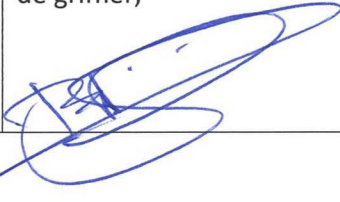




Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Bentveld	
Nummer	2021/797577
Portefeuillehouder	Hendriks, M.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Mahi, K.
Telefoonnummer	023-5115601
Email	kmahi@haarlem.nl
Kernboodschap	Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestond de plicht om voor het gehele grondgebied van de gemeente actuele bestemmingsplannen te hebben vastgesteld, die niet ouder zijn dan 10 jaar. Met de komst van de nieuwe Omgevingswet in 2022 is de actualisatieplicht per 1 juli 2018 afgeschaft. De actualisatie van voorliggend bestemmingsplan Bentveld was echter al opgestart begin 2017 en wordt om die reden nog afgerond. Daarnaast leidt dit ook tot een soepelere transitie naar het omgevingsplan onder de Omgevingswet. Het bestemmingsplan Bentveld is meerdere malen besproken in de gemeenteraad. Voorliggend besluit ziet erop toe dat het bestemmingsplan Bentveld wordt vastgesteld, met uitzondering van het perceel Zuidlaan 51 (manege Stal de Naaldenhof). Op dit perceel werd een woningontwikkeling beoogd, maar in overleg met de betrokken partij is wordt de locatie buiten het plangebied gehouden. De huidige bestemming van de manege Stal de Naaldenhof blijft daarmee ongewijzigd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 16 oktober 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn verwerkt en voorzien van een reactie door de adviescommissie van de raad. Daarmee is het bestemmingsplan Bentveld gereed voor vaststelling door de raad.
Behandelveorstel voor commissie	De raadscommissie wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	- Nota van uitgangspunten Bentveld (2017/000714), besluit gemeenteraad, d.d. 23 mei 2017 - Voorontwerpbestemmingsplan Bentveld (2017/000472), besluit college van burgemeester en wethouders, d.d. 21 november 2017 - Ontwerpbestemmingsplan Bentveld (2019/412227), besluit college van burgemeester en wethouders, d.d. 6 oktober 2020

Besluit College d.d. 18 oktober 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het voorstel aan de raad vast te stellen. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. 22 november 2022	De raad der gemeente Zandvoort, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Het bestemmingsplan Bentveld gewijzigd vast te stellen (identificatienummer NL.IMRO.0437.BPBentveld2017-VG01) 2. Geen exploitatieplan vast te stellen de griffier,  de voorzitter, 

1. Inleiding

Bentveld wordt grotendeels gekenmerkt door vrijstaande villabebouwing. Verspreid in het gebied bevinden zich ook enkele andere soorten van woonbebouwing. Langs de Zandvoortselaan zijn enkele aaneengebouwde woningen aanwezig. Aan het Bentveldsduin zijn enkele appartementengebouwen gesitueerd en tevens zijn er in het gebied aan de Saxenrodeweg 3 galerijflats aanwezig. Aan de Bramenlaan is een complex van woonzorgcentrum Bodaan gelegen. Naast het woonzorgcentrum is het wooncentrum Bodaan gelegen waarin verschillende appartementen zijn gesitueerd waarin zelfstandig gewoond wordt.

Voor het plangebied Bentveld is momenteel het bestemmingsplan Bentveld uit 2008 van kracht en geldt er een specifiek bestemmingsplan voor de Zandvoortselaan 345-347. Alhoewel de actualisatie van bestemmingsplannen per 1 april 2018 niet langer verplicht is, is voor Bentveld een nieuw bestemmingsplan opgesteld omdat het proces hiervoor al in 2017 is opgestart. Het landgoed "Groot Bentveld" (in het geel in afbeelding 1) en de manege Stal de Naaldenhof (in het blauw in afbeelding 2) maken geen deel uit van dit nieuwe bestemmingsplan.



