

BESLUITFORMULIER bij B&W ADVIES

Onderwerp	Ontwikkeling Woudhaven
Samenvatting van het advies	het college wordt voorgesteld in te stemmen met de ontwikkeling van de Woudhaven zoals vervat in een ruimtelijke onderbouwing en aanvraag omgevingsvergunning door af te wijken van het bestemmingsplan met gebruikmaking artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo
BUCH advies	Nee, dit advies heeft alleen betrekking op Castricum
Doel van dit advies is het college	Ter besluitvorming
Bijlagen	

Domein / Programma	Ruimtelijke Ontwikkeling
Team	Plannen en Projecten
Opsteller	Thomas van der Zande
Telefoonnummer	
Datum advies	2 september 2021

Besluit (in te vullen door Bestuurssecretariaat)	☐ Conform vastgesteld	☐ Met wijzigingen vastgesteld	☐ Aangehouden
Besluitdatum		Besluitnummer	
Paraaf teammanager / programmamanager		Paraaf business controller	
Openbaarheid	Openbaar (direct openbaar)		

	Akkoord	Bespreken	Datum	Portefeuillehouder
Gemeentesecretaris				
Burgemeester				
Wethouder Binnendijk				
Wethouder de Haan				Ja
Wethouder Slettenhaar				Ja

Behandeling in	Datum
B&W	14 september 2021
Commissie	
Commissie vergadering	
Agendering ter	
Raads vergadering	

Voorgesteld besluit

Het college besluit:

- In te stemmen met het ontwerpbesluit voor de Kogerpolder 1a te De Woude ten behoeve van de realisatie van een nieuw havengebouw met bedrijfswoning en een nieuw restaurant, alsmede het faciliteren van vijf plaatsen voor kampeertenten en 5 camperplaatsen en flankerende landschappelijke en recreatieve voorzieningen, waaronder een pontverbinding, zoals aangevraagd op 20 november 2020, en dit ontwerp besluit conform artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo jo. Afd 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage te leggen;
- Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen;
- Dat voor de voorgenomen ontwikkeling geen m.e.r.-procedure behoeft te worden doorlopen

B&W ADVIES**1 INLEIDING**

Op 20 november 2020 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor een ontwikkeling in de Woudhaven. Het gaat om een nieuw havengebouw met bedrijfswoning en een nieuw restaurant, vijf plaatsen voor kampeertenten, 5 camperplaatsen en flankerende landschappelijke en recreatieve voorzieningen. In de huidige passantenhaven worden vaste ligplaatsen mogelijk gemaakt en er wordt voorzien in een pontverbinding tussen het eiland en vaste land. De gemeenteraad heeft op 16 juli 2019 het ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van de locatie vastgesteld. De aanvraag komt hier in grote lijnen mee overeen (de verschillen worden later in dit advies besproken en geven geen aanleiding tot een ander oordeel). Voorts is een anterieure overeenkomst gesloten, zodat meegewerkt kan worden aan het plan. Dit kan, gezien de strijdigheid met het bestemmingsplan, via een uitgebreide Waboprocedure (artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo). De vergunning ziet enkel toe op het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening. Voor de activiteit bouwen wordt later een vergunning aangevraagd.

2 BELEIDSKADER**2.1 Wet- en regelgeving**

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving: artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo

2.2 Lokaal beleid/ bestuurlijke doelen

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende politieke dossiers:nvt

2.3 Organisatiedoelen

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstelling(en) uit het concernplan van de BUCH werkorganisatie:

- | | |
|---|---|
| ☐ Top Dienstverlener | ☐ Goed werkgeverschap |
| ☐ Duurzame bedrijfsvoering | ☐ Financieel gezond |
| ☐ Van Buiten naar binnen | ☐ Sterk en betrouwbaar in de regio |
| ☒ N.v.t. | |

3 ADVIES**3.1 Toelichting op het advies**

Met het plan wordt een ruimtelijke en landschappelijke verbetering beoogd. Het plan voldoet aan het vereveningsbeleid van de gemeente dat stelt dat in ruil voor het toevoegen van een rode functie in het landelijk gebied ter compensatie een groene ontwikkeling moet plaatsvinden. Na overleg met het RAUM¹ is overwogen dat de diverse maatregelen (zie verder dit advies) die initiatiefnemer voornemens is door te voeren in het gebied van de Woudhaven als zodanig zijn te kenmerken. Hier komt bij dat initiatiefnemer het onderhoud verzorgt van het terrein en daarmee het RAUM bespaard. Deze besparing maakt dat het RAUM elders effectiever onderhoud kan plegen aan het Alkmaarder- en Uitgeestermeer.

Het verzoek voor de ontwikkeling in de Woudhaven (Kogerpolder 1) richt zich op de bouw van een restaurant, een aangebouwde dienstwoning, sloop van de bestaande woning en overige opstallen op het perceel (heeft al plaatsgevonden), het realiseren van recreatieve voorzieningen, enkele

¹ Recreatieschap Alkmaar- en Uitgeestermeer

plaatsen (5) voor kampeertenten, een permanente lighaven (reeds deels gerealiseerd) en een pontje.

