

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Bestemmingsplan 'Middenboulevard' van de gemeente Zandvoort.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand

1.3 aan-huis-verbonden-beroep:

een dienstverlenend of vrij beroep (zoals medisch, paramedisch, therapeutisch, juridisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en/of administratief) dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 aanbouw:

een aan het hoofdgebouw gebouwde en daaraan ondergeschikte en afzonderlijke ruimte, waarmee het rechtstreeks in verbinding staat.

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 achtergevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.8 antenne installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antenne drager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 antennedrager:

antennemast of andere constructie waaraan een antenne is bevestigd.

1.10 archeologisch waardevol gebied

de aan het gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied mogelijk voorkomende overblijfselen uit de oude tijd.

1.11 automatenhal

een bedrijf gericht op de exploitatie van speel- en gokapparatuur, zoals een flipperkasten- en fruitautomatenhal, een snookergelegenheid of een casino.

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.13 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.14 bestand

- a. bij bouwwerken: bestand ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp danwel gebouwd is of kan worden krachtens een verleende bouwvergunning;
- b. bij gebruik: bestand ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. bij (goot)hoogte: de hoogte respectievelijk goothoogte ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan danwel gebouwd is of kan worden krachtens een verleende bouwvergunning.

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijhorende voorzieningen:

al dan niet gebouwde voorzieningen, van beperkte omvang, ondergeschikt aan en ten dienste van de bestemming, welke bijdragen aan een doelmatig gebruik van de gronden en/of gebouwen, met dien verstande dat deze voorzieningen niet mogen leiden tot een substantiële wijziging en/of beperking van het gebruik van de gronden overeenkomstig de bestemming en voorts geen hinder voor de omgeving mogen veroorzaken.

1.18 bijgebouw:

een op zich zelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag of laag:

de begane grond of een verdieping van een gebouw met uitsluiting van kelder, onderhuis, zolder of vliering.

1.22 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.25 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.26 colletief particulier opdrachtgeverschap:

een groep particulieren (georganiseerd in een vereniging of stichting) die een bouwlocatie verwerft en gezamenlijk in eigen beheer met zelf gekozen partners een (woning)bouwproject ontwikkelt en realiseert.

1.27 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.28 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.29 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending elders dan ter plaatse en anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.30 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten op commerciële dan wel niet-commerciële basis niet zijnde een seksinrichting.

1.31 dienstwoning

een woning in of bij een hoofdgebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het terrein noodzakelijk is.

1.32 differentiatievlak:

een op de kaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bestemmingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.

1.33 discotheek:

een dansgelegenheid in combinatie met het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.34 erf:

de oppervlakte van het bouwperceel uitgezonderd de oppervlakte van het bouwvlak en uitgezonderd als "Tuin of onbebouwd erf" bestemde gronden.

1.35 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.36 geluidsbelasting vanwege industrielawaai:

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.37 geluidsgevoelige functies

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt.

1.38 geluidszoneringsplichtige inrichtingen: racecircuit

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld.

1.39 gezondheidstoerisme:

een recreatieve vorm van vrijetijdsbesteding met als doel een goede gezondheid gericht op enerzijds ontspanning of anderzijds een medische georiënteerde wijze van invulling op basis van een medische indicatie.

1.40 gestapelde woningen

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid moet worden beschouwd.

1.41 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder en krachtens deze wet vastgestelde regels.

1.42 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.43 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

1.44 horecabedrijf categorie A:

een aanloopgericht horecabedrijf, zijnde een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan met name bezoekers van centrumvoorzieningen, zoals ijssalons, croissanterieën, en naar de aard daarmee gelijk te stellen horecabedrijven .

1.45 horecabedrijf categorie B:

een restaurant en/of een café-/restaurant, zijnde een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden.

1.46 horecabedrijf categorie C:

een cafetaria en/of snackbar, zijnde een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van eenvoudige etenswaren en dranken, met een in het algemeen gespreide bezoekersfrequentie gedurende een groot deel van de dag en avond, waarbij de bedrijvigheid zich zowel in als om de lokaliteit voltrekt.

1.47 horecabedrijf categorie D:

een café en/of bar, zijnde een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van dranken, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, waarbij de bedrijvigheid zich voornamelijk binnen de lokaliteit voltrekt.

1.48 horecabedrijf categorie E:

een bar-/dancing, zijnde een bar waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen, en naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, zoals discotheken en nachtclubs.

1.49 horecabedrijf categorie F:

een hotel en/of pension, zijnde een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies.

1.50 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-) overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

1.51 kap:

een dak bestaande uit twee hellende dakvlakken.

1.52 kunstwerken:

werken van beeldende kunst.

1.53 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, welke is gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.54 leefklimaat:

het samenspel van ruimte, bezonning en wind zodanig dat dat als aangenaam kan worden ervaren.

1.55 logiesverstrekking:

het gedurende een beperkte periode per jaar aanbieden of verstrekken van nachtverblijf aan ten hoogste vier personen per nacht.

1.56 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.57 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied.

1.58 milieucategorie:

een milieucategorie, zoals is aangegeven in de 'Lijst van toegelaten bedrijfstypen' (bijlage 1 van deze voorschriften).

1.59 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken of in het ongerede geraakte voer- en vaartuigen, woonschepen of arken, caravans, tentwagens en kampeerauto's voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.

1.60 overkapping:

een bouwwerk dat in beginsel geen gebouw is en dat strekt tot vergroting van het woongenot of van het gebruik van het gebouw of de standplaats, zoals in een winkelstraat, een carport, een afdak(je) bij de voordeur of voor de opslag van openhaardhout dan wel voor het stallen van fietsen, alsmede een luifel.

1.61 peil:

5. voor een bouwwerk dat grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
6. voor andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwwerk,

tenzij in de regels anders is bepaald.

1.62 praktijkruimte:

een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor de uitoefening van aan huis verbonden beroepen.

1.63 pension:

een woning, waarin als nevenactiviteit het verstrekken van logies (per nacht) plaatsvindt, met de daarbij behorende verstrekking van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

1.64 primaire waterkering, kernzone:

dijk, duin of kunstwerk of een aaneenschakeling hiervan, welke over een bepaalde lengte de functie heeft water te keren.

1.65 recreatie

ontspanning in de vrije tijd in de vorm van amusement, sport en spel.

1.66 recreatiewoning:

een gebouw dat dient als recreatiewoonverblijf, waarvan de gebruikers hun woonverblijf elders hebben.

1.67 restaurant:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie te plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.68 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.69 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch of pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekswinkel, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.70 sportief en actief toerisme:

alle vormen van recreatie gericht op één of meer sporten.

1.71 standplaats:

een plaats ingericht voor het plaatsen van een verkoopwagen ten behoeve van het te koop aanbieden van dranken en etenswaren.

1.72 uitbouw:

een ondergeschikte uitbreiding van een hoofdgebouw, ten behoeve van een uitbreiding van de hoofdfunctie, zonder dat daarbij een afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw wordt toegevoegd.

1.73 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen; op een hoekperceel wordt de zijgevellijn, die naar de weg of het openbaar groen is gekeerd, ook beschouwd als voorgevelrooilijn.

1.74 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.75 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en of de daarvoor benodigde stoffen.

1.76 waterkering, kernzone:

dijk, duin of kunstwerk of een aaneenschakeling hiervan, welke over een bepaalde lengte de functie heeft water te keren.

1.77 wellness:

het begrip wellness bestaat uit twee aspecten te weten gezondheidstoerisme en sportief en actief toerisme al dan niet in combinatie met verblijf.

1.78 Wet geluidhinder:

de Wet geluidhinder, die rechtskracht had ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

1.79 winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel

1.80 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.81 woningwet:

de Woningwet zoals deze luidde ten tijde van de ter inzage legging van dit plan.

1.82 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten op commerciële dan wel niet-commerciële basis.

1.83 zwembad:

een op het erf gesitueerd bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van zwemmen en recreëren in niet - bedrijfsmatige zin.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de perceelsgrens:

de afstand van een gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot een perceel- of bestemmingsgrens wordt gemeten tussen die grens en enig punt van dat bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:

de som van het oppervlak van alle bouwwerken binnen een bouwperceel, een bouwvlak of een ander terrein .

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk:

de goothoogte van een gebouw wordt, afhankelijk van het geveltype, buitenwerks gemeten van het peil tot:

- a. bij topgevels (trap-, tuit-, hals- of klokgevels): tot aan de aanzet van de geveltop;
- b. bij lijstgevels: tot aan de bovenkant van de kroon- of gootlijst;
- c. bij overige geveltypen: tot aan de bovenkant van de goot resp. druiplijn boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- d. bij een lessenaarsdak wordt de hoogste goot beschouwd als een nokhoogte;
- e. indien zich op een gebouw, aan een of meer van de naar de weg gekeerde zijden van het gebouw, één of meer dakkapellen bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de snijlijn van het buitenwerks gevelvlak met het buitenwerks dakvlak van de dakkapel als snij-lijn aangemerkt.

