

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

Bestemmingsplan Bentveld 2017

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Achtergrond	3
1.2 Doel bestemmingsplan	4
1.3 Doel Nota van Uitgangspunten	4
2. Plangebied	6
2.1 Begrenzing	6
2.2 Vigerend bestemmingsplan	6
2.3 Ruimtelijke en functionele kenmerken plangebied	7
3 Relevante planologische beleidskaders	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	8
3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	8
3.1.3 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	9
3.1.4 <i>Ontwerp Structuurvisie Ondergrond</i>	9
3.1.5 <i>Wet Natuurbescherming</i>	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 <i>Structuurvisie Noord-Holland 2040</i>	11
3.2.3 <i>Provinciale Milieuverordening</i>	12
3.3 Regionaal beleid	12
3.3.1 <i>Waterbeheerplan</i>	12
3.4 Gemeentelijk beleid	13
3.4.1 <i>Gemeentelijke structuurvisie Zandvoort, Parel aan Zee +</i>	13
3.4.2 <i>Nota Openbare Ruimte deel A</i>	14
3.4.3 <i>Toetsingscriteria voor het verlenen van afwijken van het bestemmingsplan</i>	15
3.4.4 <i>Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) 2005</i>	15
3.5 Conclusie	17
4 Retrospectieve toets	18
4.1 Parkeren voor de voorgevel	18
4.2 (Bij)gebouwen in voortuin	20
4.3 Erfafscheidingen en toegangshekken	21
4.4 Incidentele gevallen	22
4.4.1 <i>Zandvoortselaan 365, autobedrijf Flinterman</i>	22
4.4.2 <i>Zandvoortselaan 363, restaurant Sonnemans</i>	23

4.5	Conclusie	23
5	Uitgangspunten.....	24
5.1	Stedenbouwkundige kwaliteit.....	24
5.2	Niet woonfuncties	25
5.3	Onbenutte bouw mogelijkheden	27
5.4	Bebouwing binnen bestemming Natuur	28
5.5	Bestaande overschrijdingen hoogtes	29
5.7	Parkeren	31
5.8	Percelen op gemeentegrens	32
5.9	Individuele gevallen.....	33
5.9.1	<i>Duindoornhof.....</i>	<i>33</i>
5.9.2	<i>Zandvoortselaan 361-363.....</i>	<i>33</i>
5.9.3	<i>Saxenrodeweg</i>	<i>34</i>
6	Wijze van bestemmen	35
6.1	Bestemming Bedrijf.....	35
6.2	Bestemming Gemengd	35
6.3	Bestemming Groen.....	35
6.4	Bestemming Horeca	35
6.5	Bestemming Maatschappelijk	35
6.6	Bestemming Natuur	36
6.7	Bestemming Sport	36
6.8	Bestemming Tuin.....	36
6.9	Bestemming Verkeer	36
6.10	Bestemming Wonen.....	37
7	Financiële uitvoerbaarheid.....	38
8	Planning.....	39

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening bestaat de plicht om voor het gehele grondgebied van de gemeente Zandvoort actuele bestemmingsplannen te hebben vastgesteld, die niet ouder zijn dan 10 jaar. Met deze wet worden de gemeenten gedwongen een strikter beleid te voeren ten aanzien van de houdbaarheid van hun bestemmingsplannen. Voor Bentveld vigeert op dit moment het bestemmingsplan “Bentveld”, vastgesteld op 29 januari 2008.

Bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar behouden op grond van de Wet ruimtelijke ordening na die datum hun bindende werking wel, maar sinds 1 juli 2013 mogen voor vergunningaanvragen in gebieden met bestemmingsplannen ouder dan 10 jaren geen bouwleges meer worden geheven. Voor het plangebied van het bestemmingsplan Bentveld betekent dit dus dat na 29 januari 2018 geen bouwleges meer kunnen worden geheven.

Actualisatie van bestemmingsplannen is niet alleen een wettelijke verplichting, maar ook gewenst, omdat verouderde bestemmingsplannen veelal geen adequate planologische regeling bevatten en niet meer in overeenstemming zijn met de gewenste ruimtelijke inzichten van het betreffende gebied. Tevens zijn plannen, regelingen en voorschriften die voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening ingevolge artikel 10 van de Overgangswet ruimtelijke ordening en volkshuisvesting of ingevolge enige andere wettelijke bepaling geacht werden bestemmingsplan te zijn in de zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening per 1 juli 2013 in het geheel komen te vervallen.

Daarnaast verplicht de Wet ruimtelijke ordening dat bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht digitaal vervaardigd dienen te worden en digitaal raadpleegbaar dienen te zijn. Het digitale plan geldt bij afwijking ten opzichte van het analoge plan als primair plan.

Het plangebied van het nieuw op te stellen bestemmingsplan “Bentveld” zal in grote lijnen de planbegrenzing aanhouden van het vigerende bestemmingsplan voor Bentveld. Dit betekent dat de hele bebouwde kom van Bentveld onderdeel is van het plangebied. Het landgoed “Groot Bentveld” maakt geen onderdeel uit van het plangebied, daarvoor is in 2015 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.



Afbeelding 1: luchtfoto plangebied bestemmingsplan Bentveld

1.2 Doel bestemmingsplan

Met de vaststelling van een bestemmingsplan wordt het volgende bereikt:

- Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en overige hieraan gelieerde regelgeving;
- Uniformiteit in de opzet, methodiek en aanpak van het plan en standaardisering van de planregels, toelichting en verbeelding. Leesbaarheid, duidelijkheid en toetsbaarheid van het plan;
- Digitalisering op basis van IMRO2012 codering, indien nodig met aanpassingen aan de Zandvoortse situatie;
- De bestaande ruimtelijke situatie wordt vastgelegd;
- De gewenste ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt;
- Er wordt een nieuwe basis gelegd om op te treden tegen illegale situaties;
- Het ruimtelijk beleid van de gemeente en andere overheden wordt in juridische zin vertaald.

1.3 Doel Nota van Uitgangspunten

Het doel van deze Nota van Uitgangspunten is om reeds voor het opstarten van de bestemmingsplanprocedure inzicht te hebben in de meest belangrijke thema's binnen het plangebied, zodat op voorhand door middel van een goede analyse de uitgangspunten en de verwerkingwijze voor het nieuwe bestemmingsplan bepaald kunnen worden.

Aan de hand van de uitgevoerde inventarisatie en retrospectieve toets wordt in de Nota van Uitgangspunten besproken wat de bevindingen zijn in het plangebied en een voorstel gedaan hoe hiermee om te gaan. Tevens wordt inzicht gegeven in de planning en doorlooptijd van het bestemmingsplanproces.

De Nota van Uitgangspunten wordt door het college van burgemeester en wethouders voorbereid en vastgesteld en ter bespreking aan de gemeenteraad aangeboden. De Nota van Uitgangspunten is kaderstellend en richtinggevend voor het uiteindelijke eindproduct; het bestemmingsplan.

2. Plangebied

2.1 Begrenzing

Het plangebied van Bentveld is globaal gelegen tussen de grens met Aerdenhout in het oosten, de Westerduinweg in het noorden, Zandvoortselaan tot Blinkertweg en de grens met de Amsterdamse Waterleidingduinen in het westen en de bebouwing aan de Zuidlaan, Duinrooslaan en Bramenlaan in het zuiden. Het betreft het bebouwde gebied van Bentveld. Hiermee wordt aangesloten bij de begrenzing van het vigerende bestemmingsplan Bentveld.

Het plangebied van het bestemmingsplan “Groot Bentveld”, vastgesteld op 22 december 2015, maakt geen deel uit van dit nieuwe bestemmingsplan. Omdat er voor dit perceel reeds een actueel planologisch kader is wordt dit plangebied uit het plangebied ‘geknipt’.



Afbeelding 2: Plangebied met in roze “Groot Bentveld” en in blauw “Zandvoortselaan 345-347”

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Bentveld van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 januari 2008. Op 30 september 2008 is het bestemmingsplan goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland. Op 16 september 2009 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het goedgekeurde bestemmingsplan. Er is door de Raad van State op verzoek van de eigenaar en exploitant goedkeuring onthouden aan het perceel Zandvoortselaan 345-347. Dit vanwege het ontbreken van de mogelijkheid van het uitbaten van een hotel op deze locatie.

Voor dit perceel is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, het bestemmingsplan “Zandvoortselaan 345-347”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 november 2011 en zal integraal worden overgenomen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan “Bentveld” was conserverend van aard en was zoveel mogelijk gericht op handhaven van de bestaande structuren. Voor de villa’s aan de Westerduinweg en grenzend aan de Amsterdamse Waterleidingduinen is toen gekozen voor een andere wijze van bestemmen dan de woningen in de rest van het plangebied. Dit in verband met de ligging van de woningen in de natuur. Voor de bebouwing aan de Westerduinweg is een regeling opgenomen waarmee de eigenaren meer speelruimte kregen om bebouwing te situeren op hun kavel en rekening kan worden gehouden met de landschappelijke aspecten van het perceel.

Er waren een drietal ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen:

- Een woongebouw ter plaatse van garagebedrijf “Barnhoorn” aan de Zandvoortselaan 353;
- Een woongebouw ter plaatse van garagebedrijf “Flinterman” aan de Zandvoortselaan 365;
- 4 vrijstaande villa’s op het terrein van Enschede aan de Zuidlaan.

De woningen op het terrein van Enschede zijn in voorbereiding, er is één omgevingsvergunning verleend. Ter plaatse van het garagebedrijf “Barnhoorn” is een woning gerealiseerd.

In deze Nota van Uitgangspunten zal opgenomen worden of de resterende ontwikkelingsmogelijkheden mogelijkheden worden gehandhaafd in het nieuwe bestemmingsplan.

2.3 Ruimtelijke en functionele kenmerken plangebied

Het plangebied wordt gekenmerkt als een villadorp met een hoogwaardige kwaliteit. Bentveld ligt ingebed in het groen en de natuur, het is aan drie zijden omgeven door duingebied. Kenmerkend is de rechte grens met buurgemeente Bloemendaal. Het dorp is gebouwd op de reliëfrijke duingronden, waardoor met name in de noordelijke helft van Bentveld hoogteverschillen in het gebied te ervaren zijn. Vanaf de randen van het plangebied is er zicht op het open duingebied.

