

Beeldkwaliteitsplan

Kerklaan 26 Akersloot

Gemeente Castricum



Datum: 4 september 2015

Opdrachtgever: Familie Janssen

Project: Stacaravan c.q. recreatiewoning Kerklaan 26
Akersloot

Auteur: Danielle Reek

Telefoon: 06 28288533

Email: danielle@plannl.nl

Status: Definitief

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	4
1 INLEIDING.....	6
1.1 Aanleiding en doelstelling.....	6
1.2 Leeswijzer.....	6
2 NUT EN NOODZAAK	7
2.1 Regionale vraag en afstemming.....	8
2.2 De mogelijkheden binnen bestaande ruimte	9
2.3 Regionale afstemming	10
2.4 Ontsluiten locatie.....	11
3 ANALYSE.....	11
3.1 Ontstaansgeschiedenis	12
3.2 Ligging in ruimere omgeving.....	14
3.3 De verkaveling, groen en water	15
3.4 De bebouwing	18
4 MOTIVATIE GESCHIKTHEID LOCATIE EN LEGALISATIE GEBRUIK.....	20
5 BEELDKWALITEITSEISEN.....	21
6 CONCLUSIE	23

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De familie Janssen is eigenaar geworden van het perceel Kerklaan 26 te Akersloot kadastraal bekend als gemeente Akersloot sectie A nummers 2902 en 2903. Het perceel ligt aan de westzijde van het Alkmaardermeer. De familie Janssen wenst dit perceel samen te voegen met het perceel Kerklaan 22 te Akersloot. Op het perceel Kerklaan 26 staat een stacaravan c.q. mobilehome. De familie Janssen wenst de caravan als recreatiewoning c.q. gastenverblijf te gebruiken.

Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan “Akersloot” de enkelbestemming ‘Recreatie’, de dubbelbestemming ‘Waard-Archeologie’ en de functieaanduiding ‘kampeerterrein’. De regels stellen dat ter plaatse van de functieaanduiding ‘kampeerterrein’ ieder aanduidingsvlak voor maximaal 25% mag worden bebouwd. De totale oppervlakte van het aanduidingsvlak ‘kampeerterrein’ is 6467m². De huidige bebouwing zonder de te legaliseren caravan bedraagt meer dan de toegestane 25% bebouwing.

Ten behoeve van de verbetering van de lokale economie en het toerisme wenst de gemeente de huidige caravan te legaliseren. Het planvoornemen is vanuit het beleid van het werkdocument “Kwaliteitsimpuls Economie Castricum (KEC) 2013-2016” een gewenste ontwikkeling. De uitvoering van het programma voor 2013-2016 heeft tot doel meer recreanten en verblijfstoeristen naar de gemeente Castricum te trekken, zodat de bestedingen binnen de gemeente toenemen.

Het vergroten van de bouw mogelijkheden voor het kampeerterrein heeft invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Castricum. Ook ligt het plangebied conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV): 1. Buiten het ‘Bestaand Bebouwd Gebied’, 2. binnen een aardkundige waardevol gebied en 3. nabij een aardkundig monument. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is bepaald dat de gemeente alleen medewerking kan verlenen aan een dit verzoek, indien:

- a. de noodzaak van verstedelijking is aangetoond;
- b. is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen Bestaand Bebouwd Gebied kan worden gerealiseerd, en;
- c. de ruimtelijke kwaliteitseisen in acht worden genomen.

Dit beeldkwaliteitsplan gaat in op:

- het beleidskader;
- de nut en noodzaak van verstedelijking;
- de historische ontwikkeling;
- de ordeningsprincipes en identiteit van het landschap;
- de bebouwings-, verkavelings-, groen- en waterkarakteristiek;
- de inpassing van de nieuwe functie in de bredere omgeving;
- de motivering;
- de beeldkwaliteitseisen.

1.2 Leeswijzer

Na de inleiding wordt in *hoofdstuk 2* ingegaan op de nut en noodzaak. *Hoofdstuk 3* geeft een analyse van het beleid en de ruimtelijke kwaliteit. *Hoofdstuk 4* motiveert de legalisatie van het gebruik. In *hoofdstuk 5* worden de beeldkwaliteitseisen benoemd.

2 NUT EN NOODZAAK

De Provincie heeft de gevraagde ruimtebehoefte tot 2015 in kaart gebracht, zie bijlage bij de handreiking Verblifsrecreatie Noord-Holland. Er is vooral behoefte aan uitbreiding van bungalowparken, hotelcapaciteit, toeristische plaatsen op campings en (vergroting van) ligplaatsen in jachthavens. Verder is er voor veel campings herstructurering noodzakelijk. Er is behoefte aan ruimte voor groei van toeristische en recreatieve ondernemers. De ruimtevrage voor deze recreatieve en toeristische voorzieningen valt vrijwel altijd buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) omdat deze bijzondere plekken vragen nabij bos, water of strand. En er binnen bestaand Stedelijk Gebied vaak niet aan de ruimte vraag kan worden voldaan. De planlocatie van de caravan ligt ook buiten Bestaand Bebouwd Gebied omdat het hier een object betreft voor recreatie en niet voor woonbebouwing.

Bij alle ontwikkelingen hanteert de Provincie haar uitgangspunten op het gebied van onderbouwing van nut en noodzaak en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. In haar afweging van nut en noodzaak neemt zij op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking en de handreiking verblifsrecreatie Noord-Holland, de regionale vraag, de mogelijkheden binnen bestaande ruimte en de regionale afstemming in ogenschouw.

Ladder Duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In de Handreiking Duurzame verstedelijking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling en dat de ladder duurzame verstedelijking niet van toepassing is:

- drie woningen rechtstreeks, drie woningen via een wijzigingsbevoegdheid bij bestaande lintbebouwing ([ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4 \(Weststellingwerf\)](#))
- één woning ([ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4 \(Midden-Delfland\)](#))

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1 Bro) is niet nader gedefinieerd. Gelet op de kleinschalige woningbouw die bovenstaande plannen mogelijk maken, is de *Afdeling van oordeel* "dat de plannen niet voorzien in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. De plannen kunnen dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling".

Voorts zoekt de Afdeling in de uitspraak van 18 februari 2015 betreffende het aanleggen van een weg, aansluiting bij de nota van toelichting bij het Bro. Hierin is opgenomen dat de minister van Infrastructuur en Milieu op 14 november 2011 aan de Tweede Kamer heeft toegezegd om een handreiking beschikbaar te stellen. Deze is in oktober 2012 vastgesteld. In die handreiking staat dat onder het begrip 'overige stedelijke voorzieningen' wordt verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Het betreft hier een recreatiewoning die niet valt onder de definitie overige stedelijke voorzieningen. De recreatiewoning zou gezien kunnen worden als 'woning'. Op grond van jurisprudentie kan 1 extra woning niet gezien worden als 'woningbouwlocatie'. De ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

In navolgen de paragrafen wordt ingegaan op de vraag van nut en noodzaak van deze caravan c.q. recreatiewoning op grond van de Handreiking Verblijfsrecreatie Noord-Holland met in het achterhoofd de ladder Duurzame Verstedelijking.

2.1 Regionale vraag en afstemming

De provincie heeft begin 2013 onderzoek laten uitvoeren naar vraag, aanbod en ruimtebeslag van vrijetijdsvoorzieningen in Noord-Holland. Uit dit onderzoek blijkt voor bungalowparken het volgende.

- Het aantal gasten op Noord-Hollandse bungalowparken steeg tussen 2001 en 2011 met 21% en het aantal overnachtingen met 9%. Tot 2020 wordt een verdere groei van het aantal overnachtingen met 4% verwacht (met stapjes van 0,5-1% per jaar).
- De veranderende behoefte van de consument uit zich in de bungalowmarkt in een behoefte aan meer luxe, ruimte en comfort. Er is een groeiende vraag naar groepsbungalows en losstaande huisjes.
- Het aanbod aan slaapplekken op bungalowparken in Noord-Holland steeg de afgelopen tien jaar met 15%.
- De gemiddelde ruimtebehoefte per bungalow is toegenomen doordat de bungalows groter en luxer worden. De gemiddelde toename in ruimtebehoefte 'per bed' ligt rond de 10%. In combinatie met de stijgende vraag naar bungalowvakanties zal de totale ruimtebehoefte voor de bungalowmarkt stijgen tussen de 10-15% tot 2020.

In de regio Alkmaar werken de 7 gemeenten "Alkmaar, Bergen, Castricum, Heiloo, Heerhugowaard, Langedijk en Uitgeest" samen. In de mei 2014 is door de Regio Alkmaar de Toeristisch-recreatieve visie Regio Alkmaar 2025 met de titel: "Regio Alkmaar: Parel aan Zee" opgesteld. De regiovisie is op 11 juni 2015 door de raad van Castricum vastgesteld.

Het doel voor het toerisme in de Regio Alkmaar is het vergroten van de gastwaarde, economische waarde en omgevingswaarde.

1. Gastwaarde: de Regio Alkmaar bevordert de gastvrijheid voor haar dagrecreanten en verblijfstoeristen.
2. Economische waarde: de Regio Alkmaar trekt meer verblijfstoeristen die langer verblijven, terugkeren en meer besteden en geeft hiermee een impuls aan de werkgelegenheid in de regio.
3. Omgevingswaarde: de ruimtelijke kwaliteit is de basis voor de aantrekkingskracht van het gebied en de Regio Alkmaar bevordert de leefbaarheid door deze kwaliteit in stand te houden en zo mogelijk te versterken.

De Regio Alkmaar wil haar doelen bereiken door in te zetten op drie sporen:

- Producten: kwaliteitsverbetering bestaand dagrecreatief en verblijfstoeristisch aanbod, nieuw aanbod ontwikkelen en verbinden van parels in arrangementen.
- Promotie en marketing: verbetering van de vindbaarheid en van het bestaande aanbod en betere positionering en zichtbaarheid van de (identiteit van de) regio.
- Samenwerking: werken aan herkenbare organisatiestructuren en regie op samenwerking en kennisontwikkeling.