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 inhoud van een gebouw:

de inhoud van een gebouw wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidsmuren en de buitenwerkse dakvlakken met in begrip van erkers, dakkapellen, en boven peil.

2.9 lengte, breedte of diepte:

de lengte, breedte of diepte van een gebouw wordt gemeten tussen de verticale projecties van de buitenzijden van de gevels c.q. de lijnen door het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren.

2.10 lijndiktes:

In verband met de lijndiktes moet bij het meten van de diepte/breedte van het vlak gemeten worden door bij de op de kaart getekende lijnen het hart van de lijn te meten.

2.11 oppervlakte:

de oppervlakte van een gebouw wordt gemeten tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels c.q. de lijnen door het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren.

2.12 uitzonderingen:

De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op het in horizontale zin uitsteken van bouwdelen als goot- en kroonlijsten, gevellijsten, plinten, kozijnen, stoepen, stoeptreden, stoeppalen of -hekken, dorpels en afvoerpijpen voor hemelwater.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. De voor 'Centrum' aangegeven gronden zijn bestemd voor:
 1. detailhandel;
 2. horeca;
 3. dienstverlening;
 4. casino, uitsluitend als ter plaatse van de aanduiding 'SBA-casino';
 5. kantoren;
 6. wellness;
 7. maatschappelijke doeleinden;
 8. woningen;
 9. aan-uit en bijgebouwen
 10. erven en bijbehorende voorzieningen;
 11. parkeren;
 12. verblijfsgebied;
 13. brandgangen en ontsluitingspaden;
 14. stoepen, stoeptreden en hellingbanen,

waarbij wordt gestreefd naar het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het racecircuit van geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone-racecircuit',

- b. met dien verstande dat:
 1. detailhandel, uitsluitend op de eerste bouwlaag of het aansluitende maaiveld is toegestaan;
 2. dienstverlening, uitsluitend op de eerste bouwlaag of aansluitend maaiveld is toegestaan;
 3. kantoren uitsluitend in de kelderverdieping, en op de eerste en tweede bouwlaag zijn toegestaan;
 4. wellness in de kelderverdieping en op alle bouwlagen is toegestaan;
 5. maatschappelijke doeleinden op alle bouwlagen zijn toegestaan;
 6. woningen op alle bouwlagen zijn toegestaan;
 7. parkeren alleen is toegestaan op begane grond. Parkeren onder de begane grond is uitsluitend toegestaan ter plaatse van een bestaande parkeergarage.
 8. ter plaatse van 'C1' geldt dat voor horeca uitsluitend horecabedrijven A en B in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
 9. ter plaatse van 'C2' geldt dat voor horeca, uitsluitend horecabedrijven A tot en met D en F zijn toegestaan;
 10. ter plaatse van 'C3' geldt dat voor horeca, uitsluitend horecabedrijven categorie A en B in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
 11. ter plaatse van 'C4' geldt voor horeca dat horecabedrijven A tot en met D en horecabedrijven categorie F zijn toegestaan met dien verstande dat horecabedrijven categorie A tot en met D uitsluitend op de eerste bouwlaag of aansluitend maaiveld is toegestaan en horecabedrijven categorie F op alle bouwlagen zijn toegestaan;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene regels

- a. De verticale diepte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 m beneden peil, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding 'parkeergarage'.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- d. Ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte (m) geldt dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
- e. Ter plaatse van de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte (m) geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat als het hoofdgebouw plat is afgebouwd, de in de aanduiding aangegeven goothoogte als maximum geldt;
- f. Indien het gebouw wordt voorzien van een kap, mag de dakhelling niet meer mag bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding doorgang' mag alleen een overkapping worden gebouwd op een hoogte van ten minste 12 meter.

3.2.3 Bij en aan- en uitbouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

- a. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits deze achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- b. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak mag niet meer dan 35% van het erf beslaan met een maximum van 50 m² ;
- c. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uit ten hoogste één bouwlaag bestaan, waarbij ten behoeve van de vormgeving een kap is toegestaan, die echter niet mag worden voorzien van dakkapellen;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak; en
 - 2. voor van een plat dak voorziene bijgebouwen en aan- en uitbouwen een maximale bouwhoogte geldt van 3,00 m;
- e. indien een balkon c.q. een dakterras op het dak van een bijgebouw, aan- en uitbouw wordt gebouwd, dan mag de overschrijding van de achtergevelrooilijn maximaal 1,50 m bedragen, met een maximale oppervlakte van 10 m².

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1,00 meter;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2,5 m mag bedragen, met uitzondering van verkeersborden, lichtmasten, verkeersregelinstallaties en kunstwerken, waarvan de hoogte niet meer dan 6,5 m mag bedragen, en met uitzondering van vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 8 m mag bedragen.

3.3 Ontheffing van de regels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

- a. het toestaan van parkeren onder het peil tot een verticale diepte van 6 meter, met dien verstande dat eerst een ontheffing van de beheerder van de waterkering moet zijn verleend.
- b. het toestaan van parkeren op de eerste verdieping.

3.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

3.4.1 aan-huis-verbonden-beroep

In of bij een woning is een praktijkruimte toegestaan voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de activiteiten mogen geen hinder voor de woonsituatie opleveren en mogen niet op grond van de Wet milieubeheer vergunningplichtig zijn;
- b. de activiteiten mogen naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
- c. de activiteiten mogen geen detailhandel en geen horeca betreffen;
- d. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
- e. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dienen daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven en de praktijkruimte maximaal 40% van de bebouwde oppervlakte bedraagt.

3.4.2 *Aan huis verbonden logiesverstrekking*

Het is toegestaan een gedeelte van een woning in te richten en te gebruiken ten behoeve van logiesverstrekking. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de logiesverstrekking mag naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
- b. de logiesverstrekking mag geen nadelige invloed uitoefenen op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
- c. de logiesverstrekking mag geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dient daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven;
- d. mede ter handhaving van de hiervoor genoemde bepalingen mag per woning per nacht aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verstrekt;

3.5 **Nadere eisen**

Vanwege het specifieke Zandvoortse karakter wordt veel waarde gehecht aan de beeldkwaliteit van het gebied. Voor de bebouwing binnen deze bestemmingen geldt dat:

- a. de verschijningsvorm van de te realiseren of aan te passen bebouwing aansluit op de uitgangspunten van de beeldkwaliteitnotitie;
- b. er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen.

3.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

3.6.1 *Wijziging C3*

De raad is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet op de Ruimtelijke ter plaatse van 'C3' de bestemming te wijzigen in die zin dat ter plaatse van het hoofdgebouw met een aanduiding van 30 m bouwhoogte, twee extra bouwlagen kunnen worden toegestaan, met dien verstande dat:

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

3.6.2 *Wijziging C4*

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

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

Artikel 4 Detailhandel

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
- c. erven en bijbehorende voorzieningen;
- d. brandgangen en ontsluitingspaden;
- e. stoepen, stoeptreden en hellingbanen;
- f. parkeren op eigen erf,

waarbij wordt gestreefd naar het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het racecircuit van geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone-racecircuit',

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene regels

- a. de verticale diepte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 m beneden peil;

4.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat, indien een hoofdgebouw plat is afgedekt, de in de aanduiding aangegeven goothoogte als maximum bouwhoogte geldt;
- c. indien een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, zal de dakhelling niet meer bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak.

4.2.3 Voor het bouwen van bijgebouwen, uit- en aanbouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als achter het ter plaatse aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen per bouwperceel mag buiten het bouwvlak maximaal 35% van het erf beslaan met een maximum van 50 m²;
- c. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uit ten hoogste één bouwlaag bestaan, waarbij ten behoeve van de vormgeving een kap is toegestaan, die echter niet mag worden voorzien van dakkapellen;
- d. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak;
 2. voor van een plat dak voorziene bijgebouwen en aan- en uitbouwen een maximale bouwhoogte geldt van 3,00 m;
- e. indien een balkon c.q. op het dak van een bijgebouw, aan- en uitbouw een dakterras wordt gebouwd, dan mag de overschrijding van de achtergevelrooilijn maximaal 1,50 m bedragen, met een maximale oppervlakte van 10 m².

