

Bestemmingsplan Bentveld  
gemeente Zandvoort





	<b>Inhoudsopgave</b>	<b>Blz.</b>
1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding bestemmingsplan	6
1.2	Het plangebied	6
1.3	Aard bestemmingsplan	7
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	7
2	Beschrijving plangebied	9
2.1	Historie	9
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	9
2.3	Verkeer en vervoer	9
2.4	Natuurwaarden	9
2.5	Grondwaterbeschermingsgebied	9
2.6	Archeologische waarden	9
3	Beleidskader	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	9
3.4	Beleid van de waterbeheerder	9
3.5	Gemeentelijk beleid	9
4	Planbeschrijving	9
4.1	Uitgangspunten	9
4.2	Beeldkwaliteit	9
4.3	Ontwikkelingen	9
4.4	Wijze van bestemmen woonbebouwing	9
5	Milieu	9
5.1	Bodem	9
5.2	Geluidhinder	9
5.3	Horeca	9
5.4	Bedrijfsactiviteiten	9
5.5	Waterparagraaf	9
5.6	Luchtkwaliteit	9
5.7	Externe veiligheid	9
5.8	Belemmeringen	9
6	Juridische opzet	9
6.1	Hoofdopzet	9
6.2	Algemene beschrijving in hoofdlijnen	9
6.3	Bestemmingen	9
6.4	Aanvullende en algemene bepalingen	9
7	Uitvoerbaarheid	9
7.1	Economische uitvoerbaarheid	9
7.2	Handhaving	9

8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
8.1	Bestemmingsplanprocedure	9
8.2	Inspraak	9
8.3	Artikel 10-overleg	9

## TOELICHTING



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding bestemmingsplan

De gemeente Zandvoort heeft zich tot taak gesteld om voor haar grondgebied het aantal bestemmingsplannen te beperken om op deze wijze te komen tot een overzichtelijk aantal juridische regelingen.

In dit kader worden de dertien vigerende bestemmingsplannen voor Bentveld geactualiseerd tot één nieuw bestemmingsplan 'Bentveld'.

Het grote aantal vigerende plannen met sterk verschillende regelingen en van uiteenlopende grootte maken het voeren van een actueel, samenhangend en helder ruimtelijk beleid en vergunningverlening lastig. Dit bestemmingsplan zal de vele regelingen vervangen door één nieuwe regeling voor heel Bentveld.

Tevens is in deze actualisatie recent beleid en nieuwe wet- en regelgeving verwerkt.

## 1.2 Het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan "Bentveld" is als volgt begrensd:

- Noordelijk gedeelte van Bentveld door de Westerduinweg;
- Westelijk deel door het provinciale fietspad dat parallel aan de Zandvoortselaan loopt tot aan de Blinkertweg en aan de zuidzijde de Zandvoortselaan vanaf Blinkertweg richting Bentveld;
- Zuidelijk deel Bentveld door de achterzijde van de percelen aan de Zuidlaan, Duinrooslaan en Bramenlaan;
- In het oosten door de grens met Aerdenhout, gemeente Bloemendaal .

Op afbeelding 1 is het plangebied aangegeven.



Aangrenzende bestemmingsplannen binnen de gemeente Zandvoort betreffen 'Kostverlorenstraat e.o.', 'Zandvoort-Zuid' en 'Natuur en recreatiegebieden'. Ter vervanging van het bestemmingsplan 'Natuur en recreatiegebieden' is inmiddels een nieuw bestemmingsplan 'Strand en Duin' in voorbereiding.

### 1.3 Aard bestemmingsplan

Het plangebied is hoofdzakelijk een woongebied. Vanwege de kenmerken en hoge kwaliteit van het gebied is het plan voornamelijk conserverend van aard. Het bestemmingsplan geeft heldere regels voor bouwmogelijkheden en toegestane functies.

Daarnaast biedt het plan ook ruimte voor een aantal kleinschalige nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Het betreft de volgende ontwikkelingen:

- een woongebouw ter plaatse van garagebedrijf Barnhoorn en garagebedrijf Flinterman;
- de bouw van villa's op het perceel Zuidlaan nr. 36;

Voor de formulering van dit plan is gebruik gemaakt van het gestelde in de relevante beleidsdocumenten en -notities van de gemeente Zandvoort, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van rijk, provincie Noord-Holland en waterbeheerder.

Een bestemmingsplan dient naast een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten zijn vermeld, te bestaan uit een omschrijving van de bestemmingen, een plankaart en voorschriften. Van het bestemmingsplan zijn de voorschriften en de plankaart juridisch bindend. Uit oogpunt van rechtszekerheid is de toelichting ook van belang. In de toelichting is een uitleg van de keuze voor bepaalde bestemmingen, alsmede de interpretatie en de betekenis van de voorschriften bij deze bestemmingen gegeven.

De opzet is het bestemmingsplan, met een relatief beperkt aantal bestemmingen zo overzichtelijk mogelijk te houden. Om enerzijds bestaande waarden te kunnen beschermen en anderzijds toekomstige ontwikkelingen te kunnen sturen, wordt gestreefd naar evenwicht tussen gedetailleerdheid met een zekere mate van flexibiliteit en globaliteit in de regelingen.

### 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen die zullen worden vervangen door onderhavig bestemmingsplan. Tevens zal in dit plan het paraplubestemmingsplan 'Prostitutie' verwerkt worden zodat straks bij ontwikkelingen binnen Bentveld nog maar aan één bestemmingsplan hoeft te worden getoetst.



Bestemmingsplan	Uit
Zandvoortselaan-Bentveld	1974
Bentveld-Zuid	1977
Bentveldweg 1-5	1998
Bodaan e.o.	2000
Pompstation Bentveld	2000
Randwegen	1968
Uitbreidingsplan in onderdelen Bentveld-Zandvoort	1950
Uitbreidingsplan in hoofdzaak	1950
Partiële wijziging N van het uitbreidingsplan in onderdelen	1968
Partiële wijziging N1 van het uitbreidingsplan in onderdelen	1968
Westerduinweg Saxenrodeweg	1960
Zuidlaan	1970
Nieuw Unicum	1984



## 2 Beschrijving plangebied

### 2.1 Historie

Bentveld is gelegen op de reliëf- en bosrijke binnenduinrand. Dit duinlandschap van jong duinen is pas ontstaan tussen 1200 en 1600. De oudere duinen zijn doorgaans door afslag verdwenen. De hogere, jonge duinen liggen door verstuiving voor een deel op deze oude strandwallen. Bentveld is gelegen op een dergelijke strandwal.

De binnenduinrand bestond uit een bosrijke omgeving waar rijke regenten en kooplieden vele buitenplaatsen en landgoederen (Groot Bentveld, 17<sup>e</sup> eeuw) in bezit hadden.



Groot-Bentveld, prent circa 1660 en foto uit 1985 (bron: archiefdienst voor Kennemerland)

In de 19<sup>e</sup> en 20<sup>e</sup> eeuw zijn op en rond deze landgoederen fraaie villawijken ontstaan. Halverwege de 19<sup>e</sup> eeuw, ontstond voor die tijd de eerste grootschalige uitbreiding in Zandvoort. Tegelijkertijd is de weg tussen Heemstede en Zandvoort aangelegd, wat de eerste goede verbinding vormde met het 'achterland'. Deze Zandvoortselaan doorsnijdt Bentveld. Vervolgens is in 1899 de tramlijn van Zandvoort naar Haarlem aangelegd waarop Nederlands eerste elektrische tram ging rijden. Deze ontsluitingen gaven een grote impuls voor verdere ontwikkeling van Bentveld en Zandvoort. Vijf jaar later werd de lijn naar Zandvoort gekoppeld aan het nieuwe tramtraject naar Amsterdam. De tramlijn Zandvoort - Amsterdam overleefde de crisis en vijf jaar bezetting, maar maakte in 1957 alsnog plaats voor een bus, die thans, als Connexxion-lijn 80, nog altijd de verbinding onderhoudt tussen het centrum van Amsterdam en Zandvoort. De oude trambaan, die zo'n 100 meter achter de Zandvoortselaan loopt, is nu in gebruik als vrijliggend fietspad.

In de 20<sup>e</sup> eeuw is de woningbouw in Bentveld op gang gekomen met de bouw van met name vrijstaande villa's.

In de periode tot aan de Eerste Wereldoorlog zijn in en rond Zandvoort de typische verandawoningen gebouwd. Vooral langs de Kostverlorenstraat, Zandvoortselaan en Haarlemmerstraat wordt het beeld nog steeds bepaald door deze verandawoningen. De Zandvoortselaan is in de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland opgenomen met een historisch stedenbouwkundig hoge waarde. In Bentveld

zijn geen voorbeelden van deze typisch Zandvoortse stijl te vinden. Wel zijn aan de Zandvoortselaan twee woningbouwcomplexen te vinden in een opvallende bouwstijl.

In de jaren '30 zijn langs de Zandvoortselaan gronden in gebruik genomen voor het oppompen en zuiveren van drinkwater. Het actieve gebruik voor de drinkwatervoorziening is al geruime tijd gestaakt. De opstallen zijn recent geamoveerd en vervangen door villabouw. Alleen het beeldbepalende dieselgebouw is bewaard gebleven en herbestemd tot woning.

In de jaren '50 is het verzorgingshuis Bodaan gebouwd, met uitbreidingen in de jaren '60 en '70 en een recente vervanging van de oude woontorens en uitbreiding. Naast het verzorgingshuis is een vrijstaand appartementencomplex gebouwd, waar indien nodig zorg aan huis kan worden geboden.

Langs de Bentveldweg is op het voormalige terrein van stichting Woodbrookers, dat in gebruik was als conferentieoord, een complex ontwikkeld met in totaal zes appartementencomplexen, zogenaamde 'urban villa's' en vier vrijstaande villa's.



foto: meergezinswoningen in de vorm van galerijflat en 'urban villa'

## 2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied wordt gekenmerkt als een villadorp met een hoogwaardige kwaliteit. Bentveld is aan drie zijden door duingebied omgeven en aan de vierde zijde loopt de verkaveling van de villawijken door in Aerdenhout.



foto: Bentveld grenst aan het beschermd duingebied. Hier zicht op de Westerduinweg

Bentveld is gebouwd op de reliëfrijke duingronden, waardoor met name in de noordelijke helft van Bentveld de hoogteverschillen in het gebied te ervaren zijn. Bentveld wordt gekenmerkt door villabeboewing. Verspreid in het gebied bevinden zich echter ook enkele recent gebouwde appartementencomplexen en drie galerijflats van maximaal vijf woonlagen.

In het plangebied is een bijzondere woonvorm aanwezig in de vorm van een verzorgingshuis met aanleunwoningen. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid tot de bouw van luxe zorgappartementen.



Het gebied kent naast het wonen enkele andere functies. Dit betreft een tweetal restaurants, kleinschalige dienstverlening/kantoorruimtes, voorzieningen, een boutique, een fietsenhandel en twee garagebedrijven. Deze liggen allen aan de noordzijde van de Zandvoortselaan. Ook is in het bestemmingsplangebied aan de rand van de Waterleidingduinen een manege te vinden.

Tenslotte ligt in het plangebied de ontsluiting naar het Scoutingterrein 't Naaldenveld, gelegen aan de Zuidlaan 47 te Bentveld, dat een totale oppervlakte van ongeveer 18,4 ha. heeft. Dit terrein, dat gedeeltelijk binnen de gemeente Zandvoort en gedeeltelijk binnen de gemeente Bloemendaal ligt, wordt uitsluitend gebruikt ten behoeve van de Scouting. Maximaal mogen er 300 personen tegelijkertijd in

kampeermiddelen overnachten op het gehele terrein (het Bloemendaalse en Zandvoortse gedeelte samen). Het Scoutingterrein zal in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Strand en Duin worden opgenomen.

## 2.3 Verkeer en vervoer

Centraal in het gebied ligt in oost-west richting de N201, lokaal bekend als de Zandvoortselaan, die een ontsluiting biedt richting de kernen Bentveld, Aerdenhout en Heemstede en eveneens richting Hoofddorp en Schiphol.

De N201 heeft in het plangebied een gebiedsontsluitende inrichting en profilering met een bochtig karakter. Gedurende een groot deel van het jaar biedt de N201 voldoende capaciteit om een goede bereikbaarheid van Bentveld mogelijk te maken. Knelpunten doen zich echter voor in het zomerseizoen als het strand en andere attracties, waaronder het circuit, grote bezoekersaantallen trekken. In de zomermaanden is daardoor op de N201 veelvuldig sprake van filevorming door (strand-)bezoekers.

Vanaf de Zandvoortselaan is Bentveld ontsloten door vier buurtontsluitingswegen naar het noordelijk en het zuidelijk deel van Bentveld. De binnen het plangebied liggende wegen zijn woonstraten en hebben een zodanig profiel, dat dit voor de verkeersafwikkeling geen problemen oplevert. Ook ten aanzien van het parkeren zijn er geen problemen daar het merendeel van de woningen in het plangebied een parkeervoorziening op eigen erf heeft en er tevens langs de kant van de weg in de berm van de woonstraten geparkeerd wordt. Langs de Bentveldweg en Zandvoortselaan zijn insteekhavens aangelegd.

In het kader van de uitvoering van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) zijn er snelheidbeperkende maatregelen in de vorm van drempels en inritconstructies naar de N201 aangebracht. In het plangebied zijn geen 'black-spots' aanwezig, waar een groter aantal verkeersongevallen plaatsvindt.



foto: de Zandvoortselaan met verkeerslichten ter hoogte van kruising met de Bentveldweg

Het plangebied is door het openbaar vervoer ontsloten. Buslijn 80 verbindt Bentveld met Zandvoort en Amsterdam. Op zijn route komt deze bus onder andere langs NS-station Heemstede-Aerdenhout.