Naast villabebouwing bevinden zich verspreid in het gebied ook enkele appartementencomplexen in de vorm van ‘urban villa’s’ en drie galerijflats. Met name aan de Zandvoortselaan zijn er enkele bedrijven in het gebied aanwezig in de vorm van horeca, dienstverlenende bedrijven en een garagebedrijf. Aan de westzijde van het plangebied is een verzorgingshuis gevestigd. Tevens is een manege in het plangebied aanwezig en een kleinschalig tenniscomplex. In Bentveld zijn geen voorbeelden van de typische Zandvoortse verandawoningen die bijvoorbeeld langs de Kostverlorenstraat, de Zandvoortselaan en de Haarlemmerstraat in Zandvoort wel aanwezig zijn.

3 Relevante planologische beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

Gezien de aard van het plangebied en de beoogde ontwikkelingen die hierin zijn opgenomen is er slechts een beperkte relatie met het rijksbeleid aanwezig. Er zal kort worden ingegaan op de directe relevante rijksbeleidskader.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland. Het Rijk heeft 3 hoofddoelen:

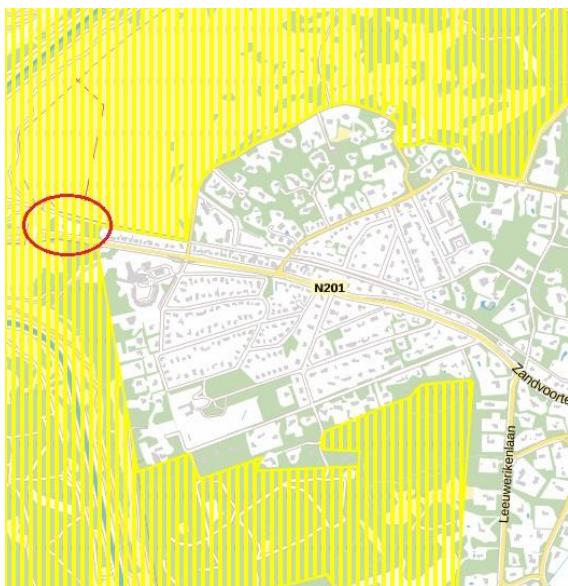
1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan Bentveld heeft nauwelijks raakvlak met het nationale beleid. Gelet op het karakter van dit bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de Structuurvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is de 1^e aanvulling op het Barro in werking getreden. Op 1 juli 2016 trad een wijziging van het Barro in werking. Het Barro stelt een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. De onderwerpen betreffen: project mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied en defensie.



Afbeelding 3: kaart Barro met in geel het 'kustfundament'

Bestemmingsplan:

In het plangebied is het oostelijke deel van de Zandvoortseweg aangewezen als onderdeel van het kustfundament. Ten aanzien van het kustfundament is aangegeven dat een ruimtelijk plan dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het (vooraf) geldende bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk maakt die een belemmering vormt voor het uitzicht op de vrije horizon vanaf de gemiddelde hoogwaterlijn met de blik op zee. Daarvan is ter plaatse van deze locatie geen sprake.

Daarnaast mag met vaststelling van het bestemmingsplan geen belemmering ontstaan voor de instandhouding of de versterking van het zandige deel van het kustfundament. Voor het betreffende plangebied zijn geen activiteiten mogelijk die de waterkering zouden kunnen verzwakken. Het Barro staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. De duurzaamheidsladder is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Volgens dit artikel moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en moet overprogrammering worden voorkomen. Aan de hand van de duurzaamheidsladder vindt een toetsing plaats. De ladder bestaat uit drie treden:

- **Behoefte:** Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
- **Binnen- of buitenstedelijk:** Indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
- **Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:** Indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Bestemmingsplan:

Wanneer in het bestemmingsplan Bentveld sprake is van het opnemen van nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de Ladder. Uit jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Het nieuwe bestemmingsplan zal geen grotere ontwikkelingen mogelijk maken. Een motivering van de Ladder van duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

3.1.4 Ontwerp Structuurvisie Ondergrond

Op 11 november 2016 is de Ontwerp Structuurvisie Ondergrond gepubliceerd. In de Ontwerp Structuurvisie Ondergrond (STRONG) worden de beleidsopgaven uitgewerkt die betrekking hebben op de nationale belangen 'drinkwatervoorziening' en 'mijnbouwactiviteiten', zoals de winning van olie, gas en aardwarmte en opslag van stoffen in de ondergrond. De ondergrond is van groot belang voor onze energievoorziening en grondwater is de belangrijkste bron van onze drinkwatervoorziening.

Het plangebied is in de STRONG aangewezen als gebied voor "Aanvullende Strategische Voorwaarden" en "Bescherming huidige grondwaterwinningen". Het plangebied is door de provincie Noord-Holland aangewezen als een grondwaterbeschermingsgebied. Het beleid voor een beschermingsgebied is erop gericht de kans op verontreiniging van het grondwater binnen deze gebieden zoveel mogelijk te beperken door risicovolle activiteiten te verbieden of te reguleren.

De provincies hebben met het Rijk afgesproken dat zij binnen een periode van 2 tot 3 jaar Aanvullende Strategische Voorraden zullen vaststellen met een bijbehorend beschermingsregime. De provincies nemen daarbij een aantal afgesproken uitgangspunten in acht. Het Rijk overlegt periodiek met de provincies over de voortgang van dit project.



Afbeelding 4: uitsnede kaart STRONG, in groen "Aanvullende strategische voorraden" én "Bescherming huidige grondwaterwinningen"

Bestemmingsplan:

In het nieuwe bestemmingsplan worden geen activiteiten opgenomen die van invloed zijn op de verontreiniging van het grondwater.

3.1.5 Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft 3 wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De provincies bepalen nu wat er wel en niet wordt toegestaan in de natuur in hun gebied. De provincies zorgen tevens voor vergunningen en ontheffingen. In deze nieuwe wet blijft de bescherming van Natura-2000 gebieden vrijwel hetzelfde. Ook de bescherming van soorten blijft op een vergelijkbare manier beschermd als onder de Flora- en faunawet.

Bestemmingsplan:

Het plangebied grenst aan de noord-, zuid- en westzijde aan het Natura 2000 gebied "Kennemerland-Zuid". Het is een reliëfrijk en landschappelijk afwisselend gebied, dat grotendeels bestaat uit kalkrijke duinen. De overgang tussen de kalkrijke jonge duinen en de ontkalkte oude duinen ligt ter hoogte van Zandvoort. Dit levert een soortenrijke en kenmerkende begroeiing op. Wanneer er activiteiten of ontwikkelingen plaatsvinden die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van het Natura-2000 gebied moet op basis van de Wet Natuurbescherming een vergunning worden aangevraagd.

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van het nabijgelegen Natura-200 gebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale structuurvisie is het bestaande woongebied van Bentveld aangewezen als “bestaand bebouwd gebied”. Het plangebied grenst grotendeels aan het gebied dat is aangewezen als “Natuurnetwerk Nederland”. Binnen bestaand bebouwd gebied zijn stedelijke functies als wonen toegestaan. In de zuidwesthoek van het bestemmingsplan ligt de manege Naaldenveld, deze is aangewezen als “gecombineerde landbouw”.



Afbeelding 5: uitsnede uit de kaart “Huisvesting” uit de *Structuurvisie Noord-Holland 2040*, in rood “bestaand bebouwd gebied”

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten hebben op 28 september 2015 de Provinciale Ruimtelijke Verordening gewijzigd. Op 20 december 2016 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd in werking getreden.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) stelt algemene regels aan bestemmingsplannen met als doel het veiligstellen van de provinciale belangen. In de PRV worden voor een aantal onderwerpen regels gesteld die door rijksoverheid bij de provincies zijn neergelegd ter verdere uitwerking en/of aanvulling in een provinciale verordening. Op deze wijze komen de rijksregels 'getrapt' in bestemmingsplannen en beheersverordeningen terecht. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten;

- rijksbufferzones;
- ecologische hoofdstructuur;
- nationale landschappen;
- het kustfundament;
- het regionale watersysteem.

De regeling die is opgesteld in de PRV heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

- de aanwijzing van bestaand bebouwd gebied;
- mogelijkheden, kwaliteitseisen en Ruimte voor Ruimte voor het landelijk gebied;
- werkfuncties en grootschalige detailhandel in Bestaand Bebouwd Gebied en landelijk gebied;
- de Groene ruimte;
- de Blauwe ruimte;
- energie (windturbines).

Bestemmingsplan:

Voor het plangebied is de ligging binnen 'bestaand bebouwd gebied' van belang. Het plangebied grenst direct aan gebieden die behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS), maar het plangebied zelf behoort niet tot de EHS.

3.2.3 Provinciale Milieuverordening

Op 14 januari 2002 is de Provinciale Milieuverordening (PMV) van de provincie Noord-Holland vastgesteld. Deze verordening is via een aantal tranches verder aangevuld, gewijzigd en geactualiseerd. Op 14 december 2015 is tranche 9 van de Provinciale Milieuverordening (PMV) vastgesteld. In deze PMV komt onder andere de grondwaterbescherming en de bescherming van de aardkundige monumenten aan de orde.

Het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied van de provincie Noord-Holland. De provincie Noord-Holland kent drie zones ten behoeve van de bescherming van drinkwater; waterwingebied (60-dagen zone), grondwaterbeschermingsgebied I (25 jaar zone) en grondwaterbeschermingsgebied II (110/ 200 jaar zone). Binnen grondwaterbeschermingsgebieden gelden diverse gebruiksbeperkingen om het drinkwaterbelang te beschermen, deze zijn beschreven in de provinciale milieuverordening. Het plangebied is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied I.

De provinciale milieuverordening schrijft in artikel 5 voor dat het verboden is om in deze gebieden een inrichting op te richten of in werking te hebben die zijn aangewezen in bijlage 1, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.

Bestemmingsplan:

In het plangebied komen dergelijke bedrijven niet voor en er zal ook geen mogelijkheid voor worden opgenomen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterbeheerplan

In maart 2016 is het Waterbeheerplan 5 van het Hoogheemraadschap van Rijnland vastgesteld. Dit waterbeheerplan geeft richting aan het waterbeheer in de periode 2016-2021. De speerpunten uit dit beheerplan zijn: waterveiligheid, voldoende water, schoon en gezond water en waterketen. Hiervoor wordt een duurzaam financieel beleid gevoerd.

