

Castricum, Ladderonderbouwing Jachthaven Laamens

Ontwikkelingsmaatschappij Groot Amsterdam



titel rapport
**Castricum, Ladderon-
derbouwing Jachtha-
ven Laamens**

Datum
29 maart 2021

projectnummer
P03727

opdrachtgever
**Ontwikkelingsmaat-
schappij Groot Amster-
dam**

BRO
Projectleider
GW
Projectteam
JCJV, DB

bron kافت
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



*“Het doel van wetten is niet om af te schaffen of te beperken,
maar om vrijheid te behouden en te vergroten.”*
John Locke

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3	Bijlage 2: Onderbouwing Wonen	18
1.1 Aanleiding	3	2.1 Verzorgingsgebied	18
1.2 Planinitiatief	3	2.2 Beleidskaders	18
1.3 Opzet onderzoek	3	2.3 Kwantitatieve behoefte	18
		2.3.1 Bevolkings- en huishoudensprognose	18
2 Planinitiatief	5	2.3.2 Woningbehoefte	19
2.1 Planconcept	5	2.3.3 Aanbod	19
2.2 Programma	5	2.3.4 Conclusie kwantitatieve behoefte	20
2.3 Context van ontwikkeling	6	2.4 Kwalitatieve behoefte	21
		2.4.1 Kwalitatieve behoefte	21
3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	8	2.4.2 Kwalitatief aanbod	22
3.1 Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling	8	2.4.3 Conclusie kwalitatieve behoefte	22
3.2 Passend binnen beleidskaders	8	Bijlage 3: Onderbouwing Verblijfsrecreatie	24
3.2.1 Wonen	8	3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied	24
3.2.2 Recreatiewoningen	8	3.2 Beleidskaders	24
3.3 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied	9	3.3 Trends en ontwikkelingen	24
3.3.1 Wonen	9	3.3.1 Trends aan de vraagzijde	24
3.3.2 Recreatiewoningen	9	3.3.2 Trends in logiesaccommodaties	25
3.4 Geen onaanvaardbare effecten	10	3.4 Behoefte	26
3.4.1 Wonen	10	3.4.1 Relevant aanbod logiesaccommodaties regionaal	26
3.4.2 Recreatiewoningen	10	3.4.2 Vraag: toerisme in Nederland en Noord-Holland	27
3.5 Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied	10	3.5 Conclusie behoefte	28
Bijlage 1: Beleidskaders	12		
1.1 Rijk	12		
1.2 Provincie	12		
1.3 Regio	13		
1.4 Gemeente	15		

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie Jachthaven Laamens in Akersloot (gemeente Castricum) bestaat het voornemen een gemengd programma van woningen en recreatiewoningen te realiseren, aangevuld met een kleinschalige horecazaak incl. voorzieningen voor recreatiegebruik.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: "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."

Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Vanuit het vigerende bestemmingsplan "Akersloot" is namelijk de bestemming Recreatie met de functieaanduiding 'jachthaven' en deels de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'horeca tot en met categorie 2' van kracht op het perceel. Het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is in ieder geval verplicht

voor de functies 'wonen' en 'recreatiewoningen'. Voor het onderdeel horeca is dit vanwege de verplaatsing en kleinschaliger opzet (minder ruimtebeslag) niet het geval. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 90 woningen en 14 drijvende arken (recreatiewoningen) mogelijk gemaakt zullen worden.

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.

1.2 Planinitiatief

- Het woningbouwprogramma is een combinatie van 90 grondgebonden woningen en appartementen, en bestaat voor 30% uit sociale woningbouw.
- De 14 recreatiewoningen worden gerealiseerd in de vorm van drijvende arken.
- De horecavoorziening betreft kleinschalige daghoreca (categorie 1/2: koffi corner / lunchroom met kleine kaart, gericht op bezoekers, land- en waterrecreant) met daarnaast een receptie voor de arken en de sloepen, een douche- en sanitair gelegenheid, een wasserette en verhuur van (elektrische) fietsen.