Langs de N201 (Zandvoortselaan) bevindt zich vanaf de grens van 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.



foto's: vanaf de Bentveldweg naar twee zijden zicht op het provinciaal fietspad

## 2.4 Natuurwaarden

Het Hollands duingebied is het meest uitgestrekte, gave duingebied van Noordwest-Europa. Het is van internationale betekenis. Door de bijzondere en gevarieerde abiotische omstandigheid is de natuurwetenschappelijke waarde van de duinen bijzonder hoog. De beeldbepalende elementen en structuren van de duinen zijn de variërende mate van openheid, het reliëf, de duinvalleien en -plassen en de begroeiing (struwelen en bossen). De aanwezige beplanting bestaat uit typische duinvegetatie. De zorg voor het duingebied is belangrijk: het duingebied dient te worden beschermd.

De Kennemerduinen zijn aangemeld als speciale beschermingszone in het kader van de Europese Habitatrictlijn (zie afbeelding pag. 14). De speciale beschermingszone maakt onderdeel uit van een samenhangend Europees ecologisch netwerk: Natura 2000. Dit netwerk is vergelijkbaar met de Nederlandse Ecologische Hoofdstructuur, echter op Europees niveau. De Zuidduinen zijn aangewezen als beschermd natuurmonument, als bedoeld in de Natuurbeschermingswet.

De duinen die rond Bentveld liggen behoren ook tot de provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS). Hier zijn ontwikkelingen mogelijk die passen binnen de natuurdoelen voor het gebied en die de identiteit van het landschap versterken. De PEHS kent geen externe werking zoals van toepassing bij Habitatrictlijngebieden. Nieuwe ontwikkelingen die buiten de PEHS mogelijk worden gemaakt, hoeven derhalve niet getoetst te worden aan eventuele negatieve gevolgen voor deze gebieden.

In het bestemmingsplangebied zijn de natuurwaarden uiteraard lager dan in het omliggend duingebied. Een deel van de natuurlijke waarden van het duingebied zijn nog aanwezig. De ruime opzet van de bebouwing biedt ook veel ruimte voor een parkachtige flora en fauna.

## Fauna

### *Zoogdieren*

De landgoedbossen in de binnenduinrand bieden plaats aan meerdere vleermuiskolonies terwijl de bunkers in het duingebied van grote betekenis zijn als overwinteringslocatie voor alle genoemde soorten. De kanalen van het nabijgelegen infiltratiegebied zijn voor de meeste soorten zeer geschikte foerageergebieden. Alle vleermuizen worden streng beschermd vanwege hun vermelding in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn.

Verder vormt het duingebied het leefgebied van vele andere zoogdiersoorten die wettelijk beschermd zijn.

### *Amfibieën en reptielen*

In het duingebied leeft verder de zandhagedis, een soort die sterk afhankelijk is van reliëfrijk, open zand. Deze landelijk bedreigde soort is in het plangebied algemeen te noemen en heeft in de Amsterdamse Waterleidingduinen een kernpopulatie van circa 40.000 dieren. Alle amfibieën en reptielen worden beschermd door de Flora- en Faunawet. De Zandhagedis staat vermeld op bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn en zijn derhalve extra beschermd door de Flora- en Faunawet.

### *Vogels*

Het plangebied is rijk aan broedvogels waaronder verschillende zeldzame soorten die voorkomen op de landelijke rode lijst van bedreigde vogels. De broedvogeldichtheid (paren per ha) neemt toe in oostelijke richting, hetgeen vooral te maken heeft met de landinwaarts toenemende structuurrijkdom van de vegetatie. Zeer algemeen zijn struweelvogels als fitis, winterkoning, grasmus en heggenmus.

## 2.5 Grondwaterbeschermingsgebied

Het bestemmingsplangebied is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied categorie I (Bentveld heeft lange tijd een pompstation gehad voor waterwinning: op dit terrein is met het bestemmingsplan Pompstation Bentveld (2000) een herontwikkeling mogelijk gemaakt). Grondwaterbeschermingsgebieden zijn onderverdeeld in drie categorieën; waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied categorie I en - categorie II, waarbij voor categorie I strengere randvoorwaarden gelden dan voor categorie II. Voor waterwingebied gelden de strengste randvoorwaarden.

Dit houdt in dat beperkingen gelden voor activiteiten die hier worden gepleegd.

Uitgangspunten van het beleid zijn:

- het scheppen van waarborgen voor een ongestoorde productie en distributie van drinkwater van een goede kwaliteit;
- het voorkomen of verminderen van negatieve gevolgen voor het milieu en de drinkwaterproductie.

Risicodragende (bedrijfs-)activiteiten zijn hier verboden, tenzij ontheffing is verleend op grond van de provinciale milieuverordening.



## 2.6 Archeologische waarden

In het plangebied zijn geen archeologische waarden te verwachten. Bij de totstandkoming van de beschermingsregeling heeft hiermee derhalve geen rekening te worden gehouden.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Algemeen

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

### 3.2 Rijksbeleid

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

#### Nota Ruimte

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

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

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

Het Rijk draagt directe zorg voor de nationale ruimtelijke hoofdstructuur (voor weg-, spoor- en watervervoer), stelt een (verplichte) basiskwaliteit voor plannen voor het overige gebied vast, zoals het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid, de watertoets, functiecombinaties met water, het groen in en om de stad.

Het Rijk geeft op grond van de hoofdlijnen spelregels mee aan de provincie, regio's en gemeenten.

Voor het plangebied van Bentveld is behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en ontwikkeling passend binnen deze waarden van het grootste belang.

#### Nota Mobiliteit

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

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

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

Voor Zandvoort is het handhaven en verbeteren van de bestaande openbaar vervoersvoorzieningen van groot belang. Daarnaast is de bereikbaarheid van de kust een belangrijk punt van aandacht. Door een verbeterde doorstroming zal dit aspect op regionaal niveau worden aangepakt.

#### Nationaal Natuurbeleidsplan

Het rijksbeleid met betrekking tot natuur en landschap is o.a. verankerd in het nationaal Natuurbeleidsplan (NBP en NBP+) . De hoofddoelstelling van het Natuurbeleidsplan is “duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijk waarden”. Het natuurbeleid concentreert zich op het ontwikkelen van een ruimtelijke stabiele en ecologische hoofdstructuur. Tussen de verschillende onderdelen van deze ecologische hoofdstructuur zijn te ontwikkelen of te versterken verbindingzones aangegeven. Ten aanzien van het duingebied wordt in het Natuurbeleidsplan opgemerkt dat tal van ingrepen ertoe heeft geleid dat circa tweederde deel van het duingebied zijn oorspronkelijke karakter geheel of gedeeltelijk heeft verloren. Toch is het Nederlands duingebied nog steeds het meest gave, uitgestrekte duingebied van Noordwest Europa. Door de grotere variatie in abiotische factoren is de natuurwetenschappelijke waarde van de duinen bijzonder hoog. Knelpunten in het duingebied zijn verdroging, waterwinning en versnippering.

#### Vogel- en habitatrictlijn

De Europese Unie heeft het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de Unie voor behoud en herstel van biodiversiteit. Het netwerk omvat alle gebieden die beschermd zijn op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrictlijn (1992).

In het kader van de Europese Habitatrictlijn is het duingebied rondom Bentveld aangewezen als speciale beschermingszone . De duinen ten noorden van Bentveld vormen één geheel met de aangrenzende Amsterdamse Waterleidingduinen. Het gedeelte van de Zandvoortselaan tussen Bentveld en Zandvoort ligt binnen deze

speciale beschermingszone. Ook de randen van het bestemmingsplangebied zijn aangewezen als beschermingszone. Ter bescherming van de waarden in het gebied is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor werkzaamheden in het duingebied.

#### Natuurbeschermingswet

De huidige Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van aangewezen staats-natuurmonumenten en beschermde natuurmonumenten. De gebieden waar beschermde dieren en planten voorkomen zijn als beschermd natuurmonument als bedoeld in de Natuurbeschermingswet aangewezen. In 1991 is vanwege de bijzondere natuurwetenschappelijke waarden aangewezen het gebied, genaamd de "Duinen tussen Zandvoort en Aerdenhout", alsmede "Zuid-Kennemerland Zuid". Deze gebieden zijn in het bestemmingsplan door een aanlegvergunningstelsel en gebruiks- en verbodsbepalingen voldoende beschermd. De bebouwingmogelijkheden van de woningen (duinvilla's) zijn, gezien hun landschappelijk karakter (duinen) beperkt tot een hoofdgebouwenzone en een erf ten behoeve van de van aan- en bijgebouwen.



afbeelding: uitsnede van Habitatrichtlijngebied Kennemerland-Zuid

#### Flora en faunawet (2002)

Op 1 april 2002 is de Flora en Faunawet in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt ten dele de Natuurbeschermingswet (soortenwet), de Vogelwet en de Jachtwet. De Flora- en Faunawet (art. 4 Ffw) wijst in beginsel alle in het wild levende zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen als beschermd aan:

- in Nederland voorkomende soorten zoogdieren, met uitzondering van nader bij AMvB aan te duiden gedomesticeerde dieren en met uitzondering van de zwarte en de bruine rat en de huismuis;
- op het Europese grondgebied van de lidstaten voorkomende soorten vogels met uitzondering van nader bij AMvB aan te duiden gedomesticeerde vogels;
- in Nederland voorkomende soorten amfibieën en reptielen;
- in Nederland voorkomende soorten vissen, behalve de soorten waarop de Visserijwet 1963 van toepassing is.

Sinds 1 april 2002 geldt daarom dat ook heel gewone en veel voorkomende, in het wild levende soorten en hun leefomgeving strikt zijn beschermd, zoals bijvoorbeeld

wilde konijnen, fazanten, koolmezen, merels, winterkoninkjes en alle soorten reptielen en amfibieën. Enkele uitzonderingen zijn vermeld op een negatieve lijst. De Flora- en Faunawet bevat de mogelijkheid tot ontheffingsverlening van de beschermende verbodsbepalingen, echter dit is geen vanzelfsprekendheid. Hierbij geldt de duurzame instandhouding van de soorten als uitgangspunt. Voor een ontheffing van soorten die zijn vermeld op bijlage 4 van de Europese Habitatrichtlijn zal het tevens noodzakelijk zijn een uitgebreide onderbouwing te geven van onder meer het groot maatschappelijk belang van de voorgenomen activiteit en het onderzoek naar alternatieven.

#### Vierde nota waterhuishouding

Deze nota beschrijft het landelijke integrale waterbeheer. Een belangrijke doelstelling is het ontwikkelen en instandhouden van gezonde waterhuishoudkundige systemen, die duurzaam gebruik garanderen. Belangrijke beleidsvoornemens zijn in dit verband:

- Bij elk ingrijpen in het watersysteem rekening houden met meerdere belangen en met het functioneren van het systeem;
- Invullen van de ecologische hoofdstructuur, onder meer door de aanleg van milieuvriendelijke oevers, de aanleg van passages en het opheffen van barrières voor dieren;
- herstellen van specifiek Nederlandse milieutypen door een gebiedsgerichte aanpak;
- zonerings van gebruiksvormen;
- terugdringen van de verdroging door zorgvuldig gebruik om te gaan met gebiedseigen water en door peilbeheer en grondwateronttrekkingen aan te passen;
- reserveren en aanpassen van de grondwatervoorraden.

In de waterparagraaf wordt specifiek ingegaan op de aspecten van grondwaterbeheer, die de gemeente in het plangebied kan treffen.

#### Nota Belvedere

In de Nota Belvedere (1999) is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting opgenomen. In het rapport worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvedere gebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorziet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het belvederegebied Kennemerland. Kenmerkend voor dit belvederegebied zijn de landschappelijk fraaie landgoederen en oude villawijken die op het oude duingebied zijn gebouwd. Deze waarden dienen beschermd te worden en nieuwe ontwikkelingen dienen ingepast te worden met aandacht voor de cultuurhistorische waarden.

#### Verdrag van Valetta (Malta-1992)

Het Europese Verdrag van Valetta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van

archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is het vanaf 1 januari 2005 verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden.

Op grond van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is er globaal voor de westrand van Bentveld sprake van hoge archeologische verwachtingswaarden en voor de oostzijde sprake van een middelhoge trefkans.

### 3.3 Provinciaal beleid

Vanuit het provinciale beleid is het streekplan het meest van belang.

Streekplan Noord-Holland Zuid (2003)

In het streekplan worden twee belangrijke grote groene zones aangegeven:

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

Bentveld is aan drie zijden omgeven door duingebied. Voor dit gebied geldt behoud en ontwikkeling van de ecologische kwaliteit. Uitgangspunt voor het streekplan is dat de kernen die gelegen zijn in het duingebied niet verder uitbreiden.

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

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

Verstedelijking buiten de contour is alleen mogelijk indien:

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

Binnen de contouren wordt gestreefd naar een vervlechting van woon- en werkfuncties. Verstedelijking buiten de rode contour is in principe niet mogelijk.

Het plangebied ligt grotendeels binnen de bebouwingscontour van Aerdenhout. De manege en het scoutingterrein liggen buiten de stedelijke contour.

De provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS) omvat die delen van Noord Holland, waar behoud en ontwikkeling van natuur en landschap voorop staat. Het buitengebied rondom Bentveld maakt onderdeel uit van deze PEHS. Bentveld is een grondwaterbeschermingsgebied.

