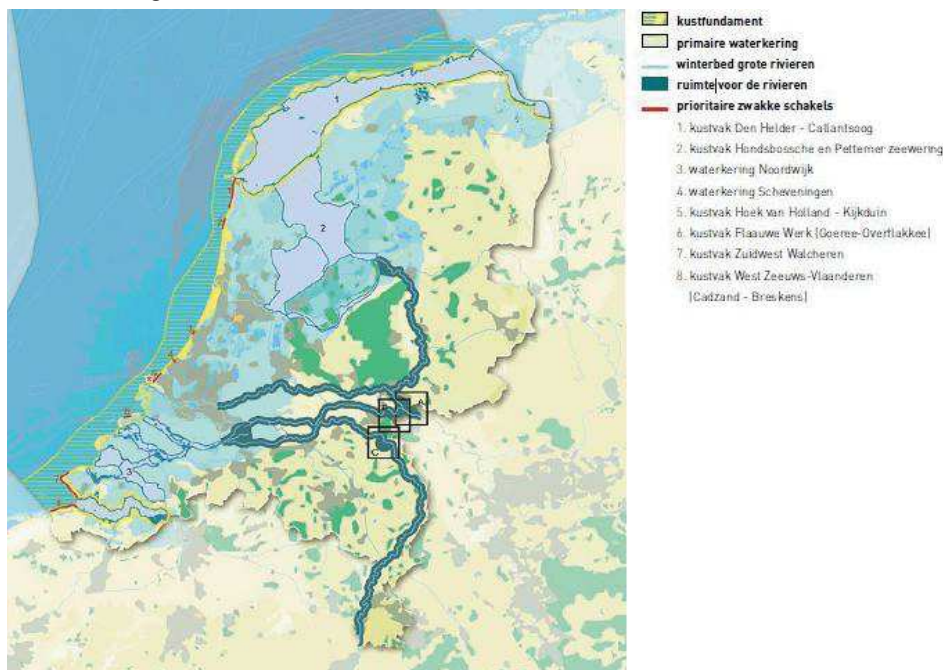
“het waarborgen van de veiligheid tegen overstroming vanuit zee met behoud van de (inter-) nationale ruimtelijke waarden, waarbij de gebiedspecifieke identiteit een belangrijke kernkwaliteit is.

In het nationaal ruimtelijk beleid staan de volgende opgaven centraal:

- een integraal kustbeheer;
- begrenzing van de bescherming van het kustfundament;
- introductie van een strategie voor het beheer van de zandige kust;
- het op sterkte hebben en houden van de zeewering.

Het ontwikkelingsperspectief is gericht op het behoud en de verbetering van het kustfundament en het op sterkte houden van de zeewering. Het kustfundament wordt als volgt begrensd (zie ook afbeelding 3):

- de zeewaartse grens is de doorgaande lijn NAP-20m lijn
- aan de landzijde omvat het kustfundament alle duingebieden en alle daarop gelegen harde zeeweringen.



Afbeelding 3: begrenzing kustfundament

Bij het beheer van het kustfundament kiest het Rijk voor een strategie in drie stappen:

- behoud van zand en ongehinderd transport van zand langs en dwars op de kust;
- zoveel mogelijk zandige maatregelen en ingrepen als noodzakelijk zijn;
- alleen in uiterste gevallen kan zand met harde constructies worden vastgelegd.

In het verlengde van de Nota Ruimte leggen provincies en gemeenten de grens van het kustfundament vast in streek- en bestemmingsplannen. En geven zij invulling aan het specifieke

bouwbeleid op basis van de volgende hoofdlijnen:

- binnen de bestaande aaneengesloten bebouwing van kustplaatsen gegeven beperkingen aan nieuw en verbouw (het ja, mits-principe) op de waterkering;
- buiten het bestaande bebouwde gebied van kustplaatsen en strand wordt in het kustfundament in principe geen uitbreiding van de bebouwing toegestaan (het nee, tenzij-principe).

Daarnaast is het perspectief gericht op behoud en versterking van de bestaande aantrekkelijke structuur van uitgestrekte duingebieden met waardevolle natuurgebieden, druk bezochte kustplaatsen en inpassing van economische ontwikkelingen.

3.2.2 Europese richtlijnen met betrekking tot kustbeheer

Het Europees Parlement en de Raad heeft een aanbeveling gedaan betreffende een de uitvoering van een geïntegreerd beheer van de kustgebieden in Europa. Het doel van deze aanbeveling is te komen tot een integraal kustbeleid, dat met alle aspecten in het kustgebied evenwichtig wordt omgegaan. Het gaat in dit verband met name om kustveiligheid, milieu, economie, maatschappij, cultuur en recreatie. De voormelde aanbeveling wordt met name onderzocht door het Rijk, waterbeheerders, provincie en kustgemeenten. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om de kustveiligheid te waarborgen. In het plangebied gaan economie, maatschappij, cultuur en recreatie gelijk op met de veiligheid. Kustversterkingen worden gewenst voor de kernzone aan de zijde van zee, dat buiten het plangebied valt.

3.2.3 Nota Belvedere

In de rijksnota Belvedere (1999) wordt gestreefd naar het vroegtijdig en volwaardig betrekken van cultuurhistorie bij ruimtelijke planvorming. Het Belvederebeleid heeft als doelstelling de cultuurhistorische waarden te behouden door de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inrichting van het land. Hierbij gaat het niet alleen om het behoud van cultuurhistorische waarden, maar ook om het ontwikkelingsgericht omgaan met deze waarden.

In de Nota en in het provinciaal Streekplan wordt Zuid-Kennemerland vanwege de cultuurhistorische waarden als zogenoemd Belvederegebied onderscheiden. In dit cultuurhistorisch waardevolle gebied wordt extra bescherming nagestreefd. Dat betekent dat voor dit gebied de volgende beleidsinstrumenten gelden:

- provincie en gemeente wordt gevraagd het Belvederebeleid in streek- en bestemmingsplannen te laten doorwerken;
- betrokkenen worden uitgenodigd versterking van de cultuurhistorie te betrekken in lopende projecten;
- vergroting van de betrokkenheid van particuliere investeerders en niet gouvernementele organisaties.

In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op de wijze waarop de in het plangebied wordt omgegaan met de aanwezige cultuurhistorie.

3.2.4 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Deze Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze wij dit willen doen.

De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte en bij de totstandkoming van dit beleidsvoornemen hebben provincies, WGR-plusregio's, gemeenten en waterschappen conform de Planwet Verkeer en Vervoer hun bijdragen geleverd.

Het mobiliteitsbeleid heeft ten doel een groeiende verplaatsingsbehoefte te faciliteren door middel van een doelmatig, veilig en duurzaam functionerend verkeers- en vervoerssysteem, dat een essentiële voorwaarde is voor welvaart en welzijn. Vanuit deze doelstelling zijn bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid speerpunten van beleid.

Voor Zandvoort is het handhaven en verbeteren van de bestaande openbaar vervoersvoorzieningen van groot belang. Daarnaast is de bereikbaarheid van de kust een belangrijk punt van aandacht. Op regionaal niveau wordt gewerkt aan het project "dynamisch verkeersmanagement zuid-kennemerland". Uitgangspunt is een goede doorstroming van het verkeer door een betere afstemming van de verkeerslichten in de regio en een betere verwijzing naar de beschikbare parkeerplaatsen langs de kust.

3.2.5 Nationaal Natuurbeleidsplan

Het rijksbeleid met betrekking tot natuur en landschap is o.a. verankerd in het Nationaal Natuurbeleidsplan (NBP en NBP+) . De hoofddoelstelling van het Natuurbeleidsplan is "duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden". Het natuurbeleid concentreert zich op het ontwikkelen van een ruimtelijke stabiele en ecologische hoofdstructuur. Tussen de verschillende onderdelen van deze ecologische hoofdstructuur zijn te ontwikkelen of te versterken verbindingzones aangegeven. Ten aanzien van het duingebied wordt in het Natuurbeleidsplan het volgende opgemerkt:

"Tal van ingrepen hebben ertoe geleid, dat circa tweederde deel van het duingebied zijn oorspronkelijke karakter geheel of gedeeltelijk heeft verloren. Toch is het Nederlands duingebied, nog steeds, het meest gave, uitgestrekte duingebied van Noordwest Europa. Door de grotere variatie in abiotische factoren is de natuurwetenschappelijke waarde van de duinen bijzonder hoog. Knelpunten in het duingebied zijn de verdroging, waterwinning en versnippering."

Het plangebied is een voorbeeld van een duingebied dat door stedelijke activiteiten zijn oorspronkelijke natuurwetenschappelijke waarde heeft verloren.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het concentreren van wonen, werken en recreëren binnen het plangebied.

3.2.6 Flora en Faunawet (2002)

Op 1 april 2002 is de Flora en Faunawet in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt ten dele de Natuurbeschermingswet (soortenwet), de Vogelwet en de Jachtwet. Onder deze wet hebben een groot aantal planten- en diersoorten een beschermde status. Geen van de beschermde dieren of planten is in het plangebied aanwezig, zodat deze wetgeving de herontwikkeling binnen het plangebied niet belemmert.

3.2.7 Natuurbeschermingwet

De huidige Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van door de Staat aangewezen, beschermde natuurmonumenten. De individuele soortenbescherming is overgegaan naar de Flora- en faunawet. Het plangebied maakt in het geheel geen deel uit van de gebieden die vallen onder de werking van de Natuurbeschermingswet.

3.2.8 Europese richtlijnen m.b.t. flora en fauna

In het plangebied zijn geen gebieden aangewezen in het kader van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen.

3.2.9 Nationaal waterplan

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. Het is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding

Het rijk verwacht van de kustprovincies dat ze tussen nu en 2010 gebiedsvisies voor de kust opstellen. Deze moeten bewerkstelligen dat een ruimtelijke ontwikkeling in de (huidige) kustzone in harmonie is met de waterveiligheid. Dit is van belang voor het realiseren van de beleidsopgave en voor het voorkomen van verrommeling van de kust. Elementen die belangrijk zijn voor gebiedsvisies:

- Een zoneringsplan, waarin is aangegeven welke functies in welke vorm en mate per gebied nagestreefd worden en welke wel en niet toelaatbaar zijn, aansluitend bij de Beleidslijn kust (2007);
- Nadere criteria voor buitendijks bouwen;
- Aandacht voor bereikbaarheid en toegankelijkheid;
- Maximaal meekoppelen van wateropgaven met andere beleidsopgaven.

Van waterschappen verwacht het rijk dat ze ontwikkelingsgericht meedenken en waar mogelijk veiligheid met andere functies combineert.

3.2.10 Nota Vernieuwde Toeristische Agenda (2003)

Deze nota geeft aan dat Nederland zijn concurrentiepositie ten aanzien van recreatie en toerisme op peil moet houden en verbeteren. Gesteld wordt dat de concurrentiepositie van de kust afneemt vanwege de teruglopende kwaliteit van het aanbod en dat een kwaliteitsslag dringend noodzakelijk is. Het is daarbij van belang om de aanwezige karakteristieke elementen te behouden en waar mogelijk te versterken.

Dit standpunt vloeit voort uit de resultaten van de interdepartementale voorstudie Kust op Koers, waarin wordt gesignaleerd dat de groei van kustplaatsen stagneert. De voorstudie adviseert daarom dat gekozen moet worden voor kwaliteit binnen de bestaande bebouwde kom, door het lokale karakter te stimuleren en innovatie binnen de toeristische sector te bevorderen.

3.2.11 Derde Kustnota (2000)

De veiligheid van de kustzone is een onderwerp dat op vele beleidsniveaus speelt. Het Rijk werkt thans aan een integraal kustzonebeleid en de verbeterplannen die daarvan onderdeel zullen zijn. Zowel consoliderende maatregelen als het zeewaarts verleggen van de zeewering maken deel uit van deze plannen. Het Rijk heeft in 1997 een interim-beleid voor bebouwing in de kustzone afgekondigd, waarin is bepaald dat bouwactiviteiten in buitendijkse gebieden tussen –20m NAP en de landwaartse grens van de zeewering niet zijn toegestaan.

In de Derde Kustnota wordt het beleid voor de kustzone verder uitgewerkt. Aangegeven wordt dat ruimtereservering noodzakelijk is om in de toekomst een landinwaartse verbreding van de zeewering als optie open te houden. Voor bebouwing op het strand en in de duinen geldt een nee, tenzij-benadering, maar omdat het plangebied binnen de bebouwde kom van Zandvoort gelokaliseerd is geldt echter een ja, mits-benadering.

De ja, mits-benadering bepaalt, dat binnen de bebouwde kom een kwalitatieve impuls in de vorm van verbouw of nieuwbouw mogelijk is. Deze mogelijkheid kan alleen onder voorwaarden worden benut: de zogeheten "ja, mits-benadering". Hier liggen kansen voor de vanuit recreatief-toeristisch oogpunt gewenste kwaliteitsverbetering.

3.2.12 Hoogwaterbeschermingsprogramma

Sinds 1996 vindt eens in de vijf jaar jaar een wettelijke toetsing van de kwaliteit van de primaire waterkeringen plaats. De eerste toetsing is afgerond in 2001, de tweede toetsing in 2006. Het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) is een programma dat is samengesteld uit projecten die voortvloeien uit de eerste toetsing, tweede toetsing en de Zwakke Schakels Kust. Het programma behelst ruim 100 projecten en heeft een omvang van ongeveer 2,3 miljard Euro. Volgens de planning zal nagenoeg het hele programma in 2015 uitgevoerd zijn. Dan zijn alle primaire waterkeringen weer geheel op sterkte volgens de wettelijke normen. Het grootste deel van de projecten uit het HWBP wordt uitgevoerd door de waterschappen. Zij ontvangen hiervoor subsidie van het ministerie van Verkeer en Waterstaat. De boulevard van Zandvoort is ook aangewezen als project. Uitvoering hiervan staat gepland in 2012-2015.

3.3 Provinciaal beleid

Vanuit het provinciale beleid is momenteel het streekplan het meest van belang. Midden 2009 zullen Provinciale Staten Noord-Holland naar verwachting de nieuwe Structuurvisie vaststellen. De structuurvisie is de opvolger van het streekplan en legt het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland voor de provincie voor een langere periode vast.

