



**Nota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
'Kapelweg 10 Limmen'**

INHOUD

- 1. Inleiding**
- 2. Ingekomen zienswijzen en reactie hierop**
- 3. Ingekomen reacties van overleginstanties**
- 4. Ambtelijke wijzigingen**

1. Inleiding

Met het ontwerpbestemmingsplan 'Kapelweg 10 Limmen' wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt om 4 buitentennisbanen van het sportpark te her ontwikkelen ten behoeve van een kleinschalige camping voor 17 luxe campingplaatsen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 8 januari 2019 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Kapelweg 10 Limmen'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 januari 2019 tot en met 6 maart 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk, een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Voorafgaand aan de terinzagelegging is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening een kennisgeving geplaatst in de Staatscourant en de Castricummer. In een eerder stadium heeft het wettelijk vooroverleg met onder andere de Provincie en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier plaatsgevonden in het kader van artikel 3.1.1. Bro.

Het ontwerpbestemmingsplan was analoog raadpleegbaar op het gemeentehuis aan het Raadhuisplein 1 in Castricum. Ook was het ontwerp digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website (www.castricum.nl) en de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijze ontvangen en drie overlegreacties van instanties. In de voorliggende nota is de ingekomen zienswijze kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De zienswijzennota is geanonimiseerd.

2. Ingekomen zienswijze

- Zienswijze reclamant 1

Samenvatting:

Reclamant is van mening dat een activiteit als camping met 17 plaatsen bij een volle bezetting 40-50 personen op een kleine ruimte in een woonomgeving, de rust in de woonomgeving ernstig zal verstoren door geluidsoverlast.

Reactie gemeente:

Een camping valt volgens de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering onder cat. 3.1. Dit betekent dat voorliggend plan voorziet in de realisatie van een milieuhinder veroorzakende functie en beoordeeld moet worden of de ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat van omliggende functies belemmerd. De ontwikkelingslocatie ligt in kern Limmen met in de omgeving van het plangebied verschillende woningen. Tevens zijn ten oosten van het plangebied een aantal bedrijven gevestigd. De combinatie van het sportcentrum de Voetel met bedrijven en woningen maakt dat de omgeving van het ontwikkelingslocatie daarmee een divers karakter kent. De ontwikkelingslocatie maakt daarom gezien de omliggende functies deel uit van een 'gemengd gebied'. Gelet op het feit dat het plangebied in de huidige situatie feitelijk is ingericht als tennisbaan met verlichting, is ook in de huidige situatie sprake van een milieuhinder veroorzakende functie. Volgens de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering zijn 'Tennisbanen (met verlichting)' ook een functie die een milieucategorie 3.1 kent. Dit toont aan dat juridisch-planologisch gezien de tennisbaan en camping dezelfde milieucategorie hebben. Er vindt geen verslechtering van het woon- en leefklimaat van omliggende woningen plaats als gevolg van dit plan. De ervaring leert dat de geluidsproductie van verblijfs-recreatieve functies zoals voorliggende camping lager is dan de tennisbanen in de feitelijke situatie. Er is op een recreatieterrein immers meer sprake van rust in vergelijking tot sportvelden wat resulteert in een lagere geluidsproductie. Hierdoor vindt er een verbetering plaats voor de omgeving wat betreft bedrijven en milieuzonering. Een camping is geen geluidgevoelig object (volgens de Wet geluidhinder).

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt niet overgenomen.

- Zienswijze reclamant 2

Samenvatting:

Reclamant is van mening;

1. Dat een camping in een woonwijk ongewenst is. Dat het wonen tegenover een camping een enorme waardedaling van de woning betekent.

Reactie gemeente:

Voor zover de mogelijke nadelige gevolgen niet gerekend kunnen worden tot het algemeen aanvaard maatschappelijk risico, kennen Burgemeester en Wethouders aan een belanghebbende, op zijn verzoek naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade toe. In dit verband moet worden volstaan met een verwijzing naar de mogelijkheden in het kader van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening; waardevermindering als gevolg van een planologische procedure wordt planschade genoemd. Reclamant kan, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, bij de gemeente een verzoek tot tegemoetkoming in de schade indienen.

