

Gemeente Zandvoort



**Advies van de
adviescommissie raad
inzake het
Ontwerpbestemmingsplan
Bentveld, april 2021**

Registratienr:

Gemeente Zandvoort

Telefoon: 023 574 01 00
Fax: 023 571 37 24
E-mail: info@zandvoort.nl
Internet: www.zandvoort.nl
Postadres: Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Bezoekadres: Swaluëstraat 2
Zandvoort
Bankrekening: BNG 28.50.10.034
Registratienr:

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING EN PROCEDURE	4
2.	OPMERKINGEN VOORAF	5
3.	INGEKOMEN ZIENSWIJZE EN REACTIE ADVIESCOMMISSIE.....	6
4.	ADVIES ADVIESCOMMISSIE	49

1. INLEIDING EN PROCEDURE

De adviescommissie voor de raad van de gemeente Zandvoort (hierna 'de adviescommissie') heeft tot taak de raad van de gemeente Zandvoort te adviseren over naar aanleiding van ontwerpbestemmingsplannen en andere ontwerpbesluiten van omgevingsrechtelijke aard ingediende zienswijzen. De adviescommissie is onafhankelijk. De samenstelling en werkwijze van de adviescommissie is vastgesteld in de Verordening adviescommissie raad 2013. De adviescommissie bestaat uit drie leden en een plaatsvervangend lid. Per adviesonderwerp wordt uit en door de leden een voorzitter aangewezen. Voor het onderhavige advies is de samenstelling van de adviescommissie als volgt: mevrouw mr. M.L. Elsackers (voorzitter), de heer mr. B.M. Kocken en mevrouw mr. M.W. Wijers. De adviescommissie is bijgestaan door de heer J. Quartier (raadsadviseur/ plaatsvervangend griffier).

Het ontwerpbestemmingsplan Bentveld heeft met ingang van 16 oktober 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De raad heeft naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 34 zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn tijdig naar voren gebracht.

De indiener van een zienswijze (hierna: 'de reclamant') kan door de adviescommissie in de gelegenheid worden gesteld vóór het besluit van de raad de zienswijze mondeling toe te lichten in een hoorzitting. De indiener van een zienswijze (hierna: 'de reclamant') kan door de adviescommissie in de gelegenheid worden gesteld vóór het besluit van de raad de zienswijze mondeling toe te lichten in een hoorzitting. De hoorzitting heeft plaatsgevonden op 24 februari 2021. De volgende reclamanten hebben gebruik gemaakt van de gelegenheid te worden gehoord:

1. Blenheim advocaten B.V. namens Belangengroep Ruiters Bentvelt (zienswijze 5)
2. De heer G. Minks (zienswijze 6) (niet per videoverbinding verschenen)
3. De heer D. Hoekstra (zienswijze 9)
4. Adocaat Hemwoon, De heer S. Zuethoff namens de heer J.C.H. Bakker en de heer Jack Bakker (zienswijze 18)
5. Mevrouw E. de Klerk (zienswijze 24) (geen goed functionerende videoverbinding)
6. Springtij Architecten BV, mevrouw M. Brans namens de heer T. Franssen (zienswijze 13)
7. De heer F. Bervoets (zienswijze 14)
8. De heer N.W.A. Tollenaar en mevrouw M. Tollenaar-Blaauboer (zienswijze 15)
9. Berkenrode Management B.V., de heer G. Bobeldijk namens Barnhoorn Vastgoed BV (zienswijze 25)

Reclamanten onder 2 en 5 zijn ofwel niet per videoverbinding verschenen dan wel lukte het niet om een goed functionerende videoverbinding tot stand te brengen. Na de hoorzitting zijn zij alsnog in de gelegenheid gesteld om een toelichting te geven.

2. OPMERKINGEN VOORAF

In het ontwerpbestemmingsplan is de ontwikkeling aan de Zuidlaan 51 en Duinrooslaan 3 te Bentveld opgenomen. Aan de Zuidlaan 51 is momenteel manegebedrijf Stal De Naaldenhof gevestigd. De eigenaar is voornemens om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen en de gronden te ontwikkelen naar woningbouw. Het betreft een plan voor de realisatie van vijf vrijstaande woningen. In aanvulling op de ontwikkeling aan de Zuidlaan 51 vindt de ontwikkeling van 2 vrijstaande woningen aan de Duinrooslaan 3 plaats. Beide percelen liggen naast elkaar. Een grote hoeveelheid van de ingediende zienswijzen heeft betrekking op deze ontwikkelingen en meer specifiek op de onderwerpen stikstofdepositie en ecologie. Hieronder wordt door de adviescommissie specifiek ingegaan op deze onderwerpen.

Stikstofdepositie

Door meerdere indieners van een zienswijze wordt ingegaan op het onderwerp stikstofdepositie. Door de gemeente Zandvoort is aangegeven dat naar aanleiding van deze zienswijzen een aanvullend onderzoek zal worden uitgevoerd. In overleg met de gemeente is daarom bepaald dat de adviescommissie dit onderdeel niet zal meenemen in de advisering. De onderdelen van de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderwerp zijn om die reden dan ook niet samengevat en inhoudelijk behandeld.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Door meerdere indieners van een zienswijze wordt ingegaan op het onderwerp ecologie en de effecten op het Natura-2000 gebied. Door de gemeente Zandvoort is aangegeven dat naar aanleiding van deze zienswijzen een aanvullend ecologisch onderzoek wordt uitgevoerd. In overleg met de gemeente Zandvoort is bepaald dat de adviescommissie op dit onderdeel geen advies geeft. De onderdelen van de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderwerp zijn om die reden dan ook niet samengevat en inhoudelijk behandeld.

Belanghebbende

Aangezien meerdere reclamanten in hun zienswijzen aangeven belanghebbende te zijn wordt hier vooraf door de adviescommissie het volgende over opgemerkt:

Ingevolge artikel 3.8, lid 1 onder d Wet ruimtelijke ordening kan door een ieder zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren worden gebracht. Het aantonen van de belanghebbendheid is derhalve, in deze fase van het bestemmingsplanproces, niet nodig zodat hetgeen reclamanten hierover naar voren hebben gebracht voor kennisgeving wordt aangenomen.

De onderdelen van de zienswijzen die betrekking hebben op de belanghebbendheid worden dan ook niet per zienswijze samengevat en van een reactie voorzien.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de onderdelen van de zienswijzen, die geen betrekking hebben op bovengenoemde onderwerpen, samengevat en voorzien van een reactie van de adviescommissie en een advies aan de gemeente. Tenslotte omvat hoofdstuk 2 de Staat van wijzigingen waarin de belangrijkste (ambtshalve) wijzigingen kort zijn weergegeven.

3. INGEKOMEN ZIENSWIJZE EN REACTIE ADVIESCOMMISSIE

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Bentveld zijn 34 schriftelijke zienswijzen ingediend en tijdig bij de gemeente ontvangen. Hieronder volgt de samenvatting van de zienswijzen en de reactie en het advies van de adviescommissie.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
1.	Mevrouw E. Berkenbosch Spechtlaan 17 2111 GM Aerdenhout	Manege De Naaldenhof	22 oktober 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat Stal De Naaldenhof niet alleen in Bentveld, Zandvoort een functie heeft maar ook in Aerdenhout is de stal een groot goed. Niet alleen kunnen paardenliefhebbers hier hun passie uitoefenen, ook heeft de stal een verbindende functie in een dorp (Aerdenhout) dat al weinig plekken kent die buurt en dorpsgenoten verbindt.

Bij De Naaldenhof komen buurtgenoten elkaar tegen, en eigenaren van paarden waar altijd een gezellig praatje mee te maken is. In Aerdenhout waar praktisch geen speelplaatsjes zijn voor kinderen, heeft de stal een sterk verbindende functie tussen buurtgenoten en eigenaren van paarden. Men ontmoet elkaar hier, wandelt ernaartoe en kan er genieten van het unieke stukje natuur.

Met de komst van 5 villa's zal deze verbindende functie totaal wegvallen. Een functie die juist anno 2020 zo ontzettend belangrijk is. Gemeente Bentveld en Bloemendaal, Haarlem hebben in deze een functie om zorg te dragen voor verbindende factoren, plekken in een buurt.

Naast de sportbeoefenaars trekt de stal dus ook veel wandelaars en gasten middels lessen voor de jeugd en het zeer succesvolle ponystappen voor kleinere kinderen.

Het is volgen reclamant triest en ondenkbaar dat de gemeente überhaupt overweegt om dit bijzondere plekje op te geven voor nog een 5 tal villa's. Het plezier van honderden mensen, moet nu plaats gaan maken voor het woongenot van 5 families.

Als de stal weg moet, dan zou reclamant graag willen vragen om iets in de plaats te laten komen dat een verbindende functie kan geven aan de buurt en bezoekers. Iets dat past in het karakter van die hoek. Speelplaats en kinderboerderij in samenwerking met de scouting?

Reactie adviescommissie

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Bentveld, dat is vastgesteld op 29 januari 2008, hebben de gronden de bestemming 'Sport-Manege'. Ingevolge artikel 10 van de voorschriften zijn deze gronden bestemd voor een manegebedrijf, dienstwoning, erven en bijbehorende voorzieningen en parkeren op eigen erf. Middels voorliggend bestemmingsplan worden deze gronden getransformeerd naar 'Tuin', 'Wonen' en 'Natuur'. De gronden zijn particulier eigendom. De eigenaar van de gronden heeft de gemeente Zandvoort gevraagd mee te werken aan deze transformatie.

De adviescommissie stelt voorop dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak. De vraag of binnen een gemeente in juridisch-planologische zin ruimte moet worden geboden voor een voorziening in de vorm van faciliteiten voor de beoefening van een bepaalde (amateur) sport, betreft een politiek-bestuurlijke en ruimtelijke afweging, waarbij de raad binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toekomt. Dit ligt anders indien gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting, in die zin dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Ook dit is vaste rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in dit

verband onder andere overwogen dat een fitnesscentrum naar zijn aard niet als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften kan worden aangemerkt (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192). De adviescommissie is de mening toegedaan dat een manege evenmin als een eerste levensbehoefte geldt.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
2.	Mevrouw E.K. George Lt. Generaal Foulkeslaan 10 2111 WH Aerdenhout	Manege De Naaldenhof	12 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant vindt de bestemmingswijziging geen goede zaak want:

Haar sportbeoefening wordt geschaad door het verdwijnen van de manege. De twee resterende maneges in Zandvoort hebben slechts beperkte capaciteit. Reclamant zal op zoek moeten naar een andere manege, die ver weg ligt van waar zij woont.

Het verdwijnen van manege De Naaldenhof betekent dat er onvoldoende voorzieningen voor amateur ruitersporters zijn in de gemeente Zandvoort.

De manege is gevestigd op een bijzondere locatie tegen de duinrand met veel dennen. Door het verkavelen van dit terrein wordt de omgeving aangetast en ook de daarbij behorende natuur.

Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar cultuurhistorie van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld. Er zijn hier altijd paarden geweest; er hebben altijd stallen gestaan. Vroeger hoorde de grond van de manege bij landgoed Groot Bentveld.

Reactie adviescommissie

De adviescommissie stelt voorop dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak. De vraag of binnen een gemeente in juridisch-planologische zin ruimte moet worden geboden voor een voorziening in de vorm van faciliteiten voor de beoefening van een bepaalde (amateur) sport, betreft een politiek-bestuurlijke en ruimtelijke afweging, waarbij de raad binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toekomt. Dit ligt anders indien gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting, in die zin dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Ook dit is vaste rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in dit verband onder andere overwogen dat een fitnesscentrum naar zijn aard niet als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften kan worden aangemerkt (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192). De adviescommissie is de mening toegedaan dat een manege evenmin als een eerste levensbehoefte geldt.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Bentveld, dat is vastgesteld op 29 januari 2008, hebben de gronden de bestemming 'Sport-Manege'. Ingevolge artikel 10 van de voorschriften zijn deze gronden bestemd voor een manegebedrijf, dienstwoning, erven en bijbehorende voorzieningen en parkeren op eigen erf. Middels voorliggend bestemmingsplan worden deze gronden getransformeerd naar 'Tuin', 'Wonen' en 'Natuur'. De adviescommissie kan reclamant dan ook niet volgen in diens standpunt ten aanzien van de aantasting van de natuur aangezien deze gronden niet als zodanig zijn bestemd in het huidige bestemmingsplan.

Ten aanzien van het betoog van reclamant dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de cultuurhistorische aspecten van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld, constateert de adviescommissie dat dat in de toelichting niet specifiek is ingegaan op deze relatie. De adviescommissie adviseert de gemeente dan ook hier alsnog op in te gaan in de toelichting op het plan.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De adviescommissie adviseert meer aandacht in de toelichting te besteden aan de relatie van dit plandeel tot landgoed Groot Bentveld.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
3.	Mevrouw I. Eikelboom Lambrecht van Dalelaan 12 2015 ET Haarlem	Manege De Naaldenhof	14 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant is voor haar sportbeoefening en verzorging van haar paard afhankelijk van deze manege. In de omgeving zijn erg weinig en ook steeds minder maneges en pensionstallen beschikbaar. Een paard houden vraagt om dagelijks daar te kunnen zijn en grote afstanden maken dat moeilijk, zeker wanneer je niet met de auto kunt gaan.

Met het verdwijnen van manege De Naaldenhof blijven er onvoldoende voorzieningen voor amateur ruitersporters over in de regio Kennemerland. Hiermee verdwijnt ook voor velen een plek om in de mooie natuur te sporten en te ontspannen op een sociale en corona-veilige manier.

Reactie adviescommissie

De adviescommissie stelt voorop dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak. De vraag of binnen een gemeente in juridisch-planologische zin ruimte moet worden geboden voor een voorziening in de vorm van faciliteiten voor de beoefening van een bepaalde (amateur) sport, betreft een politiek-bestuurlijke en ruimtelijke afweging, waarbij de raad binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toekomt. Dit ligt anders indien gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting, in die zin dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Ook dit is vaste rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in dit verband onder andere overwogen dat een fitnesscentrum naar zijn aard niet als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften kan worden aangemerkt (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192). De adviescommissie is de mening toegedaan dat een manege evenmin als een eerste levensbehoefte geldt.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
4.	Mevrouw A-T Wijsenbeek Burgemeester den Texlaan 40 2111 CE Aerdenhout	Manege De Naaldenhof	19 november 2020

Samenvatting zienswijze

De sportbeoefening van reclamant wordt geschaad door het verdwijnen van de manege. De twee resterende maneges in Zandvoort hebben slechts beperkte capaciteit. Reclamant zal op zoek moeten naar een andere manege, die ver weg ligt van waar zij woont. Als de manege De Naaldenhof verdwijnt, betekent dat er onvoldoende voorzieningen voor amateur ruitersporters zijn in de gemeente Zandvoort.

De manege is gevestigd op een bijzondere locatie tegen de duinrand met veel dennen. Door het verkavelen van dit terrein wordt de omgeving aangetast en ook de daarbij behorende natuur.

Reclamant is woningzoekende en ziet liever dat er betaalbare woningen komen in plaats van villa's. In het beleid staat dat de gemeente meer op betaalbare woningen wil inzetten. Dit wordt op deze locatie nu niet goed toegepast.

Reactie adviescommissie

De adviescommissie stelt voorop dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak. De vraag of binnen een gemeente in juridisch-planologische zin ruimte moet worden geboden voor een voorziening in de vorm van faciliteiten voor de beoefening van een bepaalde (amateur) sport, betreft een politiek-bestuurlijke en ruimtelijke afweging, waarbij de raad binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toekomt. Dit ligt anders indien gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting, in die zin dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Ook dit is vaste rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in dit verband onder andere overwogen dat een fitnesscentrum naar zijn aard niet als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften kan worden aangemerkt (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192). De adviescommissie is de mening toegedaan dat een manege evenmin als een eerste levensbehoefte geldt.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Bentveld, dat is vastgesteld op 29 januari 2008, hebben de gronden de bestemming 'Sport-Manege'. Ingevolge artikel 10 van de voorschriften zijn deze gronden bestemd voor een manegebedrijf, dienstwoning, erven en bijbehorende voorzieningen en parkeren op eigen erf. Middels voorliggend bestemmingsplan worden deze gronden getransformeerd naar 'Tuin', 'Wonen' en 'Natuur'. De adviescommissie kan reclamant dan ook niet volgen in diens standpunt ten aanzien van de aantasting van de natuur aangezien deze gronden niet als zodanig zijn bestemd in het huidige bestemmingsplan.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is volgens de toelichting aansluiting gezocht bij de bestaande woningtypologieën in de omgeving van de ontwikkeling aan de Zuidlaan 51 en Duinrooslaan 3. De omgeving kenmerkt zich door vrijstaande woningen waardoor het de adviescommissie niet onlogisch voorkomt om deze woningtypologieën door te trekken om geen afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige opzet van het gebied.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
5.	Blenheim Advocaten B.V. Postbus 10302 1013 AE Amsterdam Namens:	Manege De Naaldenhof	20 november 2020

	Belangengroep Ruiters Bentveld		
--	-----------------------------------	--	--

Samenvatting zienswijze

Stal De Naaldenhof is een historisch onderdeel van de paardensport in de omgeving en is gelegen naast een groot, voor de paardensport uitgelezen en derhalve veelvuldig daarvoor benut natuurgebied, Kennemerland-Zuid, in het bijzonder De Waterleidingduinen, dat ook zelfstandig een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt en bovendien is aangewezen als Natura 2000-gebied.

Door de ruimtelijke ontwikkeling zal het belang van reclamant, dat zowel is gelegen in het behoud van de kwantitatieve en kwalitatieve kenmerken van de paardensport in Bentveld en omgeving, als in het behoud van het natuurgebied, waarin voor de paardensport zelfs bijzondere ruitersporen door zijn aangelegd, worden geschaad.

De gronden genoemd in de zienswijze strekken volgens reclamant ertoe dat het ontwerpbestemmingsplan niet is te verenigen met een goede ruimtelijke ordening, vanwege meerdere effecten op de omgeving van en binnen het plangebied, maar ook dat het ontwerpbestemmingsplan niet uitvoerbaar is althans dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de (milieu)effecten van het ontwerpbestemmingsplan.

