

Startnotitie bestemmingsplan Binnenduinrand

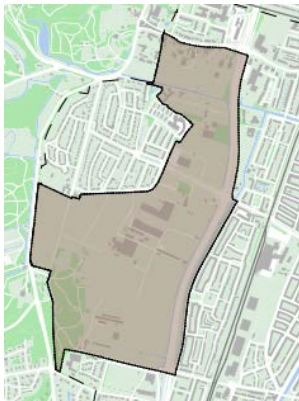
Bestuurlijk opdrachtgever: J. van Spijk
Ambtelijk opdrachtgever: M. Hanou
Ambtelijk opdrachtnemer: K. Glas

Start: 1 april 2016

Opgesteld door: K. Glas

Kernteam: G. Wanders (planoloog), A. van der Stelt (stedenbouwer), E. van Wijk (planvisualist), K. Glas (plantrekker/jurist)
Gebiedsmanager: A. Schneider
Gebiedsverbinder: M. Faber
Communicatieadviseur: I. Graveland

Aanleiding



Het plangebied Binnenduinrand ligt ten westen van de binnenstad tussen de Zijlweg, de Westelijke Randweg, de Duinvlietweg en de grens met Bloemendaal. Het plangebied vormt een overgang van het dicht bebouwde centrum naar de landgoederenzone van de binnenduinrand.

Het plangebied bestaat wat functie en ruimtelijke opbouw betreft uit drie afzonderlijke deelgebieden. Een belangrijk element in de structuur betreft de openheid van dit landelijk gebied, dat in zuidelijke richting toeneemt. Het gebied wordt gekenmerkt door villa's en herenhuizen in het noorden langs de Zijlweg, in het midden en zuiden tuinbouw en in het zuiden open grasland en weide grenzend aan de bosrand van Duinvliet en Elswout.

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid op grond van het programma bestemmingsplannen 2014 -2018.

Probleemstelling

Overschrijding 10-jaarstermijn zuidelijk deel

- Voor een deel van het plangebied ten zuiden van de Marcelisvaart geldt géén actueel plan (jonger dan 10 jaar) in verband met een onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten aan de bestemming Natuur. Het gevolg hiervan is dat geen leges mogen worden geheven die verband houdend met het bestemmingsplan (bouwleges, leges voor aanlegvergunningen e.d.)

Verouderde bestemmingen

- Delen van de geldende bestemmingsplannen Binnenduinrand en Tuinbouwgebied zijn inhoudelijk verouderd. Binnenduinrand bevat diverse regelingen om natuur en een stadspark mogelijk te maken. Hiermee is beoogd uitvoering te geven aan het Landschapsbeheerplan Westelijk Tuinbouwgebied. Het geld ontbreekt voor de inrichting en verwerving van de gronden. Het plan is daarmee op die onderdelen niet (langer) financieel uitvoerbaar. Het bestemmingsplan dient op deze onderdelen te worden aangepast. In het bestemmingsplan Tuinbouwgebied zijn agrarische gronden aangekocht door de provincie die te zijner tijd naar natuur dienen te worden omgezet. Het huidige plan voorziet niet in een regeling die omzetting naar natuur mogelijk maakt.

Doel

Doelstelling is het behoud en de versterking van de landschappelijke waarden van het gebied met behoud van ruimte voor de aanwezige (agrarische) bedrijvigheid, recreatie, bewoning.

Resultaat

Het resultaat zal een actueel juridisch planologisch kader zijn, waarbij de bouw- en gebruiksmogelijkheden eenduidig en correct zijn vastgelegd.

Uitgangspunten

Relevante ruimtelijke beleidskaders

- Landschapsbeheerplan Westelijk Tuinbouwgebied 22 januari 2002
- Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld 28 september 2015
- Ontwikkelperspectief Binnenduinrand (momenteel in conceptfase)
- Bestemmingsplan Tuinbouwgebied (zuidelijk deel) vastgesteld 5 september 1990
- Bestemmingsplan Binnenduinrand vastgesteld 5 juli 2007
- Wijzigingsplan Zijlweg 340-342 vastgesteld 30 september 2008
- Bestemmingsplan Marcelisvaartpad 13 vastgesteld 10 maart 2011
- Bestemmingsplan 1^e herziening Binnenduinrand 10 november 2012

Uitgangspunten

Landschapsbeheerplan

De volgende uitgangspunten uit het Landschapsbeheerplan zijn voor het nieuwe bestemmingsplan van belang:

- behoud openheid
- ononderbroken zichtlijnen
- ruimte voor ondernemen

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het uitgangspunt is te voldoen aan de bepalingen uit de verordening. Hierbij ligt de nadruk op:

- Regels voor het landelijk gebied (hoofdstuk 4), waarbij nieuwe woningbouw en andere vormen van verstedelijking in principe niet zijn toegestaan
- Behoud en verbetering van de Ecologische Hoofdstructuur/Natuurnetwerk Nederland (hoofdstuk 5), met de mogelijkheid het zuidelijke deel van het plangebied te wijzigen van Agrarisch met waarden naar Natuur.

