

Inspraak- en vooroverleg bestemmingsplan “Bentveld 2017”

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 21 november 2017 ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan “Bentveld 2017”. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gelijktijdig met het wettelijk vooroverleg met ingang van 1 december 2017 gedurende zeven weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan kunnen indienen. In totaal zijn er tien inspraakreacties ingediend.

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex. Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan “Bentveld 2017” voorgelegd aan de diverse besturen van betrokken instanties. Rijkswaterstaat heeft een reactie ingediend.

In onderstaande tabel zijn de reacties kort en zakelijk weergegeven en is de beantwoording hiervan opgenomen. In verband met de privacy zijn de inspraakreacties anoniem gehouden.

Inspraakreacties

	Reactie	Beantwoording
1.	Het perceel Zandvoortselaan 349-353 is bestemd als ‘Wonen-1’, maar dat zou de bestemming ‘Bedrijf’ moeten zijn. Er is nu namelijk een garagebedrijf gevestigd.	Ter plaatse van het perceel Zandvoortselaan 351 was in het verleden een garagebedrijf gevestigd. De gronden van het bedrijfsperceel zijn inmiddels gesaneerd. Er is ter plaatse geen sprake meer van de uitoefening van een volwaardig garagebedrijf. Gezien de omvang van het perceel kennen de activiteiten die daar nu nog plaatsvinden een hobbymatig karakter. In het vigerende bestemmingsplan ‘Bentveld’ uit 2008 was voor het perceel al een woonbestemming opgenomen in verband met de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op het perceel. De ligging van het perceel aan de Zandvoortselaan maakt het perceel niet geschikt voor bedrijfsactiviteiten als een garagebedrijf. De locatie is niet geschikt voor de verkeersafwikkeling en de parkeervraag die een volwaardig garagebedrijf met zich meebrengt. Daarnaast is de uitoefening van een garagebedrijf ingeklemd tussen de woonbebouwing aan de Zandvoortselaan vanuit milieukundig oogpunt niet gewenst. Dergelijke bedrijfsactiviteiten kennen ten aanzien van bestaande woningen een richtafstand van 30 meter ten gevolge van het aspect ‘geluid’, hieraan wordt niet voldaan.

		Het wijzigen van de bestemming 'Wonen' in de bestemming 'Bedrijf' is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en zal een nadelige situatie opleveren voor de Zandvoortselaan in het algemeen en de naastgelegen woningen in het bijzonder. De bestemming wordt niet gewijzigd en de bestemming 'Wonen-1' blijft gehandhaafd.
	Gevraagd om over de bestemming 'Bedrijf' een wijzigingsbevoegdheid te leggen naar 'Wonen' met daarbij de mogelijkheid voor het realiseren van appartementen in combinatie met bedrijfsactiviteiten op de begane grond. Conform Zandvoortselaan 362-363.	Het pand waar naar verwezen wordt is bestemd als 'Gemengd', conform de bestaande situatie op het perceel. Uitgangspunt voor de Zandvoortselaan is om te komen tot een ruimtelijke verbetering van deze weg. Onder andere door te stimuleren dat bestaande bedrijfsfuncties worden omgezet in wonen. De bestaande niet-woonfuncties worden in het plan als zodanig bestemd. Nieuwe functies, zoals een bedrijfsfunctie, worden niet toegestaan. De gevraagde wijziging wordt niet in het bestemmingsplan opgenomen.
	Verzocht wordt om het bouwvlak dat voor het perceel Zandvoortselaan 349-353 te vergroten. Veel bebouwing op het perceel staat nu buiten het bouwvlak ingetekend.	Het bouwvlak is alleen om het oorspronkelijke hoofdgebouw gelegd. De rest van de bebouwing wordt aangemerkt als uit- of aanbouw en wordt niet binnen het bouwvlak opgenomen. Het vergroten van het bouwvlak zou er bovendien toe leiden, dat er nieuwe bouw mogelijkheden worden gecreëerd, waardoor de bebouwingsdichtheid op het perceel nog meer kan toenemen, dan nu al is toegestaan. Het bouwvlak wordt niet aangepast.
2.	Het perceel Zandvoortselaan 373 is bestemd als "Wonen" en gevraagd wordt dit te wijzigen in de bestemming "Gemengd" (bedrijf met wonen). Hiervoor is in het verleden vergunning verleend.	Gebleken is er voor het pand in het verleden een vergunning is verleend voor het gebruik van het pand voor wonen, kantoor en praktijkruimte. Tot voor kort is op dit perceel ook sprake geweest van de uitoefening van een praktijkruimte op het perceel. Dit rechtvaardigt de bestemming 'Gemengd' in plaats van 'Wonen'. De bestemming van het perceel zal worden aangepast.