4.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Vanwege het specifieke Zandvoortse karakter wordt veel waarde gehecht aan de beeldkwaliteit van het gebied. Voor de bebouwing binnen deze bestemmingen geldt dat:

- a. de verschijningsvorm van de te realiseren of aan te passen bebouwing aansluit aansluit op de uitgangspunten van de beeldkwaliteitsnotitie;
- b. er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

De raad is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen te wijzigen naar 'Wonen 2', met dien verstande dat:

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

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven A tot en met B en horecabedrijven categorie F zijn toegestaan met dien verstande dat horecabedrijven categorie A tot en met B uitsluitend op de eerste bouwlaag of aansluitend maaiveld zijn toegestaan en horecabedrijven categorie F op alle bouwlagen zijn toegestaan;
- b. bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
- c. bouwwerken geen gebouw zijnde;
- d. tuinen en erven;
- e. brandgangen en ontsluitingspaden;
- f. stoepen, stoeptreden en hellingbanen;
- g. parkeren op eigen erf.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene regels

- a. de verticale diepte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 m beneden peil;

5.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat, indien een hoofdgebouw plat is afgedekt, de in de aanduiding aangegeven goothoogte als maximum bouwhoogte geldt;
- c. indien een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, zal de dakhelling niet meer bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak.

5.2.3 Voor het bouwen van bijgebouwen, uit- en aanbouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als achter het ter plaatse aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen per bouwperceel mag buiten het bouwvlak maximaal 35% van het erf beslaan met een maximum van 50 m²;
- c. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uit ten hoogste één bouwlaag bestaan, waarbij ten behoeve van de vormgeving een kap is toegestaan, die echter niet mag worden voorzien van dakkapellen;
- d. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak;
 2. voor van een plat dak voorziene bijgebouwen en aan- en uitbouwen een maximale bouwhoogte geldt van 3,00 m;
- e. indien een balkon c.q. op het dak van een bijgebouw, aan- en uitbouw een dakterras wordt gebouwd, dan mag de overschrijding van de achtergevelrooilijn maximaal 1,50 m bedragen, met een maximale oppervlakte van 10 m².

5.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Vanwege het specifieke Zandvoortse karakter wordt veel waarde gehecht aan de beeldkwaliteit van het gebied. Voor de bebouwing binnen deze bestemmingen geldt dat:

- a. de verschijningsvorm van de te realiseren of aan te passen bebouwing aansluit aansluit op de uitgangspunten van de beeldkwaliteitnotitie;
- b. er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

De raad is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen te wijzigen naar 'Centrum', met dien verstande dat:

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

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden, met dien verstande dat geldt dat de bovenzijde van het gebouw voor het gebied aansluitend aan het Boulevardgebied tevens is bestemd voor verblijfsgebied;
- b. bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
- c. bouwwerken geen gebouw zijnde;
- d. bijbehorende erven;
- e. brandgangen en ontsluitingspaden;
- f. stoepen, stoeptreden en hellingbanen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene regels:

- a. de verticale diepte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 m beneden peil.

6.2.2 Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' zal de bouwhoogte van het hoofdgebouw ten hoogste de aangegeven bouwhoogte bedragen, waarbij de bouwhoogte wordt gemeten van het strandniveau;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zal de bouwhoogte van het hoofdgebouw ten hoogste de aangegeven goot- bouwhoogte bedragen, met dien verstande, dat indien het hoofdgebouw plat is afgebouwd, de in de aanduiding aangegeven goothoogte als maximum bouwhoogte geldt;
- d. indien een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, zal de dakhelling niet meer bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak.

6.2.3 Voor bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Vanwege het specifieke Zandvoortse karakter wordt veel waarde gehecht aan de beeldkwaliteit van het gebied. Voor de bebouwing binnen deze bestemmingen geldt dat:

- a. de verschijningsvorm van de te realiseren of aan te passen bebouwing aansluit aansluit op de uitgangspunten van de beeldkwaliteitnotitie;
- b. er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen.

Artikel 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en open erven.
- b. voetpaden;
- c. parkeren op eigen erf;
- d. een terras behorende bij een horecabedrijf ter plaatse van de aanduiding 'terras',

waarbij wordt gestreefd naar het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het racecircuit van geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone-racecircuit'.

7.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin' gelden de volgende algemene regels:

- a. als gebouwen c.q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan stoepen, stoep treden, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits in directe aansluiting op de gevel van het hoofdgebouw, waarbij de diepte, gemeten vanaf de aansluitende gevel, niet meer mag bedragen dan 1,5 m en de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 10 m²;
- b. onverminderd het bepaalde onder sub a zijn eveneens toegestaan erkers, serres en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits in directe aansluiting op de gevel van het hoofdgebouw, waarbij de diepte, gemeten vanaf de aansluitende gevel, niet meer dan 1,5 m en de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 5 m² mag bedragen;
- c. onverminderd het bepaalde onder sub a en sub b zijn eveneens dakoverstekken toegestaan met een maximale horizontale diepte van 1,5 m;
- d. de hoogte van de onder sub a en sub b genoemde gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e. de op grond van het bepaalde onder sub e toegelaten hoogte mag alleen worden overschreden door hellende dakvlakken, balustrades en architectonische en bouwkundige detailleringen, waarbij de overschrijding niet meer mag bedragen dan 1m;
- f. de balkons mogen worden voorzien van een balustrade met een hoogte van maximaal 1 m doch mogen niet worden voorzien van een overkapping;
- g. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen voor de voorgevel en/of het verlengde daarvan, waarvan de hoogte niet meer dan 1 m mag bedragen, en met uitzondering van vlaggenmasten waarvan de hoogte niet meer dan 8 m mag bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het onoverdekt parkeren op eigen erf voor de voorgevel of het denkbeeldig verlengde daarvan, tenzij:

- a. voor de voorgevel of het denkbeeldig verlengde daarvan een tuin aanwezig is met een diepte van tenminste 6,00 m;
- b. niet op andere wijze kan worden geparkeerd op eigen erf;
- c. het pand geen rijksmonument of gemeentelijk monument is;
- d. het veilig en doelmatig gebruik van de weg niet onevenredig wordt geschaad.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

De raad is bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het toegestane gebruik binnen bestemming 'Tuin' te wijzigen door het opnemen van de aanduiding 'parkeergarage' (pg) met dien verstande dat:

- a. de diepte van de ondergrondse parkeergarage niet meer mag bedragen dan 3 meter, indien hiervoor een ontheffing van de beheerder van de waterkering wordt verstrekt.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. langzaam verkeersvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat een parkeervoorziening in de vorm van een parkeerdek uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-parkeerdek';
- d. verblijfsgebieden;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. bijbehorende voorzieningen;
- g. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'garage' zijn de gronden tevens bestemd voor garageboxen.
- h. tot de bijbehorende voorzieningen behoren verkeersgeleiders, groenvoorzieningen, bermen, straatmeubilair, speelvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, waaronder telefooncellen,abri's en afvalverzamelssystemen,

waarbij wordt gestreefd naar het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het racecircuit van geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone-racecircuit'.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen garageboxen worden gebouwd met dien verstande dat de de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerdek' een parkeervoorziening in de vorm van een parkeerdek mag worden gebouwd met dien verstande, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter en dat de afstand van het parkeerdek tot de perceelsgrens van de aangrenzende woningen tenminste twee meter bedraagt en waarbij de ruimtelijke kwaliteit in acht wordt genomen.

8.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2,5 m mag bedragen,
- b. de bouwhoogte van verkeersborden, lichtmasten, verkeersregelinstallaties en kunstwerken, niet meer dan 6,5 m mag bedragen,
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer dan 8 m mag bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het onoverdekt parkeren op eigen erf voor de voorgevel of het denkbeeldig verlengde daarvan, tenzij:

- a. voor de voorgevel of het denkbeeldig verlengde daarvan een tuin aanwezig is met een diepte van tenminste 6,00 m;
- b. niet op andere wijze kan worden geparkeerd op eigen erf;
- c. het pand geen rijksmonument of gemeentelijk monument is;
- d. het veilig en doelmatig gebruik van de weg niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 9 Verkeer-Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (langzaam) verkeersvoorzieningen;
- b. verbindingsweg voor hulp- en reinigingsdiensten;
- c. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat een gebouwde parkeervoorziening onder het nieuwe maaiveld alleen is toegestaan op de op de plankaart met 'parkeergarage' aangegeven gronden;
- d. kiosken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- e. verblijfsgebieden;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. standplaatsen;
- h. bijbehorende voorzieningen;
- i. tot de bijbehorende voorzieningen behoren verkeersgeleiders, groenvoorzieningen, bermen, kunstwerken, straatmeubilair, speelvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, waaronder telefooncellen,abri's en afvalverzamel-systemen, waarbij wordt gestreefd naar het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het racecircuit van geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone-racecircuit';
- j. terrassen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 *Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:*

- a. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeervoorziening in de vorm van een parkeergarage met daarboven een verblijfsgebied mag worden gebouwd met dien verstande, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mogen maximaal 4 kleinschalige kiosken worden gebouwd. De oppervlakte van een kiosk mag maximaal 150 m² bedragen en niet hoger zijn dan 4meter. In afwijking van de begripsbepalingen dient de hoogte te worden gemeten van de bovenzijde van de parkeergarage.