1.3 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van de functies wonen en recreatiewoningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018)
- Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (2020)
- Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2030 (2019)
- Plancapaciteitsmonitor Noord-Holland (2020)
- Regionale woonvisie regio Alkmaar 2013-2020 (2013)
- RAP regio Alkmaar 2016 t/m 2020 (2017)
- Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar (2019)
- Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord (2018)
- Toeristisch Recreatieve Visie Regio Alkmaar 2025 (2014)
- Structuurvisie Buitengewoon Castricum 2030 (2014)
- Strategienota 2017-2020 Recreatie en Toerisme gemeente Castricum (2017)
- Woonvisie Castricum 2020-2025 (2019)
- Woningbehoefteonderzoek Castricum (2018)

In hoofdstuk 2 wordt een nadere toelichting gegeven op het programma van het planinitiatief. In hoofdstuk 3 wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord en wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd en de onderbouwingen komen aan de orde in de bijlagen.

2 Planinitiatief

2.1 Planconcept

Jachthaven Laamens is een commerciële jachthaven aan de Geesterweg 10-12 te Akersloot (figuur 1). De jachthaven is gericht op pleziervaart en telt ruim 100 ligplaatsen. Daarbij liggen op het perceel meerdere loodsen voor stalling, onderbouw en reparatie van boten en een restaurant.

De initiatiefnemer is voornemens om het bedrijfsterrein te herontwikkelen naar een woongebied (figuur 2), aansluitend op het zuidelijk gelegen woongebied en ontwikkeling De Skulper. Dit houdt in dat de commerciële activiteiten van Jachthaven Laamens worden beëindigd en op de plaats van de bestaande bebouwing (loodsen en restaurant) appartementengebouwen komen. De nadruk ligt op het ontwikkelen voor de eigen woningbehoefte van de gemeente Castricum en de regio Alkmaar. In het water komen recreatiearken. De horecavoorziening wordt verplaatst naar een nieuwe locatie binnen de ontwikkeling. De transformatie van Jachthaven Laamens betreft een thematische en gebiedsgerichte opgave om meerdere vormen van gebruik (wonen en recreatie) optimaal te benutten en te combineren. Er wordt ruime parkeergelegenheid geboden voor de toekomstige gebruikers, zowel op het terrein zelf als aan de overzijde van de Geesterweg.

2.2 Programma

In tabel 1 is een overzicht opgenomen van het beoogde programma voor de locatie Jachthaven Laamens.

- Er worden in totaal **90 woningen** gerealiseerd. Het woningbouwprogramma is een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen, en bestaat voor 30% uit sociale woningbouw.



Figuur 1 Locatie initiatief Jachthaven Laamens te Akersloot



Figuur 2 Situatietekening herontwikkeling Jachthaven Laamens (TPAHG architecten, 10-12-2020)

- De **14 recreatiewoningen** worden gerealiseerd in de vorm van drijvende arken op het meer, met bij iedere ark de mogelijkheid voor een ligplaats van een (elektrische) boot/sloep. De recreatiearken bestaan uit een woongedeelte en 2-3 slaapkamers, verdeeld over 2 lagen. De arken worden duurzaam uitgevoerd, met een hoog kwaliteitsniveau en fraaie vormgeving. Ze worden aangekleed incl. badkamer, keuken en stoffering en worden aangesloten op de nutsvoorzieningen. De arken richten zich primair op recreanten die gericht zijn op waterrecreatie en rust. De ervaring leert dat deze groep deels evenwel ook op landgebonden recreatie is gericht (cultuurhistorie, landschapsbeleving, stadsbezoek, etc.). Bij de ark kan dan ook een bootje of fiets gehuurd worden (gekoppeld aan horecavoorziening).
- De **horecavoorziening** betreft kleinschalige daghoreca (categorie 1 en 2: koffiecorner / lunchroom met kleine kaart, gericht op bezoekers en land- en waterrecreant) met daarnaast een receptie voor de arken en de sloepen, een douche- en sanitair gelegenheid, een wasse-rette en verhuur van (elektrische) fietsen. Feitelijk betreft de horeca een verplaatsing van de bestaande horeca (Dok 10) in kleinschaligere opzet.

