

Bestemmingsplan Jachthaven Laamens te Akersloot
Gemeente Castricum
Ontwerp



Bestemmingsplan Jachthaven Laamens te Akersloot

Gemeente Castricum

Ontwerp

Rapportnummer:	P03727
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0383.BPA21Geesterweg10-ON01
Datum:	9 augustus 2021
Opdrachtgever:	Ontwikkelingsmaatschappij Groot Amsterdam B.V.
Projectteam BRO:	WdR, TAu, Mvd, TSc
Concept:	juni 2021, juni 2021
Ontwerp:	augustus 2021
Vaststelling:	
Bron foto kaft:	2020 10 21 Bestemmingsplan Jachthaven Laamens-v1

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planbegrenzing	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Voorgestane ontwikkeling	9
2.2.1 Inpassing in de omgeving	10
2.2.2 Beeldkwaliteit	11
2.2.3 Structuurschets Stedenbouw	13
3. BELEIDSKADER	21
3.1 Rijksbeleid	21
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	21
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	22
3.1.3 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol	22
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	23
3.2 Provinciaal beleid	27
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	27
3.2.2 Omgevingsverordening NH 2020	28
3.2.3 Provinciale Woonvisie 2010-2020	29
3.3 Regionaal beleid	30
3.4 Gemeentelijk beleid	33
3.4.1 Structuurvisie Buitengewoon Castricum 2030	33
3.4.2 Strategienota 2017-2020 Recreatie en Toerisme	34
3.4.3 Woonvisie 2020-2025	35
4. OMGEVINGSASPECTEN	37
4.1 Geluid wegverkeerslawaaï	37
4.2 Verkeer en parkeren	37
4.3 Luchtkwaliteit	41
4.4 Bedrijven en milieuzonering	43
4.5 Bodem en asbest	46
4.6 Externe veiligheid	47
4.7 Ecologie	49
4.8 Water	53
4.9 Archeologie	60
4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	62

5. DUURZAAMHEID	64
5.1 Gemeentelijke uitgangspunten en vragen inzake duurzaamheid	64
5.2 Transformatie Jachthaven Laamens en duurzaamheid	64
 6. JURIDISCHE TOELICHTING	 66
6.1 Inleiding	66
6.2 Plansystematiek	66
6.3 Bestemmingen	68
 7. UITVOERBAARHEID	 70
7.1 Economische uitvoerbaarheid	70
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Rapport Asbest
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Memo oversteekplaats
- Bijlage 5: QuickScan Natuur
- Bijlage 6: Veldonderzoek Flora en Fauna
- Bijlage 7: Stikstofonderzoek
- Bijlage 8: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 9: Aanmeldnotitie mer
- Bijlage 10: Archeologie Bureauonderzoek
- Bijlage 11: Participatienota
- Bijlage 12: Bureaustudie Landschap en Cultuurhistorie
- Bijlage 13: Ladderonderbouwing
- Bijlage 14: Advies Veiligheidsregio
- Bijlage 15: Verkeer en parkeeronderbouwing

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de huidige Jachthaven Laamens in Akersloot, gemeente Castricum te transformeren tot woongebied met maximaal 90 woningen en 14 recreatiewoningen (drijvende arken).

De huidige Jachthaven Laamens en voormalige bedrijventerrein Ruigewaard (nu De Skulper genaamd) vormen samen de inbreidingslocatie “Omgeving Jachthaven Akersloot” voor een Waterfront aan het Alkmaardermeer in het dorp Akersloot. Voor De Skulper is een bestemmingsplan in werking getreden en voor het appartementengebouw van De Skulper is inmiddels een omgevingsvergunning verleend. Het appartementengebouw van De Skulper betreft daarmee de eerste fase van de realisatie van het Waterfront aan het Alkmaardermeer.

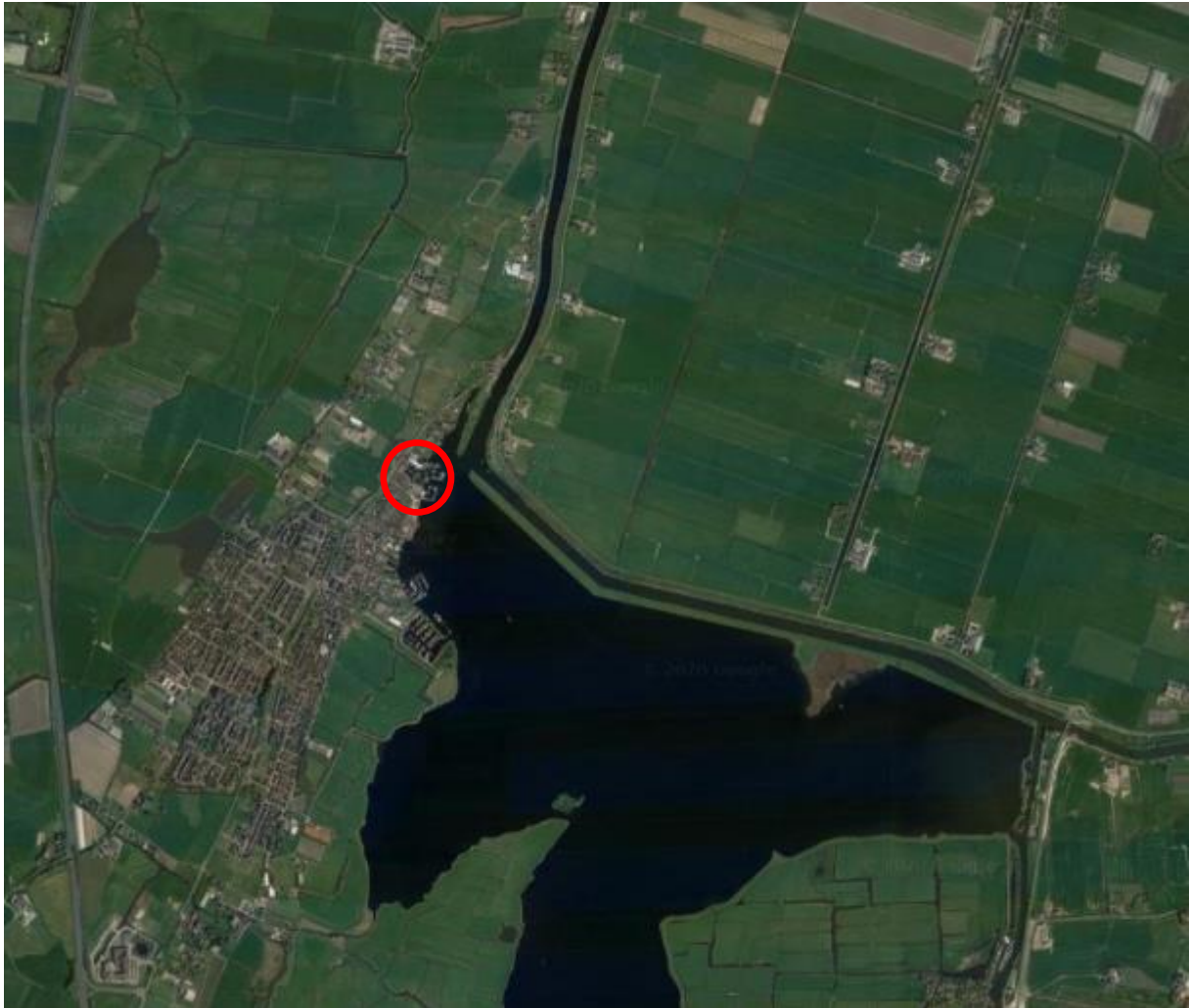
Voor Jachthaven Laamens is op 1 oktober 2020 een kaderstellend besluit genomen door de gemeenteraad van gemeente Castricum. De raad heeft besloten het visiedocument *‘Kaderstellend Fasedocument transformatie Jachthaven Laamens te Akersloot’* (3 augustus 2020) vast te stellen als ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein Jachthaven Laamens aan de Geesterweg 10-12 te Akersloot. Met het kaderstellend besluit worden er (ruimtelijke) randvoorwaarden gesteld waarbinnen de ontwikkeling de volgende fase in gaat, in dit geval een bestemmingsplanprocedure.

Om de transformatie van de jachthaven mogelijk te maken, is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Planbegrenzing

Het plangebied is gelegen in het noordelijke puntje van het dorp Akersloot, gemeente Castricum. Het plangebied grenst in het oosten aan het Alkmaardermeer en aan de westzijde aan de Geesterweg. Momenteel is het plangebied in gebruik als jachthaven en bedrijvigheid ten behoeve van (onderhoud)werkzaamheden aan boten. Tevens is aan de Geesterweg een horecapand aanwezig.

Het plangebied bestaat uit meerdere kadastrale percelen, welke bekend staan als Akersloot, sectie A, nummers: 2685, 3011, 2399, 2435, 2744, 2745, 1309, 2596. In totaal heeft het plangebied een oppervlakte van 20.565 m². De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de volgende afbeeldingen. De exacte begrenzing van het plangebied volgt uit de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

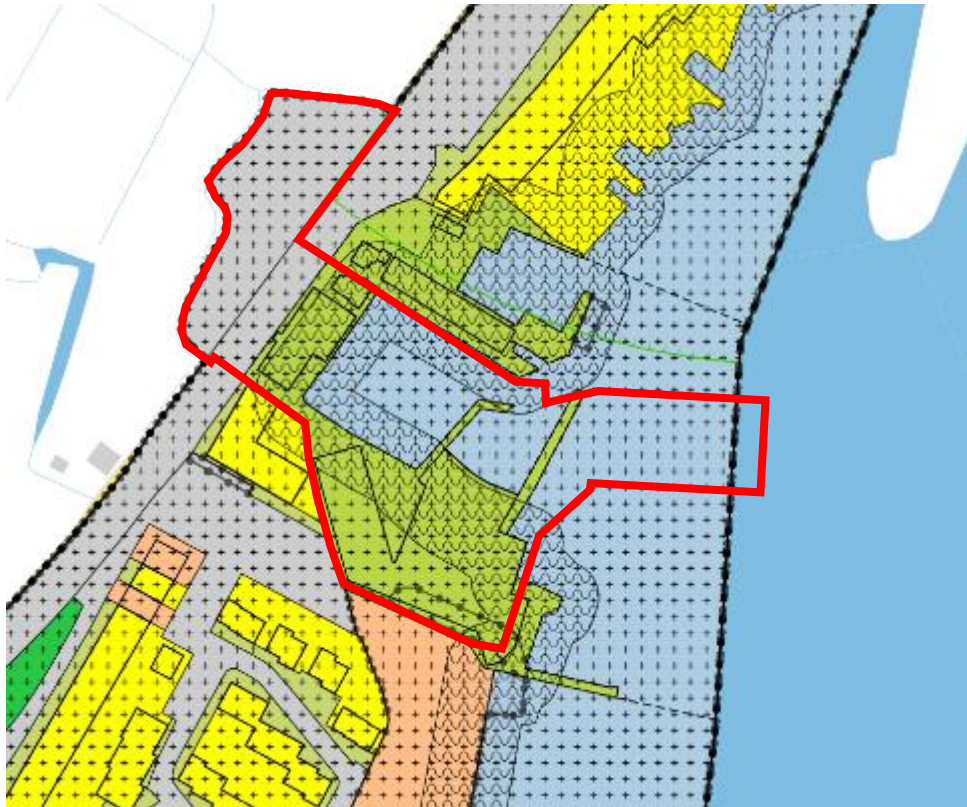


Figuur 1.1: Ligging en begrenzing plangebied (bron: Google Maps)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Akersloot' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeente Castricum op 8 december 2011. In dit plan heeft het plangebied een aantal verschillende bestemmingen. Figuur 1.2 toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan. Onderstaand worden de verschillende bestemmingen beschreven.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Akersloot' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Volgens het geldende bestemmingsplan heeft het parkeerterrein van de jachthaven aan de overzijde van de Geesterweg de enkelbestemming 'Verkeer - Parkeren' (V-P). De weg gelegen tussen de jachthaven en parkeerterrein heeft de bestemming 'Verkeer (V)'.

Voor de jachthaven gelden de enkelbestemmingen 'Recreatie' (R) en 'Water' (WA) met de aanduiding 'Jachthaven'. Ter plaatse van het huidige restaurant aan de Geesterweg is de functieaanduiding 'horeca-activiteiten tot en met categorie 2' opgenomen. Ter plaatse van de bedrijfswoning is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor: extensieve (dag-)recreatie, en jachthavens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven'. Horeca uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2'. Een bedrijfswoning ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor maximaal 3 botenkranen en de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde terreinen, parkeer- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en speelvoorzieningen.

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Jachthavens, ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven', met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen dammen en/of duikers.

Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2' en voor een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' worden de belangen van archeologie in de bodem beschermd. Met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' worden de belangen van de waterkering beschermd.

De transformatie van Jachthaven Laamens naar een woongebied is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Akersloot' niet rechtstreeks mogelijk. Om het planvoornemen mogelijk te maken is een partiele herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het nieuwe bestemmingsplan worden ook het parkeerterrein aan de overzijde van de Geesterweg en de oversteekplaats tussen de jachthaven en het parkeerterrein meegenomen. Voorliggend bestemmingsplan stelt de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied en vormt de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Akersloot is een dorp tussen de A9 en het Alkmaardermeer waar linten met variërende bebouwing afgewisseld worden met seriematige woningbouw. Tussen de kern Akersloot en het meer liggen jachthavens. In het algemeen bestaat de bebouwing van de jachthavens uit een hoofdgebouw met meerdere bijgebouwen.

Jachthaven Laamens

Het hoofdgebouw van Jachthaven Laamens is gelegen aan de Geesterweg te Akersloot. Achter het hoofdgebouw ligt de jachthaven.



Figuur 2.1: Hoofdgebouw Jachthaven Laamens aan de Geesterweg



Figuur 2.2: Loodsen Jachthaven Laamens gezien vanaf Skulper terrein (Streetview)

Jachthaven Laamens heeft 100 ligplaatsen voor sloepen, zeilboten en motorboten en diverse opslagloodsen. In de loodsen vinden onderhoudswerkzaamheden en andere diverse werkzaamheden plaats, zoals anti fouling/ primer coating, lak- en schilderwerkzaamheden, laswerkzaamheden en reparatie van stalen, polyester en houten schepen. In de loodsen worden boten opgeslagen alsmede brandstoffen en diverse vloeistoffen waaronder lakken, verf en coating. In de watersportsector is sprake van een teruglopend gebruik. Met name de particuliere jachthavens kennen een leegloop. De watersportverenigingen daarentegen hebben, door goedkopere liggelden, te maken met wachtlijsten. Aan jachthaven Laamens grenst de plaatselijke watersportvereniging Akersloot (WSVA). De leden zijn voornamelijk bewoners van Akersloot.



Figuur 2.3: Situatietekening huidige situatie Jachthaven Laamens (pdok.nl)

In de huidige situatie bestaat Jachthaven Laamens uit de jachthaven (J) een bedrijfswoning (BW) een restaurant (R) en een complex van bedrijfsgebouwen (B). De jachthaven is gelegen aan de Geesterweg, De Noord en een pad tussen De Noord en de jachthaven van de WSVa. Tussen het parkeerterrein en de jachthaven ligt de Geesterweg met de bestemming Verkeer (V) met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

Ten noorden van het plangebied grenst de Jachtwerf Verduin met een bedrijfswoning. Langs de Geesterweg ten zuiden van het plangebied zijn 5 woningen gelegen, Geesterweg 2, 4, 6 en 8 en aan De Noord is ook een woning gelegen. De haven van Watersportvereniging Akersloot (WSVA), De Skulper en de Molenbuurt liggen ten zuiden/zuidwesten van het plangebied. Het plangebied en de haven van de WSVa zijn verbonden met een typisch Akerslootse prikker (P), zie figuur 2.6. Op de locatie van de WSVa lag in het verleden het Natuurzwembad van Akersloot.



Figuur 2.4: Luchtfoto huidige situatie Jachthaven Lamens



Figuur 2.5: Luchtfoto huidige situatie Jachthaven Laamens gezien vanuit Alkmaardermeer



Figuur 2.6: Typische Akerslootse 'prikker' naar voormalig Natuurbad

2.2 Voorgestane ontwikkeling

Met het planvoornemen wordt de huidige Jachthaven Laamens getransformeerd tot woongebied. Uit het kaderstellend besluit volgt dat er maximaal 90 woningen en 14 recreatiewoningen (drijvende arken) mogen worden opgericht. Met betrekking tot de zuidelijke waterfrontwoningen is in de plint een horecavoorziening mogelijk en voorzieningen ten behoeve van de recreatiearken.

2.2.1 Inpassing in de omgeving

Kaderstellend besluit

Voor Jachthaven Laamens is op 1 oktober 2020 een kaderstellend besluit genomen door de gemeenteraad van gemeente Castricum. De raad heeft besloten het visiedocument *'Kaderstellend Fasedocument transformatie Jachthaven Laamens te Akersloot'* (3 augustus 2020) vast te stellen als ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein Jachthaven Laamens aan de Geesterweg 10-12 te Akersloot. Met het kaderstellend besluit worden er (ruimtelijke) randvoorwaarden gesteld waarbinnen de ontwikkeling de volgende fase in gaat, in dit geval een bestemmingsplanprocedure.

Uitgangspunt voor de transformatie van Jachthaven Laamens, is aan te sluiten op de al vastgestelde kaders voor invulling van fase 1 van de inbreidingslocatie "Omgeving Jachthaven Akersloot". In deze context is tevens gezocht naar nadere afstemming op cultuurhistorie (gemeentelijke erfgoednota), welstandscriteria (welstandsnota) en beeldkwaliteit (kaders De Skulper). In de bijlagen is een paragraaf over cultuurhistorie en landschap opgenomen. Hieronder worden enkele uitgangspunten beschreven.