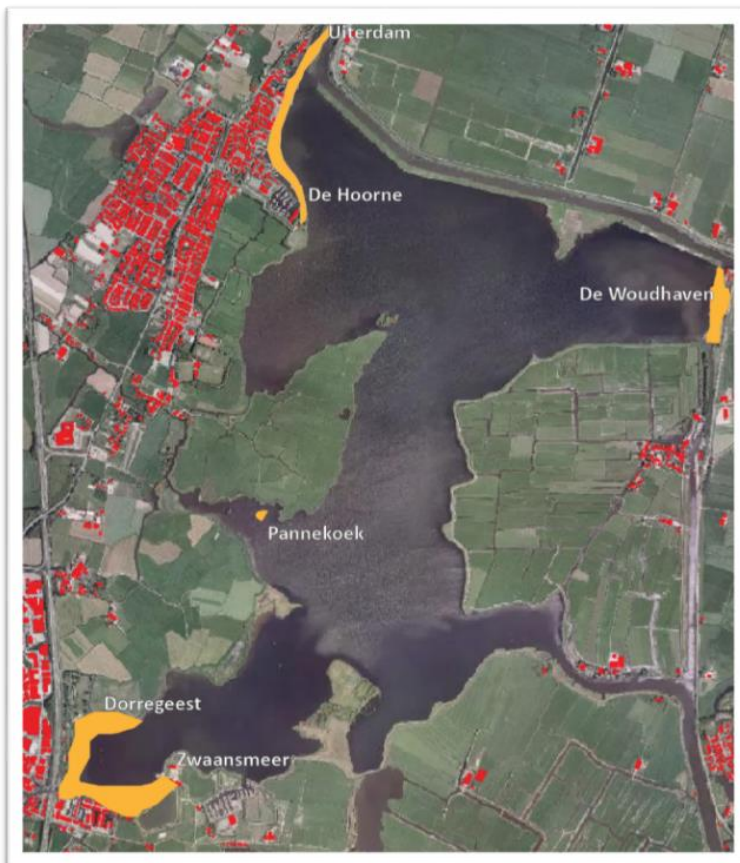
Het legaliseren van de huidige caravan c.q. recreatiewoning voldoet aan de provinciale en regionale vraag. Ook staat de legalisatie van de huidige caravan c.q. recreatiewoning het vergroten en kwalitatief verbeteren van bungalowparken in de regio niet in de weg.

2.2 De mogelijkheden binnen bestaande ruimte

Conform de handreiking Verblijfsrecreatie Noord-Holland moeten gemeenten in hun onderbouwing aangeven op welke manier de locatiekeuze tot stand is gekomen voor de aanleg van nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen. Er moet onderbouwd worden waarom het plan niet te realiseren is op een reeds bestaande locatie voor verblijfsrecreatie in de regio. Mogelijk zijn er verouderde of leegstaande (permanent bewoonde) parken die als geschikte locatie zouden kunnen dienen. Als dit niet het geval is, wordt in de onderbouwing helder hoe de gemeente omgaat met het verouderde aanbod, om mogelijke leegstand te voorkomen.

Het plangebied ligt aan het Alkmaarder- en Uitgeestermeer. Het Alkmaarder- en het Uitgeestermeer kenmerken zich onder andere als recreatiegebieden met verschillende voorzieningen. Rondom de meren liggen de recreatiegebieden Dorregeest, De Hoorne, Uiterdam, Zwaansmeer, eiland Pannekoek en De Woudhaven. Het meer zelf leent zich goed voor watersporten en meer extensieve vormen van recreëren. De recreatieterrinen en aaneengesloten routes vormen een recreatienetwerk in een gebied met veel openheid en natuurwaarden.

Op de figuur hiernaast zijn de recreatiegebieden globaal weergegeven (geel). Deze locaties bevinden zich voornamelijk aan de randen van de Ecologische Hoofdstructuur en de gebieden die zijn aangewezen als weidevogelleefgebied, maar ook aan de randen van een meer stedelijk gebied.



Figuur 1 Recreatie rondom Alkmaardermeer

De stacaravan c.q. recreatiewoning maakt onderdeel van het recreatiegebied De Hoorne. De Hoorne ligt aan de noordwestzijde van Alkmaardermeer. Het recreatiegebied kenmerkt zich door jachthavens met stacaravans, campings, horecagelegenheid, speel en ligweide en aanlegsteiger.

Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan “Akersloot” de enkelbestemming ‘Recreatie’, de dubbelbestemming ‘Waard-Archeologie’ en de functieaanduiding ‘kampeerterrein’. Er is dan op dit perceel verblijfsrecreatie toegestaan. De regels stellen dat ter plaatse van de functieaanduiding ‘kampeerterrein’ ieder aanduidingsvlak voor maximaal 25% mag worden bebouwd. De totale oppervlakte van het aanduidingsvlak ‘kampeerterrein’ is 6467m². De huidige bebouwing zonder de te legaliseren caravan bedraagt meer dan de toegestane 25% bebouwing.

Medio 1992 heeft de gemeente een verzoek ontvangen om medewerking te verlenen aan de realisatie van een woning op het oostelijke gedeelte van het perceel aan de Kerklaan (toen nog behorend tot Kerklaan 22). Medewerking is geweigerd. Wel is aangegeven, dat het college eventueel bereid was om medewerking te verlenen aan de vervanging van de oude stacaravan op het perceel. In 1994 ontving de gemeente het verzoek om de oude stacaravan te vervangen door een andere stacaravan. Met een



Figuur 2 uitsnede google maps met rood omcirkeld de planlocatie

vrijstelling ex artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is medewerking verleend voor het plaatsen van een stacaravan, voor een periode van vijf jaar (tot 6 september 1999).

In 2002 hebben de bewoners van Kerklaan 20, 22 en 24 gevraagd om verwijdering van de stacaravan/mobile home. De gemeente was voornemens om de mobile home en het daarmee gepaard gaande gebruik (recreatief eigen gebruik en maximaal negen maanden per jaar) te gedogen, zij het onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat bij beëindiging van het gebruik de mobile home zou worden verwijderd. De gemeente heeft in 2003 de eigenaar aangeschreven onder oplegging van een dwangsom wegens het bouwen zonder vergunning en gebruik in strijd met de bestemming. Hiertegen is de eigenaar in beroep gegaan, waarbij het treffen van een persoonsgebonden gedoogbeschikking aan de orde kwam. De eigenaar is uiteindelijk met de verzoekers om handhaving via minnelijk overleg tot elkaar gekomen. Dit heeft geleid tot de afspraak dat de mobile home, nadat de eigenaar is overleden, dan wel niet meer ter plaatse woonachtig is, in zijn geheel zal worden verwijderd. Vanwege het voorgaande heeft de gemeente een persoonsgebonden gedoogbeschikking afgegeven voor het bouwen zonder vergunning van de mobile home en het gebruik (voor permanente bewoning) hiervan. De eigenaar is overleden. De eigenaren van Kerklaan 22 hebben het perceel gekocht en wensen nu zelf de caravan c.q. recreatiewoning te gebruiken als gastenverblijf. De gemeente heeft in 2015 overwogen dat medewerking aan legalisatie van de caravan op dit moment wenselijk is op basis van de “structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2014-2030”.

Op 4 december 2014 heeft de gemeenteraad de “structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2014-2030” vastgesteld. In de structuurvisie is gekozen voor drie speerpunten, waaronder ‘Recreatie en Toerisme bevorderen als belangrijke pijler van de lokale economie’. Bij alle ontwikkelingen is het uitgangspunt van de gemeente:

- behoud van cultuurhistorische waarden en natuurlijke omgeving en inrichting;
- aansluiten bij de identiteit van de gemeente cq. dorpskernen, waaronder gebruik van de Heerlykhyd en de leefstijlatlas;
- bijdragen aan het verlengen van het toeristische seizoen.

Om bezoekers langer aan de gemeente te binden is verblijfsaccommodatie noodzakelijk. De gemeente heeft een groot aantal kampeerplaatsen beschikbaar, maar het aantal hotelbedden en recreatiewoningen is nog beperkt. Bovendien zal de behoefte van recreanten naar deze laatste twee vormen van verblijfsaccommodatie in de toekomst nog groeien.

2.3 Regionale afstemming

Conform de handreiking Verblijfsrecreatie Noord-Holland bevat het plan een onderbouwing hoe de ontwikkeling past binnen de in de regio gemaakte visie op verblijfsrecreatie (zie kader). De gemeenten hebben tijd nodig om een dergelijke visie te ontwikkelen of de afstemming te organiseren. De provincie wil dat plannen vanaf 1 januari

2016 passen in de regio gemaakte afspraken. De regio Alkmaar is al begonnen. De regionale visie is opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Castricum. In de visie is het volgende opgenomen over verblijfsrecreatie:

- Er moet een visie opgesteld worden op verblijfsrecreatie. Deze visie moet in ieder geval de volgende onderwerpen bevatten:
- De regionale vraag, het huidige aanbod en de ontwikkelbehoefte die de regio verwacht en de ontwikkelruimte die de regio de sector op basis daarvan wil bieden;
- Hoe deze ontwikkelruimte aansluit bij de (economische/toeristische) identiteit van de regio. Welke plannen passen hier wel/niet bij?
- De staat en situering van het huidige aanbod
- Confrontatie vraag – aanbod en gewenste –huidige spreiding bundeling.

Een tijdsplanning voor deze visie is nog niet gemaakt. In de regionale visie zijn dan ook (nog) geen afspraken gemaakt over waar en hoeveel recreatiewoningen. Op dit moment wordt in de regio Noord-Holland Noord geteld hoeveel en welk soort recreatiewoningen er zijn. De verwachting is dat in de nieuwe visie de bestaande recreatiewoningen en nieuwe plannen per gemeente worden opgenomen.

2.4 Ontsluiten locatie

Het gastenverblijf zal door verblijfsstoeristen worden gehuurd. De planlocatie is gelegen aan de Kerklaan in Akersloot. De Kerklaan is een de dorpsontsluitingsweg in de kern Akersloot. Op goed bereikbare afstand liggen de Rijksweg A9 en de Provincialeweg N244.

Via de Kerklaan en de Dorpsstraat is de ontsluitingsweg, Geesterweg, van de kern Akersloot goed bereikbaar. De Geesterweg is de belangrijkste gebiedsontsluitingsweg richting de provinciale en rijkswegen en andere kernen.