2.3 Context van ontwikkeling

Jachthaven Laamens vormt samen met De Skulper de inbreidingslocatie “Omgeving Jachthaven Akersloot” voor een Waterfront aan het Alkmaardermeer. 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.

In het Masterplan Inbreidingen (2009, actualisatie 2020) wordt voor de omgeving Jachthaven Akersloot gesteld: ‘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.’



Figuur 3 Sfeerimpressie initiatief (1)



Figuur 4 Sfeerimpressie initiatief (2)

Tabel 1 Functies onderdeel van het programma

Functie	Programma	Aantal
Wonen	27 sociale woningen (30%) ca. 20 middensegment (22%) ca. 43 vrije sector appartementen (48%)	90
Recreatie-woningen	drijvende arken	14
Horeca	kleinschalige horeca categorie 1/2	



Figuur 5 Sfeerimpressie initiatief (3)



Figuur 6 Sfeerimpressie initiatief (4)

Voor Jachthaven Laamens is op 1 oktober 2020 een kaderstellend besluit genomen door de gemeenteraad. 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.

3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

3.1 Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

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'.

3.2 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente.

3.2.1 Wonen

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de doelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- De provincie Noord-Holland hanteert als kader dat woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden wordt gepland. Dit betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd aan de voorgenomen ontwikkeling, aangezien het initiatief wordt gerealiseerd in het bestaand stedelijk gebied van Akersloot.
- Ook op regionaal niveau wordt voorrang gegeven aan projecten die binnen bestaand stedelijk gebied liggen, zoals onderhavig initiatief. Daarnaast vindt de regio Alkmaar het van belang dat in het woningbouwprogramma ruimte is in alle kernen voor sterke initiatieven. Het initiatief aan de Jachthaven Laamens valt hieronder door in een kleinere kern woningbouw te realiseren die iets toevoegt aan de bestaande voorraad, namelijk appartementen (deel van het initiatief) en woningen in diverse prijsklassen. Ook de ligging aan het water is onderscheidend ten opzichte van de bestaande voorraad.
- Op regionaal niveau wordt als uitgangspunt gehanteerd dat bij nieuwbouw 30% sociale woningbouw betreft. De gemeente Castricum heeft hier zelf aan toegevoegd dat binnen het sociale segment de nadruk de komende jaren vooral in de huursector ligt. Het initiatief voldoet aan deze voorwaarde. De initiatiefnemer heeft de intentie om

30% sociale woningen te realiseren en daarvan 12 woningen te verkopen aan woningcorporatie Kennemer Wonen.

- Wat betreft de regionale afstemming heeft de initiatiefnemer het kwalitatief afwegingskader van het Regionaal Actieprogramma regio Alkmaar doorlopen. Het plan behaalt een score van 80% (16 van de 20 punten).¹ Dit is een goede indicatie dat het plan aansluit bij de belangrijkste regionale criteria.
- Jachthaven Laamens is onderdeel van de inbreidingslocatie 'Omgeving Jachthaven Akersloot'. Voor deze locatie is reeds opgenomen dat woningen op deze plek kunnen profiteren van het water. Het beoogde initiatief geeft invulling aan de wens om op deze locatie tot inbreiding te komen via woningbouw.

3.2.2 Recreatiewoningen

De ontwikkeling speelt ook sterk in op de behoefte van de lokale, regionale en provinciale overheid, zoals omschreven in diverse beleidsdocumenten. Het heeft meerwaarde voor de economische, toeristische en ruimtelijke structuur van de regio. Ook vanuit het perspectief van de Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord voldoet de ontwikkeling:

- Verblijfskwaliteit locatie past bij doelgroep.
- Het versterkt de kenmerken van de deelregio.
- Spin-off vrijetijdsvoorzieningen in directe omgeving.
- De locatie heeft reeds een recreatiebestemming.
- Het levert een bijdrage aan de regionale duurzaamheidsambitie.
- Er is marktruimte voor het onderscheidende marktgerichte concept.
- Het is een specifieke voorziening voor meerdaagse toeristisch-recreatieve bezoekers.
- Het plan is economisch haalbaar.