De duinen behoren tot de primaire waterkeringen die ons land beschermen tegen hoogwater vanuit de zee. De Noordzeekust is helemaal op orde, de basiskustlijn wordt door het Rijk met

zandsuppleties op orde gehouden. In 2017 start de vierde landelijke toetsronde van primaire waterkeringen.

Bestemmingsplan:

Het plangebied van Bentveld ligt buiten de primaire waterkering, daardoor is het niet nodig om via het bestemmingsplan beschermende maatregelen te nemen tot behoud van de waterkerende functie.

3.3.2 Beheersvisie Amsterdamse Waterleidingduinen

Er is een beheersvisie opgesteld waarin de uitgangspunten voor het beleid en beheer voor de Amsterdamse Waterleidingduinen voor de periode tot en met 2022 zijn vastgelegd. Waternet zorgt voor een vertaling naar concrete plannen en de realisatie in de praktijk. Beschreven wordt dat de Waterleidingduinen op drie manier uniek zijn: als waterwingebied, als natuurgebied en als recreatiegebied. In samenwerking met het naastgelegen Natura-2000 gebied Kennemerland-Zuid zal de natuur versterkt worden. Hiervoor is zowel een aanpak op grote lijnen als een aanpak op maat bedacht.

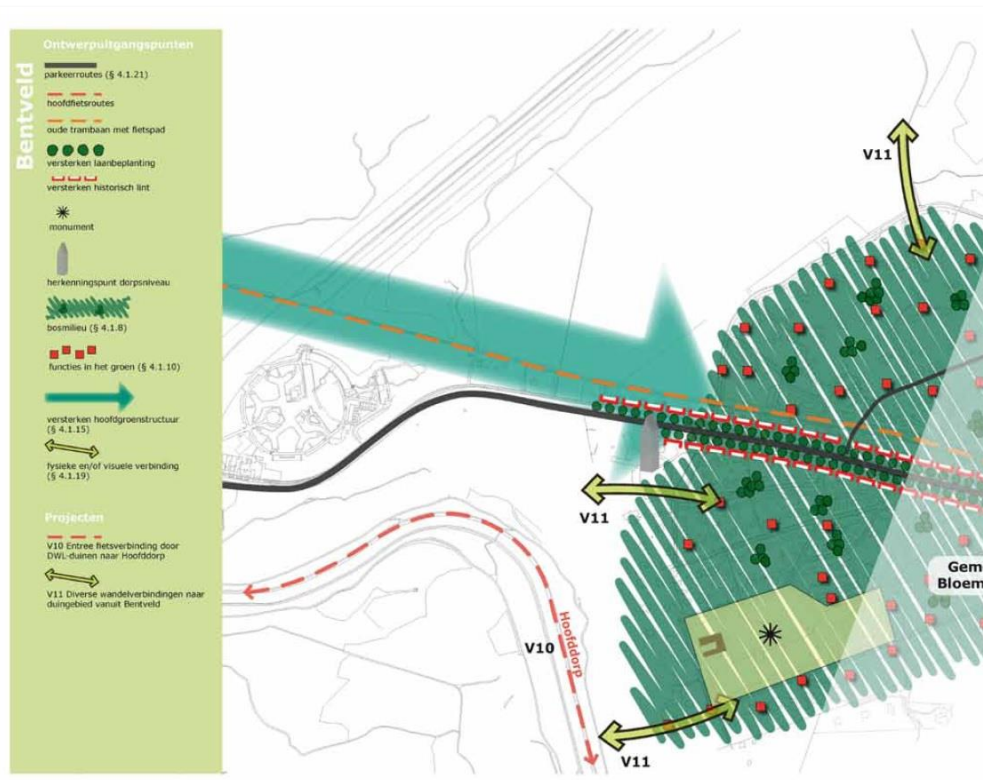
Bestemmingsplan:

De Natuurbrug Zandpoort zorgt voor een verbinding tussen de Amsterdamse Waterleidingduinen en het Nationaal Park-Kennemerland. Deze brug is inmiddels gerealiseerd en in april 2014 in gebruik genomen. De natuurbrug ligt net buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Bentveld".

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Gemeentelijke structuurvisie Zandvoort, Parel aan Zee +

De structuurvisie geeft het gemeentelijk beleid op de ruimtelijke ordening weer tot aan 2025 en biedt een verdere doorkijk naar 2040. De centrale visie van de gemeente is dat Zandvoort wil dat de steeds mobieler wordende mens blijft kiezen voor Zandvoort als plek waar men graag woont en recreëert. Zandvoort zet daarom in op een gezonde toekomst, met een sterke positie binnen de regio; een toeristische sector als belangrijkste economische motor; een aantrekkelijke woongemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw; een onderscheidende identiteit en 'kwaliteit boven kwantiteit'. Aan de hand van zeven ambities wordt inhoud gegeven aan de centrale visie: 'thuiskomen', 'iedereen doet mee', 'toerisme en recreatie als economische motor', 'bestemming Zandvoort', 'beleef het landschap', 'authentiek en kleinschalig' en 'een veilige kust in weer en wind'.



Afbeelding 6: uitsnede Structuurvisie Zandvoort, Parel aan Zee +

Bestemmingsplan:

Op de centrale visiekaart van de structuurvisie is Bentveld aangeduid als 'bosmilieu'. Het groene bosrijke uiterlijk maakt Bentveld aantrekkelijk om in te wonen. Eventuele ontwikkelingen mogen hier geen afbreuk aan doen. Het doel voor Bentveld is om de aanwezige woonkwaliteiten te handhaven en waar mogelijk te versterken.

Ingrijpende ontwikkelingen zijn in Bentveld niet aan de orde. Het beleid is gericht op handhaven van het groene karakter van het buurtschap. Nieuwbouw door splitsing van kavels wordt vermeden, de lage dichtheid is essentieel onderdeel van de groene uitstraling van de kern. Langs de Zandvoortselaan wordt het omzetten van bedrijfsfuncties in wonen gestimuleerd.

3.4.2 Nota Openbare Ruimte deel A

Op 29 oktober 2013 is de Nota Openbare Ruimte deel A vastgesteld. In de nota geeft de gemeente haar integrale visie op de openbare ruimte in hoofdlijnen. De Nota richt zich op de volgende in de structuurvisie omschreven speerpunten:

- het maken van een kwaliteitslag in het dorp
- het geven van een impuls aan het toerisme in het dorp
- het behouden c.q. versterken van een aantrekkelijke woongemeente
- een onderscheidende identiteit met een meer nadrukkelijke rol voor de historie en een betere benutting van de landschappelijke ligging

In de Nota wordt onderscheid gemaakt in het visitekaartje, de woonwijken en het landschap. In de woonwijken is het streven om, met name in de groenarme wijken de groene uitstraling te vergroten. Bentveld valt onder het deelgebied "Woonwijk". Het beleid wat gevoerd wordt voor deze woonwijken is om de betrokkenheid bij de openbare ruimte van de bewoners van de wijken te vergroten. Dit past bij de trend waarbij bewoners de openbare ruimte opnieuw tot zich nemen. Bij de uitwerking in deel B zal samen met bewoners bekeken worden welke delen van een wijk zich

lenen voor adoptie door bewoners, wat dit zou toevoegen aan (de beleving van) het openbaar gebied en heel belangrijk waar er voldoende draagvlak is om de particuliere initiatieven daadwerkelijk uit te voeren.

Tevens is de ambitie dat daar waar de woonwijk grenst aan duingebied het duin de wijk wordt ingetrokken.

Bestemmingsplan:

Bentveld is een wijk met veel ruimte en heeft een groen karakter. Er is één speelplek in de wijk, aan de Bramenlaan. Dat is voldoende voor deze wijk omdat veel huizen in de wijk ruime tuinen hebben en er minder behoefte is aan speelvoorzieningen voor jonge kinderen.

De groene uitstraling van Bentveld is belangrijk en dient behouden te blijven. In het bestemmingsplan zal gekozen worden voor een bestemmingsregeling waarmee het bestaande groen, zowel particulier als openbaar, behouden blijft. Tevens dient er op basis van de Nota Openbare Ruimte aandacht te zijn voor de ambitie van het naar binnen trekken van het duidgebied. Dit kan onder andere bereikt worden door het behouden van het reliëfrijke karakter van de wijk.

3.4.3 Toetsingscriteria voor het verlenen van afwijken van het bestemmingsplan

Bij besluit van 2 april 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders de (nieuwe) toetsingscriteria voor het verlenen van afwijkingen van het bestemmingsplan vastgesteld ten behoeve van:

- opbouwen, bijbehorende bouwwerken, dakkapellen, het splitsen van grote woningen en aan huis verbonden beroepen en bedrijven.

Dit vastgestelde beleid biedt een aantal verruimingten ten opzichte van het vorige beleid. Daar waar door het vergunningsvrij bouwen ruimere mogelijkheden zijn ontstaan is het beleid zo mogelijk aangepast. Naast de aan huis verbonden beroepen is in dit beleid ook de mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden kleine bedrijven in of bij een woning te vestigen. Vrije beroepen en bedrijven dienen een duidelijk ondergeschikte functie te hebben ten opzichte van de woonfunctie. Besloten is om deze beleidsuitgangspunten op te nemen in nieuw vast te stellen bestemmingsplannen.

3.4.4 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) 2005

Het GVVP beschrijft in hoofdlijnen het gewenste beleid ten aanzien van verkeer en vervoer dat de gemeente Zandvoort voor de korte en lange termijn wenst te voeren. In de GVVP is een korte en lange termijnvisie op de onderdelen Infrastructuur, Fietsverkeer en Openbaar Vervoer gegeven.

De algemene doelstelling van het verkeers- en vervoerbeleid is te definiëren als "een duidelijke en logische indeling ontwikkelen in verkeersruimte en verblijfsgebieden. Het verbeteren van de leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Het bevorderen van gebruik openbaar vervoer en fiets".