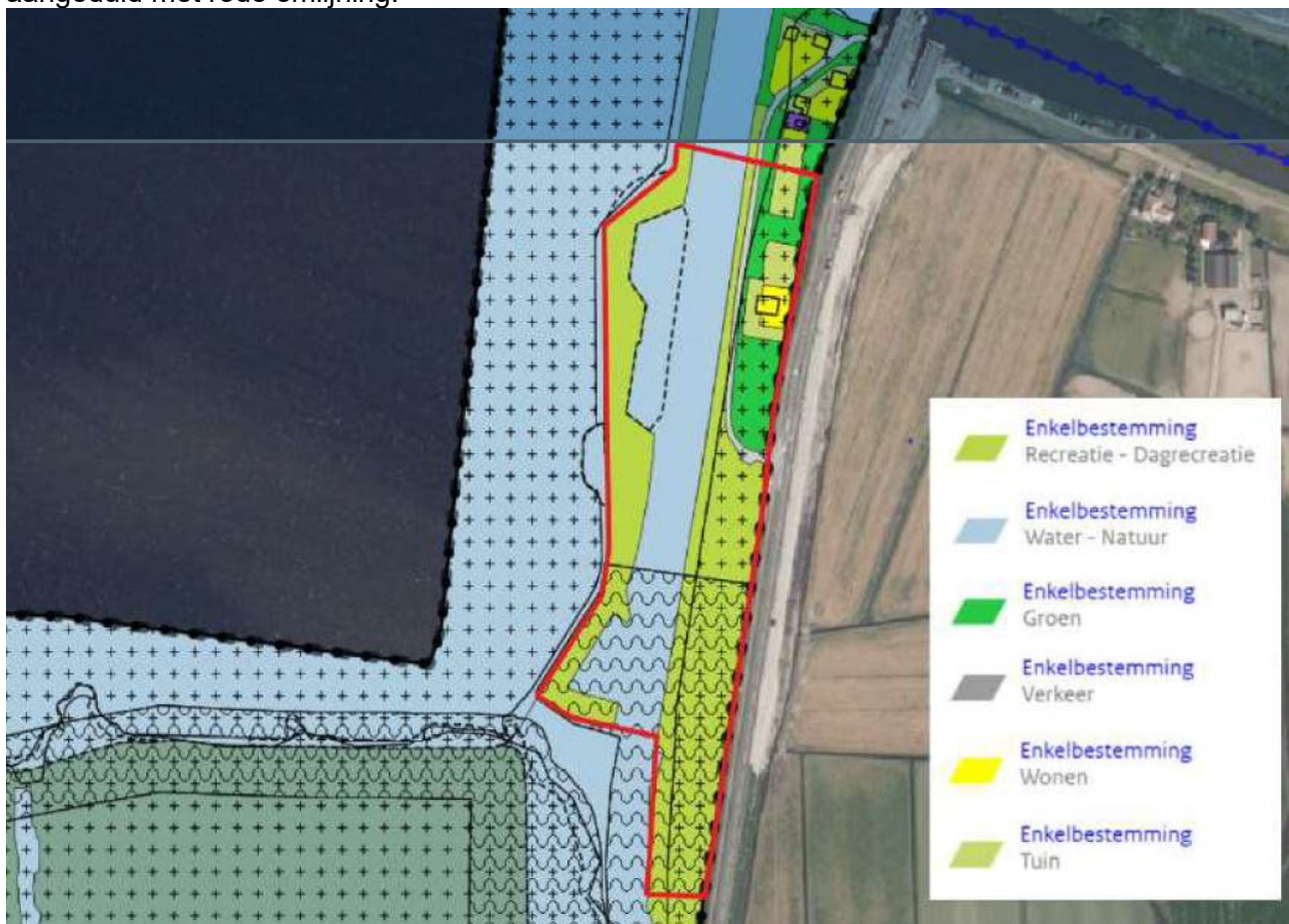
Afgezien van het pontje en de permanente lighaven (deels) is het initiatief in strijd met het bestemmingsplan. De geldende juridisch-planologische situatie van het projectgebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'De Woude' vastgesteld door de gemeenteraad op 2 november 2017. Het projectgebied is in dit bestemmingsplan bestemd met de volgende enkelbestemmingen:

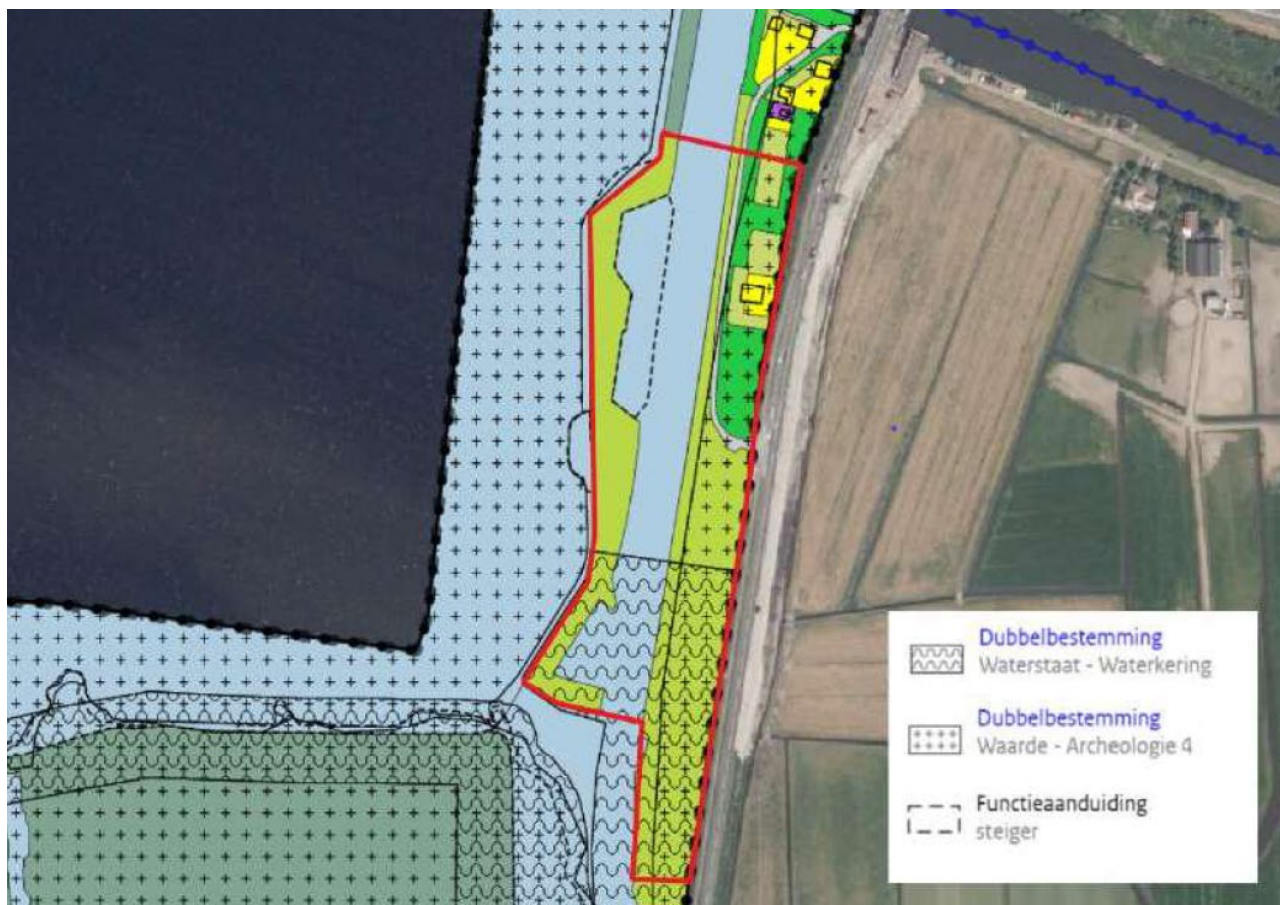
- Recreatie- Dagrecreatie;
- Water - Natuur;
- Groen;
- Verkeer;
- Wonen;
- Tuin.