¹ Kaderstellend besluit Jachthaven Laamens, gemeente Castricum, oktober 2020.

Er zijn in de regio geen plannen bekend die in enige mate vergelijkbaar zijn met de onderhavige ontwikkeling.

3.3 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

3.3.1 Wonen

Het initiatief van Jachthaven Laamens in Akersloot voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in bijlage 2 van deze notitie.

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.

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.

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.

3.3.2 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. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in bijlage 3 van deze notitie.

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.

Behoeft

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.

3.4 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.

3.4.1 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.

3.4.2 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 leegstandeffecten 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.

3.5 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.

Bijlage 1
Beleidskaders

1 Beleidskaders

1.1 Rijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeente Castricum maakt onderdeel uit van de regio Noord-Holland Noord.

1.2 Provincie

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018)

De hoofdambitie van de provinciale omgevingsvisie is het welvaarts- en welzijnsniveau vast te houden door te richten op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Ten aanzien van het gebruik van de leefomgeving gelden de volgende ambities:

- Een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor.
- Vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwalitatief en kwantitatief) die met elkaar in overeenstemming zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.

Om de kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking. Deze locaties kunnen ook dienen als aanvulling op woon- en werkmilieus in de Metro-

poolregio Amsterdam. Concreet gaat het om de centrumgemeenten Alkmaar en Hoorn en de omliggende regio's. Dit is ook goed voor de vitaliteit van de betreffende regio's.

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (2020)

De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. In de Woonagenda 2020-2025 gelden de richtinggevende principes:

1. De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouw van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
2. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie en helpt gemeenten hierbij door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
3. De woningbouwprogrammering is regionaal en adaptief. De programmering houdt rekening met fasering en haalbaarheid.
4. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een OV-knooppunt en/of in een groei regio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.
5. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekende nodig.
6. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.
7. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, natuur en landschap.
8. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. We maken afspraken om woningbouw zoveel mogelijk

klimaatneutraal, klimaatadaptief, actieve mobiliteit stimulerend, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen.

Handreiking verblijfsrecreatie Noord-Holland (2014)

De provincie beschermt de open ruimte middels de provinciale ruimtelijke verordening (PRV). Daar is een verbod in opgenomen op uitbreiding van bebouwing buiten het bestaande bebouwde gebied (BBG). Van dit verbod kan worden afgevoerd als 'nut en noodzaak' van plannen kan worden aangetoond en er voldaan wordt aan de bepalingen voor ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunten voor afwijken van het verbod bij plannen voor uitbreiding/nieuwvestiging van verblijfsrecreatie zijn:

1. Vraaggestuurde ontwikkeling van verblijfsrecreatie:

- Voor verblijfsrecreatieve voorzieningen is het in de praktijk lastig om aan te tonen dat er voldoende vraag is. De vraagontwikkeling is gegeven de onzekerheden van de conjunctuur, weersomstandigheden en de ontwikkeling van het internationale toerisme moeilijk te voorspellen. De provincie verwacht van gemeenten dat ze aannemelijk maken dat er vraag is naar het plan. Deze vraag moet tevens in regionaal verband worden bekeken en afgewogen. In de onderbouw moet helder worden:
- Op basis waarvan de gemeente verwacht dat er een vraag (kwantitatief én kwalitatief) is naar de betreffende verblijfsrecreatieve voorzieningen in de regio (onderbouwd door bestaand onderzoek).
 - Waarom het huidige aanbod in de regio niet volstaat om deze vraag op te vangen en wat het mogelijke effect is op het huidige aanbod in de regio.
 - Hoeveel huisjes tijdelijk worden bewoond of onttrokken zijn aan het bestaande aanbod door (al dan niet illegale) permanente bewoning.

2. (Her)ontwikkelen van bestaande terreinen heeft de voorkeur boven nieuwbouw:

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

3. Regionale afstemming:

Het plan bevat een onderbouwning hoe de ontwikkeling past binnen de in de regio gemaakte visie op verblijfsrecreatie.