De daarvoor in aanmerking komende gebieden zijn bestemd als "Natuurgebied".

Door middel van een aanlegvergunningstelsel, bouwverbod en verbodsbepaling zijn deze gebieden veilig gesteld. Daarnaast valt een groot deel van deze bestemming onder de werking van de Natuurbeschermingswet.

Tevens is vermeldenswaardig dat een deel van het plangebied wordt doorkruist door een regionaal fietspad dat onderdeel uitmaakt van het fietsnetwerk van de provincie Noord-Holland.

### 3.4 Beleid van de waterbeheerder

#### Waterkeringsbeheerplan 2003-2007

Het hoogheemraadschap van Rijnland beheert de zeewering tussen Wassenaar en IJmuiden, in totaal ruim veertig kilometer. Rijnland heeft de verantwoording voor het onderhoud van de zeereep.

De zeewering heeft niet alleen de functie van waterkering, de duinen bieden ook ruimte aan toerisme en recreatie, natuur, waterwinning en wonen.

Op dit moment voldoet de zeewering aan de gestelde veiligheidsnorm van 1/10.000. De verwachting is dat de zee, als gevolg van de stijging van de zeespiegel, een kleine honderd meter in de richting van het land zal opschuiven.

Om dit goed te beheren is in 2003 een waterkeringbeheersplan vastgesteld. Hierin wordt het beleid achter de keur geregeld.

Het plangebied ligt buiten de buitenbeschermingszone, zodat het niet noodzakelijk is om beschermende maatregelen op te nemen tot behoud van de waterkerende functie.

#### Waterbeheersplan 2006-2009

Het hoogheemraadschap is op dit moment bezig met de inventarisatie van de wensen en eisen en de visievorming voor het waterbeheersplan. In het voorjaar van 2006 dient het plan aan de provincies Noord- en Zuid-Holland te worden aangeboden. Het waterbeheersplan bevat de doelstellingen waar Rijnland zich aan verbindt. De doelstellingen hebben betrekking op de waterbeheersing, waterkeringen, waterkwaliteit en vergunningverlening en handhaving.

### 3.5 Gemeentelijk beleid

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

#### Structuurschets Zandvoort (1996)

Algemene doelstelling voor Bentveld is het zorgvuldig beheren van het aanwezige groen en de bebouwing en bewuste inpassing van eventuele nieuwbouw.

De huidige verkaveling dient in stand te blijven, en het landgoed Bentveld dient als rijksmonument in ere te worden hersteld en landschappelijk te worden beheerd.

Voor de openbare gronden zijn aandachtspunten:

- het openhouden van de onverharde wandelpaden,
- behoud en herstel van laanbeplanting langs de straten,
- behoud en ontwikkeling van bosbermen en bermen met duinvegetatie.

#### Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan: GVVP (2000)

Het GVVP richt zich in het algemeen op het bevorderen van de verkeersveiligheid voor alle deelnemers binnen de gemeente Zandvoort. Daarbij dient de

bereikbaarheid te zijn gewaarborgd. Bovendien moet de verkeershinder worden geminimaliseerd. Een en ander betekent:

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

Voor het onderhavige plangebied “Bentveld” zijn met name de herinrichting van de Zandvoortselaan en verder de inrichting van het woongebied als 30 km-gebied van belang. Daartoe zijn maatregelen, zoals inritconstructies naar de Zandvoortselaan en drempels en wegversmallingen aangelegd. In het plangebied bevinden zich geen black-spots. Volgens het GVVP is het Zandvoortse parkeerbeleid er primair op gericht om de bewoners van Zandvoort van parkeeroverlast te vrijwaren. In Bentveld is geen sprake van een parkeerprobleem. De gemiddelde parkeernormen van het CROW (ASVV 2004) worden in het bestemmingsplangebied gehanteerd.

#### Monumentenbeleid

Eén van de belangrijkste doelstellingen van het plan is het behoud van de karakteristieke waarden. Het gaat daarbij om de voor Zandvoort karakteristieke bebouwing van Bentveld. Hiertoe is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

In het gebied is verder één rijksmonument aanwezig. Het betreft het landgoed Groot-Bentveld. Behoud van de kwaliteiten dit landgoed, dat de naamgever is van de kern Bentveld, staat centraal.

In het gebied zijn geen gemeentelijke monumenten aanwezig.

#### Beeldkwaliteitplan Zandvoort (2001)

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

Het beeldkwaliteitplan gaat uit van een gebiedsgericht beeldkwaliteit of welstandsbeleid. De gebieden zijn ingedeeld op basis van (historische) kwaliteit of op basis van thematiek. Er is een onderscheid gemaakt in vier typen gebieden: consolidatiegebieden (behouden, herstellen); aandachtsgebieden (behouden en gericht vernieuwen); ontwikkelingsgebieden (nieuwe waarden toevoegen); neutrale gebieden (reguliere toetsingsgronden).

De landgoederen en villagebieden op en langs de binnenduinrand zijn in de Nota Belvedere beschreven als cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Bentveld is daarom getypeerd als consolidatiegebied. Hier dient extra aandacht te zijn voor toevoegingen aan de hoofdbebouwing. Nieuwbouw door splitsing van kavels dient men te vermijden, omdat hierdoor ongewenste verdichting plaatsvindt. Vermeden moet worden dat in Bentveld functies gesitueerd worden die afwijken van de woonfunctie.



#### Welstandsnota (2004)

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota. Voor Bentveld geldt vanwege het bijzondere cultuurhistorisch waardevolle karakter een bijzonder welstandsbeleid. De welstandscriteria zijn:

- Het landschappelijk duinkarakter en de reliëfrijke omgeving vormen een onlosmakelijk onderdeel van het karakter van villagebieden en dienen dan ook als uitgangspunt te worden gehanteerd bij het ontwerp van de bebouwing (situering en erfinrichting);
- Bebouwing dient ruim teruggelegen van de weg gesitueerd te worden;
- Bij nieuwbouw streven naar oriëntatie van de voorgevel op de weg. Bij vervangende nieuwbouw is de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend;
- Variatie in rooilijnen van de belendingen respecteren.

#### GSM-Beleid (2001)

Door de explosieve groei van het mobiele telefoonverkeer neemt de omvang van de in de gemeente Zandvoort gewenste GSM -installaties zodanige vormen aan, dat deze in goede banen dient te worden geleid. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 10 april 2001 de '*Nota GSM-Beleid gemeente Zandvoort ten behoeve van planologische vrijstellingsprocedures inzake GSM antenne-installaties*' vastgesteld. Deze nota dient als goede ruimtelijke onderbouwing voor het al dan niet verlenen van vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 2 WRO. Voor het onderhavige plangebied geldt dat in het woongebied gebruik dient te worden gemaakt van hoge gebouwen in plaats van nieuw op te richten zendmasten. Vrijstaande zendmasten van maximaal 40 m hoogte zijn slechts toelaatbaar, indien plaatsing op hoge gebouwen niet mogelijk is, plaatsing in de vorm van kunstwerken niet mogelijk is, de plaatsing ruimtelijk inpasbaar is en de plaatsing radiografisch noodzakelijk is. Voor het natuurgebied in het buitengebied geldt dat vooralsnog geen toestemming wordt gegeven voor antenne-opstelpunten. De in de nota opgenomen richtlijnen voor de plaatsing van de antennes zijn in de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan verwerkt.

#### Prostitutiebeleid (2001)

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

#### Beleid inzake erfbebouwing en dakkapellen (1999)

De gemeenteraad heeft op 16 december 1999 de '*Nota Stedenbouwkundig toetsingsbeleid ten behoeve van planologische vrijstellingsprocedures inzake erfbebouwing en dakkapellen*' vastgesteld. Met deze nota kan de gemeente op een consistente wijze gebruik maken van de mogelijkheid tot het verlenen van vrijstellingen als bedoeld in artikel 19 lid 3 WRO voor de realisering van

erfbebouwing (bijgebouwen, aan- en uitbouwen) en dakkapellen. De in de nota genoemde richtlijnen voor het verlenen van vrijstellingen zijn in de voorschriften van het onderhavige bestemmingsplan verwerkt.

Bovendien is in dit bestemmingsplan rekening gehouden met de vergunningsvrije bouwwerken ingevolge de Woningwet. Dit betekent dat daar waar de gemeente meer wilt toestaan dan op basis de nieuwe regelgeving vergunningsvrij mag, dit in de voorschriften van het onderhavige plan is geregeld. Voorts zijn bepalingen opgenomen die ongewenste bebouwing kunnen indammen.

## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Uitgangspunten

Voor dit bestemmingsplan gelden de volgende uitgangspunten:

- behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande stedenbouwkundige karakteristieken en kwaliteiten van het (woon)gebied in combinatie met het handhaven van het bestaande profiel van de openbare ruimte;
- toepassen van de gemeentelijke richtlijnen voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen en privé-zwembaden. Bestaande aanbouwen mogen worden gehandhaafd. Voortuinen dienen in principe vrij te blijven van bebouwing;
- behoud van de karakteristieke (landschappelijke en natuurlijke) waarden van het duingebied. De tuinen bij de duinvilla's dienen vrij van bebouwing te blijven en het reliëf dient behouden te blijven;
- handhaving van de bestaande verkeerstructuur en -inrichting in combinatie met behoud van de fietsroutes en onverharde paden;
- mogelijkheid bieden tot herontwikkeling garagerterreinen voor woongebouwen;
- herstructurering woningbouwmogelijkheden Zuidlaan 36 verwerken in bestemmingsplan;
- handhaving van de bedrijven en horecavoorzieningen, waarbij moet worden voorkomen dat milieuhinderlijke bedrijven en voorzieningen zich vestigen. Inzake logies verstrekken in woningen bestaande gemeentelijke regeling opnemen;
- opnemen van een regeling voor het uitoefenen van beroep aan huis onder voorwaarde dat er geen hinder voor de woonomgeving ontstaat.

### 4.2 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van Bentveld is hoog. Bentveld is gebouwd op de reliëf- en bosrijke binnenduinrand rondom het landgoed Groot Bentveld. In delen van Bentveld is dit reliëf nog duidelijk te herkennen.

Bentveld kent een grillige structuur van gebogen lanen en straten met een eenvoudige profielindeling, begeleid door openbaar en particulier groen. Langs de straten in het zuidelijk deel van Bentveld zijn vaak bomenrijen geplaatst die het groene aanzien van de straten mede bepalen.

Zoals hiervoor is geconcludeerd is handhaving c.q. bescherming van bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten een van de belangrijkste doelstellingen van dit bestemmingsplan. Middels het stellen van gerichte bebouwingsvoorschriften kan dit doel worden bereikt. Alvorens specifieke voorschriften kunnen worden opgesteld dient bekend te zijn welke kwaliteiten er in een gebied voorkomen, in hoeverre deze gehandhaafd moeten worden en op welke wijze de handhaving ervan plaats kan vinden. Met name wanneer in een bepaald gebied een aantal sterk van elkaar verschillende karakteristieke omgevingen voorkomen, is het belangrijk hierin onderscheid te maken, teneinde uiteindelijk gedifferentieerde voorwaarden te kunnen stellen. Het opnemen van meer algemene voorschriften is wel mogelijk, doch het risico is dat een stringente bebouwingsregeling ontstaat, die in sommige gevallen onnodig beperkend kan

werken. Bovendien bestaat het gevaar dat een algemene regeling niet is toegespitst op zeer specifieke en/of bijzondere waarden, waardoor doelen voorbij worden gestreefd.

In het beeldkwaliteitplan Zandvoort zijn de inventarisatie en de waardering van kwaliteiten samengevoegd tot een document, dat enerzijds als uitgangspunt voor de juridische regeling dient, doch daarnaast als zelfstandig toetsingskader kan dienen, zoals bijvoorbeeld bij de toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand.

Bentveld is in het beeldkwaliteitplan benoemd tot een zogenaamd consolidatiegebied. In consolidatiegebieden zijn de reeds aanwezige (cultuurhistorisch waardevolle) stedenbouwkundige en/of architectonische eigenschappen van een zodanige kwaliteit dat het beleid vooral gericht moet zijn op handhaven (consolideren) van de bestaande kwaliteiten en eigenschappen. Deze gebieden zijn aan relatief weinig ingrepen onderhevig. In geval van verandering of vervanging van bestaande elementen dient de nadruk te liggen op conformeren aan de reeds aanwezige context en waar mogelijk het herstellen van verloren waarden.

Bentveld wordt in een gebiedstypologie onderscheiden als woongebied.

De woongebieden conformeren zich aan het duinlandschap, er is sprake van verweving door structuur en zichtlijnen.

De bebouwing in Bentveld wordt voornamelijk gekenmerkt door grote villa's in verschillende bouwstijlen op eigen, vaak ruime kavels met diepe voortuin. De samenhang in het villagegebied komt voornamelijk voort uit de landschappelijke setting, het verkavelingspatroon en de wisselende, teruggelegen situering van de bebouwing ten opzichte van de weg. Door de terugliggende bebouwing en het groen van hagen en bomen heeft dit deel een groene uitstraling.

In het zuidelijk gedeelte van Bentveld is soms sprake van meer seriematige bouw van villa's. Langs de Zandvoortselaan is sprake van een grote diversiteit aan bebouwing met aan de noordzijde een menging van functies. Het uiterlijk is hier wat steniger van aard. Aan de zuidzijde van de Zandvoortselaan zijn twee architectonisch bijzondere woningbouwcomplexen uit begin 20e eeuw gelegen. Tevens zijn een aantal bijzondere gevallen van gestapelde woningbouw in het plangebied aanwezig. De bebouwing heeft geen overheersende kenmerkende architectuurstijl. De bebouwing is wel veelal uitgevoerd in baksteen. De kapvormen zijn divers en wisselen van richting met zowel langskappen als dwarskappen. Ook zijn er veel villa's te vinden uitgevoerd met plat dak.