De recreatiewoning is goed ontsloten voor autoverkeer. Voor een recreatiewoning is dit een passende ontsluiting. De ontsluiting per OV is goed. Op circa 250m van het plangebied zijn op de Geesterweg bushaltes van buslijn 163. De buslijn verbindt Akersloot met het station van Alkmaar en Uitgeest.

De ontsluiting voor langzaamverkeer is prima.

3 ANALYSE

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van stedelijk gebied (Bestaand Bebouwd Gebied). In relatie tot deze verstedelijking streeft zij naar intensieve recreatiegebieden dicht bij de steden en extensieve recreatie daarbuiten. Alsmede naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur. De opgave is om het landschap beleefbaar te maken.

Bestaand Bebouwd Gebied

Als Bestaand Bebouwd Gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een op het moment van inwerkingtreding van de verordening geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

De ruimtevraag voor deze stacaravan c.q. recreatiewoning valt buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). omdat het hier een object betreft voor recreatie en niet voor woonbebouwing.

Conform de artikelen 14 en 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening dienen de consequenties van het gebruik van de stacaravan c.q. recreatiewoning voor de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied van Akersloot in beeld te worden gebracht.

In het navolgende hoofdstuk worden de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken van het landschap, de inpassing van de “nieuwe stacaravan” en de bestaande kwaliteiten van het gebied in beeld gebracht.



Figuur 3 uitsnede kaart BBG van de Provinciale Ruimtelijke Verordening

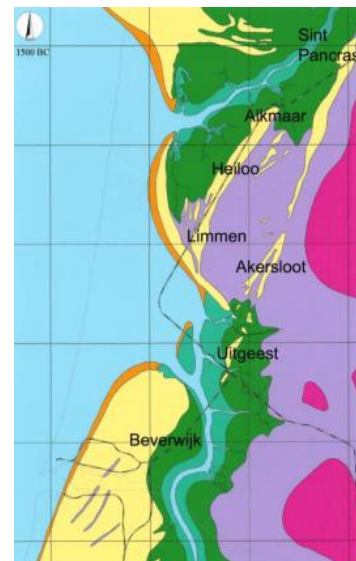
3.1 Ontstaansgeschiedenis

De caravan c.q. recreatiewoning is gelegen op de rand van het strandwallen- en strandvlaktenlandschap op de veenweideoever van het Alkmaardermeer.

Tijdens een periode van relatief snelle zeespiegelstijging die tot circa 4500-4000 voor Chr. duurde, bestond de kuststreek van Noord- Holland uit een uitgebreid waddegebied met zandbanken en -platen die gescheiden werden door grote getijdegeulen. Dit waddegebied werd gedeeltelijk afgeschermd van de open zee door een reeks eilanden. Deze eilanden en het waddegebied werden als gevolg van de alsmaar stijgende zeespiegel geleidelijk omgewerkt en steeds verder naar het oosten verplaatst.



Figuur 4 Deltares P.C. Vos



Figuur 5 Deltares P.C. Vos

Vanaf 4500-4000 voor Chr. nam de stijging van de zeespiegelstand sterk af en kwam de oostwaartse verplaatsing van de eilanden tot stilstand. Vanuit de Noordzee en de grote rivieren werden grote hoeveelheden zand aangevoerd, waardoor de getijdengeulen geleidelijk verzandden en de reeks eilanden aan elkaar groeide tot een strandwal. Tot ongeveer 0-100 na Chr. bleef de grote aanvoer van zand in stand waardoor de kustlijn steeds verder naar het westen verschoof. Bij die verschuiving werden afwisselend strandvlaktes en strandwallen gevormd. Strandvlakten werden gevormd gedurende perioden met gemiddeld een kleiner aantal of minder hevige stormen. Het strand werd langzaam breder en op de hogere delen, die alleen tijdens springvloed en zware storm onder water stonden, kon zich vegetatie (gras en struiken) vestigen en vormden zich kleine solitaire duinen. In perioden met meer en/of hevigere stormen werd het door de zee aangevoerde zand boven de vloedlijn op het strand hoog opgeworpen in een rug, een strandwal.



Figuur 6 Deltareg P.C. Vos

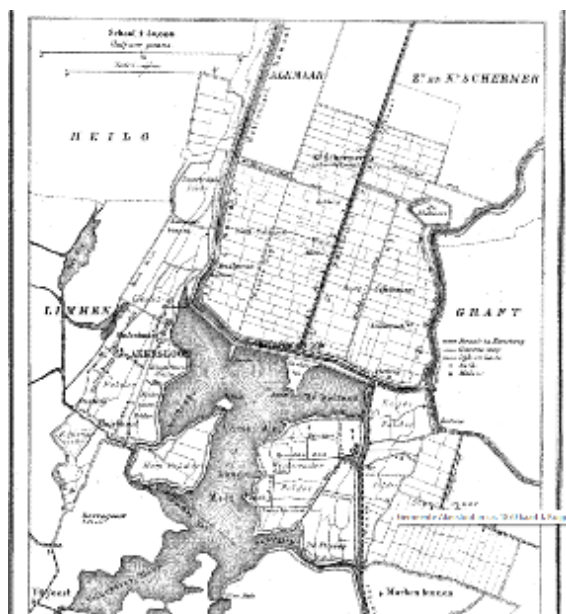
De strandwallen zijn 3800 en 3500 jaar geleden ontstaan. Indertijd zijn op de strandwallen oude duinen ontwikkeld. De strandwallen liggen parallel aan de kust en aan elkaar ongeveer in noord-zuid richting. Strandwallen die nu nog te vinden zijn in de kuststreek van Noord-Holland, zijn voornamelijk gevormd door de zee. De hogere zandige gronden werden al in prehistorische tijden bewoond. De oudste strandwallen liggen het meest oostelijk in Noord-Holland: hierop zijn de dorpen St.Pancras, Oudorp, Akersloot en Uitgeest ontstaan. Westelijk daarvan ligt de strandwal met Alkmaar, Heiloo en Limmen.



Figuur 8 Deltareg P.C. Vos

De strandwallen waren vanwege de hogere ligging geschikte locaties voor bebouwing. De lager gelegen strandvlakten waren dat niet. Het dorp Akersloot bestond uit 15 buurtschappen. In het noorden lag Boekel en naar het zuiden afzakend waren daar de buurten Lamoor, Hoorne, de Molenbuurt, Hougeest, de Middelbuurt, de Dam en de Sluisbuurt. Deze buurtschappen lagen op een strandwal het dichtst bij het Alkmaardermeer. Het plangebied maakt deel uit van de "buurt Hoorne". Het buurtschap Hoorne is ontstaan op de uitloper van de strandwal en het veengebied van het Alkmaarder- en Uitgeestermeer.

Ten oosten van de strandwallen van Akersloot en Uitgeest heeft duizenden jaren een uitgestrekt moeras gelegen, waarin zich dikke pakketten veen vormden. Sinds de Middeleeuwen zijn deze moerassen in cultuur gebracht met het graven van talloze sloten voor ontwatering. De veengebieden zijn sterk ingeklonken en hebben een zeer hoge waterstand. Ze zijn nu alleen geschikt als wei- en hooiland. . In de 13e eeuw is door oeverafslag langs de vele riviertjes in het veengebied onder andere het Langemeer ontstaan, nu Alkmaarder- en Uitgeestermeer genoemd. Dit meer vormde toen één geheel met het meer van de Schermer. Na het droogmalen van de vele Noord-Hollandse meren in de 17e eeuw kreeg het Alkmaarder- en Uitgeestermeer de belangrijke functie als boezemwater voor grote delen van Noord-Holland. Het meer is een onderdeel van de Schermerboezem.



Figuur 9 KUYPER JACOB. Akersloot

Door de daling van het maaiveld was het in de 17e eeuw noodzakelijk kades aan te leggen om te voorkomen dat het water van de Lange Meer (Alkmaarder- en Uitgeestermeer) het gebied blank zou zetten. De veenweidegebieden worden nu beschouwd als zeer waardevolle cultuurhistorische landschappen en weidevogelgebieden. Rond het Alkmaardermeer zijn in de 20e eeuw veel voorzieningen voor recreatie gekomen zoals jachthavens, campings en solitaire caravans c.q. recreatiewoningen, maar ook vrijstaande woningen voor permanente bewoning. Daarnaast heeft het meer als natuurgebied, bijvoorbeeld door de vele vogels die hier de winter doorbrengen, een grote ecologische waarde en vormt het een schakel in het Natuur Netwerk Van Kust tot Kust.

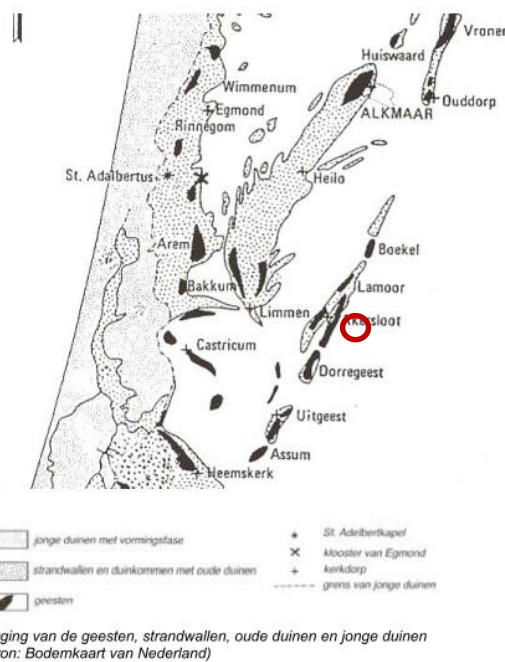
3.2 Ligging in ruimere omgeving

Aan de noord- en westzijde van het plangebied ligt het dorp Akersloot. Akersloot is een geestdorp. Op de randen van de strandwallen werden de akkers (=geesten) aangelegd. Bij deze geesten werden de woningen gebouwd, waardoor er kleine buurtschappen ontstonden. Kenmerkend voor de geestnederzettingen is dat ze iets verhoogd in het landschap liggen en een karakteristiek ellipsvormig stratenpatroon hebben. De kaart laat zien dat de geesten in Akersloot zijn gevormd op de strandwallen. Het plangebied ligt nabij de uitloper van de meest oostelijke geest van Akersloot.