2. Dat de inrit van de camping tegenover hun huis gesitueerd is. Zij voorzien problemen van auto's met caravans om de draai te maken de camping in. Dat de kans groot is dat combinatie van auto's met caravan zullen parkeren en wachten op de Kapelweg. De Kapelweg een smalle weg is. De combinatie van tennispark en camping zal de parkeerdruk groter worden op de Kapelweg.

Reactie gemeente:

De auto's van de campinggasten zullen op het terrein van de camping geparkeerd worden. Hierbij geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplekken per standplaats, wat neer komt op 22 parkeerplekken in totaal. De parkeerplekken zullen op het campingterrein worden gerealiseerd. Gasten die bij aankomst willen inchecken bij de receptie gaan op het campingterrein parkeren. De parkeerstrook aan de Kapelweg blijft hierdoor ter beschikking van de leden van de tennisvereniging en/of buurtbewoners waardoor er geen wijzigingen doorgevoerd worden betreffende de hoeveelheid parkeervoorzieningen. Campinggasten komen en vertrekken druppelsgewijs en de verkeersbewegingen zijn gelijkmatig verdeeld over de week.

3. Dat een camping geluidsoverlast geeft van spelende kinderen en vakantie vierende bezoekers. Door de komst van een camping van 1 april tot 1 oktober de geluidsoverlast dagen 180 bedraagt. Juist in de maanden dat het heerlijk is om buiten van de tuin te genieten.

Reactie gemeente:

Het gaat om een ruim opgezette camping met 17 kampeerplaatsen die gelijk open zal zijn met het tennisseizoen; vanaf 1 april tot 1 oktober en tijdens de paasdagen, mochten deze voor 1 april vallen in het betreffende jaar. Er zijn enkele luxe privé sanitair voorzieningengebouwen en het aantal recreanten per oppervlakte- eenheid is beperkt. Deze vorm van recreatie heeft weinig dynamiek die nauwelijks druk uitoefent op de omgeving. Ook de huidige 4 tennisbanen brengt in de maanden april tot oktober een zekere mate van hinder met zich mee. De ervaring leert dat de geluidsproductie van verblijfs-recreatieve functies zoals voorliggende camping lager is dan de tennisbanen in de feitelijke situatie. Er is op een recreatieterrein immers meer sprake van rust in vergelijking tot sportvelden wat resulteert in een lagere geluidsproductie. Hierdoor vindt er een verbetering plaats voor de omgeving wat betreft bedrijven en milieuzonering. Een camping is geen geluidgevoelig object (volgens de Wet geluidhinder).

4. Er in het plan van de camping geen ruimte in vrijgemaakt voor een trapveldje en speelmogelijkheid voor de jeugd. Dit zal tot gevolg hebben dat de vakantie vierende kinderen worden gedwongen om in de nieuwe woonwijk te voetballen, te spelen en gebruik te maken van het wijk-speeltuintje.

Reactie gemeente:

Op de camping zal een speelgelegenheid worden gerealiseerd. Bovendien zullen de kampeersders vooral profiteren van de mogelijkheden die het huidige park biedt: tennissen, squashen of fitnessen. Op de camping komen geen specifieke voorzieningen (behoudens een speelgelegenheid) voor de jeugd of jongeren. De camping zal naar verwachting vrijwel alleen kampeersders trekken die enkele dagen blijven. Het profiel van deze groep is vooral senioren dan wel sportieve families (met kinderen) op zoek naar rust en ruimte. Jongeren en jeugd zullen niet of nauwelijks op de camping afkomen.

5. Dat bestaande groen gekapt zal worden om parkeergelegenheid te creëren. Dit zal de kwaliteit van het project niet ten goede komen en het alternatief is parkeerdruk op Kapelweg en Jasmijnlint.

Reactie gemeente:

De parkeerplekken zullen op het campingterrein worden gerealiseerd. Er zullen geen bomen worden gekapt.