3.3.1 Streekplan Noord-Holland Zuid (2007)

In het streekplan worden twee belangrijke grote groene zones aangegeven:

- het kust-, duin- en binnenduinrandgebied aan de westzijde;
- de grote open ruimte (het groen decor) aan de oostzijde.

Zandvoort is gelegen binnen het duingebied. Voor dit gebied geldt behoud en ontwikkeling van de ecologische kwaliteit van het kust- en duingebied. Uitgangspunt voor het streekplan is dat de kernen die gelegen zijn in het duingebied niet verder uitbreiden.

Als uitwerking op het rijksbeleid geeft de streekplankaart voorts de contouren van stedelijk gebied aan die de grens vormen voor de verstedelijking. Hiermee worden twee doelen gediend:

- beperking van de steeds verdergaande ontwikkeling van stedelijke functies;
- bescherming van het landelijke gebied tegen verdere stedelijke bebouwing ten behoud van waarden van natuur en landschap.

Het plangebied ligt volgens het Streekplan binnen de stedelijke contour van Zandvoort.

Verstedelijking buiten de contour is alleen mogelijk indien:

- de bebouwing samenhangt met de functie van het landelijke gebied;
- sprake is van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen;
- reeds bestaande, en ruimtelijk ongewenste situaties worden opgeheven.

Ten aanzien van het wonen moet het beleid volgens de provincie gericht zijn op handhaving en verbetering van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Om te kunnen voldoen aan de veranderende eisen op het vlak van leefbaarheid moet eveneens aandacht zijn voor een zorgvuldig behoud en beheer, en vervanging en vernieuwing.

Wat voorzieningen met een meer lokale functie betreft, geeft het streekplan geen bijzondere uitgangspunten, met uitzondering van winkels. Deze dienen primair in of aansluitend op winkelconcentraties gevestigd te zijn.

Eén van de speerpunten van beleid is het bevorderen van de toeristisch recreatieve functies in de regio. Het kust- en duingebied vervult hierin een belangrijke functie. Het provinciale beleid is gericht op het versterken van de toeristische aantrekkingskracht van Zandvoort door o.a. de herstructurering van de Middenboulevard.

3.3.2 Provinciaal waterhuishoudingsplan

In het waterhuishoudingsplan zijn activiteiten opgenomen, die leiden tot de realisatie van een robuuste en veerkrachtige watersystemen. Hierbij wordt onder andere gedacht aan projecten op het gebied van verdrogingsbestrijding, ruimte voor water en verbetering van de waterkwaliteit.

3.3.3 Waterkeringsbeheerplan Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland moet de waterkering op peil houden. De keur bepaalt wat er wel of niet mag in de zones, die in de legger zijn aangegeven. Om dit goed te beheren is in 2003 een waterkeringsbeheerplan vastgesteld.

Hierin wordt het beleid achter de keur geregeld. Zo mogen er geen nieuwe ondergrondse parkeergarages worden gebouwd (en bestaande niet worden uitgebreid) en geen nieuwe benzinestations in de kernzone en de beschermingszone. Nieuwe bebouwing mag geen verzwakking van de waterkering tot gevolg hebben. Het plangebied ligt deels in de kernzone en

deels in de beschermingszone. Dit wordt nader beschreven in paragraaf 5.3.

De waterkeringen in Nederland zijn onderverdeeld in primaire waterkeringen en secundaire waterkeringen. De zorg voor de waterkeringen is een van de taken van Rijnland. In Zandvoort maakt de bebouwde kom deel uit van de zeewering. Het hoogheemraadschap heeft ten aanzien van het beleid voor de zeewering een "ja, mits" en "nee, tenzij" beleidsprincipe. Uitgangspunt zijn de bebouwingscontouren en het keurgebied. Het "ja, mits" beleid geldt binnen de bebouwingscontouren.

Voorwaarden, waaraan binnen het "ja, mits" beleidsprincipe moet worden voldaan;

1. voor nieuwbouw geldt dat het bouwwerk geen belemmering mag vormen voor het proces van afslag en geen versterkend effect mag hebben op de mate van afslag;
2. nieuwbouw op open plekken in de boulevard blijft achter de zeewaartse lijn van de voorgevels van de eerste lijnsbebouwing.
3. de hoeveelheid zand in het dwarsprofiel ter plaatse van het bouwwerk blijft gelijk. Kleine ontgravingen (tot max. 100 m³) zijn toegelaten mits het zand zeewaarts van de locatie, binnen de kernzone (tot aan de duinvoet) wordt verwerkt;
4. terrasbebouwing zeewaarts van de aan de boulevard gevestigde bebouwing met een horecabestemming is alleen toegestaan wanneer:
 - het een lichte constructie zonder invloed op zeewerend vermogen betreft (gedraagt zich bij afslag als zand) en
 - de uitbreiding alleen op de reeds aanwezige boulevardverharding plaatsvindt.

Voorbeelden van objecten/werken e.d. die een zodanige inbreuk maken op de geformuleerde uitgangspunten van het beleid dat daar in principe geen toestemming voor verleend wordt door Rijnland:

- (ver)nieuwbouw van solitair staande bebouwing aan de zeezijde van de eerste lijnsbebouwing (boulevard);
- een zeewaartse uitbreiding van de verhardingen m.u.v. klinkerverharding;
- het aanbrengen, uitbreiden/vergroten van harde, verstorende elementen in het afslagprofiel zoals ondergrondse (parkeer-) kelders;
- het bouwen van objecten/inrichten met een ontploffingsgevaar (tankstations, hoge drukleidingen etc.).

3.3.4 Kustvisie

Het klimaat verandert, de zeespiegel stijgt en de bodem daalt. De provincies Noord- en Zuid-Holland kijken gezamenlijk welke gevolgen deze veranderingen met zich meebrengen en hoe de veiligheid van de kustbewoners gewaarborgd kan blijven. Hierbij wordt onderzocht hoe veiligheidsaspecten gecombineerd kunnen worden met milieu, bereikbaarheid, economie, toerisme en recreatie. In 2002 hebben Noord- en Zuid-Holland samen de Kustvisie opgesteld waarin verschillende mogelijkheden voor een veilige én duurzame kustzone staan beschreven. Deze kustvisie wordt uitgewerkt naar een actieplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

In de afgelopen jaren zijn enkele beleidsnota's van de gemeente Zandvoort verschenen. De belangrijkste aanknopingspunten uit deze nota's voor het plangebied zijn in deze paragraaf vermeld.

3.4.1 Structuurvisie

Momenteel wordt een structuurvisie voor Zandvoort opgesteld. Ter voorbereiding op de structuurvisie zijn er verschillende avonden met belanghebbenden geweest (november 2007). Op basis van de uitkomsten van deze avonden is een koersnotitie opgesteld om de richting van vier scenario's te bepalen. De volgende scenario's worden onderscheiden:

- Ons Sandevoerde (versterking kleinschalig wonen, minder toerisme)
- Zandvoort Buiten (versterking grootschalig wonen, gelijk toerisme)
- Parel aan Zee (versterking kleinschalig toerisme, minder wonen)
- Europa Beach (versterking grootschalig toerisme, minder wonen)

Vervolgens is de dialoognotitie opgesteld, die diende als basis om een richting te bepalen voor de uitwerking. Op 18 juni 2008 sprak ook de commissie Projecten en Thema's zich uit voor Parel aan Zee waarbij nadrukkelijk gevraagd werd wel meer te doen in de toeristische sfeer dan bij dit scenario aangegeven. Momenteel werkt het college de structuurvisie verder uit aan de hand van 'Parel aan Zee+'. De plus staat voor extra ruimte voor toerisme, maar niet zo grootschalig als in het Europa Beach scenario.

3.4.2 Structuurschets Zandvoort (1996)

De Structuurschets heeft het doel om de ruimtelijke ontwikkeling van Zandvoort als samenhangende eenheid, woon, werk en leefomgeving, te sturen. Voor het centrumgebied wordt in de schets een beleid uitgezet dat gericht is op de vier "polen" van het gebied. Rondom deze polen wordt toegewerkt naar de herinrichting en waar nodig vernieuwing, met goede vermenging van woon-, recreëren en toeristische/recreatieve voorzieningen.

Voor het plangebied, in de structuurschets Centrum Boulevard genoemd, worden drie doelstellingen geformuleerd. Het eerste is het verlevendigen van de boulevard langs de hoofdroutes tussen de polen. Vervolgens zal een langlopende strategie worden geadopteerd, waarin de polen als het eerst zullen worden getransformeerd, de te handhaven functies in het nieuwe geheel worden opgenomen en tot slot de leefomgeving zal worden herbestemd. Tot slot wordt in de schets gestreefd naar ingrepen met een kwalitatief hoge architectonische en openbare waarde.

3.4.3 ISV Programma Zandvoort (2005-2009)

De Wet Investing Stedelijke Vernieuwing (ISV) bundelt een aantal rijks-geldstromen op het gebied van wonen, milieu, ruimte. Deze gebundelde geldstromen worden ingezet om gemeenten aan te moedigen om in stedelijke vernieuwing te investeren.

De gemeente Zandvoort heeft haar stedelijke vernieuwingsbeleid in het document Meerjarenontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing 2005-2009 vastgelegd. In dit document wordt het plangebied omschreven als een gebied waar zich een aantal locaties bevinden die verandering behoeven, qua gebruik en inrichting.

3.4.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan: GVVP (2005)

Nieuwe verkeerskundige inzichten en enkele stedenbouwkundige vernieuwingsprojecten hebben recentelijk geleid tot een actualisatie van het GVVP Zandvoort (2005).

Het GVVP richt zich in het algemeen op het bevorderen van de verkeersveiligheid voor alle

deelnemers binnen de gemeente Zandvoort. Daarbij dient de bereikbaarheid te zijn gewaarborgd. Bovendien moet de verkeershinder worden geminimaliseerd. Een en ander betekent:

- toepassen van het principe Duurzaam Veilig voor de inrichting van de openbare ruimte en afwikkeling van het verkeer;
- bevorderen van het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer;
- bevorderen van de doorstroming van het autoverkeer;
- verbeteren van de overstekbaarheid van wegen;
- terugdringen van sluipverkeer uit verblijfsgebieden;
- ordenen van het autoverkeer ten behoeve van leefomgeving en bereikbaarheid.

Volgens het GVVP is het Zandvoortse parkeerbeleid er primair op gericht om de bewoners van Zandvoort van parkeeroverlast te vrijwaren. De genomen maatregelen kunnen gevolgen hebben voor het parkeren in zijn totaliteit, omdat ze de capaciteit voor dagtoeristen verminderen ten behoeve van parkeercapaciteit voor bewoners. De parkeerdruk veroorzaakt door “dagjesmensen” zal deels verschuiven naar andere wijken. Vaak zal dat op ordentelijke wijze gebeuren, soms, zo erkent het GVVP, kan dit leiden tot parkeer- en verkeersproblemen. Die problemen zullen moeten worden voorkomen door onder andere een regionale aanpak van de parkeerproblematiek, een goede informatievoorziening, ondersteund door bewegwijzering naar de grote parkeergelegenheden. Men ziet kansen om de Middenboulevard op het vlak van parkeren verblijfsvriendelijke in te richten.

Op niet-zomerse dagen geven de wegen in het plangebied voor de verkeersafwikkeling en parkeren geen problemen. Het profiel van de aanwezige wegen is zodanig, dat zich geen capaciteitsproblemen voordoen.

Dit beleid omschrijft specifieke inrichtingsmaatregelen binnen het plangebied. De Burgemeester Engelbertsstraat, de Jacob van Heemskerckstraat, de Thorbeckestraat (gedeeltelijk) en de Hogeweg zijn aangegeven als wegen van de verkeersring Zandvoort. Bij de inrichting van deze wegen wordt gewerkt met asfaltverhardingen. Ze worden verder aangeduid als gebiedsontsluitingswegen (50 km).

Voor de rotonde van het Watertorenplein is de wens uitgesproken om de openbare ruimte op te waarderen en de verkeerstromen te sturen door middel van een “rotonde nieuwe stijl”.

Langs de Burgemeester Engelbertsstraat is volgens de GVVP de aanleg van fietspaden gewenst. Ook dient de kruising van deze weg voor langzaam verkeer meer ruimte te krijgen.

Het beleidsdocument schrijft ook de voorziening van voldoende fietsenstallingen binnen het plangebied voor.

3.4.5 Beeldkwaliteitplan Zandvoort (2001)

Inspelend op de toenemende aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit, eerder geïntroduceerd in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening en met de recent verschenen Rijksnota Belvédère (cultuurhistorische component) heeft de gemeente Zandvoort een beeldkwaliteitplan opgesteld. De veranderende wetgeving rond welstandzorg is ook aanleiding geweest voor het opstellen van het beeldkwaliteitplan.

De behoefte aan een gemeentelijk beleid ten aanzien van beeldkwaliteit in Zandvoort komt voornamelijk voort uit de vraag hoe bouwplannen en inrichtingsplannen moeten worden getoetst en aangepast aan veranderingen in het stedelijk gebied. De gemeente heeft te maken met diverse ontwikkelingen en initiatieven die van invloed zijn op het straatbeeld. Het gaat daarbij om sloop en

nieuwbouw, woninguitbreidingen (dakkapellen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen), herinrichting van straten en pleinen en andere grote en kleine ontwikkelingen die het straatbeeld veranderen.

Er is planologisch gezien nog een geringe uitbreiding van de bebouwde kom van Zandvoort mogelijk.

Meer bouwactiviteiten zullen daarom binnen die kom moeten gaan plaatsvinden. Door de toeristische functie van Zandvoort is de noodzaak van een goed beeldkwaliteitsbeleid extra noodzakelijk. Tegelijkertijd kan door de toename van winkels en horeca het aantal reclame-uitingen toenemen, hetgeen de kwaliteit van het straatbeeld negatief kan beïnvloeden.