Hiernaast heeft het projectgebied de volgende dubbelbestemmingen:

- Waterstaat - Waterkering;
- Waarde - Archeologie 4;

en de functieaanduiding steiger. Op navolgende afbeelding zijn fragmenten van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het projectgebied is aangeduid met rode omlijning.





Binnen het geldende bestemmingsplan zijn de beoogde functies niet mogelijk. Het volgende is strijdig:

Recreatie - Dagrecreatie:

1. Op het eiland en het vasteland moet deze bestemming gewijzigd worden naar 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'.

2. In het zuidelijk deel van het projectgebied op het vasteland wordt een nieuwe horecagelegenheid mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Horeca'.

Groen: op deze plek komt voor een groot deel de bestemming verkeer en camper plaatsen.

Verkeer: het projectgebied krijgt een vernieuwde toegangsweg en meer parkeerplaatsen.

Wonen: de aanwezige woning op de verbeelding van het bestemmingsplan is inmiddels gesloopt, hiervoor komt het woonhuis gecombineerd met het havengebouw en separate opslag voor terug binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'.

Het perceel Kogerpolder 1 ligt tussen de Markervaart en de N246 (Graft – Wormerveer). Belangrijk onderdeel van het initiatief vormt de landschappelijke verbetering van de Woudhaven. De locatie deed lange tijd verrommeld aan en het gevaar van verdere verloedering ligt op de loer wanneer er geen planologisch-juridische basis is om blijvend te kunnen investeren in verbetering, beheer en onderhoud van het gebied. Dit is ongewenst, nu de Woudhaven rechtstreeks in verbinding staat met het 'vasteland' enerzijds en anderzijds een venster biedt op het Alkmaarder- en Uitgeestermeer. De Woudhaven wordt er slechts met een eiland bedoeld voor golfbreking, van gescheiden. Dit eilandje gaat over in de Sakerleidam en is nu alleen met boot te bereiken. Door het gebrekkige onderhoud dreigt het waardevolle rietland te verdwijnen. De huidige golfdempconstructie op het eilandje voldoet ook niet waardoor het rietland schade oploopt. Het weinig overzichtelijke terrein van de Woudhaven zelf leidt nog wel eens tot overlast en

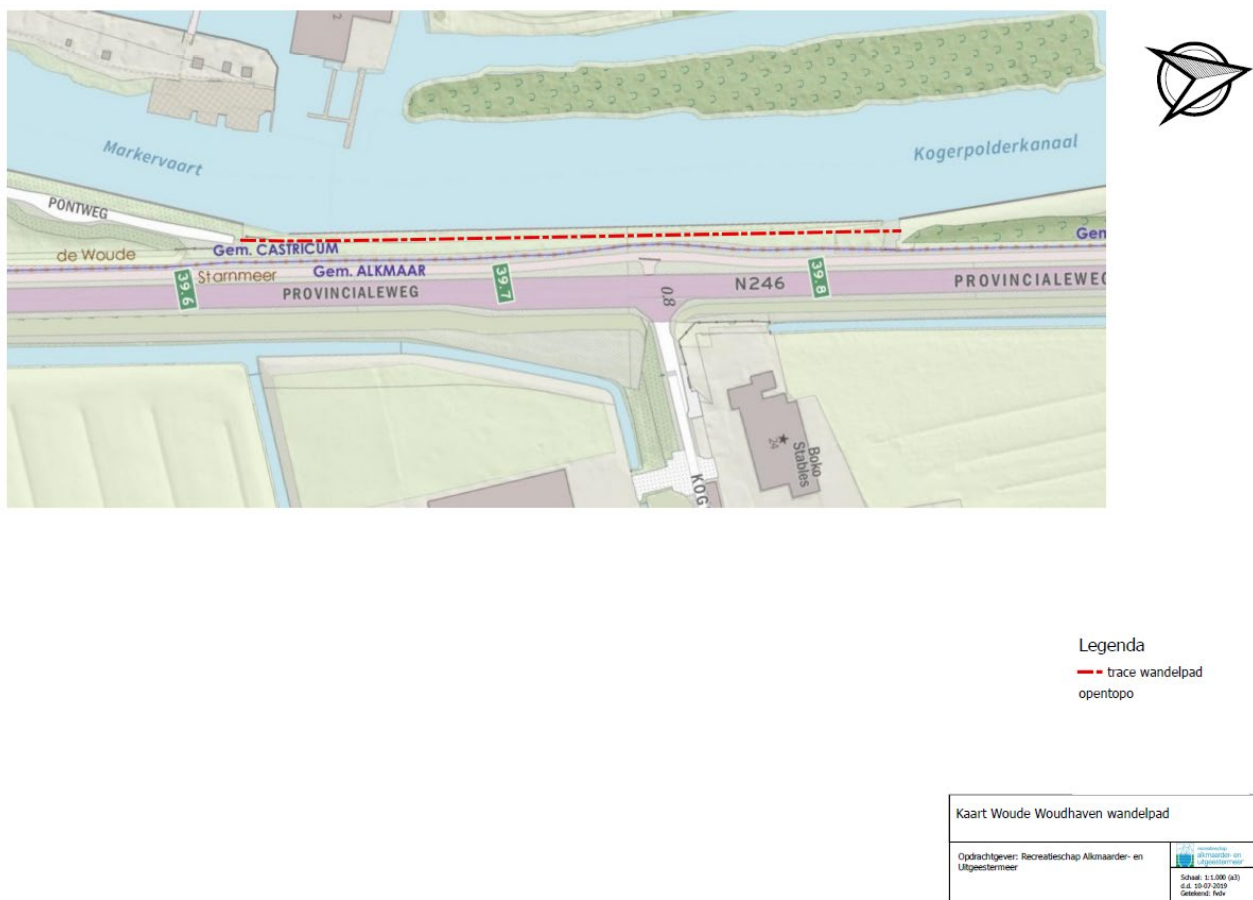
afvaldumpingen. Inmiddels zijn er permanente ligplaatsen gerealiseerd, is de haven verlicht, is er wifi, is de illegale vuilstort (grotendeels) beëindigd, is diverse grond opnieuw ingezaaid en beplant en is de Sakerleidam van afval ontdaan. Initiatiefnemer heeft dus geïnvesteerd in verbetering van het terrein waardoor de overlast is afgenomen en het terrein minder verwaarloosd oogt als voorheen. Om blijvend te kunnen renderen, zijn een restaurant en enkele aanvullende voorzieningen nodig.