Het bosrijke duinlandschap is nog herkenbaar binnen Bentveld. Door de reliëfverschillen en de bosrijke percelen, wordt de ligging in het duinlandschap versterkt. Vanaf de rand van het bestemmingsplangebied, de Westerduinweg en de Zandvoortselaan tussen Bentveld en Zandvoort, is er zicht op het open duingebied.

Het gebogen stratenpatroon is kenmerkend. Het profiel is sober uitgevoerd. Het profiel bestaat uit een rijbaan, soms met trottoir waarbij het materiaal van de rijbaan bestaat uit gebakken klinkers en van de trottoirs uit betontegels. Aan weerszijde van de straat ligt een grasstrook, soms met bomen. Er is, met uitzondering van de doorgaande wegen, geen aparte ruimte opgenomen voor het parkeren. Al het parkeren vindt plaats op eigen terrein. In de straten geeft dit een rustig en sfeervol beeld.

### Beleidskader

Het ruimtelijk beleid is gericht op het respecteren van het tuinstadkarakter. Het beleid voor de beeldkwaliteit van dit onderdeel is:

- nieuwbouw door splitsing van percelen moet voorkomen worden, doordat hierdoor een ongewenste grotere dichtheid ontstaat;
- zorgvuldig omgaan met toevoegingen aan de hoofdbebouwing;
- geen nieuwe functies in Bentveld toevoegen die afwijken van de woonfunctie;
- de Zandvoortselaan 'verzachten', waardoor de barrièrewerking visueel wordt verminderd, bijvoorbeeld door een bomerij die het profiel versmalt;
- het huidige groene karakter van de openbare ruimte dient gehandhaafd te worden, waarbij het behouden van de zichtlijnen op het duinlandschap en het doortrekken van de duinbeplanting in het woongebied de uitgangspunten vormen;
- de erfscheidingen worden bij voorkeur gevormd door hagen, eventueel gecombineerd met tuinmuren en/of hekwerken, om het groene beeld te domineren. De hoogte van erfscheidingen aan de straatzijde dient maximaal 1 m hoog te zijn.

## 4.3 Ontwikkelingen

Binnen het bestemmingsplangebied zijn een paar nieuwbouwoffontwikkelingen voorzien. Het betreft bouwplannen aan de Zandvoortselaan en een bouwplan voor een perceel tussen de Zuidlaan en de Taxuslaan.

### Herontwikkelingen Zandvoortselaan

Voor enkele locaties aan de Zandvoortselaan is een stedenbouwkundige visie geformuleerd om te komen tot een ruimtelijke verbetering. Voor de locaties van garage Barnhoorn en garage Flinterman wordt een herontwikkeling voorgestaan. Bebouwing dient te bestaan uit vrijstaande woonbebouwing. Appartementenbouw (meergezinswoningen) zijn toegestaan, mits de verschijningsvorm goed aansluit bij de nabijgelegen bebouwing. Dit houdt in dat:

- de goot- en bouwhoogte van 6m. resp. 10 wordt toegestaan,
- Indien het gebouw wordt voorzien van een kap, de dakhelling tussen de 35 en 55 graden mag bedragen. Het erf mag maximaal 35% van het erf worden bebouwd tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.
- bebouwing dient minimaal 2 meter uit de zijerfgrens te blijven. De achterzijde van de percelen aan de kant van het provinciale fietspad, dient zoveel mogelijk vrij te blijven van bebouwing.
- De parkeervoorziening dient opgelost te worden op eigen grond, bij voorkeur ondergronds.

### Zuidlaan

Tussen de Zuidlaan en de Taxuslaan is een groot perceel gelegen, waarop de mogelijkheid is geboden om villabouw te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan is de bouw van 9 woningen mogelijk. In dit bestemmingsplan is de bouw van 4 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het behoud van monumentale waardevolle vegetatie. Rondom is een

groenzone van 10 meter breedte langs de grens van het grondstuk noodzakelijk als buffer tussen de omgeving en bebouwing. Binnen de aangegeven bouwvlakken is het toegestaan om grote oppervlakten (200m<sup>2</sup>) te bebouwen. Om het groene karakter van het gebied te behouden dient de minimale afstand tussen de hoofdgebouwen 10 meter te zijn. Een gecombineerd ontsluiting vanaf de Zuidlaan is gewenst.

#### 4.4 Wijze van bestemmen woonbebouwing

De systematiek die is gekozen, is een vrij gedetailleerde manier van bestemmen. De situering van de hoofdgebouwen wordt grotendeels bepaald door de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Bijgebouwen mogen in principe alleen op de zij- en achtererven worden gebouwd, uiteraard op beperkte schaal. Er worden binnen het plangebied drie woningtypen onderscheiden:

- duinvilla's;
- vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten woningen;
- meergezinswoningen.

##### *Duinvilla's*

Aan de noordzijde van de Zandvoortselaan en achter de Duinrooslaan zijn vrijstaande duinvilla's in het duingebied gesitueerd. Vanwege hun aard en omvang hebben deze woningen een afzonderlijke subbestemming gekregen. Aan de duinvilla's behoeft geen bijzondere beeldkwaliteit te worden toegekend. Het om het bouwperceel gelegen duinterrein dient wel vanwege het reliëf en/of de ligging tegen het beschermde natuurgebied aan, een bijzondere bescherming te krijgen. Gelet op de unieke ligging in de duinen (natuurgebied!) gelden voor deze woningen echter beperkte uitbreidingsmogelijkheden, zowel met betrekking tot het hoofdgebouw als met betrekking tot bijgebouwen. Kenmerkend is dat zowel hoofd- als bijgebouwen als bijvoorbeeld zwembaden binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd. Gronden buiten bouwvlakken mogen niet worden bebouwd.

##### *Het bepalen van de bebouwingsvlakken bij duinvilla's*

De duinvilla's (W-1(A1)) hebben een ruim bebouwingsvlak gekregen waarbinnen alle bebouwing dient te worden gerealiseerd. De afstand van het bebouwingsvlak tot de zijdelingse en achterste perceelgrens is minimaal 10 m. De afstand tot de openbare weg is in principe minimaal 15 meter, tenzij de woning nu reeds dicht bij de weg is gebouwd. Bij de duinvilla's (W-1(A1)) is een bepaling opgenomen, dat het bouwvlak voor 40% mag worden bebouwd, tenzij de bebouwing nu reeds dit oppervlak overtreft. De overige (duin)villa's (W-1(A)) hebben een bebouwingsvlak, dat voor 100% mag worden bebouwd. Bij de situering van de bebouwingsvlakken is rekening gehouden met de bestaande aanwezige bebouwing en/of landschappelijke waarden ter plaatse.

##### *Vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten woningen*

Onder deze categorie vallen alle overige eengezinswoningen binnen het plangebied. Het betreft hier het merendeel van de woningen in het plangebied. Deze categoriewoningen is ondergebracht in een tweetal subbestemmingen, één voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen (W-1(B)) en één voor de drie of meer aaneengesloten woningen (W-1(C)).

##### *Meergezinswoningen*

In het plangebied staan meerdere gestapelde meergezinswoningen. De meergezinswoningen hebben een afzonderlijke bestemming, namelijk Wonen 2 (W-2). Het aantal bouwlagen wordt bepaald door de hoogteaanduiding op de plankaart.

#### *Het bepalen van de bebouwingsvlakken bij woningen*

In principe wordt in dit bestemmingsplan de huidige bebouwing als uitgangspunt genomen bij het bepalen van het bebouwingsvlak. De voor- en zijgevels vormen daarbij voorste en zijdelingse grenzen van het bebouwingvlak. Ondergeschikte bouwdelen als erkers, serres, bijgebouwen, alsmede kleinere gevelsprongen zijn daarbij buiten beschouwing gelaten. De ligging van de achterste bouwgrens hangt af van de bestaande (horizontale) diepte van een woning. Is deze 12 m of meer, dan vormt de bestaande achtergevel (exclusief erkers, serres, aanbouwen of bijgebouwen en dergelijke) de achterste grens van het bebouwingsvlak.

Bedraagt de diepte van een woning minder dan 12 m, dan is de achterste grens van het bebouwingsvlak op 12 m afstand van de voorste bebouwingsgrens gelegd, mits de afstand tussen de achterste bebouwingsgrens en de achterste perceelsgrens niet minder dan 10 m bedraagt. Is dat wel het geval, dan wordt een bouwvlakdiepte van 10 m aangehouden dan wel, wanneer deze meer bedraagt, de bestaande bouwvlakdiepte. De bouwvlakdiepte van 10 m wordt eveneens aangehouden indien toepassing van een bouwvlakdiepte van 12 m zou leiden tot rechtsongelijkheid in een stedenbouwkundig ensemble. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer van een aantal aaneengesloten woningen enkele achterpercelen te klein zijn om een bouwvlakdiepte van 12 m toe te passen.

Andere woningen in het betreffende bouwblok, met in principe wel een voldoende diep achtererf voor een bouwvlak van 12 m krijgen in dat geval eveneens een bouwvlak van 10 m. In enkele situaties is aan een woning, hoewel nog geen 12 m diep en een voldoende diep erf, niet of nauwelijks verdere uitbreidingsruimte toegekend. Dit is het geval bij woningen, waar niet of nauwelijks vrije erf ruimte beschikbaar is. In die gevallen volgt het bouwvlak geheel of nagenoeg geheel de contouren van de bestaande woning.

Een uitzondering op deze algemene regel vormt een aantal percelen van vrijstaande villa's. Aan deze percelen is een bouwvlakdiepte van 10 tot maximaal 12 meter toegekend.

#### *Erven en Tuinen*

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd c.q. uitgebreid. De gronden gelegen buiten een bouwvlak worden onderscheiden in gronden die als erf binnen het bestemmingsvlak zijn aangeduid en gronden met de aanduiding 'Tuin'. Op de gronden met de aanduiding erf zijn bijgebouwen alsmede uit- en aanbouwen van hoofdgebouwen toegestaan. Deze gebouwen mogen in principe niet op de gronden met de aanduiding 'Tuin of onbebouwd erf' worden gebouwd. Er zijn echter enkele uitzonderingen, waarop verderop in dit hoofdstuk zal worden teruggekomen.

Allereerst volgt een toelichting op de bepaling van de grens tussen te bebouwen en niet te bebouwen erven. Deze grens ligt in principe op 5 m achter de voorste grens van een bouwvlak. Dit betekent dat bijgebouwen, aan- en uitbouwen minimaal 5 m achter de voorgevel gebouwd dienen te worden. Het plangebied kent echter een groot aantal situaties waar dit principe voor meerdere uitleg vatbaar is. Derhalve worden hier een aantal situaties toegelicht:

- daar waar woningen dicht naast elkaar staan, is een rechte lijn tussen twee zijgevels getrokken;
- wanneer in hiervoor genoemde situaties voorgevels niet in elkaars verlengde liggen, is uitgegaan van de voorgevel, welke het verst van de straat ligt;
- als woningen verder van elkaar liggen, ligt de erfbebouwingsgrens op 5 m achter de eigen voorgevel. Dit kan ‘verspringende’ grenzen tot gevolg hebben, doch dit is in deze gevallen ruimtelijk aanvaardbaar.

Toepassing van de regeling en uitleg als hiervoor beschreven, vraagt in een aantal situaties echter om een nuancering. Het gaat hierbij om de volgende situaties, welke zowel zelfstandig als in combinatie kunnen voorkomen:

- daar waar een voorgevel van een woning in het verlengde ligt van een zijgevel (hoeksituaties);
- daar waar strikte toepassing van het 5 m-principe tot een onaanvaardbare inperking van het te bebouwen erf leidt;
- daar waar strikte toepassing van het 5 m-principe tot afbreuk aan het bedoelde (wenselijke) ruimtelijke beeld leidt.

Met uitzondering van de bijgebouwingregeling voor de duinvilla's, welke hiervoor reeds is beschreven, gelden voor alle eengezinswoningen in principe identieke voorschriften.

Uitgangspunt is dat de erven bij woningen een open karakter dienen te houden.

Derhalve geldt een maximaal bebouwingspercentage van 35%.

Om te voorkomen dat op grotere erven dan toch relatief veel bebouwing mogelijk is, is de maximum oppervlakte beperkt tot 50 m<sup>2</sup>, uitgezonderd bouwpercelen, groter van 2.000 m<sup>2</sup>, waar de maximum oppervlakte is beperkt tot 100 m<sup>2</sup>. Daarbij moet worden opgemerkt dat gedeelten van een bouwperceel, die zijn bestemd voor ‘Natuur (duinterrein)’ in dit geval niet worden meegerekend. Voorts worden uiteraard eisen gesteld aan de goot-, nok- en bouwhoogte van de erfbebouwing.

Ten aanzien van de gronden waarop geen gebouwen zijn toegestaan, welke in het bestemmingsplan zijn aangeduid met ‘Tuin’, geldt dat hier in principe geen gebouwen zijn toegestaan. Binnen het plangebied komt echter een groot aantal serres en erkers aan de voorzijde van woningen voor. Deze leveren soms een dusdanige karakteristiek beeld op, dat het in sommige gevallen gewenst is dit beeld te handhaven en waar mogelijk te versterken. Derhalve is in het plan een regeling opgenomen, welke het mogelijk maakt om delen van onbebouwde erven te gebruiken voor de bouw van een serre of erker, alsmede voor balkons. Overigens zijn de bouwmogelijkheden beperkt gehouden; het is niet mogelijk om aan de voorzijde van een woning substantiële uitbreidingen te plegen. Hiervoor is de regeling dan ook niet bedoeld. De bedoeling is de eigenaar/bewoner van een woning de mogelijkheid te geven het pand te voor zien van een karakteristiek (gebruiks)accent, dat tevens een bijdrage levert aan een karakteristiek straatbeeld.