3.4.6 GSM-Beleid (2001)

Door de explosieve groei van het mobiele telefoonverkeer neemt de omvang van de in de gemeente Zandvoort gewenste GSM-installaties zodanige vormen aan, dat deze in goede banen dient te worden geleid. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 10 april 2001 de Nota GSM-Beleid gemeente Zandvoort ten behoeve van planologische vrijstellingsprocedures inzake GSM antenne-installaties vastgesteld. Deze nota dient als goede ruimtelijke onderbouwing voor het al dan niet verlenen van medewerking aan nieuwe antenne-installaties. Voor het onderhavige plangebied geldt dat in het woongebied gebruik dient te worden gemaakt van hoge gebouwen in plaats van nieuw op te richten zendmasten. Vrijstaande zendmasten van maximaal 40 m hoogte zijn slechts toelaatbaar, indien plaatsing op hoge gebouwen niet mogelijk is, plaatsing in de vorm van kunstwerken niet mogelijk is, de plaatsing ruimtelijk inpasbaar is en de plaatsing radiografisch noodzakelijk is. De in de nota opgenomen richtlijnen voor de plaatsing van de antennes zijn in de regels van het voorliggende bestemmingsplan verwerkt.

3.4.7 Prostitutiebeleid (2001)

Na de opheffing van het algemeen bordeelverbod per 1 oktober 2000 kunnen aan het Wetboek van Strafrecht geen argumenten worden ontleend om exploitatie van prostitutie geheel te weren. Om te kunnen anticiperen op de mogelijkheid dat ook binnen de eigen gemeentegrenzen bedrijfsmatige exploitatie van prostitutie kan voorkomen, is op 6 maart 2001 het Bestemmingsplan "Aanvullende gebruiksvoorschriften met betrekking tot seksinrichtingen" vastgesteld. De gemeente voert in deze een restrictief beleid. In genoemd bestemmingsplan heeft de gemeente de te hanteren normen, waaronder afstandsmaten en parkeernormen voor de vestiging van de toelaatbare vormen van prostitutiebedrijven geformuleerd. Deze normen zijn in de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan verwerkt.

3.4.8 Beleid inzake erfbebouwing en dakkapellen (1999)

De gemeenteraad heeft op 16 december 1999 de Nota Stedenbouwkundig toetsingsbeleid ten behoeve van planologische vrijstellingsprocedures inzake erfbebouwing en dakkapellen vastgesteld. Met deze nota kan de gemeente op een consistente wijze gebruik maken van de mogelijkheid tot het verlenen van ontheffingen als bedoeld in artikel 3.23 van de Wro voor de realisering van erfbebouwing (bijgebouwen, aan- en uitbouwen) en dakkapellen. De in de nota genoemde richtlijnen voor het verlenen van vrijstellingen zijn in de voorschriften van het onderhavige bestemmingsplan verwerkt. Bovendien wordt in dit bestemmingsplan ingespeeld op de komende wijziging van de Woningwet (vergunningsvrij bouwen). Dit betekent dat daar waar de gemeente meer wilt toestaan dan op basis de nieuwe regelgeving vergunningsvrij mag, dit in de voorschriften van het onderhavige plan wordt geregeld. Voorts zijn bepalingen opgenomen die ongewenste bebouwing kunnen indammen.

3.4.9 Welstandsnota 2004

In juni 2004 is in de gemeente de welstandsnota vastgesteld. Hierin wordt voor elk gebied binnen de gemeente op basis van de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische samenhang een bepaalde kwaliteit toebedeeld, waaraan vervolgens een bepaald welstandsniveau wordt gekoppeld. Er wordt er van uitgegaan, dat voor het gebied Middenboulevard specifieke welstandscriteria worden vastgesteld, die de richting zullen geven aan de architectuur van dit gebied.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke Functionele Verkenning

4.1 Uitgangspunten en ambities

Er moet een evenwicht gevonden worden tussen de radicale gedachte om alles vanuit een blanco situatie opnieuw in te tekenen en de conservatieve gedachte om met kleine ingrepen en onderhoud alles zo veel mogelijk te laten zoals het er nu is. Beide benaderingen zijn niet vol te houden, zodat de belangrijkste kwaliteit van een vernieuwingsplan schuilt in een aanvaardbare combinatie van oud en nieuw mede gedwongen door de financiële haalbaarheid van een dergelijk plan.

De ontwikkeling van de Middenboulevard is een meerjarig proces van vernieuwing en verbetering. Om dit proces op gang te brengen is een krachtige impuls noodzakelijk. Met bijvoorbeeld investeringspartners die zich verbonden voelen met het plangebied, uiteengezet in de Ruimtelijk Functionele Verkenning (RFV). Een koers die flexibel en met oog voor de bestaande belangen in Zandvoort wordt uitgevoerd.

De ambitie van Zandvoort als badplaats moet in de Middenboulevard vorm krijgen door de volgende doelen:

- in het boulevardgebied een bijzonder en duurzaam woongebied te creëren en hierdoor bijdragen aan de stedelijke vernieuwingsopgave en aan zorgvuldig ruimtegebruik.
- daartoe in het boulevardgebied een aantrekkelijk verblijfsklimaat te bieden voor bezoeker en inwoner
- daarmee versterking van de concurrentiepositie op het gebied van toeristische activiteiten, gedurende het hele jaar

Deze doelen moeten worden gerealiseerd met inachtneming van de volgende uitgangspunten:

- Een bescheiden hoogbouwprogramma realiseren (Zandvoort is geen Scheveningen);
- Niet teveel winkelprogramma creëren in het boulevardgebied om te voorkomen dat er 'leegloop' ontstaat in het centrum;
- Om leegstand in panden (met een andere functie dan wonen) te voorkomen moet het totaalprogramma dat toegevoegd wordt beperkt worden gehouden;
- Het voorkomen dat er windhinder optreedt (door grotere openingen kan een grotere stroom wind zich verplaatsen waardoor lagere windsnelheden gemaakt worden dan bij kleinere openingen waar dezelfde hoeveelheid wind doorheen moet);
- Het creëren van informele routes tussen dorp en zee en daarvoor aan te sluiten op de bestaande doorsteken.

4.2 Uitgangspunten Ruimtelijk Functionele Verkenning

Tijdens de studie naar mogelijkheden voor de ontwikkeling van de Middenboulevard is gezocht naar een gebaar waarmee Zandvoort haar imago als badplaats versterkt en waarmee het gebied toeristisch en economisch meer aantrekkingskracht zou hebben. Deze aantrekkingskracht is een belangrijk uitgangspunt geweest voor de herstructurering van de Middenboulevard en de uitwerking tot een Ruimtelijk Functionele Verkenning (RFV).

De basisstrategie uit het RFV is uitgangspunt voor de herstructurering van de Middenboulevard. De polen zijn belangrijk, ertussen moet de verbinding worden vormgegeven. In de RFV zijn de polen benoemd als attractieve punten waar de toeristische economische speerpunten zijn

gevestigd. Het tussengebied is meer vormgegeven als woongebied en langs de randen biedt het RFV ruimte voor bijvoorbeeld een horecaplein aan de boulevard en zakelijke dienstverlening aan de Burg. Engelbertstraat. Hierdoor wordt de aantrekkelijkheid van de verbindingen vergroot.

De basisstrategie van de polen die stedelijker zijn aangezet en het middengebied dat anders wordt vormgegeven en daarmee het beeld bepaalt, is een goed uitgangspunt voor de herstructurering van de middenboulevard. Hoe het middengebied precies moet worden vormgegeven is nog niet duidelijk. In de komende periode zal het middengebied herontworpen worden, in samenspraak met de bewoners, zodanig dat de basis van het RFV gehandhaafd blijft, maar de uitvoering een geheel andere zou kunnen zijn.

De boulevard moet levendig worden waarbij open pleinen aan de boulevard zoveel mogelijk vermeden moeten worden. Hierbij wordt gedacht aan kioskachtige bebouwing met horeca langs de boulevard. Indien dit de woonfunctie gaat verdringen treedt dit buiten het kader van het bestemmingsplan, er zal dus behoedzaam mee moeten worden omgegaan.

De gemeente Zandvoort is van mening dat de ontwikkeling van het deelgebied Badhuisplein een vliegwieleffect heeft op de ontwikkeling van het gehele plangebied. De nieuw te realiseren bebouwing op het Badhuisplein samen met het aankleden van de boulevard door kioskachtige bebouwing, wordt gezien als een eerste gebaar voor het versterken van het imago van Zandvoort.

4.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

4.3.1 De ruimtelijke inrichting

Openbare ruimte als drager van het plan

Stedenbouw gaat niet in de eerste plaats over 'gebouwen' maar wel over wat zich tussen die gebouwen bevindt en/of wat er door en met die gebouwen vorm gegeven wordt: de openbare ruimte. Als we dus constateren dat de kwaliteit van de Middenboulevard onvoldoende is dan wordt in eerste instantie gedoeld op de gebrekkige structuur van het gebied, de onvoldoende eigen identiteit en uiteindelijk de ondermaatse belevingswaarde van de openbare ruimte in het gebied.

De openbare ruimte zal daarom zodanig ingericht worden om de overgang tussen de ruimtelijke eenheden in het plangebied logisch en overzichtelijk te maken. Ook zal aan deze ruimte een aangenaam en aantrekkelijk hoogwaardige uitstraling worden gegeven. Speciale aandacht gaat wel uit naar de positie van verkeersstromen in en door het plangebied.

In essentie is het vormgeven van de overgangen de onderlegger voor zowel de structuur van de nieuwe openbare ruimte in de Middenboulevard als - later - voor de bebouwingstypologie.

In essentie is het vormgeven van de overgangen de onderlegger voor zowel de structuur van de nieuwe openbare ruimte in de Middenboulevard als - later - voor de bebouwingstypologie.

Het duinmodel is nogmaals geïnterpreteerd en bekeken of er nog andere mogelijkheden zijn om een kwalitatief residentieel woongebied te maken dat aansluit bij de bebouwing van de polen, maar dat een duidelijk ander karakter heeft. Er is geconcludeerd dat de boulevards van Zandvoort te stenig zijn. Om dit te verbeteren zou een meer speelse manier van omgaan met duin en boulevard moeten ontstaan zodat het duin meer ruimte krijgt op de boulevard en zo de (bestaande) gebouwen meer allure kan geven. Tevens is er voor de boulevards een opgave aangegeven in het concept structuurvisie dat de allure/grandeur van weleer weer terugkomt. In de middenboulevard kan daar een eerste uitwerking aan worden gegeven.

De polen

De beide polen Badhuisplein en Palacegebied zijn te beschouwen als de kiemen voor de - gefaseerde - herontwikkeling van de Middenboulevard. Ze zijn tevens de concentratiepunten, de plaats waar 'stedelijke' functies zich mengen. De beide polen zijn elk, op verschillende wijze, van cruciaal belang als connectie tussen de kern en het achterland van Zandvoort, de rest van de Middenboulevard en het strand. De polen zijn beide even belangrijk, maar verschillen duidelijk van elkaar in opzet, vorm, identiteit en functies. Om de middengebieden voorlopig vrij te houden moet er zelfs nog iets meer programma op de polen worden toegevoegd.

Cruciaal in de verbinding tussen dorp en zee worden de beide polen ietwat massiever aangezet in de bebouwing. De polen krijgen daarmee het vermogen om vorm te geven aan de openbare ruimte. Het Badhuisplein als kop van de Kerkstraat, primair in de verbinding tussen dorp en strand; de - mogelijk overdekte - nieuwe passage (een 'galeria') ter hoogte van het Palacegebied als begeleide route van het station naar het strand. De rechte lijn van de passage zoals in het RFP stond is niet meer wenselijk. Er moet gekeken worden naar bijvoorbeeld een y-vormige ontsluiting richting het strand, waardoor het Palacegebied ontzien wordt.

Ook programmatisch zijn de beide polen de dragers van het plan. Zij absorberen het overgrote deel van het niet-woonprogramma - hoewel wonen ook hier toch nadrukkelijk aanwezig blijft - en ontlasten daarmee het tussengebied.

Het Badhuisplein is van oudsher de 'informele' en 'natuurlijke' verbinding tussen de dorpskern en de zee/het strand: vroeger een sfeervol en geleidelijk aflopend plein naar het strand toe met cafes en strandwinkel, nu verworpen tot een nadrukkelijke en - bij minder weer - een 'onherbergzame' leegte. Er wordt voorzien in het ruimtelijk herstel van deze verbinding, waarbij met bebouwing opnieuw een herbergzame, beschermde/beschermende ruimte (gebouwde ruimte terugliggend t.o.v. zeefront) wordt gedefinieerd t.b.v. een herkenbaar en (be-)leerbaar Badhuisplein.

Voor het Badhuisplein wordt gezocht naar een juiste indeling met een venster naar zee, waarbij een (overdekt)plein aan de doorgang vanaf de Kerkstraat wordt gekoppeld. Bij de definitieve uitwerking van het plan zal dit zijn uiteindelijke vorm krijgen.

Het Badhuisplein kan voor Zandvoort een dubbele rol vervullen. Enerzijds is het badhuisplein als een stedenbouwkunde '(woon-)kamer' met uitzicht op zee en strand. Horeca en geconcentreerde commerciële functies/handel in gebouwplinten en wonen/verblijven daarboven rondom moeten bewerkstelligen dat het Badhuisplein terug aansluiting vindt bij haar begeleidende rol in de van oudsher sfeervolle en soepele beweging tussen dorp en zee en vice versa. Tegelijkertijd kan het Badhuisplein een dergelijke maat hebben welke toch sporadische zomerevenementen en manifestaties toelaat. Het Badhuisplein krijgt een groot bouwvlak waardoor alle mogelijke varianten nog uit te werken zijn. Het wordt echter beperkt door het parkeren en de wens een herbergzaam plein te creëren.