De locatie leent zich gelet op de goede ontsluiting, de locatie ligt pal naast de provinciale weg N246 en de ligging aan het Alkmaarder- en Uitgeestermeer, buitengewoon voor een meer recreatieve invulling. Deze wordt gevonden door zoals aangegeven het realiseren van een restaurant, permanente haven, pontverbinding naar het golfbrekerseiland, sloepverhuur (functie nu al aanwezig) en enkele plaatsen voor kampeertenten. Het meer is vanaf de Woudhaven eigenlijk nu niet of nauwelijks beleefbaar door de ertussen gelegen aanwezige strekdam. Met een aan te leggen pontverbinding², die door gebruikers zelf kan worden bediend, wordt deze barrière weggenomen. Met een elektrisch aangedreven pontje kunnen ook paarden en schapen naar de dam worden overgezet. De dieren zorgen voor de begrazing en voorkomen daarmee hoge begroeiing op de dam. Tevens wordt dan de Sakerleidam bereikbaar. Het Alkmaarder- en Uitgeestermeer wordt op deze manier veel toegankelijker voor recreanten, zowel voor wat betreft de watersport, wandelaars, campers als horecabezoekers.

Om het rietland beter te beschermen wordt een NVO-constructie aangebracht. De golfdempingsconstructies worden versterkt, hetgeen gelijk de basis vormt voor een nieuwe steiger. Het gevoel van veiligheid op het bestaande parkeerterrein wordt vergroot doordat het terrein overzichtelijker wordt³ en er voorzieningen komen zoals douchegelegenheid, water- en elektriciteit, gebouwtje voor opslag, en zonnecollectoren. In het zuiden wordt nieuwe beplanting aangebracht en ter plaatse van de voormalige bebouwing wordt verwilderde beplanting verwijderd. Dit deel krijgt een recreatief-groen karakter. Het RAUM heeft voorts het realiseren van een wandelpad tussen Woudhaven en de Woude opgenomen op de ambitiekaart als meekoppelkans tijdens de verbetering van het dijklichaam, dat in 2022 gepland staat (zie afbeelding hierna voor het voorkeurstracé). Dit wandelpad zou dan worden gerealiseerd door het RAUM en initiatiefnemer, initiatiefnemer zal onderhoud en beheer verzorgen, voor zover gelegen binnen het exploitatiegebied. Er is hiertoe een inspanningsverplichting in de ondertekende anterieure overeenkomst (AOK). Het voorkeurstracé is hierna afgebeeld (wandelpad volgt oeverbeschoeiing, maar mocht dit mogelijk zijn dan is er ook een alternatief mogelijk)

² De benodigde vergunningen hiervoor zijn afgegeven door de provincie en Hoogheemraadschap. De verwachting is dat er jaarlijks 2000-3000 mensen gebruik gaan maken van de pont.