Bestemmingsplan:

Het GVVP geeft een wegcategorisering voor heel de gemeente Zandvoort. De Zandvoortselaan (N201) ligt centraal in het gebied en ontsluit Bentveld met Zandvoort, Aerdenhout en Heemstede. Deze weg heeft een gebiedsontsluitende functie. Vanaf de Zandvoortselaan is Bentveld onder andere ontsloten door de Bentveldweg die bij de categorie erftoegangsweg plus behoort. Tevens zijn er nog een drietal andere ontsluitingswegen die als erftoegangsweg fungeren.

Langs de Zandvoortselaan bevindt zich vanaf de grens met de bebouwde kom tot aan de gemeentegrens aan beide zijden een fietspad. Daarnaast is een provinciale fietsroute aangelegd op het tracé van de voormalige trambaan.

Voor het bestemmingsplan is het van belang dat de beschreven wegen, straten en routes een bestemming krijgen die past bij het gebruik.

3.4.5 Welstand/ Beeldkwaliteit

De gemeentelijke Welstandsnota is uit 2004. Voor elk gebied binnen de gemeente is op basis van stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische samenhang een bepaalde kwaliteit toebedeeld, waaraan vervolgens een bepaald welstandniveau wordt gekoppeld; een bijzonder of regulier niveau.

Bestemmingsplan:

Voor geheel Bentveld geldt een bijzonder welstandsgebied. Dit vanwege het bijzondere cultuurhistorische waardevolle karakter van dit gebied. Er zijn gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld om aan te toetsen.

Er is een nieuwe Welstandsnota in voorbereiding. Ook in deze nieuwe Welstandsnota geldt voor Bentveld een bijzonder Welstandsniveau. Via de gebiedsgerichte criteria zullen initiatieven in het plangebied worden getoetst. Voor de bebouwing langs de Zandvoortselaan zijn andere gebiedsgerichte criteria opgesteld dan voor het overige deel van Bentveld. Dit in verband met het bijzondere historische karakter van de weg.

Hoewel de Welstandsnota niet juridische vertaald kan worden in een bestemmingsplanregeling, zal de juridische regeling van het bestemmingsplan wel aansluiten bij de uitgangspunten uit de Welstandsnota voor dit gebied. De planregels zullen met name gericht zijn op het behoud van het landschappelijke duinrijke karakter en de reliëfrijke omgeving en zal zoveel mogelijk de bestaande situatie gerespecteerd worden.

Elk vergunningplichtig bouwwerk zal worden getoetst aan de Welstandsnota.

3.4.6 Retail- en horecavisie

Het beleid in de retail- en horecavisie is erop gericht om de horeca meer te concentreren in het centrum van Zandvoort. De visie is niet van toepassing op Bentveld.

Bestemmingsplan:

In het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan zijn aan de Zandvoortselaan twee horecabedrijven gevestigd welke ook als zodanig positief bestemd worden. Er is geen detailhandel in het plangebied aanwezig.

3.4.7 Visie op verblijfsaccommodatie

Op 18 februari 2014 is de Visie op verblijfsaccommodaties Zandvoort vastgesteld. De toetsingscriteria die hierin zijn opgenomen zijn ingetrokken en op 16 juni 2015 door burgemeester en wethouders opnieuw vastgesteld. In de visie wordt de positie van Zandvoort als bestemming voor meerdaags verblijf beschreven. Deze positie is door de jaren heen verslechterd. De visie is bedoeld om het tij te keren.

Bestemmingsplan:

In het bestemmingsplan wordt de visie in de regels vertaald. Voor het gebied van Bentveld betekent dit dat er binnen de woonbestemming een regeling voor nachtverblijf moet worden opgenomen. Nachtverblijf betreft het verstrekken van nachtverblijf aan maximaal 4 personen.

3.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voor Bentveld gewenst is om zorgvuldig om te gaan met de bestaande situatie. Het is vanuit de verschillende beleidskaders niet gewenst dat er grote ingrepen in Bentveld gaan plaatsvinden de komende jaren. Het behouden en versterken van de huidige karakter en de omgeving is één van de belangrijkste uitgangspunten voor het plangebied.

4 Retrospectieve toets

Er is een retrospectieve toets uitgevoerd voor het plangebied. Doel van deze retrospectieve toets is om inzicht te krijgen in de situaties in bouw en gebruik die binnen het plangebied bestaan welke niet in overeenstemming zijn met de vigerende bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen. De retrospectieve toets is als bijlage toegevoegd bij deze nota van uitgangspunten.

Uit deze toets blijkt dat met name op de volgende punten strijdigheden zijn geconstateerd:

- Strijdig gebruik van de (voor)tuin: parkeren voor de voorgevelrooilijn
- Strijdig gebruik van de (voor)tuin: carports en bijgebouwen
- Erfafscheidingen en toegangshekken in de voortuin hoger dan toegestaan
- Incidentalen gevallen: strijdig gebruik van de bestemming Tuin

4.1 Parkeren voor de voorgevel

Uit de retrospectieve toets is gebleken dat er op een aantal percelen, met name aan de Zandvoortselaan en enkele percelen aan de Duindoornlaan, sprake is van strijdig gebruik van de (voor)tuin. Er worden auto's geparkeerd voor de voorgevel van de woning, in de bestemming Tuin.



Afbeelding 7: voorbeelden van parkeren in voor de voorgevel ter plaatse van Duindoornlaan 15 en Zandvoortselaan 303

Vigerend beleid

Bestemmingsplan Bentveld

Het parkeren van auto's vóór de voorgevel van de woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Parkeren is alleen toegestaan achter (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van de woning, of op een hiervóór gelegen oprit naar de op hetzelfde perceel aanwezige parkeergelegenheid achter (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel.

In artikel 12, lid 5 van het vigerende bestemmingsplan biedt het college van B&W een mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het parkeren op eigen erf voor de voorgevel van de woning of het denkbeeldig verlengde daarvan, indien:

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

Algemene Plaatselijke Verordening (APV)

De aanleg/ wijziging van een uitweg en het toetsingskader is vastgelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening Zandvoort 2011 (APV). In artikel 2.12 van de APV staat onder andere dat het verboden is om zonder vergunning van het bevoegd gezag een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg. Ook zijn in de APV weigeringsgronden opgenomen op basis waarvan het bevoegd gezag kan weigeren een uitwegvergunning te verlenen. Het gebruik van een terrein waarvoor de uitweg noodzakelijk is mag niet strijdig zijn met het bestemmingsplan en kan worden geweigerd op een aantal overige gronden. Deze weigeringsgronden laten ruimte voor nadere invulling.

Beleidsregels uitwegen: nadere regels inzake verlenen, wijzigen en opheffen uitwegen

De in de APV opgenomen weigeringsgronden laten ruimte voor nadere invulling. Middels het beleidsdocument 'Beleidsregels uitwegen' worden nadere regels gesteld, welke worden beschouwd als toetsingscriteria waarop de aanvraag wordt beoordeeld en op grond waarvan een uitwegvergunning kan worden geweigerd.

Samengevat kan op basis van de hierboven genoemde beleidsdocumenten het volgende worden gesteld. Een uitwegvergunning kan op basis van zowel de APV als op basis van de Beleidsregels uitwegen slechts worden verleend indien zij in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan van zowel private als de openbare ruimte.

In casu betekent dit dat een uitweg moet voldoen aan het gestelde in artikel 12 van het vigerende bestemmingsplan, inhoudende dat het onoverdekt parkeren op eigen erf alleen is toegestaan achter de voorgevel van de woning of het denkbeeldige verlengde daarvan, behoudens op een hiervóór gelegen oprit naar de op hetzelfde perceel achter de voorgevelrooilijn aanwezige parkeergelegenheid.

Een en ander heeft tot gevolg dat bijvoorbeeld in situaties waarin achter de voorgevel geen mogelijkheid tot parkeren aanwezig is, op basis van het vigerende beleid zonder afwijking geen uitwegvergunning kan worden verleend.

Situatie Zandvoortselaan

Tijdens de reconstructie van de Zandvoortselaan zijn in 2014 uitwegvergunningen verleend voor alle woningen aan de Zandvoortselaan die gelegen zijn tussen de rotonde bij Nieuw Unicum en de Bentveldweg. De meeste uitritten waren toen al aanwezig maar nog niet geformaliseerd. Met het verlenen van de bedoelde vergunning is afgeweken van het beleid ten aanzien van uitwegen. Daarbij is geoordeeld dat er geen ruimtelijke bezwaren waren tegen het verlenen van deze vergunning. Parkeren in het voorerfgebied is aan de Zandvoortselaan dus toegestaan ook in die gevallen die niet voldoen aan de afwijkingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan.

Conclusie

Parkeren op eigen erf blijft in beginsel alleen toegestaan op de percelen welke voldoen aan de 'Beleidsregels Uitwegen' en daarmee aan de relevante bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan "Bentveld (2007)".

Voorgesteld wordt om de regeling ten aanzien van parkeren op eigen terrein in het nieuwe bestemmingsplan voort te zetten. Dit met uitzondering van de situaties waarin een uitwegvergunning verleend is zoals voor de percelen aan de Zandvoortselaan.

4.2 (Bij)gebouwen in voortuin

Op een aantal plekken in het plangebied is een strijdig gebruik van de tuin geconstateerd in de vorm van de aanwezigheid van bij- of onderdelen van de hoofdgebouwen. Dit betreft onder andere de adressen van Bentveldsweg 12, Zandvoortselaan 208, Parnassialaan 13, Wikkelaan 9.



Afbeelding 8: voorbeelden van (bij)gebouwen in de voortuin op het perceel Bentveldsweg 12 en Parnassialaan 13

Vigerend beleid

Bestemmingsplan Bentveld

De betreffende strijdigheden zijn geconstateerd binnen de bestemming “Tuin”, artikel 12. Deze gronden zijn op basis van de doeleindenomschrijving bestemd voor tuinen en open erven, parkeren en de ontsluiting van de woonpercelen.

Op basis van lid 2, sub c van deze bestemming zijn alleen toegestaan gebouwen c.q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde stoepen, stoeptreden, 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 meter en de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 10 m². En in sub d is bepaald dat ook 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 meter en de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 5 m² mag bedragen.

In het bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkmogelijkheden opgenomen ten behoeve van het realiseren van bij- en onderdelen van de hoofdgebouwen in de bestemming Tuin.