1.3 Regio

Regionale woonvisie regio Alkmaar 2013-2020 (2013)

De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. In de regio zijn er getalsmatig geen grote knelpunten, maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk.

Belangrijke beleidsuitgangspunten:

- Bij nieuwbouw regionaal een percentage hanteren van minimaal 30% sociale woningbouw. Dit mag/kan per gemeente dus hoger of lager uitvallen en kan variëren tussen huur dan wel koop, mits regionaal afgestemd.

- Gemeente en ontwikkelende partij onderzoeken samen of in het specifieke bouwplan ook in de onderste categorie van de huur (<€535,91) kan worden gebouwd.
- Gemeente en ontwikkelende partij onderzoeken samen of in het bouwplan volgt de specificaties van Woonkeur gebouwd kan worden. Een woning met Woonkeur is een levensloopgeschikte woning.

Regionaal Actie Programma (RAP) regio Alkmaar 2016 t/m 2020 (2017)

Het RAP vloeit voort uit de Provinciale Woonvisie 2010-2020 en sluit aan op de Regionale Woonvisie, de Regionale Economische visie, op regionale en provinciale ambities en bij de kaders die de Provincie Noord-Holland heeft gesteld. 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.

De belangrijkste afspraken in het RAP regio Alkmaar:

1. Inzetten op een flexibel, licht en gericht RAP.
2. Inzetten op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag, door telkens de meest actuele demografische prognose als basis voor de woningbouwbehoefte te hanteren. Bovendien staat de regio open voor opvang van overloop vanuit MRA.
3. Kiezen voor plannen die een ruimtelijke versterking van de regio betekenen door extra prioriteit te geven aan woningbouwlocaties op OV-knooppunten.
4. Werken in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking door prioriteit te geven aan transformatie van bestaand vastgoed naar woningen. Ook voorrang geven aan projecten die binnen bestaand stedelijk gebied liggen. Ook zorgen dat in het woningbouwprogramma

ruimte is in alle kernen voor sterke initiatieven: projecten en/of locaties die echt iets toevoegen aan de voorraad in de betreffende kern of wijk (niet méér van hetzelfde).

5. Duurzaam bouwen in regio Alkmaar.
6. Kiezen voor versterking van woningmarktsegment waar een tekort van is door in te zetten op:
 - voldoende aanbod van levensloopbestendige woningen
 - afspraken met woningcorporaties om te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen
 - faciliteren van aanbod middeldure huur
 - mogelijkheden bieden voor CPO
7. Zodanig bouwen dat niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose wordt benut. Per gemeente wordt een randtotaal gehanteerd van daadwerkelijk te realiseren woningen binnen 10 jaar. Op regionaal niveau worden plannen jaarlijks afgestemd. Bovendien wordt een regionaal afwegingskader gehanteerd (mogelijk aangevuld met lokaal beleid als aanvullende wegingsfactor).
8. Als regio Alkmaar dicht op de markt zitten en zelf de ontwikkelingen in nieuwbouw en bestaande voorraad en huishoudensontwikkeling monitoren.

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

Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar (2019)

De regio Alkmaar staat voor een vitale en aantrekkelijke regionale woningmarkt voor eigen inwoners en als functioneel onderdeel van de Amsterdamse metropool, nu en in de toekomst. Daarbij werkt de regio naar een balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt op de korte en lange termijn.

Om deze ambitie te realiseren ziet de regio een vijftal opgaven:

1. Bouwtempo moet stevig omhoog om huidige druk op de markt het hoofd te bieden.
2. Flexibiliteit creëren in planvoorraad. Dit betekent dat gewenste planning en differentiatie per jaar kan verschillen. Dit vraagt om adaptief programmeren.
3. Inzet op diversiteit aan woonmilieus.
4. Voorkomen van verdringing.
5. Inspelen op lange termijn behoefte.

Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord (2018)

Voor de deelregio Waterrijk, waar de locatie van het initiatief onderdeel van uitmaakt geldt dat de bezetting van ligplaatsen afneemt, doordat het aantal booteigenaren structureel daalt. Door de krimpende markt is een omschakeling nodig naar andere concepten, zoals botenverhuur. Ook de land-gerelateerde verblijfsrecreatie stagneert. Deels is sprake van oneigenlijk gebruik en dalende bedrijfsresultaten. De ontwikkelingsdynamiek is daarom laag.

Ten aanzien van verblijfsrecreatie is het streefbeeld voor 2030 dat het binnenwater (Uitgeestermeer, Alkmaardermeer en Amstelmeer) vooral gericht is op dagrecreatie en langverblijf met waterbeleving. Er bestaan vernieuwende accommodaties die direct aan het water liggen en beschikken over eigen ligplaatsen. De mogelijkheden van rondvaren op het binnenwater tussen Waterrijk en het achterland is verbeterd, door oude structuren en unieke (historische) kenmerken te benutten (wateren polderstructuur, linies, erfgoed, molens, etc.) en door het sloepennetwerk te optimaliseren. Daardoor is de vaarbeleving enorm toegenomen.

In de visie is ook een ontwikkelkader opgenomen voor de toetsing van nieuwe verblijfsinitiatieven. Een vitaal verblijfsrecreatief initiatief beschikt over samenhang tussen drie componenten, die concreet gemaakt door diverse toetsvragen (de criteria):

1. **Regioversterkend:** het initiatief ligt in een uitstekende verblijfsomgeving en versterkt de kenmerken van de deelregio waarop zij georiënteerd is (inclusief ruimtelijke kwaliteit);
 - Verblijfskwaliteit locatie past bij doelgroep
 - Versterking van kenmerken deelregio door het concept
 - Spin-off vrijetijdsvoorzieningen in directe omgeving
 - Vestiging in bestaande bebouwing en/of op recreatiebestemming is onderzocht
 - Indien uitbreiding; bijdrage kwaliteitsverbetering bestaand recreatieterrein
 - Bijdrage realisatie regionale duurzaamheidsambitie
2. **Meerwaarde in de markt:** er is marktruimte voor het onderscheidende marktgerichte concept;
 - Conceptbeschrijving met marktfocus
 - Specifieke voorziening voor meerdaagse bezoekers
 - Toeristisch-recreatieve doelgroep
 - Marktruimte-onderbouw
3. **Economisch haalbaar:** het initiatief is economisch haalbaar en heeft een langjarige focus op toeristisch-recreatieve exploitatie met voldoende ondernemersprikkels. Financiers weten dat hun investering rendoert omdat de toeristisch-recreatieve huurmarkt wordt aangesproken.
 - Aangevoelde financiële haalbaarheid
 - Commitment exploitant
 - Ervaring exploitant in de recreatiesector

Deze criteria dienen doorlopen en goed onderbouwd te worden passend in de geest van de visie, alvorens de gemeente een bestemmingsplanwijziging kan overwegen.

Toeristisch Recreatieve Visie Regio Alkmaar 2025: Parel aan Zee (2014)

De ambitie voor 2025 is dat de regio Alkmaar is uitgegroeid tot een bestemming voor verblijfstoeristen en dagrecreanten die zich kenmerkt door twee woorden: Natuurlijk en Inspirerend.

- **Natuurlijk:** met unieke landschappen zoals het duingebied, strand en de polders, maar ook de stedelijke landschappen.
- **Natuurlijk:** omdat het een logische keuze is de regio te bezoeken en de regio zich onderscheidt van andere regio's in Noord-Holland Noord.
- **Inspirerend:** omdat de regio in 2025 bewust wordt opgezocht om inspiratie op te doen tijdens een bezoek aan de diverse trekpleisters.
- **Inspirerend:** omdat de regio bekend staat om haar inspirerende belevenissen op het gebied van kunst en cultuur, dorpen en steden, dag attracties, verblijf in de regio, lichaam en geest.