Strijd met structuurvisie

Reclamant brengt naar voren dat de ontwikkeling in strijd is met de structuurvisie 'Parel aan Zee +'. Volgens reclamant is de structuurvisie een beleidsregel in de zin van artikel 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en mag hier alleen in bijzondere omstandigheden van worden afgeweken. Die omstandigheden moeten inzichtelijk worden gemaakt en de onevenredigheid van het vasthouden aan het beleid in het licht van die omstandigheden afgewogen tegen de met de structuurvisie te dienen doelen. Reclamant meent dat het plaatsen van woningen op tot dan toe onbewoond natuurrijk terrein, in strijd is met de doelstellingen van de structuurvisie. Verder wijst zij erop dat volgens de structuurvisie splitsing van kavels moet worden vermeden, terwijl daar bij onderhavige ontwikkeling wel sprake van is. Verder wordt in de toelichting op het bestemmingsplan volgens reclamant de ontwikkeling beschreven als ingrijpend en wordt ten onrechte aangegeven dat nieuwbouw door splitsing van kavels wordt vermeden.

Luchtkwaliteit

Voorts wijst reclamant op de gevolgen die de ruimtelijke ontwikkeling zal hebben voor de luchtkwaliteit, een onderwerp waaraan in de quickscan geen aandacht is besteed. Reclamant stelt dat als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling onder andere meer fijnstof zal worden uitgestoten, vanwege de uitstoot door de werktuigen en vrachtwagens die nodig zijn tijdens de realisatiefase, maar ook vanwege de significante toename van verkeersbewegingen van alle nu lokaal van de Stal De Naaldenhof gebruikmakende personen.

Overige effecten

Daarnaast is reclamant van mening dat nog verschillende andere ruimtelijke effecten relevant zijn waaronder trillingen, geluid, bodemverstoring, optische verstoring en fysieke verstoring.

Cultuurhistorie

Voorts stelt reclamant dat het ontwerpbestemmingsplan een onvoldoende afweging en motivering kent voor het aspect cultuurhistorie. Voor het rijksmonumentale kerngebied van het voormalige landgoed is een apart bestemmingsplan opgesteld, maar het ontbreekt in de onderlinge (ontwerp)bestemmingsplannen aan coherente en samenhangende borging van de cultuurhistorische waarden, die zich immers niet tot de plangrenzen beperkt. De stal De Naaldenhof is voormalig onderdeel van het oude landgoed Groot Bentveld, waarvan de paardensport eeuwenlang een onderdeel heeft uitgemaakt.

Voorzieningenniveau

Tot slot stelt reclamant dat de voorzieningenniveaus van 1) de ruitersport (waaronder ook lessen voor kinderen en volwassenen), 2) paardengroepsactiviteiten voor kinderen, 3) pensiongelegenheden voor paarden en 4) toeristische activiteiten te paard in Bentveld en omstreken dusdanig onder druk staan, dat het doen verdwijnen van de stal De Naaldenhof in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Reactie adviescommissie

Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer bevat een wettelijk kader voor luchtkwaliteitseisen. In het Besluit niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen) en de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn de projecten genoemd die onder de gestelde voorwaarden vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeven te worden getoetst. Het gaat hierbij om onder meer woningbouwlocaties met (netto) niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. In dat geval wordt ervanuit gegaan dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het bestemmingsplan, op de woningbouwontwikkeling na, is hoofdzakelijk conserverend van aard. De adviescommissie is van mening dat de woningbouwontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan eventuele luchtverontreiniging aangezien het slechts enkele (en aanzienlijk minder dan 1.500) woningen betreft. Kortom, het ontwerpbestemmingsplan levert geen significante bijdrage aan de luchtkwaliteit, waardoor nader onderzoek naar dit aspect niet noodzakelijk is. De adviescommissie is daardoor van oordeel dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

De adviescommissie begrijpt dat reclamant zorgen heeft over ruimtelijke effecten zoals trillingen, geluid, in het kader van de bouw(werkzaamheden). Echter betreft dit een uitvoeringsaspect van voorliggend bestemmingsplan. Hiermee is dit punt derhalve ruimtelijk niet relevant zodat dit deel van de zienswijze voor kennisgeving wordt aangenomen.

De adviescommissie stelt voorop dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak. De vraag of binnen een gemeente in juridisch-planologische zin ruimte moet worden geboden voor een voorziening in de vorm van faciliteiten voor de beoefening van een bepaalde (amateur) sport, betreft een politiek-bestuurlijke en ruimtelijke afweging, waarbij de raad binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toekomt. Dit ligt anders indien gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting, in die zin dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Ook dit is vaste rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in dit verband onder andere overwogen dat een fitnesscentrum naar zijn aard niet als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften kan worden aangemerkt (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192). De adviescommissie is de mening toegedaan dat een manege evenmin als een eerste levensbehoefte geldt.

Structuurvisie

In de structuurvisie 'Parel aan Zee+' staat over Bentveld ten aanzien van het beleid 2010-2025 vermeld: "Ingrijpende ontwikkelingen zijn in Bentveld niet aan de orde. Het beleid is gericht op het handhaven van het groene karakter van het buurtschap. Nieuwbouw door splitsing van kavels wordt vermeden, de lage dichtheid is essentieel onderdeel van de groene uitstraling van de kern."

In de toelichting op het bestemmingsplan is over de relatie van het bestemmingsplan op dit onderdeel tot de structuurvisie 'Parel aan Zee+' het volgende aangegeven: "Het woningbouwplan ter plaatse van het manegebedrijf en de Duinrooslaan 3, zoals nader gemotiveerd in paragraaf 4.3 sluit aan bij het doel (handhaven en waar mogelijk versterken van de aanwezige woonkwaliteiten) van de structuurvisie. De activiteiten van het manegebedrijf worden beëindigd en daarvoor in de plaats worden woningen toegevoegd, die aansluiten bij de huidige stedenbouwkundige opzet van het gebied. De woningen aan de Duinrooslaan 3 sluiten ook aan op de stedenbouwkundige opzet van het gebied. De aanwezige

woonkwaliteiten worden hierbij gerespecteerd”.

De adviescommissie leest in de toelichting op het bestemmingsplan niet of de gemeente de ontwikkeling op dit punt ingrijpend acht. De formulering ‘verdere ingrijpende ontwikkelingen zijn in Bentveld niet aan de orde’ volgend op de passage over de ontwikkeling op het terrein van de manege acht de adviescommissie in dit verband onduidelijk. De adviescommissie adviseert nader te duiden waarom hier al dan niet sprake is van een ingrijpende ontwikkeling. Verder is in de toelichting niet ingegaan op hoe het plandeel zich verhoudt tot de passage in de structuurvisie dat nieuwbouw door splitsing van kavels wordt vermeden. Daarom adviseert de adviescommissie de gemeente om dit toe te lichten. Tenslotte adviseert de adviescommissie nader te motiveren hoe dit plandeel zich verhoudt tot het uitgangspunt in de structuurvisie dat het beleid is gericht op het handhaven van het groene karakter van het buurtschap, nu daarop thans in de toelichting niet wordt ingegaan. Gelet op het vorenstaande adviseert de commissie de gemeente om te expliciteren of het plandeel past in de structuurvisie Parel aan Zee+.

Ten aanzien van het betoog van reclamant dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de cultuurhistorische aspecten van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld en het daarvoor geldende specifieke bestemmingsplan, constateert de adviescommissie dat in de toelichting niet specifiek is ingegaan op deze relatie. De adviescommissie adviseert de gemeente dan ook hier alsnog op in te gaan in de toelichting op het plan.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De adviescommissie adviseert:

- om te expliciteren of het plandeel past in de structuurvisie Parel aan Zee+. Daarbij adviseert de adviescommissie om nader te duiden in hoeverre hier al dan niet sprake is van een ingrijpende ontwikkeling, hoe het plandeel zich verhoudt tot de passage in de structuurvisie dat nieuwbouw door splitsing van kavels wordt vermeden en het uitgangspunt dat het beleid is gericht op het handhaven van het groene karakter van het buurtschap;
- meer aandacht in de toelichting te besteden aan de relatie van dit plandeel tot landgoed Groot Bentveld.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
6.	De heer G. Minks Duindoornlaan 5 2116 TJ Bentveld	Zuidlaan 51 en Duinrooslaan 3 (zeven villa's)	23 november 2020

Samenvatting zienswijze

Zorgvuldigheid

Als bijlage behorende bij het bestemmingsplan is de Nota van uitgangspunten uit 2017 opgenomen. In deze nota valt onder paragraaf 3.5 te lezen: *‘Geconcludeerd kan worden dat het voor Bentveld gewenst is om zorgvuldig om te gaan met de bestaande situatie. Het is vanuit de verschillende beleidskaders niet gewenst dat er grote ingrepen in Bentveld gaan plaatsvinden de komende jaren. Het behouden en versterken van de huidige karakter en de omgeving is één van de belangrijkste uitgangspunten voor het plangebied.’*

Reclamant geeft aan dat hiervan wordt afgeweken wanneer een stuk semi-natuur, zijnde de manege en een bosrijke kavel aan de Duinrooslaan 3 te Bentveld, anders wordt bestemd.

Ontsluiting

In paragraaf 4.3.2 van het bestemmingsplan wordt gesteld dat de ontsluiting van de twee woningen op het perceel Duinrooslaan 3, zal worden geborgd via het perceel van de Duinrooslaan 3. Door

de positionering van de huidige woning op Duinrooslaan 3 kan er echter helemaal geen deugdelijke ontsluiting gerealiseerd worden. Initiatiefnemer heeft reeds de kennis van het gegeven dat de woningen niet via het perceel ontsloten kunnen worden. Noch is de intekening van de ontsluiting tot heden door de gemeente opgevraagd. De eigenaar en toekomstig perceel-verkoper van de Duinrooslaan 3 heeft inmiddels reeds, na enkele studies, geconcludeerd dat de ontsluiting niet over zijn kavel kan verlopen. Reclamant verwijst hiertoe naar de bijlage bij zijn zienswijze.

Prevalerend woonrecht op onverenigbare voet met ontsluiting

De situering van de woonkavels, alsmede de nokhoogte, goothoogte, hellingshoek en in zekere zin, de verschijningsvorm, zijn met zorg bepaald. Een zelfde verfijning is opgenomen ten aanzien van tuinen. Reclamant vindt het temeer merkwaardig en verontrustend dat er geen verkeerskundige ontsluiting is ingetekend. Aangezien er zo expliciet eisen zijn gesteld aan de grenslijn van perceel, tuin, en Natura-2000 gebied, durft reclamant te stellen dat er enkel 1 wijze is waarop de 5+2 woningen ontsloten kunnen worden.



Wanneer echter de woonkavels eenmaal opgenomen zijn in het bestemmingsplan, zal in de toekomst elk juridisch instrumentarium ontbreken, de woningen van een (in-) directe ontsluiting te onthouden. Ofwel door instemming met de 5+2 villa's wordt als gevolg daarvan direct op termijn ingestemd met een stelsel van opritten en aansluitingen op wat nu een paadje is (het "groene paadje"). Het nu opgenomen tekstje onder Artikel 5 Groen, specifiek 5.1 c; "inritten, met dien verstande dat nieuwe inritten voor de nieuw te bouwen woningen aan de Duinrooslaan en Zuidlaan niet zijn toegestaan.", zal simpelweg onvoldoende juridische houvast bieden aangezien iedere bewoner van de 5+2 villa's alsdan zal aangeven dat "de woningen helaas niet anders bereikbaar zijn dan middels aansluiting op het "groene paadje" dat nu als groen is gemarkeerd.

Reactie adviescommissie

Zorgvuldigheid

Ter voorbereiding op het opstellen van het bestemmingsplan is een inventarisatie uitgevoerd. Strijdige situaties, zowel ten aanzien van gebruik als ten aanzien van bouwen, planwijzigingen en nieuwe initiatieven zijn geïnventariseerd.

De inventarisatie is input geweest voor de Nota van Uitgangspunten Bentveld 2017, vastgesteld op 23 mei 2017 door de gemeenteraad van Zandvoort. In de Nota van Uitgangspunten is aangegeven hoe dient te worden omgegaan met geconstateerde strijdigheden, planwijzigingen en nieuwe initiatieven en op welke wijze deze in het bestemmingsplan vertaald kunnen worden.

Ingevolge artikel 5 van de voorschriften, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, zijn de gronden met de bestemming 'Groen' onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden uitsluitend voor langzaam verkeer, inritten, met dien verstande dat nieuwe inritten voor de nieuw te bouwen woningen aan de Duinrooslaan en Zuidlaan niet zijn toegestaan.

De adviescommissie is van mening dat de ontsluiting van de huidige woningen aan de Duinrooslaan past binnen de bestemming 'Groen'. De adviescommissie heeft van de gemeente vernomen dat beoogd is de woningen via de noordzijde te ontsluiten. Aangezien de ontsluiting van de nieuwe woningen expliciet wordt uitgesloten in de bestemming 'Groen' is die beoogde ontsluiting in strijd met de bestemming 'Groen'. De adviescommissie adviseert dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan te corrigeren.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Bentveld, dat is vastgesteld op 29 januari 2008, hebben de gronden de bestemming 'Sport-Manege'. Ingevolge artikel 10 van de voorschriften zijn deze gronden bestemd voor een manegebedrijf, dienstwoning, erven en bijbehorende voorzieningen en parkeren op eigen erf. Middels voorliggend bestemmingsplan worden deze gronden getransformeerd naar 'Tuin', 'Wonen' en 'Natuur'. De adviescommissie kan reclamant dan ook niet volgen in diens standpunt ten aanzien van de aantasting van semi-natuur aangezien deze gronden niet als zodanig zijn bestemd in het huidige bestemmingsplan.

De adviescommissie stelt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak. De vraag of binnen een gemeente in juridisch-planologische zin ruimte moet worden geboden voor een voorziening in de vorm van faciliteiten voor de beoefening van een bepaalde (amateur) sport, betreft een politiek-bestuurlijke en ruimtelijke afweging, waarbij de raad binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toekomt. Dit ligt anders indien gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting, in die zin dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Ook dit is vaste rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in dit verband onder andere overwogen dat een fitnesscentrum naar zijn aard niet als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften kan worden aangemerkt (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192). De adviescommissie is de mening toegedaan dat een manege evenmin als een eerste levensbehoefte geldt.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen dient (rechtstreeks) planologisch mogelijk te worden gemaakt.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
7.	Mevrouw A. Bak Koediefslaan 34 2101 BV Heemstede	Manege De Naaldenhof	19 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant vindt dat haar sportbeoefening wordt geschaad door het verdwijnen van de manege. De twee resterende maneges in Zandvoort hebben slechts beperkte capaciteit. Reclamant zal op zoek moeten naar een andere manege, die ver weg ligt van waar zij woont.

Het verdwijnen van manege De Naaldenhof betekent dat er onvoldoende voorzieningen voor amateur ruitersporters zijn in de gemeente Zandvoort.

De manege is gevestigd op een bijzondere locatie tegen de duinrand met veel dennen. Door het verkavelen van dit terrein wordt de omgeving aangetast en ook de daarbij behorende natuur.

Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar cultuurhistorie van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld. Er zijn hier altijd paarden geweest; er hebben altijd stallen gestaan. Vroeger hoorde de grond van de manege bij landgoed Groot Bentveld.

Reactie adviescommissie

De adviescommissie stelt voorop dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak. De vraag of binnen een gemeente in juridisch-planologische zin ruimte moet worden geboden voor een voorziening in de vorm van faciliteiten voor de beoefening van een bepaalde (amateur) sport, betreft een politiek-bestuurlijke en ruimtelijke afweging, waarbij de raad binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toekomt. Dit ligt anders indien gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting, in die zin dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Ook dit is vaste rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in dit verband onder andere overwogen dat een fitnesscentrum naar zijn aard niet als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften kan worden aangemerkt (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192). De adviescommissie is de mening toegedaan dat een manege evenmin als een eerste levensbehoefte geldt.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Bentveld, dat is vastgesteld op 29 januari 2008, hebben de gronden de bestemming 'Sport-Manege'. Ingevolge artikel 10 van de voorschriften zijn deze gronden bestemd voor een manegebedrijf, dienstwoning, erven en bijbehorende voorzieningen en parkeren op eigen erf. Middels voorliggend bestemmingsplan worden deze gronden getransformeerd naar 'Tuin', 'Wonen' en 'Natuur'. De adviescommissie kan reclamant dan ook niet volgen in diens standpunt ten aanzien van de aantasting van de natuur aangezien deze gronden niet als zodanig zijn bestemd in het huidige bestemmingsplan.

Ten aanzien van het betoog van reclamant dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de cultuurhistorische aspecten van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld, constateert de adviescommissie dat dat in de toelichting niet specifiek is ingegaan op deze relatie. De adviescommissie adviseert de gemeente dan ook hier alsnog op in te gaan in de toelichting op het plan.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De adviescommissie adviseert meer aandacht in de toelichting te besteden aan de relatie van dit plandeel tot landgoed Groot Bentveld.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
8.	Stichting Natuurbelang Begijnenweide 138 1967 HG Heemskerk	Manege De Naaldenhof	25 november 2020

Samenvatting zienswijze

Overlast realisatiefase

Reclamant betwist dat het ontwerpbestemmingsplan conserverend van aard is omdat er onvoldoende en ontoereikende risico-analyses gemaakt zijn (alleen een quickscan) waarmee dit conserverende karakter niet voldoende aangetoond wordt. Tevens ontbreken er scenario's om schade tijdens de realisatie en gebruiksfase te voorkomen, te beperken en/of te herstellen. Doordat bestemmingsregels niet specifiek voorschrijven wat er gedaan moet worden om schaderisico's te voorkomen, is de realistische uitvoerbaarheid van het totale plan niet te toetsen. Het is niet evident aangetoond waarom de 5 villa's onmisbaar zijn, en op deze plek gebouwd zouden moeten worden.