Cultuurhistorie: het verhaal van de plek

In de erfgoednota streeft de gemeente ernaar, 'het verhaal van de plek' te verbinden met 'de agenda van de plek'. Voor de transformatie is het verhaal van de plek in beeld gebracht en, binnen de agenda voor de plek, vervolgens vertaald naar een stedenbouwkundige structuurschets en elementenkaart.



De inbreidingslocatie 'Omgeving jachthaven Akersloot' bestaat uit:

- Jachthaven Laamens, voorheen Jachthaven Akersloot;
- Plan De Skulper, voorheen de Kalkovens "De Skulper";
- Watersportvereniging Akersloot, voorheen Natuurbad Akersloot.

Uit gegevens van de Historische vereniging Oud Akersloot blijkt dat de inrichting van de locatie is begonnen in 1921 met de aanleg van een kalkbranderij door de gebroeders Ruigewaard, vervolgens is met een werkverschaffingsproject in 1935-1936 jachthaven Akersloot aangelegd en tenslotte in de jaren 50 van de vorige eeuw het Natuurbad Akersloot gerealiseerd.

Agenda van de plek

Het hoofdgebouw van de jachthaven aan de Geesterweg is onderdeel van het verhaal van de plek, zie bovenstaande foto's aan de rechterzijde. De agenda van de plek is, met de transformatie van het havengebouw naar wonen aan te sluiten bij de korrelgrootte van het oorspronkelijke havengebouw en hier tegelijk doorzichten te maken naar haven en meer.

Het voormalige natuurbad is nu de jachthaven van de WSVa. Tussen de jachthaven en het voormalige natuurbad ligt een pad. Deze zogenaamde prikker is typisch voor Akersloot en wordt in de transformatie meegenomen als verbinding tussen de Geesterweg en een uitzichtpunt/een verhoogd plein aan de haven en het meer.

Het appartementengebouw van De Skulper vormt samen met de woongebouwen van de jachthaven, net als destijds de kalkovens een herkenbaar punt aan het Alkmaardermeer en het Noordhollands kanaal. De schaal van de transformatie van de inbreidingslocatie 'Omgeving jachthaven Akersloot' refereert daarbij aan de schaal van de kalkovens en de schaal van de bedrijfsgebouwen van jachthaven Laamens.

Welstandsnota 2013

De welstandsnota beschrijft op pagina 6 de bestaande jachthavens in Akersloot.

"De jachthavens liggen aan het Alkmaardermeer in een groene omgeving. De bebouwing varieert in massa en vormgeving waarbij het hoofdgebouw gericht is op de belangrijkste openbare ruimte. De gebouwen hebben een eenvoudige opbouw en bestaan in hoofdzaak uit een onderbouw van één tot twee lagen 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 ingetogen."

Zowel uit de welstandsnota, als uit de landschappelijke en stedenbouwkundige en cultuurhistorische analyse blijkt, dat jachthaven Laamens is aan te merken als een 'zelfstandige ruimtelijke en functionele eenheid', als een buitendijkse locatie in de dorpsrand. Het hoofdgebouw van de jachthaven aan de Geesterweg sluit daarbij aan op de historische lintbebouwing van Akersloot.

De welstandsnota zegt over de linten onder andere het volgende.

"De linten hebben voornamelijk smalle straten met overwegend gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met dorps karakter."

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt."

Het hoofdgebouw van de bestaande jachthaven aan de Geesterweg wordt getransformeerd naar een beeldbepalend ensemble aan de Geesterweg, waarbij de opdracht was doorkijken te maken naar de haven en het meer. Tussen het ensemble aan de Geesterweg en het Waterfront aan het meer is een tussengebied ontstaan met een eigen sfeer, die aansluit op zowel de bestaande omgeving als het Waterfront.

2.2.2 Beeldkwaliteit

Het ontwerp voor het naastgelegen appartementencomplex De Skulper is, in lijn met het Masterplan 2009 voor inbreidingslocatie "Omgeving Jachthaven Akersloot" en het kaderstellend besluit van de raad, opgezet in een moderne, eigentijdse architectuur met een frisse uitstraling, overwegend lichte tinten en natureel materiaalgebruik. Laamens is net als De Skulper onderdeel van de inbreidingslocatie "Omgeving Jachthaven Akersloot". De beeldvorming van het Waterfront van Laamens wordt daarmee eveneens opgezet in een moderne, eigentijdse architectuur met overwegend lichte tinten en natureel materiaalgebruik.

Uitgangspunt is dat wordt aangesloten op de in het kaderstellend besluit van De Skulper, door de raad vastgestelde beeldkwaliteit, met moderne, eigentijdse architectuur. Het kaderstellend besluit voor De Skulper geeft daarmee de beeldkwaliteit voor project Laamens aan het Waterfront. Voor het Middengebied en de Geesterweg wordt aangesloten op de bestaande bebouwing aan De Noord, Geesterweg en de Molenbuurt.



Het referentiebeeld voor appartementen is moderne architectuur in een opbouw met terrassen en balkons.

In het kaderstellend besluit voor De Skulper wordt ook voor de overige bebouwing verwezen naar moderne, eigentijdse architectuur met een frisse uitstraling, overwegend lichte tinten en naturel materiaalgebruik.

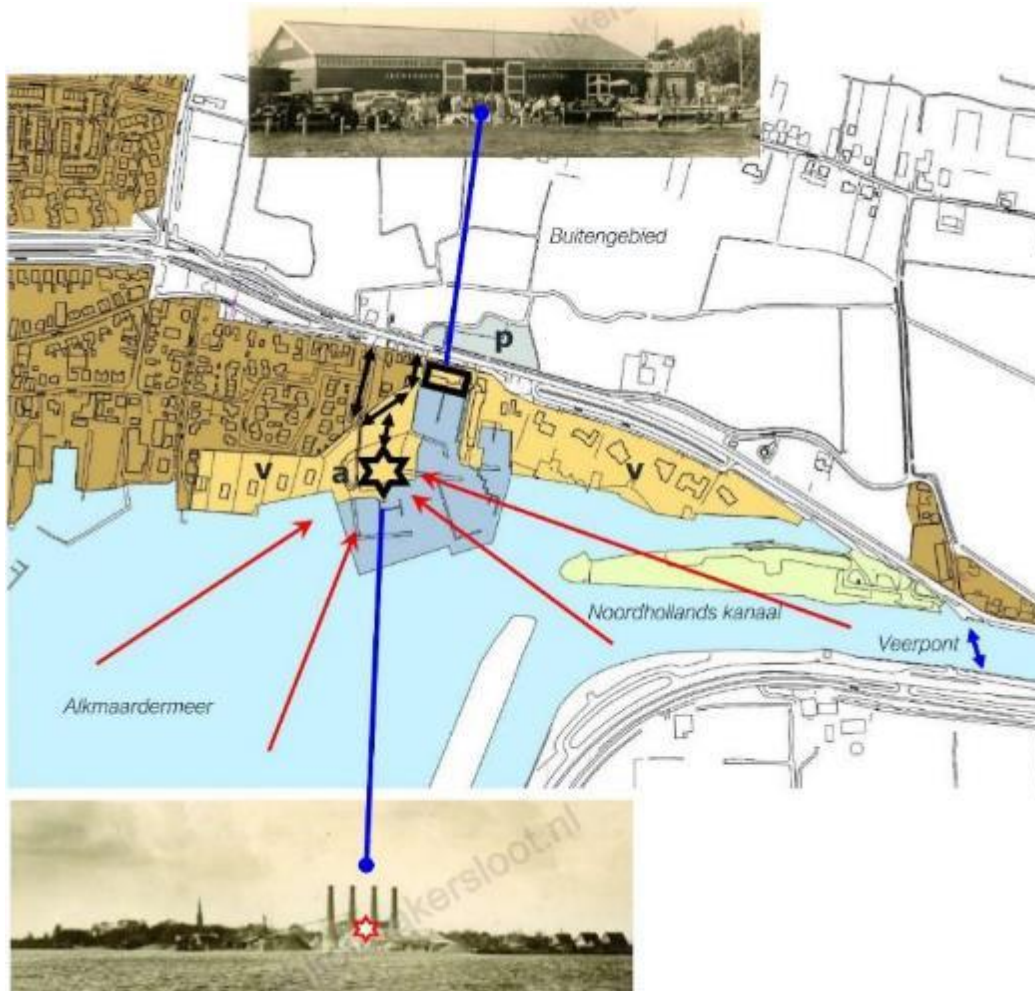
Het kaderstellend besluit voor De Skulper geeft daarmee welstandscriteria voor het Waterfront van de inbreidingslocatie 'Omgeving jachthaven Akersloot'.

De volgende beeldkwaliteitseisen worden tegelijk met het bestemmingsplan als welstandscriteria voor dit gebied vastgesteld:

- De erfgrenzen worden zodanig uitgevoerd dat er geen of beperkt zicht mogelijk is naar belenend erf. Het gaat om hoge blad of hek met klimbeplanting voor grenzend aan privégebied.
- De openbare ruimte en de bomen wordt uitgevoerd conform het handboek inrichting openbare ruimte, gemeente Castricum 2014 en het bomenbeleidsplan 2015-2024, gemeente Castricum, december 2014.
- Het object vormt een onlosmakelijk geheel met de omgeving dat alzijdig uniek is qua verschijningsvorm en typologie voor deze plek.
- Hoofdzakelijk werken met verduurzaamd hout en stucwerk, keramische pannen of – leien, duurzame materialen, maritieme/ nautische uitstraling, neutrale tinten.

2.2.3 Structuurschets Stedenbouw

Vorenstaande analyse van cultuurhistorie, welstandsnota en beeldkwaliteit Skulper, zijn vertaald naar een structuurschets stedenbouw.



Figuur 2.7: Structuurschets stedenbouw, de kalkovens waren 25 meter hoog

-  Landmark (Waterfront) refereert aan de voormalige kalkovens, die een landmark waren aan het Alkmaardermeer.
-  Entreegebouw Inbreidingslocatie refereert aan het jachthavengebouw van voormalige Jachthaven Akersloot.
-  Akerslootse prikkers die refereren aan de cultuurhistorische relaties tussen jachthaven, natuurbad en kalkovens.
-  Jachtwerf Verduin + bestaande en nieuwe villa's aan het water
- a** Appartementengebouw De Skulper volgens vastgesteld bestemmingsplan en kaders.

2.2.3 Stedenbouwkundig plan en architectonische beeldvorming

Het voorgestelde plan voorziet in 90 appartementen waarvan 27 in het sociale segment (30% sociaal). Van de midden segment woningen (20) dienen deze een gemiddelde oppervlakte te hebben van 80 m² waarbij de woningen niet kleiner worden dan 50 m². Daarnaast worden er vanuit recreatief oogpunt nog 14 kleine recreatie arken op het water gerealiseerd. Figuur 2.8 toont een impressie van de stedenbouwkundige situatietekening van de voorgestane ontwikkeling.



Figuur 2.8: Impressie stedenbouwkundige situatietekening

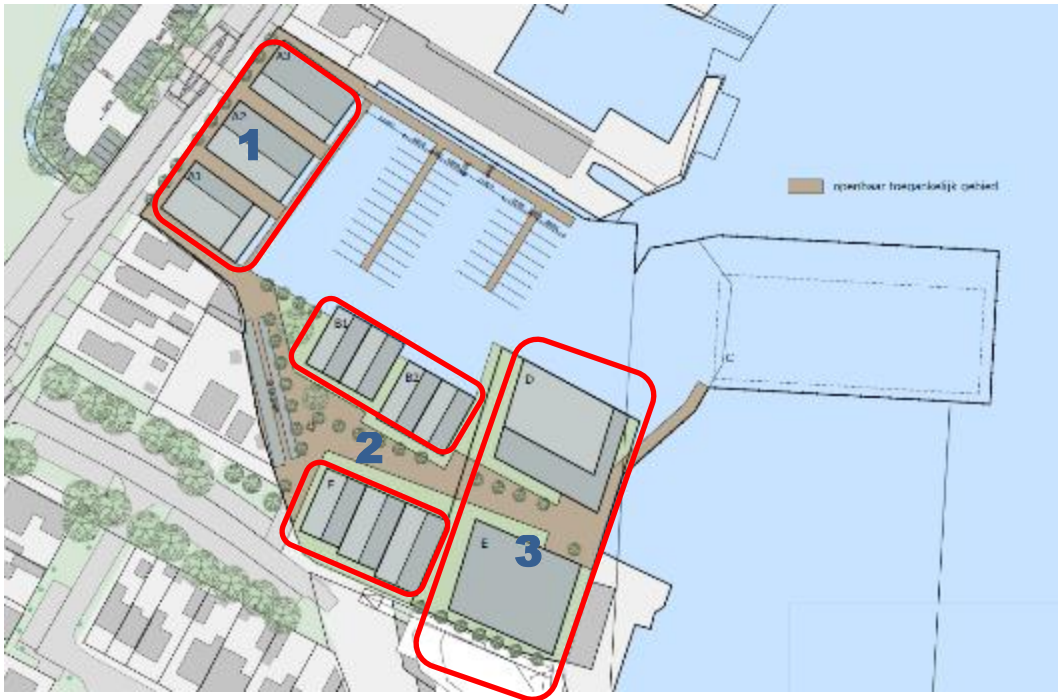
De oppervlakte van het plangebied is met 20.565 m² een ruime locatie. De gemiddelde dichtheid is daarmee 45 won/ha. Dit is een lage dichtheid voor appartementen. Twee appartementengebouwen krijgen een ondergrondse parkeerkelder. De appartementen zijn gelegen aan een haven, open water en bestaande openbare wegen (Geesterweg en De Noord).

Appartementen

De woningbouw voor onderhavig plan is, binnen een samenhangend geheel, opgebouwd uit 3 sferen:

1. Bebouwing tussen Geesterweg en havenkom
2. Middengebied met groene looper naar het water
3. Waterfront Laamens en Skulper

Deze 3 sferen worden onderstaand nader beschreven en toegelicht.



Figuur 2.9: Zoning van het plan in 3 sferen

1. Bebouwing tussen Geesterweg en havenkom



Figuur 2.10: Sociale woningen langs de Geesterweg, in aansluiting op de bestaande lintbebouwing (impressies)

De 27 sociale woningen bestaan uit 3 bouwblokken langs de Geesterweg, die wat betreft schaal en bouwhoogte aansluiten op de bestaande lintbebouwing, met tussen de bouwblokken doorzichten vanaf de Geesterweg naar de achterliggende havenkom. De bebouwing van de 2 buitenste woongebouwen is met 1 verdieping verlaagd zodat er beter wordt aangesloten op de bestaande bebouwing (hier is de bouwhoogte maximaal 8 meter in plaats van 10,5). Van de 27 sociale woningen, zullen 12 woningen worden gerealiseerd als sociale huurwoningen.



Figuur 2.11: Sociale woningen langs de Geesterweg gezien vanuit de havenkom (*impressies*)

De 27 woningen kijken uit op de havenkom en/of op de Geesterweg en het landelijke gebied van Akersloot. De bebouwing langs de Geesterweg zal in de uitwerking, wat betreft materiaalgebruik en kleurstelling aan gaan sluiten op de bestaande lintbebouwing lang de Geesterweg. Aan de havenkom sluit deze bebouwing aan op het materiaalgebruik en de kleurstelling de appartementen van het Middengebied.

2. Middengebied met groene looper naar het water



Figuur 2.12: Appartementen tussengebied, langs De Noord, in aansluiting op De Noord 1 (*impressies*)

Aan De Noord wordt met de bebouwing van het Middengebied aangesloten op zowel de bestaande bebouwing (De Noord 1 en Molenbuurt) als op het Waterfront.



Figuur 2.13: Groene loper vanaf De Noord richting het meer (*impressies*)

In het Middengebied komt een zogenaamde Akerslootse prikker naar het meer, in de vorm van een groene loper, die De Noord verbindt met het plein en de promenade langs het water.



Figuur 2.14: Groene loper in het tussengebied naar het plein aan het water (*impressies*)

Het Middengebied van het plan is nu voorzien van een groene invulling en kent weinig verharding. Het gebied sluit op maaiveldniveau aan bij de bestaande omgeving en De Noord en gaat iets omhoog

richting het verhoogde plein aan het water. De parkeergarage is verplaatst naar achteren en staat op een afstand van minimaal 57 meter op de woningen aan De Noord en de Geesterweg. De breedte van de groene loper bedraagt 17 tot 20 meter. Richting het water zal op het parkeerdek tevens ruimte worden gereserveerd ten behoeve van horeca met terras.



Figuur 2.15: Verhoogd plein aan het water aan het einde van de groene loper

De groene loper gaat aan het Waterfront over in een plein aan het Alkmaardermeer. Het plein is onderdeel van het bereikbaar maken van het water.

3. Waterfront Laamens en Skulper



Figuur 2.16: Waterfront inbreidingslocatie "Omgeving Jachthaven Akersloot WSVa en SKULPER > rood kader

In 1921 werden aan het Alkmaardermeer 4 kalkovens van 25 meter hoog gebouwd. Decennialang stonden de ovens als trouwe wachters aan de oever van het meer. Het nieuwe Waterfront dat door realisatie De Skulper en Laamens ontstaat, is een kwaliteitsslag aan het water. Net als de kalkovens vormen zij straks een prachtig nieuw oriëntatiepunt aan het meer. Aan het Waterfront zijn de bovenste lagen teruggetrokken, zodat er een verfijnder beeld is ontstaan dat aansluit op De Skulper.

Recreatiewoningen

Onderdeel van het kaderstellend besluit zijn 14 recreatiearken in de voormalige buitenhaven van Jachthaven Laamens. Het planvoornemen levert daarmee ook een bijdrage aan een unieke vorm van jaar rond verblijfsrecreatie op het Alkmaardermeer. De recreatiearken worden commercieel geëxploiteerd, jaarrond verhuurd aan recreanten en toeristen (shortstay). De verhuur van de recreatiearken wordt, naast de zelfstandige exploitatie, tevens gekoppeld aan een sloepen netwerk, waar het huidige restaurant reeds deel van uitmaakt als pleisterplaats. Met de komst van de 14 recreatiearken wordt er gelegenheid geboden tot overnachten.