#### *Bestaande afwijkingen*

In het plan is een regeling getroffen voor bestaande gebouwen, welke door hun situering en/of omvang afwijken van de hiervoor toegelichte bebouwingsregeling. De regeling voorziet erin dat bestaande afwijkingen (qua hoogte, maat of afstand) gehandhaafd mogen worden. De regeling lijkt op de overgangsregeling. Een belangrijk verschil is dat de regeling volledige nieuwbouw conform de bestaande (afwijkende) hoogte, maten en/of afstanden toestaat, daar waar het overgangrecht alleen gedeeltelijke verandering en vernieuwing toestaat en volledige nieuwbouw



behoudens calamiteiten, uitsluit. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de regeling 'bestaande afwijkingen' niet van toepassing is of kan zijn bij andere (niet in de betreffende bepalingen genoemde) afwijkingen, zoals afwijkingen inzake het toegelaten gebruik van gronden en/of gebouwen.



## 5 Milieu

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

### 5.1 Bodem

Voor wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit zijn, voor zover bij de gemeente bekend, geen bestaande knelpunten in het plangebied.  
De gronden onder garage Barnhoorn zijn recent gesaneerd.

Bij de voorgenomen wijziging tot woondoeleinden dient een verkennend onderzoek te zijn uitgevoerd;

Voor het perceel Zuidlaan 36 waar de bouw van 4 woningen mogelijk is, is verkennend onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn dat in de bodem geen verontreinigingen zijn aangetroffen, die woningbouw ter plaatse ongeschikt maken.

Voor de garage Barnhoorn geldt dat de bodem matig verontreinigd is door zink en lood en licht verontreinigd is door koper, cadmium, minerale oliën en EOX. Deze verhoogde waarden worden verklaard door de aangetroffen puinfractie in de ondergrond van de garage ter plaatse. Bij het afgraven van het terrein ten behoeve van de bouwactiviteiten dient rekening te worden gehouden met voormelde verontreinigingen.

Voor garage Flinterman geldt dat bij het bodemonderzoek in de bodem en het grondwater rondom de ondergrondse brandstoftanks geen verontreiniging met product uit de tanks is aangetoond. De aangetoonde lichte verontreiniging in de bodem met minerale olie ter hoogte van de vulpunten vormt, vanwege de concentratie en de omvang van de verontreiniging, volgens de Wet Milieubeheer, geen aanleiding tot sanering. Geadviseerd wordt echter, om de verontreinigde grond tijdens verwijdering van de ondergrondse tanks te saneren.

### 5.2 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. In de wet wordt per geluidsbron een regeling gegeven voor industrielawaai, spoorweglawaai en wegverkeerslawaai. Voor het onderhavige plangebied is alleen de regeling voor wegverkeerslawaai van direct belang, aangezien een zoneplichtige weg in het plangebied ligt.

Met ingang van 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. Voor weg- en railverkeerslawaai wordt nu de nieuwe Europese dosismaat Lden in dB gehanteerd. Alle grenswaarden voor weg- en railverkeerslawaai zijn in de gewijzigde Wet geluidhinder door deze dosismaat 2 dB lager. Voor industrielawaai veranderen de dosismaat en de grenswaarden niet.

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP 2000 gewijzigd in 2006) zijn met name de herinrichting van de Zandvoortselaan en verder de inrichting van de overige straten in het plangebied als 30 km-gebied van belang. Voor de 30 km-gebieden zijn indien nodig "sobere" maatregelen, zoals wegversmallingen en inritconstructies, getroffen.

De Zandvoortselaan is de enige zoneplichtige weg in het bestemmingsplangebied. De Zandvoortselaan bestaat deels uit één en deels twee rijstroken, zodat de zonebreedte 200 meter bedraagt.

Voor de berekening van de geluidsbelasting van de Zandvoortselaan is gebruik gemaakt van verkeerstellingen uit 2004. Er is uitgegaan van een autonome groei van 1,5 % per jaar om de verkeersintensiteit voor het peiljaar 2016 te berekenen. De geluidsbelasting vanwege de Zandvoortselaan bedraagt op de westelijke locatie 61 dB(A). Op de oostelijk gelegen locatie bedraagt de geluidsbelasting 62 dB(A). Deze geluidsbelastingen zijn inclusief aftrek van 5 dB(A) conform artikel 103 uit de Wet geluidhinder.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing ter vervanging van de Barnhoorn garage en garage Flinterman. Daarnaast kunnen door een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestaande horecainrichtingen in een woonbestemming worden omgezet, waardoor woningen kunnen worden toegevoegd. Hiervoor is door de provincie Noord-Holland een hogere grenswaarde verleend. De gemeente Zandvoort heeft de uitvoering van de Wet geluidhinder gemandateerd aan Milieudienst IJmond.

### 5.3 Horeca

In het plan zijn mogelijkheden opgenomen om een horecabedrijf uit te oefenen. Om te voorkomen dat zich horecabedrijven vestigen die verstorend kunnen werken op het woonklimaat zijn de in het plan aanwezige horecabedrijven specifiek bestemd tot restaurantbedrijf. Andere vormen van horeca zijn niet wenselijk in het gebied. De restaurants geven geen overlast voor de omgeving.

### 5.4 Bedrijfsactiviteiten

In het plangebied zijn in beperkte mate bedrijfsactiviteiten aanwezig. In principe dienen deze activiteiten te passen binnen een woonomgeving. Langs de Zandvoortselaan is sprake van een drukke woonomgeving in verband met het aanwezige wegverkeerslawaai. In de rest van het plangebied is sprake van een rustige woonomgeving.

In bijlage 1 van de voorschriften, wordt aangegeven welke bedrijfstypen wel of niet zijn toegelaten in de Lijst van toegelaten bedrijfstypen. Bijlage 2 van de voorschriften werpt in samenhang met de voorschriften een belemmering op voor de aanwezigheid van geluidhinderlijke bedrijven in het plangebied.

In akoestisch opzicht zijn er geen knelpunten die om een oplossing vragen.

## 5.5 Waterparagraaf

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

Het plangebied betreft een bestaand stedelijk gebied, waarin de bestaande infrastructuur wordt gehandhaafd. Het is derhalve niet mogelijk om waterlopen in het gebied aan te brengen. De activiteiten zullen zich dan ook beperken tot het rioolstelsel in deze gemeente. Bij de vernieuwing van het rioolstelsel zal de infrastructuur worden losgekoppeld van het riool, waardoor het regenwater rechtstreeks in de bodem zal infiltreren.

Wel zal door middel van een Smartdrainput eventueel vuil van het regenwater worden gescheiden, voordat het in de bodem wordt geïnfilteerd.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland kan met het vorenstaande instemmen.

## 5.6 Luchtkwaliteit

### Wettelijk kader

In het besluit zijn grenswaarden opgenomen die per 2005 (fijn stof) of 2010 gelden (overige stoffen). De normen van het besluit dienen in acht te worden genomen bij bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit. Voor stikstofdioxide geldt de zogenoemde plandrempel. Deze plandrempel wordt elk jaar aangescherpt tot de grenswaarde (2010) is bereikt. De volgende grenswaarden (jaargemiddeld) zijn opgenomen:

- Zwavel (SO<sub>2</sub>): 125 µg/m<sup>3</sup>
- Stikstofdioxide: 40 µg/m<sup>3</sup>
- Fijn stof (PM 10): 40 µg/m<sup>3</sup>
- Koolstofmonoxide: 8 uurgemiddelde 6 mg/m<sup>3</sup>
- Benzeen: 10 µg/m<sup>3</sup>
- Lood: 0,5 µg/m<sup>3</sup>

### Situatie

Het plangebied betreft voornamelijk een conserverend bestemmingsplan. Er worden in het plan een aantal kleinschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

- een woongebouw op de plaats van garagebedrijf Barnhoorn en garagebedrijf Flinterman

- de bouw van villa's op het perceel Zuidlaan nr36

Het plan is langs de Zandvoortselaan gesitueerd, de huidige (2006) verkeersintensiteit bedraagt 18200 mvt/etmaal, toekomstige verkeersintensiteiten (2010 en 2015) bedragen 19800 mvt/etmaal en 21100 mvt/etmaal (bron: verkeersstellingen gemeente Zandvoort 1999, 2% autonome groei per jaar).

In het plangebied is volgens Car 2, versie 5.0 sprake van vrij lage achtergrondconcentraties van fijn stof namelijk 25 microgram in 2006 en 2010 en 24 microgram in 2015 (exclusief zeezoutcorrectie). Omdat sprake is van relatief lage achtergrondconcentraties van fijn stof kan in het plangebied ruimschoots worden

voldaan aan de normen voor fijn stof en stikstofdioxide. In de bijlage zijn Car-berekeningsoverzichten opgenomen.

## CONCLUSIE

Er kan worden voldaan aan de normen van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 vormt daarom geen knelpunt voor de uitgangspunten van het plan.

### 5.7 Externe veiligheid

In het gebied is een gashoofdtransportleidingen aanwezig. Deze leiding is gelegen onder het fietspad (oude trambaan). De diameter van de leiding is ca. 15 centimeter (6 inch) en de druk is 40 bar.

Voor het overige zijn er geen routes en leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook zijn er geen bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen of risicovolle activiteiten in of rond het plangebied aanwezig, waar bij de ontwikkeling van plannen rekening moet worden gehouden.

### 5.8 Belemmeringen

Langs het perceel van Bodaan is een watertransportleiding gelegen en onder het fietspad langs de Oude Trambaan is een aardgastransportleiding gelegen. Ter bescherming van de leidingen is op de plankaart een dubbelbestemming (Leiding-Water, respectievelijk Leiding-Gas) opgenomen waarbinnen geen activiteiten mogen worden ondernomen die de werking van de leiding negatief kunnen beïnvloeden. In het plangebied zijn geen verdere belemmeringen gelegen, zoals bijvoorbeeld straalpaden.

## 6 Juridische opzet

### 6.1 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan Bentveld van de gemeente Zandvoort is gevat in een omschrijving van de in het plan opgenomen bestemmingen, de plankaart en de voorschriften. Deze zijn juridisch bindend. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van de onderhavige toelichting.

De plankaart is getekend op een topografische ondergrond schaal 1:1000. Door middel van coderingen en/of arceringen zijn de diverse voorkomende bestemmingen aangegeven.

De bestemmingen welke op de kaart voorkomen, zijn beschreven in paragraaf 2 van de voorschriften.

De voorschriften (samen met de plankaart) zijn het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de binnen de gegeven bestemmingen aanwezige bebouwing en zijn onderverdeeld in drie paragrafen, te weten:

- *Paragraaf 1: Inleidende bepalingen*  
In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van een aantal in het plan voorkomende begrippen en in artikel 2 is opgenomen welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoering dient te worden gemeten.
- *Paragraaf 2: Algemene beschrijving in hoofdlijnen*  
In deze paragraaf (artikel 3) is de algemene beschrijving in hoofdlijnen opgenomen die geldt naast de bestemmingen. De samenhang tussen de verschillende bestemmingen wordt in belangrijke mate door deze beschrijving verzekerd (zie ook toelichting, paragraaf 6.2).
- *Paragraaf 3: Bestemmingsbepalingen*  
Vervolgens zijn de bestemmingen en het gebruik van de bebouwing en van de gronden aangegeven. In paragraaf 6.3 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.
- *Paragraaf 4: Algemene bepalingen*  
Deze paragraaf omvat de algemeen geldende, niet bestemmingsspecifieke voorschriften, te weten een aanlegvergunningstelsel, enkele wijzigingsbevoegdheden, de algemene vrijstellingsbepalingen, de algemene gebruiksbepaling en bepalingen omtrent het stellen van nadere eisen.
- *Paragraaf 5: Overgangs- en slotbepalingen*  
De laatste paragraaf van de voorschriften omvat de strafbepaling, de overgangsbepalingen en slotbepaling / de titelbepaling. Zie paragraaf 6.4 voor een toelichtende beschrijving.

## 6.2 Algemene beschrijving in hoofdlijnen

In paragraaf 2 is een algemene beschrijving in hoofdlijnen opgenomen voor het totale plangebied (artikel 3). De beschrijving in hoofdlijnen geldt voor alle bestemmingen en geeft inzicht in de beleidslijnen die de gemeente bij de planologische invulling van het plangebied wenst te volgen. Naast de functionele aspecten en criteria komen ook de ruimtelijke aspecten aan de orde. De Algemene beschrijving in hoofdlijnen beoogt een drieledige functie te vervullen. Dit betreft een toetsingsfunctie, een uitvoeringsfunctie en een afstemmingsfunctie.

Zo kan artikel 3 in algemene zin worden gelezen als tekst, die van belang is voor de vraag of bepaalde activiteiten - eventueel na een bijzondere procedure - met het bestemmingsplan in overeenstemming zijn (toetsingsfunctie). Bij weigering tot het verlenen van een vergunning zullen burgemeester en wethouders hun besluit met redenen moeten omkleden, met andere woorden: zij zullen moeten motiveren dat de voorgenomen activiteiten in strijd zijn met de beschrijving in hoofdlijnen. Deze toetsingsfunctie vereist een zorgvuldige afweging en motivering in het stadium van de vergunningverlening. Ook in relatie tot de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen zal de beschrijving in hoofdlijnen een toetsingsfunctie kunnen vervullen. Enerzijds geeft de beschrijving in hoofdlijnen de ruimte aan waarbinnen de bevoegdheid kan worden uitgeoefend, anderzijds wordt door de gemeente in de beschrijving in hoofdlijnen op voorhand vrije handelingsruimte gereserveerd.