9.2.2 *Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde geldt dat:*

- a. op de in lid 1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2,5 m mag bedragen,
- c. de bouwhoogte van verkeersborden, lichtmasten, verkeersregelinstallaties en kunstwerken, hoogte niet meer dan 6,5 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer dan 8 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van terrasschermen mag niet meer dan 1.80 meter bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

De gronden binnen deze bestemming mogen tevens worden gebruikt voor terrassen, maximaal 2 standplaatsen, een weekmarkt en tijdelijke al dan niet periodieke evenementen, zoals markten en muziekfestivals.

9.4 Ontheffing van de regels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

- a. het toestaan van parkeren onder de begane grond en/of onder het peil tot een verticale diepte van maximaal 6 meter met dien verstande dat eerst een ontheffing van de beheerder van de waterkering moet zijn verleend.
- b. het toestaan van maximaal 5 kleinschalige kiosken langs de boulevard met dien verstande dat

de oppervlakte van een kiosk niet meer mag bedragen dan 100 m². De hoogte van een kiosk mag niet bedragen dan 4 meter.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

De raad is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro zone-wijzigingsgebied ' de bestemming te wijzigen met dien verstande dat

- a. een parkeervoorziening onder nieuw maaiveld kan worden gerealiseerd;
- b. de hoogte van het nieuwe maaiveld voor de parkeervoorziening dient aan te sluiten op de verdiepingsvloer van de tweede bouwlaag.

Artikel 10 Wonen 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. twee of meer aaneengesloten woningen;
- b. bij het wonen behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en andere bouwwerken;
- c. tuinen en erven;
- d. pension, ter plaatse van de aanduiding 'pension';
- e. parkeren op eigen erf;
- f. een ondergrondse parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- g. voetpaden;

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene regels

- a. de verticale diepte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 m beneden peil

10.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen, niet zijnde een ondergrondse parkeergarage, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat, indien een hoofdgebouw plat is afgedekt, de in de aanduiding aangegeven goothoogte als maximum bouwhoogte geldt;
- c. indien een hoofdgebouw van een kap wordt voorzien, zal de dakhelling niet meer bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak.

10.2.3 Voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen per woning mag buiten het bouwvlak maximaal 35% van het erf bedragen, met een maximum van 50 m² ;
- b. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uit ten hoogste één bouwlaag bestaan, waarbij ten behoeve van de vormgeving een kap is toegestaan, die echter niet mag worden voorzien van dakkapellen;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak;
 2. voor van een plat dak voorziene bijgebouwen en aan- en uitbouwen de goothoogte als maximum bouwhoogte geldt;
- d. indien een balkon c.q. een dakterras op het dak van een bijgebouw of aan- en uitbouw wordt gebouwd, dan mag de overschrijding van de achtergevelrooilijn maximaal 1,50 m bedragen met een maximum oppervlakte van 10 m².

10.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 aan-huis-verbonden-beroep

In of bij een woning is een praktijkruimte toegestaan voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de activiteiten mogen geen hinder voor de woonsituatie opleveren en mogen niet op grond van

- de Wet milieubeheer vergunningplichtig zijn;
- b. de activiteiten mogen naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
- c. de activiteiten mogen geen detailhandel en geen horeca betreffen;
- d. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
- e. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dienen daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven en de praktijkruimte maximaal 40% van de bebouwde oppervlakte bedraagt.

10.3.2 Aan huis verbonden logiesverstrekking

Het is toegestaan een gedeelte van een woning in te richten en te gebruiken ten behoeve van logiesverstrekking. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de logiesverstrekking mag naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
- b. de logiesverstrekking mag geen nadelige invloed uitoefenen op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
- c. de logiesverstrekking mag geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dient daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven;
- d. mede ter handhaving van de hiervoor genoemde bepalingen mag per woning per nacht aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verstrekt;

10.4 Nadere eisen

Vanwege het specifieke Zandvoortse karakter wordt veel waarde gehecht aan de beeldkwaliteit van het gebied. Voor de bebouwing binnen deze bestemmingen geldt dat:

- a. de verschijningsvorm van de te realiseren of aan te passen bebouwing aansluit op de uitgangspunten van de beeldkwaliteitsnotitie;
- b. er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen.

10.5 Ontheffing van de regels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor: het toestaan van parkeren onder de begane grond en/of onder het peil tot een verticale diepte van 3 meter met dien verstande, dat eerst ontheffing door de beheerder van de waterkering moet zijn verleend..

Artikel 11 Wonen 1-2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen 1-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
- b. twee aaneengesloten woningen;
- c. meer dan twee aaneengesloten woningen;
- d. gestapelde woningen;
- e. bij het wonen behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en andere bouwwerken;
- f. tuinen en erven;
- g. parkeren op eigen erf,

waarbij wordt gestreefd naar het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het racecircuit van geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone-racecircuit'.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene regels

- a. de verticale diepte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 m beneden peil, met uitzondering van de gronden die zijn aangegeven met 'parkeergarage'.

11.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen, niet zijnde een ondergrondse parkeergarage, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat, indien een hoofdgebouw plat is afgedekt, de in de aanduiding aangegeven goothoogte als maximum bouwhoogte geldt;
- c. indien een hoofdgebouw van een kap wordt voorzien, zal de dakhelling niet meer bedragen dan 55° en niet minder dan 27° ten opzichte van het horizontale vlak.

11.2.3 Voor het bouwen van bijgebouwen, uit- en aanbouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen per woning mag buiten het bouwvlak maximaal 50% van het erf bedragen, met een maximum van 50 m²;
- b. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uit ten hoogste één bouwlaag bestaan, waarbij ten behoeve van de vormgeving een kap is toegestaan, die echter niet mag worden voorzien van dakkapellen;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 55° en niet minder dan 27° ten opzichte van het horizontale vlak;
 2. voor van een plat dak voorziene bijgebouwen en aan- en uitbouwen de goothoogte als maximum bouwhoogte geldt;
- d. indien een balkon c.q. een dakterras op het dak van een bijgebouw of aan- en uitbouw wordt gebouwd, dan mag de overschrijding van de achtergevelrooilijn maximaal 1,50 m bedragen met een maximum oppervlakte van 10 m².

11.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 aan-huis-verbonden-beroep

In of bij een woning is een praktijkruimte toegestaan voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de activiteiten mogen geen hinder voor de woonsituatie opleveren en mogen niet op grond van de Wet milieubeheer vergunningplichtig zijn;
- b. de activiteiten mogen naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
- c. de activiteiten mogen geen detailhandel en geen horeca betreffen;
- d. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
- e. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dienen daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven en de praktijkruimte maximaal 40% van de bebouwde oppervlakte bedraagt.

11.3.2 Aan huis verbonden logiesverstrekking

Het is toegestaan een gedeelte van een woning in te richten en te gebruiken ten behoeve van logiesverstrekking. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de logiesverstrekking mag naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
- b. de logiesverstrekking mag geen nadelige invloed uitoefenen op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
- c. de logiesverstrekking mag geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dient daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven;
- d. mede ter handhaving van de hiervoor genoemde bepalingen mag per woning per nacht aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verstrekt;

11.4 Nadere eisen

Voor de bestemming geldt dat er vanwege het specifieke Zandvoortse karakter veel waarde wordt gehecht aan de beeldkwaliteit van het gebied. Voor de bebouwing binnen deze bestemming geldt dat:

- a. de verschijningsvorm van de te realiseren of aan te passen bebouwing aansluit op de uitgangspunten van de beeldkwaliteitnotitie;
- b. er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen hoofd- en bijgebouwen.

11.5 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van dit voorschrift voor:

- a. het verschuiven de bouw- en bestemmingsgrenzen zoals aangegeven op de plankaart, met maximaal 2 meter, indien deze verschuiving noodzakelijk is voor een beter leefklimaat in het betreffende gebied.
- b. het toestaan van parkeren onder de begane grond en/of onder het peil tot een verticale diepte van 6 meter met dien verstande dat een ontheffing door de beheerder van de waterkering moet zijn verleend.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid:

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

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

Artikel 12 Wonen 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gestapelde woningen;
- b. detailhandel in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- c. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- d. horecabedrijven A tot en met B in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- e. kantoren in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'kantoren';
- f. parkeren in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- g. bijgebouwen en aan- en uitbouwen,

waarbij wordt gestreefd naar het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het racecircuit van geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone-racecircuit'.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemene regels

- a. de verticale diepte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 m beneden peil

12.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen, niet zijnde een ondergrondse parkeergarage, mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' geldt dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat als het hoofdgebouw plat is afgebouwd, de in de aanduiding aangegeven goothoogte als maximum geldt;
- d. indien een hoofdgebouw van een kap wordt voorzien, zal de dakhelling niet meer bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak.