6. Is het uitzicht nu een groene wal van hagen en bomen, straks de inrit en een lint van geparkeerde auto's en caravans.

Reactie gemeente:

De banen zijn van de omgeving afgesloten door middel van een hekwerk met groen. Het groen bestaat voornamelijk uit een haag en een aantal bomen. De bestaande groene omzoming van het plangebied wordt behouden, de beplanting vormt daarmee een natuurlijke barrière met haar omgeving. Dit zorgt er tevens voor dat vanuit de omgeving gezien de feitelijke situatie fysiek-ruimtelijk vrijwel hetzelfde blijft. De beplanting zorgt voor een groene uitstraling van de camping, wat ook het verblijfsgebot op de camping vergroot.

7. De angst voor permanente bewoning door arbeidsmigranten in caravans en de geplande boomhutten.

Reactie gemeente:

Permanente bewoning is op camping De Voetel niet gewenst en is strijdig met het gebruik. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan sluit dit ook uit. Hiervoor zijn in artikel 3.3 specifieke gebruiksregels opgenomen. Onder permanente bewoning verstaat het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan de bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan permanente bewoning uitsluit is het voorkomen en eventueel bestrijden hoofdzakelijk een taak van initiatiefnemer en het team Handhaving van de gemeente. Initiatiefnemer pakt dit op door het treffen van diverse maatregelen (schriftelijke verklaring van campinggasten laten ondertekenen en optreden bij ongewenste situaties), daarnaast wordt een nachtregister bijgehouden van personen die gebruik maken van de toerplaatsen. Voorts wordt in het huishoudelijk reglement van de camping tevens opgenomen dat permanente bewoning niet is toegestaan. Opgemerkt wordt dat de camping alleen van 1 april tot 1 oktober geopend zal zijn, én tijdens de paasdagen mochten deze voor 1 april vallen in het betreffende jaar.

8. Dat vanaf de aankoop het woongenot is beperkt door de 'huismans- affaire' en dat nu een volgende affaire dreigt.

Reactie gemeente:

Niet ontkend kan worden dat door het herontwikkelen van de 4 buitentennisbanen naar een kleinschalige camping aanzien van het plangebied zal veranderen. Inherent aan zo'n verandering is dat de belevingswaarde van de omgeving en gevoelens van privacy en woongenot een verandering zullen ondergaan. Dit effect treedt op bij vrijwel elke ontwikkeling. De gemeente maakt daarom een belangenafweging tussen het grotere algemeen belang van de ontwikkeling zelf en de belangen van de omwonenden. Dit neemt niet weg dat de gemeente zich ook inzet om mogelijke hinder voor omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. Ook de 4 tennisbanen met lichtmasten brengt een zekere mate van hinder met zich mee. De feitelijke situatie fysiek-ruimtelijk blijft vrijwel hetzelfde. Daarnaast heeft de verblijfsrecreatie een belangrijke maatschappelijke en economische functie. De Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord (december 2017) biedt daarin een goed toetsingskader. Hierin staat beschreven dat nieuwe verblijfsinitiatieven worden uitgedaagd en bestaande aanbod moeten versterken. Deze mini camping ziet de gemeente als een prima aanvulling op de bestaande recreatiemogelijkheden. Het verzoek is passend binnen het gemeentelijke recreatiebeleid dat o.a. gericht is op een toename van het aantal overnachtingen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt niet overgenomen.

- Zienswijze reclamant 3

Samenvatting:

Reclamant is van mening dat door de aanwezigheid van het bedrijfsverzamelgebouw op Hogeweg 107 in Limmen de camping binnen de milieuzone en milieucirkel komt te liggen. Dat de bedrijfsvoering en mogelijke activiteiten zowel in de loods als op het buitenterrein in gevaar zal komen door de komst van een camping.