Het doel van de Regio Alkmaar is om met de vrijetijdsector een groei te genereren in het aantal banen en bestedingen. Dit door in te zetten op drie sporen:

- **Producten:** kwaliteitsverbetering bestaand dagrecreatief en verblijfstoeristisch aanbod, nieuw aanbod ontwikkelen en verbinden van parels in arrangementen.
 - Eén van de speerpunten is het bieden van bijzondere overnachtingen. De Regio Alkmaar zorgt voor nieuw verblijfstoeristisch aanbod voor de rode, paarse en blauwe verblijfstoerist. Zij zoeken inspirerende, bijzondere en originele overnachtingen. Het één zijn met het landschap en de natuur is een pré.
 - Hierbij geldt: niet meer van hetzelfde, maar ruimte bieden aan onderscheidende initiatieven passend bij de behoeften van de consument.

- Het Alkmaardermeer wordt genoemd als recreatiegebied waar de aantrekkelijkheid op peil moet worden gehouden en verhoogd.
- Promotie en marketing: betere positionering en zichtbaarheid van de regio.
- Samenwerking: werken aan herkenbare organisatiestructuren en regie op samenwerking en kennisontwikkeling.

Ontwikkelingsvisie Alkmaarder- en Uitgeestermeer (2015)

Het Alkmaarder- en Uitgeestermeer biedt weidse uitzichten, rust, ruimte en natuur. Inwoners van de rond het meer gelegen gemeenten Castricum (Akersloot en De Woude) en Uitgeest en uit de directe regio maken regelmatig gebruik van de recreatie- en watersportmogelijkheden. Niettemin is sprake van een terugloop van de recreatie rond het meer. Ook wordt bij de watersportbedrijven en watersportverenigingen rond het meer een sterke vergrijzing van recreanten ervaren.

Een van de belangrijkste redenen voor de terugloop in waterrecreanten is het ontbreken van aanleg- en bezoekpunten voor een drankje, hapje of deelname aan activiteiten. Dit vormt een beperkende factor voor optimaal jaarrond gebruik van het meer. Het vervult hierdoor in onvoldoende mate een regionale centrumfunctie voor water-, fiets- en wandelrecreanten. Als geen ommekeer wordt bereikt in de terugloop van het aantal recreanten dreigt het voorzieningenniveau verder af te kalven ten koste van beheer, onderhoud en kwaliteit van zowel de natuurlijke als recreatieve eigenschappen.

1.4 Gemeente

Structuurvisie Buitengewoon Castricum 2030 (2014)

De gemeente Castricum is bezig met het opstellen van de Omgevingsvisie. In februari en maart 2020 zijn er bijeenkomsten geweest en straatinterviews gehouden. Op dit moment wordt een visie op hoofdlijnen opgesteld. In december 2020 vinden hierover digitale bijeenkomsten plaats met inwoners, ondernemers en organisaties. Momenteel vigeert echter nog de Structuurvisie.

De structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 is vastgesteld. Met als speerpunten:

1. Een open gevarieerd landschap – van het Alkmaardermeer tot aan de duinen en de zee – met het erfgoed, dat daarmee verbonden is; met kwaliteit in beheer, behoud en benutting.
2. Een stabiel inwonertal met voorzieningen op maat; in 'stenen' en activiteiten, toegespitst op de werkelijke behoefte aan welzijns-, onderwijs- en culturele voorzieningen van inwoners en wonen voor starters en ouderen.
3. Recreatie en toerisme bevorderen als belangrijke pijler van de lokale economie.

Woningaanbod

De gemeente wil een kwalitatief, gedifferentieerd woningaanbod realiseren, zodat deze aansluit bij de vraag van verschillende leeftijdsgroepen. Hierbij gaat de gemeente uit van de bouw van circa 1.400 woningen in de periode 2006-2020, waarbij tenminste 25% van de nieuwbouw in de sociale categorie wordt gerealiseerd. Er is speciale aandacht voor jongeren (binden aan gemeente) en ouderen (doorstroming op gang brengen).