12.2.3 Voor het bouwen van bij- en aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen per woning mag buiten het bouwvlak maximaal 35% van het erf bedragen, met een maximum van 50 m² ;
- b. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uit ten hoogste één bouwlaag bestaan, waarbij ten behoeve van de vormgeving een kap is toegestaan, die echter niet mag worden voorzien van dakkapellen;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak;
 2. voor van een plat dak voorziene bijgebouwen en aan- en uitbouwen de goothoogte als maximum bouwhoogte geldt;
- d. indien een balkon c.q. een dakterras op het dak van een bijgebouw of aan- en uitbouw wordt gebouwd, dan mag de overschrijding van de achtergevelrooilijn maximaal 1,50 m bedragen met een maximum oppervlakte van 10 m².

12.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

12.3 Nadere eisen

Voor de bestemming geldt dat er vanwege het specifieke Zandvoortse karakter veel waarde wordt gehecht aan de beeldkwaliteit van het gebied. Voor de bebouwing binnen deze bestemming geldt dat:

- a. de verschijningsvorm van de te realiseren of aan te passen bebouwing aansluit op de uitgangspunten van de beeldkwaliteitnotitie;
- b. er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen hoofd- en bijgebouwen.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Aan-huis-verbonden-beroep

In of bij een woning is een praktijkruimte toegestaan voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de activiteiten mogen geen hinder voor de woonsituatie opleveren en mogen niet op grond van de Wet milieubeheer vergunningplichtig zijn;
- b. de activiteiten mogen naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
- c. de activiteiten mogen geen detailhandel en geen horeca betreffen;
- d. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
- e. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dienen daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven en de praktijkruimte maximaal 40% van de bebouwde oppervlakte bedraagt.

12.4.2 Aan huis verbonden logiesverstrekking

Het is toegestaan een gedeelte van een woning in te richten en te gebruiken ten behoeve van logiesverstrekking. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de logiesverstrekking mag naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
- b. de logiesverstrekking mag geen nadelige invloed uitoefenen op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
- c. de logiesverstrekking mag geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dient daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven;
- d. mede ter handhaving van de hiervoor genoemde bepalingen mag per woning per nacht aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verstrekt;

12.5 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van dit voorschrift voor het toestaan van parkeren onder de begane grond en/of onder het peil tot een verticale diepte van 3 meter met dien verstande dat eerst ontheffing door de beheerder van de waterkering moet zijn verleend.

Artikel 13 Woongebied 1-2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied 1-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. meer dan twee aaneengesloten woningen en/of gestapelde woningen;
- b. bouwwerken geen gebouw zijnde;
- c. bijbehorende erven;
- d. parkeren;
- e. antenne-installaties;
- f. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat uitsluitend boven maaiveld een gebouwde parkeervoorziening is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' ;
- g. verblijfsgebieden;
- h. (langzaam) verkeersvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen en water;
- j. bijbehorende voorzieningen;

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene regels

- a. de verticale diepte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 m beneden peil, met uitzondering van de gronden die zijn aangegeven met 'parkeergarage'.

13.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen, niet zijnde een ondergrondse parkeergarage, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' geldt dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
- c. indien een hoofdgebouw van een kap wordt voorzien, zal de dakhelling niet meer bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak.

13.2.3 Voor het bouwen van bij en uit- en aanbouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen per woning mag buiten het bouwvlak maximaal 35% van het erf bedragen, met een maximum van 50 m²;
- b. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uit ten hoogste één bouwlaag bestaan, waarbij ten behoeve van de vormgeving een kap is toegestaan, die echter niet mag worden voorzien van dakkapellen;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak;
 2. voor van een plat dak voorziene bijgebouwen en aan- en uitbouwen de goothoogte als maximum bouwhoogte geldt;
- d. indien een balkon c.q. een dakterras op het dak van een bijgebouw of aan- en uitbouw wordt gebouwd, dan mag de overschrijding van de achtergevelrooilijn maximaal 1,50 m bedragen met een maximum oppervlakte van 10 m².

13.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

In of bij een woning is een praktijkruimte toegestaan voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

13.3.1 Aan-huis-verbonden-beroep

- a. de activiteiten mogen geen hinder voor de woonsituatie opleveren en mogen niet op grond van de Wet milieubeheer vergunningplichtig zijn;
- b. de activiteiten mogen naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
- c. de activiteiten mogen geen detailhandel en geen horeca betreffen;
- d. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
- e. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dienen daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven en de praktijkruimte maximaal 40% van de bebouwde oppervlakte bedraagt.

13.3.2 Aan huis verbonden logiesverstrekking

Het is toegestaan een gedeelte van een woning in te richten en te gebruiken ten behoeve van logiesverstrekking. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de logiesverstrekking mag naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
- b. de logiesverstrekking mag geen nadelige invloed uitoefenen op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
- c. de logiesverstrekking mag geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dient daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven;
- d. mede ter handhaving van de hiervoor genoemde bepalingen mag per woning per nacht aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verstrekt;

13.4 Nadere eisen

Voor de bestemming geldt dat er vanwege het specifieke Zandvoortse karakter veel waarde wordt gehecht aan de beeldkwaliteit van het gebied. Voor de bebouwing binnen deze bestemming geldt dat:

- a. de verschijningsvorm van de te realiseren of aan te passen bebouwing aansluit op de uitgangspunten van de beeldkwaliteitnotitie;
- b. er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen hoofd- en bijgebouwen.

13.5 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van dit voorschrift voor:

- a. het verschuiven de bouw- en bestemmingsgrenzen met maximaal 2 meter, indien deze verschuiving noodzakelijk is voor een beter leefklimaat in het betreffende gebied.
- b. het draaien van delen van de bouw- en bestemmingsvlakken met 90 graden wanneer dit een verbetering van het leefklimaat in het betreffende gebied betreft.
- c. het toestaan van parkeren onder de begane grond en/of onder het peil tot een verticale diepte van 6 meter met dien verstande dat een ontheffing door de beheerder van de waterkering moet zijn verleend.

Artikel 14 Woongebied 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemene regels

- a. de verticale diepte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 m beneden peil

14.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

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

14.2.3 Voor het bouwen van bij- en aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen per woning mag buiten het bouwvlak maximaal 35% van het erf bedragen, met een maximum van 50 m² ;
- b. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uit ten hoogste één bouwlaag bestaan, waarbij ten behoeve van de vormgeving een kap is toegestaan, die echter niet mag worden voorzien van dakkapellen;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak;
 2. voor van een plat dak voorziene bijgebouwen en aan- en uitbouwen de goothoogte als maximum bouwhoogte geldt;
- d. indien een balkon c.q. een dakterras op het dak van een bijgebouw of aan- en uitbouw wordt gebouwd, dan mag de overschrijding van de achtergevelrooilijn maximaal 1,50 m bedragen met een maximum oppervlakte van 10 m².

14.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Aan-huis-verbonden-beroep

In of bij een woning is een praktijkruimte toegestaan voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de activiteiten mogen geen hinder voor de woonsituatie opleveren en mogen niet op grond van de Wet milieubeheer vergunningplichtig zijn;
- b. de activiteiten mogen naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
- c. de activiteiten mogen geen detailhandel en geen horeca betreffen;
- d. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
- e. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dienen daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven en de praktijkruimte maximaal 40% van de bebouwde oppervlakte bedraagt.

14.3.2 Aan huis verbonden logiesverstrekking

Het is toegestaan een gedeelte van een woning in te richten en te gebruiken ten behoeve van logiesverstrekking. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de logiesverstrekking mag naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
- b. de logiesverstrekking mag geen nadelige invloed uitoefenen op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
- c. de logiesverstrekking mag geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dient daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven;
- d. mede ter handhaving van de hiervoor genoemde bepalingen mag per woning per nacht aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verstrekt;

14.4 Nadere eisen

Voor de bestemming geldt dat er vanwege het specifieke Zandvoortse karakter veel waarde wordt gehecht aan de beeldkwaliteit van het gebied. Voor de bebouwing binnen deze bestemming geldt dat:

- a. de verschijningsvorm van de te realiseren of aan te passen bebouwing aansluit op de uitgangspunten van de beeldkwaliteitnotitie;
- b. er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen hoofd- en bijgebouwen.