Het Palacegebied heeft daarentegen eerder een meer af/beschermd 'winterkarakter' en waar het Badhuisplein vooral de verbinding legt tussen dorp en zee, richt deze pool zich eerder op het 'buiten' (de regio van Zandvoort) en is daarmee cruciaal in de as tussen station en strand/zee. Zoals het Badhuisplein, kan ook het palacegebied een - hoogwaardig - woonkarakter hebben met in de plintlagen ruimte voor horeca en handel. Maar bij uitstek kunnen wonen, horeca en handel hier desgewenst in verbinding gebracht worden met hotelinfra, congresfaciliteiten en andere gerelateerde functies en dit rondom een beschermd milieu in de vorm van een met glas overkapt plein en/of beglaasde straten. De referentie naar de beschermde/beschutte winkel-wandelmilieus van de Milanese, Parijs en/of Brusselse galeries is hier evident en nadrukkelijk. De 'Palacepool' kan hiermee uitgebouwd worden tot een geconcentreerde activiteitenkern op een zeer

strategische positie op de kop van Zandvoort en de Middenboulevard zowel als t.o.v. het circuit en het station. Bij het palacegebied wordt ook gekeken naar de relatie met het van Fenemaplein zodat het plein als verblijfsgebied versterkt wordt.

Het Watertorenplein is wel als derde pool genoemd. Deze locatie is echter van een totaal andere orde en met een totaal andere potentie dan de twee hiervoor genoemde polen. Evenmin hoort deze plek tot de zogenaamde residentiële tussengebieden. De opdracht lijkt hier om de locatie van het Watertorenplein veel meer aan te sluiten op de naaste omgeving en te streven naar een kleinschalig en dorps woonklimaat, in combinatie met parkeerfaciliteiten. Wel is het wenselijk een plein te maken zodat hier een openbare ruimte blijft. Dit sluit functiemenging niet uit: bijvoorbeeld in de ombouw van de watertoren en inpassing in een nieuw gebouwcomplex.

Het tussengebied.

De basis van het RFP wordt gedeeltelijk gehandhaafd. Dit betekent dat het middengebied de verbinding blijft vormen tussen de polen, maar positief, d.w.z. overeenkomstig de huidige situatie wordt bestemd.

Zeeboulevard als promenade versterkt

De zeeboulevard blijft de belangrijkste verbinding tussen de beide polen. Wel ondergaat de boulevard een drastische gedaantewisseling; de boulevard als een actieve en aantrekkelijke wandel- en flaneerpromenade tussen strand en duin. Tevens zullen er langs deze boulevard strategische plintfuncties gevestigd worden. Deze kunnen worden vormgegeven middels aparte lage gebouwtjes aan de boulevard die de bezoekers begeleiden van pool naar pool.

Toch blijft het model trouw aan de strandcultuur die Zandvoort eigen is. De wandelpromenade wordt geactiveerd maar wordt nooit in concurrentie gebracht met de strandhoreca. Beide - promenade en strand - moeten echter uitgebouwd worden ter wederzijdse versterking en moeten met elkaar in hechte verbinding gebracht worden.

Burgemeester Engelbertsstraat met nieuw profiel

De Burgemeester Engelbertsstraat blijft de primaire noord-zuidverkeersverbinding. Door het aanbod aan parkeren rondom de polen te vergroten en het profiel van deze straat aan te passen worden de negatieve effecten van autoverkeer in het plangebied ingeperkt.

Het parkeren wordt in de RFV zoveel als mogelijk aan het zicht onttrokken. Zo wordt een zo groot mogelijk parkeerareaal gemaakt en een kwalitatieve uitstraling bereikt naar de omgeving. Bij de herinterpretatie van het duin zal een kwalitatieve oplossing gevonden moeten worden.

Op sommige plaatsen waar nog niet begonnen wordt met bouwen zal de parkeersituatie voorlopig moeten blijven zoals het is, en daar waar parkeerplaatsen bij moeten komen, komt er een parkeerdek of ondergrondse laag (indien mogelijk) extra bij.

Door ruimte te maken voor fietsers en wandelaars wordt de verbindingsfunctie van het plangebied verhoogd, deze maatregel verhoogt ook de flaneercapaciteit van het plangebied.

De Burgemeester Engelbertsstraat kan daarbij een ander profiel krijgen met aan weerszijden parkeren en brede loopstroken en fietspaden voor langzaam verkeer. De straat kan mogelijk een groene laan worden; dit is afhankelijk van het zeeklimaat.

Cruciale aandachtspunten blijven de oversteekplaatsen bij zowel Palacegebied als verlengde Kerkstraat/Badhuisplein. Echter door de duidelijkheid die nu in de ruimte geschapen is, worden

deze oversteekpunten overzichtelijk en controleerbaar.

De Vuurboetstraat e.o.

De bestaande woningen aan de Thorbeckestraat en Vuurboetstraat blijven gehandhaafd. Deze omgeving wordt als een woonverbetergebied beschouwd. Deze zou door middel van een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden geëffectueerd. Het bestaande hotel aan de Boulevard Paulus Loot kan worden uitgebreid en door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan het gebruik worden gewijzigd naar centrum.

Favaugeplein

Bij het Favaugeplein zijn gesprekken gevoerd over collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) waarbij nog moet worden gekeken wat de mogelijkheden zijn voor de ontwikkelingen. Deze moeten aansluiten bij de beeldkwaliteit en de wens vanuit de concept structuurvisie. Vanuit de zeespiegelstijging is het logisch bij herontwikkeling minstens de huidige vlierhoogte van de woonfunctie te handhaven en misschien al wel meer omhoog te gaan. In de onderlaag kan parkeren een plek krijgen (gelijk aan de huidige situatie)

4.3.2 De functionele structuur

Wonen

In het gehele plangebied wordt gewoond. Het plan geeft aanleiding tot woondifferentiatie, tot verschillende manieren van wonen. Op die manier wordt voorzien in de behoeften van verschillende doelgroepen. In de beide polen wordt meer 'actief', 'stedelijk' en 'geconcentreerd' gewoond, dichtbij of in de actieve kernen van het plan en bij de functies die daarmee gepaard gaan. In de tussengebieden, oftewel in de duinen, wordt meer 'landschappelijk' gewoond. Er kan zowel gestapeld als grondgebonden gewoond worden. Er kan individueel en meer collectief gewoond worden. Er kunnen relaties gelegd worden tussen wonen en andere functies, zoals hotelfuncties: woonhotel/"convenience" wonen, of bijvoorbeeld tussen wonen en wellnessfuncties. Er moet ook rekening worden gehouden met kleinere woningen die gebruik maken van een gemeenschappelijk dienstenpakket, van boodschappenservice tot zorg en van wellness tot medische begeleiding (fysiotherapie bijvoorbeeld). Wonen op het Watertorenplein is in schaal en beleving 'dorpsgericht', dus bescheiden in omvang en uitvoering.

Winkelen

De detailhandelfuncties concentreren zich in de beide polen en dus op de verbindingpunten tussen dorp en strand. Enerzijds is er dus het winkelprogramma rondom het Badhuisplein als aanzet/uitloop en onderdeel van de Kerkstraatroute. Anderzijds zijn er de winkels in de 'galeria' (passage) tussen station en boulevard. Er wordt ingezet op de toevoeging van een hoogwaardig winkelareaal zonder de positie van het dorp als winkelcentrum aan te tasten: integendeel, er wordt gestreefd naar aansluiting en versterking.

Horeca

Voor de horeca geldt in principe hetzelfde als voor de winkels: concentratie in en rond de beide polen. Zij mengt zich waar dit kan met de winkelfunctie in de plinten van de gebouwen. Aan de boulevard moeten ook mogelijkheden zijn om de boulevard levendig te maken door middel van kioskachtige bebouwing.

Hotel/wellness

De hotel/wellnessfunctie kan op verschillende punten in het plan een plaats krijgen. In principe laat deze functie zich zeer makkelijk combineren met wonen. Dat betekent dat 'hotel/wellness' geïntegreerd kan worden in de bestemde woonzones. Het zal echter ook noodzakelijk zijn de wellnessfunctie een beeldbepalend ankerpunt te geven. Dit wordt voorzien in het Palacegebied, op de kop van het plan. Deze plek is van strategische waarde (station, circuit, relatie met hotel) voor het gewenste imago van Zandvoort als wellnessbadplaats. De markt kan zich in komende jaren zo ontwikkelen dat er ook bij de andere pool ruimte is voor toevoegingen in de hotelsfeer. Het programma en de inrichtingprincipes laten deze flexibiliteit toe.

Cultuur, Noordzee-aquarium, Casino

Aan het Badhuisplein en dus aan de poort tussen strand en dorp is een ankerpunt gepland voor het culturele programma. Deze functie kan in de museale en/of de galeriesfeer liggen. Dit kan een toegevoegde waarde aan het gebied leveren voor de bezoekers van Zandvoort, zowel in de openbare ruimte als in gebouwde omgeving. In het bijzonder wordt gedacht aan een multifunctionele ruimte met zicht op plein en zee en in verbinding met het casino. Het Casino kan echter ook een plek krijgen op de andere pool, gecombineerd met een hotel.

Autoverkeer

Het middenboulevardgebied wordt ontsloten door de Jacob van Heemskerckstraat, de Burgemeester Engelbertsstraat, de Thorbeckestraat en de Hogeweg. De twee toeleidende wegen, Jacob van Heemskerckstraat en Hogeweg, bepalen door hun capaciteit de aan- en afvoer naar de Middenboulevard. De Burgemeester Engelbertsstraat en Thorbeckestraat verdelen het verkeer naar en van de bestemmingen in het gebied. In het plan is er op de volledige zeeboulevard geen autoverkeer meer mogelijk, deze wordt het exclusieve domein voor het langzame verkeer.

Bij het berekenen van de toename van de intensiteiten van het autoverkeer in de toekomst moet rekening worden gehouden met een autonome groei van 2 % per jaar. Over een periode van 20 jaar is dat een groei van minstens 40%. Zelfs dat kunnen de verdeelwegen theoretisch nog opnemen. Echter, wanneer het een drukke zomerdag is wordt de capaciteit van het Zandvoortse wegennet bepaald door de snelheid van afwikkeling van parkeerverkeer op de aan- en afvoerende wegen. Capaciteitsgebrek op de overige wegen zal dan reden zijn voor filevorming.

Langzaam verkeer

In het GVVP 2005 is er van uitgegaan dat een in twee richtingen bereden fietspad wordt aangelegd langs de zeeboulevard. Dit fietspad verbindt het fietspad aan de Boulevard Barnaart met het fietspad richting Noordwijk. Ook via de andere wegen (Burgemeester Engelbertsstraat, Thorbeckestraat, Hogeweg) zal de fietser aansluiting krijgen op bestaande verbindingen. Conflicten met wandelaars zullen door fysieke maatregelen moeten worden voorkomen.

Met de realisering van dit plan wordt de Kerkstraat doorgetrokken richting Badhuisplein. Hierdoor komt de oversteek van de Burgemeester Engelbertsstraat in de Kerkstraat te liggen, waarna men dan pas een plein op loopt. Andersom vormt het plein duidelijk het begin van de route naar het dorp via de Kerkstraat. De route van het station naar het strand wordt na de oversteek over het Stationsplein een duidelijke vormgegeven route. Referentie is de vroegere passage van station naar strand.

Openbaar vervoer

De belangrijkste aanvoer en afvoer wordt verzorgd door de trein. Het plan voorziet in een directe looproute van het station naar het strand (de nieuwe Passage). Door de Burgemeester Engelbertsstraat kan een buslijn blijven lopen. In het GVVP wordt er van uitgegaan dat er mogelijk een vorm van lightrail in Zandvoort komt. In dat geval is het gewenst dat deze langs de boulevard komt te rijden. De optie lightrail is in de plannen niet uitgesloten, maar er is ook niet voorzien in een concrete reservering.

Parkeren

Wat betreft parkeren wordt verwezen naar de parkeerbalans die bij de grex en de rekenverkevelingen hoort. De parkeerbalans is in een separate bijlage toegevoegd.

4.4 Stedenbouwkundig kader

4.4.1 Inleiding

De beeldkwaliteitnotitie (BKN) op hoofdlijnen beschrijft op hoofdlijnen de sfeer en het kwaliteitsniveau die de Middenboulevard moet krijgen. Dit gebeurt in de vorm van kaarten, principe doorsneden/profielen en richtlijnen geïllustreerd met voorbeelden of sfeer- en referentiebeelden. Binnen het kader van de beeldkwaliteitnotitie kunnen de gewenste stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerkingen plaatsvinden.

Voor deze notitie is uitgegaan van de door het College vastgestelde dialoognotitie voor de structuurvisie van Zandvoort, de vastgestelde en op 24 februari 2009 geactualiseerde Ruimtelijke Functionele Verkenning Middenboulevard. Daarbij is ook geluisterd naar de wensen van bewoners. Bij de commissiebehandeling van de structuurvisie werd gekozen voor de variant "Parel aan Zee Plus". De Parel staat voor authenticiteit. De Plus staat voor een extra impuls voor het toerisme.

In bewonersavonden voor het bestemmingsplan is per deelgebied nader ingezoomd op de wensen voor de Middenboulevard. De uitspraken die op deze bijeenkomsten zijn gedaan over de beeldkwaliteit zijn zoveel mogelijk meegenomen in deze beeldkwaliteitnotitie.

4.4.2 Status

Met het vervallen van de beschrijving in hoofdlijnen uit de bestemmingsplannen door de Nieuwe Wro, is er voor gekozen deze notitie in hoofdlijnen alvast als (welstands)kader vast te stellen, om na vaststelling van het bestemmingsplan direct te kunnen toetsen op de gewenste beeldkwaliteit. Door middel van het stellen van nadere eisen kan dit kader worden geëffectueerd.

De gemeente Zandvoort wil deze notitie op hoofdlijnen nog nader uit laten werken in een Beeldkwaliteitplan (BKP). Omdat het maken van een Beeldkwaliteitplan echter meer tijd kost en er deze raadsperiode nog een bestemmingsplan Middenboulevard moet worden vastgesteld, is gekozen voor deze notitie op hoofdlijnen.

Hierdoor kunnen kwalitatieve richtlijnen voor het bestemmingsplan worden meegegeven. In de vorm van een Beeldkwaliteitsnotitie en een Beeldkwaliteitsplan ligt er een beoordelingskader dat als toetsingskader zal worden gebruikt bij het begeleiden van ontwerpprocessen en het toetsen van bouwplannen door een nog nader te bepalen supervisor en/of kwaliteitsteam, voordat deze, zoals gebruikelijk, ingediend worden bij de Welstandscommissie.