Bij iedere ark komt derhalve een aanlegplaats voor een sloep. Middels het sloepen netwerk kunnen watersportrecreanten gemakkelijk en snel een vaarroute met een sloep plannen. Regelmatig komen er nieuwe knooppunten bij, zodat men steeds een nieuwe route kan samenstellen om de verschillende schitterende wateren te ontdekken. Om de reis nog verder te veraangename zijn de routes voorzien van verschillende horeca- en overnachtingsmogelijkheden. Rondom het Alkmaarder- en Uitgeestermeer zijn momenteel geen overnachtingsmogelijkheden waar mensen op een meerdaagse sloepentocht kunnen aanmeren. De 14 recreatiearken zijn daarom een welkome aanvulling op het aanbod van overnachtingsmogelijkheden. Naast de verblijfsrecreatie is er plaats voor een passantensteiger en enkele (elektrische) huursloepen.

De 14 arken (drijvende recreatiewoningen) vormen door de ligging op het meer, een aanbod dat uniek is in de regio. Het recreatieve achterland is groot te noemen. De arken bedienen daarmee een brede doelgroep, waaronder recreanten die rust zoeken op het water en de toerist die, zowel over het water als over land eropuit wil trekken. Bij de ark kan daartoe een bootje en fiets gehuurd worden.

- De recreatie arken betreffen een uniek, zich in het toeristisch segment onderscheidend aanbod voor jaar rond verblijfsrecreatie gelegen op het meer, met bij iedere ark/drijvende recreatiewoning twee ligplaatsen voor een bootje.
- De 14 arken aan de noordzijde van de plas zijn een welkome aanvulling op het aanbod van overnachtingsmogelijkheden voor verblijfsrecreatie. Uitgangspunt is dat de recreatiearken commercieel worden geëxploiteerd, jaarrond verhuurd aan recreanten en toeristen (shortstay).
- De recreatiearken versterken ook de sloepenroute op het Alkmaardermeer met het bieden van overnachtingsmogelijkheden. Bij iedere ark komt daartoe ruimte voor aanleggen van een sloep.
- De kleinschalige ontwikkeling met 14 recreatie arken draagt bij aan spreiding van bezoekers aan natuur- en recreatiegebieden.
- De recreatie arken + ligplaats leveren.
- Een bijdrage om de voorzieningen langs het meer op peil te kunnen houden.
- Een bijdrage aan versterking van de economie en de leefbaarheid van Akersloot.
- De 14 arken betreffen hergebruik en vitaliseren van de bestaande buitenhaven van jachthaven Laamens. Dus geen ruimtebeslag ten koste van bestaande landschappelijke of natuurwaarden.
- De arken worden duurzaam en van hoge kwaliteit en aangesloten op de nutsvoorzieningen en bieden daarmee jaar rond comfortabele verblijfsrecreatie op het meer. De arken dragen daarmee optimaal bij aan verlengen van het toeristische seizoen.
- De 14 recreatiearken worden bedrijfsmatig geëxploiteerd. Samenwerken met het sloepen netwerk biedt een goede basis voor een commerciële jaarrond exploitatie.
- Exploitatie van de arken wordt ondersteund met een pleisterplaats voor o.a. de sloepenroute, bestaande uit een kleine horeca (dok 1) met receptie voor de arken en de sloepen, een douche- en sanitair gelegenheid, een wasserette en verhuur van (elektrische) fietsen.
- De recreatiearken zullen worden voorzien van een oplaadpunt voor elektrisch varen.

- Door het aanbieden van (elektrische) fietsen bij de arken (fietsenberging met oplaadpunten op het parkeerterrein aan de Geesterweg) ontstaat een optimale uitwisseling tussen land- en waterrecreatie, wat aanhaakt op diverse doelstellingen die voor de toeristisch recreatieve ontwikkeling door het RAUM zijn benoemd.

Onderhavig plan 'Plan Laamens' ligt, zowel aan het Alkmaardermeer, als aan een doorgaande verbinding van meer en kanaal. De transformatie van Jachthaven Laamens betreft daarmee een thematische en gebiedsgerichte - opgave om meerdere vormen van gebruik (wonen en recreatie) optimaal te benutten.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld, welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden

gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Doorwerking plangebied

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied en de voorgestane ontwikkeling.

3.1.3 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) geeft eisen aan de bebouwing en gebruik in de omgeving van Schiphol. Gemeente Castricum valt buiten de aangewezen beperkingsgebieden.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart LIB Schiphol (bron: Rijksoverheid)

Doorwerking plangebied

De planlocatie is gelegen buiten het LIB beperkingsgebied. Vanuit LIB zijn er geen eisen of beperkingen aan de ontwikkeling van toepassing.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien"* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling Jachthaven Laamens betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan 'Akersloot' (vastgesteld 08-12-2011) de volgende bestemmingen: Recreatie met de functieaanduiding 'jachthaven' en deels de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'horeca tot en met categorie 2'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 90 woningen, 14 recreatiewoningen en een horecagelegenheid te realiseren kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een bedrijfsterrein naar een woongebied.
3. Vanaf 12 woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 90 reguliere woningen en 14 recreatiewoningen (drijvende arken), kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Wonen

Het initiatief voor de woningbouw in Jachthaven Laamens in Akersloot voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Voor de onderbouwing van de behoefte in het kader van de Ladder is vooraf het ruimtelijk verzorgingsgebied afgebakend, om zo de behoefte aan het initiatief in beeld te kunnen brengen.

Als ruimtelijk verzorgingsgebied is primair de gemeente Castricum en secundair de regio Alkmaar aangehouden. Dit is ook de regio waarbinnen afspraken gemaakt worden over de programmering van woningbouw. Bovendien richt het initiatief zich op het ontwikkelen van woningen voor de eigen woningbehoefte van de gemeente Castricum en de regio Alkmaar.

Met de “Woonvisie Castricum 2020-2025” (2019) schetst de gemeente haar visie op het wonen in de gemeente Castricum. Het is belangrijk te zorgen voor een woningproductie die gelijke tred houdt met de demografische groei en dat de gemeente in woningtypen en prijssegmenten vraaggericht is voor alle inwoners uit Castricum: starters, doorstromers, gezinnen, senioren en inwoner met een zorgvraag.

Hoofdpijnen woonvisie:

- Voor de komende jaren is het van belang om in te zetten op realisatie van grondgebonden woningen, die op termijn eenvoudig zijn om te zetten in levensloopbestendige woningen of (patio)bungalows. Op de lange termijn is er meer behoefte aan kleinschalige appartementencomplexen.
- De gemeente zet in op 30% sociale woningbouw bij nieuwbouw, waarbij de nadruk de komende jaren vooral op de huursector ligt.
- In Castricum zijn er jaarlijks tussen de 150-200 woningen nodig tot 2023. Na 2023 neemt de jaarlijkse vraag af tot tussen de 60-110 woningen per jaar.

Kwantitatieve behoefte

De ontwikkeling om 90 woningen te realiseren aan de Jachthaven Laamens voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Castricum en de regio Alkmaar neemt de komende jaren toe. De toename van het aantal huishoudens is in de gemeente en de regio groter dan het aantal inwoners, wat duidt op een verkleining van de huishoudens. In de gemeente Castricum neemt met name het aantal oudere huishoudens toe.
- Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensprognose kan een inschatting gemaakt worden van de woningbehoefte. De woningbehoefte in de gemeente Castricum wordt ingeschat op 800 woningen tot 2030. In de regio Alkmaar ligt een indicatieve woningbehoefte van 9.400 woningen tot 2030.
- De huidige harde plancapaciteit in de gemeente Castricum is ontoereikend om in de behoefte tot 2030 te voorzien. Met 589 woningen in de harde plancapaciteit en een woningbehoefte van 800 woningen tot 2030, is er nog ruimte voor het toevoegen van 211 extra woningen in de gemeente. Met de realisatie van 90 woningen voorziet het initiatief aan de Jachthaven Laamens daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.
- Ook uit de ‘Woningprogrammering naar realisatiecapaciteit Regio Alkmaar van oktober 2020’ blijkt dat er nog onvoldoende woningen in de programmering zijn opgenomen om aan de woningbehoefte van Castricum te voldoen. Het woningbouwproject jachthaven Laamens is hierin opgenomen met in totaal 90 woningen. Aangezien de programmering naar realisatiecapaciteit rekening houdt met planuitval, waarbij jaar van oplevering en planstatus bepalend zijn voor hoeveel woningen het plan meetelt in de programmering staat dit plan in oktober 2020 met 72 woningen voor het jaar 2022 opgenomen. Naarmate het jaar van oplevering dichterbij komt en de planstatus definitiever wordt gaat het plan meer meetellen in de programmering.

Kwalitatieve behoefte

De ontwikkeling Jachthaven Akersloot, waarbij woningen in het sociale, midden en vrije sector segment worden gerealiseerd, voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- Om de doorstroming in de gemeente te bevorderen moeten er vooral duurdere koopwoningen en vrije sector woningen (huur en koop) worden toegevoegd. Daarmee komen woningen in het middensegment vrij die weer betrokken kunnen worden door doorstromers uit een starterswoning. Het initiatief realiseert middensegment woningen en vrije sector appartementen, en sluit daarmee aan op deze kwalitatieve behoefte in de gemeente.
- Op de langere termijn verschuift de vraag in de gemeente van grondgebonden woningen naar appartementen (of levensloopbestendige woningen). Het initiatief sluit hierop aan door beide type woningen te realiseren. Het aantal appartementen in het beoogde programma ligt daarbij hoger dan het aantal grondgebonden woningen.
- Op de korte termijn is er nog een lichte behoefte aan sociale huurwoningen, maar op de langere termijn neemt deze vraag af. De gemeente zet de komende jaren nog in op 30% sociale woningbouw bij nieuwbouw, waarbij de nadruk binnen het sociale segment vooral ligt op de huursector. Het initiatief gaat uit van 30% sociale woningen, waarmee wordt aangesloten bij de ambitie van de gemeente.

Recreatiewoningen

Het initiatief voor de 14 recreatiearken in Jachthaven Laamens in Akersloot voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de behoefte in het kader van de Ladder is vooraf het ruimtelijk verzorgingsgebied afgebakend, om zo de behoefte aan het initiatief in beeld te kunnen brengen.

Voor verblijfsrecreatie is evident dat de vraag per definitie vooral van grotere afstand komt en juist minder uit het verzorgingsgebied zelf. De afgebakende regio voor deze doelgroep moet dan ook worden beschouwd als 'oriëntatie- c.q. zoekgebied'. Binnen dit gebied kunnen soms effecten van een ontwikkeling optreden, hoewel dat bij onderhavig initiatief niet het geval is.

Behoefte

De ontwikkeling van 14 recreatiearken binnen het plan 'Jachthaven BP Laamens' voorziet in een behoefte binnen het verzorgingsgebied, gezien de beleidskaders en de actuele trends en ontwikkelingen.

- De verblijfsrecreatiesector is zeer dynamisch en laat de afgelopen jaren een groei zien. Ook in het afgelopen 'coronajaar' steeg het aantal overnachtingen in de verblijfsrecreatie flink ten opzichte van 2019, doordat veel Nederlanders deze zomer in eigen land bleven. Er bestaat een aanhoudende vraag aan kleinschalige accommodaties met bijzondere kenmerken en kwaliteiten (inrichting, faciliteiten, vormgeving) en een hoge belevingskwaliteit op 'unieke' locaties. Gericht op specifieke doelgroepen of nichemarkten. Onderhavige ontwikkeling is hiervan een goed voorbeeld, met name doordat het drijvende recreatiewoningen betreft met desgewenst een eigen vaartuig 'voor de deur'. De ontwikkeling is daarmee complementair aan het huidige aanbod en trekt deels nieuwe doelgroepen naar de regio.
- Een locatie aan het water als de onderhavige is daarbij extra kansrijk, o.a. vanwege aspecten als ontspanning, beweging (varen, fietsen, wandelen), weidsheid en koelte. Indien gewenst kunnen gasten echter ook vele recreatieve routes (water- of landgebonden) volgen en bestemmingen in de regio bezoeken. Toevoeging van dit accommodatietype, in een kleinschalige opzet, zal de

keuze in de regio rond Akersloot verbreden en voorziet kortom in een behoefte. De beoogde verblijfsrecreatie zal bijdragen aan een sterkere en bredere toeristische verzorgingsfunctie voor de regio.

- De ontwikkeling speelt ook sterk in op de behoefte van de lokale, regionale en provinciale overheid, zoals omschreven in diverse beleidsdocumenten. Het initiatief heeft meerwaarde voor de economische, toeristische en ruimtelijke structuur van de regio.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet te verwachten dat er onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat optreden als gevolg van de ontwikkeling van Jachthaven Laamens. Per saldo heeft de ontwikkeling een positief effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat binnen de gemeente Castricum en de nabije omgeving.

Wonen

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 90 woningen in Jachthaven Laamens onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Castricum en de kern Akersloot.

Recreatiewoningen

Vanwege de bijzondere kwaliteiten van de verblijfsvorm (recreatiearken) en de locatie (aan het water) is de onderhavige ontwikkeling zonder meer onderscheidend binnen de regio en complementair aan het bestaande aanbod in de regio. Doordat voor de onderhavige ontwikkeling voldoende behoefte is aangetoond, zal deze naar alle waarschijnlijkheid geen leegstandseffecten genereren in de regio. De effecten op het woon-, werk- en leefklimaat zijn, vanuit de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, per saldo positief en derhalve aanvaardbaar. Gemeente en regio zullen economisch (bestedingen) en maatschappelijk (leefbaarheid) profiteren van de extra verblijfsrecreatie. De recreatiewoningen leveren daarnaast een bijdrage om ook andere voorzieningen langs het meer op peil te kunnen houden.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: Recreatie met de functieaanduiding 'jachthaven' en deels de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'horeca tot en met categorie 2'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- Ten noorden en ten zuiden van het plangebied geldt de bestemming wonen. Het plangebied wordt ingesloten door woongebied c.q. stedelijk gebied.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen.

De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie. Gebiedsgericht investeren in de landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve en ecologische kwaliteiten. In alle gevallen is ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt.

In deze visie wordt de ambitie beschreven te zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. De provincie onderscheidt een aantal algemene ambities en doelstellingen:

a. *Klimaatverandering*

De provinciale ambitie is een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland. We ontwikkelen en richten stad, land en infrastructuur klimaatbestendig en waterrobuust in. De provincie zet zich in om gebiedsgericht en in gezamenlijkheid met de partners die daar mede voor verantwoordelijk zijn de bodemdaling in veenweidegebieden af te remmen, te stoppen en zo mogelijk te herstellen

b. *Gezondheid en veiligheid*

De provinciale ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit betreft bodem, water, lucht, omgevingsveiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. In elk geval voldoet de provincie aan de wettelijke normen, en waar mogelijk zoekt de provincie ruimte voor verbetering. De provincie spant zich in om samen met de partners zo spoedig mogelijk aan de KRW-normen voor water en aan de WHO-normen voor luchtkwaliteit te voldoen, doch uiterlijk in 2027 wat betreft de KRW-normen en 2050 wat betreft de WHO-normen.

c. *Biodiversiteit en natuur*

De provinciale ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Zoals een gezonde leefomgeving, economisch duurzame landbouw, bodem- en waterkwaliteit, aantrekkelijke verstedelijking en klimaatadaptatie.

In de visie worden vijf samenhangende bewegingen omschreven die laten zien hoe de provincie wil omgaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. De provincie geeft aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.

5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling volgt de ambitie van de Provincie Noord-Holland. Een ambitie voor de ontwikkeling van recreatiemogelijkheden met behoud van de groenblauwe structuur. In de planontwikkeling wordt aandacht besteed aan de waterhuishouding, duurzaamheid en circulariteit. Daar waar haalbaar worden in het gebouw mogelijkheden voor een optimale energieuishouding toegepast.

3.2.2 Omgevingsverordening NH 2020

Op 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Omgevingsverordening NH2020 is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving.

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. We zoeken naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Woningbouw

Provincie Noord-Holland wil dat er meer ruimte komt voor woningbouw in Noord-Holland Noord. De nieuwe omgevingsverordening regelt dat in landelijk gebied woningbouwprojecten tot 11 woningen gebouwd kunnen worden aan de rand van kernen en dorpslinten. Grootschalige woningbouw (meer dan 11 woningen) was onder voorwaarden altijd al mogelijk in landelijk gebied. De plannen moeten wel worden opgenomen in een woonakkoord, gemeenten moeten aantonen waarom woningbouw op die locatie nodig is en het goed inpassen in het landschap.

Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

32 meest waardevolle en kwetsbare landschappen in de provincie zijn aangewezen als 'Bijzonder Provinciaal Landschap'. Op deze gebieden zijn we extra zuinig vanwege hun bijzondere waarde voor mens en dier. Per gebied is aangegeven welke bijzondere kernkwaliteiten aanwezig zijn. Dat kunnen ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden zijn. Hieronder vallen: het leefgebied voor weidevogels, waterlopen en verkavelingsvormen in oude polders, de openheid en de vergezichten in het landschap of een bijzondere bodemopbouw. Als deze kernkwaliteiten niet aantast worden, is bijvoorbeeld woningbouw onder voorwaarden mogelijk. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels opgesteld over hoe toegestane ontwikkelingen ingepast kunnen worden in deze gebieden.