Alternatieven voor het voortzetten van de huidige bestemming op alle elementen na bedrijfsbeëindiging van de huidige eigenaar zijn niet onderzocht, getoetst en vergeleken met het nieuwe ontwerpbestemmingsplan om zodoende tot een goede ruimtelijke en risico afweging te komen.

Verkeer

Reclamant is van mening dat het grote aantal vervoersbewegingen en het feit dat ontsluiting alleen kan via de Zuidlaan tot veel overlast zal leiden gedurende de bouwrealisatie. Tevens is niet al het bouwverkeer meegerekend in het rapport, zoals verkeer voor bodemonderzoek.

Maatschappelijke impact met verstrekkende gevolgen

Het wijzigen van de bestemming met daarop een manege waar ruim 300 jeugdigen en volwassenen wekelijks sporten, staat haaks op het beleid van de gemeente waar het recreëren en wonen van de inwoners in eigen gebied een belangrijk speerpunt vormt.

Archeologische impact

Een risico analyse en scenario's ontbreken ten aanzien van cultuur en archeologische schade die kan optreden ten gevolge van trillingen van verkeer en bouw, mechanische dynamieken en het verdwijnen van paarden op deze plek.

Alternatieven

Er is geen vergelijkbaar alternatief geboden om de sport voort te kunnen zetten op een vergelijkbare plek in de natuur met deze aantallen sporters. Het is niet bewezen dat de beëindiging van de bedrijfsvoering zou moeten resulteren in de beëindiging van de bestemming.

Reactie adviescommissie

De gronden zijn particulier eigendom. De eigenaren van de gronden heeft de gemeente Zandvoort gevraagd mee te werken aan deze transformatie naar woningbouw. Het eigendomsrecht brengt met zich dat de eigenaren van de gronden in beginsel zelf mogen bepalen wat zij met de betreffende gronden willen. Het voortzetten door een andere eigenaar danwel een alternatieve bestemmingen hebben zij echter niet gevraagd. De gemeente Zandvoort is zich daartoe ook niet gehouden aangezien deze gronden niet bij haar in eigendom is.

De adviescommissie begrijpt dat reclamant zorgen heeft over de verkeersafwikkeling/overlast tijdens de realisatiefase van de woningen. Echter op het moment dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd wordt meer bekend over de uitvoering van de werkzaamheden tijdens de bouwfase. De zorgen zien dan ook op een uitvoeringsaspect van voorliggend bestemmingsplan. Hiermee is dit punt derhalve ruimtelijk niet relevant zodat dit deel van de zienswijze voor kennisgeving wordt aangenomen.

De adviescommissie stelt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak. De vraag of binnen een gemeente in juridisch-planologische zin ruimte moet worden geboden voor een voorziening in de vorm van faciliteiten voor de beoefening van een bepaalde (amateur) sport, betreft een politiek-bestuurlijke en ruimtelijke afweging, waarbij de raad binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toekomt. Dit ligt anders indien gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting, in die zin dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Ook dit is vaste rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in dit verband onder andere overwogen dat een fitnesscentrum naar zijn aard niet als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften kan worden aangemerkt (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192). De adviescommissie is de mening toegedaan dat een manege evenmin als een eerste levensbehoefte geldt.

Ten aanzien van het betoog dat een risico analyse en mitigerende scenario's ontbreken ten aanzien van cultuur en archeologische schade die kan optreden ten gevolge van trillingen van verkeer en bouw, mechanische dynamieken en het verdwijnen van paarden op deze plek, constateert de adviescommissie dat in het ontwerpbestemmingsplan voor deze gronden een dubbelbestemming archeologie is opgenomen. Op grond van deze dubbelbestemming worden eisen gesteld aan het bouwen en uitvoeren van werkzaamheden op deze locatie. De commissie volgt reclamant dus niet in voorgaande stelling.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
9.	De heer D. Hoekstra Grenslaan 12 2111 GH Aerdenhout Namens 16 andere bewoners	Manege De Naaldenhof	24 november 2020

Samenvatting zienswijze

De aanwezigheid van Stal De Naaldenhof heeft maatschappelijke en sportieve kwaliteit. Veel kinderen en volwassenen rijden hier paard of stallen hier hun paard. De manege is een opleidingslocatie, en de manege is aangesloten bij KNHS en FNRS. Reclamanten stellen dat van een grondeigenaar of een geïnteresseerde ontwikkelaar verwacht mag worden dat hier een manege blijft. Zij vinden het vanuit de gemeentelijke structuurvisie onbegrijpelijk dat dit maatschappelijk belang en de kansen in relatie tot natuur en recreatie worden opgeofferd. Reclamanten achten dit stuk grond voor de woningbouwopgave minimaal. De manege heeft een regionale functie. In Zuid-Kennemerland zijn weinig alternatieven. Veel ruiters hebben dan ook een petitie voor het behoud van de manege ondertekend. In de structuurvisie wordt gesproken over hoogwaardig en kwalitatief toerisme. Het verdwijnen van de manege beperkt het aanbod dat Zandvoort te bieden heeft. Ook zal de werkgelegenheid verdwijnen.

De manege past binnen de opgaven uit de Structuurvisie van Zandvoort 2010. De ambitie is om landschappelijke verbinding met de Amsterdamse Waterleidingduinen te maken en om kwalitatief herstel te plegen aan het duinlandschap en cultuurlandschap. Woningbouw leidt tot het verdwijnen van de natuurlijke overgang en de bijbehorende natuurbeleving. Er zullen bomen worden gekapt. Verder gelden geen beperkingen voor het bouwen buiten bouwvlak en er verschijnen hekken. Reclamanten ervaren dit als verdere verstening, verstedelijking en verlies van de bosrijke omgeving. Het bestemmingsplan omvat niet (de geometrische kern van) landgoed Groot-Bentveld en sluit niet aan bij het cultuurhistorische landschap van Aerdenhout. Het manegeterrein maakt van dit cultuurhistorisch landschap onderdeel uit. De villabouw past hierbij niet. De villa's tasten de monumentenbiotoop van Groot-Bentveld aan.

Niet is aangetoond waarom de vijf villa's onmisbaar zijn, en op deze plek gebouwd moeten worden. Alternatieven voor het voortzetten van de huidige bestemming zijn niet onderzocht, getoetst en vergeleken met het nieuwe ontwerp bestemmingsplan om aldus tot een goede ruimtelijke en risico afweging te komen. Anders dan in het collegebesluit valt te lezen, is de verkeersaantrekkende werking van de manege relatief klein tot minimaal, en veel geringer dan bij de padvinderij ernaast. De bouw van de villa's zal juist wel tot overlast leiden, in de vorm van geluid, stank van uitlaatgassen en trilling. Langs de Zuidlaan kunnen gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan.

Reactie adviescommissie

De adviescommissie stelt voorop dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak. De vraag of binnen een gemeente in juridisch-planologische zin ruimte moet worden geboden voor een voorziening in de vorm van faciliteiten voor de beoefening van een bepaalde (amateur) sport, betreft een politiek-bestuurlijke en ruimtelijke afweging, waarbij de raad binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toekomt. Dit ligt anders indien gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting, in die zin dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Ook dit is vaste rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in dit verband onder andere overwogen dat een fitnesscentrum naar zijn aard niet als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften kan worden aangemerkt (ABRS 18

september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192). De adviescommissie is de mening toegedaan dat een manege evenmin als een eerste levensbehoefte geldt. Het aspect werkgelegenheid is ruimtelijk niet relevant. In paragraaf 2.2 van de Structuurvisie 'Parel aan Zee +' is te lezen dat uit de leefbaarheidsmonitor (2008) onder andere valt op te maken dat bewoners in Zandvoort minder tevreden zijn over de voorzieningen voor jongeren. Deze paragraaf 2.2 maakt onderdeel uit van hoofdstuk 2, waarin bij wijze van stand van zaken ten tijde van de structuurvisie de kenschetsen en knelpunten worden beschreven. In dit hoofdstuk 2 wordt geen beschrijving geven van het ruimtelijk beleid.

De beschrijving van het ruimtelijk beleid is wél te vinden in de hoofdstukken 3 en 4 van de structuurvisie. In paragraaf 3.7 is beschreven dat ingrepen zijn gericht op het verbeteren van de visuele en functionele relatie met het omliggende landschap. Natuurwaarden worden waar nodig beschermd, ingezet wordt op diversiteit en koppeling van gebieden. Gezocht wordt naar extra ruimte voor recreatie zonder de natuurwaarden aan te tasten. In paragraaf 4.1.19 valt te lezen dat waar mogelijk de relaties tussen woonwijken en het omliggende landschap worden versterkt. Visueel door doorzichten vanuit de wijk naar het duinlandschap te maken (of te handhaven) en functioneel door voet- en/of fietspaden vanuit de wijk het duin in te leggen. Als gezegd heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De structuurvisie geldt als referentiekader voor het ruimtelijk beleid. De adviescommissie kan niet overzien of wijziging naar de woonbestemming(en) in de weg staat aan de ruimtelijke uitgangspunten in de structuurvisie. Het is aan de gemeenteraad om deze uitgangspunten te volgen, dan wel hiervan gemotiveerd af te wijken. De adviescommissie adviseert dit aspect (nader) te beoordelen. Op grond van de Bomenverordening 2012 geldt een vergunningplicht voor de monumentale en beeldbepalende bomen. Er geldt dus al een regime voor de bescherming van deze bomen. De adviescommissie is dan ook van mening dat deze bomen niet ook nog in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. De bestemming 'Wonen - Duingebied' kent regels voor bouwen buiten bouwvlak, zowel voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen als voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde. Overigens vloeien regels voor vergunningsvrij bouwen rechtstreeks voort uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht. Binnen de bestemming 'Wonen - 1' is bouwen buiten bouwvlak, tenzij vergunningsvrij, in beginsel niet toegestaan. De adviescommissie stelt vast dat in de toelichting niet is ingegaan op het rijksmonument Groot Bentveld (waarvoor een apart bestemmingsplan geldt), de manege en hun onderlinge relatie in cultuurhistorische context. Evenmin is ingegaan op de relatie tot het cultuurhistorisch landschap van Aerdenhout. De adviescommissie adviseert in de toelichting hieraan alsnog aandacht te besteden.

In het ontwerpbestemmingsplan worden de gronden getransformeerd naar 'Tuin', 'Wonen' en 'Natuur'. Deze transformatie dient deugdelijk te worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Onderdeel hiervan betreft de vergelijking tussen de ontsluiting en het aantal verkeersbewegingen van deze ontwikkelingen ten opzichte van de huidige situatie. De adviescommissie is van mening dat dit onvoldoende terugkomt in de toelichting en adviseert dit alsnog daarin op te nemen. De adviescommissie acht niet onaannemelijk dat het aantal verkeersbewegingen na transformatie zal afnemen. Een manege met circa 52 paarden levert volgens de CROW-normen meer verkeersbewegingen dan een woning in het dure segment, in niet stedelijk gebied, buitengebied. Naast de reguliere verkeersgeneratie van de manege moet overigens rekening worden gehouden met incidenteel verhoogde verkeersgeneratie als gevolg van evenementen. Overlast in verband met de bouwwerkzaamheden, en de tijdelijke verkeershinder in verband daarmee, betreft een uitvoeringsaspect dat in het kader van een planprocedure niet aan de orde kan komen. Dit komt wél aan de orde in het kader van de verlening van de benodigde omgevingsvergunning(en). Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is juiste afstemming tussen de verschillende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van milieuzonering, die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen de hinderlijke en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Een manege kan ingevolge deze brochure worden aangemerkt als 'hinderlijke functie' ten opzichte van een 'gevoelige functie' wonen waarbij voor de aspecten van onder meer geur, stof en geluid richtafstanden zijn opgenomen.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De adviescommissie adviseert:

- meer aandacht in de toelichting te besteden aan de relatie van dit plandeel tot landgoed Groot Bentveld;
- de vergelijking tussen de ontsluiting en het aantal verkeersbewegingen van deze ontwikkelingen ten opzichte van de huidige situatie op te nemen;
- nader te beoordelen of wijziging naar de woonbestemming(en) aan de ruimtelijke uitgangspunten in de structuurvisie in de weg staat. Het is aan de gemeenteraad om deze uitgangspunten te volgen, dan wel hiervan gemotiveerd af te wijken.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
10.	Mevrouw A. Hogenstijn Prinsessekade 33 2012 MB Haarlem	Manege De Naaldenhof	23 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant vindt de bestemmingswijziging geen goede zaak want haar sportbeoefening wordt geschaad door het verdwijnen van de manege. De twee resterende maneges in Zandvoort hebben slechts beperkte capaciteit. Reclamant zal op zoek moeten naar een andere manege, die ver weg ligt van waar zij woont. Als manege De Naaldenhof verdwijnt, betekent dit dat er onvoldoende voorzieningen voor amateur ruitersporters overblijven in de gemeente Zandvoort. Jaarlijks maken 500 ruiters, waarvan een groot deel kinderen, gebruik van deze voorziening. De manege heeft daarmee een belangrijke rol, ook op sociaal en sportief vlak, voor de wijde omgeving.

De manege is gevestigd op een bijzondere locatie tegen de duinrand met veel dennen. Door het verkavelen van dit terrein wordt de omgeving aangetast en ook de daarbij behorende natuur. Reclamant is van mening dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar cultuurhistorie van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld. Er zijn hier altijd paarden geweest; er hebben altijd stallen gestaan. Vroeger hoorde de grond van de manege bij landgoed Groot Bentveld.

Naar de mening van reclamant zijn er al voldoende villa's in deze omgeving. Daarentegen zijn er onvoldoende sportfaciliteiten.

Vanuit de manege zou overlast zijn van stank en geluid. Er zijn echter geen woningen in de directie omgeving. De manege is er al 60 jaar.

Reactie adviescommissie

Ten aanzien van het betoog van reclamant dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de cultuurhistorische aspecten van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld, constateert de adviescommissie dat dat in de toelichting niet specifiek is ingegaan op deze relatie. De adviescommissie adviseert de gemeente dan ook hier alsnog op in te gaan in de toelichting op het plan.

De adviescommissie stelt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak. De vraag of binnen een gemeente in juridisch-planologische zin ruimte moet worden geboden voor een voorziening in de vorm van faciliteiten voor de beoefening van een bepaalde (amateur) sport, betreft een politiek-bestuurlijke en ruimtelijke afweging, waarbij de raad binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toekomt. Dit ligt anders indien gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting, in die zin dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in

hun eerste levensbehoeften. Ook dit is vaste rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in dit verband onder andere overwogen dat een fitnesscentrum naar zijn aard niet als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften kan worden aangemerkt (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192). De adviescommissie is de mening toegedaan dat een manege evenmin als een eerste levensbehoefte geldt.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Bentveld, dat is vastgesteld op 29 januari 2008, hebben de gronden de bestemming 'Sport-Manege'. Ingevolge artikel 10 van de voorschriften zijn deze gronden bestemd voor een manegebedrijf, dienstwoning, erven en bijbehorende voorzieningen en parkeren op eigen erf. Middels voorliggend bestemmingsplan worden deze gronden getransformeerd naar 'Tuin', 'Wonen' en 'Natuur'. De adviescommissie kan reclamant dan ook niet volgen in diens standpunt ten aanzien van de aantasting van de natuur aangezien deze gronden niet als zodanig zijn bestemd in het huidige bestemmingsplan.

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering, die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn deze richtafstanden opgenomen. Een manege kan ingevolge deze brochure worden aangemerkt als 'hinderlijke functie' ten opzichte van een 'gevoelige functie' waarbij voor de aspecten van onder meer geur, stof en geluid richtafstanden zijn opgenomen. Dat voor deze aspecten geen overlast wordt ervaren door reclamant doet hier niet aan af.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De adviescommissie adviseert meer aandacht in de toelichting te besteden aan de relatie van dit plandeel tot landgoed Groot Bentveld.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
11.	Vogelwerkgroep Zuid-Kennemerland Bos en Vaartstraat 22 2012 LH Haarlem	Manege De Naaldenhof	22 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant is tegen de in dit plan opgenomen nieuwe ontwikkeling op de adressen Zuidlaan 51 en Duinrooslaan 3 (extra woningbouw en beëindiging manege De Naaldenhof). De voorgenomen ontwikkeling op deze locaties leidt tot een ongewenste aantasting van natuurwaarden. Een maatschappelijke noodzaak voor deze ontwikkeling en daarmee verbonden aantasting van natuurwaarden is er naar het oordeel van reclamant niet. In het bestemmingsplan ontbreekt in ieder geval de noodzakelijke onderbouwing daarvan.

Aantasting natuurwaarden

De woningbouw die in dit bestemmingsplan op de locaties Zuidlaan 51 en Duinrooslaan 3 mogelijk wordt gemaakt leidt tot een substantiële aantasting van deze bosrand en daarmee tot een ongewenst verlies aan natuurwaarden. Het gegeven dat er ook bij de voorgenomen woningbouw nog een dun bosrandje overblijft, doet er niets aan af dat toch sprake is van een substantiële aantasting.

Onvoldoende onderbouwing en afweging

Uitgangspunt van het bestemmingsplan Bentveld is behoud van het huidige karakter van het gebied en het consolideren van de huidige bestemmingen. Alleen op de locaties Zuidlaan 51 en Duinrooslaan

wordt van dit uitgangspunt afgeweken, zonder dat duidelijk wordt welk belang deze enige uitzondering dient. Op de locatie Zuidlaan 51 is al vele jaren de manege De Naaldenhof gevestigd die in een grote maatschappelijke behoefte voorziet. De door meer dan 2.000 inwoners en gebruikers ondertekende petitie tegen de beëindiging van deze functie bevestigt dat nadrukkelijk. Voor de vele gebruikers van deze manege is in de ruime omgeving geen alternatief beschikbaar. In het bestemmingsplan ontbreekt echter de wettelijk vereiste afweging van maatschappelijke belangen. Er wordt niet onderbouwd waarom juist deze functie op deze locatie - die een groot aantal inwoners dient - moet wijken voor woningbouw voor een kleine groep woningzoekenden die bovendien leidt tot een ongewenste aantasting van natuurwaarden.