Naast de toetsingsfunctie heeft de beschrijving in hoofdlijnen een uitvoerings- en afstemmingsfunctie. Onder de uitvoeringsfunctie wordt verstaan dat in de beschrijving in hoofdlijnen weergegeven wordt op welke wijze aan de uitvoering van de doelstellingen die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen, gestalte kan worden gegeven.

Met de afstemmingsfunctie van de beschrijving in hoofdlijnen wordt bedoeld dat door deze beschrijving niet alleen de samenhang tussen de onderdelen (bestemmingen) in het plan, maar ook de samenhang met andere beleidsvelden dan die van de ruimtelijke ordening verduidelijkt kunnen worden.

Een concreet onderdeel van de in dit bestemmingsplan opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen is de parkeernormering (artikel 3 lid 8). Hierin wordt vastgelegd dat bij het realiseren van nieuwe functies of het veranderen, dan wel uitbreiden van bestaande functies getoetst moet worden aan concreet vastgelegde parkeernormen per functie. Bij deze functies gaat het om wonen, detailhandel, horeca, dienstverlening, recreatie, maatschappelijke functies, kantoren en bedrijven. De regeling gaat uit van de fictie dat de bestaande functies aan de regeling voldoen. Eerst bij wijziging of uitbreiding van deze bestaande functies zal de parkeerregeling van het bestemmingsplan gaan gelden. Alsdan gelden de parkeernormen voor de gehele functie die ter plaatse wordt uitgeoefend. Vanzelfsprekend tellen daarbij de bestaande parkeerplaatsen mee.

## 6.3 Bestemmingen

De bestemmingen van het onderhavige bestemmingsplan zijn geregeld (in alfabetische volgorde) in de artikelen 4 tot en met 17.



Artikel 4 heeft betrekking op de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemmingen worden bedrijfsdoeleinden, kantoordoeleinden, dienstverlening of detailhandel (met woning) planologisch geregeld.

De bestemming 'Groen' (artikel 5) geeft de groene plantsoenen in het plangebied een plek. De vestiging van een restaurant blijft planologisch mogelijk dankzij de voorschriften in artikel 6 'Horeca'. Artikel 7 regelt de bestemming 'Maatschappelijk' waarin sociaal-medische voorzieningen en (aanleun)woningen toegelaten zijn. De bestemming 'Natuur' (artikel 8) is gelegd op die gronden waar het natuurlijk duinreliëf nog aanwezig is, waaronder de gronden behorend bij de woningen bestemd tot W-1(A) en W-1(A1). De bestemming Overig-Landgoed regelt in artikel 9 de mogelijkheden van het landgoed Groot-Bentveld. De bestemming 'Sport-Manege' en 'Sport-Tennisbanen' (artikel 10 en artikel 11) is gelegd op de aanwezige manege met bijbehorende gronden en de tennisbanen. In artikel 12 is een regeling opgenomen voor het gebruik en bebouwen van de gronden aangegeven met 'Tuin'. Dit betreft de gronden gelegen voor de voorgevel van de woningen. Deze regeling biedt mogelijkheden voor het bouwen voor de voorgevel voor andere erkers en balkons. In verband met de aanwezigheid van een zwembad is er voor één perceel een specifieke regeling opgenomen. De bestemming 'Verkeer' (artikel 13) verstrekt een planologisch kader voor de in het plangebied aanwezige wegenstructuur, met inbegrip van de naastliggende fiets- en wandelpaden en bermen.

In de artikelen 14,15 en 16 worden de woonbestemmingen geregeld. De bestemming 'Wonen' geeft het planologische regiem weer voor iedere woonbestemming, waarbij geen voorkeur wordt bepaald voor gestapeld danwel niet-gestapelde woningbouw. De bestemming 'Wonen 1' (artikel 15) geeft het planologisch regiem weer voor de eengezinswoningen, waarbij door middel van subbestemmingen een onderscheid wordt gemaakt tussen de duinvilla's, vrijstaande en halfvrijstaande woningen en (meer dan twee) aaneengesloten woningen. De bestemming 'Wonen 2' (artikel 16) heeft betrekking op de meergezinswoningen (appartementen/flats).

Artikel 17 omvat de dubbelbestemming Leiding-Water. Naast de geldende bestemming geldt ter hoogte van deze dubbelbestemming ook de voorschriften van deze dubbelbestemming.

In totaal worden binnen het plangebied 13 verschillende bestemmingen en 1 dubbelbestemming onderscheiden.

#### Horecaregeling

In het bestemmingsplan is geen bijzondere horecaregeling opgenomen voor het toelaten van bepaalde vormen van horeca. Vanwege het geringe aantal horecavestigingen in het plangebied, beide in de vorm van een restaurant, is het niet noodzakelijk om een regeling op te nemen ter regulering van de toegestane vormen van horeca. Uitsluitend worden horecavestigingen in de vorm van een restaurant toegestaan.

Teneinde negatieve effecten van horeca te beteugelen beschikt de gemeente over een aantal instrumenten, zoals de Drank- en horecaverordening en de op grond van A.P.V. benodigde exploitatievergunning. Het bestemmingsplan biedt, vanuit de planologische invalshoek, een additionele regeling. De rechtszekerheid vraagt om een duidelijke begrenzing van de toegelaten horeca-activiteiten.

### Bestaande afwijkingen

Artikel 4 tot en met 16 kennen een gemeenschappelijke regeling voor bestaande afwijkingen. Voor zover de bestaande bebouwing afwijkt van de bebouwingsvoorschriften, zoals het bestemmingsplan vastlegt, hanteert het plan de regel dat deze afwijkende maatvoering rechtens geldt. Hierover geldt dus niet het overgangsrecht als neergelegd in artikel 23. In het geval het betreffende bouwwerk wordt uitgebreid gelden hiervoor de reguliere bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan niet.

## 6.4 Aanvullende en algemene bepalingen

Paragraaf 4 van de voorschriften regelt een aantal bepalingen die voor het hele plangebied gelden. In artikel 18 is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor de bestemming Natuur (duinterrein) en Overig-Landgoed (buiten het bouwvlak). Dit stelsel beoogt de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden van deze gronden te beschermen.

In artikel 19 is een wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen, die in objectieve termen, het plan van aanvullende flexibiliteit beoogt te voorzien door het mogelijk te maken om een horecavestiging aan de Zandvoortselaan te betrekken bij woningbouw op het aangrenzend terrein. De algemene vrijstellingsbepalingen (artikel 20), gebaseerd op artikel 15 (lid 1a) van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zorgen eveneens voor een verruiming van de flexibiliteit van het plan. Deze vrijstellingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht; zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen. Evenwel zijn enkele specifieke vrijstellingsbevoegdheden opgenomen, welke gekoppeld zijn aan de betreffende bestemming.

In artikel 21 wordt bepaald dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van bouwwerken. Deze algemene regeling is van toepassing op de bestemmingen waarin geen specifieke regeling voor het stellen van nadere eisen is opgenomen. Waar dit wel is gebeurd geldt de specifieke regeling zoals neergelegd in de bestemming zelf. In artikel 22, de algemene gebruiksbeeping, is het toegelaten gebruik van de bebouwing en de gronden geregeld.

Opgenomen is dat het verboden is om gronden in strijd met de bestemming te gebruiken.

De overgangsbepalingen (artikel 23) hebben ten doel de rechtstoestand tijdens de overgangsfase vast te leggen. Ingevolge het eerste lid kunnen bouwwerken, die op het tijdstip van het ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn of nog gebouwd kunnen worden (bouwvergunning verleend of nog te verlenen) en die afwijken van de bebouwingsvoorschriften van dit plan, worden vernieuwd of veranderd. Lid 2 van het artikel heeft betrekking op het gebruik van de onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip dat het plan rechtskracht verkrijgt, afwijkt. In het derde lid worden enige uitzonderingen op het overgangsrecht gemaakt voor zover de bouwwerken dan wel het gebruik van gronden en bouwwerken reeds strijdig zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan. Hier vindt dus geen bescherming plaats.

Overtreding van de gebruiksbeeping is strafbaar gesteld in artikel 24, de strafbeeping. In het laatste artikel 25 wordt de titel weergegeven waarmee de voorschriften dienen te worden aangehaald, te weten 'voorschriften van het bestemmingsplan 'Bentveld van de gemeente Zandvoort'.

## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Er zal in het plangebied geen actieve gemeentelijke grondpolitiek plaatsvinden. Er zal dus geen intensieve grondverwerving plaatsvinden en ook geen grond bouwrijp worden gemaakt. Vanwege dit karakter is geen exploitatiebegroting voor het plangebied vastgesteld. Wanneer Burgemeester en wethouders gebruik van hun wijzigingsbevoegdheid maken, zullen zij tevens de daarbij behorende exploitatiebegroting opstellen. Indien woningbouw ter plaatse van het garagebedrijf wordt veranderd, zal dit een particulier initiatief op eigen gronden zijn.

Het bestemmingsplan helpt om de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk beleid juridisch mogelijk te maken. Daadwerkelijke uitvoering van dat beleid is veelal inhoud van sectoraal beleid (bijvoorbeeld verkeers- of groenbeleid). Dit zal via sectorale uitvoeringsplannen aan de orde komen. In die kaders daarvan zullen financiële middelen beschikbaar worden gesteld.

### 7.2 Handhaving

Handhaving is een belangrijk juridisch aspect in de uitvoering van het plan. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van de voorschriften van het bestemmingsplan.

Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen borgen. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid: alle grondeigenaren en -gebruikers binnen het plangebied behoren te weten aan welke planologische regels zij zich dienen te houden. Voorts dienen zij door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

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

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

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

Tevens is met de herziening van de Wet economische delicten mogelijk om tot vervolging over te gaan bij (opzettelijk) overtreden van de voorschriften uit het bestemmingsplan. Bij opzet is sprake van een misdrijf, als er geen sprake is van opzet is het een overtreding.

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

Voor de gemeente Zandvoort is een handhavingprogramma vastgesteld, waarin is aangegeven wanneer en op welke wijze handhavend zal worden opgetreden. Dit plan geldt voor het plangebied van “ Bentveld”.

## 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 8.1 Bestemmingsplanprocedure

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Kort weergegeven betreft het de volgende stappen:

1. overleg met belanghebbenden en belangstellenden: inspraak (op basis van de gemeentelijke verordening) waarbij voorontwerp tevens ter inzage zal worden gelegd;
2. overleg over het voorontwerp met diverse betrokken instanties, waaronder de VROM-inspectie en de provincie (op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening).
3. Ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan met de bekendmaking van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad (artikel 23 WRO).
4. Horen van diegenen die hun zienswijze naar voren hebben gebracht.
5. Vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen) door de gemeenteraad.
6. Ter inzage legging van het vastgestelde plan, met de bekendmaking van de mogelijkheid om bedenkingen in te dienen.
7. Hoorzitting bij Gedeputeerde Staten.
8. Beslissing omtrent goedkeuring van het plan door Gedeputeerde Staten.
9. Ter inzage legging van het goedgekeurde plan, met bekendmaking mogelijkheid van beroep bij de Raad van State.

### 8.2 Inspraak

In deze paragraaf worden de resultaten van de inspraak opgenomen. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan is in dit hoofdstuk verwoord naar aanleiding van het gevoerde overleg.

Het voorontwerp bestemmingsplan "Bentveld" heeft overeenkomstig het bepaalde in de inspraakverordening met ingang van 9 juni 2006 gedurende 6 weken ter visie gelegen bij de centrale balie in het raadhuis en de openbare bibliotheek

De bewoners zijn door middel van publicaties in de plaatselijke krant, de gemeentelijke website alsmede een bewonersbrief op de hoogte gesteld van de voorgenomen inspraak. Voorts is op 8 juni in het woonzorgcentrum "De Bodaan" aan de Bramenlaan een inloopavond georganiseerd.

Tijdens voormelde inspraakperiode zijn (schriftelijke) reacties ontvangen van:

- Boekel de Nerée NV. namens de heer J.C.H Bakker Groot Bentveld p/a Postbus 75510, 1070 AM Amsterdam;
- De heer en mevrouw Almeida en Botman Almeida p/a/ Wegedoorweg 22, Haarlem;
- De heer Dommissie, Zuidlaan 43, Bentveld;
- De heer R.A.G. van Dijk Westerduinweg 18, Bentveld;
- De heer mr. H. Th. Katz, Westerduinweg 34, Bentveld;

- De heer Ir. H.P. Minneboo, Ebbingeweg 2,, Bentveld;
- De heer A. Schonhage, Westerduinweg 16, Bentveld;
- De heer mr. R.F. Thunissen, namens de heer Flinterman, Zandvoortselaan 365, p/a Postbus 11760, s-Gravenhage;
- Mevr. L.E. Rudolphy, Parnassialaan 2, Bentveld;
- Mevr. ing. A.M. Werners, Veldlaan 18, Aerdenhout;
- De heer.mevr. A.W, ten Wolde, Duinrooslaan 3, Bentveld.

#### Reacties

De ingekomen reacties en het gemeentelijk commentaar hierop zijn als volgt samengevat;

##### Reactie:

Verzocht wordt de grens tussen de bestemmingen “ Tuin,onbebouwd erf” en “Woondoeleinden (W1B)” op het perceel Parnassialaan 10 aan te passen conform de begrenzing van het vigerende bestemmingsplan, waardoor de aanbouw aan de woning binnen de erfbebouwingszone komt te liggen.

