



Nota Zienswijzen
Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan
‘Buitengebied Castricum, 3^e herziening gedeelte
perceel Heereweg 89’

Datum: januari 2015

Inhoud:

1. Inleiding	3
2. Zienswijze	4

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Castricum, 3^e herziening gedeelte perceel Heereweg 89' heeft vanaf 24 april 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het mogelijk om zienswijzen in te dienen. Het ontwerp bestemmingsplan is tevens op elektronische wijze bekendgemaakt en beschikbaar gesteld via de websites www.castricum.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Met dit bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan 'Buitengebied Castricum' 2013 gedeeltelijk herzien. Het betreft een herziening van de regels en de verbeelding van dit perceel naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State waarin een tweetal artikelen van bestemmingsplan 'Buitengebied Castricum, 2e herziening gedeelte perceel Heereweg 89' zijn vernietigd. De eerder toegestane evenementen komen in dit bestemmingsplan te vervallen, hiervoor in de plaats wordt een nieuwe functie toegevoegd waardoor in een gedeelte van de Stoeterij ceremonies, borrels en feestjes worden toegestaan.

Er is een gezamenlijke zienswijze ingediend door meerdere reclamanten. De zienswijze is samengevat in deze nota en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

2. Zienswijze

Op grond van afdeling 3.4 van de Awb (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Castricum, 3^e herziening gedeelte perceel Heereweg 89' vanaf 24 april 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een zienswijze ingediend.

De zienswijze wordt hieronder per onderdeel samengevat en voorzien van een reactie.

a. Gemaakte afspraken

Reclamanten geven aan dat naar aanleiding van voorgaande zienswijzen diverse overleggesprekken hebben plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en reclamanten. Door de initiatiefnemer zijn schriftelijke afspraken en toezeggingen gedaan. Om verwarring te voorkomen verzoeken reclamanten de met de afdeling ontwikkeling en de initiatiefnemer gemaakte afspraken en eventuele nieuwe afspraken vast te leggen, dat deze een rechtsgrond hebben en bij overtreding een direct opeisbare boeteclausule bevatten.

reactie gemeente:

De gemeente is niet bevoegd om afspraken gemaakt tussen private personen direct opeisbaar te maken met een boeteclausule. De gemeente legt de afspraken die publiekrechtelijk vast te leggen zijn aangaande bouwen en gebruik van het perceel, vast in het bestemmingsplan. De gemeente kan alleen handhavend optreden indien de regels ten aanzien van het gebruik en bouwen uit het bestemmingsplan en het nachtgebruik worden overtreden. Mocht u wensen dat de randvoorwaarden zoals uitgesproken door de initiatiefnemer rechtskracht krijgen, raden wij u aan gezamenlijk met de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten. Hierin is de gemeente geen partij.

b. Parkeren

Reclamanten stellen dat in het ontwerpbestemmingsplan de parkeerbehoefte is verlaagd van 200 naar 134 parkeerplaatsen. Dit bevreemd hen omdat in de berekening geen rekening is gehouden met het restaurant en buitenterras van het Ruitershuys. En de paardenrijbak is toegevoegd als feestzaal en evenementenhal. Naar hun mening is het aantal bezoekers toegenomen. De circa 90 parkeerplaatsen volgens de NEN 2343 voldoen dan ook niet aan de parkeerbehoefte. Daarnaast geeft de breedte van het rijpad naar de locatie van maximaal 4 meter grote problemen bij het aan- en afrijden van auto's. Reclamanten wensen een tekening of beschrijving met de daarop weergegeven extra parkeerplaatsen en uitleg van de aan- en de afvoeroute.

reactie gemeente:

In de berekening van bijlage 2 van de partiele herziening bestemmingsplan "Buitengebied 3^e herziening gedeelte perceel Heereweg 89" is inderdaad geen rekening gehouden met het buitenterras van het Ruitershuys en wel met het restaurant. Dank voor uw opmerkzaamheid. Om duidelijkheid te verschaffen over de

parkeerbalans in de nieuwe situatie met feestzaal is een nieuwe memo opgesteld. Deze memo vervangt de paragraaf parkeerbalans zoals beschreven in de memo van 19 december 2013, bijlage 2 van de “Partiele herziening bestemmingsplan Buitengebied 3^e herziening gedeelte perceel Heereweg 89”.