Hiertoe zijn op de plankaart bestemmingen voorzien met hoogtegrenzen, bouwvlakken en hoogtematen. Een aantal zaken die nog nader uitgewerkt moeten worden zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid en een uit te werken bestemming. In de regels is hierbij aangesloten op de

in de beeldkwaliteitsnotitie uitgeschreven uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn meegenomen en via nadere eisen aan uitwerkingen en wijzigingen gekoppeld.

De beeldkwaliteitsaspecten die te maken hebben met welstand, uitstraling, architectuur en materialisatie worden verwerkt tot globale welstandscriteria. Aanvullend hierop kunnen de overige aspecten worden vastgesteld in gronduitgiftecriteria.

Wanneer het Beeldkwaliteitsplan gereed is worden deze globale regels vervangen door meer gedetailleerde welstandscriteria. Als zodanig wordt het dan ook als toetsingskader gebruikt. Het college mag het beeldkwaliteitplan ook hanteren bij de beoordeling van (particuliere) initiatieven waaraan nadere eisen moeten worden gesteld.

Dit geheel zorgt ervoor dat beeldkwaliteit op het juiste niveau wordt ingezet. Deze manier van werken biedt voldoende flexibiliteit voor de uitwerking van de deelgebieden naar de nabije toekomst toe. In een separate bijlage is de Beeldkwaliteitsnotitie toegevoegd.

Hoofdstuk 5 Milieu

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan zijn vanuit milieu oogpunt de aspecten bodem, geluidhinder en water van belang.

5.1 Bodem en archeologie

Voor wat betreft de bodem zijn geen knelpunten in het plangebied met betrekking tot de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

De twee in het plangebied aanwezige benzineverkoopplaatsen zijn overeenkomstig de gestelde richtlijnen gesaneerd en voorzien van vloeiend dichte vloeren.

Grontmij heeft in opdracht van de gemeente Zandvoort een bureaustudie uitgevoerd naar archeologie. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied tot het begin van de 20e eeuw uit duinland heeft bestaan, en mogelijk uit aardappelveldjes. Daarna heeft bebouwing plaatsgevonden. In het zuidelijke deelgebied staat een watertoren, uit 1952. In het centrale plangebied staat een stationsgebouw, waarvan de oudste delen uit 1908 stammen. De duinen waar Zandvoort op ligt zijn ontstaan in de 11e eeuw. Voor het ontstaan van deze jonge duinen, lagen er oude duinen, waar tevens bewoning mogelijk was. Er kunnen onder het zand van de jonge duinen archeologische resten verwacht worden die dateren vanaf de Late IJzertijd tot en met de Vroege Middeleeuwen. Op het jonge duinzand kunnen archeologische resten verwacht worden vanaf de 11e eeuw, de stichtingsperiode van Zandvoort.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt voor het plangebied, indien ingrepen zijn gepland die de bodem verstoren, vervolgonderzoek aanbevolen. Dit vervolgonderzoek is alleen noodzakelijk als nieuwe ingrepen leiden tot verstoringen die verder gaan dan de aanwezige bebouwing. Daarbij is verder van belang dat de vervolgonderzoek pas noodzakelijk is als de verstoring dieper gaat dan zes meter onder het maaiveld. Dit heeft onder meer te maken met de ligging van de nieuwe ingrepen in het plangebied door het verloop van het gebied als voormalig duingebied.

Op dat moment wordt geadviseerd een inventariserend veldonderzoek (IVO) uit te voeren met behulp van grondboringen. Tijdens het onderzoek dient gelet te worden op de aanwezigheid van overstoven horizonten (oude loopoppervlakken) in de nieuwe duinen en op de overgang van de nieuwe duinen naar de oude duinen. De jonge duinen kunnen een dikte hebben van 6 meter, maar dit kan sterk variëren. Tussen het jonge duinzand en het oude duinzand wordt een vegetatiehorizont verwacht, waar mogelijke bewoningssporen kunnen worden aangetroffen. Er wordt geadviseerd met betrekking tot de resultaten van het onderzoek en deze aanbeveling contact op te nemen met de bevoegde overheid.

In het bestemmingsplan is dit vertaald door voor het gehele gebied een dubbelbestemming Waarde-archeologie op te nemen en op te bepalen dat voor nieuwe ontwikkelingen nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd naar mogelijke bewoningssporen op de overgang van de oude naar de jonge duinen. Daarnaast is een aanlegvergunningssysteem opgenomen voor werkzaamheden die gevolgen kunnen hebben voor deze mogelijke archeologische resten.

5.2 Cultuurhistorie

Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland heeft een studie verricht naar cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. De cultuurhistorische betekenis, die op grond van deze studie mogelijk aan enkele individuele gebouwen kan worden gegeven, laat zich niet baseren op de bijdragen van deze gebouwen aan het plan van ir. G. Friedhoff. Dit plan is niet in volledigheid gerealiseerd en heeft nooit de door de ontwerper bedoelde uitstraling gekregen.

De conclusie uit bovenstaande beschrijving is dat de bebouwing van de Middenboulevard stedenbouwkundig niet van een dergelijke kwaliteit is dat deze behouden zou behoeven te worden. Sterker nog, willen we in de lijn van de gedachten van ir.G. Friedhoff herkenbaarheid, identiteit en badplaatsbeleving in dit gebied inbrengen dan kunnen we niet anders dan afscheid nemen van het naoorlogse concept.

5.3 Water

In de gemeente Zandvoort zijn geen waterlopen aanwezig, die in directe verbinding staan met andere oppervlaktewateren. En ten opzichte van de huidige situatie zullen er geen veranderingen optreden.

Het plangebied betreft een bestaand stedelijk gebied, waarin de bestaande infrastructuur wordt gehandhaafd. Het is derhalve niet mogelijk om waterlopen in het gebied aan te brengen. De activiteiten zullen zich dan ook beperken tot het rioolstelsel in deze gemeente. Bij de vernieuwing van het rioolstelsel zal de infrastructuur worden losgekoppeld van het riool, waardoor het regenwater rechtstreeks in de bodem zal infiltreren. Ook alle dakoppervlaktes moeten worden afgekoppeld. Wel zal door middel van een smartdrainput eventueel vuil van het regenwater worden gescheiden, voordat het in de bodem wordt geïnfilteerd.

Het plangebied ligt voor een groot deel op de waterkering. Sinds 1996 geldt de Wet op de waterkering. Daardoor is een groot gedeelte van het plangebied buitendijks komen te liggen en is hierdoor gesitueerd op de waterkering.

De Wet op de waterkering regelt met name de bescherming van de achter de waterkering gelegen gebieden. De waterkering wordt in dit kader niet beschermd en de bestaande bebouwing alsmede de nieuw te realiseren bebouwing loopt hierdoor een bepaald risico ingeval van afslag van de kustlijn.

In figuur 4 is de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland overgenomen waarin het gebied is aangegeven waarvoor het hoogheemraadschap regels heeft opgesteld in verband met de waterkerende functie van het gebied.

Met het Hoogheemraadschap van Rijnland is afgesproken, dat uitsluitend de kernzone door middel van een dubbelbestemming als waterstaat- waterkering is aangewezen. De beschermingszone wordt beschouwd als een binnendijks gelegen gebied en wordt derhalve beschermd door de primaire waterkering en valt hierdoor niet binnen de dubbelbestemming. Door het aangeven van een dubbelbestemming kunnen voor de andere bestemmingen ook regels worden gesteld.

In de beschermingszone gelden echter wel de regels met betrekking tot de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Bij het indienen van bouwaanvragen in dit gebied dienen met deze regels dan ook rekening gehouden te worden.

Omdat Zandvoort, de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland bezig zijn te onderzoeken of de bestaande kustverdediging kan worden versterkt zijn in de planregels een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om mogelijk ondergronds te gaan mits hiervoor ontheffing op basis van Rijnlands Keur wordt verkregen. Het is voornamelijk niet duidelijk hoe de

kustversterking uitgevoerd gaat worden, op welke wijze dit gaat plaatsvinden en of dit een zeewaartse verplaatsing van de kern- en beschermingszone tot gevolg kan hebben. In verband hiermede is het, binnen het huidige beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland, niet mogelijk om ondergrondse parkeergarages uit te breiden c.q. aan te leggen.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland kan met het bovenstaande instemmen.



Afbeelding 4: zone primaire waterkering

5.4 Natuurwaarden en ecologie

5.4.1 Natuurwaarde

In december 2005 heeft een gebiedsbezoek plaatsgevonden aan het plangebied Middenboulevard te Zandvoort. Het bezoek had als doel het verkrijgen van een indruk van de geschiktheid voor, of aanwezigheid van beschermde flora en fauna.

Het plangebied kenmerkt zich door een grote mate van verhard terrein met opgaande bebouwing, voornamelijk bestaande uit woonhuizen en flatgebouwen.

Vegetatieontwikkeling is hier zeer minimaal en beperkt zich tot opslag van enkele wilde planten tussen straatstenen en in het spaarzame openbaar groen. Een opvallende soort is hierbij de hertshoornweegbree, een zouttolerante soort die veel voorkomt tussen de straatstenen. Beschermd flora is hier niet te verwachten.

Net als in andere stedelijke gebieden kunnen in dit gebied vleermuizen voorkomen. In het gebied zijn geen vaste rust en verblijfsplaatsen bekend. Daarnaast zijn geen gegevens bekend over eventuele trekroutes. Het gebied vormt wel een potentieel foerageergebied voor vleermuizen. Het plan wordt in fases gerealiseerd. De geschiktheid van het gebied als potentieel foerageergebied blijft ook na de realisatie van de plannen hetzelfde. Gezien het feit dat de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied niet leiden tot blijvende nadelige effecten voor het gebied als potentieel foerageergebied kan worden geconcludeerd dat er geen nader onderzoek naar vleermuizen hoeft te worden gedaan.

Tijdens het gebiedsbezoek werden op meerdere locaties kauwen waargenomen in de buurt van schoorstenen op woonhuizen. Het is aannemelijk dat deze kauwen de schoorstenen gebruiken als nestgelegenheid. Op de nodige schoorsteenpijpjes ontbreekt een bescherming tegen invliegen van vogels. Tevens werden enkele huismussen waargenomen in de nabijheid van huizen met pannendaken. Het is aannemelijk dat huismussen onder pannendaken in het plangebied nestgelegenheid vinden. Vogels genieten bescherming onder de Flora- en faunawet. Concreet houdt dit in dat broedsels van huismus en kauw niet verstoord mogen worden. Bij eventuele sloop van huizen dient met het broedseizoen rekening gehouden te worden.

Beplanting in de (schaars aanwezige) tuinen kan eveneens gebruikt worden als nestgelegenheid door vogels. Bij het eventueel verwijderen van deze beplanting dient daarom rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De in het gebied voorkomende natuurwaarden vormen geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen plannen.

5.4.2 Ecologie

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming). Daarom is dit advies ook opgebouwd uit deze twee delen.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden in de regio zijn drie onderwerpen van belang: Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofd Structuur. In het kader van de Europese Habitatrichtlijn worden in heel Europa natuurgebieden voor bescherming aangewezen. Het doel is een samenhangend netwerk van natuurgebieden te vormen, dit is bekend als Natura-2000. In de Nederlandse wetgeving wordt dit beleid doorvertaald in de Nederlandse Natuurbeschermingswet.

In het kader van artikel 6 Habitatrichtlijn dienen plannen of projecten getoetst te worden aan een "externe werking met significante effecten" op het nabijgelegen Habitatrichtlijngebied. Dit kan middels een zogenaamde voortoets worden onderzocht. Dit geldt tevens, weliswaar op een iets andere wijze ook voor Natuurbeschermingswetgebieden. Indien significante effecten op de natuurwaarden worden verwacht, dienen maatregelen te worden genomen. Het is zelfs mogelijk dat het plan dan geen doorgang kan vinden of dient te worden aangepast.

De Ecologische Hoofd Structuur komt voort uit de Planologische Kernbeslissing Structuurschema Groene Ruimte (PKB SGR). Deze PKB geeft de Natuurbeschermingswet een ruimtelijke dimensie. Doelstelling is het creëren van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Nederland. Een vertaling van deze nationale Planologische Kern Beslissing naar provinciaal niveau, als zogenaamde Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur (kortweg PEHS), dient te worden uitgevoerd door de provincies. De PEHS mag niet zonder meer in haar bestaan worden aangetast. Volgens de PKB mogen ook activiteiten in de nabijheid van de PEHS met de status: Natuurkerngebied of Natuurontwikkelingsgebied, geen onomkeerbare effecten tot gevolg hebben.

Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur

De Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur ligt op ca. 400m afstand ten noorden van het plangebied, zoals afgebeeld op de kaart Groene en cultuurhistorische waarden en milieubeschermingsgebieden, alsook de integrale Streekplankaart, beide uit het Streekplan Noord-Holland-Zuid, d.d. 19-11/17-12-2007. De PEHS wordt over deze gehele afstand afgeschermd door bebouwing van het plangebied. Er worden daarom geen effecten op de PEHS verwacht.

Soortbescherming

Achtergrond soortbescherming

Een groot aantal planten en dieren is aangewezen als zijnde beschermd in de Flora- en faunawet. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Indien beschermde organismen in een plangebied aanwezig zijn, kan dit betekenen dat hier rekening mee moet worden gehouden tijdens de ontwikkeling van het gebied. Mogelijk zijn bepaalde activiteiten of onderdelen van het plan niet mogelijk of dient een ontheffing Flora- en faunawet aan te worden gevraagd.

Binnen het soortbeschermingsregime is onderscheid gemaakt in algemeen beschermde soorten, overige beschermde soorten en strikt beschermde soorten. Voor de eerste categorie bestaat vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en bestendig beheer. Voor de overige twee soorten is bij ruimtelijke planontwikkeling een ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk of kan met een, door het Ministerie van Landbouw goedgekeurde gedragscode worden gewerkt.