³ Er wordt geen slagboom geplaatst



Natuur Netwerk Nederland

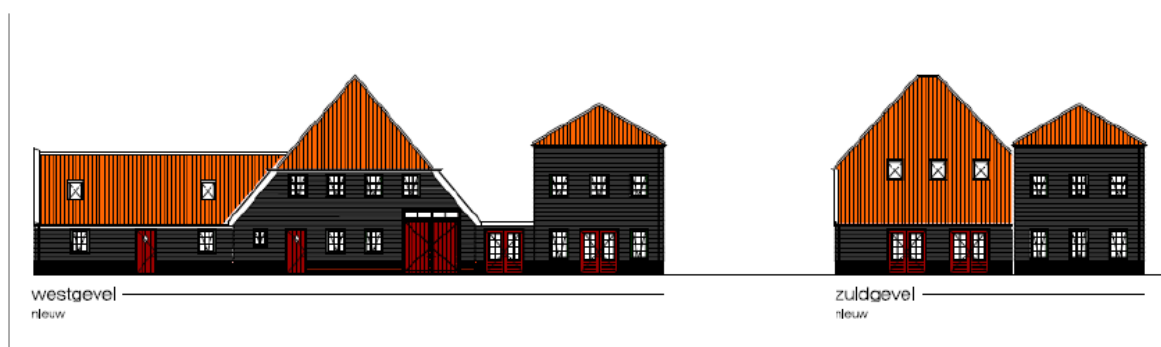
Wel is de nieuwe locatie gelegen in Natuur Netwerk Nederland (NNN). Dit terwijl dit gebiedje niet over bijzondere natuurwaarden beschikt. Ook de potentie is laag gezien de ligging bij een parkeerterrein. Onderzocht is daarom of er 'gecompenseerd' kan worden, namelijk door elders NNN te realiseren. De nabij gelegen Sakerleidam blijkt niet in de NNN te zijn opgenomen, terwijl deze wel over (potentiele) natuurwaarden beschikt, onder meer in de vorm van meerjarig riet. De dam met het veeneiland is ook cultuurhistorisch (als laatste veeneiland in het Alkmaardermeer) van groot belang en biedt daarnaast plaats aan talloze (beschermde) soorten waaronder roerdomp, noorse woelmuis, waterspitsmuis). Door het RAUM is een project oever- en natuurontwikkeling gestart, waarvan fase 1 is afgerond en fase 2 in voorbereiding is. Het is gelet hierop zeer logisch dat er een uitruil van NNN gronden plaatsvindt, waarbij de Sakerleidam in het NNN wordt opgenomen en de gedachte locatie van het restaurant met eromheen liggend terrein eruit. Er is hiertoe natuuronderzoek verricht; de provincie is akkoord met dit onderzoek/ oplossing.

Overwogen wordt dat de functietoevoegingen logisch zijn en passen binnen de fysieke kwaliteiten van het gebied alsook de beleidsmatige context. De belevingswaarde en toegankelijkheid van het gebied en het Alkmaarder- en Uitgeestermeer neemt sterk toe. Maar daarnaast moet overwogen worden dat het toevoegen van een planologisch-juridische basis in dit gebied zodat blijvend onderhoud en landschappelijke verbetering mogelijk is, noodzakelijk is. Zonder planologische grondslag kan het gebied simpelweg niet langer (goed) functioneren en zal het gebied steeds verder achter uitgaan. Het RAUM heeft daarbij ook expliciet aangegeven voorstander te zijn van de plannen maar kan financieel niet participeren in het beheer en onderhoud. Het RAUM heeft dan ook met initiatiefnemer een langdurig erfpachtcontract afgesloten waardoor onderhoud verzekerd

is. Voorts anticipeert de provincie op een aantrekkelijker klimaat doordat richting beide kanten ter hoogte van de Woudhaven een uitvoegstrook is gerealiseerd. Dit verbetert de bereikbaarheid van de Woudhaven enorm en tevens wordt de doorstroming van de N246 verbeterd. Op de navolgende afbeelding zijn de voorgenomen maatregelen zichtbaar. Initiatiefnemer heeft deze ook vervat in een ruimtelijke onderbouwing, als bijlage toegevoegd aan dit advies.



In een beeldkwaliteitsplan is door initiatiefnemer verder onderbouwd dat het gebied landschappelijk goed inpasbaar is en cultuurhistorisch verantwoord, onder meer doordat het restaurant wordt gebouwd met bouwkenmerken-, vormgeving en materiaalgebruik typisch voor Noord Hollands, in de vorm van een afgeknotte stolp en kapberg:



Tevens doet het beeldkwaliteitsplan uitspraken over de gewenste gebiedseigen beplanting. De impact is voorts minimaal nu het bebouwd oppervlakte nauwelijks toeneemt (de voormalig aanwezige woning is weliswaar inmiddels gesloopt maar kan op basis van het bestemmingsplan teruggebouwd, wordt daar de mogelijke vergunningsvrije erfbebouwing bij opgeteld, dan is hetgeen nu gebouwd kan worden vergelijkbaar met restaurant en havengebouw/bedrijfswoning (209 m²) en bijgebouw (50 m²).

Het havengebouw/bedrijfswoning krijgt een vergelijkbare uitstraling:



Voorts zijn alle benodigde onderzoeken verricht (bodem, archeologie, natuur) en hieruit volgen geen belemmeringen. Gelet op bovenstaande en het feit dat er een ondertekende AOK ligt, kan medewerking worden verleend aan het initiatief. De bevoegdheid hiertoe ligt gezien de lijst van gevallen⁴ bij het college.

Zoals aangegeven, zijn er enkele aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het kaderstellend besluit: de locatie van het restaurant, camperplaatsen en havengebouw/bedrijfswoning zijn verplaatst. De eerste twee aanpassingen zijn gedaan om tegemoet te komen aan bezwaren van omwonenden en de laatste omdat de gedachte locatie vervuild met bodemverontreiniging. Nu het programma niet wijzigt, luidt de conclusie dat het plan past binnen de uitgangspunten van het kaderstellend besluit.

Structuurvisie Buitengewoon Castricum 2030

De Kogerpolder e.o. is in de structuurvisie niet opgenomen als 'recreatief punt met voorzieningen', voor de Woude geldt dat wel. Wat betreft recreatie en toerisme dienen de attractieve punten, waaronder het Alkmaardermeer en het landelijke gebied te worden versterkt. Een restaurant draagt bij aan de beleevingswaarde van dit gebied. De Kogerpolder betreft echter wel een locatie die in de structuurvisie niet is voorzien.

⁴ Besluit raad 11 januari 2011

BENW 2021

In kerndoel 1 'versterken identiteit' is aangegeven de gemeente Castricum haar centrale kwaliteit wil veiligstellen en versterken. Deze centrale kwaliteit bestaat o.a. uit recreatieve waarden en potenties. Het verzoek sluit hierbij aan.

In kerndoel 3a 'open houden van het landelijk gebied' staat het volgende:

De gemeente Castricum heeft een veelvoud aan landschappen binnen haar grenzen. Deze landschappen zijn om allerlei redenen zeer waardevol en dienen behouden te blijven.