14.5 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van dit voorschrift voor het toestaan van parkeren onder de begane grond en/of onder het peil tot een verticale diepte van 3 meter met dien verstande dat eerst ontheffing door de beheerder van de waterkering moet zijn verleend.

Artikel 15 Centrum - uit te werken

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum, uit te werken bestemming' aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. horecabedrijven categorie A tot en met D;
- e. horecabedrijven categorie F;
- f. casino;
- g. wellness;
- h. maatschappelijke doeleinden;
- i. kantoren;
- j. aan-uit en bijgebouwen;
- k. erven en bijbehorende voorzieningen;
- l. parkeren;
- m. verblijfsgebied;
- n. brandgangen en ontsluitingspaden;
- o. stoepen, stoeptreden en hellingbanen,

waarbij wordt gestreefd naar het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein i.c. racecircuit van geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone-racecircuit'.

15.2 Uitwerkingsregels

15.2.1 Centrum - uit te werken 1

De raad is verplicht overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Centrum - uit te werken bestemming 1', voor zover het betreft de gronden gesitueerd binnen de op de plankaart aangegeven grens van "Centrum-uit te werken bestemming 1" uit te werken naar 'Centrum', met dien verstande dat:

- a. de uitwerking niet gefaseerd mag plaatsvinden;
- b. de aangegeven gronden bestemd zijn voor 'Centrum' zoals bedoeld in artikel 3 van de regels met dien verstande dat:
 1. ingeval de maximale bouwhoogte 23 meter bedraagt, het terrein voor 100% mag worden bebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte aan de zijde van de Burgemeester Engelbertsstraat niet meer bedraagt dan 14 meter;
 2. ingeval de bebouwing wordt geconcentreerd tot drie bouwblokken met een bouwhoogte van maximaal 42 meter dan mag per bouwblok de oppervlakte niet meer bedragen dan 600 m². Het resterende terrein mag voor 100% worden bebouwd tot 4 meter hoogte met uitzondering van:
 - bebouwing rondom de bouwblokken, waarbij een bouwhoogte is toegestaan van maximaal 8 meter tot een maximale oppervlakte van 7500 m²;
 - aan de zijde Jac. Heemskerckstraat de bebouwing grotendeels terugliggend van de weg dient te worden gesitueerd en een bouwhoogte is toegestaan van maximaal 8 meter tot een maximale oppervlakte van 2000 m² ;
 3. ingeval de bebouwing wordt geconcentreerd tot twee bouwblokken van respectievelijke 85 meter en 42 meter dan mag per bouwblok de oppervlakte niet meer bedragen dan 600 m². Het resterende terrein mag voor 100% worden bebouwd tot 4 meter bouwhoogte met uitzondering van bebouwing rondom de bouwblokken, waarbij een bouwhoogte is toegestaan van maximaal 12 meter tot een maximale oppervlakte van 2500 m²;
 4. voor het peil geldt in afwijking van de begripsbepaling de kruin van de weg van de Jacob van Heemskerckstraat als uitgangspunt;
- c. een windonderzoek zal worden verricht alvorens tot definitieve uitwerking al worden besloten.

- d. geen onevenredige schaduwwerking zal plaatsvinden voor het strand;
- e. de uitgangspunten van de beeldkwaliteitsnotitie in acht zullen worden genomen;
- f. het parkeren binnen het plangebied zal worden opgelost binnen de daarvoor geldende parkeernormering zoals opgenomen in de algemene gebruiksregels in artikel 20;
- g. onder handhaving van de huidige breedte van de rijbaan van de Jacob van Heemskerkstraat wordt aan de zuidzijde van deze straat een trottoir gerealiseerd van tenminste 8 meter breed.

15.2.2 Centrum - uit te werken 2

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

- a. de uitwerking niet gefaseerd mag plaatsvinden;
- b. de aangegeven gronden bestemd zijn voor "Centrum" zoals bedoeld in artikel 3 van de regels met dien verstande dat:
 - 1. door middel van een aanduiding "specifieke bouwaanduiding doorgang" een doorgang dient te worden aangegeven als vervolg op de functie van de Kerkstraat als verbindingsas naar de boulevard. De verbindingsas dient een gemiddelde breedte te hebben van tenminste 15 meter;
 - 2. in het gebied dient tevens een aaneengesloten verblijfsgebied te worden aangeduid met een oppervlakte van minimaal 825 m²;
 - 3. de bouwhoogte maximaal 23 meter mag bedragen, met dien verstande, dat de bouwhoogte aan de zijde van de Burg. Engelbertsstraat/Thorbeckestraat maximaal 14 meter mag bedragen;
 - 4. voor het bepalen van de bouwhoogte de kruin van de Burg. Engelbertsstraat/Thorbeckestraat als uitgangspunt dient te worden genomen als "peil";
- c. een windonderzoek zal worden verricht alvorens tot definitieve uitwerking zal worden besloten.
- d. geen onevenredige schaduwwerking zal plaatsvinden voor het strand;
- e. de uitgangspunten van de beeldkwaliteitsnotitie in acht zullen worden genomen;
- f. het parkeren binnen het plangebied zal worden opgelost binnen de daarvoor geldende parkeernormering zoals opgenomen in de algemene gebruiksregels in artikel 20;

15.3 Bouwverbod

Tot het moment dat de bestemming is uitgewerkt, geldt een bouwverbod.

15.4 Voorlopig bouwverbod en ontheffing

Zolang en voor zover de in lid 15.2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mag slechts worden gebouwd, mits het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp van de uitwerking.

Artikel 16 Waarde - Archeologie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 50 m².

16.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 16.2.1 voor het toestaan van de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits mede op basis van aanvullend archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

16.4 Aanlegvergunning

16.4.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 16.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepplougen, woelen en mengen en ophogen van gronden dieper dan 4 meter;
- b. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

16.4.2 Weigeringsgrond

De andere werken als bedoeld in lid 16.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

16.4.3 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 16.4.1 is niet van toepassing op andere werken indien:

- a. andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits de gronden niet dieper dan 4 m worden geroerd;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. deze op archeologisch onderzoek zijn gericht.

16.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. een of meerdere bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van

de kaart te verwijderen, indien:

1. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.
- b. aan een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe te kennen, indien:
1. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 17 Waterstaat-Waterkering

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat-Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering.

17.2 Afstemming Keur

Voor de werkzaamheden ter plaatse van de aangegeven dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" is voor werkzaamheden in de waterkering een ontheffing van de Keur noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 19 Algemene bouwregels

- a. Indien een hoogte, maat of afstand van een hoofdgebouw een hiervoor toegelaten maximum overschrijdt op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan geldt voor dit afwijkende bestaande bouwwerk of gedeelte hiervan, alsmede voor de verandering of vernieuwing ervan de hoogte, maat en/of afstand, zoals die op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan in de werkelijke situatie aanwezig was.
- b. Bij het uitbreiden van een gebouw binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak waarbij sprake is van bestaande afwijkingen mag de bouwhoogte van de uitbreiding niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte van de aansluitende bebouwing. Voor het overige zijn voor uitbreiding van dergelijke gebouwen de voor hoofdgebouwen en bijgebouwen, aan- en uitbouwen gegeven bouwvoorschriften van overeenkomstige toepassing.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

20.1 strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats voor klare of onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats voor gerede of ongerede goederen, waaronder niet verstaan wordt het opslaan van bouwmaterialen en andere hulpmaterialen voor het bouwen ten behoeve van de uitvoering van werken ter plaatse, voor de duur van de uitvoering;
- d. het gebruik van onbebouwde gronden als stort of opslagplaats voor puin of afvalstoffen;
- e. het gebruik van gronden, water en bouwwerken en/of opstallen voor de uitoefening van een seksinrichting;
- f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige c.q. recreatieve woning;
- g. het gebruik van kampeermiddelen voor permanente bewoning.

20.2 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 20.1. sub g en toestaan dat de gronden, water en bouwwerken en/of opstallen worden gebruikt voor de uitoefening van een seksinrichting, mits:

- a. de vestiging van een seksinrichting tot gevolg heeft dat twee seksinrichtingen op een afstand van meer dan 250 m van elkaar zijn gevestigd;
- b. voor de bezoekers van de seksinrichting voldoende parkeergelegenheid op het terrein/erf behorende tot de seksinrichting aanwezig is, met als gevolg dat door het bezoek aan de seksinrichting in de directe omgeving van de seksinrichting geen onaanvaardbare parkeerdruk op de openbare parkeerplaatsen ontstaat;
- c. de wegen die naar de seksinrichting leiden geschikt zijn voor het verwerken van het verkeer van en naar de seksinrichting;
- d. de seksinrichting aan de buitenzijde niet is/wordt uitgerust door middel van opvallende (verlichte) reclameborden en -aanduidingen die uit een oogpunt van landschapsschoon of dorpsschoon niet aanvaardbaar zijn;
- e. de seksinrichting niet wordt uitgeoefend in de vorm van een raamprostitutiebedrijf;
- f. in dezelfde straat zich niet meer dan 1 seksinrichting vestigt;
- g. de seksinrichting niet in de bestemmingen Wonen W1, W2, W1-2, WG 1-2, WG 2 of de bestemming Maatschappelijk wordt gevestigd.