3. 8. 9. en 10.	Gevraagd wordt om de wandelpaden (Dennenlaantje, Wilgenlaan, Vlierlaantje en Berkenlaantje) niet te bestemmen als “Wonen-1” en “Tuin”. Het is niet gewenst dat deze wandelpaden verdwijnen.	Met het wijzigen van de bestemming van de wandelpaden is het mogelijk om deze openbare paden over te dragen naar direct aanwonenden. Voorwaarde voor deze overdracht is dat het betreffende pad in zijn geheel zou moeten worden overgedragen én dat er sprake is van instemming hierin van alle aanwonenden. Gebleken is dat het wijzigen van de bestemming van de wandelpaden en de mogelijke verkoop van deze wandelpaden niet kan rekenen op draagvlak van meerdere direct aan- en omwonenden. Een aantal direct aanwonenden van de wandelpaden geeft aan dat zij vanuit het oogpunt van privacy de wandelpaden willen behouden. In hun ogen wordt met de paden juist gewenste afstand gecreëerd tussen de buurpercelen. Door het ontbreken van draagvlak bij de direct aanwonenden voor de overdracht van de wandelpaden wordt de mogelijke verkoop van de grond van de wandelpaden niet uitvoerbaar. Tevens hebben de wandelpaden voor een grote groep bewoners en gebruikers uit de wijk een grote meerwaarde. De paden hebben een belangrijke functie voor het veilig en snel verplaatsen tussen de verschillende straten. Met name voor de jongere inwoners van Bentveld speelt dit veiligheidsaspect. Door het ontbreken van draagvlak voor overdracht van de wandelpaden bij meerdere aanwonenden van de wandelpaden én het algemene belang van de functie van de wandelpaden wordt de bestemming van deze 4 paden terug gebracht naar de bestemming ‘Verkeer’ en ‘Tuin’. Verkoop van de wandelpaden aan aanwonenden wordt hiermee niet mogelijk.
	Vooraf is niemand geïnformeerd over het wijzigen van de bestemming van de wandelpaden.	Het publiceren van het voorontwerp-bestemmingsplan moet gezien worden als een eerste moment waarop bewoners en andere belanghebbenden geïnformeerd worden over het nieuwe bestemmingsplan. Daar gaat geen eerdere informatiefase aan vooraf.

		In deze voorontwerpfase is er de gelegenheid om door middel van het indienen van een inspraakreactie uw reactie op de plannen te geven. Het is gebruikelijk om de aankondiging van de ter inzage legging van een voorontwerp-bestemmingsplan te publiceren in de Zandvoortse Courant en via een mededeling op de website van de gemeente.
	De ontwikkelingen die gaande zijn in Bentveld zijn zorgwekkend. Het onnodig kappen van bomen, verbouwingen waarbij geen rekening wordt gehouden met omwonenden, de hoogte waarin gebouwd wordt. Het karakter van Bentveld wordt hiermee aangetast.	Voor iedere bouwactiviteit die niet vergunningsvrij kan worden gerealiseerd dient er een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. De gemeente beoordeelt vervolgens of deze aanvraag wel of niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan. Als het betreffende bouwplan binnen de regels uit het bestemmingsplan past zal de omgevingsvergunning verleend worden. Wanneer er sprake is van bouwactiviteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal een goede ruimtelijke onderbouwing moeten aantonen dat de gewenste bouw passend is in de omgeving. In de ruimtelijke onderbouwing dient rekening te worden gehouden met de impact die de ontwikkeling heeft op de directe (woon)omgeving. Er wordt een belangenafweging gemaakt. Er kan vervolgens sprake zijn van het verlenen of het weigeren van de aangevraagde omgevingsvergunning.
4.	Gevraagd wordt om voor het perceel Ebbingeweg 1 het bouwvlak van de bestemming “Wonen – Duingebied” te vergroten. Bij het inmeten van het bouwvlak is meer dan 10 meter uit de zijdelingse perceelsgrens als begrenzing voor het bouwvlak aangehouden. Terwijl bij andere woonpercelen deze afstand wel 10 meter is. Een aanpassing van het bouwvlak zoals voorgesteld in de inspraakreactie is met name van belang in verband met de bereikbaarheid van het perceel.	De begrenzing van het bouwvlak met de bestemming ‘Wonen – Duingebied’ is voor het perceel Ebbingeweg 1 in afwijking van het uitgangspunt van de wijze van bestemmen bij het vigerende bestemmingsplan ‘Bentveld’ (2008). Dit wordt met dit bestemmingsplan hersteld. Net als voor de andere bouwvlakken met de bestemming ‘Wonen – Duingebied’ zal voor het bepalen van de ligging van het bouwvlak de systematiek uit het vigerende bestemmingsplan worden toegepast. De afstand van het bouwvlak tot aan de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 10 meter.