Aan- en bijgebouwenbeleid

In het aan- en bijgebouwen beleid is het uitgangspunt dat de zone ‘onbebouwd’ onbebouwd dient te blijven. Een uitzondering voor bijgebouwen wordt niet gemaakt.

Conclusie

De gemeente heeft er nadrukkelijk voor gekozen om binnen de bestemming “Tuin” in beginsel geen bebouwing toe te staan. Dit is zowel in het vigerende bestemmingsplan als in het aan- en bijgebouwenbeleid vastgelegd.

Bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan zijn een aantal bij het hoofdgebouw behorende onderdelen ten onrechte niet in het bouwvlak van de woning opgenomen. Deze delen van het gebouwen zijn dieper dan de gestelde 1,5 meter en groter dan 5 m² en passen dus niet in de vigerende bestemming “Tuin”. Voorgesteld wordt om deze onderdelen van het gebouw binnen het bouwvlak van de woning op te nemen zodat er geen strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaat.

4.3 Erfafscheidingen en toegangshekken

Op een perceel in het plangebied is een erfafscheiding gerealiseerd welke strijdig is met de bepalingen uit het bestemmingsplan. De strijdigheid bestaat uit de overschrijding van de maximale bouwhoogte. Deze bedraagt voor erfafscheidingen vóór de voorgevel maximaal 1 meter hoog.



Afbeelding 9: voorbeeld van een erfafscheiding/ toegangshek in voorerfgebied die hoger is dan 1 meter, Langelaan 14

Vigerend beleid

Vergunning vrij

Op basis van artikel 2.12 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) mogen erfafscheidingen in het voorerfgebied tot een hoogte van 1 meter vergunningvrij worden gebouwd.

Bestemmingsplan Bentveld

In artikel 12 van het bestemmingsplan, bestemming Tuin, is in lid 3 bepaald dat de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen. In artikel 20 van het bestemmingsplan zijn de algemene vrijstellingsbepalingen opgenomen. In lid d is bepaald dat de overschrijdingen van de bepalingen inzake de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 20% mag bedragen.

Aan- en bijgebouwenbeleid

In het aan- en bijgebouwenbeleid is ten aanzien van erfafscheidingen in de zone onbebouwd bepaald dat erfafscheidingen welke zijn gelegen voor de voorgevelrooilijn en de doorgetrokken voorgevelrooilijn maximaal 1 meter hoog mogen zijn.

Het hiervoor beschreven beleid is van toepassing voor de gehele gemeente Zandvoort. Er is nadrukkelijk de keuze gemaakt om voor de voorgevelrooilijn slechts kleinschalige erfafscheidingen tot maximaal 1 meter hoog toe te staan. Met een mogelijkheid tot het verlenen van een binnenplanse afwijking van 20%.

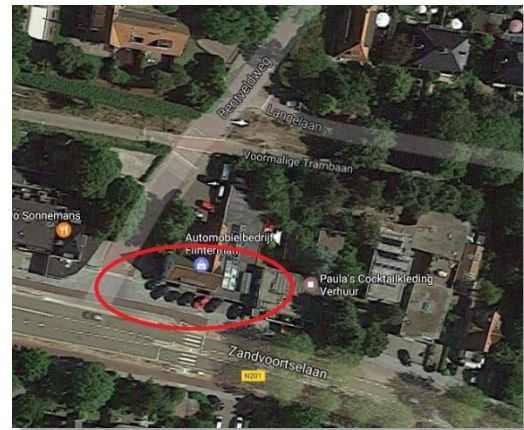
Conclusie

Het is gewenst om ten aanzien van erfafscheidingen en toegangshekken aan te sluiten bij het recent vastgestelde beleid hiervoor. Dat geeft een duidelijke weergave van het beleid dat de gemeente Zandvoort op dit moment wil voeren ten aanzien van onder andere erfbebouwing in de onbebouwde zones. Meer specifiek betekent dit dat de maximale hoogte van 1 meter als uitgangspunt gehandhaafd zal blijven.

4.4 Incidentele gevallen

4.4.1 Zandvoortselaan 365, autobedrijf Flinterman

Op het perceel Zandvoortselaan 365 is het autobedrijf Flinterman gevestigd. Het perceel waarbinnen de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als “Bedrijf”. Het perceel vóór het gebouw met de bestemming “Bedrijf” is bestemd als “Tuin”. De gronden met de bestemming “Tuin” zijn echter in gebruik ten behoeve van de uitstalling van auto’s behorende bij het bedrijf.



Afbeelding 10: bestemmingsplan “Bentveld” met de bestemming “Tuin” en de luchtfoto waarop het gebruik van de gronden waar te nemen is.

Vigerend beleid:

Bestemmingsplan Bentveld

De bestemming “Tuin” is opgenomen in artikel 12 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Bentveld”. De voor “Tuin” bestemd gronden zijn onder andere bestemd voor tuinen en open erven en voor parkeren op eigen erf. Het gebruik van de gronden in strijd met de bestemming is op basis van artikel 19 “Algemene gebruiksbepalingen” van dit bestemmingsplan verboden.

Het gebruik van de gronden als uitstalling voor auto’s ten behoeve van het garagebedrijf is al jaren aan de orde. Hiertegen wordt niet handhavend opgetreden. Er zijn geen klachten over het gebruik bekend.

Conclusie

Het gebruik van de gronden is in strijd met het bestemmingsplan. Het is echter een situatie die al jaren bestaat, ook al voor het van kracht worden van het bestemmingsplan “Bentveld”, en brengt geen klachten met zich mee.

Het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van het gebruik van de gronden is niet gewenst en uitvoerbaar. In het nieuwe bestemmingsplan wordt het uitstallen van de auto’s op deze gronden mogelijk gemaakt.

4.4.2 Zandvoortselaan 363, restaurant Sonnemans

Op het perceel Zandvoortselaan 363 is restaurant Sonnemans gevestigd. Het perceel waarbinnen de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als "Horeca". De gronden grenzend aan de openbare ruimte, vóór het horecabedrijf zijn bestemd als "Tuin". De gronden met de bestemming "Tuin" zijn hier echter in gebruik als overdekt terras behorende bij het restaurant.



Afbeelding 11: bestemmingsplan "Bentveld" met de bestemming "Tuin" en de luchtfoto waarop het overdekte terras waarneembaar is.

Vigerend beleid

Bestemmingsplan Bentveld

De bestemming "Tuin" is opgenomen in artikel 12 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Bentveld". De voor "Tuin" bestemd gronden zijn onder andere bestemd voor tuinen en erven en parkeervoorzieningen. Het gebruik van de gronden in strijd met de bestemming is op basis van artikel 19 "Algemene gebruiksbepalingen" van dit bestemmingsplan verboden.

Het gebruik van de gronden als terras en de overkapping zijn in 2003 vergund. Gebleken is dat deze vergunning niet juist in het bestemmingsplan "Bentveld (2007)" is verwerkt.

Conclusie

Aangezien de overkapping en het gebruik van de gronden als terras in 2003 zijn vergund, is de situatie zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Bentveld (2007)" niet juist. Voorgesteld wordt om dit in het nieuw op te stellen bestemmingsplan te herstellen en het terras met overkapping op de planverbeelding aan te duiden. Hiermee komt de bestaande situatie in overeenstemming met de planologische situatie.

4.5 Conclusie

In dit hoofdstuk is ingegaan op de resultaten uit de retrospectieve toets en voorgesteld hoe hiermee om te gaan in het nieuwe bestemmingsplan. Zoals beschreven wordt voor een aantal geconstateerde strijdigheden voorgesteld om deze in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan. Voor de situaties die niet gewenst zijn, zoals het strijdig gebruik van de voortuin (parkeren en bijgebouwen) en te hoge erfafscheidingen wordt voorgesteld om deze op te nemen in het handhavingprogramma van de gemeente.

5 Uitgangspunten

5.1 Stedenbouwkundige kwaliteit

Zoals opgenomen in de verschillende beleidsdocumenten en het vigerende bestemmingsplan is Bentveld een villadorp met een hoogwaardige kwaliteit. Het groene bosrijke uiterlijk maakt Bentveld aantrekkelijk om in te wonen. Om deze kwaliteit te handhaven mogen eventuele ontwikkelingen hier geen afbreuk aan doen. Het belangrijkste doel voor Bentveld is om de bestaande stedenbouwkundige karakteristieken en kwaliteiten van het (woon)gebied te behouden en waar mogelijk te versterken in combinatie met het handhaven van het bestaande profiel van de openbare ruimte.



Afbeelding 12: zichtbaar reliëf in tuin bij duinvilla aan Westerduinweg en woningen in een bosrijke omgeving Teunisbloemlaan

Uitgangspunten:

- Het splitsen van kavels wordt niet toegestaan.
- De tuinen bij duinvilla's dienen vrij van bebouwing te blijven en het reliëf dient behouden te blijven.
- Terughoudend met het toevoegen van nieuwe woonbebouwing.
- Het opnemen van een vrij gedetailleerde wijze van bestemmen van de aanwezige woningen waarbij in ieder geval onderscheid wordt gemaakt tussen de villa's in de duinen en de overige woonbebouwing.

5.2 Niet woonfuncties

Naast wonen zijn er in het plangebied een aantal percelen met een andere bestemming aanwezig. Deze hebben zich met name geconcentreerd aan de Zandvoortselaan. In het vigerende bestemmingsplan en in de gemeentelijke Structuurvisie is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst dat de bedrijfsfuncties in de loop van de planperiode worden gewijzigd in woonfuncties. Het doel is te komen tot een ruimtelijke verbetering.

Om te komen tot die ruimtelijke verbetering zal de regeling voor het wijzigen van de functies in het bestemmingsplan worden overgenomen. Voor de overige niet-woonfuncties in het gebied zal het bestaande gebruik positief bestemd worden, maar deze zullen geen uitbreidingsmogelijkheden krijgen.