Strijdigheid met structuurvisie

Reclamant ziet een strijdigheid met de geldende structuurvisie "Parel aan Zee". De structuurvisie is op grond van de Wet ruimtelijke ordening aan te merken als een beleidsregel die bij het vaststellen van een bestemmingsplan gevolgd moet worden. Afwijkingen daarvan zijn specifiek te onderbouwen, aldus reclamant. De structuurvisie benadrukt in paragraaf 3.1 het belang van de natuur, rust en kwalitatief hoogstaande uitstraling van de bebouwing als centrale doelen voor de ontwikkelingen binnen de gemeente. Specifiek voor Bentveld is het beleid gericht op handhaving van het groene karakter. De voorgenomen aantasting van de bosrand en van de natuurwaarden op de locaties Zuidlaan 51 en Duinrooslaan 3 acht reclamant in strijd met deze doelen. Ook in dit opzicht ontbreekt in het bestemmingsplan een onderbouwing van de noodzaak van deze ontwikkeling.

Reactie adviescommissie

De adviescommissie stelt voorop dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak. De vraag of binnen een gemeente in juridisch-planologische zin ruimte moet worden geboden voor een voorziening in de vorm van faciliteiten voor de beoefening van een bepaalde (amateur) sport, betreft een politiek-bestuurlijke en ruimtelijke afweging, waarbij de raad binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toekomt. Dit ligt anders indien gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting, in die zin dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Ook dit is vaste rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in dit verband onder andere overwogen dat een fitnesscentrum naar zijn aard niet als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften kan worden aangemerkt (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192). De adviescommissie is de mening toegedaan dat een manege evenmin als een eerste levensbehoefte geldt.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Bentveld, dat is vastgesteld op 29 januari 2008, hebben de gronden de bestemming 'Sport-Manege'. Ingevolge artikel 10 van de voorschriften zijn deze gronden bestemd voor een manegebedrijf, dienstwoning, erven en bijbehorende voorzieningen en parkeren op eigen erf. Middels voorliggend bestemmingsplan worden deze gronden getransformeerd naar 'Tuin', 'Wonen' en 'Natuur'. De adviescommissie kan reclamant dan ook niet volgen in diens standpunt ten aanzien van de aantasting van de natuur aangezien deze gronden niet als zodanig zijn bestemd in het huidige bestemmingsplan.

De gronden zijn particulier eigendom. De eigenaren van de gronden hebben de gemeente Zandvoort gevraagd mee te werken aan deze transformatie. Om te komen tot een transformatie dient dit deugdelijk te worden gemotiveerd in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan. Onderdeel van deze toelichting is de maatschappelijke uitvoerbaarheid (paragraaf 7.3 van de toelichting) van het plan. In dit verband ligt het voor de hand dat de gemeenteraad de ingediende zienswijzen betreft bij de belangenafweging in het kader van het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan.

Structuurvisie

In de structuurvisie 'Parel aan Zee+' staat over Bentveld ten aanzien van het beleid 2010-2025 vermeld: "Ingrijpende ontwikkelingen zijn in Bentveld niet aan de orde. Het beleid is gericht op het handhaven van het groene karakter van het buurtschap. Nieuwbouw door splitsing van kavels wordt vermeden, de lage dichtheid is essentieel onderdeel van de groene uitstraling van de kern."

In de toelichting op het bestemmingsplan is over de relatie van het bestemmingsplan op dit onderdeel tot de structuurvisie 'Parel aan Zee+' het volgende aangegeven: "Het woningbouwplan ter plaatse van het manegebedrijf en de Duinrooslaan 3, zoals nader gemotiveerd in paragraaf 4.3 sluit aan bij het doel (handhaven en waar mogelijk versterken van de aanwezige woonkwaliteiten) van de structuurvisie. De activiteiten van het manegebedrijf worden beëindigd en daarvoor in de plaats worden woningen toegevoegd, die aansluiten bij de huidige stedenbouwkundige opzet van het gebied. De woningen aan de Duinrooslaan 3 sluiten ook aan op de stedenbouwkundige opzet van het gebied. De aanwezige woonkwaliteiten worden hierbij gerespecteerd".

De adviescommissie adviseert de gemeente nader te motiveren hoe dit plandeel zich verhoudt tot het uitgangspunt in de structuurvisie dat het beleid is gericht op het handhaven van het groene karakter van het buurtschap, nu daarop thans in de toelichting niet wordt ingegaan. Gelet op het vorenstaande adviseert de commissie de gemeente om te expliciteren of het plandeel past binnen de structuurvisie Parel aan Zee+.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De commissie adviseert de gemeente om te expliciteren of het plandeel past in de structuurvisie Parel aan Zee+. Daarbij adviseert de commissie om nader te duiden hoe het plandeel zich verhoudt tot het uitgangspunt in de structuurvisie dat het beleid is gericht op het handhaven van het groene karakter van het buurtschap.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
12.	Mevrouw M. Bak Koediefslaan 32 2101 BV Heemstede	Manege De Naaldenhof	23 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant vindt de bestemmingswijziging geen goede zaak want:

- Het verdwijnen van manege de Naaldenhof betekent dat er onvoldoende voorzieningen voor de amateur ruitersport overblijven in de gemeente Zandvoort.
- De unieke ligging van de manege en de faciliteiten in de omgeving, zoals veel ruitersporen, maken het mogelijk om prachtige buitenritten te maken. Reclamant doet dit dan ook veelvuldig.
- Haar sportbeoefening wordt geschaad door het verdwijnen van de manege. De resterende 2 maneges in Zandvoort hebben slechts beperkt capaciteit. Reclamant zal op zoek moeten naar een andere manege, die verder weg ligt van waar zij woont.
- De manege is gevestigd op een bijzondere locatie tegen de duinrand met veel dennen. Door de bouw van villa's wordt de omgeving aangetast en ook de daarbij behorende natuur.
- Er is een duidelijke relatie tot Landgoed Groot Bentveld waar altijd stallen geweest zijn en dus ook paarden gestaan hebben. Vroeger hoorde de grond van de manege bij het Landgoed Groot Bentveld.

Reactie adviescommissie

De adviescommissie stelt voorop dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak. De vraag of binnen een gemeente in juridisch-planologische zin ruimte moet worden geboden voor een voorziening in de vorm van faciliteiten voor de beoefening van een bepaalde (amateur) sport, betreft een politiek-bestuurlijke en ruimtelijke afweging, waarbij de raad binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toekomt. Dit ligt anders indien gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting, in die zin dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in

hun eerste levensbehoeften. Ook dit is vaste rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in dit verband onder andere overwogen dat een fitnesscentrum naar zijn aard niet als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften kan worden aangemerkt (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192). De adviescommissie is de mening toegedaan dat een manege evenmin als een eerste levensbehoefte geldt.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Bentveld, dat is vastgesteld op 29 januari 2008, hebben de gronden de bestemming 'Sport-Manege'. Ingevolge artikel 10 van de voorschriften zijn deze gronden bestemd voor een manegebedrijf, dienstwoning, erven en bijbehorende voorzieningen en parkeren op eigen erf. Middels voorliggend bestemmingsplan worden deze gronden getransformeerd naar 'Tuin', 'Wonen' en 'Natuur'. De adviescommissie kan reclamant dan ook niet volgen in diens standpunt ten aanzien van de aantasting van de natuur aangezien deze gronden niet als zodanig zijn bestemd in het huidige bestemmingsplan.

Ten aanzien van het betoog van reclamant dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de cultuurhistorische aspecten van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld constateert de adviescommissie dat dat in de toelichting niet specifiek is ingegaan op deze relatie. De adviescommissie adviseert de gemeente dan ook hier alsnog op in te gaan in de toelichting op het plan.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De adviescommissie adviseert meer aandacht in de toelichting te besteden aan de relatie van dit plandeel tot landgoed Groot Bentveld.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
13.	De heer T. Franssen Postbus 17656 1001 JN Amsterdam	Woning binnen bouwvlak	23 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt voor het perceel 6545 Sectie B gem Zandvoort (Bentveldweg 9 te Bentveld) een bouwvlak op te nemen conform de bestaande bebouwing. Reclamant geeft aan dat bij het inmeten van de bestaande situatie van de originele woning zoals die is gebouwd in 1930 bleek dat de woning in het bestemmingsplan niet geheel binnen het bouwvlak is opgenomen. Op de originele archieftekeningen is de woning 14,07 meter breed, bij nameting blijkt de bebouwde situatie 14,17 meter te zijn. In het bestemmingsplan is het bouwvlak 12,344 meter breed. Bij het definitief maken van het bestemmingsplan zou reclamant graag zien dat het de gehele woning binnen het bouwvlak valt, zoals die origineel gebouwd is.



Reactie adviescommissie

De adviescommissie adviseert de ter plaatse bestaande bebouwing als zodanig te bestemmen door het opnemen van een bouwvlak ter grootte van die bebouwing. Daarbij acht zij van belang dat de bebouwing met vergunning is gerealiseerd en voor zover destijds een zeer minimale afwijking ten opzichte van het vergunde is gerealiseerd, deze afwijking reeds sinds 1930 aanwezig is. De adviescommissie adviseert hierbij om de door reclamant gestelde breedte te verifiëren.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze mogelijk aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De adviescommissie adviseert de bestaande bebouwing na verificatie als zodanig te bestemmen.

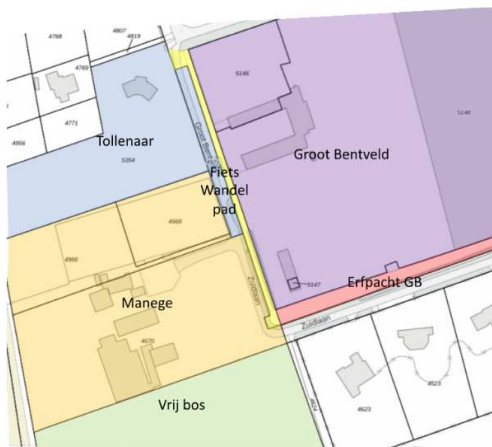
	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
14.	De heer F. Bervoets Parnassialaan 25 2116 TN Bentveld	Openbare fiets- en wandelpad	26 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant schetst de situatie van het fiets- en wandelpad langs Groot Bentveld en, in het verlengde daarvan, een deel van de Zuidlaan. Een smalle strook (3,5 meter breed en 190 meter lang) loopt pal langs het (3 meter hoge) hek van Groot Bentveld. Deze strook is in eigendom bij de gemeente. De rest van de grond is van de huidige eigenaren van de Duinrooslaan 3 en de manege. Het huidige pad loopt (meanderend) afwisselend over deze particuliere gronden en over de gemeentegronden. Vanuit de bewoners aan de Duinrooslaan is de suggestie gedaan om een recht pad te creëren. Het gevaar bestaat dat straks onduidelijkheid zal bestaan over (de omvang van) de toegankelijkheid van het pad voor het publiek. Het is daarom verstandig om de eigendomsverhouding of een (openbaar) recht van overpad te regelen met de beide huidige eigenaren, en dit te koppelen aan de voorgenomen wijziging naar de groenbestemming. De samenleving vraagt hier om een ruim fiets- en wandelpad, en het is van belang dat de scoutingvereniging aan de Zuidlaan en het vrij bos bereikbaar blijven.

Reclamant vraagt zich af of, gelet op het recht van erfpacht van Groot Bentveld op de strook grond van de gemeente evenwijdig aan de Zuidlaan, wel sprake is van een vrije doorgang van de Zuidlaan naar het fiets-/wandelpad en naar de entree naar het vrij bos, de scouting en de manege.

Met het oog op de hoorzitting heeft reclamant bij e-mail van 24 februari 2021 een korte nadere toelichting en onderstaande afbeelding met de verhoudingen inzake eigendom en recht van erfpacht ingediend.



Reactie adviescommissie

Onderdeel van de voorbereiding en de totstandkoming van een bestemmingsplan is een beoordeling van de maatschappelijke uitvoerbaarheid. In dit geval brengt dat naar de mening van de adviescommissie mee dat bezien wordt wat de wensen en behoeften zijn voor wat betreft de toegankelijkheid van fiets- en wandelpad langs Groot Bentveld, en de toegankelijkheid van het vrije bos. Mocht de scoutingvereniging ook in de toekomst aanwezig blijven, dan zal deze uiteraard voor belanghebbenden toegankelijk moeten zijn. Daarnaast dient het nieuwe bestemmingsplan uitvoerbaar te zijn in het licht van de privaatrechtelijke verhoudingen met betrekking tot de gronden. Omdat de plannen met betrekking tot de woningbouw op deze locatie nog niet bekend waren ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan, is aan deze aspecten begrijpelijkerwijs geen aandacht besteed in de onderbouwing ervan. De adviescommissie adviseert deze aspecten alsnog in ogenschouw te nemen en mee te nemen in de afwegingen en onderbouwing rondom het definitieve bestemmingsplan.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze waarschijnlijk aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De adviescommissie adviseert de afwegingen en onderbouwing met betrekking tot de toegankelijkheid van fiets- en het wandelpad langs Groot Bentveld, en de toegankelijkheid van het vrije bos en de scouting in ogenschouw te nemen.

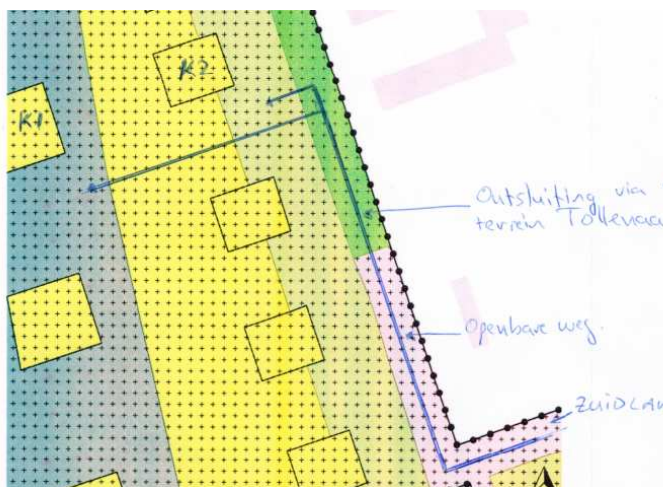
	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
15.	De heer N.W.A. Tollenaar en mevrouw M. Tollenaar- Blaauboer Duinrooslaan 3 2116 TG Bentveld	Ontsluiting twee nieuwe bouwkavels	26 november 2020 (pro-forma), aanvulling 15 december 2020

Samenvatting zienswijze

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.3.2 opgemerkt dat “*de ontsluiting van de twee nieuwe kavels plaats zal vinden via het erf van de Duinrooslaan 3.*” Het is niet helemaal duidelijk wat hiermee wordt bedoeld. Duidelijk moet zijn dat de twee nieuwe kavels kunnen worden ontsloten via de zuidzijde, dus vanaf de Zuidlaan. Dit is vanaf begin het uitgangspunt geweest van reclamanten, en zij hebben dit voor zover zij zich dit kunnen herinneren ook zo met de gemeente besproken.

In onderstaande afbeeldingen hebben reclamanten de ontsluiting van de twee bouwkavels ingetekend. Zoals te zien is, zou voor de ontsluiting van de twee bouwkavels het perceel van reclamanten met kadastraal nummer 4921 (de groenstrook in het ontwerpbestemmingsplan) via de zuidzijde over de openbare weg worden bereikt en de ontsluiting verder over eigen terrein (kadastraal perceel 4921) verlopen.

De weg vanaf de hoek aan het eind van de Zuidlaan (bij het scoutingterrein) tot aan de ingang van de manege (waar het perceel van reclamanten met kadastraal nummer 4921 begint) is een openbare weg in de zin van artikel 4 van de Wegenwet en heeft zowel in het huidige bestemmingsplan als in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming ‘Verkeer’. Reclamanten hebben er belang bij dat dit zo blijft, zodat de mogelijkheid tot ontsluiting van het terrein via de zuidzijde behouden blijft.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Uitsnede afbeelding 21 uit de toelichting

In artikel 5.1 sub c (Groen) van de regels staat als toegestaan: "inritten, met dien verstande dat nieuwe inritten voor de nieuw te bouwen woningen aan de Duinrooslaan en Zuidlaan niet zijn toegestaan." Een inrit moet in ieder geval zijn toegestaan voor de ontsluiting van de twee bouwkavels zoals deze op bovenstaande afbeeldingen zijn ingetekend.

Ontsluiting via het perceel van reclamanten met kadastraal nummer 4921 (de groenstrook in het ontwerpbestemmingsplan) zou op basis van de huidige bestemming van dit perceel zonder meer zijn toegestaan. Artikel 5.1 sub c van de regels van het ontwerpbestemmingsplan verdient in dit verband aanpassing of verduidelijking.

Reactie adviescommissie

In voorliggend ontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'Groen' toegevoegd ten opzichte van de bestemming 'Verkeer' in het vigerende bestemmingsplan Bentveld uit 2008 (zie onderstaande uitsnede). Ingevolge artikel 13 van de voorschriften, behorende bij het vigerende bestemmingsplan, zijn de gronden met de bestemming 'Verkeer' bestemd voor onder meer wegen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen.

Ingevolge artikel 5 van de voorschriften, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, zijn de gronden met de bestemming 'Groen' onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden uitsluitend voor langzaam verkeer, inritten, met dien verstande dat nieuwe inritten voor de nieuw te bouwen woningen aan de Duinrooslaan en Zuidlaan niet zijn toegestaan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Bentveld (2008)



Ontwerpbestemmingsplan Bentveld

De adviescommissie is van mening dat de ontsluiting van de huidige woningen aan de Duinrooslaan past binnen de bestemming 'Groen'. De adviescommissie heeft van de gemeente vernomen dat beoogd wordt de woningen via de noordzijde te ontsluiten. Aangezien de beoogde ontsluiting van de nieuwe woningen expliciet wordt uitgesloten in de bestemming 'Groen' is de beoogde ontsluiting van de woningen in strijd met de bestemming 'Groen'. De adviescommissie adviseert dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan te corrigeren.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De beoogde ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen dient planologisch mogelijk te worden gemaakt.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
16.	De heer K. Meijer en mevrouw F. Meijer Zuidlaan 38 2116 GA Bentveld	Manege De Naaldenhof	25 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamanten zijn een aantal jaren geleden naar de Zuidlaan verhuisd onder andere vanwege de manege.