		Voor de eigenaar van het perceel is deze aanpassing van het bouwvlak vanuit praktisch oogpunt gewenst. Het perceel gedeelte grenzend aan de Ebbingeweg is in verband met hoogteverschillen beter bereikbaar en beter te bebouwen dan het achtergelegen terrein. Deze aanpassing kent geen stedenbouwkundige bezwaren, de afstand die wordt aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen is in overeenstemming met de afstand die bij vergelijkbaar bestemde percelen wordt aangehouden. De achtertuinen van de percelen aan de Bentveldweg en Bentveldsduin grenzen aan het perceel Ebbingeweg 1. Het wijzigen van het bouwvlak leidt niet tot relevant planologische nadelen voor de genoemde buurpercelen. Het bouwvlak zal derhalve worden aangepast.
5.	Gevraagd wordt hoe wordt of is bij de bouw van de 2 appartementencomplexen omgegaan met de controle en handhaving door de bevoegde instanties.	Deze vraag valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.
	Gevraagd wordt of er een vergunning is verleend aan Woonzorg om een pompgemaal te plaatsen in een natuurgebied zoals aangegeven en besproken in de natuurparagraaf uit het huidige bestemmingsplan.	Deze vraag valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.
	Zijn de wijzigingen en aanpassingen bekend bij de gemeente en is daar toestemming danwel vergunning voor afgegeven?	Deze vraag valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.
	In het bestemmingsplan is niet of nauwelijks beschreven binnen welke kaders het welbevinden van de huidige eigenaars en gebruikers kan worden gegarandeerd voor nu en de toekomst.	Het bestemmingsplan regelt hoe gronden gebruikt mogen worden en welke activiteiten binnen de aan de grond gegeven bestemming mogen plaatsvinden. In het geval van de locatie die door de inspreker wordt bedoeld zijn de gronden bestemd als 'Maatschappelijk'. Hierbinnen zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Ter plaatse is een verpleeghuis en verzorgingshuis Bodaan gevestigd. Deze functie past binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Er is voor de gemeente geen aanleiding om tegen het gebruik op te treden danwel richtlijnen op te stellen ten aanzien van het gebruik van het pand.

		We adviseren de inspreker om in overleg met de zorginstelling te kijken naar wijzigingen en oplossingen om de overlast die ervaren wordt op te lossen.
6.	Het toestaan van extra garageboxen op het perceel waar de huidige garageboxen van de Saxenrodeweg nu zijn gesitueerd is niet gewenst.	Gebleken is dat de eigenaar van de gronden waarop de bouwmogelijkheden voor de garages gesitueerd zijn niet geïnteresseerd is in de bouw van extra garageboxen. Deze bouwmogelijkheid wordt om deze reden uit het bestemmingsplan gehaald en van de verbeelding verwijderd.
	Het toestaan van de extra garageboxen komt de veiligheid op dit afgelegen perceel niet ten goede.	De bouwmogelijkheid van de extra garageboxen wordt van de planverbeelding verwijderd.
	Het aanpassingsverzoek kwam bij één garageboxeigenaar vandaan en is niet meer van toepassing.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
7.	Gevraagd wordt om de collectieve groengebieden aan de Bramenlaan 1, 3 en de hoek Duindoornlaan ook te privatiseren, net als de wandelpaden.	Aan de verkoop van groenstroken zijn een aantal voorwaarden verbonden. Voorwaarde voor de verkoop van groenstroken is onder andere dat de groenstrook grenst aan een tuin of woonperceel. De groenzone tegenover de woningen Bramenlaan 1 en 3 grenzen niet direct aan een tuin of woonperceel. Daarnaast loopt er een watertransportleiding onder deze groenstrook waardoor deze niet geschikt is voor verhuur of verkoop. De groenstrook op de hoek van de Duindoornlaan is niet geschikt voor verkoop omdat deze grenst aan een grote openbare ruimte (Duindoornlaan) en de woningen Duindoornlaan 31-39 er direct op uitkijken. Hiermee voldoet deze groenstrook niet aan de voorwaarden voor verkoop van de gronden. Het verzoek wordt derhalve afgewezen.

Vooroverlegreactie

	Reactie	Beantwoording
Rijkswaterstaat West NL	Er wordt geen aanleiding gezien voor een reactie.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