Het bestemmingsplan Bentveld (**bijlage 1 en 2**) is hoofdzakelijk conserverend van aard en gaat uit van voortzetting van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden en het handhaven van bestaande structuren in het gebied. Omdat de huidige manege in Bentveld nog in gebruik is en de ontwikkeling mogelijk pas over enkele jaren plaatsvindt, blijft de huidige bestemming voor de manege ongewijzigd en wordt de locatie buiten het plangebied gehouden van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1 begrenzing plangebied (in het geel "Groot Bentveld", in het blauw manege Stal de Naaldenhof en in het paars Zandvoortse laan 345-347)

Zienswijzen en adviescommissie van de raad

Overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 16 oktober 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 34 zienswijzen tijdig ingediend. De adviescommissie van de raad van Zandvoort heeft een adviesrapport uitgebracht over deze zienswijzen (**bijlage 3**). Het merendeel van de zienswijzen heeft betrekking op de woningontwikkelingen aan de Zuidlaan 51 en de Duinrooslaan 3. In het definitieve en voorliggende bestemmingsplan is ervoor gekozen om geen woningontwikkeling mogelijk te maken en het perceel Zuidlaan 51 buiten het plangebied te houden van het definitieve bestemmingsplan Bentveld. De bestemming voor de Duinrooslaan 3 wordt ongewijzigd opgenomen in het bestemmingsplan.

Overige initiatieven

In lijn met het adviesrapport van de adviescommissie is beoordeeld of medewerking kan worden verleend aan een drietal initiatieven c.q. plannen aan de Zandvoortselaan (nabij 283, 363 en 365). De plannen voor de Zandvoortselaan 363 en 365, zoals ingediend zijn ruimtelijk ongewenst en in strijd met een goede ruimtelijke ordening en worden om die reden niet meegenomen in het bestemmingsplan. Wel bieden deze plannen voldoende perspectief en aanknopingspunten om tot een realiseerbaar en ruimtelijk passend plan te komen. Hierover vindt overleg plaats met de indieners van de zienswijzen. Het verzoek tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het perceel nabij de Zandvoortselaan 283 is onvoldoende concreet en zonder benodigde milieu- en omgevingsonderzoeken, zodat ook dit verzoek (zoals ingediend) wordt afgewezen.

Omdat het advies van de adviescommissie voor het overige is overgenomen, is geen aparte of aanvullende beantwoording van de zienswijzen opgesteld. Daarmee is het bestemmingsplan gereed voor de vaststelling door de raad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan Bentveld gewijzigd vast te stellen (identificatienummer NL.IMRO.0437.BPBentveld2017-VG01)
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

3. Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan voor Bentveld, dat voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader op basis van het huidige beleid van de gemeente Zandvoort en voldoet aan de geldende standaarden (IMRO en SVBP) voor bestemmingsplannen. Hiermee wordt tevens een soepele transitie beoogd naar de Omgevingswet.

4. Argumenten

1. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van uitgangspunten en de omgevingsvisie van Zandvoort

Op 23 mei 2017 heeft de gemeenteraad van Zandvoort de Nota van uitgangspunten voor Bentveld vastgesteld. De geformuleerde uitgangspunten zijn opgenomen en verwerkt in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

2. Het bestemmingsplan voldoet aan het wettelijk criterium "goede ruimtelijke ordening"

Een bestemmingsplan moet voldoen aan het criterium van een "goede ruimtelijke ordening". Wat een goede ruimtelijke ordening is, definieert de wet niet. De betekenis van dit begrip is in de rechtspraak gevormd. Met dit criterium wordt onder meer beoogd een aanvaardbaar woon-, leef-, en ondernemersklimaat te waarborgen. De toelichting behorende bij het bestemmingsplan en de



daarin opgenomen milieu- en omgevingsaspecten tonen aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3. De adviescommissie van de raad van Zandvoort adviseert om het bestemmingsplan vast te stellen
In het adviesrapport van de adviescommissie wordt geadviseerd om het bestemmingsplan Bentveld vast te stellen overeenkomstig het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen. Met betrekking tot de woningontwikkelingen aan de Zuidlaan 51 en Duinrooslaan 3 wordt geadviseerd om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Zoals gezegd, wordt de locatie van de Zuidlaan 51 buiten het plangebied gelaten en blijft de bestemming van de Duinrooslaan 3 ongewijzigd.

5. Risico's en kanttekeningen

-

6. Uitvoering

- Nadat het college een besluit heeft genomen over voorliggend bestemmingsplan worden de indieners van de zienswijzen geïnformeerd. Zij worden tevens uitgenodigd voor de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie.
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en in de Staatscourant
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Hiermee vangt de beroepstermijn aan. Communicatie vindt plaats op hiervoor omschreven wijze.
- Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Het in werking getreden bestemmingsplan dient vervolgens als toetsingskader voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

1. Bestemmingsplan Bentveld
2. Verbeelding (plankaart)