Aan de oostzijde van het plangebied liggen het Alkmaarder- en het Uitgeestermeer. Het Alkmaarder- en het Uitgeestermeer kenmerken zich onder andere als recreatiegebieden met verschillende voorzieningen. Rondom de meren liggen de recreatiegebieden Dorregeest, De Hoorne, Uiterdam, Zwaansmeer, eiland Pannekoek en De Woudhaven. Het meer zelf leent zich goed voor watersporten en meer extensieve vormen van recreëren. De recreatieterreinen en aaneengesloten routes vormen een recreatienetwerk in een gebied met veel openheid en natuurwaarden.

Op de figuur hiernaast zijn de recreatiegebieden globaal weer-gegeven (geel). Deze locaties bevinden zich voornamelijk aan de randen van de Ecologische Hoofdstructuur en de gebieden die zijn aangewezen als weide-vogelleefgebied, maar ook aan de randen van een meer stedelijk gebied.

De stacaravan c.q. recreatiewoning maakt onderdeel van het recreatiegebied De Hoorne. De Hoorne ligt aan de noordwestzijde van Alkmaardermeer. Het recreatiegebied kenmerkt zich door jachthavens met stacaravans, campings, horecagelegenheid, speel en ligweide en aanlegsteiger.



Figuur 10 Bodemkaart van Nederland



Figuur 11 Recreatie rondom Alkmaardermeer

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de polder Klaas Hoorn- en Kijfpolder. De polder is onderdeel van het uitgestrekte veenweidegebied ten oosten van de strandwal van Akersloot. De polder is een broedplaats voor vele weidevogels en in de winter foerageer- en rustplaats voor watervogels. De polder is ontsloten voor recreatief medegebruik. Vanaf het Alkmaardermeer is over het land van de Klaas Hoorn- en Kijfpolder zicht op het dorpsfront van Akersloot.

3.3 De verkaveling, groen en water

Verkaveling

Het plangebied maakt onderdeel uit van de restanten van het uitgestrekte veenweidegebied uit de Middeleeuwen rondom het Alkmaardermeer. Het gebied ten oosten van Akersloot bestaat uit open ondergraven veen zoals zichtbaar in de Klaas en Hoorne Polder en het dichtbebouwd vergraven veengebied ten noorden van de Klaas Hoorne Polder. Het agrarische gebruik en de natuurontwikkeling zijn belangrijke identiteitsdragers van de Klaas en Hoorne Polder. Ten noorden van deze Polder zijn in de 20^e eeuw veel recreatieve voorzieningen aangelegd.

De recreatieve voorzieningen zijn gelegen op landtongen. Deze landtongen zijn ontstaan door het graven en vergraven van de veenstromen. De landtongen liggen haaks op de strandwal. De ontstane langgerekte percelen worden gebruikt voor recreatie-, bedrijfsmatige- en woon-doeleinden.



Figuur 1 waterstructuur



Figuur 2 Landtongen

Groen

In tegenstelling tot de karakteristieke openheid van de Klaas Hoorne en Kijfpolder liggen de recreatieve voorzieningen en woningen aan de noordoostkant van Akersloot in een groene omgeving. De knotwillig is zeer karakteristiek in dit gebied.





Figuur 34 Groenstructuur noordoostelijke oever Akersloot

Water

Het plangebied is omgeven door water van het aardkundig monument Alkmaardermeer. De oevers van Akersloot aan het Alkmaardermeer kenmerken zich door zowel natuurlijke als bebouwde oevers. De kades, meerpalen en steigers van de bebouwde oevers zijn uitgevoerd in steen en hout. De natuurlijke oevers hebben een groener karakter.

Het plangebied heeft een natuurlijke oever. De oever is voorzien van knotwilgen. Deze dient behouden te blijven. Het weidse uitzicht over het Alkmaardermeer zijn een groot pluspunt van de planlocatie.





Figuur 15 bebouwde en groene oevers Akersloot



3.4 De bebouwing

De noordoostelijke oevers van het dorp Akersloot aan het Alkmaardermeer zijn dicht bebouwd. De bebouwing op de oevers van Akersloot aan het Alkmaardermeer, van noord naar zuid, kenmerken zich door vrijstaande woningen, caravans c.q. recreatiewoningen, botenloodsen en aanlegsteigers en bedrijfsgebouwen. De Klaas Hoorn en Kijfpolder in het midden is vrij van bebouwing. In het uiterlijke zuiden van de Akersloot liggen nabij de oever van het Alkmaardermeer het sportcomplex met clubgebouwen de Meervogels.



Figuur 4 bebouwingsstructuur Akersloot

Kenmerkend voor de bebouwing aan de Kerklaan, Boschweg, het Stet en de Noord zijn de kleinschalige bebouwing en de grote vrijstaande dorpsachtige woningen die afgewisseld worden met korte rijen en enkele grootschalige bedrijfsgebouwen. De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter. De rooilijn van de bebouwing aan het lint volgt de weg en heeft kleine verspringen. De nokrichting van de hoofdgebouwen staan haaks op de weg.

De bebouwing op de percelen aan het lint van de Kerklaan bestaat over het algemeen uit een hoofdgebouw met meerdere bijgebouwen. De meeste hoofdgebouwen bestaan uit een of twee bouwlagen met een flauw hellende kap of plat dak. Hoewel de gebouwen verschillen van uiterlijk is de hoofdvorm helder en de architectuur en detaillering eenvoudig. Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat. Het kleurgebruik is divers en terughoudend. De kap is gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk.



Figuur 5 Bouwmassa lint

De bijgebouwen variëren in massa en schaal en zijn achter de woning gesitueerd omdat de langgerekte percelen geen ruimte bieden voor een andere setting. De bijgebouwen bestaan uit een bouwlaag met een kap of plat dak. De meeste gebouwen bestaan uit baksteen, hout of staalplaat.

De bebouwing aan de oevers achter het lint van de Kerklaan liggen in een groene omgeving. De nokrichting van de woningen, bijgebouwen, woonboten en solitaire caravans c.q. recreatiewoningen aan en achter het lint zijn grotendeels haaks op de weg gesitueerd, met een enkele evenwijdig aan de weg. De caravans c.q. recreatie woningen op camping het Hoorntje hebben gelet op de inrichting van de camping een gevarieerde nokrichting. De meeste caravans c.q. recreatiewoningen en woonboten hebben een bouwlaag met kap of platdak en bestaan uit kunststof, aluminium of hout. De bedrijfsgebouwen van de jachthavens daarentegen hebben anderhalf tot twee bouwlagen met kap en bestaan over het algemeen uit steen of gevouwen staalplaat.



Figuur 18 woonboot nabij plangebied



Figuur 19 Stacaravan Hoorntje

Plangebied

Aan de voorzijde van de percelen Kerklaan 22 en 26 staat het hoofdgebouw. Op het achtererf bevinden zich een grote schuur, een kippenhok, de te legaliseren caravan c.q. recreatiewoning en is een botenhellinkje aanwezig. De caravan c.q. recreatiewoning (Kerklaan 26) ligt op een terp. De nokrichting is haaks op de weg gesitueerd. De caravan c.q. recreatiewoning bestaat uit een bouwlaag met kap en is in tegenstelling tot de overige caravans en woonboten in de

omgeving uitgevoerd met houten kozijnen en gevelwanden met een bakstenenuitstraling. Aan de zuidkant van het perceel bevinden zich woonboten. Aan de noordkant bevinden zich twee stacaravans.



Figuur 20 Foto's plangebied

4 MOTIVATIE GESCHIKTHEID LOCATIE EN LEGALISATIE GEBRUIK

De te legaliseren stacaravan c.q. recreatiewoning heeft een footprint van circa 124m² en bestaat uit 1 bouwlaag met kap. Op basis van de hiervoor behandelde ontstaansgeschiedenis is het vanuit cultuurhistorisch, landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt mogelijk om deze functie van recreatiewoning te legaliseren. De voornaamste reden hiervoor zijn:

- De noordoostelijke oevers van de gemeente Akersloot zijn dichtbebouwd met bedrijfsgebouwen voor campings, caravans c.q. recreatiewoningen, botenloodsen van jachthavens, bedrijfsgebouwen en vrijstaande woningen. De te legaliseren caravan c.q. recreatiewoning is gelegen op de noordoostelijke oever.
- Het plangebied is gelegen in het buitengebied maar maakt ruimtelijk onderdeel uit van de bebouwde kom van Akersloot. De legalisering van een stacaravan c.q. recreatiewoning tast de kernwaarde van het veenweidegebied en de strandwal niet aan.

De bebouwing sluit echter niet in zijn geheel aan op de bebouwing van de noordoostelijke oevers van Akersloot gelegen aan het Alkmaardermeer. De huidige maat van de stacaravan c.q. recreatiewoning is groter dan de gangbare maten in het gebied. Indien de caravan c.q. recreatiewoning in de toekomst gesloopt wordt en herbouwd, is het wenselijk dat deze qua footprint en hoogte voldoet aan de gangbare maten van de nabijgelegen caravans c.q. recreatiewoningen van de buurtpercelen en de kleuren zijn afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving. Juridisch kan de massa van de stacaravan op grond van het overgangsrecht gehandhaafd blijven. Voorgesteld wordt om in de planregels van het

wijzigingsplan de maat en schaal voor de toekomstig mogelijk te bouwen stacaravan c.q. recreatiewoning vast te leggen.

5 BEELDKWALITEITSEISEN

Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen en te verbeteren en in de toekomst een bouwplan te kunnen beoordelen zijn de navolgende voorwaarden opgesteld:

Positionering en oriëntatie

- De bebouwing is zo gesitueerd op de landtong dat de zichtlijnen vanuit de woning van Kerklaan 22 verbeteren;
- De nokrichting van de bebouwing is haaks op de Kerklaan gesitueerd.
- De bebouwing is niet op een terp gebouwd.



Figuur 6 huidige zichtlijnen



Figuur 22 zichtlijnen in toekomstige situatie

Bouwmassa

- De bouwhoogte van de bebouwing bedraagt 1 bouwlaag met kap tot een maximum van 4,5m.
- Het bebouwingsvlak en de bouwmassa worden verkleind ten opzichte van de huidige situatie en afgestemd op de huidige bebouwingskenmerken van de nabijgelegen stacaravans c.q. recreatiewoningen.