De nieuwe parkeerbalans is opgesteld op basis van de kencijfers van bijlage 5F van de partiele herziening bestemmingsplan “Buitengebied, 2^e herziening gedeelte perceel Heereweg 89” en nieuwe berekeningen voor de feestzaal en cultuur en ontspanning. In bijlage 5F van de “Partiele herziening bestemmingsplan Buitengebied, 2^e herziening gedeelte Heereweg 89” zijn voor het restaurant met terras 350 zitplaatsen opgenomen. Uit de bijlage blijkt dat er voor het restaurant met terras dan een parkeerbehoefte is van 130 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte is meegenomen in de berekening van de nieuwe parkeerbalans. Uit de nieuwe parkeerbalans blijkt dat er 222 parkeerplaatsen nodig zijn. Uit de bijgevoegde tekeningen van de memo van 6 januari 2015 blijkt dat er op het terrein ruimte is voor 222 parkeerplaatsen.

Wij danken reclamanten voor de waarschuwing dat het aan- en afrijden van en naar de locatie problemen zullen geven. Uit meting blijkt dat de breedte van de weg c.a. 4,5m is. Het betreft hier een eigen terrein. Dit is voldoende ruimte voor het in- en uitrijden en elkaar passeren van en naar de parkeerplaats op het eigen terrein.

Om de uitkomst van de parkeerbalans te waarborgen en te kunnen handhaven wordt een overeenkomst gesloten met de aanvrager betreffende de realisatie van de parkeerplaatsen. Tevens wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan de nieuwe memo van de parkeerbalans met tekeningen toegevoegd en in de regels van het bestemmingsplan opgenomen:

- *dat uitsluitend ter plaats van de aanduiding “horeca” horeca in categorie 1 en 2 is toegestaan, met dien verstande dat er, inclusief het terras, maximaal 350 zitplaatsen zijn toegestaan.*
- *Voorwaardelijke verplichting:*
 - a. het gebruik conform de bestemming “gemengd” is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat op het perceel Heereweg 89 kadastraal bekend gemeente Castricum sectie A no 2236, gemeente Castricum sectie A no 2237 en gemeente Castricum sectie E no 76 voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen conform de parkeernorm uit de Nota parkeernormen Castricum zoals deze geldt binnen de gemeente Castricum ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en de memo parkeerbalans van 6 januari 2015 zoals opgenomen in bijlage 2 van de toelichting van dit bestemmingsplan.*
 - b. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a, mits het tekort aan parkeerplaatsen wordt opgelost via de in de Nota parkeernormen Castricum zoals deze geldt binnen de gemeente Castricum ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan genoemde oplossingen.*

c. Stiltegebied

Reclamanten zijn van mening dat met onjuiste gegevens geprobeerd wordt om de grootschalige activiteiten op de betreffende locatie te legaliseren. Hierbij wordt het natuurgebied en stiltegebied volledig genegeerd.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan “Buitengebied Castricum” zijn geen stiltegebieden opgenomen. Wel zijn er natuurgebieden opgenomen in het bestemmingsplan. De natuurgebieden maken de ecologische hoofdstructuur mogelijk en beschermen het Natura 2000 gebied. In dit gebied ligt het project de Schoonwatervalei.

Ten behoeve van het bestemmingsplan “Buitengebied, 2^e herziening gedeelte perceel Heereweg 89” is in 2011 een flora en fauna onderzoek verricht. Uit het flora en fauna onderzoek op basis van de Natuurbeschermingswet is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling in 2011 geen negatieve effecten heeft op omliggende natuurwaarden.

Het gebruik van de locatie ten opzichte van 2011 is gewijzigd vastgelegd in het bestemmingsplan, 3^e herziening. De 3^e herziening maakt een beperkter gebruik van de gemengde bestemming mogelijk. Het gebruik van de feestzaal wordt namelijk beperkt tot besloten en een maximum aantal bezoekers van 200 in plaats van 800. De cultuur en ontspanningsfunctie is ondergeschikt gemaakt aan de hoofdactiviteit. Er worden geen fietsen verhuurd en duinexcursies gegeven. En tot slot wordt de kinderboerderij alleen door de kinderen van de gasten gebruikt en is deze niet openbaar. De activiteiten zijn beperkter als de activiteiten waarmee rekening is gehouden in het flora en fauna rapport van 2011. De verwachting is dan ook dat het gebruik uit het bestemmingsplan 3^e herziening eveneens geen negatieve effecten hebben op de omliggende natuurwaarden. Er is dan ook geen een nieuw rapport gemaakt.

d. Geluids en piekbelasting

Het is reclamanten niet duidelijk of door de nieuwe functie de geluidsoverlast en piekbelasting zal afnemen. Tevens worden de regels voor het geldende stiltegebied in het bestaande bestemmingsplan “Buitengebied Castricum” met voeten getreden.