Windenergie

Om de energietransitie te versnellen is het in de MRA mogelijk om nieuwe windturbines te bouwen. De regels zijn versoepeld, waardoor het mogelijk is om 3 windturbines op een rij te bouwen, waar dit voorheen minimaal 6 windturbines waren. Dit maakt het makkelijker om plannen te maken.

Voor de bouw van een nieuwe turbine hoeven er niet langer twee verouderde turbines weggehaald te worden. Daarnaast kunnen gemeenten Gedeputeerde Staten verzoeken om gebieden aan te wijzen waar windturbines mogen komen. Gemeenten in de MRA kunnen hiermee vooruitlopen op de Regionale Energiestrategie (RES) en uitvoering geven aan de ambities. Ook is in heel Noord-Holland onder voorwaarden een turbine van maximaal 15 meter op boerenerven toegestaan.

Doorwerking plangebied

Onderhavig planvoornemen heeft geen grote impact op de drie genoemde belangrijke pijlers uit de Omgevingsverordening. Het initiatief maakt het mogelijk dat een bestaand stedelijk gebied transformeert naar wonen, recreatie en verblijfsrecreatie aan het meer. Het initiatief levert daarmee een bijdrage aan versterking van de economie en de leefbaarheid van kleine kern Akersloot.

Het plangebied is niet gelegen binnen een bijzonder provinciaal landschap (BPL). Het plangebied ligt, zowel aan het Alkmaardermeer, als aan een doorgaande waterverbinding van meer en kanaal. De transformatie van de Jachthaven Laamens naar wonen, recreatie en verblijfsrecreatie aan het water betreft daarmee een thematische en gebiedsgerichte -opgave. De kansen en oplossingen wat betreft cultuurhistorie, ondernemers, en meerdere vormen van gebruik zijn daarbij optimaal benut. Daarnaast levert dit initiatief een bijdrage aan de overgang naar duurzame energie en een gezonde leefomgeving.

3.2.3 Provinciale Woonvisie 2010-2020

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020, vastgesteld door Provinciale Staten op 27 september 2010. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde. Als doelstelling is opgenomen het streven naar voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in het jaar 2020.

De speerpunten van dit beleid zijn:

- verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
- verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Doorwerking plangebied

Het voorgenomen initiatief, waarbij kwalitatief hoogstaande woningen worden gerealiseerd, past goed binnen de doelstellingen van het provinciale woonbeleid. De herstructurering van het plangebied zal bijdragen aan het beter laten aansluiten van vraag en aanbod van woningen. Voorgenomen initiatief betreft een ontwikkeling van voornamelijk nultredenwoningen waarbij een gevarieerd aanbod ontstaat in prijsklasse en grootte, zodat het een plek biedt voor uiteenlopende doelgroepen. Tevens zal er bij de herstructurering van het plangebied bijgedragen worden aan de doelstelling om het woningaanbod steeds duurzamer te maken.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie regio Alkmaar 2013-2020

De regionale woonvisie is op 4 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Castricum. De visie biedt kaders voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Daarbij wordt voldoende ruimte overgelaten om op de lokale behoefte in te spelen. De financiële crisis, ingezet in 2008-2009, heeft de woningmarkt in Nederland volledig op zijn kop gezet. De situatie in de Koopsector ten tijde van het opstellen van de Regionale woonvisie was, dat we eerst moesten zoeken naar een consument en dan pas kunnen bouwen.

Het antwoord daarop is volgens de Regionale woonvisie, dat we goed moeten luisteren naar de markt en aanbieden waar de klant om vraagt.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief om 90 appartementen te realiseren sluit aan op de regionale afspraken, dat wil zeggen, dat de programmering kwalitatief aansluit op de behoefte.

3.3.2 Regionaal Actie Programma 2016-2020

De ladder voor duurzame verstedelijking is ten tijde van de crisis in werking getreden in 2012 en was bedoeld om leegstand tegen te gaan, door het aantonen van de maatschappelijke behoefte. De maatschappelijke behoefte moest destijds ook regionaal worden afgestemd. Per 1 juli 2017 is de eis tot regionale afstemming vervallen in de Rijksladder.

Het mag inmiddels duidelijk zijn dat de economische crisis voorbij is en bouwen voor de leegstand daarmee niet meer aan de orde is. De Rijksladder is uitgewerkt in het Regionaal Actie Programma 2016-2020 (RAP). Het RAP geeft de ambities en afspraken weer die belangrijk worden geacht in de regio Alkmaar. Een van de belangrijkste onderdelen van het RAP is dat gemeenten en provincie prioriteit geven aan het binnenstedelijk ontwikkelen en hoe transformatie kan bijdragen aan de binnenstedelijke bouwproductie.

Het RAP bevat daartoe een kwalitatief afwegingskader om te bepalen welke plannen zowel lokaal als regionaal de woningmarkt het meest versterken/de beste aanvulling leveren op de lokale/regionale woningmarkt. Als binnenstedelijke transformatielocatie scoort de transformatie van Jachthaven Laamens naar wonen aan de haven en het meer, hoog in dit afwegingskader.

Een prioriteit is het ontwikkelen van woningen op inbreidingslocaties (afpraak 3 RAP).

Doorwerking plangebied

In paragraaf 3.1.4 is een toets gedaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast is het initiatief regionaal afgestemd en daarmee in lijn met regionaal beleid.

3.3.3. Regionale woningbouwafspraken

Met de notitie Regionale Woningbouwafspraken en programmering zijn de ambities en opgaven, programmering- en woningbouwafspraken van het Regionaal Actie Programma wonen (RAP) uit 2017

nader uitgewerkt. De afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren zijn hiermee verder geconcretiseerd.

Regio Alkmaar ziet een vijftal opgaven:

1. Het bouwtempo moet stevig omhoog om de huidige druk op de markt het hoofd te bieden;
2. Flexibiliteit creëren in planvoorraad door adaptief te programmeren;
3. Inzet op de diversiteit in woonmilieus, waarbij drie subregio's op basis van de verscheidenheid aan woonmilieus wordt gehanteerd: Alkmaar, Heerhugowaard / Langedijk en de BUCH gemeenten;
4. Voorkomen van verdringing;
5. Inspelen op de lange termijn behoefte.

De regionale woningbouwafspraken hebben, door voortschrijdend inzicht, geleid tot een aanpassing van de afspraken uit het RAP. Regio Alkmaar:

- zet in op een versnelling in realisatie van woningbouw;
- zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
- kiest voor versterking van woningmarktsegmenten waar we tekort van hebben;
- zet in op een gezamenlijke aanpak voor de regionale behoefte: lokaal wat kan, regionaal wat moet;
- toetst de planvoorraad continu aan de marktvraag en realiteit;
- kiest voor plannen die een ruimtelijke versterking van onze regio betekenen;
- werkt vanuit de bedoeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- streeft naar een duurzame woningvoorraad;
- zit dicht op de markt en monitoren de ontwikkelingen in nieuwbouw en bestaande voorraad.

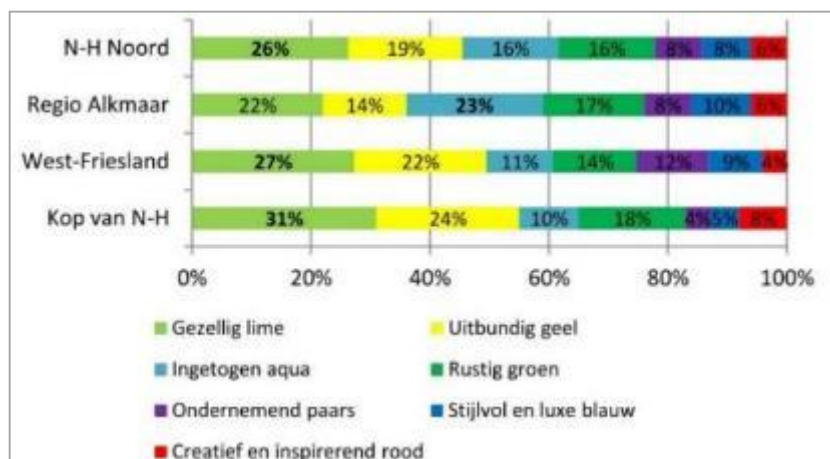
Met deze nieuwe woningbouwafspraken gaat Regio Alkmaar zich meer richten op realisatiecapaciteit. Het project Jachthaven Laamens is in de regionale woningprogrammering opgenomen.

3.3.4 Toeristische recreatieve visie regio Alkmaar 2015

De Regio Alkmaar bestaat uit 7 gemeenten waaronder Castricum. De Regio Alkmaar ziet urgentie en meerwaarde in een stevige, aantrekkelijke en toekomstbestendige vrijetijdssector. Onderstaande punten uit de Toeristisch recreatieve visie regio Alkmaar 2015, hebben raakvlak met de ontwikkeling van recreatiearken:

- a. Duurzaamheid en het effect op vrije tijd
 - Duurzaamheid wordt in toenemende mate gevraagd door dagrecreanten en verblijfstoeristen (het is geen nichemarkt meer);
 - Verblijfstoerisme en dagrecreatie kunnen bijdragen aan duurzaamheid door zorg voor behoud van landschappelijke en cultuurhistorische aspecten op bestemmingen.
- b. Duurzaamheid (vergroening / verduurzaming / ecologisch) wordt steeds meer een randvoorwaarde voor (toeristisch-recreatief) ondernemen.
- c. Duurzaamheid bevorderen wat betreft de beleving van de natuur voor de lange termijn. Voorbeeld van duurzaam ervaren van de natuur vanaf het water is elektrisch varen.

- d. De Toeristisch recreatieve visie regio Alkmaar maakt onderscheid in leefstijlen van verblijfsrecreanten. De leefstijlen worden in de visie aangeduid met een kleur, zie tabel 3.1



Tabel 3.1: Leefstijlprofiel Regio Alkmaar en de overige 3 regio's Noord-Holland Noord

Doorwerking plangebied

De recreatiearken zijn gelegen in de buitenhaven en op het meer en worden zodanig gesitueerd en ingericht, dat per ark sprake is van privacy en royaal uitzicht op het meer. De 14 recreatiearken zijn daardoor naar verwachting bijzonder interessant voor onderstaande leefstijlen:

Ingetogen aqua

Dit zijn geïnteresseerde recreanten, die inspirerende activiteiten zoeken. Ze gaan vaak samen met hun partner op stap, waarderen natuur en cultuur en willen betekenisvol deelnemen aan de maatschappij. Duurzaamheid is een thema dat hen aanspreekt en aqua wil zich graag verdiepen in het verhaal van de streek. De recreatiearken zijn aantrekkelijk voor deze groep, door het duurzame karakter van de arken en de bijzondere ligging op het meer, met een bijbehorend bootje om op stap te gaan en je vanaf het water te verdiepen in het verhaal van de streek;

Rustig Groen

Rustige recreanten. Geen grote wensen, houden van privacy en rust. Vaak één en tweepersoonshuishoudens in de oudere leeftijdscategorie. Willen de drukte vermijden en gaan daarom dus niet graag naar evenementen en grote attracties. In de eigen omgeving is genoeg moois te zien en te ontdekken, je hoeft er niet ver voor te reizen. Doe maar gewoon dan doe je al gek genoeg. De recreatiearken zijn aantrekkelijk voor deze groep, door de ligging van de arken in de buitenhaven op het meer, met een bijbehorend bootje om iets moois te ontdekken in de omgeving;

Ondernemend paars

Laten zich graag verrassen en inspireren. Het gewone is vaak niet goed genoeg, op zoek naar een bijzondere ervaring. Voorkeur voor individuele activiteiten. De recreatiearken zijn aantrekkelijk voor deze groep, door de bijzondere ervaring van een ark op het meer, met een bijbehorend bootje waarmee men er op uit kan trekken.

Stijlvol en luxe blauw

Zelfverzekerd. Vinden dat ze in hun vrijetijd wel wat luxe en stijlvolle ontspanning verdienen. Zakelijk en intelligent. Houden van stijl en klasse, meer gericht op exclusievere vormen van recreatie. Recre-

eren is ontspanning en afstand nemen van de dynamiek van alledag. De recreatiearken zijn aantrekkelijk voor deze groep, door de luxe van de arken en de exclusieve ligging op het meer, met een bijbehorend bootje voor ontspanning en verder afstand nemen van de dynamiek van alledag.

3.3.5 Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord 2017

In december 2017 is in regionaal verband een Visie op Verblijfsrecreatie vastgesteld. In deze Visie wordt onderscheid gemaakt in verschillende gebieden. Per gebied worden ambities voor 2030 gesteld. Gemeente Castricum is gelegen in het deelgebied Zuidkust. Nieuwe verblijfsrecreatie wordt bij voorkeur middels herontwikkeling van bestaande locaties gerealiseerd

Gemeente Castricum is een regiogemeente in Noord-Holland Noord 2017. Onderstaande punten uit de Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord, hebben een raakvlak met onderhavig planvoornemen en de realisatie van de recreatiearken:

- samenwerken aan een vitale verblijfsrecreatiesector;
- ruimte voor onderscheidend aanbod. Niet 'Meer van hetzelfde'. Uitgangspunt: 'wees onderscheidend';
- iedere nieuwe recreatieve chalet- en vastgoedontwikkeling dient te beschikken over een centrale bedrijfsmatige exploitatie;
- vitale verblijfsrecreatie versterkt de kracht van de omgeving waarin het ligt;
- waar mogelijk hergebruiken van het bestaande aanbod.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van het aanbod aan verblijfsrecreatie met een eigen, uniek en kwalitatief hoogwaardig karakter. De 14 recreatiearken worden bedrijfsmatig geëxploiteerd en leveren tevens een onderscheidende bijdrage aan een vitale jaar rond verblijfsrecreatiesector gelegen op het meer, met bij de recreatiearken een ligplaats voor boot of sloep. De recreatiearken versterken de bestaande omgeving van het Alkmaardermeer, door hergebruik en vitaliseren van de bestaande buitenhaven van jachthaven Laamens. Er is dus geen sprake van ruimtebeslag ten koste van bestaande landschappelijke of natuurwaarden. De ontwikkeling is in overeenstemming met het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Buitengewoon Castricum 2030

De structuurvisie Buitengewoon Castricum 2030 is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 december 2014. De visie is voor de gemeente een belangrijk beleidsdocument. Een structuurvisie brengt namelijk alle beleidsterreinen bijeen waarop de gemeente actief is. Zo wordt een beeld geschetst waar de gemeente wil staan anno 2030.

In de structuurvisie zijn drie speerpunten opgenomen: 1. Een open en gevarieerd landschap met erfgoed; 2. Een stabiel inwonersaantal met voorzieningen op maat; 3. Recreatie en toerisme.

Het aantal inwoners is in 2030 ongeveer 35.000. De bevolking bestaat uit inwoners in verschillende leeftijdscategorieën. In de Structuurvisie wordt geconstateerd dat er behoefte is aan de verdere groei en ontwikkeling van toeristische voorzieningen, waaronder overnachtingsmogelijkheden. De ambitie

gaat hierbij niet uit naar grootschalige ontwikkelingen, maar eerder naar kleinere voorzieningen en faciliteiten. Hierbij kan niet alleen rekening worden gehouden met de wensen van de inwoners, ook de behoefte van de bezoekende consumenten speelt hierbij een rol.

Doorwerking plangebied

Uit onderzoek van Vlieg makelaars te Alkmaar is gebleken dat het aanbod aan nultredenwoningen in Akersloot nihil is en de vraag groot. Daarnaast draagt transformatie van bestaand stedelijk gebied bij aan openhouden van het landschap. Met onderhavige ontwikkeling worden er 90 woningen gebouwd, het initiatief sluit aan op de visie.

De transformatie van Jachthaven Laamens naar wonen, recreatie en verblijfsrecreatie aan het water is ingebed in de cultuurhistorische waarden, natuurlijke omgeving en inrichting van de bestaande situatie. Plan Laamens sluit daarmee aan bij de identiteit van de dorpskern Akersloot. Het initiatief levert een bijdrage aan zowel de eigen woningbehoefte van de gemeente Castricum en de regio Alkmaar, als aan de verblijfs- en waterrecreatie.

3.4.2 Strategienota 2017-2020 Recreatie en Toerisme

De Strategienota 2017-2020 Recreatie en Toerisme betreft een uitwerking van de Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum. Recreatie en Toerisme zijn belangrijke pijlers van de lokale economie. De Strategie zet in op een kwalitatief hoogwaardig en gevarieerd aanbod, waar door middel van marketing voldoende bekendheid aan wordt gegeven. Ontwikkelingen dienen de natuurlijke en landschappelijke waarden te behouden of te versterken.

Volgens de nota blijft in de watersport het totale aantal pleziervaartuigen gelijk. De bezetting in jachthavens staat onder druk, wachtlijsten zijn verdwenen en aanbod van nieuwe ligplaatsen is afgelopen jaren toegenomen.

Missie en doel van de strategienota voor 2030

'Recreatie en Toerisme bevorderen wordt aangeduid als belangrijke pijler van de lokale economie. De gemeente Castricum is uitgegroeid tot een bloeiende toeristische gemeente, die in en buiten het hoogseizoen een aantrekkelijk aanbod heeft voor bezoekers. De bestaande kwaliteiten, waaronder de cultuurhistorische en natuurlijke waarden, zijn beter zichtbaar en daarmee is de beleevingswaarde vergroot. Alle ontwikkelingen sluiten aan bij de identiteit van het gebied en de inwoners.'