20.3 Parkeernormen

Bij in het plangebied nieuw te realiseren, niet bestaande bebouwing en/of gebruiksfuncties dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd, waarbij minimaal dient te worden voldaan aan de ASVV 2004, welke tevens als separate bijlage bij deze regels is opgenomen. Uitgegaan dient te worden van de kolommen "rest bebouwde kom" en van de rij "weinig stedelijk". Vervolgens dient uitgegaan te worden van het gemiddelde van de bandbreedte die wordt aangegeven. Bij het bepalen van de parkeernormen dient het aantal parkeerplaatsen naar evenredigheid van het aantal m² bvo te worden berekend. Bestaande functies worden geacht parkeervoorzieningen te hebben overeenkomstig deze normen.

Artikel 21 Algemene ontheffingsregels

21.1 Ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing te verlenen van:

- a. het oprichten van gebouwen voor algemeen nut, mits de oppervlakte van elk van deze gebouwen niet meer bedraagt dan 20 m² en de bouwhoogte daarvan niet meer bedraagt dan 3,00 m;
- b. overschrijdingen van de bouwgrenzen met maximaal 2,00 m, door ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, balkons, bordessen, luifels, galerijen, trappen, overhangende verdiepingen, pergola's, lift- en trappenhuisen en dergelijke;
- c. het overschrijden van de regels inzake bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, bedrijfsvloeroppervlakte en oppervlakte van gebouwen, met maximaal 10%, indien hier architectonische of medische redenen aan ten grondslag liggen;
- d. het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met maximaal 20%;
- e. geringe afwijkingen in het beloop van een weg of groenstrook of van de begrenzing van bestemmingen, indien bij definitieve uitmeting blijkt dat de afwijkingen in het belang van de verwerkelijking van het plan gewenst of noodzakelijk zijn, mits de afwijkingen niet meer dan 4,00 m bedragen;
- f. van het bepaalde ten aanzien van de dakhelling voor het toestaan van andere kapvormen met dien verstande dat:
 1. de dakhellingen tussen de 20° en 60° dienen te blijven ten opzichte van het horizontale vlak;
 2. de vormgeving geen onevenredige belemmering van (zon)lichttoetreding op de nabijgelegen percelen mag vormen;
- g. afwijking van de in het plan voorgeschreven parkeernormeringen en/of het realiseren van parkeervoorzieningen op het eigen terrein (zijnde een norm van 1,85 tot 2,1 parkeerplaats per woning), uitsluitend indien binnen het plangebied en in de directe omgeving van het deelgebied of de locatie, waar het tekort zich voordoet, fysiek in de parkeerruimte wordt of zal worden voorzien.

21.2 Procedureregel

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in 21.1 wordt de procedure gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 22 Algemene procedureregel ontheffingen

Bij het verlenen van ontheffingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels wordt de procedure gevolgd, die is vervat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

23.1 Watertorenplein

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

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

23.2 Vuurboetstraat

23.2.1 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

23.2.2 Bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. in het wijzigingsplan moeten de bouwvlakken met behulp van bouwgrenzen op de plankaart worden aangegeven in samenhang met de voorschriften waar wel en niet gebouwen zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogten van de hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan 15 meter met uitzondering van een stedenbouwkundig accent langs de Thorbeckestraat waar de bouwhoogte maximaal 18 meter mag bedragen met een oppervlakte van maximaal 500 m² van het wijzigingsgebied;
- c. het bebouwingspercentage voor de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 30% met dien verstande, dat de parkeervoorziening voor 100% mag worden bebouwd;
- d. de parkeervoorziening mag uit maximaal één bouwlaag bestaan.

23.2.3 Overige bouwregels

Voor de overige zaken gelden de volgende bepalingen:

- a. de diepte van een ondergrondse parkeervoorzieningen mag maximaal 3 meter bedragen indien

- hiervoor een ontheffing van de beheerder van de waterkering is verstrekt;
- b. op de in lid 1 bedoelde gronden mogen tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2,5 m mag bedragen, met uitzondering van verkeersborden, lichtmasten, verkeersregelinstallaties en kunstwerken, waarvan de hoogte niet meer dan 6,5 m mag bedragen, en met uitzondering van vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 8 m mag bedragen.

23.3 Fauvageplein

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

- a. de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan uitsluitend kan worden gestart op initiatief van collectief particulier opdrachtgeverschap en de financiële haalbaarheid is aangetoond hetzij door een exploitatieplan hetzij door een exploitatieovereenkomst;
- b. in het wijzigingsplan moeten de bouwvlakken met behulp van bouwgrenzen op de plankaart worden aangegeven in samenhang met de voorschriften waar wel en niet gebouwen zijn toegestaan;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 45% met dien verstande, dat de parkeervoorziening voor 100% mag worden bebouwd.
- d. de bouwhoogten van de hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan 17 meter met uitzondering van een oppervlakte van 1100 m², waarvan de bouwhoogte maximaal 24 meter mag bedragen;
- e. Indien meer dan 1100 m² een bouwhoogte krijgt van 24 meter dan mag de gemiddelde bouwhoogte van de hoofdgebouwen in het wijzigingsgebied niet meer bedragen van 18 meter (gemiddeld 6 bouwlagen);
- f. De hoofdgebouwen zodanig gesitueerd dienen te worden, waardoor de privacy van de woningen aan de Burg. Engelbertsstraat voldoende is gewaarborgd;
- g. onder nieuw maaiveld een parkeervoorziening kan worden gebouwd bestaande uit maximaal één bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 4.00 meter met dien verstande, dat de afstand van het parkeerdek tot de perceelsgrens van de aangrenzende woningen tenminste twee meter bedraagt en waarbij de ruimtelijke kwaliteit in acht wordt genomen.
- h. voor het overige de bepalingen van de artikelen 8 en 11 van toepassing zijn

23.4 Procedurevoorschrift

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden wordt de procedure gevolgd die is vervat in artikel 3.6 lid 5 Wet ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

24.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het lid 24.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

24.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 24.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

24.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

24.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 24.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

24.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 24.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

24.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 24.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Middenboulevard.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 29 september 2009

Griffier,

Voorzitter,

Bijlagen

Bijlage 1 Parkeernormen

(separate bijlage)

Bestemmingsplan Middenboulevard

Vastgesteld reparatieplan partiële herziening

Definitief

gemeente Zandvoort

Verantwoording

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

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

Inhoudsopgave

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

1.1 Bestemmingsplan 2008

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

1.2 Bestemmingsplan 2009

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

1.3 Raad van State 2011

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

1.4 Reparatieplan partiële herziening 2012

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

1.5 Leeswijzer

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

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

2.1 Uitspraak Raad van State

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

Formele aspecten

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

De volgende planregels van het bestemmingsplan zijn hierdoor vernietigd:

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

Inhoudelijke aspecten

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

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

Bijlage

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

2.2 Gevolgen uitspraak

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

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

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

2.3 Raadsbesluit reparatie

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

Een en ander betekent dat:

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

Motivatie:

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

- 2) De aanduiding parkeergarage aan de zijde van de Torenstraat (Zuidzijde van de Watertoren) wordt niet gerepareerd.
Motivatie:
Met de aanduiding parkeergarage wordt beoogd een bovengrondse parkeergarage boven het maaiveld te realiseren. Volgens de overwegingen van de Afdeling bestuursrechtspraak had dit tevens door middel van een bouwvlak moeten worden aangegeven. Uitgangspunt van het plan is echter om een ondergrondse parkeervoorziening mogelijk te maken en niet een parkeervoorziening boven bestaand maaiveld. De planregels voorzien in een ondergrondse parkeervoorziening door middel van een afwijking (binnenplans) van het bestemmingsplan en een ontheffing van het Hoogheemraadschap van Rijnland.
- 3) De aanduiding "pg" binnen de bestemming "Woongebied 2" wordt voorzien van een bouwvlak, artikel 14 van de planregels wordt in die zin aangepast en hiervoor worden de procedures op grond van de Wet ruimtelijke ordening gestart.
Motivatie:
Uitgangspunt van de gemeente voor het Watertorenplein is, dat zowel ondergronds als bovengronds geparkeerd kan worden (indien hiervoor ontheffing van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt verleend). Er is een hoogteverschil tussen de Thorbeckestraat en de Westerparkstraat. Ten opzichte van de Thorbeckestraat zou deze parkeervoorziening ondergronds zijn. De gemeenteraad heeft echter bij de vaststelling van het bestemmingsplan bepaald, dat de bouwhoogten van gebouwen dienen te worden gemeten vanaf het peil van het Watertorenplein (is gelijk aan Westerparkstraat). Hierdoor moet de gebouwde parkeervoorziening als bovengronds worden beschouwd. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft nu uitgesproken, dat indien in de planregels is bepaald, dat hoofdgebouwen in een bouwvlak moeten gebouwd, dit eveneens voor een bovengrondse parkeervoorziening geldt. De aanduiding "pg" binnen de bestemming "Woongebied 2" dient derhalve eveneens door middel van een bouwvlak aangegeven te worden en te worden voorzien van een maximale bouwhoogte.
- 4) De aanduiding van de Centrum-uit te werken (C-U1) ter plaatse van het Palaceplein wordt later hersteld. Door de gemeenteraad is aan het college verzocht om hiervoor een