Voor de strikt beschermde soorten kan op grond van artikel 2c, tweede lid Vrijstellingsbesluit ontheffing worden verleend. Het gaat hierbij om ontheffing van de artikelen 9, 11 en 12 Flora- en faunawet ten behoeve van de belangen (uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw/bosbouw. Tevens geldt dit voor bestendig gebruik en de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling), mits ten aanzien van deze strikt beschermde diersoorten:

- a. geen benutting of economisch gewin plaatsvindt en
- b. zorgvuldig wordt gehandeld.

Habitatrichtlijn- en Natuurbeschermingswetgebieden

Het plangebied ligt op ca. 350 m afstand van zowel het aangemelde Habitatrichtlijngebied Kennemerland Zuid en Beschermd Natuurmonument Duinen van Zandvoort en Aerdenhout. Tevens ligt het plangebied op ca. 2 km van Beschermd Natuurmonument Zuid-Kennemerland-Zuid. De 350 m afstand tussen het plangebied en de op die afstand liggende, genoemde natuurgebieden, bestaat vrijwel volledig uit een strook afschermdende bebouwing.

Vanwege de grote mate van afscherming en het feit dat de nieuwe bestemmingen en activiteiten vrijwel overeenkomen met de bestaande, wordt in dit geval geen externe werking met een significant effect verwacht. Dit geldt eveneens voor de Natuurbeschermingswetgebieden. Daarom is nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk.

5.5 Geluidhinder

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. In de wet wordt per geluidsbron een regeling gegeven: bijvoorbeeld voor industrielawaai, spoorweglawaai en wegverkeerslawaai. Voor het onderhavige plangebied is alleen de regeling voor wegverkeerslawaai van direct belang, aangezien wel een zoneplichtige weg in het plangebied ligt. Er bevinden zich echter geen spoorwegen en industrie in of in de directe nabijheid van het plangebied.

Het noordelijke deel van het plangebied ligt binnen de in 1985 vastgelegde geluidszonering van het Circuit van Zandvoort. Uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat door latere getroffen geluidsaneringsmaatregelen de gevelbelasting als gevolg van het industrielawaai (circuitlawaai) beneden de 50 dB(A) komt. Een verzoek om een hogere ontheffingswaarde als gevolg van het industrielawaai is hierdoor niet nodig. Wel dient naar aanleiding van de sanering nog een nieuw zonebesluit genomen te worden, omdat de geluidzone buiten het plangebied komt te liggen. Echter zolang de zonegrens formeel niet is aangepast met een zonebesluit, dient de bestaande zonegrens van 1985 aan de plankaart te worden toegevoegd.

5.5.1 Wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, waarbinnen in het geval van nieuwe situaties onderzoek moet worden gedaan naar de optredende geluidsbelasting. De zonebreedte voor een binnenstedelijke weg met maximaal 2 rijstroken bedraagt 200 meter aan weerszijde van de weg.

Een aantal wegen hebben geen zone, te weten:

- woonerven;
- 30 km/uur gebieden;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

De voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen is 50 dB(A). Bij een geluidsbelasting vanaf 51 dB(A) is het mogelijk om bij de provincie een ontheffing voor een hogere waarde aan te vragen. Ontheffing in binnenstedelijk gebied is mogelijk tot 65 dB(A). Bij een geluidsbelasting van meer dan 55 dB(A) moeten geluidwerende maatregelen aan de gevels van de woningen worden toegepast om een binnengeluidsniveau van 35 dB(A) te realiseren.

In de actualisatie Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (2005) zijn de Jacob van Heemskerckstraat, Burgemeester Engelbertsstraat en Hogeweg aangewezen als 50 km wegen. Deze straten zijn derhalve zoneplichtig. Deze straten bestaan uit twee rijstroken, zodat de zonebreedte 200 meter bedraagt. De straten bestaan thans uit een klinkerverharding. Om geluid en trillingen als gevolg van het verkeer te verminderen, is het voornemen deze straten te voorzien van een asfaltverharding

5.5.2 Hogere waarde procedure

In dit bestemmingsplan worden een groot aantal nieuwe woningen toegestaan. In het GVVP 2005 zijn de Jac. Heemskerckstraat, de Burgemeester Engelbertsstraat, Thorbeckestraat en Hogeweg als gebiedontsluitingswegen aangewezen, waar een snelheidsregime geldt van maximaal 50 km p/u. Dit zijn de zoneplichtige wegen in het bestemmingsplangebied. Deze wegen bestaan uit twee rijstroken, zodat de zonebreedte 200 meter bedraagt. Om overlast als gevolg van trillingen en geluid te beperken zullen deze wegen worden voorzien van asfaltverharding. De gevelbelasting voor de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 61 d(B)A. Hiervoor is een verzoek voor het toestaan van een hogere waarde bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland ingediend. Gedeputeerde Staten heeft op dit verzoek positief besloten bij brief van 20 april 2007 (provinciaal registratienummer 2007-22123, gemeentelijk registratienummer 2007/5472). Het besluit van Gedeputeerde Staten is als volgt verwoord: 'Het noordelijke deel van Bestemmingsplan Middenboulevard te Zandvoort ligt binnen de zone van industrieterrein Circuit Park Zandvoort. De maximale geluidsbelasting vanwege dit industrieterrein is 43 dB(A) en overschrijdt in het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) voor industrielawaai niet. Binnen de zone in het bestemmingsplan Middenboulevard is wegverkeerslawaai maatgevend. Industrielawaai vanwege Circuit Park Zandvoort draagt niet bij aan de gecumuleerde geluidsbelasting. Daar uw verzoek, gezien het bovenstaande, voldoet aan wettelijke criteria en ons beleid dienaangaande, besluiten wij hogere waarden vanwege wegverkeerslawaai (inclusief correctie ex artikel 103 van de Wet geluidhinder) vast te stellen'.

5.5.3 Horeca

In het plangebied worden nieuwe woningen en nieuwe horeca gerealiseerd. Bij aanpandige situaties is de geluidwering van de bouwconstructie van groot belang. Horecagelegenheden en andere bedrijven moeten voldoen aan geluidsnormen bij woningen. Cafés met muziek vereisen een redelijke afstand tot woningen om normaal geëxploiteerd te kunnen worden.

Gestreeft wordt naar een evenwichtig horecabestand en situering van de bedrijven op daarvoor passende locaties. Locaties waarbij sprake is van een ruimtelijk-functioneel geschikte omgeving, bijvoorbeeld aanvullend op de specifieke winkelfunctie van een straat.

Er is gekozen voor een indeling met klassenaanduidingen, oplopend naar de "zwaarte" van het bedrijf ten opzichte van de woonomgeving. De zwaarte is grotendeels gebaseerd op dag-, avond- of nachtelijke openingstijden. In oplopende volgorde van zwaarte gaat het dan om horecaondernemingen vergelijkbaar met een croissanterie (A), restaurants (B), snackbars (C), cafés/bars (D), bar-/dancings en discotheken (E). Voor hotels is een 'afzonderlijke' categorie (F) gehanteerd.

Bestaande bedrijven worden positief bestemd, nieuwe bedrijven uit deze categorieën zijn met ontheffing toegestaan, met uitzondering van nieuwe categorie E bedrijven.

Logiesverstreckende bedrijven (zoals hotels en pensions) worden buiten de bestemming Centrum apart geregeld. Het gaat hierbij namelijk om het verstrekken van logies. In het centrumgebied kunnen hotels en pensions worden gevestigd, mogelijke vestigingsplaatsen worden door middel van een aanduiding op de ruimtelijke verbeelding van het plan aangegeven.

5.5.4 Evenementen

Evenementen worden geregeld met een vergunning in het kader van de Algemene Plaatselijke Verordening. Geluidnormen voor evenementen zijn slechts richtlijnen. De gemeente heeft een keuzevrijheid. Bij het realiseren van een plein waar ook evenementen plaats moeten kunnen vinden is het belangrijk rekening te houden met de situering van woningen. Op een plein omringd door woningen zal het aantal muziekevenementen slechts beperkt kunnen worden toegestaan.

In de actualisatie Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (2005) zijn de Jacob van Heemskerckstraat, Burgemeester Engelbertsstraat en Hogeweg aangewezen als 50 km wegen. Deze straten zijn derhalve zoneplichtig. Deze straten bestaan uit twee rijstroken, zodat de zonebreedte 200 meter bedraagt. De straten bestaan thans uit een klinkerverharding. Om geluid en trillingen als gevolg van het verkeer te verminderen, is het voornemen deze straten te voorzien van een asfaltverharding.

5.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 geldt de Wet luchtkwaliteit (Wlk) als deel van de Wet Milieubeheer (titel 5.2 in de WM). Het besluit luchtkwaliteit 2007 is daarmee komen te vervallen.

5.6.1 Wettelijk kader

Onder het voorheen geldende Blk dienden alle besluiten met gevolgen voor de luchtkwaliteit te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen. Met de invoering van het criterium 'niet in betekenende mate' (= artikel 5.16 lid 4 WM) hoeven besluiten die onder dat criterium vallen niet meer te worden getoetst aan die grenswaarden. Er kan in die gevallen worden volstaan met het aannemelijk maken dat het voorgenomen project qua omvang beneden de in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteiteisen)' (Nibm) genoemde aantallen te bouwen woningen of vierkante meter bruto vloeroppervlak of andere begrenzingen, dan wel het aannemelijk maken dat de concentratietoename ten gevolge van het betreffende besluit niet de 3% grens (of tijdelijke 1% grens) overschrijdt.

In het kader van het besluit luchtkwaliteit 2007 is de luchtkwaliteit getoetst aan de normen. De resultaten hiervan zijn hieronder weergegeven.

5.6.2 Situatie

In het plan zijn een aantal ontwikkelingen opgenomen, onder meer woningen en een reddingspost. De ontwikkelingen zijn langs de Boulevard Barnaart gesitueerd, de huidige (2006) en toekomstige verkeersintensiteit (2010 en 2015) bedragen respectievelijk 9.900, 10.400 en 10.900 motorvoertuigen/etmaal (bron: tellingen gemeente Zandvoort). De bijdrage van de ontwikkelingen op de verkeersintensiteit van de Boulevard Barnaart wordt als verwaarloosbaar beschouwd. In het plangebied is volgens Car 2, versie 7 sprake van vrij lage achtergrondconcentraties van fijn stof namelijk 25 microgram in 2006 en 24 microgram in 2010 en 2015 (exclusief zeezoutcorrectie). Er bevinden zich geen drukke rijks-, provinciale of gemeentelijke verkeerswegen in Zandvoort. Er is tevens geen sprake van grote industriële emissies.

De luchtkwaliteit langs de Boulevard Barnaart is berekend met het Car 2, versie 7. Omdat sprake is van relatief lage achtergrondconcentraties van fijn stof en stikstofdioxide kan ruimschoots worden voldaan aan de normen voor fijn stof en stikstofdioxide.

5.6.3 Samenvatting en conclusie

Voor dit bestemmingsplan is de luchtkwaliteit in het plangebied "Middenboulevard" getoetst aan de normen van het besluit luchtkwaliteit 2007. Hieronder volgen de samenvattende berekeningsresultaten en de conclusie.

- Fijn stof
Uit de berekeningsresultaten blijkt dat in 2006, 2010, 2015 de grenswaarden voor het jaargemiddelde en het 24 uren gemiddelde niet worden overschreden.
- Stikstofdioxide
Uit de berekeningsresultaten blijkt dat in 2006, 2010, 2015 de grenswaarden niet worden overschreden.
- Overige stoffen
De grenswaarden voor lood, benzeen, koolstofmonoxide, zwaveldioxide worden niet overschreden.

5.6.4 Conclusie luchtkwaliteit

Uit de berekeningsresultaten volgt dat kan worden voldaan aan normen het besluit luchtkwaliteit 2007. Dit onderzoek is begin 2009 door de regionale milieudienst actueel en juist bevonden in het kader van de Wet luchtkwaliteit (2007). Hiermee vormt de Wet luchtkwaliteit geen knelpunt voor realisatie van het plan.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Inleiding

Sterk bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijfsactiviteiten en daarvoor gevoelige functies. Geur, geluid en andere vormen van hinder kunnen bijvoorbeeld het wonen en recreëren negatief beïnvloeden. Met behulp van milieuzonering wordt een ruimtelijke scheiding aangehouden, waardoor de milieubelasting wordt beperkt.

5.7.2 VNG-publicatie

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2007) een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. In deze publicatie wordt een indicatie gegeven van een afstand die in acht moet worden genomen tussen bedrijfsmatige activiteiten en geluidgevoelige bestemmingen.

De afstanden in de VNG-publicatie gaan uit van de afstand tussen de perceelsgrens van het bedrijf (niet de bebouwingsgrens) en de gevel van de geluidsgevoelige bestemming. Reden hiervoor is dat hinder niet alleen optreedt vanuit de bedrijfsbebouwing, maar ook door bedrijfsmatige activiteiten op de bijbehorende onbebouwde gronden. Het is mogelijk om eventueel met aanvullende maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dit geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan beoordeeld worden of het afwijken van de standaard toegestaan kan worden.

Het toetsen van het plan bestaat uit:

- Het toetsen van de afstanden van de te bouwen bedrijven aan de reeds bestaande gevoelige objecten, en
- Het toetsen van de afstanden van de bestaande bedrijven aan de te bouwen gevoelige objecten.

Binnen het plangebied zijn geen milieuhinderlijke bedrijven uit categorie 3 of hoger in de systematiek van de VNG-publicatie aanwezig en bestemd. Het gaat met andere woorden om bedrijvigheid waarvoor geen grote milieuzonering geldt. De milieuregelgeving biedt voldoende bescherming voor gevoelige objecten (lees: woningen) om hinder van de bedrijvigheid te voorkomen. De tekst van het bestemmingsplan volstaat in het kader van bedrijven en milieuzonering.

5.8 Windhinder

De bepaling van de windhinder en het windgevaar in de gebouwde omgeving is in de NEN 8100 vastgesteld. In deze NEN zijn randvoorwaarden opgesteld wanneer een windtunnel- onderzoek noodzakelijk is voor de bepaling van de windhinder en het windgevaar. Voor de verdere uitvoering van het plan zal met in achtname van de voorwaarden van genoemde NEN een onderzoek moeten plaatsvinden.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Inleiding

Conform het artikel 3.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.