##### Commentaar:

De begrenzing zal conform de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan worden aangepast, waardoor de bestaande uitbouw alsnog binnen de bestemming van de erfbebouwingszone komt te liggen;

##### Reactie:

Verzocht wordt het bebouwingsvlak van het perceel Parnassialaan 10 zodanig aan te passen, waardoor het bebouwingsvlak aan de voorzijde gelijk komt te liggen met de bestaande voorgevel van de woning en aan de achterzijde een uitbreidingsmogelijkheid ontstaat, zoals in het vigerende bestemmingsplan al is toegestaan;

##### Commentaar:

Het bebouwingsvlak zal worden aangepast aan de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan, waardoor de bouw mogelijkheden aan de voorzijde worden beperkt en aan de achterzijde worden uitgebreid;

##### Reactie:

De bestaande dakhelling van het perceel Parnassialaan 10 is 24 resp 30 graden. In het bestemmingsplan dient de dakhelling een dakhelling te hebben tussen de 30 en 55 graden. In verband met de vernieuwing in casu verhoging van het dak wordt verzocht de dakhelling voor dit perceel te handhaven, waardoor het karakter van de woning blijft gehandhaafd.

##### Commentaar:

In artikel 4 lid 7 van de voorschriften (Woondoeleinden) is een bepaling opgenomen ten aanzien van bestaande afwijkingen ingeval van verandering of vernieuwing. In dit kader is de afwijkende dakhelling geregeld. Voorts is in artikel 4 lid 9 een vrijstellingsbepaling opgenomen ten aanzien van andere kapvormen tussen de 25 en 60 graden. Het plan biedt derhalve voldoende flexibiliteit om bestaande afwijkingen of met vrijstelling andere dakhellingen toe te staan. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

##### Reactie:

Verzocht wordt het bouwvlak voor het perceel Zuidlaan 43 aan te passen ,waardoor uitbreidingsmogelijkheden van de woning blijven, zoals deze ook in het vigerende bestemmingsplan mogelijk zijn.

##### Commentaar:

Het vigerende bestemmingsplan biedt ter plaatse van het perceel Zuidlaan 43 meer bebouwingsmogelijkheden. Naar aanleiding van deze reactie zal het bebouwingsvlak worden zodanig vergroot, waardoor de aanwezige bebouwing kan worden uitgebreid.

Reactie:

Voor de voorgevel staat een bijgebouwtje in de vorm van een plantenkastje. Hoe is dit in juridische zin geregeld, nu het dit gebouwtje op de bestemming "Tuin, onbebouwd erf" is gesitueerd.

Commentaar:

In de uitgangspunten van het bestemmingsplan is het realiseren van bebouwen met uitzondering van een serre e.d. voor de voorgevel een ongewenste stedenbouwkundige ontwikkeling is. Dit beleid wordt in alle nieuwe bestemmingsplannen opgenomen. Gebouwen, die bestaan ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaan vallen onder het zogenaamde overgangsrecht en kunnen blijven bestaan. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen

Reactie:

Aandacht wordt gevraagd voor de eventuele hinder als gevolg van de bouwactiviteiten op het terrein van Enschede aan de Zuidlaan.

Commentaar:

De uitvoering van een eventueel bouwplan is geen zaak voor het bestemmingsplan. Andere wetgeving waaronder de APV en bouwverordening is in deze van toepassing. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie:

Verzocht wordt om de functie van garagebedrijf aan de Zandvoortselaan hoek Bentveldweg in het bestemmingsplan te behouden.

Commentaar:

De eigenaresse van het garagebedrijf heeft het voornemen de bestaande overeenkomst met de exploitant van het garagebedrijf te beëindigen. Dit is echter een privaatrechtelijke aangelegenheid, waarmee de gemeente geen bemoeienis heeft. In verband met deze beëindiging heeft de eigenaresse het verzoek gedaan de bestemming van "Garagebedrijf" te wijzigen in een woonbestemming. Van gemeenteweg bestaat er uit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar de bestemming ter plaatse te wijzigen in een woonfunctie. Of de overeenkomst voor de exploitatie van een garagebedrijf kan worden opgezegd dient echter door de eigenaresse nog wel te worden aangetoond. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie:

In het bestemmingsplan wordt de verlengde Duinrooslaan aangeduid als een verharde doorgaande openbare weg.

Commentaar:

Een bestemmingsplan geeft alleen door middel van een bestemming het gebruik van de grond toe. De openbaarheid van een weg of pad wordt geregeld in de Wegenwet. Ook een particulier kan het eigendom hebben van een openbare weg. De Duinrooslaan en het verlengde hiervan moet worden beschouwd als een openbare weg in de zin van de Wegenwet. Dit is geen kwestie van het bestemmingsplan. Dat de weg openbaar is kan mede worden geconcludeerd uit het feit, dat de gemeenteraad in het verleden op basis van de verkeerswetgeving de toegankelijkheid van dit deel heeft beperkt voor het langzame verkeer.

De verlengde Duinrooslaan heeft in het bestemmingsplan de bestemming van "verkeersdoeleinden". Onder deze bestemming wordt mede verstaan voet en fietspaden,

verblijfsgebieden, bermen en groenvoorzieningen. De bestaande situatie komt derhalve overeen met de aangegeven bestemming. Dat er een verharding dient te worden aangebracht is in het bestemmingsplan niet geregeld. Ook de toegankelijkheid door b.v. gemotoriseerd verkeer wordt niet in het bestemmingsplan, maar in de verkeerswetgeving geregeld. Er zijn overigens geen plannen om dit deel open te stellen voor gemotoriseerd verkeer, dan wel de situatie te wijzigen. Dit zou overigens uitsluitend in overleg met de eigenaar en overige belanghebbenden kunnen plaatsvinden. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie:

De aanduiding Duinwindelaan aan de zijde van de Zandvoortselaan staat verkeerd en de spelling van de Pentislaan (op grondgebied Bloemendaal) is niet juist.

Commentaar:

De opmerkingen zijn correct en zullen op de plankaart worden hersteld.

Reactie:

Niet duidelijk is of de tennisbaan door de dikke lijn op de plankaart en de kleurstelling van de aanduiding kan worden overdekt door middel van een gebouw.

Commentaar:

In de voorschriften is vermeld, dat ter plaatse van de aanduiding een niet overdekte tennisgelegenheid mag worden gerealiseerd. De vrees, dat hier een overdekte tennisbaan zou kunnen worden gerealiseerd is in juridische zin uitgesloten. Om dit ook duidelijk op de plankaart tot uiting te brengen zal de omlijning van de aanduiding "tennisbaan" worden aangepast en de kleurstelling van de aanduiding aan de kleurstelling van het landgoed worden aangepast.

Reactie:

Het perceel Ebbingeweg 2 betreft een langgerekt perceel. In vergelijking tot minder langgerekte percelen wordt het bebouwingsvlak onevenredig beperkt. Daarnaast bevindt zich aan de westzijde een toegangspad naar een achtergelegen kavel, waardoor de afstand tot de naastgelegen bebouwing tenminste 30 meter bedraagt terwijl bij aangrenzende percelen zonder toegangspad de afstand tot de bebouwing tenminste 20 meter is. Daarnaast heeft betrokkene het eigendom van een perceel grond aan de zuidkant.

Commentaar:

Het bebouwingsvlak zal zodanig worden vergroot, waardoor meer recht worden gedaan aan de grootte van de kavel en de afstand tot de bebouwing aan westkant. Dit zal tevens gebeuren voor een aantal vergelijkbare percelen aan de Westerduinweg.

Reactie:

Bezwaar wordt gemaakt tegen het de bestemmingsplanwijziging ter plaatse van het perceel Zandvoortselaan 365. Thans is op dit perceel een garagebedrijf met bijbehorende woning gevestigd. Er bestaat geen noodzaak de bedrijfsvoering te beëindigen.

Commentaar

De eigenaresse van het pand heeft het voornemen om haar moverende redenen de bestaande huurovereenkomst te beëindigen. Deze redenen bieden voldoende grondslag om gedurende de planperiode de bestaande overeenkomst op te zeggen. Nu de verwachting is, dat de exploitatie van het bedrijf zal worden beëindigd, is aan het perceel de bestemming van "wonen" gegeven. Het realiseren van een woongebouw op de Zandvoortselaan zal de beeldkwaliteit verbeteren en past in de structuur van de aanwezige bebouwing. Uit stedenbouwkundig oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen het



wijzigen van de bestemming in wonen. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie:

De kleurstelling van de bestemming "Landgoed" is niet in overeenstemming met de kleurstelling van de aanduiding in het renvooi.

Commentaar

Bij het afdrukken van de plankaarten op A3 formaat is duidelijk de kleurstelling afwijkend. Op de ter visie gelegen exemplaren op A0 formaat zijn de kleurstellingen echter wel in overeenstemming.

Wel zal de kleurstelling te plaatsen van de aanduiding "tennisbaan" worden aangepast aan de kleurstelling van de bestemming "Landgoed". In de voorschriften is de tennisbaan met een aanduiding aangegeven, zodat een afzonderlijke kleurstelling niet aan de orde is.

Reactie:

De bouw mogelijkheden op het landgoed worden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan onevenredig beperkt. In het vigerende bestemmingsplan was een bebouwing toegestaan tot 15% van de oppervlakte van het terrein en was de bouw van twee dienstwoningen mogelijk.

Commentaar

Het vigerende bestemmingsplan "Randwegen" geeft aan het betreffende perceel de bestemming aan van "Agrarische doeleinden, kwekerij". Binnen deze bestemming zijn bedrijfsgebouwen toegestaan ten dienste van deze agrarische bestemming. Voorts is per 2 hectare één dienstwoning toegestaan met een maximum van 350 m<sup>3</sup>. De totale oppervlakte van gebouwen en bouwwerken mag niet meer bedragen dan 15 % van het perceel. De functie van agrarisch bedrijf is jaren geleden komen te vervallen. Daarnaast is aan het perceel de status van rijksmonument gegeven. Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient derhalve rekening te worden gehouden met de monumentale status van het perceel en de functie hiervan. In verband hiermede is aan het betreffende perceel de bestemming van "Landgoed" gegeven. Dat door de gegeven bestemming de bouw mogelijkheden onevenredig worden beperkt is een onjuiste conclusie. Door middel van een bebouwingsvlak is de hoofdbebouwing aangegeven. In het hoofdgebouw zijn thans woningen gevestigd. De conclusie dat op grond van het vigerende bestemmingsplan naast deze woningen nog twee dienstwoningen gebouwd zouden kunnen worden is niet juist. In plaats van twee dienstwoningen is in het ontwerpbestemmingsplan de bouw van woningen binnen het aangegeven bouwvlak mogelijk gemaakt. Gelet op het bestaande gebruik en de aanwijzing als rijksmonument is een bedrijfsbebouwing gekoppeld aan de agrarische bestemming niet meer aan de orde. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reactie:

Verzocht wordt artikel 7 lid 5 sub a en artikel 7 lid 7 zodanig te wijzigen, dat de bouw van een tuinmuur tot 3 meter en met vrijstelling tot 4 meter kan worden gerealiseerd.

Commentaar:

De Rijksdienst voor Monumentenzorg heeft bij een eerder ingediende aanvraag een negatief advies uitgebracht omtrent het oprichten van een tuinmuur van drie meter. Om die reden is het verzoek om bouwvergunning geweigerd. Gelet op de monumentale status van het landgoed wordt het in planologisch opzicht mogelijk maken van een tuinmuur van twee meter voldoende geacht. De argumenten van beveiliging kunnen op een andere wijze worden ingevuld. Gelet op het advies van de Rijksdienst blijft artikel 7 lid 5 sub a ongewijzigd en komt de vrijstellingsbepaling als bedoeld in artikel 7 lid 7 te vervallen.

**Reactie:**

Bezwaar wordt gemaakt tegen het opgenomen aanlegvergunningstelsel ten aanzien van het landgoed.

**Commentaar:**

Het landgoed "Groot Bentveld" wordt naast de bebouwing gekenmerkt door een landschappelijk waardevol gebied. Op het landgoed is een groot aantal bomen aanwezig. De bescherming van landgoederen wordt bevestigd in de nota Belvedere. Om te voorkomen, dat de landschappelijke waarden van het landgoed door werkzaamheden, niet zijnde bouwwerkzaamheden, worden aangetast is een aanlegvergunning vereist opgenomen. Naast de toets of de werkzaamheden passen in het uitgangspunt van "behoud van de landschappelijk waardevolle landgoederen" is voor de vergunningverlening tevens een vergunning noodzakelijk op basis van de Monumentenwet. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan vindt er geen verslechtering plaats aangezien voor het gebied eveneens een aanlegvergunning noodzakelijk was voor het verrichten van werkzaamheden. Wek zal artikel 16 lid 2 zodanig worden gewijzigd dat ook uitsluitend getoetst kan worden aan de landschappelijke waarden. De reactie geeft derhalve aanleiding artikel 16 lid 2 als volgt te wijzigen:

"De werken en werkzaamheden, bedoeld in lid 1, zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de waterstaatkundige belangen, de belangen ter bescherming van grondwaterkwaliteit, de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de belangen en/of waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind."

**Reactie:**

Bezwaar wordt gemaakt tegen de opgenomen bouwmogelijkheid van 4 vrijstaande villa's op het perceel grond gelegen tussen de Taxuslaan en de Zuidlaan.