Uitgangspunten t.a.v. Ontwikkelperspectief Binnenduinrand

In het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand wordt een ontwikkelrichting geschetst voor het buitengebied (en de relatie met de omliggende woonkernen). Het centrale uitgangspunt daarbij is dat de (hoge) kwaliteit van het landschap leidend is voor toekomstige ontwikkelvraagstukken.

Bestemmingsplannen Tuinbouwgebied, Binnenduinrand, Marcelisvaartpad en Binnenduinrand 1^e herziening

- De actuele onderdelen van deze bestemmingsplannen worden consoliderend overgenomen.
- Niet-actuele onderdelen worden van een passende bestemming voorzien.

Wijzigingen ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen

Met inachtneming van bovenstaande uitgangspunten worden op hoofdlijnen de volgende wijzigingen ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen voorgesteld. De genoemde locaties zijn weergegeven op een kaart opgenomen in bijlage a.

- 1. Agrarische gronden tussen Zijlweg en Brouwersvaart: wijzigingsbevoegdheid vervalt**
Het geheel aan gronden met de bestemming Agrarische doeleinden gelegen tussen de Zijlweg en de Brouwersvaart bevat een bevoegdheid (W1) om de bestemming te kunnen wijzigen naar de bestemming Stadsnatuurpark. Er is geen geld beschikbaar om deze bestemming binnen de komende 10 jaar te realiseren. Hiermee kan niet worden voldaan aan het vereiste van uitvoerbaarheid. Voorgesteld wordt om de wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen.
- 2. Stadsnatuurpark met langzaam verkeersroute: wijzigingsbevoegdheid vervalt**
Ten noorden van de Brouwersvaart ligt een strook grond van circa 30 meter breed in oost-westrichting, waaraan de bestemming Stadsnatuurpark met verwerkelijking in de naaste toekomst is toegekend. Deze bestemming is niet verwezenlijkt en zal naar verwachting in de komende 10 jaar niet worden verwezenlijkt, omdat hiervoor geen geld beschikbaar is. Er wordt aangesloten qua bestemming bij het huidige gebruik. Dit leidt vanwege het gevarieerde karakter tot verschillende bestemmingen, waaronder agrarisch met waarden, tuin, natuur en groen.
- 3. Geen verbreding Houtmanpad:**
Ten behoeve van de verbreding van het Houtmanpad is in het geldende plan aan een strook grond naast het bestaande voetpad de bestemming Recreatieve verbinding met verwerkelijking in de naaste toekomst toegekend. Nu de plannen voor verbreding van het Houtmanpad van de baan zijn, worden deze gronden bestemd overeenkomstig de bijbehorende hoofdbestemming, waaronder agrarisch met waarden en maatschappelijk.
- 4. Kinderdagverblijf/BSO Houtmanpad 22: wijzigingsbevoegdheid vervalt**
Ten behoeve van de verbreding van het Houtmanpad is op een deel van het perceel Houtmanpad 22 een bevoegdheid (W9) opgenomen om de bestemming Maatschappelijke en Recreatieve doeleinden te kunnen wijzigen in de bestemming Recreatieve verbinding. De plannen ten aanzien van de verbreding van het Houtmanpad gaan niet door, waardoor de wijzigingsbevoegdheid zijn relevantie heeft verloren.
- 5. Texaco tankstation Vlaamseweg 2: wijzigingsbevoegdheid vervalt**
Ter plaatse van het tankstation aan de Vlaamseweg is in het huidige plan een bevoegdheid (W11) opgenomen om de aanduiding 'Benzinestation' te kunnen wijzigen in de bestemmingen Verkeers- en verblijfsdoeleinden en groenvoorzieningen zonder aanduiding 'Benzinestation'. De gemeente is eigenaar van deze grond. Dit betekent dat bij een eventueel vertrek van het huidige tankstation (momenteel niet aan de orde) de

gemeente zelf kan bepalen of het wenselijk is dat zich op deze locatie een nieuw tankstation vestigt of niet. De bestemming verkeer in het nieuwe bestemmingsplan maakt zowel de functies verkeer als groen mogelijk, zodat de grond desgewenst kan worden heringericht zonder dat van een wijzigingsbevoegdheid gebruik behoeft te worden gemaakt. De wijzigingsbevoegdheid is daarmee overbodig geworden.