Figuur 23 nieuwe situering kleiner bouwvlak

Vormgeving

- Hoofdmateriaal is hout of kunststof dat op hout lijkt, met een en rode of grijze pannen overeenkomstig de kleurstelling van de bebouwing op het huidige perceel.



Figuur 24 referentiebeelden

Uitgangspunt erf

- De bebouwing is zoveel mogelijk gelegen in een groene setting.
- De oevers van het perceel worden geaccentueerd met knotwilgen.
- De zuidelijke perceelgrens behoudt haar huidige karakter in de vorm van een schutting met groene beplanting.



Figuur 25 Groenstructuur

6 CONCLUSIE

Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening kan de gemeente alleen medewerking kan verlenen aan de legalisatie van de stacaravan c.q. recreatiewoning, indien:

- a. de noodzaak van verstedelijking is aangetoond;
- b. is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen Bestaand Bebouwd Gebied kan worden gerealiseerd, en;
- c. de ruimtelijke kwaliteitseisen in acht worden genomen.

De nut en noodzaak is aangetoond nu:

1. blijkt dat het legaliseren van de huidige caravan c.q. recreatiewoning voldoet aan de concept visie Regio Alkmaar aangaande toerisme, de gemeentelijke structuurvisie en de Kwaliteitsimpuls Economie Castricum (KEC) 2013-2016;
2. de legalisatie van de caravan c.q. recreatiewoning niet op een ander perceel kan plaatsvinden;
3. de legalisatie van de huidige caravan c.q. recreatiewoning het vergroten en kwalitatief verbeteren van bungalowparken in de regio niet in de weg staat.

Op basis van de hiervoor behandelde ontstaansgeschiedenis is het vanuit cultuurhistorisch, landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt mogelijk om deze functie van recreatiewoning te legaliseren.

De bebouwing sluit echter niet in zijn geheel aan op de bebouwing van de noordoostelijke oevers van Akersloot gelegen aan het Alkmaardermeer. De huidige maat van de stacaravan c.q. recreatiewoning is groter dan de gangbare maten in het gebied. Indien de caravan c.q.

recreatiewoning in de toekomst gesloopt wordt en herbouwd, adviseren wij de footprint en hoogte aan te passen aan de gangbare maten van de nabijgelegen caravans c.q. recreatiewoningen van de buurtpercelen. En de kleuren af te stemmen op de bestaande bebouwing in de omgeving conform de beeldkwaliteitseisen.

Juridisch kan de massa van de huidige stacaravan c.q. recreatiewoning op grond van overgangsrecht gehandhaafd blijven. Voorgesteld wordt om in de planregels van het wijzigingsplan de maat en schaal voor de toekomstig mogelijk te bouwen stacaravan c.q. recreatiewoning vast te leggen.



**Nota Inspraak en wettelijk vooroverleg 3.1.1. Besluit
ruimtelijke ordening
Voorontwerpbestemmingsplan
‘Kerklaan 26 Akersloot’**

Inleiding

Het perceel Kerklaan 26 in Akersloot ligt achter perceel Kerklaan 22 , aan de westzijde van het Alkmaardermeer. De familie Janssen wenst nummer 26 samen te voegen met het perceel Kerklaan 22 in Akersloot. Op het perceel Kerklaan 26 staat een stacaravan c.q. mobilehome. Het bestemmingsplan voorziet in de legalisatie de bestaande starcaravan c.q. mobilehome als gastenverblijf c.q. recreatiewoning.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 11 februari 2016 tot en met 23 maart 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het mogelijk om mondeling of schriftelijke inspraakreacties in te dienen. Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens op elektronische wijze bekendgemaakt en beschikbaar gesteld via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden. De instanties is verzocht om binnen de termijn van ter inzagelegging te reageren.

We hebben binnen de termijn één inspraakreactie en zeven overlegreacties van instanties ontvangen.

In deze nota worden de ingekomen reactie kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De nota is geanonimiseerd.

1. Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

1.1 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Samenvatting

De betreffende locatie ligt zogenaamd buitendijks. Dit betekent in deze situatie dat het plangebied niet in een polder ligt, maar binnen het gebied van het Alkmaardermeer. Het streefpeil van het Alkmaardermeer is NAP -0,5 m. Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een waterkering. De voorgenomen planologische wijziging heeft geen wijzigingen voor de waterhuishouding tot gevolg. De belangen van het hoogheemraadschap worden niet geraakt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Om die reden kan het hoogheemraadschap instemmen met deze bestemmingswijziging.

Reactie

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

1.2 Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Samenvatting

De Veiligheidsregio concludeert dat nabij het plangebied geen gevaarlijke stoffen worden vervoerd en/of bij bedrijven worden gebruikt waar regelgeving omtrent externe veiligheid op van toepassing zijn.

Reactie

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

1.3 Gasunie

Samenvatting

Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding. De Gasunie heeft het voorontwerpbestemmingsplan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het ministerie van I&M. De Gasunie komt tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding van de Gasunie valt. De Gasunie geeft aan dat de leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast

1.4 Provincie Noord-Holland

Samenvatting

De ruimtelijke ontwikkelingen in het voorontwerp bestemmingsplan zijn in overeenstemming met de bepalingen van artikelen 13 en 14 van de provinciale ruimtelijke verordening. Nut en noodzaak is toereikend aangetoond. Er zijn geen artikelen uit de verordening van toepassing. Het voorontwerp bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast

1.5 Rijkswaterstaat West-Nederland Noord

Samenvatting

Het plan geeft Rijkswaterstaat geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

1.6 RUD (Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord)

Samenvatting

De toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is doorgenomen. De opmerkingen uit het eerder gestuurde advies zijn voldoende verwerkt in het document en er zijn geen opmerkingen meer.

Reactie gemeente

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

1.7 Archeologie, Monumenten en Cultuurhistorie

Samenvatting

De dubbelbestemming Archeologie is met een waarde 2 opgenomen. De regels worden goed verwoord.

Reactie gemeente

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2. Inspraakreactie

- a. Inspreker vindt dat het huidige plan een schending is van eerder gemaakte afspraken. Het schenden van de afspraak pakt voor inspreker nadelig uit. De afspraken waren destijds ook aanleiding om het bezwaarschrift tegen de vrijstelling van het bestemmingsplan (t.b.v. het plaatsen van de mobilehome) in te trekken.
- b. Het plangebied ligt in landelijk gebied. De noodzaak van een recreatiewoning is niet aangetoond. Er is weliswaar aangegeven dat verblijfsaccommodatie noodzakelijk is om bezoekers langer aan de gemeente te binden, maar waarom is het binden van bezoekers aan de gemeente een noodzaak en waaruit blijkt dat daarvoor het hebben van verblijfsrecreatie noodzakelijk is? En waaruit blijkt dat er een tekort aan recreatiewoningen is?
- c. Een mobilehome zou passend zijn; een verbeterde zichtlijn vanuit de woning Kerklaan 22. Er wordt echter geen aandacht besteed aan de zichtlijn van inspreker. De mobilehome blokkeert het zicht vanuit de woning van inspreker. Er is ook direct inkijk in de woonboot van inspreker hetgeen een schending van de privacy is. Hierdoor is het lastiger om de woonboot te verkopen; inspreker zal bij verkoop in prijs moeten zakken en lijdt derhalve schade.
- d. In de toelichting staat dat de huidige bouwmassa wordt vervangen en meer aangesloten wordt bij de directe omgeving. Er komt dan een kleinere bouwmassa. Deze eis is echter niet gewaarborgd in de planvoorschriften. Waarom wordt er niet direct een kleinere bouwmassa voorgeschreven? De huidige mobilehome staat zonder omgevingsvergunning en valt niet onder het overgangsrecht. Volgens de gedoogbeschikking uit 2005 zou de mobilehome allang moeten zijn afgebroken.

Reactie gemeente

Ad a.

Dat er in het verleden afspraken zijn gemaakt is juist, graag willen wij daarom terug gaan naar het jaar 1992. Medio 1992 hebben wij een verzoek ontvangen om medewerking te verlenen aan de realisering van een woning op het oostelijke gedeelte van het perceel aan de Kerklaan (toen nog behorend tot Kerklaan 22). Medewerking is geweigerd. Wel is aangegeven, dat het college eventueel bereid is om medewerking te verlenen aan de vervanging van de oude stacaravan op het perceel. In 1994 ontvingen wij het verzoek om de oude stacaravan te vervangen door een andere stacaravan. De bouwaanvraag voor de plaatsing van de mobilhome is vervolgens ingetrokken. In plaats van deze aanvraag is verzocht om ontheffing van de Kampeerwet. Dit is met een vrijstelling ex artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend voor het plaatsen van een stacaravan, voor een periode van vijf jaar (tot 6 september 1999).

In 2002 hebben de bewoners van Kerklaan 20, 22 en 24 gevraagd om de verwijdering van de stacaravan/mobilhome. Wij waren voornemens om de mobilhome en het daarmee gepaard gaande gebruik (recreatief eigen gebruik en maximaal negen maanden per jaar) te gedogen, zij het onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat bij beëindiging van het gebruik de mobilhome zou worden verwijderd. De verzoekers om handhaving en de eigenaar zijn van dit voornemen schriftelijk in kennis gesteld, waarbij de gelegenheid is geboden om zienswijze over het voornemen kenbaar te maken. Na beoordeling van de ingediende zienswijze is besloten om handhavend op te treden, omdat de eigenaar aangaf permanent gebruik te willen maken van de mobilhome en deze bovendien niet wil verwijderen. We hebben in 2003 de eigenaar aangeschreven onder oplegging van een dwangsom wegens het bouwen zonder vergunning en gebruik in strijd met de bestemming. Hiertegen is de eigenaar in beroep gegaan, waarbij het treffen van een persoonsgebonden gedoogbeschikking aan de orde kwam. De eigenaar is uiteindelijk met de verzoekers om handhaving via minnelijk overleg tot elkaar gekomen, hetgeen heeft geleid tot intrekking van het hoger beroep en tot intrekking van het verzoek om handhaving. Deze overeenstemming heeft geleid tot de afspraak dat de mobilhome, nadat de eigenaar is overleden, dan wel niet meer ter plaatse woonachtig is, in zijn geheel zal worden verwijderd. Vanwege het

voorgaande hebben we een persoonsgebonden gedoogbeschikking afgegeven voor het bouwen zonder vergunning van de mobilhome en het gebruik (voor **permanente** bewoning) hiervan.