Reactie gemeente

Natuurlijk genereert de feestzaal geluid. De activiteit is, wat geluid betreft, het meest te vergelijken met de functie muziekcafé, discotheek uit de VNG Lijst van Bedrijfsactiviteiten (sbi-code 563). De richtafstand ten opzichte van woningen is 30 meter. De nabij gelegen woningen liggen op een afstand groter dan 100 meter. Het is in redelijkheid niet te verwachten dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nabijgelegen woningen ten gevolge van de feestzaal onevenredig worden aangetast.

Uit de rapportage van bijlage 2 van het onderhavige bestemmingsplan blijkt eveneens dat de nieuwe functie geen nadelige effecten voor de doorstroming van de N512 tot gevolg heeft. Een piekbelasting op de N512 is dan ook niet te verwachten.

In het bestemmingsplan “Buitengebied Castricum” is geen stiltegebied opgenomen. De bestemming “natuur” is opgenomen voor de ecologische hoofdstructuur die is gelegen in de nabijheid van het perceel Heereweg 89. Zoals blijkt uit het flora en fauna onderzoek van 2011 zijn er geen negatieve effecten op de aangewezen

natuurwaarden te verwachten.

e. B&B

Reclamanten vragen zich af of de B&B inmiddels is omgezet naar een hotelaccommodatie met bijbehorende vergunningen? En indien dit niet zo is, de B&B strookt met de aanwezigheid van de horeca?

Reactie gemeente

De Bed and Breakfast is niet omgezet naar een hotelaccommodatie met bijbehorende vergunning. Naar onze mening hebben reclamanten uit bijlage 2 Verkeer en parkeren van het ontwerp bestemmingsplan geconcludeerd dat er een 3 sterren hotel met 8 kamers aanwezig is op het perceel Heereweg 89. Dit is echter niet het geval zoals blijkt uit de bijlage op bladzijde 2 van het ontwerp bestemmingsplan. Om de parkeervraag te kunnen berekenen voor de Bed and Breakfast zijn de parkeerkencijfers van een 3 sterren hotel uit het CROW aangehouden vanwege een vergelijkbaar prijsniveau van de kamers.

De Bed and Breakfast strookt met de aanwezigheid van horeca. Onder horeca categorie I en II wordt onder meer verstaan broodjeszaak, theehuis, lunchroom, restaurant, café-restaurant, bar, snackbar en cafetaria. In het bestemmingsplan “Buitengebied Castricum” wordt onder Bed and Breakfast verstaan kleinschalige overnachtingaccommodatie voor toeristische doeleinden gericht op een kortdurend verblijf en het serveren van ontbijt. Een Bed and Breakfast is gevestigd in een woonhuis/boerderij/bedrijfswoning of bijgebouw en is ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Er is geen sprake van een Bed and Breakfast bij de aanwezigheid van een zelfstandige kookgelegenheid en/of de verkoop van alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse en/of overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid. De aanwezige Bed and Breakfast voldoet hier aan. Zoals is aangegeven in het bestemmingsplan is er in de Gasterij een mogelijkheid van horeca categorie I en II en in de voormalige stoeterij een feestzaal en cultuur en ontspanning op de begane grond en Bed and Breakfast op de verdieping. De bestemmingen vullen elkaar aan en kunnen zeer goed naast elkaar bestaan.

f. Bedrijfswoning

Reclamanten hebben vernomen dat de initiatiefnemer een bedrijfswoning op eigen terrein wil bouwen. Middels afspraken met de gemeente, mag op het terrein van het Ruiterhuys, een extra woning worden gebouwd, waarvan de bouw inmiddels stilligt. Hoe kijkt de gemeente aan tegen de wens van de initiatiefnemer om tevens een bedrijfswoning op het terrein te plaatsen. En hoe stroken deze uitbreidingsplannen met het standpunt van de gemeente: Dat in principe niet gebouwd wordt in het buitengebied, of worden de “tenzij” regels wederom soepel toegepast?

Reactie gemeente

De extra woning die gebouwd wordt, is de woning van de familie Huisman. Deze extra woning is niet gerelateerd aan het Ruiterhuys.