6. *Gronden van de Provincie: Agrarisch met waarden met wijzigingsbevoegdheid naar Natuur*

Er heeft met de provincie afstemming plaatsgevonden over het provinciaal beleid met betrekking tot het plangebied en de grond van de provincie. De gronden van de provincie in deelgebied zuid zijn aangewezen als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur). De natuurontwikkeling bevindt zich nog in de planfase. Het huidige gebruik betreft tuinbouw. Omdat de natuurontwikkeling voor deze gronden nog niet is gerealiseerd, worden ze bestemd als 'Agrarisch met waarden' conform de huidige bestemming en gebruik. Tevens wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om te kunnen wijzigen naar een natuurbestemming, zoals voorgeschreven door artikel 19 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

7. *Gronden van erven Luden: Agrarisch met waarden met wijzigingsbevoegdheid naar Natuur*

Het grootste deel van de gronden van de erven Luden bestaat uit graslandpercelen, grenzend aan het bosgebied van Duinvliet. In het geldend bestemmingsplan Tuinbouwgebied hebben deze gronden de bestemming 'Weide met landschappelijke betekenis' gekregen. Ook deze gronden zijn aangewezen als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Er heeft overleg plaatsgevonden met de rentmeester van de erven Luden. Voorgesteld wordt de gronden te bestemmen als 'Agrarisch met waarden' met de aanduiding grasland. Dit is conform de huidige bestemming en gebruik. Tevens wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om te kunnen wijzigen naar een natuurbestemming.

Een klein deel van de gronden is in gebruik als tuinbouwgrond en krijgt dezelfde bestemming als de gronden van de provincie: 'Agrarisch met waarden' met een wijzigingsbevoegdheid om te kunnen wijzigen naar natuurbestemming.

8. *Gronden bij Marcelisvaartpad 7-9: Natuur – specifieke vorm van natuur-grasland*

De gronden direct grenzend ten zuiden van de woning aan het Marcelisvaartpad 7-9 hebben in het geldend bestemmingsplan Tuinbouwgebied de bestemming Weide met landschappelijke betekenis gekregen. Ook deze gronden zijn aangewezen als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. De eigenaar heeft verzocht om de bestemming Natuur en de gronden als zodanig ingericht. Hier wordt de bestemming 'Natuur – specifieke vorm van natuur-grasland' opgenomen.

9. *Te handhaven bebouwing (uitsterfregeling)*

In het vigerend bestemmingsplan Binnenduinrand is voor 9 gebouwen een uitsterfregeling opgenomen (art. 6 lid 3.1 sub j) met als doel het vergroten van de openheid in het plangebied. Een voorwaarde die echter in de jurisprudentie wordt gesteld aan een dergelijke regeling voor legale bebouwing is, dat er concreet zicht moet bestaan op verwijdering van het betreffende bouwwerk. Aan deze voorwaarden kan hier niet worden voldaan. Daarom zullen deze 9 gebouwen positief worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan, waarbij voor de bouwvlakken op de verbeelding de bestaande afmetingen worden aangehouden.

10. Paardenbakken

Binnen het plangebied bevinden zich diverse locaties waar professioneel dan wel hobbymatig paarden worden gehouden. Legale situaties worden positief bestemd. De niet-gereguleerde situaties geven aanleiding te bezien of en onder welke voorwaarden het hobbymatig houden van paarden zou kunnen worden toegelaten, rekening houdend met de kwaliteiten en kwetsbaarheden van het gebied. Dit thema wordt nader uitgewerkt.

