

Aanvulling op de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Westrand Zuid

3 februari 2014

Algemeen: Niet zelfstandig benoemd zijn verbetering type-, spellingsfouten en zinsconstructies.

Verbeeldingen: wijzigingen zijn aangegeven op bijgevoegde plankaarten.

AANVULLENDE WIJZIGINGEN

Regels	1.		Toegevoegd: Camper: een motorvoertuig voorzien van een eigen aandrijving, dat is ingericht om in te verblijven;
Regels	7.4.1		Toegevoegd: Ter plaatse van de aanduiding "groenvoorziening" geldt de verplichting om het aanwezige groen in stand te houden. Ter plaatse van de aanduiding "Specifieke vorm van Groen – erfafscheiding" is een erfafscheiding toegestaan van maximaal 3,5 meter hoog.
Regels	13.4.1.		Toegevoegd: Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport – lichtmasten" mag er gedurende de periode van 1 mei tot 1 september voor 07:00u en na 22:00u geen gebruik gemaakt worden van kunstmatige veldverlichting.
Regels	13.4.1.		Toegevoegd: Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport uitgesloten - sportkantines en aan de sportactiviteit ondergeschikte horecabedrijven van categorie 3" zijn de functies als bedoeld in 13.1 onder d en onder p niet toegestaan.
Regels	15.1.	p. standplaatsen voor kampeermiddelen, ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';	p. aan de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied ondergeschikte standplaatsen voor campers, ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
Regels	15.4.2.	a. een standplaats voor kampeermiddelen, anders dan bedoeld in lid 15.1 onder o;	a. een standplaats campers, anders dan bedoeld in lid 15.1 onder p;
Regels	15.4.2.		Toegevoegd: binnen een afstand van 25 meter van de naastgelegen sportvelden is alleen kortdurend verblijf van campers toegestaan van maximaal 2

			overnachtingen.
Regels	29.2.a		<p>Toegevoegd:</p> <p>De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is alleen toegestaan indien het toe te voegen kantooroppervlak wordt gecompenseerd door het uit de markt nemen van een gelijk aantal vierkante meters kantooroppervlakte elders binnen de gemeente. Deze compensatie dient te blijken uit rechtsgeldige bestemmingsplannen.</p> <p>De wijzigingsbevoegdheid mag pas benut worden indien er regionale overeenstemming is bereikt over de realisatie van kantoren in het wijzigingsgebied, conform artikel 12 lid 4 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.</p>
Toelichting	Hoofdstuk 6		<p>Toegevoegd:</p> <p>Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan zijn bij de bestemming “Groen” en de bestemming “Recreatie – 2” regels in het plan opgenomen, opdat de groenstrook in stand wordt gehouden. Deze groenstrook maakt geen onderdeel uit van het Groen-Blauwe Raamwerk of van de gemeentelijke ecologische structuur. De groenstrook is van belang als deel van de afschermdende zone tussen het trainingscomplex en de Camping Alkmaar.</p>
Toelichting	Par. 4.3. Bedrijven in of nabij het plangebied		<p>Toegevoegd: <i>Camping Alkmaar</i></p> <p>Ten noorden van het nieuw in te richten veldsportcomplex ligt de Camping Alkmaar. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is nader onderzoek gedaan naar de benodigde ruimte tussen deze twee functies vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Op de percelen waar het veldsportcomplex opnieuw wordt ingericht waren op basis van de voorheen geldende regeling ook sportvelden mogelijk. In beginsel hanteren wij als richtlijn de VNG-brochure. Daarin is voor veldsportcomplexen, die in de regel intensief gebruikt worden, een afstand van 50 meter tot verblijfsfuncties opgenomen.</p> <p>Het gebruik door AZ als trainingscomplex is echter niet gelijk te stellen met een regulier veldsportcomplex voor algemeen gebruik. AZ is de enige gebruiker en maakt naar verwachting minder frequent gebruik van de velden. Daarbij komt dat veel trainingen, en daarmee het</p>