**Commentaar:**

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de bouw van 9 woningen op dit perceel mogelijk. Deze bebouwingsmogelijkheid wordt gelet op het karakter van de omgeving te intensief geacht. In overleg met een deskundig bureau is een onderzoek verricht naar de kwaliteit van de aanwezige bebouwing ter plaatse, waarbij tevens rekening is gehouden met de aanwezige bouwrechten op het perceel. Dit onderzoek heeft geresulteerd in een verkavelingstructuur, die past in het karakter van de wijk en waarbij de belangrijke bomen in het gebied blijven behouden. In plaats van 9 woningen worden er thans 4 vrijstaande villa's gebouwd. Daarnaast is rekening gehouden met de criteria van 10 meter uit de erfgrans en is de bebouwing beperkt tot het bouwvlak. Het genoemde ontwerpbestemmingsplan "Bos Groot Bentveld" is niet verder in procedure gebracht omdat dit plan in economisch opzicht niet uitvoerbaar was.

De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

**Reactie:**

Ten onrechte is niet de ontsluiting van de 4 te realiseren woningen niet als voorwaarde in het bestemmingsplan opgenomen

**Commentaar:**

Het plan voorziet in 4 vrijstaande villa's waarvan één langs de Taxuslaan is gesitueerd. In de stedenbouwkundige opzet is een gecombineerde ontsluiting gesitueerd aan de zijde van de Zuidlaan. De mogelijkheid van één woning te ontsluiten via de Taxuslaan levert uit stedenbouwkundige en landschappelijk overwegingen geen bezwaren op. Daarnaast zijn er meerdere ontsluitingen op de Zuidlaan mogelijk zonder de landschappelijke waarden aan

te tasten. Er bestaat derhalve geen reden om de gecombineerde ontsluiting in planologisch opzicht vast te leggen.

### 8.3 Artikel 10-overleg

Daarnaast is het plan overeenkomstig artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan de volgende instanties toegezonden voor het wettelijk vooroverleg.

1. Provincie Noord Holland Afd. Subsidies, Handhaving en Vergunningen
2. Provinciaal Planologische Commissie van Noord Holland
3. VROM-Inspectie regio Noord-West te Haarlem
5. Hoogheemraadschap van Rijnland te Leiden
6. Ministerie van Economische Zaken in de provincie Noord Holland
7. Rijksdienst voor monumentenzorg te Zeist
8. Eneco Energie
9. NUON (afdeling juridische zaken)
10. KPN
11. Casema
12. Kamer van Koophandel
13. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit
14. Waternet te Vogelzang
15. Ministerie van Verkeer en Waterstaat.
16. PWN
17. Gemeente Bloemendaal

Reacties zijn ontvangen van de instanties onder nummer.

De ontvangen reacties geven aanleiding het volgende op te merken:

Provincie Noord Holland Afd. Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Reactie:

Voor luchtkwaliteit wordt geen inzicht geboden in de wijze waarop bronbeleid cq maatregelen worden genomen, die zullen leiden tot het compenseren van de overschrijding van de dagnorm.

Commentaar;

De resultaten van het onderzoek naar de luchtkwaliteit was gebaseerd op de richtlijnen van 2001. Uit het onderzoek van de milieudienst IJmond is gebleken, dat de normen van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 niet wordt overschreden De toelichting zal in die zin worden aangepast.

Reactie:

In artikel 17 wordt verwezen naar de grens van de wijzigingsbevoegdheid op de plankaart.

Commentaar;

Op de plankaart zal voor de betreffende percelen de begrenzing worden opgenomen

## Hoogheemraadschapschap van Rijnland te Leiden

### Reactie:

Verzocht wordt het afkoppelen van riolen ten behoeve van de afvoer van hemelwater te regelen in de voorschriften van het bestemmingsplan.

### Commentaar:

In 5.5 van de toelichting wordt ingegaan op de aspecten ten aanzien van de waterparagraaf. Zandvoort beschikt niet over oppervlaktewater. De maatregelen bestaan dan ook in het aanbrengen van gescheiden rioolstelsels, waarbij het hemelwater in de bodem zal infiltreren. In het Bouwbesluit is expliciet een regeling opgenomen, dat er voor percelen een mogelijkheid moet bestaan voor de aansluiting op een riool. De vraag is dan ook of het bestemmingsplan wel de aangewezen weg is om zaken betreffende de afvoer van hemelwater te regelen. In voorbereiding is de Verordening aansluiting rioleringen. In dit kader zullen eigenaren worden verplicht afvalwater en hemelwater gescheiden aan te leveren, waardoor, ingeval in de openbare weg een gescheiden rioolstelsel aanwezig is. Hiermee kan het door het Hoogheemraadschap van Rijnland gewenste beleid ten aanzien van het infiltreren van hemelwater in de bodem kan worden geëffectueerd. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

### Reactie:

Niet duidelijk is of er ten opzichte van het vorige planologische regime sprake is van een uitbreiding van de verharde oppervlakten.

### Commentaar:

In de toelichting staat duidelijk vermeld, dat het bestemmingsplan "Bentveld" voornamelijk conserverend van aard is. Ook de bestaande verkeersstructuur blijft gehandhaafd. Er zijn alleen (vervangende) nieuwbouw locaties opgenomen ten aanzien van twee garagebedrijven aan de Zandvoortselaan ten behoeve van woningbouw en 4 villa's aan de Zuidlaan.

De percelen van de garagebedrijven zijn in de bestaande situatie nagenoeg volledig bebouwd terwijl volgens het huidige bestemmingsplan ter plaatse van de Zuidlaan thans nog woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast door het opnemen van bebouwingspercentages de bouwmogelijkheden voor de woning aan de Westerduinweg ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beperkt. Er vindt derhalve eerder een vermindering plaats van het verharde oppervlak. In de Waterparagraaf zal dit volledigheidshalve worden vermeld. .

### Reactie

De persleiding die onder het fietspad van de voormalige trambaan is gesitueerd, is niet op de plankaart en in de voorschriften opgenomen. De strook van de persleiding dient vrij te zijn van diepwortelende begroeiing, gesloten verhardingen en er kunnen geen grondwerkzaamheden worden verricht.

### Commentaar:

Alle daarvoor in aanmerking komende openbare gronden zijn bestemd voor "verkeersdoeleinden" of "groenvoorzieningen". Binnen deze bestemming zijn het aanbrengen van nutsvoorzieningen zondermeer toegestaan. De bedoelde persleiding is vergelijkbaar met andere hoofdrioleringen. Het aanbrengen van beplantingen en open verhardingen worden echter niet in het bestemmingsplan specifiek geregeld. Tussen de gemeente en de nutsbedrijven is geregeld overleg over de ontwikkelingen en afstemming van de werkzaamheden. Daarnaast is er een clicksysteem om te controleren of bepaalde werkzaamheden de nutsvoorzieningen kunnen belemmeren. Dit overleg is voldoende

en vraagt niet om een extra juridische bescherming in de vorm van bepalingen in het bestemmingsplan. Er bestaat derhalve geen noodzaak om de persleiding of andere hoofdriolen specifiek in het bestemmingsplan op te nemen.

**Reactie:**

Verzocht wordt om het beleid van het Gemeentelijk Rioleringsplan in de waterparagraaf op te nemen en dat het huidige rioolstelsel in Bentveld gemengd is.

**Commentaar:**

In de Waterparagraaf is beleid van de gemeente vermeld ten aanzien van het loskoppelen van rioleringen. In Bentveld is inmiddels een groot aantal straten van het riool afgekoppeld en wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem. In artikel 3 van de voorschriften "beschrijving in hoofdlijnen" wordt dit beleid in juridische zin bevestigd. De waterparagraaf zal in die zin worden aangepast.

**Rijksdienst voor monumentenzorg te Zeist**

**Reactie:**

In artikel 7.5 van de voorschriften worden vlaggenmasten en lichtmasten toegestaan tot een hoogte van 8 meter. Lichtmasten met een hoogte van 8 meter vormen een forse visuele aantasting van het monumentale karakter van het landgoed. Geadviseerd wordt voor lichtmasten te verlagen tot 5 meter.

**Commentaar:**

De eventueel te plaatsen lichtmasten zijn niet bestemd voor de openbare weg. In verband hiermede bestaat er geen bezwaar de hoogte van lichtmasten te beperken tot 5 meter. Het betreffende voorschrift zal worden aangepast.

**Reactie:**

Aanbevolen wordt het rijksmonument op de plankaart en de voorschriften aan te duiden.

**Commentaar:**

De Monumentenwet bevat voorschriften omtrent de specifieke bescherming van de als(rijks) monument aangewezen panden en gronden. Dit is ook de aangewezen weg om het monumentale karakter van het landgoed te beschermen. In de toelichting van het bestemmingsplan onder "Monumentenbeleid" wordt de status van het landgoed "Groot Bentveld" als rijksmonument genoemd. In artikel 7 van de voorschriften wordt het landgoed aangeduid als monumentaal landhuis. Hiermee wordt de specifieke status van het landgoed aangegeven. Voorts is voor het verrichten van werkzaamheden niet zijnde bouwwerkzaamheden een aanlegvergunning vereist. OP grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan een aanlegvergunning eerst wordt verleend, nadat een vergunning als bedoeld in de monumentenwet is verstrekt. Het landgoed als rijksmonument is hiermee voldoende beschermd. De reactie geeft geen aanleiding het plan in die zin aan te passen.

**NUON**

**Reactie**

Verzocht wordt rekening te houden met de aanwezige kabels en leidingen in het plangebied. Voor het overige geeft het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

**Commentaar:**

In de bestemmingen "verkeersdoeleinden" en "groenvoorzieningen" is de aanleg van nutsvoorzieningen zonder meer toegestaan. In het plan is derhalve voldoende ruimte voor de bestaande en eventueel nieuw aan te leggen nutsvoorzieningen.

#### Kamer van Koophandel

##### Reactie

De uitgangspunten van het voorontwerp bestemmingsplan geven geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

#### Waternet te Vogelenzang

##### Reactie

De aanduiding van de hoofdtransport staat in de legenda anders dan op de plankaart.

##### Commentaar

Diverse overlegpartners hebben de plankaart op A3 formaat gekregen. Door deze verkleining kan het zijn, dat de aanduiding op de plankaart niet duidelijk is ten opzichte van de legenda. Op de A0 plankaarten komt de aanduiding overeen met de legenda. Een aanpassing behoeft derhalve niet plaats te vinden.

##### Reactie

In paragraaf 5.8 wordt de preventieve bescherming van de hoofdtransportleiding aangegeven. Verzocht wordt deze bescherming door te vertalen in de voorschriften.

##### Commentaar

In de betreffende voorschriften wordt de hoofdtransport waterleiding met een bebouwingsvrije zone specifiek bestemd en om die reden beschermd. De voorschriften behoeven in dit kader geen aanpassingen.

#### Ministerie van Verkeer en Waterstaat

##### Reactie

##### Geluidhinder

In paragraaf 5.2. dienen de resultaten van het akoestisch onderzoek samenvattend met uitgangspunten en conclusies te worden beschreven. Het onderzoek dient als bijlage aan het bestemmingsplan te worden toegevoegd.

##### Commentaar

De resultaten van het onderzoek alsmede de conclusies zullen in de toelichting worden verwerkt. Dit zal in combinatie gebeuren met de voorgenomen ontheffing als bedoeld in de Wet geluidhinder ten behoeve van een hogere waarde.

##### Reactie

In de waterparagraaf wordt aangegeven, dat het Hoogheemraadschap van Rijnland kan instemmen met de uitgangspunten van de watertoets. In overweging wordt gegeven dit standpunt uitdrukkelijk te vermelden en de reactie als bijlage toe te voegen.

##### Commentaar

De reactie zal in de waterparagraaf worden verwerkt en als bijlage worden toegevoegd.

##### Reactie

De uitgangspunten en conclusies van het onderzoek naar de luchtkwaliteit dienen te worden samengevat en het onderzoek dient als bijlage te worden toegevoegd..

##### Commentaar

In de paragraaf zal een samenvatting worden toegevoegd en de resultaten zullen als bijlage worden toegevoegd.

#### Gemeente Bloemendaal

##### Reactie:

Ingestemd wordt met de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Verzocht wordt aansluiting te vinden bij de voorschriften van het bestemmingsplan van de gemeente Bloemendaal uit 1997

##### Commentaar:

Het bestemmingsplan is gebaseerd op de DURP-standaard en de systematiek past binnen de beleidskaders, die voor de gehele gemeente is vastgesteld.

Daarnaast is door de wijziging van de Woningwet een aantal bouwwerken vergunning vrij geworden. Gelet op het jaartal van het bestemmingsplan en de wijzigingen in de Woningwet bestaat er geen aanleiding aansluiting te zoeken bij de uitgangspunten van de gemeente Bloemendaal. Daarnaast zou er rechtsongelijkheid ontstaan voor de overige in het plangebied en buiten het plangebied aanwezige woningen.

##### Gemeente Zandvoort:

Aanpassingen volgens de DURP-standaard.

Om te voldoen aan de door het Rijk gestelde eisen voor de bestemmingsplannen, is de lay-out van het voorontwerp-bestemmingsplan Bentveld naar ontwerp-bestemmingsplan Bentveld gewijzigd, om de vergelijkbaarheid en uniformiteit tussen verschillende plannen te bewerkstelligen, waardoor de leesbaarheid vergroot wordt (Digitaal Uitwisselbaarheid Ruimtelijke Plannen (DURP). Hiervoor zijn de bindende afspraken en aanbevelingen in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2006 (SVBP 2006) leidend geweest en in deze fase verwerkt.