Afbeelding 13: bestemmingsplan “Bentveld” met niet-woonfuncties langs Zandvoortselaan, tennisbanen aan de Duindoornlaan

Uitgangspunten:

- Bestaande niet-woonfuncties worden positief bestemd, maar mogen niet doorgroeien naar een hogere milieucategorie of ander soortige bedrijvigheid.
- Voor het perceel Zandvoortselaan 345-347 wordt de regeling uit het bestemmingsplan “Zandvoortselaan 345-347” overgenomen.
- Voor de aanwezige horeca- en garagebedrijven worden de wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.
- De overige niet-woonfuncties aan de Zandvoortselaan krijgen de bestemming “Gemengd”.
- Voor percelen met de bestemming “Gemengd” wordt de functie “wonen” rechtstreeks via de bestemmingsomschrijving toegestaan.
- De bestemming “Maatschappelijk” wordt gehandhaafd voor het verzorgingshuis met aanleun-/zorgwoningen aan de Zandvoortselaan.
- De bestemming “Sport” wordt toegekend aan de aanwezige manege aan de Zuidlaan en de tennisbanen aan de Duindoornlaan.
- Binnen de bestemming “Wonen” wordt de regeling van “aan-huis-verbonden beroepen” opgenomen. Conform de gemeentelijke regeling die vastgelegd is de ‘toetsingscriteria voor het verlenen van afwijkingen van het bestemmingsplan ten behoeve van opbouwen, bijbehorende

bouwwerken, dakkapellen, het splitsen van grote woningen en aan huis verbonden beroepen en bedrijven”.

5.3 Onbenutte bouwmogelijkheden

In het plangebied zijn een aantal onbenutte bouwmogelijkheden aanwezig. Deze bouwmogelijkheden zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Bentveld, maar zijn gedurende de looptijd van het bestemmingsplan niet ingevuld. Het betreft het oprichten van een aantal woningen:

- 2 vrijstaande villa's op het perceel Wikkelaan tussen nummers 1 en 5
- 4 vrijstaande villa's op het terrein van Enschede aan de Zuidlaan;



Afbeelding 14: onbenutte bouwmogelijkheden aan de Wikkelaan



Afbeelding 15: onbenutte bouwmogelijkheden aan de Zuidlaan

Uitgangspunten:

- Voor deze onbenutte bouwmogelijkheden wordt door middel van het toetsen aan de omgevingsaspecten bekeken of deze uitvoerbaar zijn op basis van de meest recente regel- en wetgeving.
- Wanneer de toetsing aan de omgevingsaspecten uitwijst dat deze bouwmogelijkheden ruimtelijk uitvoerbaar zijn worden de onbenutte bouwmogelijkheden gehandhaafd in het nieuwe bestemmingsplan.
- Voor 1 perceel aan de Zuidlaan is een omgevingsvergunning verstrekt deze wordt in het bestemmingsplan verwerkt en de woning wordt positief bestemd.

5.4 Bebouwing binnen bestemming Natuur

De duinvilla's in het bestemmingsplan Bentveld hebben een (ruim) bouwvlak voor de woning en bijbehorende bouwwerken gekregen en daar buiten zijn de percelen bestemd als "Natuur". In een aantal gevallen is de bestaande woning echter niet binnen het bouwvlak gelegen maar in de bestemming "Natuur". Dit is een gevolg van de wijze van bestemmen in het vigerende bestemmingsplan.

Bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan was het de wens om de overgang tussen de kavels natuurlijk te houden. Ten behoeve hiervan zijn de bouwvlakken hier op 10 meter uit de erfgrans vastgelegd. De gebieden buiten het bouwvlak zijn bestemd als "Natuur". Dit om het bosrijke landschap van het gebied te behouden. Hiermee is echter ook in een aantal gevallen de (toentertijd) bestaande hoofdbebouwing op het perceel buiten het bouwvlak gekomen.



Afbeelding 16: bestemmingsplan Bentveld met de bestemming Wonen W-1(A) en de bestemming Natuur en de luchtfoto ter plaatse van Westerduinweg 30

Uitgangspunten:

- Daar waar bestaande vergunde bebouwing buiten de bouwvlakken van de bestemming W-1(A1) en W-1(A) van het vigerende bestemmingsplan valt en binnen de bestemming "Natuur" geprojecteerd is wordt het bouwvlak zodanig aangepast dat de bestaande woonbebouwing binnen het bouwvlak past.
- In de bestemming "Natuur" wordt een regeling opgenomen dat bestaande bebouwing, op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, toegestaan is.

5.5 Bestaande overschrijdingen hoogtes

In het vigerende bestemmingsplan is binnen de bestemming Wonen, Wonen-1 en Wonen-2 bepaald dat de goot- en nokhoogte respectievelijk 6 en 10 meter mag bedragen. Tevens is een regeling opgenomen dat bestaande afwijkingen zijn toegestaan en dat de bestaande maat zoals deze op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan hier geldt.

Er zijn in het plangebied gevallen aanwezig waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte hoger is dan de genoemde maat van 6 en 10 meter.

Uitgangspunten:

- Er wordt in het bestemmingsplan een “Bestaande maten-regeling” opgenomen. Zoals ook opgenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Zandvoort Zuid. Zie het ontwerp-bestemmingsplan Zandvoort Zuid van 28 oktober 2016, artikel 21, lid 1:

Met betrekking tot bestaande maten geldt het volgende:

a. voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten (zoals afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, hellingshoeken, etc) afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;

2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;

b. ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;

c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing.

- Deze regeling wordt opgenomen in de Algemene bouwregels van het bestemmingsplan.

5.6 Erfbebouwing

Ten aanzien van de mogelijkheden van erfbebouwing wordt aangesloten bij de toetsingscriteria die het college heeft vastgesteld ten behoeve van erfbebouwing, opbouwen en dakkapellen bij woningen. Hiermee worden er een aantal verruiming geboden ten opzichte van het vorige beleid. En daar waar door vergunningvrij bouwen ruimere mogelijkheden zijn ontstaan is het beleid zo mogelijk aangepast. Conform het vigerende bestemmingsplan wordt er voor percelen met een oppervlak van 2000 m² en groter een uitzondering gemaakt ten aanzien van de maximale oppervlakte aan erfbebouwing.

Erfbebouwing mag in principe binnen en buiten het bouwvlak worden opgericht, met uitzondering voor de duinvilla's. Bij de duinvilla's dient alle bebouwing, inclusief de erfbebouwing binnen het (ruime) bouwvlak te worden opgericht.

Erfafscheidingen in het voorerfgebied bij een woningen zijn tot een hoogte van 1 meter vergunningvrij. Hoger dan 1 meter is vergunningplichtig.

Uitgangspunten:

- Ten aanzien van erfbebouwing wordt aangesloten bij de toetsingscriteria die het college op 2 april 2013 heeft vastgesteld.
- De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen per bouwperceel mag buiten het bouwvlak niet meer dan 35% van het erf bedragen, met een maximum van 50 m².
- Voor bouwpercelen met een oppervlakte van 2000 m² en groter wordt een uitzondering gemaakt tot maximaal 100 m² aan erfbebouwing. Delen van het perceel die zijn bestemd voor natuur worden in dat geval niet meegerekend.
- Voor de duinvilla's geldt een uitzonderingsregel, hier is erfbebouwing alleen binnen het bouwvlak toegestaan.
- Voortuinen dienen in principe vrij te blijven van bebouwing.
- Via een specifieke gebruiksregel wordt de gemeentelijke regeling voor beroep- en bedrijf aan huis in dit bestemmingsplan voor de woonfuncties opgenomen.
- Er wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van toegangshekken hoger dan 1 meter wanneer dat gewenst is om bijvoorbeeld het perceel te beveiligen.

5.7 Parkeren

Zoals beschreven in paragraaf 4.1 is uit de retrospectieve toets gebleken dat er op een aantal percelen sprake is van strijdig gebruik van de (voor)tuin. Er worden auto's geparkeerd vóór de voorgevelrooilijn in de bestemming Tuin. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, want parkeren is alleen toegestaan achter (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van de woning, of op een hiervóór gelegen oprit naar de op hetzelfde perceel aanwezige parkeergelegenheid achter (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel.

In artikel 12, lid 5 van het vigerende bestemmingsplan biedt het college van B&W een mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het parkeren op eigen erf voor de voorgevel van de woning of het denkbeeldig verlengde daarvan, indien:

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

Uitgangspunten:

- de regeling uit het vigerende bestemmingsplan "Bentveld" wordt overgenomen, parkeren op eigen erf blijft in beginsel alleen toegestaan op de percelen welke voldoen aan de 'Beleidsregels uitwegen' en daarmee aan de relevante bepalingen uit het bestemmingsplan.
- In het bestemmingsplan wordt de binnenplanse afwijkmogelijkheid geconsolideerd.
- Omdat er in het kader van de reconstructie van de Zandvoortselaan in 2014 uitwegvergunningen zijn verleend aan de woningen aan de Zandvoortselaan wordt het parkeren voor (de voorgevel of het denkbeeldige verlengde daarvan) in deze gevallen toegestaan.

5.8 Percelen op gemeentegrens

De gemeentegrens met de gemeente Bloemendaal loopt in een aantal situaties dwars over particuliere percelen. Hiermee ontstaat een situatie dat het hoofdgebouw (woning) op het perceel is gelegen op grondgebied van de gemeente Bloemendaal, maar een deel van de achtertuin van de woning is gelegen op het grondgebied van de gemeente Zandvoort. Voorbeelden hiervan zijn een aantal achterkant situaties van percelen aan de Grenslaen, grenzend aan de Bentveldse Wikkelaan. In het geval van Bentveldweg 101 is de gemeentegrens zelfs dwars door de woning gelegen. Eén en ander kan leiden tot planologische onduidelijkheden.



Afbeelding 17: bestemmingsplan "Bentveld," gemeentegrens met gemeente Bloemendaal ter plaatse van het perceel Bentveldweg 101 en percelen aan de Wikkelaan.

Het bestemmingsplan wat in de gemeente Bloemendaal van kracht is voor deze percelen is het bestemmingsplan "Aerdenhout 2012". De betreffende percelen zijn hierin bestemd als "Wonen". Een deel van het achtererf van bijvoorbeeld de woningen aan de Grenslaen is gelegen in Bentveld. De aan- en bijgebouwen regeling die voor deze bestemming geldt wijkt iets af van de aan- en bijgebouwenregeling van de gemeente Zandvoort.