Kernwaarden als rust, stilte, duisternis, openheid en landschapsbeleving blijven behouden. Nieuwe functies kunnen de kwaliteit en de toekomst van het landelijk gebied versterken. Deze nieuwe functies dienen te worden getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan uit de Kadernota Buitengebied. Ze moeten de identiteit van het landelijk gebied versterken. Van bebouwing in het buitengebied kan slechts in zeer beperkte mate sprake zijn. Er is voldoende capaciteit op de bestaande uitleglocaties en inbreidingslocaties in de kernen.

De mogelijkheden voor beleving van het landelijk gebied verdienen versterking. Recreatieve ontwikkelingen en voorzieningen kunnen slechts dan plaatsvinden als geen zodanige aantasting van waarden plaatsvindt, waardoor essentiële zaken dreigen te verdwijnen.

Op de locatie was al bebouwing aanwezig en deze kan in theorie opnieuw worden gerealiseerd, tot maximaal 130 m² plus bijgebouwen. In feite neemt de hoeveelheid bebouwing dus met slechts ca. 70 m² toe. Het verzoek sluit daarmee aan bij de structuurvisie.

Kadernota Buitengebied

De gemeente Castricum hanteert het 'Nee, tenzij' principe, gebaseerd op het tegengaan van niet-agrarische ontwikkelingen in de linten buiten de bebouwde kommen. Waar 'rode ontwikkelingen' in het beeldkwaliteitsplan in bescheiden mate voor mogelijk wordt gehouden, zal sprake dienen te zijn van maatwerk, afgestemd op de karakteristieken van desbetreffende gebieden. Herstel, behoud en verbetering van de kwaliteit van het buitengebied staat voorop.

De kadernota buitengebied geeft aan dat nieuwe initiatieven op locaties waar nog niets aanwezig is, alleen zijn toegestaan op locaties zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan. De Kogerpolder 1 is niet één van deze locaties. Opgemerkt wordt dat er al bebouwing aanwezig was, waardoor er geen sprake is van nieuwe ontwikkeling zoals hierboven omschreven. Daarnaast worden nieuwe initiatieven beoordeeld op de volgende aspecten:

- a) Maatschappelijk gewenst initiatief
- b) Mate van binding met het buitengebied
- c) Passend in beeldkwaliteitsplan
- d) Verhoging kwaliteit en/of belevingswaarde buitengebied
- e) Beeldkwaliteit van het initiatief zelf past in landelijke bebouwing
- f) Invulling groen rondom past in landelijke sfeer
- g) Kleinschaligheid

Het initiatief is maatschappelijk gewenst. Het past in ieder geval in de KEC (zie hierna). Het initiatief heeft een binding met het buitengebied. Naast dat het een horecafunctie betreft draagt het bij aan de recreatieve beleving van het buitengebied. Daarnaast zijn er plannen om in het pand de bezoeker te informeren over de ontstaansgeschiedenis van het gebied en hen te informeren over de recreatieve mogelijkheden. Of het architectonische ontwerp past in de omgeving zal door de welstandscommissie beoordeeld worden. Het betreft een horecagelegenheid van gemiddelde grootte, van een kleinschalige ontwikkeling zoals bedoeld in de kadernota is geen sprake. Het verzoek sluit aan bij een groot aantal aspecten van de kadernota aan.

Beleid recreatie, toerisme en economische zaken

Over de vestiging van een restaurant en een bedrijfswoning aan de Kogerpolderdijk is aangegeven dat het een sfeervolle locatie zal worden in de vorm van een stolp en kapberg, die er ambachtelijk

en authentiek uit zal zien. Daarbij wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen en schone energie. Om het gebouw heen wordt een groot terras gesitueerd met uitzicht over het water. In het verleden heeft er op deze locatie overigens een café/restaurant heeft gestaan, eveneens in de vorm van een kapberg. Het initiatief sluit daarmee goed aan bij het EZ-beleid op dit terrein. In het EZ-beleid, zoals vastgelegd in het werkdocument Kwaliteitsimpuls Economie Castricum (KEC), is namelijk het volgende opgenomen:

- versterking van de pijler Recreatie en Toerisme;
- een kwaliteitsslag op het gebied van Recreatie en Toerisme;
- mogelijkheden van het Alkmaardermeer beter benutten;
- toegankelijk maken van een uniek landschap.

In het EZ beleid, zoals vastgelegd in het werkdocument Kwaliteitsimpuls Economie Castricum (KEC), is Recreatie & Toerisme als één van de pijlers van de lokale economie benoemd. Geconstateerd is dat in deze branche een kwaliteitsslag gewenst is om de gemeente voor bezoekers aantrekkelijker te maken. Daarmee wordt het voor bezoekers aantrekkelijker om (vaker) te komen, (langer) te verblijven en (meer) uit te geven. Door een kwaliteitsslag in deze branche te stimuleren wordt tevens de werkgelegenheid gestimuleerd.

Door versterking van de huidige attractieve punten binnen de gemeente wordt kwaliteit gecreëerd, en daarmee onderscheidend vermogen ten opzichte van de omgeving. Door aandacht te richten op de zee, het meer en de onderliggende verbindingen wordt de potentie die er ligt benut en wordt het Alkmaardermeer beter beleefbaar gemaakt.

In de KEC is opgenomen dat het gebied rond het Alkmaardermeer uitermate geschikt is voor nieuwe, kwalitatieve impulsen. 'Het meer en haar omgeving is een gebied van enorme potentie, waar op dit moment niet of nauwelijks gebruik van gemaakt kan worden. Tevens geldt ook hier dat naast de concurrentieoverwegingen ten opzichte van naburige gemeenten, de lokale ondernemer de ruimte krijgt om te wonen en te werken en daarmee ruimte krijgt om te ondernemen.

Vanuit de KEC gezien is het een gewenste ontwikkeling.