De volgende punten uit de Strategienota 2017-2020 Recreatie en Toerisme van gemeente Castricum hebben met een raakvlakken met onderhavige ontwikkeling:

- Liever geen grootschalige of op massa gerichte evenementen en voorzieningen. Aanbieders van attracties, faciliteiten en accommodaties, beheerders van terreinen en infrastructuur en overheden zullen rekening moeten houden en zullen rekening willen houden met de wensen van de consument.
- Het zichtbaar en beleefbaar maken en het verbinden van trekpleisters, verborgen 'schatten' en ontmoetingspunten in de gemeente.
- In economisch opzicht zal kwaliteitsverbetering leiden tot vergroten van werkgelegenheid, hogere omzetten, meer verblijfsrecreatie en hogere gemeentelijke inkomsten.
- De gemeente benadert recreatie en toerisme vanuit de thema's: verblijfs-, dag- en waterrecreatie.
- Bij alle ontwikkelingen richt de gemeente zich op:
 - behoud van cultuurhistorische waarden, natuurlijke omgeving en inrichting;

- aansluiten bij de identiteit van de dorpskern.
- Bijdragen aan het verlengen van het toeristische seizoen.

Doorwerking plangebied

De 14 recreatieaken betreffen een kleinschalige ontwikkeling van jaar rond verblijfsrecreatie op het water. De ontwikkeling biedt de unieke beleving van verblijven in een drijvende recreatiewoning op het Alkmaardermeer, ter plaatse van de bestaande buitenhaven van voormalige Jachthaven Laamens. De recreatiearken dragen bij aan verlengen van het toeristische seizoen, mede door hun duurzame karakter in combinatie met de unieke beleving van het meer vanuit de drijvende recreatiewoningen in de buitenhaven.

Het Alkmaardermeer is voor een groot deel onttrokken aan het zicht en de beleving van, zowel passanten, als inwoners van Akersloot. Het meer is daarmee een verborgen schat in de gemeente Castricum. Met de transformatie van Jachthaven Laamens wordt het Alkmaardermeer ter plaatse van de jachthaven zichtbaar en beleefbaar gemaakt:

- voor inwoners en passanten;
- voor de nieuwe bewoners van de Jachthaven;
- voor gebruikers van de 14 drijvende recreatiewoningen in de buitenhaven.

3.4.3 Woonvisie 2020-2025

Met de Woonvisie Castricum schetst de gemeente haar visie op het wonen in de gemeente Castricum. Deze woonvisie houdt rekening met de kaders van het landelijk, provinciaal en regionaal woonbeleid. Andere belangrijke kaders zijn het Raadsbreed programma 2018 – 2022 ‘SAMEN MAATWERK LEVEREN’ en het coalitieakkoord 2019-2023 ‘Duurzaam doorpakken!’ van de provincie Noord-Holland.

Raadsbreed programma 2018-2022 wonen en bouwen

Ambitie wonen en bouwen: Een woningaanbod dat aansluit bij de behoefte en financiële mogelijkheden van alle inwoners. Nieuwbouw realiseren we zowel in de rafelranden als binnen de dorpskernen, met behoud van het groene karakter. De woningbehoefte is na het herstel van de economie in de afgelopen jaren snel toegenomen. De prijzen van woningen zijn gestegen en de zorg bestaat dat wonen in de gemeente niet langer voor iedereen haalbaar is.

Doorwerking plangebied

Voorliggend plan sluit aan bij het raadsprogramma. De gemeente zet in op 30% sociale woningbouw (categorie 1 en 2 samen, tabel 2) bij nieuwbouw, waarbij de nadruk de komende jaren vooral op de huursector ligt. Het initiatief levert een bijdrage aan zowel de eigen woningbehoefte van de gemeente Castricum en de regio Alkmaar, er woningen gerealiseerd die aansluiten bij de vraag van jongeren, gezinnen en ouderen.

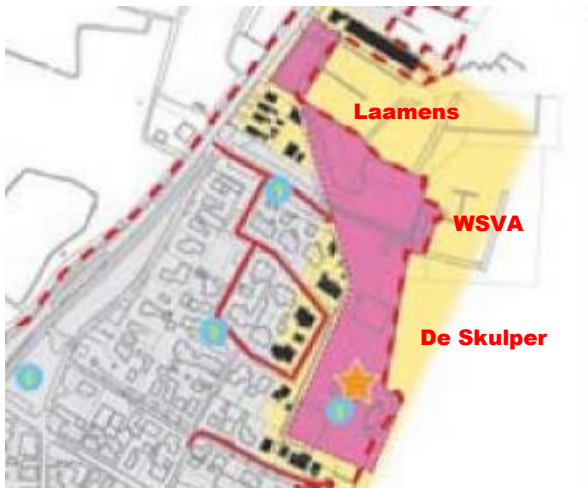
Tabel 2 Categorieën woningbouw gemeente Castricum (2021)

	Koop	Huur
Categorie 1	Tot €202.800	Tot €633,25
Categorie 2	€202.800 tot €248.000	€633,25 tot €752,33
Categorie 3	Vanaf €248.000	Vanaf €752,33

3.4.4 Masterplan inbreidingen

De Jachthaven Laamens te Akersloot is in 2009, samen met de voormalige Jachthaven De Skulper en de jachthaven van de Watersportvereniging Akersloot (WSVA), in het Masterplan inbreidingen van de gemeente aangewezen als één samenhangende inbreidingslocatie aan het Alkmaardermeer.

Het betreft de inbreidingslocatie voor woningbouw genaamd 'Omgeving Jachthaven Akersloot' als vermeld op bladzijde 165 van het einddocument Masterplan inbreidingen van 26 november 2009.



Figuur 3.2 Inbreidingslocatie Omgeving Jachthaven Akersloot

Volgens de toelichting bij inbreidingslocatie 'Omgeving Jachthaven Akersloot'. *“Op deze plek zou een front aan het water gerealiseerd kunnen worden, waarbij woningen kunnen profiteren van de kwaliteiten van het water. De locatie biedt zeer veel potentie en is uitermate geschikt om het Alkmaardermeer in contact te brengen met de kern Akersloot.”*

4. OMGEVINGSASPECTEN

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen.

In de hier navolgende paragrafen wordt op alle relevante milieu en waardenthema's ingegaan.

4.1 Geluid wegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Er is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Deze is opgenomen in de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Op basis van onderhavig onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geluidsbelasting vanwege de Geesterweg is op een aantal woningen hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Maatregelen zijn in dit kader overwogen.
- De vernietiging van het bestemmingsplan Aansluiting Heiloo A9 heeft directe gevolgen voor dit plan. Hierdoor komt de geluidsbelasting van de Geesterweg 4 dB hoger uit dan indien de aansluiting wordt aangelegd.
- Uit de maatregelenoverweging blijkt dat er geen bron- of overdrachtsmaatregelen getroffen kunnen worden.
- Er dienen derhalve maatregelen aan de ontvanger zijde te worden getroffen.
- Door het treffen van maatregelen zal de binnenwaarde van 33 dB worden gewaarborgd.
- Voor het plan dienen hogere grenswaarden te worden aangevraagd. Deze dienen voor de vaststelling van het plan verkregen zijn.

Het onderzoek is voorgelegd aan de Omgevingsdienst. Deze is akkoord met de hierboven genoemde conclusies. Het aspect wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Verkeersbewegingen bestaand en nieuw

De bestaande situatie betreft de verkeersbewegingen van een jachthaven in gebruik met ca.100 botenligplaatsen en een horecalocatie voor ca. 250 gasten. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is gekeken naar de toename van het verkeer. Daarbij wordt gekeken naar de huidige planologische mogelijkheden en niet naar het huidige gebruik. In het kader van vigerende bestemmingsplan

is immers al gekeken naar de gevolgen van de bestemming voor het verkeer en dat is akkoord bevonden. Voor het bestemmingsplan is een verkeer-en parkeeronderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Toekomstig

Met dit plan worden 90 appartementen mogelijk gemaakt. In dit geval wordt uitgegaan dat het allemaal koopappartementen zijn. Er wordt uitgegaan van het volgende programma:

- | | |
|--|----|
| • Sociale woningen | 27 |
| • Middensegment | 20 |
| • Vrijesector appartementen | 43 |
| • Recreatiearken (drijvende recreatiewoningen) | 14 |

Om de verkeersgeneratie van het plan te bepalen wordt gebruik gemaakt van de CROW-publicatie (381) met kengetallen. Hieronder wordt de verkeersgeneratie weergegeven:

- | | |
|---|------------------------------|
| • Koop, appartement, goedkoop (27 st.): | 132,3 mvt/etmaal |
| • Koop, appartement, midden (20 st.): | 112 mvt/etmaal |
| • Koop, appartement, duur (43 st.): | 305,3 mvt/etmaal |
| • Recreatiewoningen | 12,8 mvt/etmaal ² |
| • <u>Cafetaria</u> | <u>28 mvt/etmaal</u> |
| • Totaal | 601 mvt/etmaal |

In het zuidoosten van het plangebied is daarnaast nog een oppervlakte aan gemengde voorzieningen toegestaan (max. 200 m²). Dit kan ingevuld worden met horeca of bijvoorbeeld een dienstverlening voor de recreatiearken. In de CROW-publicatie is voor “horeca” geen generaal kencijfer opgenomen. In de parkeerbalans is uitgegaan van 7 parkeerplaatsen voor deze voorzieningen. Dit zou ongeveer neer komen op 4 verkeersbewegingen per parkeerplaats (elke parkeerplaats wordt dan 2x bezet). De totale verkeersgeneratie bedraagt dan 28 mvt/etmaal. De totale verkeersgeneratie van het plangebied komt hiermee neer op circa 601 mvt/etmaal.

Bestaand

Daartegenover staat dat de bestaande jachthaven (100 ligplaatsen) met horeca (circa 250 plaatsen) komt te vervallen. Dit zijn een woning, jachthaven, bedrijvigheid en een restaurant. Op basis van de functies die binnen het huidige bestemmingsplan aanwezig zijn is de parkeervraag en de verkeers-aantrekkende werking (verkeersgeneratie) berekend van het plangebied. Dit conform de CROW publicatie 381: ‘Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’.

- Huidige parkeervraag plangebied, op het piekmoment de werkdagavond, van 163 parkeerplaatsen.
- Deze parkeervraag wordt voor 123 parkeerplaatsen binnen het eigen plangebied opgevangen.
- De overige 40 parkeerplaatsen worden opgevangen in het openbaar parkeren van de directe omgeving van het plangebied, waaronder De Noord.
- Huidige verkeersgeneratie per etmaal van het plangebied betreft circa. 700 mvt/etmaal.

De toekomstige verkeersgeneratie per etmaal voor de planontwikkeling bedraagt circa 601 mvt/etmaal. Dit is ca. 100mvt/etmaal minder dan de verkeersgeneratie van de huidige functie van het plangebied.

² Hierbij is uitgegaan van de kengetallen van een bungalowpark. Hiervoor geldt 2,3 mvt/etmaal/bungalow

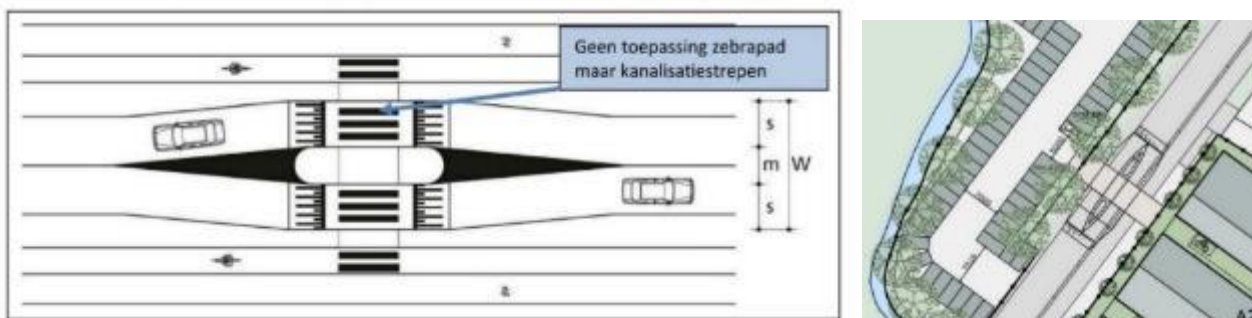
Ontsluiting

De jachthaven is gelegen aan De Noordzijde van het dorp, aan de Geesterweg. De Geesterweg is, ter hoogte van het projectgebied, gelegen binnen de bebouwde kom en heeft een snelheidsregime van 50km/uur. In de huidige situatie verwerkt de Geesterweg circa 4.223 verkeerbewegingen per etmaal. Daar komt bij dat in de toekomstige situatie, waarbij de aansluiting op de Rijksweg A9 (Heiloo) wordt voltooid, het verkeer zal afnemen naar 3.300.

Recent is de Geesterweg opnieuw ingericht met een vrij liggend fietspad. Autoverkeer en fietsverkeer zijn gescheiden conform de eisen van duurzaam veilig. Daarmee is een duurzaam veilige fietsverbinding aanwezig naar het centrum van Akersloot en de omliggende regio.

Een deel van het parkeren van plangebied Laamens vindt plaats op het bestaande parkeerterrein aan de overzijde van de Geesterweg. Om vanaf de parkeervoorziening naar het plangebied te komen, moet de Geesterweg worden overgestoken. De ongeregelde oversteekplaats van het voetgangersverkeer van de oostzijde van de rijweg (parkeerterrein) naar de nieuwe ontwikkeling (oostzijde) dient te voorzien te zijn van een middengeleider. Deze middengeleider is noodzakelijk om de gewenste veiligheid voor het oversteken van de rijweg te optimaliseren. Dit is noodzakelijk omdat het parkeerterrein een structurele rol krijgt in de parkeervoorziening van de ontwikkeling van het plangebied Laamens. Door het stedenbouwkundig bureau BDKL is deze verkeerskundige wens ingepast in het ontwerp. Aan Buro van Schooten is gevraagd om dit ontwerp te toetsen op de maatvoering en inpassing in het plangebied en de richtlijnen/ruimtebehoefte vanuit het CROW. Tevens is gevraagd deze verkeerskundige inpassing kort te sluiten met de verkeerskundig adviseur van de gemeente zodat de inpassing draagvlak heeft binnen de gemeentelijke kaders.

Oversteken van de Geesterweg door voetgangers is mogelijk als wordt gekozen voor kanalisatiestrepen en een middenberm. Een zebrapad al dan niet met verkeerslichten heeft niet de voorkeur en hoeft volgens de geldende normen ook niet. Een zebrapad kan daarbij leiden tot schijnveiligheid omdat de voetganger voorrang heeft en het autoverkeer een zebrapad aldaar niet verwacht. Ook het oversteken van het losliggende fietspad is mogelijk gezien de geldende normen. Het is niet wenselijk om de Geesterweg af te waarden tot een 30 km/u-weg. De Geesterweg is een doorgaande weg die onlangs is heringericht. Afwaardering is niet nodig en zal bovendien tot gevolg hebben dat er een reconstructie moet plaatsvinden. Voor de inpassing van de oversteekplaats zijn richtlijnen opgesteld door het CROW. In onderstaande afbeelding staat de maatvoering en inrichtingsvorm vanuit de richtlijnen weergegeven.

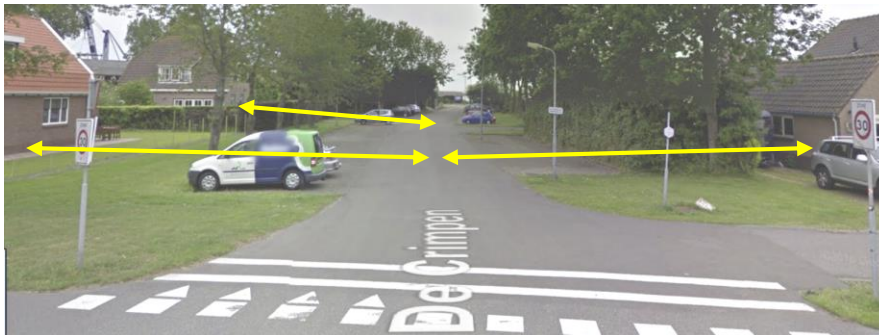


Figuur 4.1: Principe opzet oversteekplaats Geesterweg voor voetgangers en fietsers

Zoals gezegd, is het op deze locatie niet wenselijk een zebrapad toe te passen. Het zebrapad in bovenstaande CROW afbeelding zal vervangen worden door kanalisatiestrepen waardoor de voetgangersoversteekplaats niet in de voorrang zal zijn. Door de afname van verkeer op de Geesterweg, door de nieuwe aansluiting bij Heiloo op de A9, zal de aanleg van de oversteekplaats niet leiden tot een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder conform het advies van de RUD, d.d. 4 april 2019.

Ervanuit gaande dat de helft van de woningen in plan Laamens via de Noord ontsloten wordt, betekent dat er op De Noord circa 288 ritten per dag extra bijkomen. Een 30 km/h weg is volgens de CROW normen berekend op max 4.000 voertuigen per etmaal. De huidige intensiteit is laag waardoor deze norm niet overschreden wordt. De Noord sluit aan op de Geesterweg middels een voorrangkruispunt, zie afbeelding.

De afstand van de gevels van de bestaande woningen langs De Noord tot het hart van de weg is circa 14 meter (zie gele pijlen). Dit is ook in een dorps situatie een ruime afstand, die geen aanleiding zal geven tot onevenredige geluidhinder op de gevels.



Figuur 4.2: De Noord, vanaf de Geesterweg (Street view)

Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente is beschreven in 'Nota Parkeernormen Castricum 2020'. Voor plan Laamens is uitgegaan van de nieuwe parkeernormen. De nota bevat parkeernormen gebaseerd op recente (2018) landelijke parkeerkengetallen. Parkeernormen worden gebruikt bij het beoordelen van bouwplannen en/of functiewijzigingen om een parkeereis te stellen. De parkeereis geeft aan hoeveel parkeerplaatsen de ontwikkelaar van een bouwplan moet realiseren. Door het stellen van een parkeereis wordt voorkomen dat een bouwplan een te grote parkeer-druk op de openbare ruimte geeft en er daardoor een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat. Aan de andere kant moet een parkeereis niet te hoog zijn zodat ontwikkelingen in een gebied onmogelijk worden.