Reclamanten waren zij allereerst gecharmeerd van de prachtige Zuidlaan, de bosrijke omgeving en het oude landgoed. Zij zagen de grote hoeveelheden kinderen die vol plezier pony's poetsen, wandelen en rijden. Als deze plek verdwijnt is er niks vergelijkbaars in de groene omgeving waar deze kinderen en volwassenen terecht kunnen om te genieten van alles wat bij de verzorging, het rijden en trainen van paarden en pony's komt kijken.

En dan zijn er de extra vervoersbewegingen die dit met zich mee gaat brengen, waar mensen nu lopend of op de fiets komen zal er in de toekomst door vrijwel iedereen de auto genomen moeten worden.

Als bewoners maken reclamanten zich dan ook ernstige zorgen over de hinder die zij gaan ondervinden van het bouwverkeer; er worden intensieve verkeersproblemen en overlast verwacht en gevaarlijke situaties.

Reclamanten maken zich dan ook zorgen over het stukje natuur en milieu. De manege is gevestigd op een bijzondere locatie tegen de duinrand met veel dennen. Door het verkavelen van dit terrein wordt de omgeving aangetast en ook de daarbij behorende natuur.

Tot slot is onvoldoende onderzoek gedaan naar cultuurhistorie van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld. Er zijn hier altijd paarden geweest; er hebben altijd stallen gestaan. Vroeger hoorde de grond van de manege bij landgoed Groot Bentveld.

Reactie adviescommissie

De adviescommissie stelt voorop dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak. De vraag of binnen een gemeente in juridisch-planologische zin ruimte moet worden geboden voor een voorziening in de vorm van faciliteiten voor de beoefening van een bepaalde (amateur) sport, betreft een politiek-bestuurlijke en ruimtelijke afweging, waarbij de raad binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toekomt. Dit ligt anders indien gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting, in die zin dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in

hun eerste levensbehoeften. Ook dit is vaste rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in dit verband onder andere overwogen dat een fitnesscentrum naar zijn aard niet als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften kan worden aangemerkt (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192). De adviescommissie is de mening toegedaan dat een manege evenmin als een eerste levensbehoefte geldt.

In het ontwerpbestemmingsplan worden de gronden getransformeerd naar 'Tuin', 'Wonen' en 'Natuur'. Deze transformatie dient deugdelijk te worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Onderdeel hiervan betreft de vergelijking tussen de ontsluiting en het aantal verkeersbewegingen van deze ontwikkelingen ten opzichte van de huidige situatie. De adviescommissie is van mening dat dit onvoldoende terugkomt in de toelichting en adviseert dit alsnog daarin op te nemen. De adviescommissie acht niet onaannemelijk dat het aantal verkeersbewegingen na transformatie zal afnemen. Een manege met circa 52 paarden levert volgens de CROW-normen meer verkeersbewegingen dan een woning in het dure segment, in niet stedelijk gebied, buitengebied. Naast de reguliere verkeersgeneratie van de manege moet overigens rekening worden gehouden met incidenteel verhoogde verkeersgeneratie als gevolg van evenementen.

De adviescommissie begrijpt dat reclamanten zorgen hebben over de verkeersafwikkeling/overlast tijdens de realisatiefase van de woningen. Echter op het moment dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd wordt meer bekend over de uitvoering van de werkzaamheden tijdens de bouwphase. Het betreft dan ook een uitwerking/uitvoering van voorliggend bestemmingsplan. Hiermee is dit punt derhalve ruimtelijk niet relevant zodat dit deel van de zienswijze voor kennisgeving wordt aangenomen.

Ten aanzien van het betoog van reclamant dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de cultuurhistorische aspecten van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld, constateert de adviescommissie dat dat in de toelichting niet specifiek is ingegaan op deze relatie. De adviescommissie adviseert de gemeente dan ook hier alsnog op in te gaan in de toelichting op het plan.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De adviescommissie adviseert:

- meer aandacht in de toelichting te besteden aan de relatie van dit plandeel tot landgoed Groot Bentveld;
- de vergelijking tussen de ontsluiting en het aantal verkeersbewegingen van deze ontwikkelingen ten opzichte van de huidige situatie in de toelichting op te nemen.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
17.	Familie Meijer Taxuslaan 12 2116 TW Bentveld	Manege De Naaldenhof	26 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant vindt de bestemmingswijziging geen goede zaak want:

- De sportbeoefening van hun dochter wordt geschaad door het verdwijnen van de manege. De twee resterende maneges in Zandvoort hebben slechts beperkte capaciteit. Reclamanten moeten op zoek naar een andere manege voor haar, die ver weg ligt van waar zij wonen.
- Het verdwijnen van manege de Naaldenhof betekent dat er onvoldoende voorzieningen voor de amateur ruitersport overblijven in de gemeente Zandvoort.
- De manege is gevestigd op een bijzondere locatie tegen de duinrand met veel dennen. Door de bouw van villa's wordt de omgeving aangetast en ook de daarbij behorende natuur.

- Indien reclamanten met hun kinderen buiten de gemeente Zandvoort moet lessen, dan moeten zij ver rijden om dat te kunnen doen. Dat komt het milieu zeker niet ten goede. Volgens reclamanten is daar geen rekening mee gehouden door de gemeente.
- Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar cultuurhistorie van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld. Er zijn hier altijd paarden geweest; er hebben altijd stallen gestaan. Vroeger hoorde de grond van de manege bij het Landgoed Groot Bentveld.

Reactie adviescommissie

De adviescommissie stelt voorop dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak. De vraag of binnen een gemeente in juridisch-planologische zin ruimte moet worden geboden voor een voorziening in de vorm van faciliteiten voor de beoefening van een bepaalde (amateur) sport, betreft een politiek-bestuurlijke en ruimtelijke afweging, waarbij de raad binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toekomt. Dit ligt anders indien gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting, in die zin dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Ook dit is vaste rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in dit verband onder andere overwogen dat een fitnesscentrum naar zijn aard niet als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften kan worden aangemerkt (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192). De adviescommissie is de mening toegedaan dat een manege evenmin als een eerste levensbehoefte geldt.

In het ontwerpbestemmingsplan worden de gronden getransformeerd naar 'Tuin', 'Wonen' en 'Natuur'. Deze transformatie dient deugdelijk te worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Onderdeel hiervan betreft de vergelijking tussen de ontsluiting en het aantal verkeersbewegingen van deze ontwikkelingen ten opzichte van de huidige situatie. De adviescommissie is van mening dat dit onvoldoende terugkomt in de toelichting en adviseert dit alsnog daarin op te nemen. De adviescommissie acht niet onaannemelijk dat het aantal verkeersbewegingen na transformatie zal afnemen. Een manege met circa 52 paarden levert volgens de CROW-normen meer verkeersbewegingen dan een woning in het dure segment, in niet stedelijk gebied, buitengebied. Naast de reguliere verkeersgeneratie van de manege moet overigens rekening worden gehouden met incidenteel verhoogde verkeersgeneratie als gevolg van evenementen..

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Bentveld, dat is vastgesteld op 29 januari 2008, hebben de gronden de bestemming 'Sport-Manege'. Ingevolge artikel 10 van de voorschriften zijn deze gronden bestemd voor een manegebedrijf, dienstwoning, erven en bijbehorende voorzieningen en parkeren op eigen erf. Middels voorliggend bestemmingsplan worden deze gronden getransformeerd naar 'Tuin', 'Wonen' en 'Natuur'. De adviescommissie kan reclamant dan ook niet volgen in diens standpunt ten aanzien van de aantasting van de natuur aangezien deze gronden niet als zodanig zijn bestemd in het huidige bestemmingsplan.

Ten aanzien van het betoog van reclamant dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de cultuurhistorische aspecten van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld constateert de adviescommissie dat dat in de toelichting niet specifiek is ingegaan op deze relatie. De adviescommissie adviseert de gemeente dan ook hier alsnog op in te gaan in de toelichting op het plan.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De adviescommissie adviseert:

- meer aandacht in de toelichting te besteden aan de relatie van dit plandeel tot landgoed Groot Bentveld;
- de vergelijking tussen de ontsluiting en het aantal verkeersbewegingen van deze ontwikkelingen ten opzichte van de huidige situatie in de toelichting op te nemen.

	Indiener	Onderwerp	Ontvangen op
18.	Hemwood Advocaten De heer S. Zuethoff Keizersgracht 477 1017 DL Amsterdam Namens: De heer J.C.H. Bakker en de heer J. Bakker	Zuidlaan 51 en Duinrooslaan 3	[datum]

Samenvatting zienswijze

Reclamant concludeert dat dat het ontwerpbestemmingsplan niet aan de structuurvisie 'Parel aan Zee+' voldoet. Met de woningbouwontwikkeling op het perceel Duinrooslaan 3 wordt het perceel in drieën gesplitst, terwijl dit volgens de structuurvisie juist moet worden vermeden. Verder ontstaat in weerwil van de structuurvisie ter plaatse een hogere dichtheid van bewoning en verdwijnt bestaande natuur. Dit is een ingrijpende ontwikkeling; nieuwe ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan het groene bosrijke uiterlijk van Bentveld, aldus reclamant. Ten slotte zorgt woningbouw er volgens reclamant voor dat het doorzicht vanuit Bentveld naar het duinlandschap wordt verstoord, wat in strijd is met het uitgangspunt om 'fysieke en/of visuele verbindingen' te handhaven. Dit klemmt te meer, nu de specifieke doorkijk in westelijke richting vanuit het Landgoed Groot Bentveld als cultuurhistorisch waardevol wordt beschouwd. Reclamant meent dat in tegenstelling tot het voorgaande in de plantoelichting ten onrechte wordt geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling op het perceel Duinrooslaan 3 in overeenstemming is met de structuurvisie. Reclamant acht het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de structuurvisie alsook het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

Reactie adviescommissie

In de structuurvisie 'Parel aan Zee+' staat over Bentveld ten aanzien van het beleid 2010-2025 vermeld: "Ingrijpende ontwikkelingen zijn in Bentveld niet aan de orde. Het beleid is gericht op het handhaven van het groene karakter van het buurtschap. Nieuwbouw door splitsing van kavels wordt vermeden, de lage dichtheid is essentieel onderdeel van de groene uitstraling van de kern."

In de toelichting op het bestemmingsplan is over de relatie van het bestemmingsplan op dit onderdeel tot de structuurvisie 'Parel aan Zee+' het volgende aangegeven: "Het woningbouwplan ter plaatse van het manegebedrijf en de Duinrooslaan 3, zoals nader gemotiveerd in paragraaf 4.3 sluit aan bij het doel (handhaven en waar mogelijk versterken van de aanwezige woonkwaliteiten) van de structuurvisie. De activiteiten van het manegebedrijf worden beëindigd en daarvoor in de plaats worden woningen toegevoegd, die aansluiten bij de huidige stedenbouwkundige opzet van het gebied. De woningen aan de Duinrooslaan 3 sluiten ook aan op de stedenbouwkundige opzet van het gebied. De aanwezige woonkwaliteiten worden hierbij gerespecteerd".

De adviescommissie leest in de toelichting op het bestemmingsplan niet of de gemeente de ontwikkeling op dit punt ingrijpend acht. De formulering 'verdere ingrijpende ontwikkelingen zijn in Bentveld niet aan de orde' volgend op de passage over de ontwikkeling op het terrein van de manege acht de adviescommissie in dit verband onduidelijk. De adviescommissie adviseert nader te duiden waarom hier al dan niet sprake is van een ingrijpende ontwikkeling. Verder is in de toelichting niet ingegaan op hoe het plandeel zich verhoudt tot de passage in de structuurvisie dat nieuwbouw door splitsing van kavels wordt vermeden. Daarom adviseert de adviescommissie de gemeente om dit toe te lichten. Verder adviseert de adviescommissie nader te motiveren hoe dit plandeel zich verhoudt tot het uitgangspunt in de structuurvisie dat het beleid is gericht op het handhaven van het groene karakter van het buurtschap, nu daarop thans in de toelichting niet wordt ingegaan. Ten slotte adviseert de adviescommissie toe te lichten hoe het plan zich verhoudt met het uitgangspunt in de structuurvisie om fysieke en/of visuele verbindingen te handhaven, in het bijzonder vanwege het doorzicht vanuit Bentveld naar het duinlandschap. Gelet op het vorenstaande adviseert de adviescommissie de gemeente om te

expliciteren of het plandeel past in de structuurvisie Parel aan Zee+.

Ten aanzien van het betoog van reclamant dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de cultuurhistorische aspecten van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld constateert de adviescommissie dat dat in de toelichting niet specifiek is ingegaan op deze relatie. De adviescommissie adviseert de gemeente dan ook hier alsnog op in te gaan in de toelichting op het plan.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De adviescommissie adviseert:

- te expliciteren of het plandeel past in de structuurvisie Parel aan Zee+. Daarbij adviseert de adviescommissie om nader te duiden in hoeverre hier al dan niet sprake is van een ingrijpende ontwikkeling, hoe het plandeel zich verhoudt tot de passage in de structuurvisie dat nieuwbouw door splitsing van kavels wordt vermeden, het uitgangspunt dat het beleid is gericht op het handhaven van het groene karakter van het buurtschap en het uitgangspunt om fysieke en/of visuele verbindingen te handhaven, in het bijzonder vanwege het doorzicht vanuit Bentveld naar het duinlandschap.
- meer aandacht in de toelichting te besteden aan de relatie van dit plandeel tot landgoed Groot Bentveld.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
19.	W.G. Ho-Timmerman Mies Noltelaan 6 2111 XV Aerdenhout	Manege De Naaldenhof	26 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant vindt dat de belangen voor de gemeenschap onzorgvuldig en onevenredig worden afgewogen ten aanzien van een bestemmingswijziging van agrarische grond (waar een grote gemeenschap veel en verschillende waarden aan hecht) versus een bouw- en woonbestemming van slechts 5-7 villa's in een duur woonsegment ten gunste van een aantal private eigenaren. De voor- en nadelen voor de gemeenschap zijn onevenredig en onzorgvuldig afgewogen ten opzichte van de onderbelichte schadelijke impact op gebied van recreatie, sport, maatschappij en natuur voor de lokale en regionale gemeenschap bij de voorgenomen bestemmingswijziging. Uit de stukken is onduidelijk wat het belang is voor de gemeente en gemeenschap om de agrarische bestemming te wijzigen, c.q. in te leveren en de wat de doorslaggevende positieve impact is voor de gemeente om deze ruimtelijke ordening anders te willen bestemmen.

1. Wijzigen bestemming betekent grote maatschappelijke impact met verstrekken gevolgen voor velen, onevenredige en onzorgvuldige afwegingen liggen hieraan ten grondslag omdat:
 - De manege Naaldenhof is gesitueerd op een unieke locatie met rondom natuur met oude bomen en een duinomgeving, dat door vele inwoners en sporters van oudsher tot heden wordt bewonderd in vele opzichten van recreatie.
 - Het wijzigen van de bestemming agrarische grond met manege waar ruim 300 jeugdigen in de leeftijd van 6 tot 18 jaar en een honderdtal volwassenen wekelijks samen sporten en van de natuur genieten, resulteert in ongekend groot maatschappelijk impact.
 - Het wijzigen van de bestemming agrarische grond met manege waar ruim 300 jeugdigen en een honderdtal volwassenen wekelijks sporten en van de natuur genieten, staat haaks op het beleid van de gemeente Zandvoort waar het recreëren en wonen in eigen gebied een belangrijk speerpunt vormt, Zandvoort de parel aan Zee. Er is ontbrekend inzicht in de te kappen aantallen en soorten bomen, struiken en andere beplanting.
 - De manege staat hier al decennia lang. Ook in de tijden dat Landgoed Groot Bentveld in originele vorm nog bestond, was er al sprake van paarden in deze omgeving.

2. Het is niet evident gemaakt dat er een krapte is in het villasegment of een andere noodzakelijke reden voor deze wijziging. Het voorstel van de 5-7 villa's voor een aantal private rechtspersonen maakt het dan van onevenredig belang in de afwegingen, ook om deze reden.
3. De ruimtelijke ordening met bestaande bestemming kan op basis van commerciële en economische gronden met de geboden informatie zeer aannemelijk voortbestaan.
 - Met een unieke locatie in de regio Zuid Kennemerland en Nederland en een huidige grote groep sporters en natuur recreanten zal zonder twijfel een manege commercieel voortgezet kunnen worden door een nieuwe eigenaar.
 - Het is evenmin aangetoond dat de manege sedert lange tijd niet verkocht zou kunnen worden en er een ruimte ontstaat die onbenut zou blijven in de ruimtelijke ordening

Reactie adviescommissie

De adviescommissie stelt voorop dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak. De vraag of binnen een gemeente in juridisch-planologische zin ruimte moet worden geboden voor een voorziening in de vorm van faciliteiten voor de beoefening van een bepaalde (amateur) sport, betreft een politiek-bestuurlijke en ruimtelijke afweging, waarbij de raad binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toekomt. Dit ligt anders indien gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting, in die zin dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Ook dit is vaste rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in dit verband onder andere overwogen dat een fitnesscentrum naar zijn aard niet als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften kan worden aangemerkt (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192). De adviescommissie is de mening toegedaan dat een manege evenmin als een eerste levensbehoefte geldt. Dat een van de vormen van recreatie verdwijnt, maakt nog niet dat het planonderdeel, zoals reclamant betoogt, in strijd is met het beleid van de gemeente waar het recreëren en wonen in eigen gebied een belangrijk speerpunt vormt.

Op grond van de Bomenverordening 2012 geldt een vergunningplicht voor de monumentale en beeldbepalende bomen. Er geldt dus al een regime voor de bescherming van deze bomen. De adviescommissie is dan ook van mening dat deze bomen niet ook nog in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.