Vereveningsbeleid

Het doel van het vereveningsbeleid is om in een groene compensatie te voorzien wanneer er in het landelijk gebied een rode functie wordt gerealiseerd. In beginsel dient het landelijk gebied gevrijwaard te worden van nieuwe rode functies. Immers, behoud van openheid staat voorop. Toch zijn er omstandigheden denkbaar dat het toevoegen van een rode functie gewenst is. Dit dient dan gecompenseerd te worden met een groene functie, te financieren uit de toegenomen meerwaarde van de rode functie. Volgens het beleid mag groencompensatie overigens ook buiten het plangebied plaatsvinden bijvoorbeeld 'de aanleg van een wandelpad zodanig dat een extra ommetje mogelijk wordt'. In alle landschapstypen zijn compensatiemaatregelen als groene wandelpaden, informatiepanelen, bankjes, picknickvoorzieningen, e.d. mogelijk. De aanleg van o.a. rietmoeras is rondom het Alkmaardermeer gezien. Als voorbeelden van planelementen met ruimtelijke meerwaarde wordt onder meer gezien sloop van ontsierende bebouwing en versterking van het groene karakter.

Daarbij geeft de nota het volgende aan:

"De compensatie die geldt als een van de voorwaarden voor planologische medewerking kan nooit bestaan uit reguliere voornemens uit het natuur- en landschapsbeleid of welstandsbeleid. Het gaat altijd om extra maatregelen. Verevening is immers bedoeld om in bepaalde gevallen ontwikkelingen mogelijk te maken die nog niet in bestaande ruimtelijke regelingen zijn voorzien (ontwikkelingsplanologie). De effecten die deze ontwikkelingen hebben op de omgevingskwaliteit dienen te worden gecompenseerd in behoud en/of verhoging van de ruimtelijke kwaliteit aangrenzend aan de ontwikkeling of elders in het buitengebied."

Dit houdt in dat het reguliere onderhoud niet als verevening kan worden gezien. Het aanbrengen van beplanting en de versterking van de golfdempconstructie, o.a. ter bescherming van het rietland en het strand, wel. Om deze reden kan de voorgestelde investering als voldoende worden beschouwd en passend binnen het vereveningsbeleid. Hier komt bij dat initiatiefnemer het gebied onderhoudt terwijl dit normaal gesproken een taak van het RAUM is. Het bedrag dat RAUM hiermee uitspaart wordt gebruikt om het bestaande tekort in het budget onderhoud landschap te dekken en wordt in wezen dus ingezet voor investering in het landschap elders. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de eis dat 25% van de meerwaarde moet worden geïnvesteerd in het landschap. Er wordt daarbij op gewezen dat wanneer de planologische-juridische basis (restaurant en lighaven) er *niet* komt het terrein in principe terugvalt aan het RAUM (die de financiële middelen er niet voor heeft het gebied te onderhouden en verbeteren).

Provinciaal beleid

Het perceel ligt in het landelijk gebied. Het gebied kenmerkt zich door droogmakerijen en veenweidegebieden, met karakteristieke dijk- en lintdorpen. Het is de voortuin van de Metropoolregio, de plek waar stad en land elkaar ontmoeten (beleving van rust, ruimte en groen, recreatie en verbrede landbouw, streekproducten). De provincie voert de regie over het behoud, duurzaam beheer en waar mogelijk versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van dit gebied. Het verzoek sluit hier door zijn recreatieve functie op aan. Tevens biedt de ligging van het restaurant aan de Woudhaven een unieke kans om de rust en ruimte van het Alkmaardermeergebied te ervaren.

De provincie is ambtshalve benaderd; de provincie gaf aan dat nut en noodzaak onderbouwd dient te worden. Tevens moet worden ingegaan op de gevolgen op de N246 en de ruimtelijke kwaliteit. Voor het laatste aspect is reeds een beeldkwaliteitsplan opgesteld, zoals aangegeven; en eerder is al aangegeven dat er geen negatieve effecten op de doorstroming en veiligheid van de N246 zullen ontstaan, mede een gevolg van de recent afgeronde reconstructie. De aanvraag kan gezien het moment van indiening afgedaan o.v.v. de oude provinciale omgevingsverordening.

Verkeer en parkeeraspecten

Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Uitgaande van de gemeentelijke parkeernorm en de omvang van het restaurant, havengebouw/bedrijfswoning en kampeerplaatsen moeten er 69,5 parkeerplaatsen komen. Hier is voldoende ruimte voor en er is in voorzien in de plannen.

Conclusie

Het verzoek is vanuit de KEC (recreatie, toerisme en economie) een gewenste ontwikkeling. Daarnaast past het in de structuurvisie Buitengewoon Castricum 2030 en de Kadernota Buitengebied. Voorts komt het voornemen tegemoet aan de motie van de gemeenteraad over de gewenste versterking van de recreatieve ontwikkelingen in Castricum. Het verzoek sluit tot slot aan bij het provinciaal beleid. Er kan daarom meegewerkt worden aan het verzoek.

3.2 Regionale samenwerking en couleur locale

nvt

3.3 Risico's

4 nvt

4.1 Financiën

5 nvt

5.1 Participatie, samenspel

Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Het oorspronkelijke plan ging er van uit dat het restaurant gerealiseerd zou worden op ongeveer de locatie waar eerst de woning stond. Op 10 december 2018 heeft op de Woude een informatieavond plaatsgevonden, waarvan verslag is gemaakt. Zowel omwonenden van de Woudhaven, de exploitanten van de restaurants op de Woude als de dorpsraad van de Woude als bewoners van de Woude waren aanwezig. In dit verslag is tevens antwoord gegeven op de geuite bezwaren en hoe hiermee kan worden omgegaan. Er zijn voorstanders maar er zijn ook bezwaren geuit. Het beeld is ontstaan dat de plannen constant wijzigen. Dit laatste is tot op zekere hoogte zo, maar dit is een gebruikelijk verschijnsel bij gebiedsontwikkelingen.