Op dit moment is er geen officiële aanvraag voor een bedrijfswoning bekend bij de gemeente. De gemeente heeft echter geen positieve grondhouding tegenover een bedrijfswoning voor het Ruitershuys. Leidend bij de vorming van dit standpunt is dat er niet wordt gebouwd in het buitengebied.

3. Ambtelijke zienswijze

- Op de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied Castricum, 3^e herziening gedeelte perceel Heereweg 89 is de maatvoering niet goed overgenomen van het Bestemmingsplan Buitengebied Castricum, 2^e herziening gedeelte perceel Heereweg 89, zie bijgevoegde tekeningen.

- In artikel 2 van het bestemmingsplan Buitengebied 3^e herziening staat dat sub b en f van artikel 13.1 van het bestemmingsplan Buitengebied komen te vervallen en dat 13.1 wordt aangevuld met een (nieuw) sub f, g en h. Het nieuwe sub g uit artikel 2 van de 3 herziening stelt: dat tevens worden hooibergen toegestaan. Het is niet duidelijk of bedoelt wordt dat de tekst van het huidige sub g van artikel 13.1 blijft bestaan en wordt aangevuld. Voorts is sub a van artikel 13 niet meer aan de orde in de bedrijfsvoering van het huidige restaurant. Om verwarring te voorkomen wordt voorgesteld de tekst van artikel 13 van bestemmingsplan Buitengebied over te nemen, te wijzigen en aan te vullen conform het huidige artikel 2 van de 3^e herziening en de zienswijzen.

Reactie gemeente

Artikel 2 komt er als volgt uit te zien:

Artikel 13 Gemengd van het bestemmingsplan “Buitengebied Castricum” komt er als volgt te luiden :

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het hobbymatig houden van dieren;*
- b. Bed & Breakfast ter plaatse van de aanduiding ‘bed & breakfast’, met dien verstande dat Bed & Breakfast uitsluitend op verdieping is toegestaan;*
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘horeca’ is horeca in categorie 1 en 2 toegestaan, met dien verstande dat er, inclusief het terras, maximaal 350 zitplaatsen zijn toegestaan;*
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘terrassen’ zijn terrassen toegestaan ten behoeve van de toegestane horeca;*
- e. uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding “feestzaal” is het bedrijfsmatig exploiteren van zaal accommodatie toegestaan in de vorm van ceremonies, feesten en partijen, niet zijnde een discotheek, bar-dancing, met dien verstande dat er maximaal 200 bezoekers zijn toegestaan;*
- f. hooibergen ;*
- g. uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding “cultuur en ontspanning” en ondergeschikt aan de functies zoals opgenomen in sub a t/m f is het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op culturele, educatieve en ontspannende voorzieningen, waaronder een vergaderruimte,*

tentoonstellingen, workshops, bedrijfs- en productpresentaties en indoor spelen toegestaan;

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;*
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;*
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' bedraagt de goot en bouwhoogte niet meer dan is aangegeven;*
- d. de maximale vloeroppervlakte dat gebruikt mag worden voor horeca (terrassen niet meegerekend) bedraagt 300 m²;*
- e. het maximum aantal kamers dat gebruikt mag worden ten behoeve van Bed & Breakfast bedraagt 8;*
- f. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn buiten het bouwvlak toegestaan een fietsenstalling met een maximale oppervlakte van 30 m²*

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 m;*
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;*
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 m.*

13.2.3 Afstand tot woningen

De afstand van parkeervoorzieningen en de kinderboerderij tot aan woningen dient ten minste 30 m te bedragen.

13.4 verboden gebruik:

- a. het gebruik conform de bestemming "gemengd" is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat op het perceel Heereweg 89 kadastraal bekend gemeente Castricum sectie A no 2236, Gemeente Castricum sectie A no 2237 en gemeente Castricum sectie E no 76 voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen conform de parkeernorm uit de Nota parkeernormen Castricum zoals deze geldt binnen de gemeente Castricum ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en de memo parkeerbalans van 6 januari 2015 zoals opgenomen in bijlage 2 van de toelichting van dit bestemmingsplan.*
- b. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a, mits het tekort aan parkeerplaatsen wordt opgelost via de in de Nota parkeernormen Castricum zoals deze geldt binnen de gemeente Castricum ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan genoemde oplossingen*

De goot- en bouwhoogte worden conform het gedeeltelijk onherroepelijk bestemmingsplan Buitengebied Castricum, 2^e herziening gedeelte Heereweg 89 bestemd.