In artikel 2.4, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat burgemeesters en wethouders van de gemeente waar het betrokken project in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Uitgangspunten:

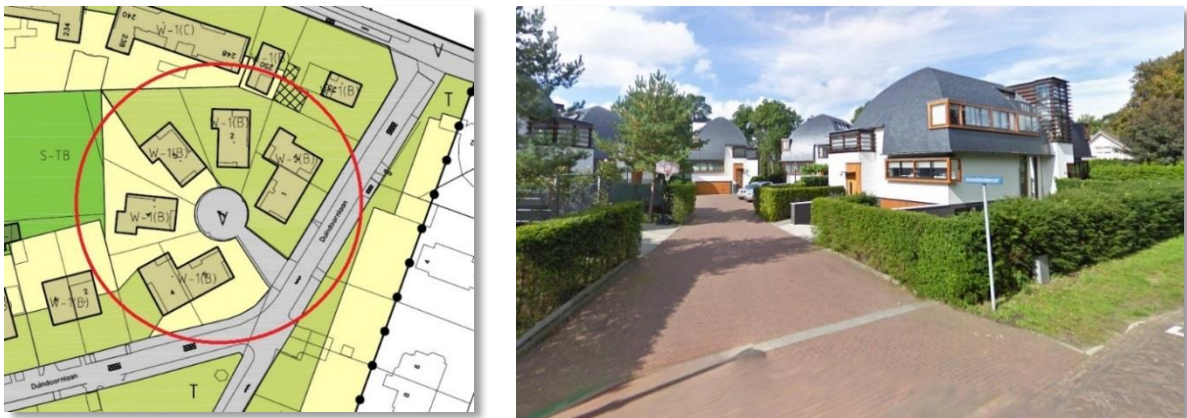
- Percelen die gelegen zijn op de gemeentegrens worden bestemd naar feitelijk gebruik.
- Op basis van de Wabo wordt bepaald welke gemeente het bevoegd gezag is voor verlenen van de omgevingsvergunning.

5.9 Individuele gevallen

5.9.1 Duindoornhof

Aan de Duindoornlaan en Duindoornhof zijn een zevental woningen opgericht. In het vigerende bestemmingsplan zijn voor deze percelen de bestemmingen Tuin en Wonen (erf) niet juist ingemeten. In dit bestemmingsplan wordt dit hersteld.

De bestemming “Tuin” zal conform de methodiek zoals is toegepast bij de bestemming “Wonen-1(B)” worden toegepast. Dit betekent dat de bestemming “Tuin” wordt gelegd op dat deel van het perceel dat als voor- of zijtuin wordt aangemerkt. De overige gronden op het perceel worden bestemd als “Wonen- 1(B)” zonder bouwvlak.



Afbeelding 18: bestemmingsplan “Bentveld”, erf- en tuinbestemming bij woningen Duindoornlaan en -hof

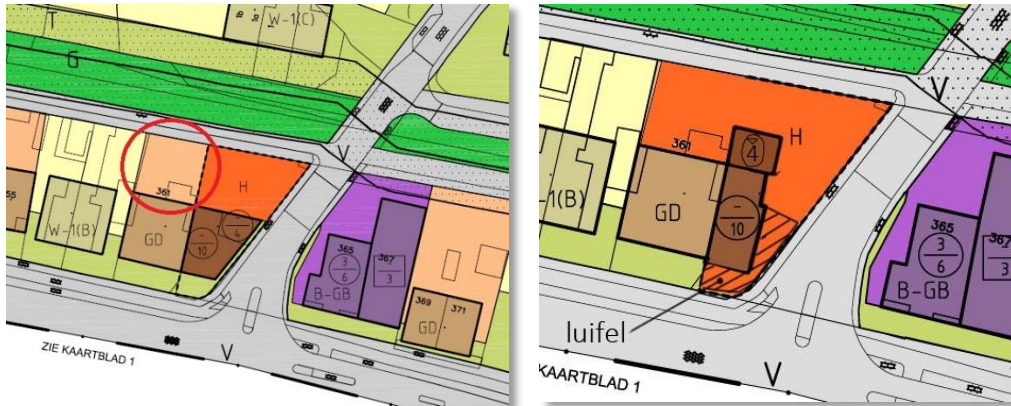
Uitgangspunten:

- Voor deze percelen wordt de juiste bestemming “Tuin” ingetekend. De rest van het perceel wordt bestemd als “Wonen-1(B)” zonder bouwvlak.

5.9.2 Zandvoortselaan 361-363

Het perceel achter Zandvoortselaan 361 is in gebruik bij de horecagelegenheid op perceel Zandvoortselaan 363. Het bedoelde perceel wordt gebruikt als parkeerterrein. Tevens is het vanuit de bedrijfsvoering van het restaurant gewenst dat er een uitbouw aan de achterzijde van het perceel gerealiseerd kan worden. Door uitwisseling van de bouwmogelijkheden die er voor het pand zijn aan de zijkant van het perceel kan deze uitbouw gerealiseerd worden. Het totale bebouwd oppervlak van het perceel neemt op deze manier niet toe.

Zoals opgenomen in paragraaf 4.4.2 zal het overdekte terras (luifel) in dit nieuw op te stellen bestemmingsplan bestemd worden.



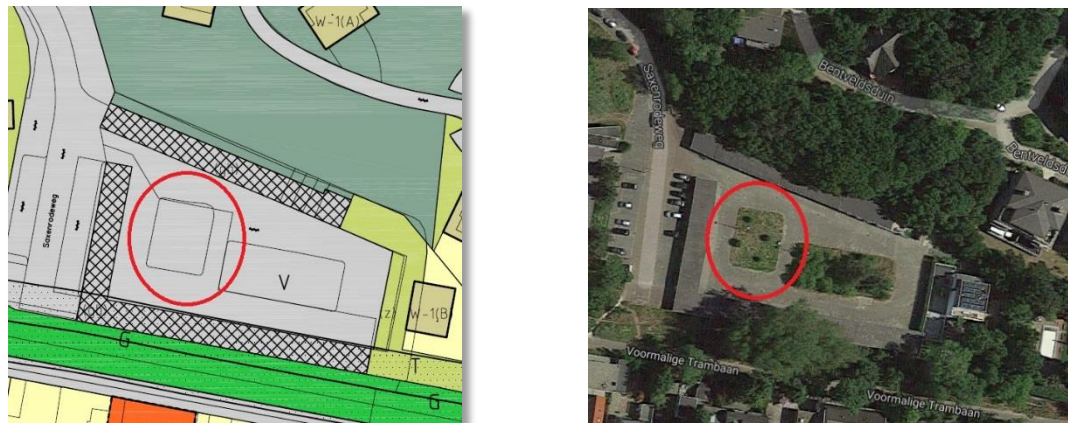
Afbeelding 19: oude en voorgestelde nieuwe situatie Zandvoortselaan 361-363

Uitgangspunten:

- De horecabestemming wordt doorgetrokken achter het perceel Zandvoortselaan 361, er worden hier géén bouw mogelijkheden opgenomen.
- Het bouwvlak van het pand op Zandvoortselaan 363 wordt gewijzigd, het bouwvlak wordt aan de zijkant verkleind en aan de achterzijde verruimd.
- Aan de voorzijde van het perceel wordt het overdekte terras (luifel) op de planverbeelding aangeduid.

5.9.3 Saxenrodeweg

Aan de Saxenrodeweg is een verhard perceel gelegen waar naast parkeerplaatsen ook een aantal garageboxen zijn gesitueerd. Er is een aanvraag voor het realiseren van extra garageboxen bekend.



Afbeelding 20: plankaart en luchtfoto garageboxen Saxenrodeweg

Uitgangspunten:

- Ter plaatse van de bedoelde locatie wordt binnen de bestemming “Verkeer” een bouwvlak opgenomen voor het realiseren van garageboxen.

6 Wijze van bestemmen

Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan en het belang van het behouden van de bestaande stedenbouwkundige karakteristieken en kwaliteiten wordt gekozen voor een gedetailleerde manier van bestemmen. Hiermee wordt aangesloten op de wijze van bestemmen zoals is toegepast in het vigerende bestemmingsplan. In principe wordt de bestaande situatie bestemd zoals deze nu aanwezig is. Dit betekent dat er bouwvlakken om de hoofdbebouwing op de percelen worden gelegd en dat er een bestemming wordt toegepast die past bij het huidige gebruik van het perceel.

6.1 Bestemming Bedrijf

Deze bestemming zal worden gegeven aan het autobedrijf Flinterman aan de Zandvoortselaan 365. Specifiek zal het bedrijf bestemd worden als Garagebedrijf. Dat betekent dat alleen een bedrijf in de vorm van garagebedrijf zich kan vestigen op deze locatie. Hiermee wordt uitgesloten dat zich hier andere bedrijfsactiviteiten kunnen ontplooiën na vertrek van het huidige bedrijf. De bestaande bebouwing zal worden voorzien van een bouwvlak. Zoals genoemd in paragraaf 4.4.1 zullen de gronden voor de voorgevel aan de zijde van de Zandvoortselaan ook bestemd worden als Bedrijf, zonder bouwvlak.

6.2 Bestemming Gemengd

Deze bestemming wordt gegeven aan een aantal panden aan de Zandvoortselaan (Zandvoortselaan 355B, 361, 369, 371, 375 en 377). Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan zoals kantoren, bedrijven, dienstverlening of detailhandel. Waarbij opgemerkt dat bedrijven en dienstverlening tot maximaal bedrijfscategorie 1 zijn toegestaan. Bedrijven in deze categorie mengen zich goed in een woonmilieu. Wonen wordt rechtstreeks binnen deze bestemming toegestaan.

6.3 Bestemming Groen

Deze bestemming wordt opgenomen voor de belangrijkste groenstructuren in het plangebied. Dit met uitzondering van de gronden die als "Natuur" zullen worden bestemd. De bestemming "Groen" komt met name voor langs de zuidzijde van de Zandvoortselaan en Duinwindelaan, de Bramenlaan en Duindoornlaan. Ook het tracé naast het fietspad over de voormalige trambaan behoort tot de belangrijke groenstructuur en wordt bestemd als Groen. Binnen de bestemming "Groen" zijn onder andere speelvoorzieningen en afvalvoorzieningen toegestaan.