Er zijn daarnaast ook zienswijzen ingediend door de dorpsraad de Woude en enkele omwonenden. De omwonenden hebben aangegeven te vrezen voor overlast als gevolg van het restaurant en trailers met boten. Initiatiefnemer heeft hiertoe nog eens nagedacht over de locatie en overwogen dat een meer zuidelijk gelegen plek, bij de huidige parkeerplaats, logischer is en bovendien de verwachte bezwaren van de omwonenden kan wegnemen. Dit plan is vervolgens nader uitgewerkt en eerder in dit advies afgebeeld.

De initiatiefnemer heeft de planontwikkeling besproken met omwonenden. Hiertegen zijn verschillende bezwaren geuit, deze zijn bekend bij de gemeente (o.a. brief van 29 oktober 2018). Omwonenden vrezen vooral voor (geluid)overlast van het restaurant, de pont van parkeren en extra verkeersbewegingen/ drukte die op de Woudhaven gaat ontstaan als gevolg van de algehele ontwikkeling. Men vreest voor de komst van een recreatiepark. Tevens vreest voor men achteruitgang van de natuur. Ook de dorpsraad heeft zoals aangegeven een reactie gegeven aan de gemeente (brief van 1 oktober 2018). De dorpsraad twijfelt aan de economische haalbaarheid van het plan en vreest er voor dat het pontje tot onveilige situaties gaat leiden. Ook het genoemde strand en het gebruik door surfers zou tot onveilige situaties leiden.

Over de verwachte overlast is al eerder geadviseerd door de Omgevingsdienst. Er wordt voldaan aan de richtafstanden die volgens de publicatie VNG Bedrijven en Milieuzonering tussen restaurant en woningen zou moeten worden aangehouden (i.c. 10 meter in verband met de milieuaspecten geluid en geur; de kleinste afstand bedraagt ca. 200 m). De Woudhaven zal inderdaad naar verwachting meer bezocht worden en een meer recreatief karakter krijgen, maar dit is ook de beleidsdoelstelling van zowel RAUM en de gemeente. Deze toename is niet zodanig dat de verkeersveiligheid in het geding komt of er onevenredige geluidsoverlast door ontstaat. Van een recreatiepark is geen sprake en 5 plaatsen voor tenten benadrukt juist het kleinschalige karakter. Door de planontwikkeling ontstaat er voorts een planologische basis om te kunnen investeren in onderhoud van natuur en landschap. Zoals aangegeven, is wel voor een nieuwe locatie gekozen, nog verder gelegen van de omwonenden. Bovendien wordt een verwilderd stuk terrein waar eerst de woning stond opnieuw ingericht met recreatief groen.

T.a.v. de pont en de veiligheid daarvan, dit is geen overweging voor de gemeente, maar aan de provincie en het Hoogheemraadschap die vergunning moet geven (deze zijn reeds afgegeven). Verder is het aan initiatiefnemer om in te schatten of het plan economisch haalbaar is. Een restaurant rendabel laten zijn, is een kwestie van ondernemerschap. Er komt voorts geen strand; dit maakte oorspronkelijk onderdeel uit van het plan maar nu niet meer.

In juli-augustus-september-oktober 2020 hebben vier verdere gesprekken plaatsgevonden met de omwonenden. In de ruimtelijke onderbouwing zijn hiervan verslagen opgenomen. Zoals aangegeven, is de belangrijkste aanpassing geweest de verplaatsing van het restaurant naar het zuiden, verder verwijderd dus van de omwonenden. Overige aanpassingen/toezeggingen zijn:

- er komen niet meer boten met gebruikers die langdurend verblijven dan er nu zijn. Na realisatie van de beheerderswoning, wordt het aantal vaste gebruikers van de haven teruggebracht;
- bij evt. klachten deze aan de ondernemers richten, die meteen actie zullen ondernemen;
- er wordt vrijwel dagelijks zwerfvuil opgeruimd;
- kamperen op het voetbalveld wordt niet meer toegestaan;
- ondernemer en bewoners gaan met de gemeente in overleg over mogelijke oplossingen voor parkeerproblemen bij de woningen bij piekdruk;
- na realisatie van de beheerderswoning, wordt het aantal vaste gebruikers van de haven teruggebracht;
- de havenbeheerder houdt ook toezicht op het gebruik van het pontje en het gebruik daarvan wordt gereguleerd met pasjes, tijdsloten, etc.;
- het havenreglement is ter informatie gedeeld;
- de ondernemer maakt het ponton meer toonbaar;
- na de uitgifte aan de ondernemer zal de ondernemer extra maaien op de dam, om de bewoners meer zicht op het meer te geven;
- het zo nodig beter regelen van de afvoer van afvalwater van de frequente gebruikers van de jachthaven;
- het situeren van rustige gebruikers van de jachthaven aan de noordzijde;
- opnemen van beplanting in het ontwerp als afscheiding tussen de parkeerplaats en de bewoners;
- verharderen van de noordelijke parkeerplaats, waardoor stuiven niet meer voorkomt;
- het verplaatsen van de camperplaatsen van de noordpunt naar een nog te bepalen locatie ten zuiden van de entree;
- bewoners en ondernemer informeren elkaar over van belang zijnde ontwikkelingen.

Uit de verslagen blijkt ook dat de omwonenden zich nog steeds niet (geheel) kunnen vinden in de plannen. Overwogen wordt dat voldoende participatie heeft plaatsgevonden; verdere reacties zijn mogelijk als onderdeel van de Waboprocedure.

5.2 Juridische Zaken

nvt

5.3 Communicatie

nvt

3.8 Duurzaamheid

nvt

3.9 Overige zaken

nvt

4 UITVOERING, PLANNING EN EVALUATIE

Het ontwerpbesluit wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan dan zienswijze indienen. Deze worden te zijner tijd samengevat en beantwoord, waarna uw college een definitief besluit wordt aangeboden. Dit besluit is vatbaar voor beroep en hoger beroep.