Reactie gemeente:

De verhuurbaarheid van het bedrijfsverzamelgebouw is niet in gevaar. Het bedrijfspannend Hogeweg 107 heeft voldoende ruimte om zijn (diverse) bedrijfsactiviteiten uit te (blijven) oefenen. Volgens de regels van het vigerende bestemmingsplan Zandzoom is bij recht de bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 toegestaan en is middels een binnenplanse afwijkmogelijkheid categorie 3.1/3.2 toegestaan. Maar wel onder de voorwaarden:

- geen onevenredige aantasting woon- en leefklimaat
- geen onevenredige aantasting bouw- en gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden.

Het is dus zeker niet zonder meer mogelijk om zwaardere bedrijvigheid dan milieucategorie 1/2 uit te oefenen. Als er zwaardere bedrijvigheid in het bedrijfsverzamelgebouw wil komen dan moet daarvoor een omgevingsvergunning worden aangevraagd en moet aangetoond worden dat er aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan. Bovendien is de milieucategorie 3.1 bedrijven, die zijn genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten, op korte afstand verenigbaar met woningen in een gemengd gebied. Wel zijn bedrijven in de voedingsmiddelenindustrie toegestaan die niet in lijst 4 van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering 2009' van de VNG genoemd worden. Geurhinder zal daarom beperkt moeten worden onderhouden. Mocht er in de toekomst sprake zijn van een bouwbedrijf dat het gehele verzamelgebouw vult, dan is dit het zwaarst mogelijke bedrijf binnen de bestemmingsregels (bouwbedrijven algemeen met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 2.000 m²) met een milieucategorie 3.2. Afhankelijk van de bedrijfsvoering en de mogelijke activiteiten zowel in de loods als op het buitenterrein van de inrichting kan er geluidhinder optreden. In zijn algemeenheid zal het gemiddelde (equivalente) geluidniveau geen probleem zijn, maar de momentane en/of de maximale geluidbelasting kan wel dusdanig zijn dat er sprake is van (geluid)hinder. Overigens zijn er veel meer bestaande woningen (Hogeweg 99, Hogeweg 103 en Hogeweg 109) gelegen rondom de bedrijfslocatie en ook voor die woningen geldt dat de inrichting op die plekken aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer zal moeten voldoen. De ruimtelijke onderbouwing spreekt van maximaal milieucategorie 2 (conform de regels van het bestemmingsplan). Omdat er reeds kan worden voldaan aan het Activiteitenbesluit ten aanzien van de omliggende bestaande woningen, zal ook op de beoogde camping sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. In december 2018 is door de RUD de laatste controlebezoek gedaan.

Conclusie:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt niet overgenomen.

3. Ingekomen reacties van overleginstanties

3.1 Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, Postbus 416, 1800 AK in Alkmaar

Samenvatting:

Het plangebied is niet gelegen in het invloedgebied van risicovolle inrichtingen, hogedruk aardgastransportleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

De Veiligheidsregio verzoekt om de 'Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid, uitgave Brandweer Nederland versie 2012' toepast bij de uitwerking van het plan.

Tevens verzoekt de Veiligheidsregio om de initiatiefnemer te informeren en te adviseren om een niveau van brandveiligheid te realiseren dat boven het niveau uitstijgt zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit 2012.

Reactie gemeente:

De Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaar van brandweer Nederland, uitgave november 2012 is opgenomen in ons brandveiligheidsbeleid en zal ook worden toegepast voor het plangebied. Tevens zullen wij de initiatiefnemer informeren over de brandveiligheid in relatie tot het Bouwbesluit 2012.

Conclusie:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Gasunie, Postbus 181, 9700 AD in Groningen

Samenvatting:

De Gasunie komt tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van haar dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente:

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan

Conclusie:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 250, 1700 AG in Heerhugowaard

- Het plangebied is gelegen op de oude strandwal van de woonkern Limmen. Vanuit de waterhuishouding bekeken ligt dit in een vrij afwaterend gebied, zonder peilbesluitplicht als onderdeel van de Groot Limmerpolder. Dit gebied kenmerkt zich door de hogere ligging met een maaiveldhoogte van ca. NAP +1,50 m en met zandgrond als de overwegende grondsoort. De omgeving leent zich er uitermate goed voor om hemelwater in de bodem te infiltreren en afvoer is daardoor alleen relevant bij omstandigheden van langdurige regenval, waarbij de bodem verzadigd is. In de Toelichting is in hoofdstuk 4 paragraaf 4.2 de waterparagraaf opgenomen. Geadviseerd wordt om de digitale watertoets te doorlopen.