Ten opzichte van het oude parkeerbeleid zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd waarvan onderstaande van invloed zijn op plan Laamens:

- De indeling van de woningtypen is eenduidiger gemaakt en uitgebreid met een nieuwe woonvorm;
- De oude parkeernormen uit 2013 waren gebaseerd op de maximale waarde van de CROW-kencijfers uit 2012. In de nieuwe normen is ervoor gekozen om voor de gebieden met parkeerregulering uit te gaan van de minimale CROW-kencijfers voor het centrumgebied van Castricum en voor de andere gebieden daaromheen van het gemiddelde van de CROW - kencijfer uit 2018.

In onderstaande tabel is de parkeervraag berekend voor plan Laamens.

Parkeerbalans													
						werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-ochtend	zaterdag-middag	zondag-middag
Wonen	koop, etage, goedkoop	bewoner				50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
		bezoeker				10%	20%	80%	70%	0%	60%	80%	70%
	koop, etage, midden	bewoner				50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
		bezoeker				10%	20%	80%	70%	0%	60%	80%	70%
	koop, etage, duur	bewoner				50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
		bezoeker				10%	20%	80%	70%	0%	60%	80%	70%
	Recreatiearken	bewoner				50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Horeca	Cafeteria					30%	40%	90%	80%	0%	100%	100%	45%
				norm	aantal								
Wonen	koop, etage, goedkoop	bewoner	1,3	27	17,6	17,6	31,6	28,1	35,1	21,1	28,1	24,6	
		bezoeker	0,3	27	0,8	1,6	6,5	5,7	0,0	4,9	6,5	5,7	
	koop, etage, midden	bewoner	1,6	20	16,0	16,0	28,8	25,6	32,0	19,2	25,6	22,4	
		bezoeker	0,3	20	0,6	1,2	4,8	4,2	0,0	3,6	4,8	4,2	
	koop, etage, duur	bewoner	1,8	43	38,7	38,7	69,7	61,9	77,4	46,4	61,9	54,2	
		bezoeker	0,3	43	1,3	2,6	10,3	9,0	0,0	7,7	10,3	9,0	
	Recreatiearken	bewoner	1,7	14	11,9	11,9	21,4	19,0	23,8	14,3	19,0	16,7	
Horeca	Cafeteria		7	1	2,1	2,8	6,3	5,6	0,0	7,0	7,0	3,2	
						89,0	92,4	179,4	159,1	168,3	124,2	163,2	139,0

Tabel 4.1: Parkeerbehoefte ontwikkeling Laamens

In bovenstaande tabel is rekening gehouden met aanwezigheidspercentages. Maatgevend voor het parkeren is dan de werkdagavond, met 179,4 parkeerplaatsen.

Conclusie

Het plan voorziet totaal in circa 202 parkeerplaatsen (pp), waarvan circa 122 parkeerplaatsen langs de Geesterweg en circa 80 parkeerplaatsen in een gebouwde parkeervoorziening onder het Waterfront. Aan de maximum parkeervraag op de werkdagavond van 180 parkeerplaatsen wordt ruimschoots voldaan. De maximale bezettingsgraad is daarmee op de werkdagavond circa 85%.

Electrische oplaadpunten auto's en fietsen

In het kader van een “groene” mobiliteit en bereikbaarheid zijn in nagenoeg alle bestemmingen van dit bestemmingsplan oplaadpunten opgenomen voor elektrische auto’s en fietsen.

Pakketbezorging en hulpdiensten

In dit bestemmingsplan zijn opstelplaatsen opgenomen voor pakket- en hulpdiensten.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

Om te bepalen of de luchtkwaliteit in de toekomstige situatie aan de normen voldoet is de NIBM-tool ingevuld. Onderhavig plan zal naar verwachting in 2021 of later gerealiseerd worden. In paragraaf 4.2 is berekend wat de toekomstige verkeersgeneratie is van het plan. Voor de toekomstige ontwikkelingen komt de verkeersgeneratie op 656 mvt/etmaal. Het aandeel vrachtverkeer is 5,0%. Door deze gegevens in te vullen in de NIBM-tool is te zien dat de hoeveelheid NO₂ in de toekomstige situatie 0,69 µg/m³ zal zijn en het aandeel aan PM₁₀ zal 0,13 µg/m³ zijn. Hierdoor is de bijdrage van het extra verkeer 'niet in betekende mate'. In onderstaande tabel is dit weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		656
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,69
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,13
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Daarnaast moet ook gekeken worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de achtergrondwaarden van belang. In navolgende tabel zijn deze waarden weergegeven ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten. Hiervoor is gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool. Geconcludeerd wordt dat de waarden ruim onder de norm liggen en dus sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
151116	14.1	17.5	6.1	9.8	2020
151117	14.1	17.5	6.1	9.8	2020
151118	14.0	17.5	6.1	9.8	2020
151119	14.1	17.5	6.1	9.8	2020
Norm	40	40	35	25	

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Een handreiking voor een verantwoorde inpassing van milieubelastende activiteiten, zoals bedrijven, in de fysieke omgeving of van gevoelige functies, zoals woningen, nabij bedrijven is "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG. Voor een breed scala van milieubelastende activiteiten gelden richtafstanden, voor de vier ruimtelijke relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar). Deze zijn in een richtafstandenlijst opgenomen. De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Doorwerking plangebied

De woningen worden niet gezien als milieubelastende bedrijven. De horeca in het zuidoosten wordt gezien als een functie uit categorie A in het kader van bedrijven en milieuzonering onderdeel functie-menging. Functies uit categorie A kunnen aangrenzend aan milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, gerealiseerd worden. De horeca moet voldoen aan de regels in het kader van het Activiteitenbesluit. Hiermee wordt gezorgd dat zowel de bovenliggende appartementen als de woningen in de omgeving geen negatieve invloed hebben van de horeca.

In de omgeving van het plangebied liggen geen zware bedrijven. Wel liggen er verschillende jachthavens in de omgeving. Uit de richtafstandenlijst blijkt dat met name voor het aspect geluid de grootste afstand moet worden aangehouden voor de jachthaven en jachtwerf van Verduin aan de Geesterweg 16. Volgens de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering 2009' van de VNG dient een richtafstand aangehouden te worden tot rustig woongebied, van 50 meter op het aspect geluid en 30 meter op het aspect gevaar.



Figuur 4.3 Milieuzones Verduin > 10, 30 en 50 meter

Jachthaven Verduin en Jachthaven Laamens (plangebied) liggen beiden aan de Geesterweg, een hoofdontsluitingsweg van Akersloot. De ligging van Jachthaven Verduin en Jachthaven Laamens kan daarmee worden aangemerkt als gemengd gebied. De milieuafstanden uit de VNG lijst voor geluid, stof en geur worden dan in beginsel 1 milieuzone afgewaardeerd. Vijftig meter wordt dan 30 meter, 30 meter wordt 10 meter en 10 meter wordt 0 meter.

De afstanden in de richtafstandenlijst van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geven slechts indicatieve informatie en zijn niet als standaardnorm bedoeld. De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven of situaties. Binnen bedrijfstypen kunnen zich namelijk grote verschillen voordoen. Specifieke maatregelen of omstandigheden kunnen leiden tot kleinere of grotere afstanden. Een vaste afstand is daarom niet te bepalen.

Akoestisch onderzoek industrielaawaai

Voor geluid van jachtwerf Verduin en de jachthavens van de WSVA en Laamens na transformatie, is akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 8.

Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen

Uit dit onderzoek blijkt dat bij geen van de nieuwe woningen de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt overschreden ten gevolge van geluidshinder afkomstig van de jachthaven Verduin, Laamens 2 en de WSVA. Wel wordt stap 2 uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" overschreden als gevolg van jachthavens Verduin en Laamens 2. De overschrijding kan acceptabel geacht worden, daar de woningen locatie specifiek zijn. Stap 3 uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" wordt niet overschreden.

Maximale geluidsbelastingen

Uit dit onderzoek blijkt dat bij geen van de woningen de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" wordt overschreden op basis van de maximale geluidsniveaus afkomstig van jachthaven Verduin en de WSVA. Als gevolg van jachthaven Laamens 2 wordt stap 2 van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" wel overschreden in de avondperiode. Stap 3 wordt niet overschreden. De overschrijding kan acceptabel geacht worden, daar de woningen locatie specifiek zijn. Door een mogelijke schreeuw op terras van het toekomstige restaurant worden de maximale geluidsniveaus op de omliggende nieuwe woningen overschreden. De overschrijding kan acceptabel geacht worden, enerzijds omdat de toekomstige bewoners voornamelijk recreatief hier aanwezig zijn en anderzijds door bouwkundige maatregelen kan het binnen niveau gewaarborgd worden.

Geluidsbelastingen t.g.v. indirecte hinder

Gezien de beperkte verkeersgeneratie (13 voertuigenbewegingen per etmaal) zal bij de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de Schrikkelcirculaire en de richtwaarde van 50 dB(A) uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" niet worden overschreden.

Eindconclusie

De grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt bij de nieuwe woningen niet overschreden. De richtwaarden uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" betreffende het langtijdgemiddelde wordt niet overschreden als gevolg van de WSVA. Stap 2 wordt overschreden als gevolg van de jachthavens Verduin en Laamens 2. De overschrijding kan acceptabel geacht worden, daar de woningen locatie specifiek zijn. Stap 3 wordt niet overschreden.

De richtwaarden uit de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering, editie 2009” betreffende het maximale geluidhinder wordt niet overschreden als gevolg van de jachthaven Verduin en de WSVa. Stap 2 wordt overschreden als gevolg van de jachthaven Laamens 2 in de avondperiode, de geluidbelasting in de dagperiode wordt niet overschreden. De overschrijding in de avondperiode kan acceptabel geacht worden, daar de woningen locatie specifiek zijn. Stap 3 wordt niet overschreden.

De grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden uit de VNGpublicatie “Bedrijven en milieuzonering, editie 2009” worden voor de bestaande woningen niet overschreden als gevolg van de functiewijziging van jachthaven Laamens. Een goede ruimtelijke ordening is daardoor gewaarborgd.

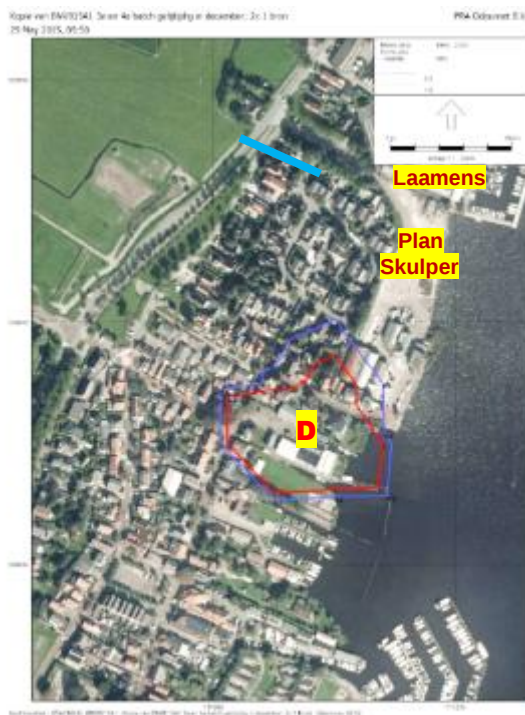
De maximale geluidsniveaus worden niet overschreden in de dagperiode. In de avondperiode wordt alleen bij de Jachthaven Laamens 2 de maximale geluidsniveaus van stap 2 van de VNG-publicatie overschreden. Deze overschrijding wordt acceptabel geacht.

Het restaurant onder de toekomstige woningen zorgt alleen voor een overschrijding indien door iemand op het terras geschreeuwd wordt. Door bouwkundige maatregelen kunnen het binnenniveau van deze appartementen gewaarborgd worden.

Vanuit akoestisch oogpunt is er geen belemmering voor de realisatie van de woningen nabij de jachthaven Verduin, de WSVa, de “nieuwe” jachthaven Laamens 2 en het restaurant.

Geur DilVis

DilVis is gelegen aan de Kerklaan 40 te Akersloot. Het bedrijf ligt ten zuiden van het plangebied van het vastgestelde bestemmingsplan De Skulper en is omsloten door (bestaande) woningbouw



Figuur b: Geurcontouren van 0,5 ou_e(H)/m³ als 98-percentielwaarde (blauw) en 1 ou_e(H)/m³ als 98-percentielwaarde (rood) als gevolg van de geuremissie van DilVis

Rood en blauw > geurhindercontouren DilVis



Figuur c: Geurcontouren van 2 ou_e(H)/m³ als 99,9-percentielwaarde (geel) en 4 ou_e(H)/m³ als 99,9-percentielwaarde (oranje) als gevolg van de geuremissie van DilVis

Geel en oranje > geurhindercontouren

Het plan Laamens ligt verder van DilVis (D) dan De Skulper. De erfgrens tussen Jachthaven Laamens en plan Skulper is aangeduid met een blauwe lijn, in bovenstaande afbeeldingen. De twee bovenstaande afbeeldingen met geurcontouren komen uit bijlage 8 van de plantoelichting van het vastgestelde bestemmingsplan voor De Skulper. In opdracht van BN Vastgoed BV is door PRA Odournet bv een geuronderzoek uitgevoerd bij visrokerij DilVis te Akersloot, in verband met de herontwikkeling van bedrijfsterrein 'De Skulper', dat is gelegen tussen de rokerij en Jachthaven Laamens. Het onderzoek voor De Skulper had tot doel de geurimmissiesituatie van de rokerij van de firma DilVis, te bepalen en de gevolgen voor de herontwikkeling van plan 'De Skulper' te beoordelen. Uitgaande van de verkregen meetresultaten is voor De Skulper de geurimmissie (geurbelasting van de omgeving) in beeld gebracht.

Vanwege het ontbreken van een door het bevoegd gezag vastgesteld toetsingskader is voor de toetsing van de geurimmissies gebruik gemaakt van het Noord-Hollands geurbeleid. De geurmetingen zijn uitgevoerd op 13 mei 2015. De bestaande geurhinder contouren van DilVis liggen geheel buiten de plangrenzen van Laamens, terwijl in het kader van plan Skulper maatregelen worden getroffen aan de bron. Tegen de achtergrond van vorenstaande vormt geur geen belemmering voor transformatie van Jachthaven Laamens naar wonen.

Het bedrijf DilVis heeft geen invloed op het woon- en leefklimaat bij de toekomstige woningen op de locatie Laamens.

4.5 Bodem en asbest

Verkennd bodemonderzoek

Voor het plangebied is bodemonderzoek voorhanden van 27 februari 2019. Het bodemonderzoek is als bijlage gevoegd bij deze rapportage.

Conclusie verkennd bodemonderzoek:

Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen. Een bodemonderzoek dient in principe na eventuele sloop van opstallen plaats te vinden. Aangezien inpandige boringen niet mogelijk waren, kan het bevoegd gezag aanvullend onderzoek eisen na sloop. Dit om na te gaan of onder de (voormalige) bebouwing afwijkend bodemmateriaal aanwezig is.

Aanvullend bodemonderzoek

Volgens het advies van de RUD van 4 april 2019, zie bijlage, dient ter plaatse van de nog te slopen opstallen na de vrijgave van de sloop aanvullend bodemonderzoek NEN-5740 plaats te vinden. Na sloop dient te worden uitgevoerd asbestonderzoek NEN-5707, zie ook het volgende punt 6.

Bodem vormt geen belemmering voor transformatie van Jachthaven Laamens naar wonen. De Omgevingsdienst adviseert om in de planexploitatie budget op te nemen voor bodemonderzoek. Hiermee is het aspect 'bodem' voldoende gewaarborgd.

Asbest

In opdracht van Vaste Steen BV heeft Bolier Advies en Sloopbegeleiding B.V. conform het vigerende certificatieschema voor het proces asbestinventarisatie een asbestinventarisatie uitgevoerd op het

adres Geesterweg 10 Akersloot. Het onderzoeksrapport d.d. 6 december 2018 is als bijlage bij deze rapportage gevoegd.

Op basis van resultaten van de uitgevoerde werkzaamheden (onderzoek ter plaatse, analyse van de genomen monsters e.d.) kan worden geconcludeerd, dat er - asbesthoudende golfplaten - de op het adres Geesterweg 10 Akersloot aanwezig zijn. Gezien de visuele inspectie en de bemonsterde materialen is er geen redelijk vermoeden tot niet direct waarneembaar asbesthoudend materiaal.

De aangetroffen asbesthoudende toepassingen zullen worden verwijderd door een hiertoe gecertificeerd bedrijf. Ter plaatse van de asbestverdachte locaties, zoals bijvoorbeeld de gebouwen met de te verwijderen asbestplaten en bodem met puinresten, zal na de vrijgave van de sloop bodemonderzoek naar asbest in de bodem NEN-5707 worden uitgevoerd.

4.6 Externe veiligheid

Als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zich in het invloedgebied van een risicovolle activiteit bevindt, moet in de ruimtelijke onderbouwing/ bestemmingsplan of omgevingsvergunning, aandacht worden besteed aan de ligging van een eventuele PR=10° risicocontour, alsmede aan de hoogte van het groepsrisico. Tevens moet de veiligheidsregio worden betrokken bij het vooroverleg ten aanzien van het aspect externe veiligheid (aanvullend op het brandweeradvies ten aanzien van algemene brandweezorg). Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een incident met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden waardoor mensen - die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben - om het leven zouden kunnen komen.

De gemeente Castricum heeft beleid vastgesteld voor externe veiligheid. De strekking is dat de gemeente verantwoord wil omgaan met risico's en deze waar mogelijk wil beperken.

Wettelijk kader

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen.

Uit de beoordeling van de risicokaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat binnen en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen waarvan een plaatsgebonden risicocontour of invloedgebied van het groepsrisico zijn gesitueerd over het plangebied.