Locatie	Omschrijving	Regeling
Zijlweg 268	Manege met buitenrijbanen	Deels geregeld in geldend bestemmingsplan
W. van Haemstedelaan 72	Paardenbak/ buitenrijbaan + paddock	Niet geregeld
Vlaamseweg 4a	Paardenbak/ buitenrijbaan	Geregeld in geldend bestemmingsplan
Duinvlietpad tussen nr. 5 en 7	Paardenbak/ buitenrijbaan/ paardenwei	Niet geregeld

Tabel: overzicht locaties paardenbakken

11. Gronden Staatsbosbeheer: Evenementen en speelvoorzieningen

Staatbosbeheer organiseert evenementen op Elswout (gemeente Bloemendaal). Voor het parkeren wordt gebruikgemaakt van de weilanden van Staatsbosbeheer ten westen van het Ramplaanpad (gemeente Haarlem). Verder overweegt Staatsbosbeheer in Duinvliet meer speelvoorzieningen mogelijk te maken. Voor beide onderwerpen wordt nader onderzocht of en onder welke voorwaarden een regeling in het bestemmingsplan dient te worden opgenomen.

Risicoanalyse

Legesderving en 10-jaarstermijn

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de bevoegdheid tot het invorderen van leges vervalft in gebieden met een bestemmingsplan ouder dan tien jaar. Het gaat hierbij om de leges die verband houden met de door of namens het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan (bouwleges, aanlegvergunningen e.d.).

Het bestemmingsplan Binnenduinrand is op 5 juli 2007 vastgesteld. Dit betreft het overgrote deel van het plangebied. Dit betekent dat voor deze gronden uiterlijk 5 juli 2017 het bestemmingsplan dient te zijn vastgesteld. De herziening van dit gedeelte van het plangebied blijft daarmee ruimschoots binnen de 10-jaarstermijn ex artikel 3.1 Wro. Dit geldt eveneens voor de bestemmingsplannen Marcelisvaartpad 13 van 10 maart 2011 en 1e herziening Binnenduinrand van 10 november 2012.

Voor de gronden in het zuidelijk deel, in eigendom bij de provincie en de erven Luden, geldt het bestemmingsplan Tuinbouwgebied dat onherroepelijk is geworden bij Koninklijk besluit van 6 augustus 1993. Deze gronden hadden op 1 juli 2013 van een actuele bestemming moeten zijn voorzien. Gezien het feit dat de gronden overwegend onbebouwd moeten blijven is risico op legesderving beperkt.

Met het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan Binnenduinrand wordt de bevoegdheid tot invorderen van leges voor het gehele plangebied verzekerd.

Planning

Ontwerp: 3^e kwartaal 2016

Vaststelling: 4^e kwartaal 2016 (verstrijken 10-jaarstermijn 5 juli 2017)

Inwerkingtreding: 1^e kwartaal 2017

Participatie en inspraak

Tijdens het opstellen van het conceptontwerp van het bestemmingsplan vindt overleg plaats met Staatsbosbeheer, de provincie, Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem (SWTH) en de Belangengroep Agrarische bedrijven Westelijk Tuinbouwgebied. Nadat het definitieve concept is opgesteld wordt aan deze partijen en overige vooroverleg-partners het plan toegezonden voor een reactie. Hierna wordt het ontwerp opgesteld.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp mag iedereen zienswijzen naar voren brengen en wordt een informatieavond gehouden.

Publicaties

- De voortgang van het bestemmingsplan wordt geplaatst op de [projectensite](#) van stadsdeel Zuid-West op de gemeentelijke website.
- De wettelijke publicaties vinden plaats in de Staatscourant/GVOP en huis-aan-huisblad De Haarlemmer.
- Het (concept)ontwerpbestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan worden op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.watmagwaar.nl (voor mobiele apparaten) gepubliceerd.

Proces

Startnotitie: wethouder wordt geïnformeerd in staf voorafgaand aan besluitvorming door B&W. De cie. Ontwikkeling ontvangt de startnotitie ter informatie.

Ontwerpbestemmingsplan: wethouder wordt geïnformeerd in staf voorafgaand aan besluitvorming door B&W. Het ontwerp wordt voorafgaand aan de terinzagelegging ter bespreking naar de cie. Ontwikkeling gestuurd.

Vaststelling bestemmingsplan: wethouder wordt geïnformeerd in staf voorafgaand aan besluitvorming door B&W. Het voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan wordt voorafgaand aan de raadsbehandeling ter bespreking naar de cie. Ontwikkeling gestuurd.

Voor een schematische weergave van het proces zie bijlage a.