Ten aanzien van het betoog van reclamant dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de cultuurhistorische aspecten van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld, constateert de adviescommissie dat dat in de toelichting niet specifiek is ingegaan op deze relatie. De adviescommissie adviseert de gemeente dan ook hier alsnog op in te gaan in de toelichting op het plan.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De adviescommissie adviseert meer aandacht in de toelichting te besteden aan de relatie van dit plandeel tot landgoed Groot Bentveld.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
20.	Mevrouw P. Vossen Oost-Indieplaats 81 2611BT Delft	Manege De Naaldenhof	26 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant vindt de bestemmingswijziging geen goede zaak want:

1. Haar sportbeoefening wordt geschaad door het verdwijnen van de manege. De twee resterende maneges in Zandvoort hebben slechts beperkte capaciteit. Reclamant zal op zoek moeten naar een andere manege, die ver weg ligt van waar zij woont.
2. Het verdwijnen van manege De Naaldenhof betekent dat er onvoldoende voorzieningen voor amateur ruitersporters zijn in de gemeente Zandvoort.
3. De manege is gevestigd op een bijzondere locatie tegen de duinrand met veel dennen. Door het verkavelen van dit terrein wordt de omgeving aangetast en ook de daarbij behorende natuur.
4. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar cultuurhistorie van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld. Er zijn hier altijd paarden geweest; er hebben altijd stallen gestaan. Vroeger hoorde de grond van de manege bij landgoed Groot Bentveld.

Reactie adviescommissie

Ten aanzien van het betoog van reclamant dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de cultuurhistorische aspecten van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld constateert de adviescommissie dat dat in de toelichting niet specifiek is ingegaan op deze relatie. De adviescommissie adviseert de gemeente dan ook hier alsnog op in te gaan in de toelichting op het plan.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Bentveld, dat is vastgesteld op 29 januari 2008, hebben de gronden de bestemming 'Sport-Manege'. Ingevolge artikel 10 van de voorschriften zijn deze gronden bestemd voor een manegebedrijf, dienstwoning, erven en bijbehorende voorzieningen en parkeren op eigen erf. Middels voorliggend bestemmingsplan worden deze gronden getransformeerd naar 'Tuin', 'Wonen' en 'Natuur'. De adviescommissie kan reclamant dan ook niet volgen in diens standpunt ten aanzien van de aantasting van de natuur aangezien deze gronden niet als zodanig zijn bestemd in het huidige bestemmingsplan.

De adviescommissie stelt voorop dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak. De vraag of binnen een gemeente in juridisch-planologische zin ruimte moet worden geboden voor een voorziening in de vorm van faciliteiten voor de beoefening van een bepaalde (amateur) sport, betreft een politiek-bestuurlijke en ruimtelijke afweging, waarbij de raad binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toekomt. Dit ligt anders indien gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting, in die zin dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Ook dit is vaste rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in dit verband onder andere overwogen dat een fitnesscentrum naar zijn aard niet als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften kan worden aangemerkt (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192). De adviescommissie is de mening toegedaan dat een manege evenmin als een eerste levensbehoefte geldt.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De adviescommissie adviseert meer aandacht in de toelichting te besteden aan de relatie van dit plandeel tot landgoed Groot Bentveld.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
21.	Mevrouw M.Y. Teng Beelslaan 5 2012 PK Haarlem	Manege De Naaldenhof	26 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant vindt dat haar sportbeoefening wordt geschaad door het verdwijnen van de manege. De twee resterende maneges in Zandvoort hebben slechts beperkte capaciteit. Reclamant zal op zoek moeten naar een andere manege, die ver weg ligt van waar zij woont.

Het verdwijnen van manege De Naaldenhof betekent dat er onvoldoende voorzieningen voor amateur ruitersporters zijn in de gemeente Zandvoort.

De manege is gevestigd op een bijzondere locatie tegen de duinrand met veel dennen. Door het verkavelen van dit terrein wordt de omgeving aangetast en ook de daarbij behorende natuur.

Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar cultuurhistorie van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld. Er zijn hier altijd paarden geweest; er hebben altijd stallen gestaan. Vroeger hoorde de grond van de manege bij landgoed Groot Bentveld.

Reactie adviescommissie

Ten aanzien van het betoog van reclamant dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de cultuurhistorische aspecten van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld, constateert de adviescommissie dat dat in de toelichting niet specifiek is ingegaan op deze relatie. De adviescommissie adviseert de gemeente dan ook hier alsnog op in te gaan in de toelichting op het plan.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Bentveld, dat is vastgesteld op 29 januari 2008, hebben de gronden de bestemming 'Sport-Manege'. Ingevolge artikel 10 van de voorschriften zijn deze gronden bestemd voor een manegebedrijf, dienstwoning, erven en bijbehorende voorzieningen en parkeren op eigen erf. Middels voorliggend bestemmingsplan worden deze gronden getransformeerd naar 'Tuin', 'Wonen' en 'Natuur'. De adviescommissie kan reclamant dan ook niet volgen in diens standpunt ten aanzien van de aantasting van de natuur aangezien deze gronden niet als zodanig zijn bestemd in het huidige bestemmingsplan.

De adviescommissie stelt voorop dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak. De vraag of binnen een gemeente in juridisch-planologische zin ruimte moet worden geboden voor een voorziening in de vorm van faciliteiten voor de beoefening van een bepaalde (amateur) sport, betreft een politiek-bestuurlijke en ruimtelijke afweging, waarbij de raad binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toekomt. Dit ligt anders indien gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting, in die zin dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Ook dit is vaste rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in dit verband onder andere overwogen dat een fitnesscentrum naar zijn aard niet als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften kan worden aangemerkt (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192). De adviescommissie is de mening toegedaan dat een manege evenmin als een eerste levensbehoefte geldt.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De adviescommissie adviseert meer aandacht in de toelichting te besteden aan de relatie van dit plandeel tot landgoed Groot Bentveld.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
22.	Stichting Bomenridders Haarlem en omgeving Begijnenweide 138 1967 HG Heemskerk	Manege De Naaldenhof	25 november 2020

Samenvatting zienswijze

De plannen op het terrein Zuidlaan 51 en Duinrooslaan 3 hebben overduidelijk gevolgen voor de op de manege aanwezige bomen. Reclamant zijn gerechtigd om in deze zaak op te treden ingevolge artikel 2 van hun statuten.

Op het plangebied bevinden zich veel bomen. Een boom effect analyse of groentoets ontbreekt. Het is nu onduidelijk welke bomen en planten er gekapt gaan worden die mogelijk herplantingsplicht hebben. Er is geen goede inventarisatie van de bomen qua leeftijd, omvang, eventuele monumentale status, levensduur en staat. Daardoor is onduidelijk wat de gevolgen van kap van deze bomen zal zijn. Omdat deze gegevens niet zijn beoordeeld is het plan vastgesteld op basis van ontbrekende gegevens.

De bomen zijn niet getoetst aan de criteria van artikel 6 van de van de bomenverordening. Vergunning voor het vellen van een houtopstand wordt geweigerd indien de belangen van verlening niet opwegen tegen de belangen van behoud van de houtopstand.

De bomen op het perceel van de manege voldoen aan de criteria van artikel 6 lid 2a, c, d en e van de planregels.

De bomen hebben op deze prominente plaats een zeer hoge waarde voor het stadsschoon en een zeer hoge landschappelijke waarde.

Reactie adviescommissie

Op grond van de Bomenverordening 2012 geldt een vergunningplicht voor de monumentale en beeldbepalende bomen. Er geldt dus al een regime voor de bescherming van deze bomen. De adviescommissie is dan ook van mening dat deze bomen niet ook nog in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
23.	Mevrouw B. Groenveld Leeuwerikenlaan 2 2111 HB Aerdenhout	Manege De Naaldenhof	26 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant is gebruiker van manege De Naaldenhof. Reclamant is tegen de voorgenomen bestemmingswijziging van Zuidlaan 51 en het veranderen van de bestemming manege naar de realisatie van vijf villa's. Daartoe wordt kort samengevat het volgende aangevoerd.

De belangen bij transformatie van de manege naar de woonbestemming en 5 tot 7 villa's in het dure segment ten gunste van enkele toekomstige bewoners wegen niet op tegen het belang voor de gemeenschap bij behoud van de manege. De belangen zijn onzorgvuldige afgewogen. Het plan is, anders dan wordt gesteld, niet conserverend van aard.

Het belang bij behoud van de manege is groot en het wijzigen van de bestemming heeft een grote maatschappelijke impact. Reclamant wijst op de belangen op het gebied van recreatie, sport, maatschappij en natuur. De manege heeft veel gebruikers, jeugdigen én volwassenen. Sportbeoefening is belangrijk, en er wordt ook les gegeven aan verstandelijk beperkte jong volwassenen. Sprake is van een unieke locatie met prachtige natuur, met oude bomen en de duinen. Het beperken van de mogelijkheden voor sportbeoefening en genieten van de natuur staat haaks op het beleid van de gemeente ('Parel aan Zee') waarin het recreëren en wonen in eigen gebied een belangrijk speerpunt vormt.

De noodzaak van het wijzigen van de huidige agrarische bestemming naar woningbouw is niet duidelijk gemaakt en die noodzaak ontbreekt. De manege en de bestemming kunnen in commercieel en economisch opzicht waarschijnlijk voortbestaan met een nieuwe eigenaar. Alternatieven binnen de bestemming voor sport, recreatie en natuur zijn niet afgewogen. Er zijn geen alternatieve mogelijkheden voor ruiters en paarden. Velen hebben een petitie tot behoud van de manege ondertekend. Niet is aannemelijk gemaakt dat er een krapte is aan woningen in het segment boven € 1.500.000.

Verder zal de bouw gedurende lange tijd veel overlast geven, in de vorm van verkeershinder, intensieve en zware transporten via de Zuidlaan die trillingen, geluidshinder en stank zullen veroorzaken aan de achterzijde van huis en tuin van reclamant. Het bouwverkeer zal leiden tot gevaarlijke situaties, mede vanwege de inrichting van de Zuidlaan.

Reactie adviescommissie

De adviescommissie stelt voorop dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak. De vraag of binnen een gemeente in juridisch-planologische zin ruimte moet worden geboden voor een voorziening in de vorm van faciliteiten voor de beoefening van een bepaalde (amateur) sport, betreft een politiek-bestuurlijke en ruimtelijke afweging, waarbij de raad binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toekomt. Dit ligt anders indien gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting, in die zin dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Ook dit is vaste rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in dit verband onder andere overwogen dat een fitnesscentrum naar zijn aard niet als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften kan worden aangemerkt (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192). De adviescommissie is de mening toegedaan dat een manege evenmin als een eerste levensbehoefte geldt. Dat een van de vormen van recreatie verdwijnt, maakt nog niet dat het planonderdeel, zoals reclamant betoogt, in strijd is met het beleid van de gemeente waar het recreëren en wonen in eigen gebied een belangrijk speerpunt vormt.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is aansluiting gezocht bij de bestaande woningtypologieën in de omgeving van de ontwikkeling aan de Zuidlaan 51 en Duinrooslaan 3. De omgeving kenmerkt zich door vrijstaande woningen waardoor het de adviescommissie logisch voorkomt om deze woningtypologieën door te trekken om geen afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige opzet van het gebied.

De adviescommissie begrijpt dat reclamant zorgen heeft over de verkeersafwikkeling/overlast tijdens de realisatiefase van de woningen. Echter op het moment dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd wordt meer bekend over de uitvoering van de werkzaamheden tijdens de bouwphase. De bouwwerkzaamheden zijn dan ook een uitvoeringsaspect van voorliggend bestemmingsplan. Hiermee is dit punt derhalve ruimtelijk niet relevant zodat dit deel van de zienswijze voor kennisgeving wordt aangenomen.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De adviescommissie adviseert meer aandacht in de toelichting te besteden aan de relatie van dit plandeel tot landgoed Groot Bentveld.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
24.	Mevrouw E. de Klerk Zuidlaan 17 2111 GB Aerdenhout	Manege De Naaldenhof	17 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant vindt de bestemmingswijziging geen goede zaak want zij woont in de omgeving en vreest dat bij de realisatiefase van de villa's intensieve verkeersproblemen en overlast zal optreden.

Hieruit concludeert reclamant dat de hinder van het intensieve zware vrachtverkeer onvoldoende in kaart is gebracht. Gedurende de realisatiefase zal dit dagelijks voor intensieve overlast zorgen voor omwonenden in de vorm van geluid, stank van uitlaatgassen en trilling.

Tevens kunnen er gevaarlijke situaties ontstaan doordat het bouwverkeer opstoppen veroorzaakt in verband met het karakter van deze smalle laan, de grootte van het verkeer en daarmee het belemmeren van de doorgang voor het verkeer en de in- en uitritten op de Zuidlaan en de Zandvoortselaan.

Daarnaast wordt de sportbeoefening van reclamant geschaad door het verdwijnen van de manege. De twee resterende maneges in Zandvoort hebben slechts beperkte capaciteit. Reclamant zal op zoek moeten naar een verder gelegen manege om haar paard te stallen en lessen te kunnen volgen.

Daarnaast betekent het verdwijnen van manege De Naaldenhof dat er onvoldoende voorzieningen voor amateur ruitersporters zijn in de gemeente Zandvoort.

Ook is er onvoldoende onderzoek gedaan naar cultuurhistorie van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld. Er zijn hier altijd paarden geweest; er hebben altijd stallen gestaan. Vroeger hoorde de grond van de manege bij landgoed Groot Bentveld.

Reactie adviescommissie

De adviescommissie begrijpt dat reclamant zorgen heeft over de verkeersafwikkeling/overlast tijdens de realisatiefase van de woningen. Echter op het moment dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd wordt meer bekend over de uitvoering van de werkzaamheden tijdens de bouwfase. Het betreft dan ook een uitwerking/uitvoering van voorliggend bestemmingsplan. Hiermee is dit punt derhalve ruimtelijk niet relevant zodat dit deel van de zienswijze voor kennisgeving wordt aangenomen.

De adviescommissie stelt voorop dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak. De vraag of binnen een gemeente in juridisch-planologische zin ruimte moet worden geboden voor een voorziening in de vorm van faciliteiten voor de beoefening van een bepaalde (amateur) sport, betreft een politiek-bestuurlijke en ruimtelijke afweging, waarbij de raad binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toekomt. Dit ligt anders indien gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting, in die zin dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Ook dit is vaste rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in dit verband onder andere overwogen dat een fitnesscentrum naar zijn aard niet als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften kan worden aangemerkt (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192). De adviescommissie is de mening toegedaan dat een manege evenmin als een eerste levensbehoefte geldt.

Ten aanzien van het betoog van reclamant dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de cultuurhistorische aspecten van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld constateert de adviescommissie dat dat in de toelichting niet specifiek is ingegaan op deze relatie. De adviescommissie adviseert de gemeente dan ook hier alsnog op in te gaan in de toelichting op het plan.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De adviescommissie adviseert meer aandacht in de toelichting te besteden aan de relatie van dit plandeel tot landgoed Groot Bentveld.

	Indiener	Onderwerp	Ontvangen op
25.	Berkenrode Management B.V. G. Bobeldijk Wijkermeerstraat 30 2131 HA Hoofddorp Namens: Barnhoorn Vastgoed B.V.	Zandvoortselaan 349 tot en met 353 te Bentveld	24 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant is eigenaresse van het vastgoed Zandvoortselaan 349 tot en met 353 te Bentveld. In het verleden is aan deze locatie de bestemming 'Wonen' toegekend, terwijl de feitelijke situatie sinds jaar en dag 'Gemengd' is, namelijk zowel wonen als bedrijf. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Bentveld' is met de feitelijke situatie geen rekening gehouden. Zij verzoekt daarom voor de panden Zandvoortselaan 349 tot en met 353 de bestemming 'Gemengd' toe te kennen, zodat deze weer in overeenstemming is met het huidige gebruik. Tevens verzoekt zij het op de bestemmingsplankaart aangeduide bouwvlak te wijzigen en in overeenstemming te brengen met de bestaande bebouwing. De belendende panden 347 en 355 hebben de bestemming "Horeca", respectievelijk "Gemengd". Niet valt in te zien waarom het perceel niet op vergelijkbare wijze weer de bestemming "Gemengd" zou krijgen. De bestemming "Gemengd" is niet bezwaarlijk voor de omgeving en het uitgangspunt zou moeten zijn dat bestaande bebouwing en bestaand gebruik moet worden bestemd. Tijdens de hoorzitting is toegelicht dat het perceel nu voor diverse soorten bedrijfsvoering wordt gebruikt. Verder heeft reclamant gesteld dat het bedrijfsmatige gebruik al bij het huidige plan onder het overgangsrecht was gebracht, en dat nu volgens geldende jurisprudentie niet opnieuw mag worden gedaan.

Reactie adviescommissie

Ten aanzien van het verzoek van reclamant tot het in overeenstemming brengen van het bouwvlak met de bestaande bebouwing heeft de gemeente in de als bijlage 8 bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen 'nota inspraak en vooroverleg' de inspraakreactie van reclamant op dit onderdeel als volgt beantwoord: *"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 bouwmogelijkheden worden gecreëerd, waardoor de bebouwingsdichtheid op het perceel nog meer kan toenemen, dan nu al is toegestaan".*

De adviescommissie ziet in hetgeen reclamant naar voren heeft gebracht geen aanleiding om dit standpunt van de gemeente niet te volgen. De adviescommissie adviseert het bestemmingsplan op dit punt niet aan te passen.

Ten aanzien van het verzoek van reclamant tot het in overeenstemming brengen van het bestemmingsplan met het feitelijk gebruik van de gronden heeft de gemeente blijkens de nota 'inspraak en vooroverleg' aangegeven dat ter plaatse van het perceel Zandvoortselaan 351 in het verleden een garagebedrijf was gevestigd maar de gronden inmiddels zijn gesaneerd. Er is volgens de gemeente ter plaatse geen sprake meer van de uitoefening van een volwaardig garagebedrijf en hebben 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 volgens de gemeente niet geschikt voor bedrijfsactiviteiten als een garagebedrijf vanwege 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, aldus de gemeente. De gemeente heeft gelet hierop aangegeven de

toegekende bestemming “Wonen-1” te handhaven. De commissie ziet in hetgeen reclamant naar voren heeft gebracht geen aanleiding om dit standpunt niet te volgen. Voor zover reclamant zich erop beroept dat het gebruik met dit plan voor een tweede keer onder het overgangsrecht komt te vallen, volgt de adviescommissie dit betoog niet. Uit de zienswijze en hetgeen ter zitting naar voren is gebracht, is naar het oordeel van de adviescommissie onvoldoende gebleken dat de gemeente zich niet op het standpunt kon stellen dat geen sprake meer is van de uitoefening van een volwaardig garagebedrijf en dat de activiteiten die daar nu nog plaatsvinden een hobbymatig karakter hebben.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
26.	Stichting Bescherming Erfgoed Zuid-Kennemerland De heer R. Oexeman Namens: Bestuur van SBEZK	Manege De Naaldenhof en Duinrooslaan 3	27 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant wijst erop dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het Belvédère gebied Kennemerland. Kenmerkend voor dit Belvédère gebied 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'. Hiermee is volgens reclamant in het nieuwe bestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden.