Het voorliggende plan betreft alleen het gebruik als gastenverblijf c.q. recreatiewoning. De uitgangspunten van de eerder gemaakte afspraken zijn daarmee niet gewijzigd. Het voorliggende plan past binnen het gemeentelijk beleid om recreatie en toerisme te bevorderen. Daarbij willen wij nogmaals benadrukken dat het gastenverblijf c.q. recreatiewoning **niet** gebruikt mag worden voor permanente bewoning.

Ad b.

De noodzaak van een recreatiewoning wordt in de toelichting van het bestemmingsplan aangetoond aan de hand van diverse beleidsnota's van de provincie, de regio Alkmaar en de gemeente.

Provinciaal beleid

Zo is in maart 2012 de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' door het Rijk vastgesteld. Op 21 juni 2010 is de 'Structuurvisie Noord-Holland 2040' van de Provincie Noord-Holland vastgesteld. Tevens is de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRV)' vastgesteld, deze is op 3 november 2010 in werking getreden. Het betreffende perceel ligt conform de PRV:

1. buiten het 'Bestaand Bebouwd Gebied';
2. binnen een aardkundig waardevol gebied en
3. nabij een aardkundig monument.

In de PRV is bepaald dat de gemeente alleen medewerking kan verlenen aan het verzoek indien;

- de noodzaak van verstedelijking is aangetoond;
- is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen Bestaand Bebouwd Gebied kan worden gerealiseerd, en
- de ruimtelijke kwaliteitseisen in acht worden genomen.

Bij deze ontwikkeling hanteert de provincie haar uitgangspunten op het gebied van de onderbouwing van nut en noodzaak en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. In de afweging van nut en noodzaak wordt de 'Ladder van duurzame verstedelijking', de 'Handreiking verblijfsrecreatie Noord-Holland' de regionale vraag en de regionale afstemming meegenomen. Ook wordt gekeken naar de mogelijkheden binnen de bestaande ruimte in het 'bestaand bebouwd gebied'.

Het betreft hier een recreatiewoning die niet valt onder de definitie 'overige stedelijke voorzieningen'. De recreatiewoning zou op grond van de Woningwet gezien kunnen worden als 'woning'. Op grond van jurisprudentie kan één extra woning niet worden gezien als een 'woningbouwlocatie'. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is dan ook niet van toepassing. Het legaliseren van de huidige caravan c.q. recreatiewoning voldoet aan de provinciale en regionale vraag. Ook staat de legalisatie van de huidige caravan c.q. recreatiewoning het vergroten en kwalitatief verbeteren van bungalowparken in de regio niet in de weg.

Regionaal beleid

In mei 2014 is door de 'Regio Alkmaar' de 'toeristisch-recreatieve visie Regio Alkmaar 2025' met de titel 'Regio Alkmaar; Parel aan Zee' opgesteld. Deze regiovisie is op 11 juni 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Door de bebouwing op het perceel Kerklaan 26 te Akersloot te legaliseren, wordt een recreatief verblijf toegevoegd aan het bestaande aanbod. De locatie direct aan het Alkmaardermeer is uniek in de regio en is zeer aantrekkelijk als verblijfslocatie. Hiermee wordt aangesloten bij de regionale vraag en het staat de verdere ontwikkeling van het dag-recreatief en verblijftoeristisch aanbod niet in de weg.

Gemeentelijk beleid

Op 4 december 2014 heeft de gemeenteraad 'de structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2014-2030 vastgesteld. In de structuurvisie is gekozen voor drie speerpunten:

1. een open en gevarieerd landschap
2. een stabiel inwonertal
3. bevorderen van recreatie en toerisme

Bij alle recreatieve en/of toeristische ontwikkelingen is het uitgangspunt van de gemeente;

- behoud van cultuurhistorische waarden en natuurlijke omgeving en inrichting;
- aansluiten bij de identiteit van de gemeente c.q. dorpskernen, waaronder gebruik van de Heerlijkheid en de leefstijlatlas;
- bijdragen aan het verlengen van het toeristisch seizoen.

Recreatie en Toerisme zijn belangrijke pijlers voor de lokale economie. De gemeente staat open voor vergroting voor het aanbod van hotelkamers en recreatiewoningen en zetten we in op meer dagrecreatie rond het Alkmaardermeer. Om bezoekers langer aan de gemeente te binden is verblijfsaccommodatie noodzakelijk. De gemeente heeft een groot aantal kampeerplaatsen beschikbaar, maar het aantal hotelbedden en recreatiewoningen is nog beperkt. Bovendien zal de behoefte van recreanten naar deze laatste twee vormen van verblijfsaccommodatie in de toekomst nog groeien. Het plan Kerklaan 26 betreft het legaliseren van de aanwezige mobilehome en het gebruik van de bebouwing als recreatiewoning c.q. gastenverblijf. Hiermee wordt bijgedragen aan het bieden van mogelijkheden tot verblijf voor het toenemende aantal bezoekers in de regio.

Ad. c.

In het Beeldkwaliteitsplan wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd en zijn de volgende voorwaarden opgenomen.

Positionering en oriëntatie

- de bebouwing is zo gesitueerd op de landtong dat de zichtlijnen vanuit de woning van Kerklaan 22 verbeteren;
- de nokrichting van de bebouwing is haaks op de Kerklaan gesitueerd en
- de bebouwing is niet op een terp gebouwd.

Bouwmassa

- de bouwhoogte van de bebouwing bedraagt 1 bouwlaag met kap tot een maximum van 4,5 m;
- het bebouwingsvlak en de bouwmassa worden verkleind ten opzichte van de huidige situatie en afgestemd op de huidige bebouwingskenmerken van de nabijgelegen stacaravans c.q. recreatiewoningen.

Vormgeving

- hoofdmateriaal is hout of kunststof dat op hout lijkt, met een rode of grijze pannen overeenkomstig de kleurstelling van de bebouwing op het huidige perceel.

Uitgangspunt erf

- de bebouwing is zoveel mogelijk gelegen in een groene setting;
- de oevers van het perceel worden geaccentueerd met knotwilgen
- de zuidelijke perceelgrens behoudt haar huidige karakter in de vorm van een schutting met groene beplanting.

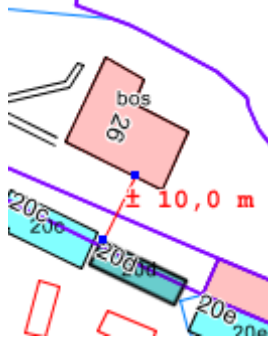


Afb. 1: huidige zichtlijnen



Afb. 2: zichtlijnen in toekomstige situatie

De afstand tussen de woonboot en de mobilehome bedraagt 10 meter. De planologische wijziging bevat aspecten die de privacy aantasting doet verminderen; de wijziging van permanente bewoning naar niet permanente bewoning (een vermindering van de intensivering). Ook de zuidelijke perceelgrens behoudt haar huidige karakter in de vorm van een schutting met groene beplanting. In de huidige situatie was inkijk in de tuin en woning van inspreker mogelijk. In de toekomstige situatie zal door de groene beplanting de inkijk op de woonboot van inspreker niet mogelijk zijn.



Afb.3: afstand woonboot/mobilehome

In een situatie dat er sprake van waardevermindering van een woning (planschade), gelden de wettelijke bepalingen van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Echter omdat inspreker een woonboot heeft, heeft de eigenaar van deze woonboot geen recht op planschade; hij heeft een roerende zaak en geen onroerende zaak. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is daar in haar uitspraak van 14 januari 2015 (uitspraak 201401781/1/A2 d.d. 14 januari 2015) helder over.

Ad d.

De te legaliseren stacaravan c.q. recreatiewoning heeft een footprint van ca.124 m² en bestaat uit 1 bouwlaag met kap. Op basis van de ontstaansgeschiedenis is het vanuit cultuurhistorisch, landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt mogelijk om deze functie van recreatiewoning te legaliseren. De voornaamste reden hiervoor zijn:

- De noordoostelijke oevers van de gemeente Akersloot zijn dichtbebouwd met bedrijfsgebouwen voor campings, caravans c.q. recreatiewoningen, botenloodsen van jachthavens, bedrijfsgebouwen en vrijstaande woningen. De te legaliseren caravan c.q. mobilehome is gelegen op de noordoostelijke oever.
- Het plangebied is gelegen in het buitengebied maar maakt ruimtelijk onderdeel uit van de bebouwde kom van Akersloot. De legalisering van een stacaravan c.q. mobilehome tast de kernwaarde van het veenweidegebied en de strandwal niet aan.

De bebouwing sluit echter niet in zijn geheel aan op de bebouwing van de noordoostelijke oevers van Akersloot gelegen aan het Alkmaardermeer. De huidige maat van de stacaravan c.q. mobilehome is groter dan de gangbare maten in het gebied. Indien de stacaravan c.q. mobilehome in de toekomst gesloopt wordt en herbouwd, is het wenselijk dat deze qua footprint en hoogte voldoet aan de gangbare maten van de nabijgelegen caravans c.q. recreatiewoningen van de buurtpercelen en de kleuren zijn afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving. De huidige staat van de stacaravan is nog dermate goed dat sloop nu nog geen optie is; het aanscherpen/aanpassen van de planvoorschriften is op dit moment ongewenst.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.



Nota 'Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kerklaan 26 Akersloot'

Inleiding

Het perceel Kerklaan 26 in Akersloot ligt achter perceel Kerklaan 22, aan de westzijde van het Alkmaardermeer. De eigenaar wenst nummer 26 samen te voegen met het perceel Kerklaan 22 in Akersloot. Op het perceel Kerklaan 26 staat een stacaravan c.q. mobilehome. Het bestemmingsplan voorziet in de legalisatie de bestaande starcaravan c.q. mobilehome als gastenverblijf c.q. recreatiewoning.

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 11 februari 2016 tot en met 23 maart 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het mogelijk om mondeling of schriftelijk een inspraakreactie in te dienen. Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens op elektronische wijze bekendgemaakt en beschikbaar gesteld via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden. De instanties is verzocht om binnen de termijn van ter inzagelegging te reageren. We hebben binnen de termijn één inspraakreactie en zeven overlegreacties van instanties ontvangen.