Figuur 4.4. Fragment risicokaart Noord-Holland, plangebied groen kader

Aan de overzijde van het meer/ het kanaal ligt een route gevaarlijke stoffen (N244). De woningen bevinden zich op ongeveer 305 meter van het hart van de N244. De recreatieve arken op circa 250 meter. Maatgevend voor het groepsrisico en de omvang van het invloed gebied is het aantal GF3 transporten (omvang invloed gebied 355 meter). Het plangebied is daarmee gelegen binnen het invloed gebied van de N244. Volgens de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport, moeten overeenkomstig artikel 8 van het Bevt situaties binnen 200 meter van de weg-as worden beschouwd ten aanzien van het groepsrisico. De Tabel 1-6 Drempelwaarden GF3-vervoer voor overschrijding 10% van de oriëntatiewaarde, weg buiten bebouwde kom, eenzijdige bebouwing gaat dan ook tot maximaal 200 meter. Gezien de afstand van de woningen tot de N244 kan gesteld worden dat het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een volledige verantwoording van het groepsrisico kan achterwege blijven. Hierna wordt kort ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en hulpverlening in geval van calamiteit en bestrijdbaarheid.

Groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot risicobronnen in de omgeving zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd. De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of af-

name van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Verder is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

Bestrijdbaarheid

In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het bestrijdbaarheidsvraagstuk in relatie tot de ontwikkeling op deze grote afstand van de risicobron wordt daarom niet verder beschouwd. De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord zegt hierover nog het volgende:

Het plangebied is op meerdere manieren te bereiken voor de hulpdiensten. De indeling van het plangebied en daarmee de bereikbaarheid van de woningen wordt met het bevoegd gezag besproken. Dit geldt eveneens voor een passende bluswatervoorziening. Een koude BLEVE kan veroorzaakt worden door een externe beschadiging, bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor scheurt de tank open. LPG komt vrij en ontsteekt direct. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. De effecten van een koude BLEVE zijn warmtestraling, overdruk en scherfwerking. De afstand tussen de N244 en de woonarken is ± 250 meter. Op deze afstand kunnen mensen buiten brandwonden oplopen. In het plangebied zullen geen mensen komen te overlijden aan bovengenoemde effecten.

Zelfredzaamheid

In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas of vloeistof en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Het bouwwerk is goed geïsoleerd, waardoor het een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwings- en alarmsysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord zegt hierover nog het volgende:

Verwacht wordt dat de aanwezige bewoners en recreanten in het plangebied vergelijkbaar zelfredzaam zijn met de doorsnede van de Nederlandse samenleving. Omdat personen op grote afstand van de bron verblijven is binnen blijven het handelingsperspectief. (daar waar gebouwen niet ontbranden of instorten).

Advies Veiligheidsregio

In de bijlage is het advies van de Veiligheidsregio opgenomen. De adviezen ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn hierboven beschreven. Mede kijkend naar de adviezen van de veiligheidsregio zal externe veiligheid niet voor belemmeringen zorgen.

4.7 Ecologie

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura

2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);

- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Quickscan flora en fauna

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. Deze is opgenomen in de bijlagen.

Beschermde soorten Wnb

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.

Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van (Gierzwaluw). Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk (zie voor de optimale onderzoeksperiode Tabel 2). Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk (zie voor de optimale onderzoeksperiode Tabel 2). Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Huismus), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is op voorhand uit te sluiten dat andere natuurwetgeving aan de orde is.

Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1). Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering.
- Uit de te dempen wateren kunnen amfibieën (alle stadia) of vissen verdreven worden door van 'dicht' naar 'open' te werken en geen dieren in te sluiten. Als dit niet mogelijk is kunnen de dieren weggevangen worden door de wateren af te dammen en het waterniveau te verlagen. Deze dieren kunnen vervolgens worden overgebracht naar een geschikt water in de nabije omgeving.
- Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

Aanbevelingen ter bevordering van natuur

Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in het plangebied versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Deze aanbevelingen zijn overigens facultatief en niet verplicht tot uitvoering. Voor dit plan worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Het plaatsen van vleermuiskasten of geschikt maken of open houden van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen;
- Plaatsen van voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen d.m.v. speciale dakpannen, vogelvides of inmetstelstenen;
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken.

Vervolgonderzoek gierzwaluw, huismus en vleermuis

Tijdens de inventarisatie zijn huismus, gierzwaluw en vleermuizen aangetroffen. In het plangebied komen geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voor.

In het plangebied kunnen wél broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen duurt ruwweg van half maart tot half juli.

In plangebied Geesterweg zijn alleen langs vliegende, in vlucht baltsende en foeragerende vleermuizen waargenomen. Verblijfplaatsen van vleermuizen konden niet worden vastgesteld in het plangebied. De in vlucht baltsende vleermuizen vertoonden geen gebouw gebonden activiteit en konden niet aan aanwezige bebouwing worden gekoppeld. Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied, wordt niet in betekende mate aangetast en is geen 'essentieel' deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken. Vanwege het ontbreken van verblijfplaatsen van vleermuizen en/of andere beschermde gebruiksfuncties die in betekende mate worden aangetast, is het niet nodig ontheffing aan te vragen in het kader van Wnb.

De quickscan flora en fauna en de vervolgonderzoeken zijn voorgelegd aan de Omgevingsdienst. Uit de adviezen van de Omgevingsdienst zijn de onderzoeken nader aangevuld en hierna akkoord bevonden.

	Aanwezig	Verblijfplaats	Essentieel leefgebied
Vogels			
Gierzwaluw	ja	nee	nee
Vleermuizen			
	Verblijfplaats	Foerageren	Vliegroute
Gewone dwergvleermuis	nee	ja	nee
Ruige dwergvleermuis	nee	ja	nee
Laatvlieger	nee	ja	nee
Rosse vleermuis	nee	nee	nee

In het kader van de natuurtoets is een Aeries-berekening uitgevoerd, zie bijlage 7. Onderstaand de conclusie:

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen depositieresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

De Aeries berekening vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.8 Water

Beleid

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets" de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)natio-

nale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen ze gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West. Binnen RijnWest werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan 2016

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement';
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden. Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een normspecificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar. Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal en waterschapsbeleid

Provinciale Watervisie 2015

De Provinciale watervisie beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. De belevingswaarde van het alom aanwezige water en de mogelijkheden die het biedt, het leven met en strijden tegen, dat is wat Noord-Holland uniek maakt. Vanuit dit vertrekpunt wil de provincie met het waterbeleid Noord-Holland mooier, bedrijviger en veiliger maken dan het al is, op een haalbare en betaalbare manier. De provincie zet het waterbeleid daarom zo in dat er een impuls vanuit gaat voor de leefomgevingskwaliteit en/of het vestigingsklimaat. Er wordt onderscheid gemaakt in twee thema's, te weten "Veilig" en "Schoon en Voldoende". Binnen deze thema's worden doelen gesteld. De doelen voor het

thema Veilig zien vooral toe op het in orde zijn van de regionale keringen, het beperken van slachtoffers, economische schade en een adequate rampenbestrijding. Bij dijkversterkingen moet aandacht zijn voor een goede ruimtelijke inpassing. Bij Schoon en Voldoende gaat het er vooral om dat er schoon grondwater moet zijn en schoon en voldoende oppervlaktewater, zwemwater en drinkwater.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier Waterprogramma 2016-2021 Met dit Waterprogramma geeft het Hoogheemraadschap richting aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. De komende jaren staat het Hoogheemraadschap voor de taak het beheergebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort en schoon water.

Ten aanzien van waterveiligheid gelden drie doelen.

1. Veiligheid voor iedereen. Iedereen in Nederland die wordt beschermd door een dijk, duin of dam, heeft een kans van niet meer dan 1 op de 100.000 per jaar (10-5) om te overlijden door een overstroming;
2. Zoveel mogelijk voorkomen van slachtoffers en schade;
3. Bescherming van vitale en kwetsbare functies. Er is extra bescherming voor infrastructuur zoals nutsvoorzieningen, wegen, ziekenhuizen en communicatiemiddelen die tijdens en na een ramp cruciaal zijn voor het functioneren van een gebied. Dit geldt ook voor functies die grote milieu- of gezondheidsschade kunnen opleveren wanneer ze door een overstroming worden getroffen.

Ten aanzien van wateroverlast wil het Hoogheemraadschap overlast niet tegen elke prijs voorkomen. Men wil wel naar een zo groot mogelijke flexibiliteit bij het beheer van het totale watersysteem (boezem en polders), zodat men bij clusterbuien snel (anticiperend) gebruik kan maken van de ruimte die we in het watersysteem hebben. Door verdere verstedelijking neemt de druk op de openbare ruimte toe. De ruimte voor waterberging is daardoor beperkt. Ook wordt de openbare ruimte vaak multifunctioneel gebruikt. Om achteruitgang van het watersysteem te voorkomen, vraagt het Hoogheemraadschap in ruimtelijke plannen om maatregelen die de nadelige effecten van verharding voorkomen of compenseren.

Ten aanzien van watertekort luidt de doelstelling: zoet water wordt kostbaar en minder vanzelfsprekend. We zorgen voor een duurzame en eerlijke verdeling op een basaal niveau en met de huidige infrastructuur. Tot slot zorgt het Hoogheemraadschap voor een gezond oppervlaktewater.

Keur en algemene regels

In 2016 heeft het hoogheemraadschap een nieuwe Keur en bijbehorende Algemene Regels vastgesteld. Artikel 4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak is in de nieuwe Keur gewijzigd. In de nieuwe Keur 2016 is nu het volgende opgenomen: "Artikel 3.3 Verbod versnelde afvoer door nieuw verhard oppervlak. Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen." In de Algemene Regels 2016 zijn vervolgens de volgende aanvullingen opgenomen: "Artikel 23. nieuw verhard oppervlak. Op grond van artikel 3.9, eerste lid van de keur geldt een vrijstelling van de vergunningplicht van artikel 3.3 voor het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak indien:

1. de bebouwing of verharding van de onverharde grond door een of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte minder dan 800 m² bedraagt en;
2. de aanleg van nieuw verhard oppervlak minder dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat en;
3. het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer kan verwerken."

Doorwerking plangebied

Verharding: Het plangebied is in de huidige situatie vrijwel geheel verhard. In de toekomstige situatie zal dit niet toenemen. Hiermee is er geen sprake van meer versnelde afvoer van hemelwater. Daarnaast zal er geen oppervlak van het Alkmaardermeer en/of Havenkom worden gedempt. De oppervlakte aan water blijft daarmee dus gelijk.

Dijk: Het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van de dijk. Vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure is contact gezocht met de waterbeheerder. Het terrein ligt aan het Alkmaardermeer, dit water maakt onderdeel uit van de Schermerboezem. Voor de Schermerboezem geldt een maatgevend boezempeil van NAP 0,00 m. Daarnaast geldt nog een minimale waakhoogte van 0,40 m (golfploop, strijklengte van het meer), hiermee kom je op een minimale hoogte van NAP 0,40 m die de waterkering dient te hebben.

Boven deze waakhoogte wordt er nog rekening gehouden met een toeslag voor bodemdaling en zettingen (omdat een waterkering voor een langere periode wordt ontworpen). Deze toeslag is voor dit gebied is 0,2 meter. Dit is overeenkomstig als bij plan Skulper.

Riool: Aangesloten wordt op het huidige rioleringsstelsel, dat voldoende capaciteit heeft. Omdat het een gemengd stelsel betreft, is zoveel mogelijk gezocht naar mogelijkheden af te wateren op open water. Regenwater wordt daarom direct op het Alkmaarder Uitgeestermeer geloosd. Er wordt verder zoveel mogelijk met niet-uitloogbare materialen gewerkt.

Vooroverleg met HHNK d.d, oktober 2019

Onderstaande de punten die in oktober 2019 zijn besproken:

- Met de bestaande, deels/gehele nieuwe waterkering kan worden aangesloten op project de Skulper. Zij maken een dijklichaam die doorloopt onder het appartementengebouw. De exacte aansluiting dient in een latere fase uitgewerkt te worden.
- De planning van initiatiefnemer- is om de bestaande/nieuwe waterkering te handhaven en daar waar nodig te vernieuwen. In de regels van dit bestemmingsplan is de nieuwe situering van de dubbelbestemming waterkering opgenomen en zijn de regels overgenomen.
- De waterkering zal in een volgende fase worden uitgewerkt. Hiervoor lopen gesprekken met ter zake kundige partijen over afstand bebouwing tot oeververdediging. Dan zal ook de uitwerking van de kelder(s) in relatie tot de waterkering worden geborgd.
- Het bestaande parkeerterrein aan de Geesterweg is geheel verhard (geasfalteerd) en opgehoogd met granulaat. Het water loopt nu naar de omliggende sloten af. Onderzoek zal volgen voor deze locatie en of een gedeelte van de verharding kan worden vervangen voor waterbuffers (groene zones/grastegels).
- HWA kan via de daken worden geloosd op het Alkmaardermeer. Er moet nog wel onderzocht worden naar hemelwater dat infiltreert in de grond. De 4 woningen aan de Geesterweg staan bekend als “nat” gebied. Hier moet rekening mee worden gehouden.

Recreatiewoningen:

- Voor de 14 waterwoningen ziet HHNK geen problemen. Ook niet met Scheepvaart. Let wel op schaduwvorming op het meer.
- Voor golfbrekers kan worden gekozen voor palen en zogenaamde “planken” op de waterlijn. Dan is er een “golfbreker” die de WSA niet in de weg staat. Golven worden het meest gebroken op de waterlijn. Kijken naar de te verwachten golfhoogte, niet dat deze zo over plank kunnen gaan op de waterlijn.

kruinbreedte vermeerderd met 1:3 taluds, rekening houdend met diepte Alkmaardermeer en achtergelegen diepte van de polder. De verbeelding is hierop aangepast.

Vorenstaande tracé betekent een kleine wijziging in de zone voor het Waterstaatswerk en de legger van HHNK. Dit kan middels een watervergunning, tot de wijzigingen mee gaan in een reguliere ronde leggerwijzigingen. HHNK pakt dit op. Het vast te stellen bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar.

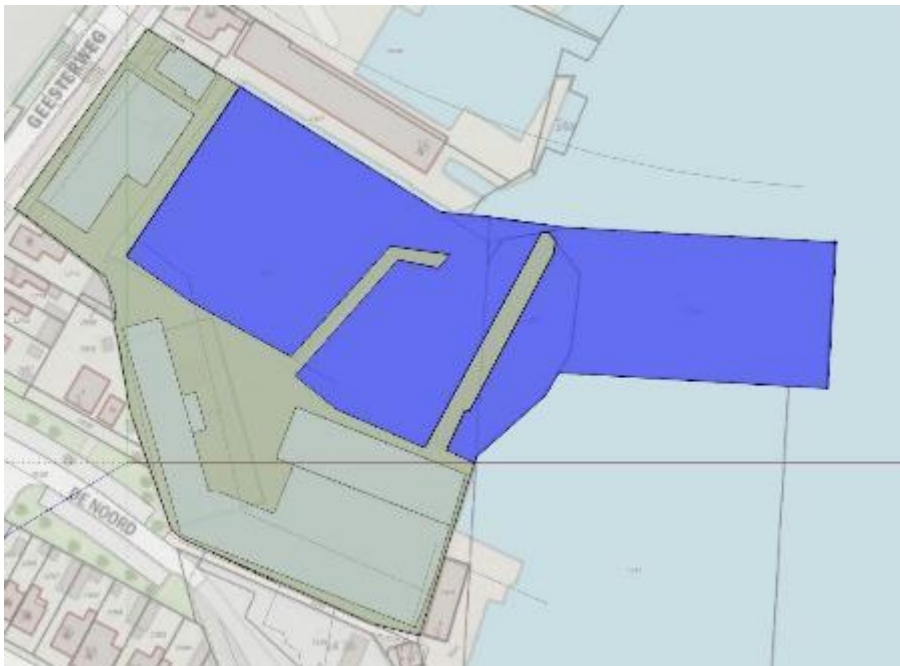
Waterbalans: Wateroppervlakte Jachthaven Laamens bestaand en nieuw

Onderstaand een vergelijking van het wateroppervlak van:

1. Jachthaven Laamens bestaand: wateroppervlakte haven bestaand circa 8.212 m²;
2. Jachthaven Laamens nieuw: wateroppervlakte haven nieuw circa 8.082 m²
3. Jachthaven Laamens Voorstel Nieuw met 130 m² compensatie > 8.082 + 130 = 8.212 m².

De waterbalans bestaand en nieuw komt daarmee uit op nul vierkante meter (0 m²)

Het verschil tussen haven bestaand en haven nieuw zit in de contour aan de landzijde van de jachthaven > de contour aan de zijde van Verduin en de WSVA zijn identiek in de bestaande en nieuwe situatie. Het verschil in de oppervlakten bestaand en nieuw zit mede in het verdwijnen van de strekdammen (opp. totaal 562 m²) en in het wijzigen van de plaats van de beschoeiing.



1. Oppervlakte water in haven bestaand = circa 8.212 m².



2. Oppervlakte water in haven nieuw = circa 8.082 m².
 Oppervlakte water bestaand = circa 8.212 m²
Oppervlakte water nieuw = circa 8.082 m²
 Verschil = circa 130 m²

De nieuwe haven is in oppervlakte circa 130 m² kleiner dan de bestaande haven.



3. Oppervlakte water in haven nieuw = circa 8.082 m² (donker blauw) + principe voorstel voor ten minste 130 m² compensatie (licht blauw)

Getekende compensatie = circa 45 + 52 + 34 = circa 131 m².