		<p>complex, niet openbaar toegankelijk zijn. In de belangenafweging en beoordeling hebben wij derhalve geconcludeerd dat in dit geval kan worden afgeweken van de normering voor een regulier veldsportcomplex voor algemeen gebruik.</p> <p>Binnen de reguliere zone van 50 meter liggen bezoekersplaatsen van de camping en de opstelplaatsen voor campers. Bij de belangenafweging moet het gebruik van het veldsportcomplex en de bezoekersplaatsen worden afgewogen.</p> <p>Een bezoekersplaats op een camping is niet gelijk te stellen aan een woning of ander permanente verblijfsfunctie. Met permanent verblijf moet zorgvuldiger rekening worden gehouden. Bij de belangenafweging en beoordeling voor verblijfsrecreatie zijn wij daarom als richtlijn uitgegaan van de gehalveerde afstanden, 25 meter. Aangezien de camping zelf heeft aangegeven dat zij een uitbreidingsmogelijkheid binnen deze 25 meter zone belangrijker vindt dan het borgen van een vrije strook, is afgesproken te volstaan met een strook van 8 meter robuuste groenstrook, met daarlangs een erfafscheiding van 3,5 meter hoog. Daar waar de groenstrook niet als zodanig op de Verbeelding is ingetekend, is een bufferzone van 25 meter op het aangrenzende campingterrein opgenomen, waarbinnen alleen kortdurend verblijf is toegestaan (maximaal twee overnachtingen). Overigens kan op grond van de opgenomen bestemmingen ter plaatse altijd een groenvoorziening worden gerealiseerd. Dit kan in de uitvoering van het bestemmingsplan worden meegenomen.</p> <p>Door het dempen van de aanwezige sloot krijgen de campingeigenaren de ruimte om extra plekken te realiseren en het totale terrein te optimaliseren. Hierdoor wordt de oorspronkelijke afstand van 25 meter tussen de sportvelden en camping verkleind, maar gelet op de voordelen die dit biedt voor het herverkavelen van de camping is deze afstand aanvaardbaar voor de gemeente, camping en AZ. Er blijft een groene buffer van ten minste 8 meter gehandhaafd, met de mogelijkheid in deze zone een afscheiding te maken die de twee functies van elkaar scheidt.</p> <p>Daarbij is bovendien van belang dat het meest intensieve gebruik van een veldsportcomplex niet in de zomerperiode plaatsvindt, terwijl op dat moment de camping het meest intensief</p>
--	--	--

			<p>gebruikt wordt. Juist als de camping de meeste bezoekers heeft, zal het veldsportcomplex beperkt benut worden. Dan zijn er aanzienlijk minder trainingen.</p> <p>Met betrekking tot het P&R- terrein is voor de opstelplaatsen voor campers binnen een afstand van 25 meter een nadere regeling opgenomen, waardoor binnen deze zone alleen kortstondig gebruik (maximaal twee nachten) is toegestaan, gezien de afwezigheid ter plaatse van de robuuste groenstrook en de erfafscheiding. In de zomermaanden brengen de vrijdagse Kaasmarkt in Alkmaar en enkele evenementen een toename van de vraag naar opstelplaatsen voor kortstondig verblijvende campers met zich mee. De vraag voor extra camperplekken voor bezoekers van de Kaasmarkt is door de camping naar voren gebracht en wordt in dit bestemmingsplan geacommodeerd. Dergelijk kortstondig gebruik (maximaal twee nachten) binnen de zone is aanvaardbaar en komt overeen met in de praktijk waarneembaar gedrag. Eigenaren van campers staan met enige regelmaat langs drukke wegen of op parkeerterreinen, waar meer geluid en storende factoren aanwezig zijn. Kortdurend verblijf van campers blijft dan ook buiten beschouwing bij de beoordeling over de gewenste afstand tussen de beide functies. Om overlast voor de camping nog verder te beperken is opgenomen dat het niet is toegestaan tijdens het kampeerseizoen (mei t/m augustus) voor 7.00 uur en na 22:00u lichtmasten te gebruiken op het zevende veld. Bij het plaatsen en afstellen van de lichtmasten zal rekening worden gehouden met de belangen van omwonenden, Camping Alkmaar en met het weidevogelleefgebied.</p> <p>Ook wordt bebouwing voor een sportkantine of horeca van categorie 3 op het zevende veld uitgesloten. Deze maatregelen willen niet zeggen dat er nooit overlast ervaren zal worden, maar dat deze binnen aanvaardbare normen blijft. Er is een belangenafweging gemaakt waarbij rekening is gehouden met het feit dat onder de oude plannen deze mogelijkheid reeds bestond, met het incidentele kortdurende karakter van de bezoekersplaatsen op het camperterrein en het P&R-terrein, dat de oplossing ten behoeve van het kampeerterrein met de camping eigenaren is overeengekomen, met het feit dat de piekperiodes van beide functies voor een deel op andere momenten plaatsvinden, met de wens om een goed functionerend</p>
--	--	--	--

			(top)sportcomplex te realiseren en uitvoering te geven aan het sportbeleid van Alkmaar en met het maatschappelijk en economisch belang voor Alkmaar om het trainingscomplex van AZ in de stad te behouden. Dit, alles in overweging nemende, leidt tot de conclusie dat de opgenomen afstanden, de nadere voorwaarden voor het kortstondig toestaan van campers op het P&R-terrein en een deel van het camperterrein, alsmede de aanvullende regels die overlast op het naastgelegen kampeerterrein zoveel mogelijk voorkomen, voldoende voorzien in een goede bescherming van de aanwezige belangen en omliggende functies en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
Toelichting	Par. 4.4 Watertoets		Naar aanleiding van nader overleg tussen gemeente, AZ en Camping Alkmaar is ingezet op dempen van de ter plaatse aanwezige sloot, om zo Camping Alkmaar meer ruimte te geven om extra plekken te realiseren en het totale terrein te optimaliseren. Deze aanpassing is in overleg met het HHNK uitgewerkt.
Toelichting	Hoofdstuk 6 Toelichting van de bestemmingen		Het hoofdstuk wordt aangevuld met de nadere beschrijving van, en toelichting op, de in deze Nota van Wijziging opgenomen aanpassingen van de regels voor zover nog niet opgenomen in deze Nota van Wijzigingen.