In de nota 'Inspraak en wettelijk vooroverleg 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening Voorontwerp bestemmingsplan Kerklaan 26 Akersloot' zijn de ingekomen inspraakreactie en overlegreacties kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Ontwerpbestemmingsplan

Hierna heeft het college van burgemeester en wethouders op 24 mei 2016 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 juni 2016 tot en met 13 juli 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode werd 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 het Nieuwsblad voor Castricum.

Het ontwerpbestemmingsplan was analoog aanwezig op de gemeentelijke locatie 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 is één zienswijze naar voren gebracht.

Leeswijzer

In de voorliggende nota is de ingekomen zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De nota is geanonimiseerd.

1. Ingekomen zienswijze

Samenvatting

- a. Reclamant vindt dat het huidige plan een schending is van eerder gemaakte afspraken. Het schenden van de afspraak pakt voor reclamant nadelig uit. De afspraken waren destijds ook aanleiding om het bezwaarschrift tegen de vrijstelling van het bestemmingsplan (t.b.v. het plaatsen van de mobilhome) in te trekken. De mobilhome zou na het verscheiden van mevrouw Maassen worden verwijderd en het perceel zou in originele staat worden teruggebracht.
- b. Reclamant geeft aan dat er geen handhaving heeft plaatsgevonden. Dat de huidige recreanten, vanaf oktober 2014 illegaal en tegen alle gemaakte afspraken, de mobilhome permanent bewonen.
- c. Het plangebied ligt in het landelijk gebied. Stedelijke ontwikkelingen zijn dan op basis van het provinciaal beleid slechts mogelijk indien nut en noodzaak vaststaan. De noodzaak van een recreatiewoning is volgens reclamant niet aangetoond. Reclamant vraagt waarom het binden van bezoekers aan de gemeente een noodzaak is en waaruit blijkt dat daarvoor het hebben van verblijfsrecreatie noodzakelijk is. Daarnaast vraagt reclamant waaruit blijkt dat er een tekort aan recreatiewoningen is. Reclamant geeft aan dat in de nota slechts in algemene zin wordt verwezen naar beleidsstukken en onderzoeken die verder niet ter inzage zijn gelegd en dus niet vallen te controleren.
Reclamant voegt hieraan toe dat de Ladder voor duurzame verstedelijking inderdaad niet geldt voor beperkte projecten, maar ook dan moet wel volgens de jurisprudentie de behoefte worden aangetoond.
- d. Volgens reclamant wordt er in het geheel geen aandacht besteed aan de zichtlijnen vanuit de woning van reclamant. De mobilhome blokkeert het zicht vanuit de woning van reclamant. Bovendien is er ook direct inkijk in de woonboot van reclamant hetgeen een schending van de privacy is.
- e. Volgens de nota vindt er een verbetering plaats omdat men van permanente bewoning gaat naar niet-permanente bewoning. Deze voorstelling van zaken is volgens reclamant onjuist. Het huidige bestemmingsplan maakt permanent wonen niet mogelijk. Het wonen was mogelijk middels een gedoogbeschikking. Maar volgens de gedoogbeschikking zou het wonen allang moeten zijn gestopt en de mobilhome moeten zijn verwijderd.
- f. Het aanbrengen van de een groene beplanting om inkijk te voorkomen, wordt niet geborgd in de planvoorschriften. Daarbij vraagt reclamant wanneer de afscherming wordt gerealiseerd. Reclamant geeft aan dat in het beeldkwaliteitsplan niet staat dat er een afscherming tegen inkijk moet komen.
- g. Voor reclamant zal het nog lastiger worden om de woonboot te verkopen. Reclamant zal bij verkoop in prijs moet zakken en lijdt derhalve schade als de mobilhome mag blijven staan.
- h. In de toelichting staat dat indien de huidige bouwmassa wordt vervangen meer aangesloten moet worden bij de directe omgeving. Er komt dan een kleinere bouwmassa. Deze eis is echter niet gewaarborgd in de planvoorschriften. Reclamant merkt daarbij op dat het bouwblok op de verbeelding afwijkt van figuur 23 van het beeldkwaliteitsplan. Reclamant vraagt waarom er niet direct een kleinere bouwmassa wordt voorgeschreven.

- i. Reclamant merkt op dat door de eigenaar van Kerklaan 26 een ijzeren gaasmat is geplaatst, in strijd met recente afspraken met de gemeente en in strijd met gemeentelijk beleid over hoogtes van schuttingen e.d.. Reclamant verzoekt om op te nemen dat dergelijke hoge schuttingen op deze plek niet zijn toegestaan.

Reactie gemeente

Ad a.

Dat er in het verleden afspraken zijn gemaakt is juist, graag willen wij daarom terug gaan naar het jaar 1992. Medio 1992 hebben wij een verzoek ontvangen om medewerking te verlenen aan de realisering van een woning op het oostelijke gedeelte van het perceel aan de Kerklaan (toen nog behorend tot Kerklaan 22). Medewerking is geweigerd. Wel is aangegeven, dat het college eventueel bereid is om medewerking te verlenen aan de vervanging van de oude stacaravan op het perceel. In 1994 ontvingen wij het verzoek om de oude stacaravan te vervangen door een andere stacaravan. De bouwaanvraag voor de plaatsing van de mobilhome is vervolgens ingetrokken. In plaats van deze aanvraag is verzocht om ontheffing van de Kampeerwet. Dit is met een vrijstelling ex artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend voor het plaatsen van een stacaravan, voor een periode van vijf jaar (tot 6 september 1999).

In 2002 hebben de bewoners van Kerklaan 20, 22 en 24 gevraagd om de verwijdering van de stacaravan/mobilhome. Wij waren voornemens om de mobilhome en het daarmee gepaard gaande gebruik (recreatief eigen gebruik en maximaal negen maanden per jaar) te gedogen, zij het onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat bij beëindiging van het gebruik de mobilhome zou worden verwijderd. De verzoekers om handhaving en de eigenaar zijn van dit voornemen schriftelijk in kennis gesteld, waarbij de gelegenheid is geboden om zienswijze over het voornemen kenbaar te maken. Na beoordeling van de ingediende zienswijze is besloten om handhavend op te treden, omdat de eigenaar aangaf permanent gebruik te willen maken van de mobilhome en deze bovendien niet wil verwijderen. We hebben in 2003 de eigenaar aangeschreven onder oplegging van een dwangsom wegens het bouwen zonder vergunning en gebruik in strijd met de bestemming. Hiertegen is de eigenaar in beroep gegaan, waarbij het treffen van een persoonsgebonden gedoogbeschikking aan de orde kwam. De eigenaar is uiteindelijk met de verzoekers om handhaving via minnelijk overleg tot elkaar gekomen, hetgeen heeft geleid tot intrekking van het hoger beroep en tot intrekking van het verzoek om handhaving. Deze overeenstemming heeft geleid tot de afspraak dat de mobilhome, nadat de eigenaar is overleden, dan wel niet meer ter plaatse woonachtig is, in zijn geheel zal worden verwijderd. Vanwege het voorgaande hebben we een persoonsgebonden gedoogbeschikking afgegeven. In deze beschikking is besloten om de zonder bouwvergunning (thans: omgevingsvergunning) gerealiseerde recreatiewoning te gedogen tot drie maanden na het moment waarop mevrouw Maassen-de Vries zou overlijden of niet meer ter plaatse woonachtig is. Inmiddels is mevrouw Maassen-de Vries overleden. Kijkend naar de gedoogbeschikking dient het gebruik als woning gestaakt te worden en dient de recreatiewoning te worden verwijderd. Het gebruik van de recreatiewoning als (permanente) woning is gestaakt, maar de recreatiewoning is nog aanwezig op het perceel. In 2014 heeft de huidige eigenaar van de recreatiewoning aan de hand van een principeverzoek (conceptaanvraag omgevingsvergunning) gevraagd naar de mogelijkheden om de recreatiewoning te gebruiken als gastenverblijf. Dit verzoek hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan, het gemeentelijk beleid (de structuurvisie) en het provinciaal beleid. In de tien jaar ná het verlenen van de gedoogbeschikking hebben zich een aantal ontwikkelingen hebben voorgedaan. Zo is het bestemmingsplan geactualiseerd (in het nieuwe bestemmingsplan 'Akersloot' zijn de bebouwingsmogelijkheden verruimd, dat wil zeggen dat het niet meer vereist is dat de grond waarop een gebouw wordt gerealiseerd, in het bestemmingsplan een bouwvlak heeft) en is er een andere visie met betrekking tot recreatie uitgesproken: op 4 juli 2013 is de Kwaliteitsimpuls Economie Castricum (KEC) voor de periode 2013-2016 vastgesteld. In de KEC ligt de focus op de ontwikkeling van recreatie en toerisme. Op 4 december 2014 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengewoon vastgesteld waarin

recreatie en toerisme is benoemt als één van de drie speerpunten van het gemeentelijk beleid en wordt het bevorderen van recreatie en toerisme gezien als belangrijke pijler van de lokale economie. Na de vaststelling is de structuurvisie op de gemeentelijke website geplaatst en ook digitaal gepubliceerd op Ruimtelijkeplannen.nl. Daaraan voorafgaand heeft het ontwerp structuurvisie in de periode van 7 juli tot en met 15 september 2015 ter inzage gelegen.

Voor de verdere ontwikkeling van recreatie en toerisme binnen de gemeente Castricum voor de periode 2016-2030 is inmiddels de Visie recreatie en toerisme gemeente Castricum 2030 'Kansen creëren door verbinden' gereed. Deze visie vormt een toetsingskader bij nieuwe initiatieven en geeft richting aan onze eigen activiteiten en aan de recreatieve en toeristische sector. Op basis van deze visie kunnen we duidelijkheid verschaffen aan inwoners, ondernemers en maatschappelijke instellingen over de richting die wij kiezen en de ontwikkelingen die wij voorstaan. Deze visie staat ook op de gemeentelijke website en is inmiddels aan de gemeenteraad gepresenteerd. De inhoudelijke (politieke) behandeling van deze visie zal binnenkort plaatsvinden.

Al deze veranderde omstandigheden maken dat de recreatiewoning op de desbetreffende locatie niet (meer) als (ruimtelijk) onwenselijk wordt ervaren. Het gebruik van de recreatiewoning als permanente woning is echter nog altijd niet toegestaan en onwenselijk. Het voorliggende plan betreft alleen het gebruik als gastenverblijf c.q. recreatiewoning en past binnen het gemeentelijk beleid om recreatie en toerisme te bevorderen. Door middel van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, welke in overeenstemming is met het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid, wordt het strijdige gebruik opgeheven.