Oppervlakte water haven nieuw = 8.082 + ten minste 130 m² compensatie = 8.212 m² = gelijk aan oppervlakte water haven bestaand. De waterbalans tussen bestaand en nieuw komt daarmee uit op nul vierkante meter (0 m²)

Opmerkingen en vragen HHNK uit het vooroverleg:

Onderstaand opmerkingen en vragen uit het vooroverleg, gevolgd door antwoorden in het cursief:

- Golven mogelijk bij Alkmaardermeer bij de drijvende woningen. Lange strijklengte, golfoploop en kans op scheefstand op het meer. Golfbreker, aandacht hiervoor. De aanlegplaats van een sloep bij deze arken/ woningen? (pagina 22 van 116)

Antw.: Er worden zogenaamde waterbrekers op de waterlijn geplaatst waar eerder advies over is ingewonnen bij het HHNK. Zie verslag 25-09-2020

- De steigers dienen rekening te houden met het vaarbelang, de vaarroute in Alkmaardermeer- NH kanaal.

Antw: Initiatiefnemers zijn bereid om hierover nader in gesprek te gaan, indien dit noodzakelijk is. Zoals besproken staat dit het bestemmingsplan voor nu niet in de weg. Zie ook notulen van 25-09-2020.

- Wat gebeurt er met het afvalwater van de drijvende woningen?

Antw: Deze komt, mogelijk met een persleiding en geheel geïsoleerd, onder de steiger te liggen.

- De parkeerplaats aan de Geesterweg, binnendijkse kant bestaat momenteel uit korrelverharding. Wordt dit een halfopen of gesloten verharding? En wat is het plan voor eventuele versnelde afvoer? Straatkolken kunnen hier een optie zijn.

Antw: De parkeervoorziening wordt gehandhaafd zoals deze nu is en gemoderniseerd waar nodig.

- Graag zien we een overzicht van verharde oppervlakken in de huidige en toekomstige situatie (ook kwantitatief).

Antw: Wordt verzorgd, maar per saldo zal er meer verharding verdwijnen in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie. Voor wat betreft de afvoer van HWA is besproken dat daken rechtstreeks naar het open water worden geleid. Openbaar kan naar open water na vertraging (infiltratie met overstort o.i.d.)

- Aandacht is gevraagd voor toekomstige vervanging van oeververdediging en bereikbaarheid via water.

Antw: Hiermee rekening houden dat dit een mogelijkheid blijft, geen conflict met steigers.

Conclusie

Tegen de achtergrond van vorenstaande vormt het aspect “water” geen belemmering voor vaststelling en uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Archeologie

Voor gemeenten is het belangrijk om een doeltreffend en transparant archeologiebeleid te kunnen voeren. Dit vloeit voort uit het Verdrag van Malta (of Valletta) dat door Nederland in 1992 werd onder-

tekend en op 1 september 2007 via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in de Monumentenwet is geïmplementeerd. Sedert die datum zijn gemeenten op basis van artikel 38a van de herziene Monumentenwet verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen “rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten”. Het bevoegd gezag inzake de omgang met het bodemarchief is daarbij voor een groot deel gedecentraliseerd naar gemeentelijk niveau.

De wet gaat hierbij uit van het ‘veroorzaker betaalt’ principe. Dit betekent dat gebruikers en eigenaren van terreinen op basis van het bestemmingsplan geconfronteerd kunnen worden met kosten voor archeologisch vooronderzoek, behoud of opgraving. Gecombineerd met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is behoud en beheer van het bodemarchief daarmee integraal verankerd in de gemeentelijke besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte.

Doorwerking plangebied

Het plangebied kent de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie 2’. Deze dubbelbestemming houdt in dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en grondroering dieper dan 40 cm. Voor de transformatie van Jachthaven Laamens is derhalve een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Voor het volledige archeologisch onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen, in deze toelichting worden de belangrijkste conclusies beschreven.

In het archeologisch bureauonderzoek wordt aangegeven dat er binnen het plangebied in het Archeologiebeleid gemeente Castricum (2011) verschillende archeologische verwachtingscategorieën gelden

- Het droge deel van het plangebied rond de haven ligt in Categorie 4: Hier geldt geen verplichting tot archeologisch vooronderzoek bij ingrepen tot een diepte van 40 cm onder maaiveld. Ingrepen dieper dan 40 cm zijn toegestaan, mits het een oppervlak betreft die niet groter is dan 500 m²;
- Het haven deel van het plangebied ligt in Categorie 5: Hier geldt geen verplichting tot archeologisch vooronderzoek.
- Het deel van het plangebied dat in het Alkmaardermeer ligt, heeft de aanduiding “Categorie 6: Noodzaak vooronderzoek in overleg met Rijksdienst Cultureel Erfgoed” (RCE).

Bij de bouw van woningen zal de bodem waarschijnlijk dieper dan 40 cm worden verstoord. De beoogde ontwikkeling zal de genoemde vrijstellingsgrenzen voor diepte én omvang zoals die gelden op het droge deel (categorie 4) dus overschrijden. Daarom geldt de verplichting om een onderzoek op de locatie uit te voeren. Voor het deel dat in de haven ligt, is geen archeologisch onderzoek nodig. De verplichting tot archeologisch onderzoek voor het buitengaats deel moet, als er bodemingrepen zijn voorzien, door de gemeente worden bepaald (in overleg met de RCE). Het onderzoeksgebied is groter dan het plangebied om voldoende gegevens over de aardkundige en archeologische context te kunnen verzamelen. Daartoe is een zone met straal van circa tweehonderd meter om de ontwikkeling heen gehanteerd.

De vraagstelling van het archeologisch onderzoek luidt: hoe kan rekening gehouden worden met eventuele archeologische waarden bij de voorgenomen ontwikkeling? Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA, protocol 4002. In het kader van het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied.

Het voornemen bestaat om alle bebouwing te slopen en woningen te bouwen. Het plangebied ligt op een strandwal in het archeologisch landschap 'Noord-Hollands kleigebied'. De top van de Pleistocene

afzettingen ligt op circa -25 m NAP. Op de Pleistocene afzettingen liggen marine klei- en zandafzettingen afgewisseld met veen. Ter hoogte van Akersloot bevindt zich een strandwal. De jachthaven is in deze strandwal uitgegraven.

Op het haventerrein hebben in de 20^e en 21^e eeuw bouw- en sloopwerkzaamheden plaatsgevonden. Langs de zuidzijde staan loodsen uit de tweede helft van de 20^e eeuw. Aan de westzijde bevindt zich een loods uit 1938, die later is verbouwd tot horecagelegenheid. Bij deze bouwwerkzaamheden kan de ondergrond zijn verstoord.

In het plangebied liggen geen bekende archeologische waarden. Deze kunnen op grond van de landschappelijke ligging echter wel aanwezig zijn. Op de strandwal betreft dit archeologische resten uit de periode van landbouwsamenlevingen en staatssamenlevingen (Neolithicum tot en met Nieuwe tijd) gerelateerd aan bewoning, economie, infrastructuur, rituelen en begravingen. In de waterbodem van het Alkmaardermeer kunnen verslagen resten van laatmiddeleeuwse nederzettingen aanwezig zijn, alsmede resten gerelateerd aan scheepvaart en visserij uit de Nieuwe tijd.

Bij graafwerkzaamheden in het landdeel van de haven bestaat de kans dat archeologische resten worden verstoord. De bovengrond van het terrein is waarschijnlijk verstoord in de 20^e eeuw en in de verstoorde laag worden geen archeologische waarden verwacht. Echter, de dikte van deze verstoorde laag is niet goed bekend. De kans wordt klein geacht dat in de haven en in de bodem van het Alkmaardermeer archeologische resten aanwezig zijn.

Aanbevolen wordt om een verkennend archeologisch booronderzoek uit te voeren om de aard en intactheid van het bodemprofiel nader te bepalen en daarmee het gespecificeerde verwachtingsmodel te controleren en aan te vullen.

Over de bevindingen en aanbevelingen uit het archeologisch bureauonderzoek dient contact opgenomen met het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Castricum.

Ten behoeve van de bescherming van ingrepen in het archeologisch bodemarchief wordt de huidige archeologische dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 2' overgenomen. Met deze dubbelbestemming dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,4m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Derhalve vormt archeologie geen belemmering voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage. Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. In de aanmeldingsnotitie wordt de aanbeveling gedaan dat voor verdere planvorming van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage is vereist.

5. DUURZAAMHEID

5.1 Gemeentelijke uitgangspunten en vragen inzake duurzaamheid

Onderstaand advies duurzaamheid is overgenomen uit een mail van 5 maart 2019, van de gemeente aan de aanvrager.

De te realiseren woningen/ appartementen dienen zonder aardgas te worden verwarmd. De nieuwe warmtebron zou het zoete oppervlaktewater uit het Alkmaardermeer kunnen worden. Voordeel hiervan is dat de gebouwen in de zomer ook gekoeld kunnen worden met deze bron. Geadviseerd wordt om deze manier van verwarmen mee te nemen in de vervolgstappen voor dit plan.

Energietransitie: de gemeente zet in op duurzame nieuwbouw. In dit herontwikkelingsplan wordt rekening gehouden met volgende aspecten:

- Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). BENG vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD.
- Sinds 1 juli 2018 dienen alle nieuwe huizen gasloos gebouwd te worden. Voor nieuwbouwprojecten geldt dat all-electric woningen het meest voor de hand liggen.
- Er dient ingegaan te worden op de mogelijkheden voor aquathermie en dan specifiek op thermische energie uit oppervlaktewater (i.v.m. de gunstige ligging aan het water). Dit wordt nader onderzocht door de ontwikkelaar in samenspraak met de gemeente.
- De combinatie van sedumdaken met zonnepanelen wordt nader onderzocht.

Overige onderwerpen gerelateerd aan duurzaamheid:

- Er zal rekening gehouden worden met laadpaal infrastructuur voor elektrische auto's;
- Ondergrondse voorzieningen voor optimale afvalscheiding nabij complex.

5.2 Transformatie Jachthaven Laamens en duurzaamheid

Naar aanleiding van het advies (zie paragraaf 5.1) hebben initiatiefnemer naar de mogelijkheden bekeken om dit te integreren in de planvorming. De transformatie van jachthaven Laamens zal uiteraard dienen te voldoen aan de eisen die voortvloeien uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD, alsmede aan de normen voor MilieuPrestatie Gebouwen (MPG). De woningen zullen voldoen aan de BENG-normen en worden daarnaast ook gasloos uitgevoerd. De waarden voor BENG bedragen:

- BENG 1: 50
- BENG 2: 15
- BENG 3: 80%

Uitgangspunt is rekening te houden met laadpaal infrastructuur voor elektrische auto's en fietsen. In de planregels is ook geborgd dat laadpalen zijn toegestaan. Voor optimale afvalscheiding nabij het complex zal in een volgend planstadium een voorstel worden gedaan.

Het advies van de Omgevingsdienst om te kijken naar de mogelijkheden om gebruik te maken van thermische energie oppervlaktewater (TEO) zal in samenspraak met de gemeente worden bepaald.

Deze technieken zijn op dit moment nog in ontwikkeling, waardoor de keuze voor dergelijke voorzieningen in overleg met de gemeente dient plaats te vinden.

In de bouwvergunningstraject zal in samenspraak met de gemeente worden bekeken waar in de vergunning mogelijkheden zijn voor duurzaamheidsaspecten zoals natuurinclusief bouwen alsmede circulair bouwen. In dit traject wordt het advies van de Omgevingsdienst beschouwd en waar mogelijk toegepast.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

6.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- Algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- Algemene aanduidingsregels: hier zijn regels opgenomen, die van toepassing zijn ter plaatse van enkele in het plan opgenomen gebiedsaanduidingen. Deze aanduidingen zijn bestemmingsoverschrijdend en kunnen dus van toepassing zijn binnen meerdere bestemmingen.
- Algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- Algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria,

die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

6.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen, wegen en paden, parkeer- en verkeersvoorzieningen. Tevens zal de verdiepte parkeergarage binnen de bestemming 'Tuin' komen te liggen.

Binnen deze bestemming zijn gebouwen niet toegestaan, met uitzondering van bergingen met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een verdiepte parkeergarage. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de gestelde maatvoeringen.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. De gronden gelegen tussen het parkeerterrein en de te ontwikkelen woongebied heeft deze bestemming. Als onderdeel van de ontwikkeling betreft het aanpassen van de oversteekconstructie zoals beschreven in paragraaf 4.2.

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de gestelde maatvoeringen.

Verkeer – Parkeerterrein

De voor 'Verkeer – Parkeerterrein' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor parkeerterreinen, verkeersvoorzieningen en groen- en speelvoorzieningen. De gronden die deze bestemming hebben gekregen zijn gelegen aan de westzijde van de Geesterweg.

Verkeer – Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. De gronden binnen deze bestemming betreffen de hoofdstructuur van het plangebied binnen het ontwikkelingsgebied van de voormalige jachthaven.

Binnen deze bestemming zijn gebouwen niet toegestaan, met uitzondering van de verdiepte parkeergarage.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, (aanleg)steigers, oeverbeschoeiingen en waterlopen. Binnen deze bestemming zijn eveneens voorzieningen voor de scheepvaart en ligplaatsen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatiearken' zijn 14 recreatiearken toegestaan.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor (gestapelde) woningen al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' is op begane grond (niet zijnde verdiepte parkeergarage) een gemengde voorziening toegestaan in de vorm van horeca en/of recreatievoorzieningen ten behoeve van de recreatiearken binnen de bestemming 'Water'.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken. De bouw- en goothoogte van de gebouwen zijn op de verbeelding aangeduid. Rondom de woongebouwen zijn aan de aangrenzende bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Water'; balkons toegestaan, mits binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – balkons'. Binnen deze bestemming is eveneens een verdiepte parkeergarage toegestaan voor zover binnen de aanduiding 'parkeergarage'.

Binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – groendaken/dakterrassen' zijn dakterrassen, zonnepanelen en/of groene daken toegestaan. Voorzieningen ten behoeve van dakterrassen zijn toegestaan. Daarnaast zijn ondergeschikte bouwdelen zoals lift- en trappenhuizen toegestaan.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan mits wordt voldaan aan de gestelde maatvoeringen.

Waarde – Archeologie 2

Deze bestemming is gericht op de bescherming en veiligstelling van mogelijke archeologische waarden van de gronden

Waterstaat - Waterkering

Met deze bestemming wordt het functioneren van het dijklichaam geborgd. Werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering dient in overleg met het waterschap plaats te vinden. In overleg met het waterschap zal de waterkering worden verplaatst, hierbij is ook de begrenzing van de dubbelbestemming gewijzigd op de verbeelding.

7. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is een regeling voor kostenverhaal opgenomen. In dat verband is het van belang of het nieuwe plan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk maakt, zie kader:

Bouwplan

- Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:
- De bouw van een of meer woningen;
- De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte met een of meer woningen;
- De verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m²

Indien namelijk sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in bovenstaande tabel, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan in voorliggend geval met een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling. In dit initiatief is sprake van de bouw van onder andere 90 woningen. De gemeente is daarmee verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor dit bestemmingsplan wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaar over de ontwikkeling, waarin ook het kostenverhaal wordt geregeld. Kostenverhaal wordt daarmee anderszins verzekerd.

In bovengenoemde overeenkomst worden onder andere afspraken vastgelegd over:

- ✓ Plankosten voor rekening ontwikkelaar
- ✓ Planschade voor rekening van ontwikkelaar
- ✓ Overdracht openbare ruimte naar gemeente
- ✓ Anti-speculatiebeding sociale woningbouw. Hiertoe is onderdeel van het kaderstellende besluit, een door de raad aangenomen motie om speculatie met sociale koopwoningen tegen te gaan.

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

Participatie

Al vanaf een vroeg stadium is er sprake geweest van participatie, de participatienota is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Onderstaand worden de participatiemomenten benoemd

Vanaf begin 2019 zijn individuele gesprekken gevoerd met de eigenaren van Geesterweg 2 t/m 8, de Noord 1 en de recreatiewoning aan de Noord 2. Tijdens deze gesprekken is het conceptplan voor onderhavige ontwikkeling voorgelegd. In die periode is tevens contact geweest met de Watersportvereniging Akersloot, Jachtwerf Verduin en tussen de architecten van plan Laamens en van plan de Skulper.

Op 5 juli 2019 is een inloopmiddag georganiseerd voor de omwonenden, de aangrenzende jachthavens en stakeholders. De algehele conclusie was dat omwonenden de opzet als zeer positief ervaren. Duidelijk werd dat omwonenden graag willen dat het water weer goed zichtbaar wordt. In de bijlagen bij de participatienota is een verslag van de inloopmiddag opgenomen. Tevens is op 5 juli 2019 de website voor het project in de lucht gegaan, vanaf die dag kunnen omwonenden en belangstellenden informatie aanvragen en downloaden op www.wonenaanhetaalkmaardermeer.nl.

Op 3 oktober 2019 heeft initiatiefnemer tijdens de commissievergadering een eerder concept van planvoornemen voorgelegd aan de raad. De opmerkingen uit de commissievergadering van oktober 2019 zijn verwerkt in het plan.

De raadscommissie van oktober 2019 vroeg om aanvullende participatie met omwonenden. Dit heeft geresulteerd in aanvullende gesprekken met de directe burens van De Noord en de Geesterweg, met de naastgelegen jachthaven en de initiatiefnemers van plan De Skulper. Naar aanleiding van de participatie is het plan aangepast. De resultaten van de participatie tussen 3 oktober 2019 en 8 juni 2020 zijn opgenomen in bijlagen.

Bij een bestemmingsplanprocedure horen formele inspraakmomenten, maar aan de informele inspraakmomenten hecht het college ook veel waarde. De informele participatie/inspraakmomenten voor de uitwerking van planonderdelen is door de ontwikkelaar in samenwerking met de gebiedsconsulent van de gemeente opgepakt. Voor de resultaten van de informele participatie na 1 oktober 2020 (tot en met dagtekening van deze toelichting), wordt verwezen naar de participatienota (welke is opgenomen in de bijlagen).

Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