Reactie gemeente:

De digitale watertoets is doorlopen (dossiercode:20190617-12-20702) en opgenomen als Toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Verder is het resultaat uit de digitale watertoets, evenals als de verkregen informatie uit de vooroverlegreactie verwerkt in de waterparagraaf.

- Op de grens van het plangebied bevindt zich een afwateringsgreppel met de classificatie secundaire schouwsloot in de Legger van het hoogheemraadschap. Deze secundaire schouwsloot is van belang voor de afwatering van overtollig hemelwater en zorgt voor het plaatselijk aftoppen van te hoge grondwaterstanden, vooral in de natte periodes van het jaar. Vastgesteld is dat voor alle werkzaamheden die binnen 5 meter van een watergang, die in de Legger van het hoogheemraadschap is opgenomen, worden uitgevoerd een watervergunning nodig is. Geadviseerd wordt om het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Reactie gemeente:

Dit zal worden meegegeven aan initiatiefnemer.

- Onduidelijk is om hoeveel m² verhardingstoename sprake is (HHNK hanteert een ondergrens van 800m²).

Reactie gemeente:

Het plan bestaat uit de sloop van de bestaande tennisbanen en dit te vervangen door een camping. In de huidige situatie bevindt zich op het perceel de verharding van de tennisbanen. In de toekomstige situatie zal de verharding in het plangebied niet meer bedragen dan circa 700 m². Aangezien dit een dermate beperkte verhardingstoename betreft, is het treffen van compenserende maatregelen niet noodzakelijk. De waterparagraaf wordt hier op aangepast.

- Als gevolg van de gewijzigde bestemming ligt het in de lijn der verwachting dat de hoeveelheid aan huishoudelijk afvalwater wijzigt. Geadviseerd wordt om een gescheiden rioolstelsel aan te leggen.

Reactie gemeente:

Het plan voorziet niet in activiteiten die als gevolg hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan als schoon worden beschouwd. Verder zullen hemel- en afvalwater gescheiden van elkaar worden afgevoerd en zal gekeken worden of voor het afvalwater aangesloten kan worden op het bestaande stelsel aan de Kapelweg. De waterparagraaf is hierop aangepast.

- Op de verbeelding is slechts één bestemming voor het plangebied opgenomen. Met het oog op het belang van waterberging/bodemberging en bewustzijn hiervan in deze omgeving wordt geadviseerd om naast water ook 'waterberging en alternatieve vormen van waterberging, waaronder bodemberging' in de beschrijving op te nemen.

Reactie gemeente:

In de Bestemmingsplanregels is artikel 3.1 'Recreatie' conform het voorstel (sub k) van het Hoogheemraadschap aangepast. Op 25 juni 2019 is per email door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ingestemd met het voorgenomen initiatief.

Conclusie:

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplanregels.

4. Ambtshalve wijzigingen

- 4.1 In de paragraaf bodem van de toelichting van het bestemmingsplan wordt benadrukt dat de toekomstige campingplaatsen geen directe relatie met de bodem hebben, maar ofwel op palen dan wel wielen worden gerealiseerd.

- 4.2 Artikel 3.1. 'Recreatie' van de bestemmingsplanregels onder k, water, is toegevoegd waterberging, en alternatieve vormen van waterberging, waaronder bodemberging.

5. Ambtshalve wijzigingen na raadscommissie 12 september 2019

- 5.1 De openingstijden van de camping inclusief de paasdagen zijn doorgevoerd in de gehele nota zienswijzen.
- 5.2 Nota zienswijze, blz.7 onder 8 reactie gemeente is de volgende tekst verwijderd: 'Er bestaat niet zoiets als een recht op behoud van vrij uitzicht. Het belang van de ontwikkeling van de camping weegt zwaarder dan de mogelijke aantasting van genoemde waarden en gevoelens van de omwonenden.'