Bijlagen

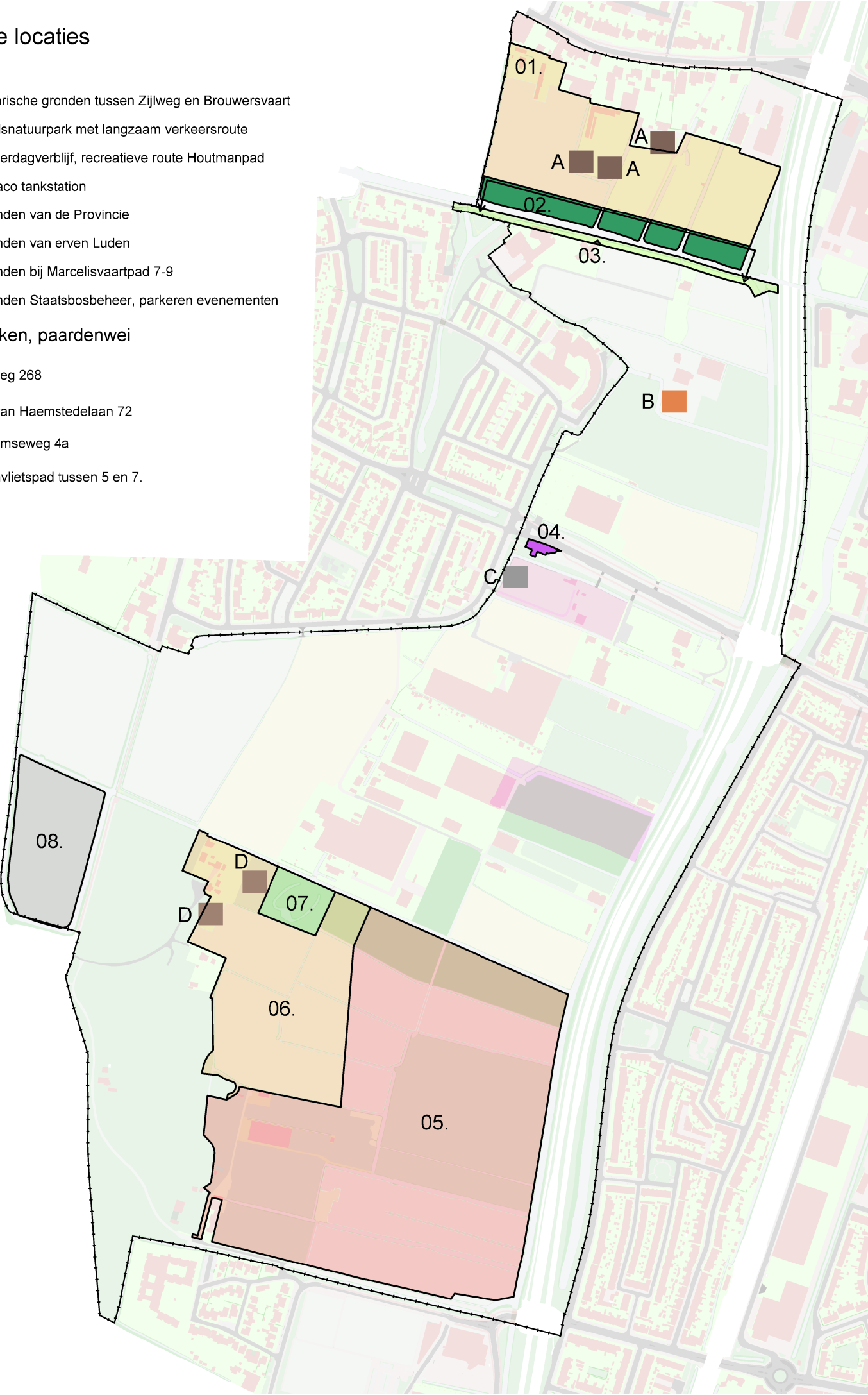
- a) Kaart met specifieke locaties in plangebied
- b) Processchema bestemmingsplan Binnenduinrand

Specifieke locaties

- 01 Agrarische gronden tussen Zijlweg en Brouwersvaart
- 02 Stadsnatuurpark met langzaam verkeersroute
- 03 Kinderdagverblijf, recreatieve route Houtmanpad
- 04 Texaco tankstation
- 05 Gronden van de Provincie
- 06 Gronden van erven Luden
- 07 Gronden bij Marcelisvaartpad 7-9
- 08 Gronden Staatsbosbeheer, parkeren evenementen

Paardenbakken, paardenwei

- A Zijlweg 268
- B W. van Haemstedelaan 72
- C Vlaamseweg 4a
- D Duinvlietpad tussen 5 en 7.



Processchema bestemmingsplan Binnenduinrand

Fasering proces



Proces op hoofdlijnen