Bij de vaststelling van het besluit als bedoeld in het artikel 3.1 e.v. van de Wro - op grond waarvan de bouw of vestiging van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt toegelaten- wordt conform artikel 5 van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) de grenswaarde, zijnde 10-6 per jaar respectievelijk de richtwaarde, zijnde 10-6 per jaar in acht genomen. In de toelichting op dit besluit wordt conform artikel 12 van het BEVI in elk geval vermeld:

- a. de aanwezige en de op grond van dat besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting of inrichtingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;
- b. het groepsrisico per inrichting op het tijdstip dat het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in het besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van groepsrisico.

5.9.2 Toetsingskader groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft een toetsingskader groepsrisico opgesteld voor de beoordeling van ruimtelijke plannen (oktober 2005). Aan de hand van het stappenschema wordt het advies verder uitgewerkt.

5.9.3 Stap 1 (risicovolle) activiteiten met gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van de planlocatie kan DSM Agro worden aangeduid als risicobron. Het invloedsgebied van dit bedrijf strekt zich uit tot 12,8 km. van de bron. Op termijn zal deze inrichting worden verplaatst naar een gebied verder weg gelegen van Zandvoort. De twee risicobronnen die in de gemeente Zandvoort liggen, een bovengrondse propaantank bij camping De Duinrand en het gasontvangststation "Mussenpad", hebben geen invloedsgebied dat zich uitstrekt tot over de planlocatie. Bij het raadplegen van de risicokaart Noord-Holland worden geen hogedruk aardgastransportleidingen waargenomen in/nabij de planlocatie.

5.9.4 Stap 2a plaatsgebonden risico

DSM AGRO

De 10-6 PR-contour ligt op het bedrijfsterrein van Corus. De uitstulping aan de onderkant (zuid) van deze contour ligt buiten de terreingrens over een weg (Noordersluisweg). Voor het plangebied 'Middenboulevard' in Zandvoort geldt dat hiermee wordt voldaan aan de wettelijke PR-eis.

5.9.5 Stap 2b Invloedsgebied

DSM Agro heeft een invloedsgebied van 12,8 kilometer. Dit betekent dat op grond van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) voor elk ruimtelijk plan dat een toename van de bevolkingsdichtheid met zich meebrengt, het groepsrisico verantwoord dient te worden.

5.9.6 Stap 3 Kwetsbare objecten

In het plangebied (bestemmingsplan Middenboulevard) zijn verschillende kwetsbare objecten te onderscheiden, namelijk hotels (met restaurants), het casino en pensions.

5.9.7 Stap 4 Groepsrisico

De planlocatie ligt voor ongeveer de helft buiten het invloedsgebied en voor de andere helft erin. Door het RIVM-CEV (Centrum voor Externe Veiligheid) is gemotiveerd gesteld dat een toename van de bevolkingsdichtheid tussen de 5 en de ca. 13 kilometer geen invloed heeft op het groepsrisico. Het verantwoorden van het groepsrisico wordt voor deze planlocatie derhalve niet relevant geacht.

5.9.8 Samenvatting en conclusie externe veiligheid

Bij besluit van 9 juni 2005 heeft de gemeenteraad van Zandvoort het Ruimtelijk Functioneel Plan (RFP) vastgesteld. Dit besluit is door de gemeenteraad heroverwogen bij besluit van

31 oktober 2006 door de vaststelling van de Ruimtelijk Functionele Verkenning. Het bestemmingsplan "Middenboulevard" voorziet in een planologische basis voor de uitvoering van de Ruimtelijk Functionele Verkenning. Met de vaststelling van de Ruimtelijk Functionele Verkenning zal de middenboulevard tussen dorp en zee weer uitstraling krijgen met aandacht voor wervende toeristische voorzieningen en een kwalitatieve uitbreiding van het woningaanbod.

Ten aanzien van Externe veiligheid kan gesteld worden dat er geen huidige en/of beoogde situaties in de planlocatie aan te wijzen zijn, die niet toelaatbaar of onwenselijk zijn of waar

rekening mee dient te worden gehouden.

5.10 Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen

De gemeente Zandvoort hanteert voor nieuwbouw het convenant duurzaam bouwen. Dit convenant is in 1998 door de raad vastgesteld. Het uitgangspunt in ruimtelijke plannen is, dat de maatregelen uit dit convenant worden toegepast.

In juli 2004 is een energievisie van het plangebied opgesteld door G3 advies. In de energievisie zijn twee energieconcepten uitgewerkt. De aanbevelingen uit de energievisie zijn:

- De energieambitie voor de nieuwbouw en bestaande woningen vaststellen op 20% CO₂-reductie ten opzichte van het landelijke bouwbesluit.
- Het opnemen van de energie- ambitie en oplossingrichting in het plan
- De kwaliteitscriteria uit de Ruimtelijk Functionele Verkenning, waaronder de energie- ambitie, toepassen bij de selectie van de ontwikkelaar.
- Marktpartijen betrekken bij de exploitatie van warmte- infrastructuur (aanleg en beheer)

In de energievisie is de CO₂-reductie uitgezet tegen de kosten van de verschillende energieconcepten. Het vervolg van het proces is dat bij realisatie van het bestemmingsplan door het bestuur een ambitie wordt gekozen met het daarbij behorende energieconcept. De (mogelijke) ruimtelijke relevante aspecten van dit bestuurlijk vastgestelde energieconcept moeten in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

In 2004 heeft het college het Klimaatbeleid vastgesteld. Het doel van het plan van aanpak klimaatbeleid is het behalen van CO₂-reductie bij gemeentelijke gebouwen, woningbouw en door middel van de toepassing van duurzame energie. Maatregelen die vanuit het klimaatbeleid in ruimtelijke plannen dienen te worden ondernomen zijn het aanscherpen van de EPC met 10%. Dit geldt zowel voor woningbouw (EPC 0,72) en utiliteitsbouw (EPC 1,44).

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid (ontwerpbestemmingsplan)

Inzake herontwikkeling/functiewijziging is het plangebied in drie categorieën in te delen:

A te handhaven c.q. positief te bestemmen plandelen:

Deze betreffen met name de te handhaven (woon)gebouwen en de te handhaven verkeers- en verblijfsgebieden aangegeven op de verbeelding ;

B uit te werken plandelen:

Deze betreffen met name de deelgebieden Vuurboetstraat/Thorbecksestraat, het Favaugeplein en Van Fenemaplein Dorp- en Zeezijde;

C te herontwikkelen plandelen:

Deze betreffen de deelgebieden Watertorenplein, Badhuisplein en Palaceplein, in relatie tot de aangrenzende openbare ruimte van de Middenboulevard en de Burgemeester Engelbertsstraat.

De in de huidige staat te handhaven plandelen (A) hebben op de plankaart een positieve bestemming gekregen. Het is hier niet mogelijk om een bouwplan te realiseren als bedoeld in art. 6.2.1. van het Bro. In financieel-economische zin blijven deze plandelen daarom buiten beschouwing.

Voor de mogelijk te herontwikkelen plandelen (B) en te herontwikkelen plandelen (C) is een stedenbouwkundige rekenverkeveling opgesteld in relatie tot een voorlopige grondexploitatieraming en een kwantitatieve parkeerstudie. De grondexploitatieraming is op 24 februari 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en biedt als zodanig het financieel richtinggevend kader voor de te herontwikkelen plandelen.

Ten aanzien van de mogelijk te herontwikkelen plandelen (B) is gebleken dat herontwikkeling vanwege de vastgoedwaarde van de betrokken percelen in relatie tot het maximaal mogelijk te realiseren programma slechts mogelijk is als particulieren het initiatief nemen tot herontwikkeling binnen nader door de gemeente te stellen kaders (faciliterend grondbeleid). Daarom is voor deze mogelijk te herontwikkelen plandelen in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast als de financieel-economische haalbaarheid is aangetoond.

Op basis van de op 24 februari 2009 vastgestelde grondexploitatieraming is de conclusie gerechtvaardigd dat herontwikkeling van de deelgebieden Watertorenplein, Badhuisplein en Palaceplein in relatie tot de herinrichting van de openbare ruimte van de Middenboulevard en de Burgemeester Engelbertsstraat met een voor de gemeente positief saldo kan worden gerealiseerd. De gemeente is eigenaar van deze deelgebieden en zal ze met actief grondbeleid herontwikkelen (C). De vastgestelde grondexploitatieraming heeft een kostenniveau van € 24,2 mln., een opbrengstenniveau van € 28,6 mln. en een daarvan afgeleid positief saldo van € 4,3 mln. per 1 januari 2009 op basis van een 'rente-over-kosten'-benadering. Voorzien is in realisering van de herontwikkeling binnen de planperiode van dit bestemmingsplan.

Samengevat is de conclusie dat er alleen bouwplannen zijn voorgenomen op de gemeentelijke eigendommen. De exploitatieraming sluit op een positief saldo, waarmee het kostenverhaal

afdoende is verzekerd. Vanwege de gemeentelijke eigendomssituatie zal de gemeente het plan uitvoeren conform de aan de exploitatie ten grondslag liggende fasering en inrichtingseisen. Daarmee is aan de voorwaarden van art. 6.12 Wro voldaan en besluiten wij geen exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Handhaving

Handhaving is een belangrijk juridisch aspect in de uitvoering van het plan. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid: alle grondeigenaren en -gebruikers binnen het plangebied kunnen weten aan welke planologische regels zij zich dienen te houden. Voorts dienen zij door de gemeente daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Met deze oogmerken is in dit plan allereerst gestreefd naar duidelijkheid van de plankaart en eenvoud in de voorschriften. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de 'toegankelijkheid' en 'leesbaarheid'), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Eveneens geldt hoe minder 'knellend' de voorschriften zijn, hoe kleiner de kans is dat het met de voorschriften wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers alleen die regels gerespecteerd, waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

Uiteraard draagt het gemeentebestuur de verantwoordelijkheid om toe te zien op de opgenomen regels in het bestemmingsplan. Zeker waar deze regels betrekking hebben op hoofdzaken zal op de naleving van het bestemmingsplan met stiptheid worden toegezien.

Indien zich strijdige en ongewenste ontwikkelingen of activiteiten voordoen, staat ten behoeve van de handhaving van het verbod in de Algemene Wet Bestuursrecht, een aantal bevoegdheden ter bevordering van de naleving van de voorschriften ter beschikking. Bij het toepassen van deze bevoegdheden tot het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom wordt gebruik gemaakt van een opgesteld draaiboek.

De controle op de naleving van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd door de werkeenheden leefomgeving en handhaving. Nadat een (niet te legaliseren) feit is geconstateerd, zal ingevolge het draaiboek, behoudens spoedeisende gevallen, eerst de overtreder worden benaderd om aan de overtreding een einde te maken. Dit kan door middel van het staken en opheffen van de strijdigheid. Indien de strijdigheid niet wordt beëindigd zal die aan het dagelijks bestuur van de gemeente worden gemeld met het voorstel om met het middel van bestuursdwang of door het opleggen van een dwangsom te bevorderen, dat de situatie in overeenstemming wordt gebracht met de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Daartoe zal aan de overtreder een besluit worden gezonden, waarin is vermeld binnen welke termijn de overtreding moet worden beëindigd. Tevens staat in het besluit vermeld, welke actie vanuit de gemeente kan worden verwacht, indien de strijdigheid niet wordt beëindigd. De kosten van deze handhaving worden op de overtreder verhaald.

De systematiek van het bestemmingsplan combineert gedetailleerde en uit te werken bestemmingen. Met deze combinatie wordt gestreefd naar evenwicht tussen flexibiliteit, globaliteit en gedetailleerdheid in de regelingen.

Hoofdstuk 7 Juridische opzet

7.1 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan Middenboulevard van de gemeente Zandvoort bestaat voor het juridisch bindende gedeelte uit de regels en de kaart. Onderhavige toelichting geeft de belangenafweging weer die ten grondslag heeft gelegen aan het opstellen van de plankaart en de regels. In dit hoofdstuk wordt de vertaalslag van idee naar regels en kaart nader toegelicht.

De analoge verbeelding van de kaart is getekend op een topografische ondergrond schaal 1:1000. Door middel van coderingen en/of arceringen zijn de diverse voorkomende bestemmingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen welke op de kaart voorkomen, is beschreven in paragraaf II van de regels.

De regels (samen met de kaart) zijn het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de binnen de gegeven bestemmingen aanwezige bebouwing en zijn onderverdeeld in een viertal hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Algemene en technische bepalingen

In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van een aantal in het plan voorkomende begrippen en in artikel 2 is opgenomen op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoering dient te worden gemeten.

Het meten van het peil vraagt bijzondere aandacht. In de regels is op een tweetal plaatsen een afwijkende regeling opgenomen ten opzichte van de begripsbepaling. Voor Centrum Uit te Werken Bestemming geldt dat het peil moet worden bepaald door te meten vanaf de Jacob van Heemskerkstraat respectievelijk Burg. Engelbertsstraat/Thorbeckestraat. De bouwhoogte voor de locatie watertorenplein wordt gemeten vanaf het maaiveld van het parkeerterrein. Voor het van Fenemaplein geldt dat binnen de bestemming V-VB voor de hoogte van de kiosken gemeten moet worden vanaf de bovenkant van de parkeergarage.

- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In deze paragraaf zijn de bestemmingen en het gebruik van de bebouwing en van de gronden aangegeven. In paragraaf 7.3 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

- Hoofdstuk 3 en 4: Algemene en slotregels

Deze hoofdstukken omvatten de algemeen geldende, niet bestemmingsspecifieke regels, te weten algemene ontheffingsbepalingen, algemene wijzigingsbevoegdheden, een algemene gebruiksbepaling, overgangsbepalingen, de strafbepaling en de titelbepaling. Zie paragraaf 7.4 voor een toelichtende beschrijving.

7.2 Driedeling

Bij het opstellen van de plankaart en regels zijn drie zaken te onderscheiden. Gebouwen en functies die binnen de planperiode van tien jaar ongewijzigd zullen blijven zijn conform het feitelijke gebruik bestemd.