- Het verdrag van Malta beoogt het cultureel erfgoed in de bodem beter te beschermen. 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. Zo staat in de toelichting van het Bestemmingsplan 2008. Reclamant meent dat het risico op schade aan archeologische waarden onvoldoende is onderzocht en schade niet kan worden uitgesloten. Er is onvoldoende rekenschap gegeven dat deze waarden dienen te worden beschermd.
- Cultuurhistorie: De Naaldenhof ligt op het terrein dat onderdeel is geweest van het landschap Groot Bentveld. In het ontwerpbestemmingsplan is geen aandacht besteed aan het verlies van deze cultuurhistorie. Landgoederen en paardensport zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.
- Reclamant heeft groot bezwaar tegen het verdwijnen van de manege als deel van de cultuurhistorie die door veel mensen wordt gewaardeerd en beleefd. Het belang van de natuurbeleving en de liefde voor de sport door zo'n grote groep mensen is niet overtuigend beoordeeld.
- Het plan is strijdig met de structuurvisie waarin respect voor cultuurhistorie voorop staat. De manege ligt buiten de stedelijke contour. In de toelichting bij het bestemmingsplan 2008 staat dat bebouwing buiten de stedelijke contour alleen onder specifieke omstandigheden is toegestaan. Aan de daar genoemde omstandigheden is in het geval van de manege niet voldaan. De ontwikkeling die wordt voorgesteld in het nieuwe plan is daarmee strijdig.
- Er heeft geen overleg plaatsgevonden met de gemeente(raad) van Bloemendaal. In deze gemeente staat behoud van cultuurhistorie hoog op de agenda. Reclamant verwijst naar de Structuurvisie, de Landgoederennota en de Nota Villawijken van Bloemendaal. Een ingrijpende wijziging in het plangebied heeft ook gevolgen voor Bloemendaal. De historie van landgoederen en natuur houdt niet op bij de gemeentegrens.
- Reclamant is tegen kap van monumentale en beeldbepalende bomen. De bomen zijn niet getoetst aan de criteria van de van de bomenverordening. De bomen op het perceel van de manege voldoen aan de criteria van artikel 6 lid 2 Habitat Richtlijn. Er is geen enkele kenbare afweging gemaakt met betrekking tot deze criteria. Nu dat is nagelaten ontbeert het plan een wettelijke grondslag. Niet

overtuigend is gemotiveerd waarom de percelen precies op de beboste locaties zijn ingedeeld waardoor veel bomen zullen worden gekapt.

Reactie adviescommissie

Cultuurhistorie

Ten aanzien van het betoog van reclamant dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de cultuurhistorische aspecten van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld constateert de adviescommissie dat in de toelichting niet specifiek is ingegaan op deze relatie. De adviescommissie adviseert de gemeente dan ook hier alsnog op in te gaan in de toelichting op het plan en daarbij aandacht te besteden aan de passages over cultuurhistorie in de structuurvisie.

Archeologie

Ten aanzien van het betoog dat het risico op schade aan archeologische waarden onvoldoende is onderzocht en niet kan worden uitgesloten, constateert de adviescommissie dat het ontwerpbestemmingsplan voor deze gronden een dubbelbestemming archeologie is opgenomen. Op grond van deze dubbelbestemming worden eisen gesteld aan het bouwen en uitvoeren van werkzaamheden op deze locatie. De adviescommissie volgt reclamant dus niet in voorgaande stelling.

Buiten stedelijke contour

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 3.2.2 verwezen naar de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Deze verordening is ingetrokken (artikel 13.10) en vervangen door de Omgevingsverordening NH2020. De adviescommissie is van mening dat in de toelichting dient te worden opgenomen of de voorgestane ontwikkeling aan de Zuidlaan 51 en Duinrooslaan 3 al dan niet past in deze verordening.

Overleg gemeente Bloemendaal

De adviescommissie gaat ervanuit dat in het kader van het wettelijke vooroverleg het bestemmingsplan is voorgelegd aan de gemeente Bloemendaal. Die gemeente heeft klaarblijkelijk geen aanleiding gezien om een reactie in te dienen.

Kap monumentale en beeldbepalende bomen

Op grond van de Bomenverordening 2012 geldt een vergunningplicht voor de monumentale en beeldbepalende bomen. Er geldt dus al een regime voor de bescherming van deze bomen. De adviescommissie is dan ook van mening dat deze bomen niet ook nog in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De adviescommissie adviseert:

- in te gaan op de relatie van dit plandeel tot landgoed Groot Bentveld en daarbij aandacht te besteden aan de passages over cultuurhistorie in de structuurvisie.
- om in de toelichting op te nemen of de voorgestane ontwikkeling past in de Omgevingsverordening 2020.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
27.	Familie Weeren A. van Ostadeplein 2 2102 AR Heemstede	Manege De Naaldenhof	26 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamanten vindt de bestemmingswijziging geen goede zaak want hun sportbeoefening wordt geschaad door het verdwijnen van de manege. De twee resterende maneges in Zandvoort hebben

slechts beperkte capaciteit en voldoen niet aan haar wensen omtrent de zorg voor hun sportpaard. Reclamanten zal op zoek moeten naar een andere manege, die ver weg ligt van waar zij nu wonen. Tevens zijn reclamanten van mening dat De Naaldenhof voorziet in een groeiende behoefte om de ruitersport te kunnen beoefenen in de gemeente Zandvoort. Dit geldt met name voor de amateur ruitersport. Het betreft zowel de lessen om te leren paardrijden als het recreatieve gebeuren en niet te vergeten de vakantiekampen voor jonge kinderen. Vanuit De Naaldenhof zit je direct in de duin, vlakbij zee en ook het concoursterrein van de NHRV te Marienheide is om de hoek. Hier maken reclamanten wekelijks gebruik van.

Verder als de manege De Naaldenhof verdwijnt, betekent dat er onvoldoende voorzieningen voor amateur ruitersporters zijn in de gemeente Zandvoort.

De manege is gevestigd op een bijzondere locatie tegen de duinrand met veel dennen. Door het verkavelen van dit terrein wordt de omgeving aangetast en ook de daarbij behorende natuur.

Reactie adviescommissie

De adviescommissie stelt voorop dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak. De vraag of binnen een gemeente in juridisch-planologische zin ruimte moet worden geboden voor een voorziening in de vorm van faciliteiten voor de beoefening van een bepaalde (amateur) sport, betreft een politiek-bestuurlijke en ruimtelijke afweging, waarbij de raad binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toekomt. Dit ligt anders indien gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting, in die zin dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Ook dit is vaste rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in dit verband onder andere overwogen dat een fitnesscentrum naar zijn aard niet als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften kan worden aangemerkt (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192). De adviescommissie is de mening toegedaan dat een manege evenmin als een eerste levensbehoefte geldt.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Bentveld, dat is vastgesteld op 29 januari 2008, hebben de gronden de bestemming 'Sport-Manege'. Ingevolge artikel 10 van de voorschriften zijn deze gronden bestemd voor een manegebedrijf, dienstwoning, erven en bijbehorende voorzieningen en parkeren op eigen erf. Middels voorliggend bestemmingsplan worden deze gronden getransformeerd naar 'Tuin', 'Wonen' en 'Natuur'. De adviescommissie kan reclamant dan ook niet volgen in diens standpunt ten aanzien van de aantasting van de natuur aangezien deze gronden niet als zodanig zijn bestemd in het huidige bestemmingsplan.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
28.	Mevrouw A. Tromp Adriaan Pauwlaan 27 2101AJ Heemstede	Manege De Naaldenhof	27 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant vindt dat haar sportbeoefening wordt geschaad door het verdwijnen van de manege. De twee resterende maneges in Zandvoort hebben slechts beperkte capaciteit. Reclamant zal op zoek moeten naar een andere manege, die ver weg ligt van waar zij woont. Verder als de manege De Naaldenhof verdwijnt, betekent dat er onvoldoende voorzieningen voor amateur ruitersporters zijn in de gemeente Zandvoort.

De manege is gevestigd op een bijzondere locatie tegen de duinrand met veel dennen. Door het verkavelen van dit terrein wordt de omgeving aangetast en ook de daarbij behorende natuur.

Reclamant is van mening dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar cultuurhistorie van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld. Er zijn hier altijd paarden geweest; er hebben altijd stallen gestaan. Vroeger hoorde de grond van de manege bij landgoed Groot Bentveld.

Reactie adviescommissie

De adviescommissie stelt voorop dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak. De vraag of binnen een gemeente in juridisch-planologische zin ruimte moet worden geboden voor een voorziening in de vorm van faciliteiten voor de beoefening van een bepaalde (amateur) sport, betreft een politiek-bestuurlijke en ruimtelijke afweging, waarbij de raad binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toekomt. Dit ligt anders indien gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting, in die zin dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Ook dit is vaste rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in dit verband onder andere overwogen dat een fitnesscentrum naar zijn aard niet als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften kan worden aangemerkt (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192). De adviescommissie is de mening toegedaan dat een manege evenmin als een eerste levensbehoefte geldt.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Bentveld, dat is vastgesteld op 29 januari 2008, hebben de gronden de bestemming 'Sport-Manege'. Ingevolge artikel 10 van de voorschriften zijn deze gronden bestemd voor een manegebedrijf, dienstwoning, erven en bijbehorende voorzieningen en parkeren op eigen erf. Middels voorliggend bestemmingsplan worden deze gronden getransformeerd naar 'Tuin', 'Wonen' en 'Natuur'. De adviescommissie kan reclamant dan ook niet volgen in diens standpunt ten aanzien van de aantasting van de natuur aangezien deze gronden niet als zodanig zijn bestemd in het huidige bestemmingsplan.

Ten aanzien van het betoog van reclamant dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de cultuurhistorische aspecten van de manege in relatie tot landgoed Groot Bentveld constateert de adviescommissie dat dat in de toelichting niet specifiek is ingegaan op deze relatie. De adviescommissie adviseert de gemeente dan ook hier alsnog op in te gaan in de toelichting op het plan.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De adviescommissie adviseert meer aandacht in de toelichting te besteden aan de relatie van dit plandeel tot landgoed Groot Bentveld.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
29.	De heer H. Hulsker Schotersingel 8 2021 GE Haarlem	Zandvoortselaan 365 te Bentveld	27 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant werkt aan plannen voor een herbestemming van Zandvoortselaan 365 te Bentveld (voorheen garage Flinterman). Het concept bouwplan van reclamant is reeds in bezit van de gemeente. In verband met de plannen verzoekt reclamant om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in een woonbestemming. Voor nadere informatie verwijst reclamant naar de bijlagen (impressies en tekeningen) en het eerdere verzoek om vooroverleg.

Reactie adviescommissie

De adviescommissie stelt voorop dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak.

De adviescommissie stelt vast dat reclamant geen bezwaren aanvoert die betrekking hebben op het in voorbereiding zijnde planologisch regime, maar verzoekt om medewerking aan het bouwplan in die zin dat de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in een woonbestemming. De adviescommissie kan hierover slechts adviseren dat wordt nagegaan of aan de plannen van reclamant voor deze locatie in het licht van een goede ruimtelijke ordening medewerking kan worden verleend, en overigens of de bereidheid bestaat hieraan medewerking te verlenen.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie zou deze zienswijze aanleiding kunnen vormen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Maar het is niet aan de adviescommissie om te adviseren over de vraag of het bouwplan wenselijk moet worden geacht. Het is aan de gemeenteraad om daarover te besluiten. De adviescommissie adviseert dan ook om na te gaan of aan de plannen van reclamant voor de locatie Zandvoortselaan 365 te Bentveld medewerking kan worden verleend door middel van wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar een woonbestemming.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
30.	De heer A. Wijsenbeek Burgemeester den Texlaan 40 2111 CE Aerdenhout	Manege De Naaldenhof	27 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant vindt de bestemmingswijziging geen goede zaak want zijn sportbeoefening wordt geschaad door het verdwijnen van de manege. De twee resterende maneges in Zandvoort hebben slechts beperkte capaciteit. Reclamant zal op zoek moeten naar een andere manege, die ver weg ligt van waar hij woont. Verder als de manege De Naaldenhof verdwijnt, betekent dat er onvoldoende voorzieningen voor amateur ruitersporters zijn in de gemeente Zandvoort.

De manege is gevestigd op een bijzondere locatie tegen de duinrand met veel dennen. Door het verkavelen van dit terrein wordt de omgeving aangetast en ook de daarbij behorende natuur.

Reclamant is woningzoekende en ziet liever dat er betaalbare woningen komen in plaats van villa's. In het beleid staat dat de gemeente meer op betaalbare woningen wil inzetten. Dit wordt op deze locatie nu niet goed toegepast.

Reactie adviescommissie

De adviescommissie stelt voorop dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak. De vraag of binnen een gemeente in juridisch-planologische zin ruimte moet worden geboden voor een voorziening in de vorm van faciliteiten voor de beoefening van een bepaalde (amateur) sport, betreft een politiek-bestuurlijke en ruimtelijke afweging, waarbij de raad binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening beleidsvrijheid toekomt. Dit ligt anders indien gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting, in die zin dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Ook dit is vaste rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in dit verband onder andere overwogen dat een fitnesscentrum naar zijn aard niet als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften kan worden aangemerkt (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192). De adviescommissie is de mening toegedaan dat een manege evenmin als een eerste levensbehoefte geldt.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Bentveld, dat is vastgesteld op 29 januari 2008, hebben de gronden de bestemming 'Sport-Manege'. Ingevolge artikel 10 van de voorschriften zijn deze gronden bestemd voor een manegebedrijf, dienstwoning, erven en bijbehorende voorzieningen en parkeren op eigen erf. Middels voorliggend bestemmingsplan worden deze gronden getransformeerd naar 'Tuin', 'Wonen' en 'Natuur'. De adviescommissie kan reclamant dan ook niet volgen in diens standpunt ten aanzien van de aantasting van de natuur aangezien deze gronden niet als zodanig zijn bestemd in het huidige bestemmingsplan.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is aansluiting gezocht bij de bestaande woningtypologieën in de omgeving van de ontwikkeling aan de Zuidlaan 51 en Duinrooslaan 3. De omgeving kenmerkt zich door vrijstaande woningen waardoor het de adviescommissie logisch voorkomt om deze woningtypologieën door te trekken om geen afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige opzet van het gebied.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
31.	De heer H. Hulsker Schotersingel 8 2021 GE Haarlem	Zandvoortselaan 363 te Bentveld	27 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant werkt aan plannen voor een herbestemming van Zandvoortselaan 363 te Bentveld (restaurant Sonnemans). Voor nadere informatie verwijst reclamant naar meerdere bijlagen (uitsneden uit de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan, impressies en tekeningen). In dit kader heeft reclamant de navolgende zienswijze en wensen.

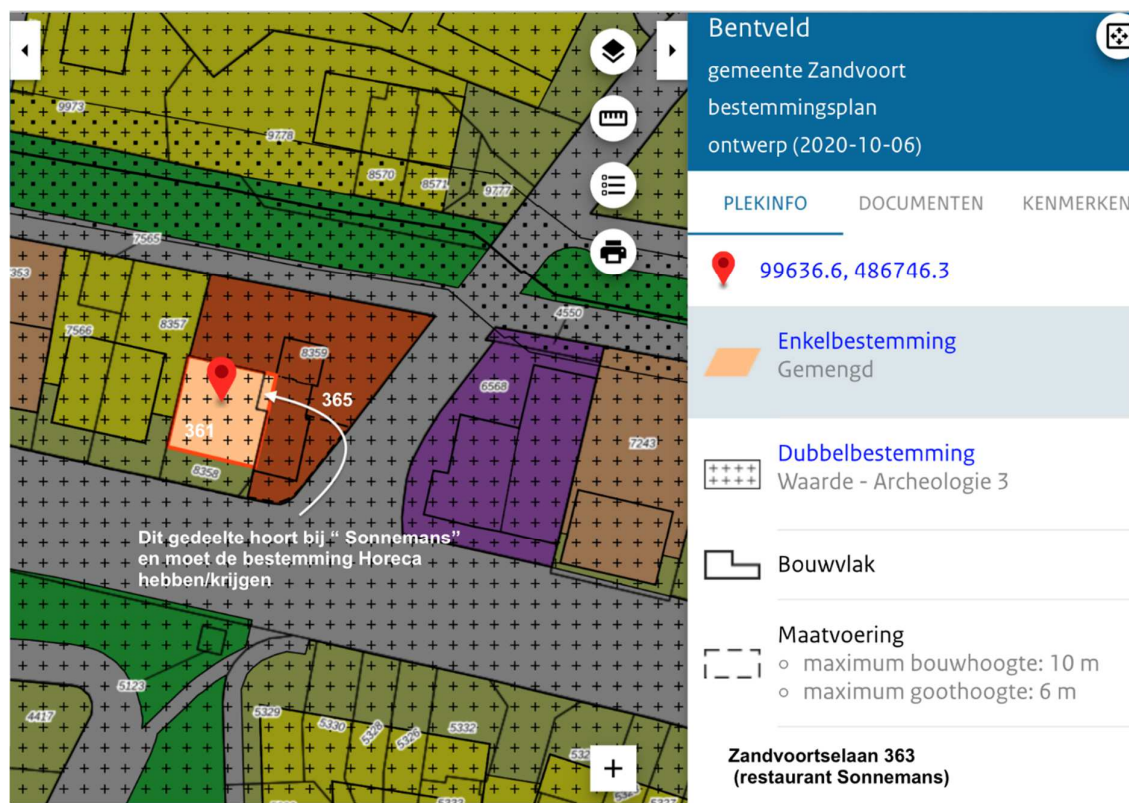
1. Een klein gedeelte van het restaurant is in het 'vlak' van nummer 361 met bestemming 'Gemengd' getekend. Dit gedeelte moet echter de bestemming 'Horeca' hebben, omdat dit gedeelte onderdeel is van het restaurant en het dezelfde eigendom betreft.
2. Op grond van de bouwregels inzake 'Horeca' in het ontwerpbestemmingsplan wordt per horecabedrijf ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan. Reclamant zou graag zien dat in plaats van één bedrijfswoning één woning wordt toegestaan.
3. Reclamant ziet graag dat het bouwvlak met het oog op toekomstige uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van de horecafunctie in de richting van de Bentveldweg wordt uitgebreid. De uitbreidingsmogelijkheid aan de achterzijde creëert bij benutting ervan een pijpenla en een ongunstige plattegrond voor de horecafunctie. Daarbij moet bij benutting ervan een grote boom worden gekapt. Over de uitbreiding richting Bentveldweg bestond een principeakkoord, maar door omstandigheden is de aanvraag omgevingsvergunning destijds niet doorgezet.