Ad. b

Het is inderdaad juist dat een bestuursorgaan dient op te treden indien een overtreding wordt geconstateerd (beginselplicht tot handhaving). Slechts onder bijzondere omstandigheden mag een bestuursorgaan weigeren dit te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat. Bovendien kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Wij zijn van mening dat in dit geval hier sprake is. Het is namelijk zo dat in de tien jaar ná het verlenen van de gedoogbeschikking zich een aantal ontwikkelingen hebben voorgedaan. Zo is het bestemmingsplan geactualiseerd (met meer bebouwingsmogelijkheden dan het bestemmingsplan dat gold ten tijde van de gedoogbeschikking) en is er een andere visie met betrekking tot recreatie uitgesproken: de Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum is op 4 december 2014 in de gemeenteraad vastgesteld. Na de vaststelling is de structuurvisie op de gemeentelijke website geplaatst en ook digitaal gepubliceerd op Ruimtelijkeplannen.nl. Daaraan voorafgaand heeft het ontwerp structuurvisie in de periode van 7 juli tot en met 15 september 2015 ter inzage gelegen.

Voor de verdere ontwikkeling van recreatie en toerisme binnen de gemeente Castricum voor de periode 2016-2030 is inmiddels de Visie recreatie en toerisme gemeente Castricum 2030 'Kansen creëren door verbinden' gereed. Deze visie vormt een toetsingskader bij nieuwe initiatieven en geeft richting aan onze eigen activiteiten en aan de recreatieve en toeristische sector. Op basis van deze visie kunnen we duidelijkheid verschaffen aan inwoners, ondernemers en maatschappelijke instellingen over de richting die wij kiezen en de ontwikkelingen die wij voorstaan. Deze visie staat ook op de gemeentelijke website en is inmiddels aan de gemeenteraad gepresenteerd. De inhoudelijke (politieke) behandeling van deze visie zal binnenkort plaatsvinden.

Al deze veranderde omstandigheden maken dat de recreatiewoning op de desbetreffende locatie niet (meer) als (ruimtelijk) onwenselijk wordt ervaren. Het gebruik van de recreatiewoning als permanente woning is echter nog altijd niet toegestaan en onwenselijk. Het voorliggende plan betreft alleen het gebruik als gastenverblijf c.q. recreatiewoning en past binnen het gemeentelijk beleid om recreatie en toerisme te bevorderen. Door middel van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, welke in overeenstemming is met het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid, wordt het strijdige gebruik opgeheven.

Ad c.

De noodzaak van een recreatiewoning wordt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aangetoond aan de hand van diverse beleidsnota's van de provincie, de regio Alkmaar en de gemeente. Er is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld: dit beeldkwaliteitsplan regelt de ruimtelijke kwaliteit (uiterlijk) van gebouwen en de openbare ruimte waarin de ontwikkeling is gepland. Door de Provincie Noord-Holland is geoordeeld dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de bepalingen van artikelen 13 en 14 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening: nut en noodzaak is toereikend aangetoond. Bij deze ontwikkeling hanteert de provincie haar uitgangspunten op het gebied van de onderbouwing van nut en noodzaak en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. In de afweging van nut en noodzaak wordt de 'Ladder van duurzame verstedelijking' de 'Handreiking verblijfsrecreatie Noord-Holland', de regionale vraag en afstemming meegenomen. Ook wordt gekeken naar de bestaande mogelijkheden binnen de bestaande ruimte in het 'bestaand bebouwd gebied'. Het betreft hier een recreatiewoning die niet valt onder de definitie 'overige stedelijke voorzieningen'. De recreatiewoning zou op grond van de Woningwet gezien kunnen worden als 'woning'. Op grond van jurisprudentie kan één woning niet worden gezien als een 'woningbouwlocatie'. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is dan ook niet van toepassing. Het legaliseren van de huidige caravan c.q. recreatiewoning voldoet aan de provinciale en regionale vraag. De provincie heeft per brief van 16 september 2015 ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan.

Ad. d.

In het Beeldkwaliteitsplan wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd en zijn volgende voorwaarden opgenomen voor deze ontwikkeling.



Afb. 1: huidige zichtlijnen

woonboot inspreker

Afb. 2: zichtlijnen in toekomstige situatie

Ook is dit punt eerder ter sprake gekomen in de Nota Inspraak en wettelijk vooroverleg 3.1.1. Besluit ruimtelijk ordening Voorontwerpbestemmingsplan Kerklaan 26 Akersloot. Hierop hebben we als volgt gereageerd: 'De afstand tussen de woonboot en de mobilehome bedraagt 10 meter. De planologische wijziging bevat aspecten die de privacy aantasting doet verminderen; de wijziging van permanente bewoning naar niet permanente bewoning (een vermindering van de intensivering). Ook de zuidelijke perceelgrens behoudt haar huidige karakter in de vorm van een schutting met groene beplanting'. Voor reclamant blijft de zichtlijn feitelijk gelijk aan de huidige situatie. De woonboot van reclamant is aan alle zijde ingesloten door de andere woonboten en bebouwing. De meeste openheid kan reclamant juist ervaren aan de kant van de recreatiewoning/mobilehome. Deze huidige situatie wordt gelegaliseerd en blijft voor reclamant gelijk. De bebouwing kan in geen geval dichter gesitueerd worden richting de woonboot van reclamant. Immers is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de recreatiewoning zich bevindt en ook zal blijven. De bebouwing zal bij vervanging ook verkleind worden. De huidige zichtlijnen blijven intact. Er is al wat beplanting aanwezig om de privacy vorm te geven. Door over het aanbrengen van nieuwe beplanting in overleg te gaan, ontstaat de mogelijkheid dat reclamant zelf aan kan geven wat voor hem belangrijk is: aan welke zijde hij openheid wenst om zichtlijnen te hebben richting het meer en aan welke zijde reclamant juist geslotenheid wenst in het kader van privacy. Aangezien het plan legaliserend van karakter is en niet ontwikkeld, gaat het uitzicht er niet op achteruit.

Omdat het bouwwerk er al staat, kunnen we de situatie niet meer als onbebouwd beoordelen en de positionering van de bebouwing wijzigen, waarbij er wellicht meer zichtlijnen zouden ontstaan voor de woonbootbewoners. Hierdoor kan 'hinder' alleen beperkt worden, bijvoorbeeld door in samenspraak beplanting en cetera aan t brengen.



Afb.3: afstand woonboot/mobilhome

Ad e.

Wij verwijzen hiervoor naar onze reactie onder punt a.

Ad f.

Over de beplanting willen we graag met reclamant in overleg treden. Initiatiefnemer heeft aangegeven hiertoe bereid te zijn. Zo is de ijzeren gaasmat inmiddels door initiatiefnemer verwijderd (zie onder punt i.). Op 19 september 2016 heeft een gesprek met reclamant plaatsgevonden. Doel van het gesprek was om te kijken waar de grootste knelpunten lagen; met name het onderhoud van de bomen (wildgroei) en de aangebrachte schutting stuit op bezwaren. Omdat deze ergernis/hinder een privaatrechtelijke aangelegenheid is zullen we in overleg met initiatiefnemer treden om tot een bevredigende oplossing te komen. Dit heeft verder geen gevolgen voor de procedure; het bestemmingsplan zal niet worden aangepast. Overigens betreft het een plan tot legalisatie en dat de situatie al jaar en dag deze uitwerking en uitstraling heeft.

Ad g.

In een situatie dat er sprake van waardevermindering van een woning (planschade), gelden de wettelijke bepalingen van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Echter reclamant heeft een woonboot en eigenaren van woonboten hebben geen recht op planschade. Hij heeft namelijk een roerende zaak en geen onroerende zaak. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is daar in haar uitspraak van 14 januari 2015 (uitspraak 201401781/1/A2 d.d. 14 januari 2015) helder over. Bovendien is reclamant eigenaar van de woonboot en huurt de grond/ligplaats van de heer S.

Ad h.

In de Inspraaknota is hierop als volgt op gereageerd; de te legaliseren stacaravan c.q. recreatiewoning heeft een footprint van ca. 124 m² en bestaat uit 1 bouwlaag met kap. Op basis van de ontstaansgeschiedenis is het vanuit cultuurhistorisch, landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt mogelijk om deze functie van recreatiewoning te legaliseren. De voornaamste reden hiervoor zijn:

- De noordoostelijke oevers van de gemeente Akersloot zijn dichtbebouwd met bedrijfsgebouwen voor campings, caravans c.q. recreatiewoningen, botenloodsen van jachthavens, bedrijfsgebouwen en vrijstaande woningen. De te legaliseren caravan c.q. mobilehome is gelegen op de noordoostelijke oever.
- Het plangebied is gelegen in het buitengebied maar maakt ruimtelijk onderdeel uit van de bebouwde kom van Akersloot. De legalisering van een stacaravan c.q. mobilehome tast de kernwaarde van het veenweidegebied en de strandwal niet aan.

De bebouwing sluit echter niet in zijn geheel aan op de bebouwing van de noordoostelijke oevers van Akersloot gelegen aan het Alkmaardermeer. De huidige maat van de stacaravan c.q. mobilehome is groter dan de gangbare maten in het gebied. Indien de stacaravan c.q. mobilehome in de toekomst gesloopt wordt en herbouwd, is het wenselijk dat deze qua footprint en hoogte voldoet aan de gangbare maten van de nabijgelegen caravans c.q. recreatiewoningen van de buurtpercelen en de kleuren zijn afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving. De huidige staat van de stacaravan is nog dermate goed dat sloop nu nog geen optie is; het aanscherpen/aanpassen van de planvoorschriften is op dit moment ongewenst. Omdat het een legalisatie betreft moeten de planregels en de verbeelding aangesloten zijn op het huidige bouwwerk/bouwblok. Dat is gedaan in dit plan. Een nieuw plan zal worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan en hierin staan punten over de bouwmassa bij nieuwbouw opgenomen.

Ad i.

De ijzeren gaasmat is inmiddels verwijderd door de eigenaar van Kerklaan 26.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.