De gronden waarvan al voldoende duidelijk is hoe ze in de komende tien jaar zullen worden gaan gebruikt zijn in overeenstemming met de Ruimtelijk Functionele Verkenning voorzien van een passende bestemming. Deze bestemmingen zorgen enerzijds voor rechtzekerheid naar huidige omwonenden en toekomstige gebruikers. Anders bieden deze bestemmingen nog de nodige flexibiliteit om in de nabije toekomst binnen de gestelde kaders in te kunnen spelen op nieuwe marktontwikkelingen.

De onderdelen waarvan op dit moment nog niet duidelijk is hoe ze in de nabije toekomst worden uitgewerkt, zijn bestemd als wijzigingsbevoegdheid of als uit te werken bestemming.

7.3 Bestemmingen

Om het plangebied in de loop der tijd te kunnen omvormen zoals aangegeven in de Ruimtelijk Functionele Verkenning is besloten om te werken met een beperkt aantal bestemmingen. Deze bestemmingen zijn gekozen op basis van de meest in het oog springende bestemming. In de regels komt dit terug door binnen de eindbestemmingen per functie aan te geven op welke bouwlaag deze zijn toegestaan.

7.3.1 Centrum

Het gebouw op de hoek van de Thorbeckestraat/Boulevard Paulus Loot, de Watertoren, het Seinposthotel en het bestaande Palacehotel hebben de bestemming Centrum gekregen. Per bouwlaag is hier aangegeven wat mag. Daarnaast is specifiek per bestemmingsgebied aangegeven wat hier aanvullend specifiek wel en niet mag.

Voor C3 en C4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebouw te voorzien van een tweetal extra bouwlagen als ter plaatse kan worden voorzien in de extra parkeerdruk.

7.3.2 Wonen

Binnen de bestemming "Wonen" wordt gedacht aan de functie wonen en parkeren. Op de verbeelding is de bestemmingscategorie samen met de maximale goot- en bouwhoogte dan wel een maximale bouwhoogte terug te vinden. Gebouwen met verschillende hoogten worden van elkaar gescheiden door een hoogtescheidingslijn. Onderscheid wordt gemaakt in de bestemmingen voor woningen (W1), gestapelde woningen (W2) en beide (W1-2).

Waar een functionele aanduiding is opgenomen zijn op de begane grond andere functies toegestaan zoals cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening en horeca. Voorts zijn door middel van een specifieke aanduiding de pensions aangegeven.

Voor het watertorenplein is de bestemming WG opgenomen omdat deze bestemming nieuwe bouwplannen toelaat waarbinnen nog flexibiliteit gewenst is. Voor het oprichten van gebouwen is een bouwgrens opgenomen, een maximaal te bebouwen oppervlak voor de hoofdgebouwen en een maximale bouwhoogte. Ter plaatse van de aanduiding 'pg' is een parkeergarage toegestaan.

Voor de woningen aan de Bm. Engelbertsstraat is een wijzigingsgebied opgenomen, waardoor de hoofdgebouwenzone met drie meter kan worden vergroot. Hiermee kan het woonoppervlak van de betreffende woningen worden vergroot.

7.3.3 Horeca

De gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt als hotel. Op de kadastrale gronden behorende bij het hotel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming naar Centrum voor het oprichten van een nieuw gebouw met daarin meer gebruiksmogelijkheden dan alleen horeca. Om het laten passen in de omgeving zijn maximale maten opgenomen voor de goot en bouwhoogte.

7.3.4 Maatschappelijk

Deze bestemming is toegekend aan de Rotonde. Het bijzondere van dit gebouw bestaat uit het feit dat het zijn ingang heeft aan het strand. Vanaf het peil gemeten vanaf het strand is er sprake van twee bouwlagen. Vanaf de zijde van de Strandweg is dit gebouw nauwelijks zichtbaar. Het dak van de bovenste bouwlaag wordt momenteel gebruikt als openbare ruimte als onderdeel van de Strandboulevard. Tevens is het bestaande gebouw van de KNRM bestemd als maatschappelijke doeleinden. Verder is een aantal nutsgebouwen bestemd tot maatschappelijk.

7.3.5 Detailhandel

De bestaande supermarkt is overeenkomstig de huidige situatie bestemd tot detailhandel. Deze bestemming kan worden gewijzigd naar de bestemming Wonen 2 met een specifieke aanduiding van detailhandel op de eerste en tweede bouwlaag.

7.3.6 Verkeer en verblijfsgebied

De doorgaande verkeersroute is bestemd tot verkeersdoeleinden. De openbare ruimte om de gebouwen heen en de boulevard is bestemd tot verblijfsgebied. Binnen de bestemming verblijfsdoeleinden mogen onder het maaiveld parkeerkeizers worden aangelegd, voor zover ontheffing wordt verkregen van Rijnland. Hierbij geldt dat het peil wordt berekend vanaf het maaiveld. Dit houdt in dat wordt gemeten vanaf het afgewerkte terrein ter plaatse van de bebouwing.

Er is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied om de realisatie van een parkeerlaag onder nieuw maaiveld mogelijk te maken.

7.3.7 Centrum, Uit te werken bestemming

De gronden op het Badhuisplein en het palacegebied zijn buiten het bestaande Palacehotel bestemd voor Centrum, uit te werken. Hiervoor is een aantal uitwerkingsregels opgenomen. Voor het Palacegebied is in principe een drietal uitwerkingsprincipes opgenomen. Hierbij is zoveel als mogelijk aangesloten op de uitkomsten van de bewonersavonden en de uitgangspunten van de beeldkwaliteitsnotitie. Op basis van concretere uitwerkingen zullen deze gebieden specifiek worden bestemd.

7.3.8 Dubbelbestemmingen

Om de waarden op het gebied van archeologie, het duin(dijk)lichaam en bijbehorende zone als waterkering te beschermen is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen die er op gericht zijn om de voorkomende waarden te beschermen.

7.3.9 Algemene en aanvullende bepalingen

In hoofdstuk drie en vier van de regels zijn bepalingen opgenomen die algemeen gelden voor de bestemmingen die zijn opgesomd in Paragraaf II van de regels. Hierbij kan worden gedacht aan algemene ontheffingsbepalingen, algemene wijzigingbevoegdheden, algemene gebruiksbepalingen, een overgangsbepaling, een strafbepaling en de titelbepaling.

Algemene wijzigingsgebieden:

Voor een aantal specifieke bestemmingen zijn wijzigingsregels opgenomen. Deze wijzigingsregels hebben betrekking op de bestemmingen C3 en C4 (verhogen bouwhoogte). De horecafunctie aan de boulevard Paulus Loot naar "Centrum", de woningen aan de Bm Engelbersstraat (vergroten woonoppervlak) en het verblijfsgebied aan het Burg. Van Fenemapplein (dorpszijde) voor een gebouwde parkeervoorziening onder nieuw maaiveld.

Voor een drietal deelgebieden zijn algemene wijzigingsgebieden opgenomen. Dit betreffen de gebieden:

1. Watertorenplein
2. Vuurboetstraat;
3. Fauvageplein.

Ad 1 Watertorenplein

Voor deze locatie gelden op dit moment de bepalingen van de bouwverordening. In de huidige situatie bevindt zich een watertoren met een hoogte van 47 meter en een villa aan de Marisstraat bestaande uit één bouwlaag met kap met aan de zijde van de Torenstraat een garagecomplex. Het vastgestelde bestemmingsplan van 7 mei 2007 bood de mogelijkheid van een bebouwing rondom de bestaande watertoren met een bouwhoogte van 14 meter en aan de zijde van de Torenstraat een bouwhoogte van 7 meter.

Vanuit de rekenverkaveling is al nagedacht over de invulling waarbij een minder volgebouwd alternatief naar voren is gekomen.

Uit de overleggen met de bewoners zijn verschillende alternatieven naar voren gebracht waaronder deels een bebouwing op de Marisstraat en op die locatie een tweede (half hoge) toren gekoppeld aan de watertoren middels een restaurant. De zijde aan de Westerparkstraat diende echter onbebouwd te blijven. Het voorstel om een deel van de Marisstraat te betrekken bij de herontwikkeling van dit gebied dient nog verder te worden uitgewerkt.

De watertoren is in het bestemmingsplan als zodanig gehandhaafd met de bestemming van "Centrum". Een mogelijke sloop van de bestaande watertoren is geen issue voor het bestemmingsplan. Aansluitend aan de watertoren kan in het verlengde van de bestaande villa een bouwvlak worden aangegeven met een bouwhoogte van respectievelijk 14 en 7 meter. De Marisstraat is bestemd voor "Verkeer". Voor het gebied ten zuiden van de Watertoren inclusief deel Marisstraat is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij een andere invulling van de bebouwing zoals o.a. door de bewoners is voorgesteld kan worden gerealiseerd.

Ad 2 Vuurboetstraat

Ook voor deze locatie gelden op dit moment de bepalingen van de bouwverordening.

In het d.d. 7 mei 2007 vastgestelde bestemmingsplan was de bestaande situatie positief bestemd met een wijzigingsbevoegdheid voor een herontwikkeling van dit gebied. Gelet op het aangenomen amendement is voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen overeenkomstig het eerder vastgestelde bestemmingsplan.

Ad 3 Fauvageplein

Voor het gebied van "De Fauvageplein" zijn thans de bepalingen van de bouwverordening van toepassing. Dit betekent o.a. dat binnen de aangegeven rooilijnen een bebouwing is toegestaan met een bouwhoogte van 15 meter en de bestemming hiervan niet nader is vastgelegd. De parkeernormen zijn in de bouwverordening wel geregeld.

De bewoners onderzoeken thans de haalbaarheid om door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) het gebied te herontwikkelen. Er zijn echter nog geen concrete plannen om dit in juridische zin in het bestemmingsplan vast te leggen.

Derhalve is ervoor gekozen om de om de bestaande situatie positief te bestemmen zoals in het op 7 mei 2007 vastgestelde bestemmingsplan is vastgelegd. Daaraan is een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 Wro opgenomen, waarin de binnen de maximale randvoorwaarden van bebouwing, functies en bouwhoogten het plan nader kan worden gewijzigd, zodra de plannen en de financiële haalbaarheid concreter zijn.

De wijzigingsregels zijn vergelijkbaar met de randvoorwaarden van het ontwerpbestemmingsplan van december 2006.

Voor het Fauvageplein is voor de bestaande situatie een extra parkeerdek opgenomen, zoals in het op 7 mei 2007 vastgestelde bestemmingsplan ook mogelijk was. Hierdoor is een uitwisseling van het parkeren binnen het plangebied mogelijk. Uit de overleggen met de betrokken bewoners blijkt, dat er tegen een dergelijke voorziening niet direct bezwaren bestaan, mits goed ingepast en afgezoomd aan de dorpszijde. Voorts is van de zijde van de de bewoners van de Burgemeester Engelbertsstraat het verzoek gedaan om de woningen aan de zijde van het parkeerterrein uit te kunnen breiden. Dit is eveneens door middel van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 Wro opgenomen, waarbij aansluiting is gezocht op de bestaande bouwhoogten en een kap verplicht is gesteld.

Algemene gebruiksregeling

In de algemene gebruiksbepaling is een regeling opgenomen voor parkeernormen. In hoofdstuk vier is verwezen naar de beeldkwaliteitsnotitie waarin een algemene beschrijving is opgenomen van de te verwachten kwaliteit in het gebied. Deze beschrijving is tot stand gekomen in samenspraak met de gemeenteraad en bewoners. Waar mogelijk zijn de aandachtspunten uit de bewonersavonden overgenomen en vertaald naar het bestemmingsplan. Per wijzigingsbevoegdheid zijn randvoorwaarden opgenomen waaronder de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. In de regels wordt verwezen naar de beeldkwaliteitsnotitie middels het stellen van nadere eisen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Stappen

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening.

Kort weergegeven betreft het de volgende stappen:

1. In deze fase vindt het vooroverleg plaats als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening;
2. Ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan, met de bekendmaking van de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Horen van diegenen die hun zienswijze naar voren hebben gebracht.
3. Vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen en de ambtshalve zienswijzen) door de gemeenteraad.
4. Ter inzage legging van het vastgestelde plan, met de bekendmaking van de mogelijkheid van beroep bij Raad van State.

8.2 Vooroverleg

Overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening is gevoerd met:

- Provincie van Noord-Holland
- VROM-Inspectie regio Noord-West
- Kamer van Koophandel
- Hoogheemraadschap van Rijnland

Door de gemeente Zandvoort was voor het vooroverleg een termijn gesteld van drie weken. Indien er binnen die termijn geen bericht zou zijn ontvangen ging de gemeente ervan uit dat er geen bezwaren waren. Na de drie weken hebben de hierboven genoemde instanties alsnog laten weten dat er geen bezwaren waren tegen de uitgangspunten van het plan.

De provincie van Noord-Holland heeft mondeling laten weten geen bezwaar te hebben tegen de uitgangspunten van het ontwerpbestemmingsplan;

De Kamer van Koophandel onderschrijft het economisch en toeristisch belang van Zandvoort en ondersteunt de plannen tot herontwikkeling van de Middenboulevard.

Buiten de termijn van drie weken voor het vooroverleg, doch wel binnen de zienswijzenperiode is de reactie van het Hoogheemraadschap Rijnland ontvangen. Paragraaf 5.3 van de toelichting is naar aanleiding van deze reactie aangepast.

De Inspectie VROM heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan.

Het bestemmingsplan is nader aangevuld en aangepast naar aanleiding van het vooroverleg.

8.3 Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 9 juli 2009 ter visie gelegen. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van het raadsbesluit over de ontvangen zienswijzen, de ambtshalve aanpassingen van 29 september 2009 en de in het kader van de raadsbehandeling ingediende amendementen.

Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar het advies van de hoorcommissie van 2 september 2009 zoals onderdeel uitmakend van het raadsbesluit van 29

september 2009.

Voor de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar het raadsvoorstel "Voorgestelde ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan Middenboulevard" van 10 september 2009 zoals onderdeel uitmakend van het raadsbesluit van 29 september 2009.