Reactie adviescommissie

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is het bouwvlak, gezien vanaf de Zandvoortselaan, in de breedte verkleind en in de lengte vergroot; het bouwvlak is een langgerekt bouwvlak geworden. De overkapping (luifel) is buiten bouwvlak geplaatst. Daarnaast is de bestemming 'Horeca' groter geworden, deze omvat nu ook een deel achter Zandvoortselaan 361 dat onder het geldende plan de bestemming 'Gemengd' heeft. De reactie van de adviescommissie op de zienswijze en wensen is als volgt:

1. De adviescommissie stelt vast dat het door reclamant bedoelde gedeelte (zie afbeelding) zowel onder het geldende plan als onder het ontwerpplan de bestemming 'Gemengd' heeft. De adviescommissie adviseert na te gaan of de stellingen van reclamant correct zijn en zo ja, om na te gaan of in het licht van een goede ruimtelijke ordening medewerking kan worden verleend, en

overigens of de bereidheid bestaat medewerking te verlenen, aan wijziging van de bestemming van dit gedeelte van 'Gemengd' naar 'Horeca'.



Afbeelding

2. In artikel 6.2.1 aanhef en onder b van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat 'per horecabedrijf [...] ten hoogste 1 bedrijfswoning [is] toegestaan'. Onder het geldende bestemmingsplan geldt dat binnen de horecabestemming, binnen het bestemmingsvlak, ten hoogste één dienstwoning is toegestaan. Reclamant verzoekt om medewerking om binnen de horecabestemming een woning mogelijk te maken. De adviescommissie merkt hierover op dat het vanuit een goede ruimtelijke ordening niet in de rede ligt dat hier een (reguliere) woning zal worden toegestaan. De woonfunctie is een gevoelige functie; voor woningen gelden de richtafstanden uit de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor bedrijfswoningen geldt beperkte bescherming, en gelden deze richtlijnen niet (al zal onverkort sprake moeten zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat). De aanwezigheid van een bedrijfswoningen komt doorgaans voort uit een historische situatie. De adviescommissie adviseert dan ook aan dit verzoek geen medewerking te verlenen.
3. De adviescommissie stelt vast dat onder het bestaande bestemmingsplan een bouwwlak is opgenomen tot aan de Bentveldweg. Het oostelijke deel ervan is onbenut gebleven. In het ontwerpbestemmingsplan is dit bouwwlak teruggebracht in breedte en naar achteren verlengd. Thans is de wens van reclamant dat gedeeltelijke uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van horeca richting Bentveldweg mogelijk wordt gemaakt, overeenkomstig de overgelegde tekeningen en impressies. De adviescommissie stelt vast dat reclamant geen bezwaren aanvoert die betrekking hebben op het in voorbereiding zijnde planologisch regime, maar verzoekt om het bouwwlak ten behoeve van de horecafunctie aan te passen. De adviescommissie kan hierover slechts adviseren dat wordt nagegaan of aan de plannen van reclamant voor deze locatie in het licht van een goede ruimtelijke ordening medewerking kan worden verleend, en overigens of de bereidheid bestaat hieraan medewerking te verlenen.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie zou het onder 1 genoemde aanleiding kunnen vormen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Maar het is niet aan de adviescommissie om te adviseren over de vraag of het bouwplan wenselijk moet worden geacht. Het is aan de gemeenteraad om daarover te besluiten.

De adviescommissie adviseert dan ook om:

- na te gaan of medewerking kan worden verleend aan het verzoek van reclamant om het bouwvlak aan te passen op de wijze zoals door reclamant is verzocht;
- na te gaan of de stelling van reclamant dat het gedeelte op het perceel Zandvoortselaan 361 onderdeel is van de horeca-inrichting van Sonnemans correct is.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
32.	Wagenhof Bedrijfsmakelaars B.V. P.M. Wijkhuizen Tappersweg 12D Haarlem Namens: De erven van wijlen mevrouw H.W.J.C. Lucas alsmede executeur testamentair notaris mr. T. van Grafhorst	Zandvoortselaan nabij 283 te Bentveld	27 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan met betrekking tot het perceel Zandvoortselaan bij 283 te Bentveld (kadastraal bekend sectie B nummer 8581) een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, dit met het oog op het desgewenst kunnen realiseren van een vrijstaande woning of twee of meer aaneengesloten woningen op dit perceel. De voorgestelde wijzigingsbevoegdheid ziet op de wijziging van 'Natuur' naar 'Wonen - 1', en benoemt de bouwregels die van toepassing zouden moeten zijn op het bouwen van hoofdgebouwen (woningen) op deze locatie. Tegen het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid is geen stedenbouwkundige belemmering. De gebiedsaanwijzing op grond van de Wet natuurbescherming/Natuurbeschermingswet 1998 is in zoverre abusievelijk gedaan dat hierin ten onrechte een klein stuk (de zuidwestelijke hoek) van het desbetreffende perceel is opgenomen.

Reactie adviescommissie

De adviescommissie stelt voorop dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is vaste rechtspraak.

De adviescommissie stelt vast dat reclamant geen bezwaren aanvoert die betrekking hebben op het in voorbereiding zijnde planologisch regime, maar verzoekt om medewerking aan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in die zin dat de bestemming 'Natuur' kan worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen - 1'. De adviescommissie kan hierover slechts adviseren dat wordt nagegaan of aan het verzoek van reclamant in het licht van een goede ruimtelijke ordening medewerking kan worden verleend, en overigens of de bereidheid bestaat hieraan medewerking te verlenen.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie zou deze zienswijze aanleiding kunnen vormen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Maar het is niet aan de adviescommissie om te adviseren over de vraag of het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid wenselijk moet worden geacht. De adviescommissie adviseert na te gaan of de wijzigingsbevoegdheid, zoals door reclamant is voorgesteld, in het bestemmingsplan kan worden opgenomen.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
33.	Gasunie Transport Services B.V. Postbus 181 9700 AD Groningen	Gastransportleiding	28 november 2020

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat in het plangebied een door haar beheerde transportleiding ligt. De voor deze gasleiding opgenomen dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is veel breder dan strikt noodzakelijk. De belemmeringenstrook voor regionale aardgastransportleidingen dient wettelijk gezien 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te bedragen. Reclamant verzoekt, in overeenstemming met artikel 15 van de planregels, de belemmeringenstrook te verkleinen tot 4 meter. Reclamant verzoekt voorts de nog door te voeren wijziging aan haar voor te leggen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Reactie adviescommissie

De door reclamant bedoelde transportleiding voor aardgas is gelegen onder het fietspad (de oude trambaan) ten noorden van de Zandvoortselaan. Blijkens paragraaf 5.8.2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan gaat het om een leiding met een diameter van 6 inch en een (maximale werk)druk van 40 bar (4.000 kPa). De belemmeringenstrook zoals deze op de verbeelding is ingetekend, is een kleine 20 meter breed. Aan weerszijden van de hartlijn is de afstand bijna 10 meter. Op grond van artikel 5 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen bedraagt, in afwijking van artikel 14 lid 1 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen, de belemmeringenstrook voor buisleidingen met een druk van 1.600 tot en met 4.000 kPa ten minste 4 meter aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van die buisleiding. De adviescommissie adviseert het verzoek van reclamant in te willigen en de verbeelding in lijn te brengen met artikel 15.1 van de planregels, waarin is opgenomen dat de belemmeringenstrook een breedte heeft van 4 m ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Overigens wordt opgemerkt dat in de toelichting de leiding wordt aangeduid als 'W-532-02', maar dat éénmaal wordt verwezen naar 'W-530-02'. De adviescommissie gaat er vanuit dat dit een verschrijving betreft en adviseert deze verschrijving te herstellen.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De adviescommissie adviseert:

- de belemmeringenstrook van de gastransportleiding op de verbeelding in lijn te brengen met artikel 15.1 van de planregels, in die zin dat de belemmeringenstrook ter weerszijden van de hartlijn wordt teruggebracht tot 4 meter;
- de door te voeren wijziging voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan aan reclamant toe te zenden;
- de bovengenoemde verschrijving inzake de aanduiding van de leiding te herstellen.

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
34.	Mr. G.F.L.H. Germ Grenslaan 24 2111 GH Aerdenhout Adres reclamant: Grenslaan 24	Zuidlaan 51 en Duinrooslaan 3 (ontsluiting via Zuidlaan)	29 oktober 2021

	2111 GH Aerdenhout		
--	--------------------	--	--

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft bezwaar tegen een ontsluiting voor het autoverkeer ten behoeve van de nieuwe woonkavels/woningen op het terrein van Stal de Naaldenhof en aan de Duinrooslaan via de Zuidlaan in Aerdenhout. Reclamant heeft de drukte op de Zuidlaan en omgeving in de loop der jaren substantieel zien toenemen. Dit is niet passend bij het villadorp Aerdenhout. De herontwikkeling van de manege biedt de mogelijkheid het autoverkeer in de omgeving te normaliseren. Men zou verwachten dat het autoverkeer voor deze zeven woningen ontsloten wordt via het bestaande wegennet. Reclamant heeft geen bezwaar tegen ontsluiting alleen voor voetgangers en fietsers.

Reactie adviescommissie

In het ontwerpbestemmingsplan worden de gronden getransformeerd naar 'Tuin', 'Wonen' en 'Natuur'. Deze transformatie dient deugdelijk te worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Onderdeel hiervan betreft de vergelijking tussen de ontsluiting en het aantal verkeersbewegingen van deze ontwikkelingen ten opzichte van de huidige situatie. De adviescommissie is van mening dat dit onvoldoende terugkomt in de toelichting en adviseert dit alsnog daarin op te nemen. De adviescommissie acht niet onaannemelijk dat het aantal verkeersbewegingen na transformatie zal afnemen. Een manege met circa 52 paarden levert volgens de CROW-normen meer verkeersbewegingen dan een woning in het dure segment, in niet stedelijk gebied, buitengebied. Naast de reguliere verkeersgeneratie van de manege moet overigens rekening worden gehouden met incidenteel verhoogde verkeersgeneratie als gevolg van evenementen.

Conclusie

Naar het oordeel van de adviescommissie geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De adviescommissie adviseert meer aandacht in de toelichting te besteden aan de vergelijking tussen de ontsluiting en het aantal verkeersbewegingen van deze ontwikkelingen ten opzichte van de huidige situatie.

4. ADVIES ADVIESCOMMISSIE

De zienswijzen van reclamanten onder 1 tot en met 34 zijn alle tijdig ontvangen en voldoen aan de formele indieningsvereisten.

De adviescommissie adviseert de raad :

- 1) naar aanleiding van de ingediende zienswijzen onder de nummers 1, 3, 4, 8, 22, 25, 27 en 30 geen wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen;
- 2) naar aanleiding van de ingediende zienswijzen onder de nummers 2, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 28, 29, 31, 32, 33 en 34 wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen;

het ontwerpbestemmingsplan Bentveld gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen:

	<i>N.a.v. zienswijze van:</i>
Toelichting	
Om te expliciteren of de ontwikkelingen aan de Zuidlaan 51 en Duinrooslaan 3 past in de structuurvisie Parel aan Zee+. Daarbij adviseert de adviescommissie om nader te duiden in hoeverre hier al dan niet sprake is van een ingrijpende ontwikkeling, hoe het plandeel zich verhoudt tot de passage in de structuurvisie dat nieuwbouw door splitsing van kavels wordt vermeden en het uitgangspunt dat het beleid is gericht op het handhaven van het groene karakter van het buurtschap.	5, 11, 18
Meer aandacht in de toelichting te besteden aan de relatie van het plandeel ter hoogte van de Zuidlaan 51 en Duinrooslaan 3 tot landgoed Groot Bentveld.	2, 5, 7, 9, 10, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 28
Een vergelijking op te nemen tussen de ontsluiting en het aantal verkeersbewegingen van de ontwikkelingen aan de Zuidlaan 51 en Duinrooslaan 3 ten opzichte van de huidige situatie op te nemen.	9, 16, 17, 34
Nader te beoordelen of wijziging naar de woonbestemming(en) in de weg staat aan de ruimtelijke uitgangspunten in de structuurvisie. Het is aan de gemeenteraad om deze uitgangspunten te volgen, dan wel hiervan gemotiveerd af te wijken.	9
De adviescommissie adviseert de afwegingen en onderbouwing met betrekking tot de toegankelijkheid van fiets- en het wandelpad langs Groot Bentveld, en de toegankelijkheid van het vrije bos en de scouting in ogenschouw te nemen.	14
Om te expliciteren of het plandeel past in de structuurvisie Parel aan Zee+. Daarbij adviseert de adviescommissie om nader te duiden in hoeverre het uitgangspunt om fysieke en/of visuele verbindingen te handhaven, in het bijzonder	18

vanwege het doorzicht vanuit Bentveld naar het duinlandschap, al dan niet hiermee in overeenstemming zijn.

In de toelichting op te nemen of de voorgestane ontwikkeling aan de Zuidlaan 51 en Duinrooslaan 3 past in de Omgevingsverordening 2020. 26

In de toelichting in te gaan op de relatie van het plandeel ter hoogte van de Zuidlaan 51 en Duinrooslaan 3 tot landgoed Groot Bentveld en daarbij aandacht te besteden aan de passages over cultuurhistorie in de structuurvisie. 26

De adviescommissie adviseert dan ook om na te gaan of aan de plannen van reclamant voor de locatie Zandvoortselaan 365 te Bentveld medewerking kan worden verleend door middel van wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar een woonbestemming. 29

De adviescommissie adviseert na te gaan of medewerking kan worden verleend aan het verzoek van reclamant om het bouwvlak aan te passen op de wijze zoals door reclamant is verzocht voor het perceel Zandvoortselaan 363 te Bentveld. Indien deze bereidheid bestaat dan dient te worden opgenomen in de toelichting. 31

Naar het oordeel van de adviescommissie zou deze zienswijze aanleiding kunnen vormen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De adviescommissie adviseert na te gaan of de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Indien de bereidheid bestaat dan dient dit te worden opgenomen in de toelichting. 32

De adviescommissie adviseert de verschrijving met betrekking tot de belemmeringenstrook van de gastransportleiding te herstellen. 33

Regels

De adviescommissie heeft van de gemeente Zandvoort vernomen dat de nieuw te bouwen woningen aan de Zuidlaan 51 en Duinrooslaan 51 via de noordzijde worden ontsluiten. Aangezien de ontsluiting van de nieuwe woningen expliciet wordt uitgesloten in de bestemming 'Groen' is de ontsluiting van de woningen in strijd met de bestemming 'Groen'. De adviescommissie adviseert dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan te corrigeren. 6, 15

De adviescommissie adviseert dan ook om na te gaan of aan de plannen van reclamant voor de locatie Zandvoortselaan 365 te Bentveld medewerking kan worden verleend door middel van wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar een woonbestemming. 29

Naar het oordeel van de adviescommissie zou deze zienswijze aanleiding kunnen vormen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De adviescommissie adviseert na 32

te gaan of de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Indien de bereidheid bestaat dan dient dit te worden opgenomen in de regels.

Verbeelding

De adviescommissie adviseert de bestaande bebouwing aan de Bentveldweg 9 te Bentveld na verificatie als zodanig te bestemmen. 13



De adviescommissie adviseert dan ook om na te gaan of aan de plannen van reclamant voor de locatie Zandvoortselaan 365 te Bentveld medewerking kan worden verleend door middel van wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar een woonbestemming. 29

De adviescommissie adviseert dan ook na te gaan of medewerking kan worden verleend aan het verzoek van reclamant om het bouwvlak aan te passen op de wijze zoals door reclamant is verzocht. Indien deze bereidheid bestaat dan dient het bouwvlak te worden aangepast. 31

De adviescommissie adviseert na te gaan of de stelling van reclamant dat het gedeelte op het perceel Zandvoortselaan 361 onderdeel is van de horeca-inrichting van Sonnemans correct is. Indien dit correct is dan dient te worden aangepast op de verbeelding. 31

Naar het oordeel van de adviescommissie zou deze zienswijze aanleiding kunnen vormen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De adviescommissie adviseert na te gaan of de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Indien de bereidheid bestaat dan dient dit te worden opgenomen op de verbeelding. 32

De adviescommissie adviseert de belemmeringenstrook van de gastransportleiding op de verbeelding in lijn te brengen met artikel 15.1 van de planregels, in die zin dat de belemmeringenstrook ter weerszijden van de hartlijn wordt teruggebracht tot 4 meter. 33

- 3) Het ontwerpbestemmingsplan Bentveld ten aanzien van de toelichting, planregels en verbeelding voor het overige vast te stellen overeenkomstig het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen met ingang van 16 oktober 2020.

de adviescommissie,
25 april 2021,

MELsackers

de raadsadviseur,
de heer J. Quartier

de voorzitter,
mevrouw mr. M.L. Elsackers