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

Motivatie:

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

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

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

Motivatie:

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

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

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

4.1 **Inspraak**

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

4.2 **Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro**

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

- VROM-Inspectie
- Provincie Noord-Holland
- Waterschap

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

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

4.3 **Zienswijzen**

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

4.4 **Vaststelling**

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

5.1 Artikel 1 Begrippen

1.1. Plan:

Reparatieplan partiële herziening bestemmingsplan "Middenboulevard".

1.2 Bestemmingsplan:

De geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en bijlagen;

gewijzigde planregel

5.2 Artikel 2 Herziening planregels

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

5.2.1 Artikel 3 "Centrum"

Dit artikel wordt als volgt aangevuld:

3.6.1 Wijziging C3

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

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

3.6.2 Wijziging C4

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

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

5.2.2 Artikel 4 Detailhandel

Dit artikel wordt als volgt aangevuld:

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

5.2.3 Artikel 5 "Horeca"

Dit artikel wordt als volgt aangevuld:

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

5.2.4 Artikel 7 "Tuin"

Dit artikel wordt als volgt aangevuld:

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

5.2.5 Artikel 11 "Wonen 1-2"

Dit artikel wordt als volgt aangevuld:

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

5.2.6 Artikel 14 "Woongebied 2"

Dit artikel wordt als volgt gewijzigd:

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

14.2 Bouwregels

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

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

5.2.7 Artikel 15 "Centrum-uit te werken"

Dit artikel wordt als volgt aangevuld:

15.2.2 Centrum - uit te werken 2

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

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

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

5.2.8.1 Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel wordt als volgt aangevuld:

23.1 Watertorenplein:

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

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

5.2.8.2 Artikel 23.2 Vuurboetstraat

Dit artikel wordt als volgt aangevuld:

23.2.1 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

5.2.8.3 Artikel 23.3 Favaugeplein

Dit artikel wordt als volgt aangevuld:

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

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

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

5.3 Artikel 3

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het reparatieplan partiële herziening bestemmingsplan "Middenboulevard.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 27 november 2012

Griffier,

Voorzitter,

Bijlage 2: Wateradvies Hoogheemraadschap
van Rijnland



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw kenmerk: 1 juni 2012
uw brief van: 12.34387
ons kenmerk: 1
bijlagen: Th. van Urk
inlichtingen: 071-3063489
doorkiesnummer: wateradvies partiële herziening
onderwerp: bestemmingsplan Middenboulevard

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

INIT. ZAAKNR.	2012 281
Afdeling	D131 PR
Stuk nummer	
Datum	25 JUN 2012
Zie ook nummer	
Byo	Ja / (nee)



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

Leiden,

13 JUNI 2012

Geachte heer Sandbergen,

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

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

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

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

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

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

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

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

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

internet: www.rijnland.net

e-mail: post@rijnland.net

Titel

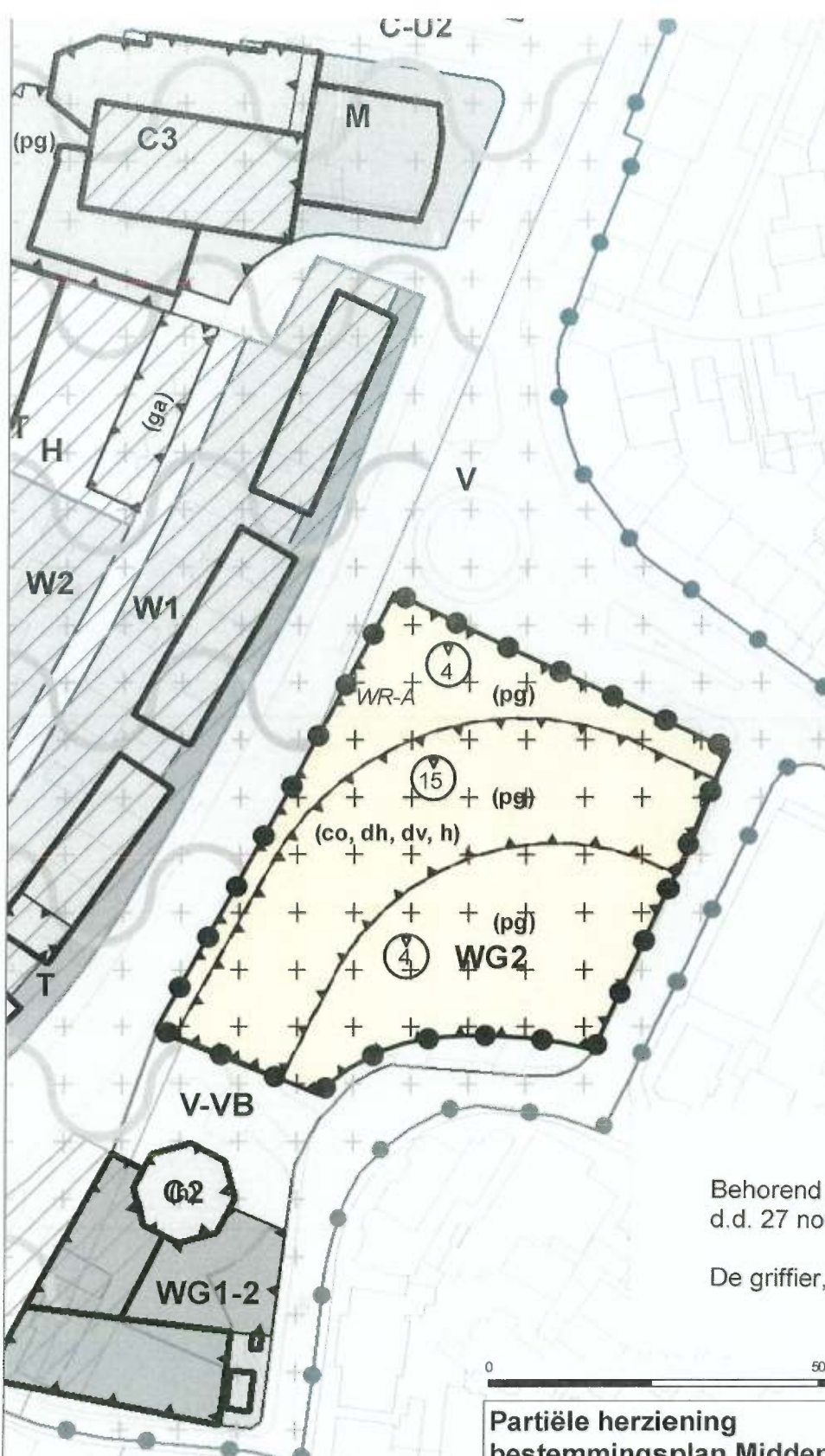
Sub Titel



Legenda

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

Auteur: Auteur
Datum: 11-06-2012
Schaal: 1:1.310



Legenda

Plangebied
 Plangebied

Bestemming

W2 Woongebied 2

WR-A Waarde - Archeologie

Aanduiding

(co) cultuur en ontspanning

(dh) detailhandel

(dv) dienstverlening

(h) horeca

(pg) parkeergarage

bouwvlak

maatvoering

(B) maximale bouwhoogte (m)

Verklaring

GBKN

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

De griffier,



**Partiële herziening
bestemmingsplan Middenboulevard
Analoge verbeelding**



Opdrachtgever: Gemeente Zandvoort

Planstatus (bestemmingsplan):
 Datum ontwerp:
 Datum vastgesteld: 27 nov 2012

Projectnummer: 318772
 Tekendatum: 02-05-2012
 Schaal: 1:1.000
 Formaat: A4
 Tekeningnummer: 20120524.002
 Get: KB