6.4 Bestemming Horeca

In het plangebied zijn 2 horecagelegenheden aanwezig. Aan de Zandvoortselaan 363 en Zandvoortselaan 345-347. Deze worden beide bestemd als "Horeca". Voor het perceel Zandvoortselaan 345-347 worden de mogelijkheden overgenomen uit het bestemmingsplan "Zandvoortselaan 345-347". Hierin is bepaald dat naast een restaurant ook een hotel mogelijk is op het perceel, tevens is een ondergrondse parkeergarage toegestaan.

6.5 Bestemming Maatschappelijk

Deze bestemming wordt toegepast op de gronden van het woonzorgcentrum A.G. Bodaan aan de Bramenlaan. Het betreft een woonzorgcentrum met daaromheen 52 aanleunwoningen. De

bebouwing op het perceel wordt binnen een bouwvlak opgenomen. Een ondergrondse parkeergarage wordt hier toegestaan.

6.6 Bestemming Natuur

Deze bestemming wordt gegeven aan de gebieden die ook in het vigerende bestemmingsplan “Bentveld (2007)” bestemd zijn als Natuur. Deze bestemming komt voor in het noordelijk deel van het plangebied, in de omgeving van de Westerduinweg en aan de westzijde van het plangebied, aansluitend op de tweedelijsbebouwing aan de Duinrooslaan. Gronden met de bestemming “Natuur” hebben zeer beperkte bouw- en gebruiksmogelijkheden. De gronden zijn bestemd ten behoeve van het behoud van de bijzondere landschappelijke en natuurwaarden van het duingebied. Ter bescherming van deze bijzondere waarden zal in de bestemming een verplichting worden opgenomen tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten

6.7 Bestemming Sport

In het plangebied zijn een tweetal locaties aanwezig die als “Sport” bestemd zullen worden. Dit zijn de manege aan de Zuidlaan/ Duinrooslaan en de tennisbanen ingeklemd tussen de woonbebouwing achter de Duindoornlaan. Voor de manege zal een ruim bouwvlak worden opgenomen waarbinnen de bestaande bebouwing gesitueerd is. Dit bouwvlak mag conform het vigerende bestemmingsplan voor 70% bebouwd worden.

De tennisbanen zelf mogen niet overkapt worden. De bijbehorende bebouwing ten behoeve van onder andere kleedruimte, zal door middel van een bouwvlak bestemd worden.

6.8 Bestemming Tuin

De bestemming “Tuin” is gelegd op de delen van de percelen die als voor- of zijtuin (of waardevol groen binnenterrein) zijn aan te merken en waar het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst wordt geacht erfbebouwing te situeren. De bestemmingsgrens ligt voor het merendeel tegen de voorgevel en in hoeksituaties tegen de zijgevel van het hoofdgebouw. De bestemming kent een regeling voor het plaatsen van erkers aan de voor- en zijkant van een woning.

Onoverdekt parkeren op eigen erf voor de voorgevel of het denkbeeldige verlengde daarvan is niet toegestaan, tenzij het parkeren betreft op een voor de voorgevel gelegen oprit naar de op hetzelfde perceel achter de voorgevelrooilijn aanwezige parkeergelegenheid. Deze specifieke gebruiksregels geldt niet voor de percelen aan de Zandvoortselaan waar in 2014 vergunning is verleend voor het parkeren in de voortuin.

6.9 Bestemming Verkeer

Onder deze bestemming vallen de straten, paden, pleintjes en parkeerhavens en het daarvan deel uitmakende (kleinschalige) openbaar groen. De bestemming is van toepassing op de openbare ruimte die slechts een verkeers- en verblijfsfunctie voor de directe omgeving heeft. Voor herinrichtingsmaatregelen en maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid (bijvoorbeeld inrichting als 30 km/h-zone), biedt deze bestemming voldoende ruimte.

Op verschillende plaatsen komt het voor dat de gronden met de bestemming 'Verkeer' mede voor functies uit aangrenzende bestemmingen wordt gebruikt. Denk aan reclameborden en delen van gebouwen (denk aan erkers) die over de bestemming 'Verkeer' hangen. Deze gebruiksvormen zijn ook in dit plan toegestaan.

6.10 Bestemming Wonen

Binnen de bestemming Wonen worden een aantal verschillende bestemmingen onderscheiden. Zo wordt de bestemming “Wonen-1”, “Wonen-2” en “Wonen-Duingebied” onderscheiden.

“Wonen-1”

De vrijstaande, twee-onder-een-kap- en aaneengesloten woningen (grondgebonden) vallen onder bestemming 'Wonen - 1' met respectievelijk de aanduidingen 'vrij', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd'. Hiermee vervangen deze de bestemmingen van Wonen-1(A), Wonen-1(B) en Wonen-1(C) uit het vigerende bestemmingsplan. Met de aanduiding ‘vrij’ zijn vrijstaande woningen toegestaan. Met de aanduiding ‘twee-aaneen’ zijn twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan én vrijstaande woningen. De aanduiding ‘aaneengebouwd’ is bedoeld voor twee of meer aaneengesloten woningen.

Het bouwvlak mag tot 100% worden bebouwd, waarbij maximum goot- en bouwhoogte zijn vastgelegd in de planregels van het plan. Hierbij wordt in eerste instantie uitgegaan van een kap, maar een plat dak is ook mogelijk, zij het dat in dat geval de goothoogte de maximale bouwhoogte wordt. Het gezamenlijke oppervlak aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen mag buiten het bouwvlak niet meer dan 35% van het erf beslaan met een maximum tot 50 m². Hierbij wordt uitgegaan van één bouwlaag met eventueel een dak. In afwijking hiervan mag voor bouwpercelen groter dan 2.000 m² het gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen, aan- en uitbouwen, gelegen buiten het bouwvlak, maximaal 100 m² bedragen.

Binnen de bestemming zijn specifieke gebruiksregels opgenomen voor aan-huis-verbonden beroepen en logiesverstrekking.

“Wonen-2”

Gestapelde woningen en appartementencomplexen zijn onder de bestemming “Wonen – 2” gebracht. Ook binnen deze bestemming zijn aan-huis-verbonden beroepen mogelijk. De bebouwingsmogelijkheden zijn vergelijkbaar met de bestemming Wonen-1, zij het dat bijvoorbeeld in het geval van appartementencomplexen doorgaans geen of weinig ruimte is voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen.

“Wonen-Duingebied”

De woningen aan de Westerduinweg en achter de Duinrooslaan worden getypeert als vrijstaande duinvilla's in het duingebied. Deze woningen worden op aparte wijze bestemd. De woningen zelf behoeven geen beschermde status, maar het bouwperceel er omheen wel. Dit vanwege het reliëf en de ligging tegen het beschermde natuurgebied aan.

Om de woningen wordt een ruim bouwvlak gelegd waarbinnen alle bebouwing dient te worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen voor 40% bebouwd worden. Anders dan in het vigerende bestemmingsplan worden de bouwvlakken zo gelegd dat de bestaande bebouwing op het perceel allemaal binnen het bouwvlak gelegen is. Voor het overige zijn de bebouwingsmogelijkheden vergelijkbaar met de bestemming “Wonen-1”.

7. Financiële uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Bro is bepaald dat in de toelichting van het bestemmingsplan in ieder geval 'de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan' moeten zijn opgenomen. In de plantoelichting moet minimaal inzicht worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het nieuwe bestemmingsplan betreft een actualisatie van de bestaande regelingen en het vastleggen van de bestaande (legale) situatie. Er is daarom nu geen sprake van een verplichting om kosten te verhalen en/of het opstellen van een exploitatieplan.

8. Planning

Voor het bestemmingsplan worden verschillende fases onderscheiden. De eerste stap in het bestemmingsplanproces is het opstellen van en Nota van Uitgangspunten. Nadat deze nota is behandeld in het college van burgemeester en wethouders en zij hebben ingestemd hiermee wordt de nota ter bespreking in de raadscommissie aan de gemeenteraad aangeboden.

Voorontwerpbestemmingsplan (2^e kwartaal 2017)

De volgende fase is het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan. Aan de hand van de uitkomsten van de inventarisatie en de Nota van uitgangspunten wordt het voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. De benodigde omgevingsonderzoeken worden uitgevoerd en de resultaten hiervan worden verwerkt in het bestemmingsplan. Naast de toelichting worden ook de planregels en de planverbeelding opgesteld.

Het definitieve voorontwerpbestemmingsplan wordt aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd. Na instemming van het college wordt het voorontwerp vrijgegeven voor inspraak en het wettelijke vooroverleg zoals bedoeld in ex artikel 3.1.1 Bro.

Inspraak en vooroverleg (2^e kwartaal 2017)

De inspraak en het wettelijk vooroverleg over dit bestemmingsplan zal plaatsvinden in de periode mei/ juni 2017. Tijdens deze periode zal een inspraakbijeenkomst worden georganiseerd waarin een ieder kennis kan nemen van het bestemmingsplan en er tekst en uitleg zal worden gegeven over de inhoud van het plan.

De reacties vanuit de inspraak en het wettelijk vooroverleg zullen beantwoord worden en in een inspraaknota worden opgenomen. Tevens zal hierin worden aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Samen met de ambtshalve opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan worden de hieruit voortkomende wijzigingen verwerkt.

Ontwerp-bestemmingsplan (2^e en 3^e kwartaal 2017)

Aan de hand van de voorgestelde wijzigingen uit inspraak en vooroverleg en de ambtshalve wijzigingen zal het ontwerp-bestemmingsplan worden opgesteld. In de zomermaanden zal dit ontwerp ambtelijk besproken worden en direct na het zomerreces aan het college van burgemeester en wethouders worden aangeboden. Als het college besluit om het ontwerp-bestemmingsplan vrij te geven voor de ter visie legging zal dit plaatsvinden aan het einde van het 2^e kwartaal.

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening zal het ontwerp-bestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter visie worden gelegd, een ieder kan een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan indienen bij de gemeenteraad.

Vaststelling bestemmingsplan (4^e kwartaal 2017)

Na afloop van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan zal de gemeenteraad over de ingediende zienswijzen een besluit nemen. Dit kan al dan niet gevolgen hebben voor het bestemmingsplan. Aan het eind van 2017 zal de gemeenteraad voorgelegd worden om het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.