Recreatie en toerisme

Naast de inwoners zorgen ook bezoekers voor draagvlak van voorzieningen. Om het draagvlak te versterken wil de gemeente meer bezoekers aantrekken. De focus ligt met name op de ontwikkeling van de toeristische plaatsen: het strand, het duingebied, het Alkmaardermeer en het stationsgebied. Bij alle ontwikkelingen is het uitgangspunt:

- Behoud van cultuurhistorische waarden en natuurlijke omgeving en inrichting
- Aansluiten bij de identiteit van de gemeente c.q. dorpskernen
- Bijdragen aan het verlengen van het toeristische seizoen

Om bezoekers langer aan de gemeente te binden zijn verblijfsaccommodaties noodzakelijk. Het aantal hotelbedden en recreatiewoningen is nog beperkt. Bovendien zal de behoefte van recreanten naar deze twee vormen van verblijfsaccommodaties in de toekomst nog groeien.

Woonvisie Castricum 2020-2025 (2019)

Met de Woonvisie Castricum 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.

Hoofdlijnen 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 (categorie 1 en 2 samen, tabel 2) 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.

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

Strategienota 2017-2020 Recreatie en Toerisme gemeente Castricum (2017)

Recreatie en Toerisme bevorderen wordt aangeduid als belangrijke pijler van de lokale economie. Het doel, de missie voor 2030: *“We zijn uitgegroeid tot een bloeiende toeristische gemeente, die in en buiten het hoogseizoen een aantrekkelijk aanbod heeft voor bezoekers. Onze bestaande kwaliteiten, waaronder de cultuurhistorische en natuurlijke waarden, zijn beter zichtbaar en daarmee is de belevingswaarde vergroot. Alle ontwikkelingen sluiten aan bij de identiteit van ons gebied en onze inwoners”.*

Raadsprogramma 2018-2022 (2018)

In het raadsprogramma is voor het thema wonen/bouwen als ambitie opgenomen: een woningaanbod dat aansluit bij de behoefte en financiële mogelijkheden van alle inwoners. Nieuwbouw realiseren zowel in de rafelranden als binnen de dorpskernen, met behoud van het groene karakter.

Voor het thema recreatie en toerisme geldt de ambitie: een bezoekersvriendelijke gemeente, die inzet op ‘slow’ recreatie. De gemeente is gelegen in een omgeving tussen zee en meer. Al dit moois wil de gemeente delen met bezoekers en toeristen. De raad kiest daarbij voor focus op een duurzaam recreatief toeristisch aanbod dat meer ruimte biedt voor dag-, water- en verblijfsrecreatie.

Actualisatie Masterplan Inbreidingen (2020)

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

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.*

Bijlage 2
Onderbouwing Wonen

2 Onderbouwning Wonen

2.1 Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats. Uit tabel 3 blijkt dat 50% van de verhuisbewegingen in de gemeente Castricum voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. Daarnaast komt nog eens 12% van de verhuizingen uit de regio Alkmaar, met de gemeenten Alkmaar (4%) en Heiloo (3%) als belangrijkste. Naast de regio Alkmaar bestaat een sterke verhuisrelatie met de gemeente Amsterdam (9%).

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 ligt bij het initiatief de nadruk op het ontwikkelen van woningen voor de eigen woningbehoefte van de gemeente Castricum en de regio Alkmaar.

Tabel 3 Verhuisbewegingen gemeente Castricum (CBS 2018)

	Gemeenten	Aandeel
Binnen gemeente Castricum	Castricum	50%
Vanuit de regio Alkmaar	Alkmaar, Bergen, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk, Uitgeest	12%
Totaal		62%

2.2 Beleidskaders

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de doelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- De provincie Noord-Holland hanteert als kader dat woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden wordt gepland. Dit betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd aan de voorgenomen ontwikkeling, aangezien het initiatief wordt gerealiseerd in het bestaand stedelijk gebied van Akersloot.
- Ook op regionaal niveau wordt voorrang gegeven aan projecten die binnen bestaand stedelijk gebied liggen, zoals onderhavig initiatief. Daarnaast vindt de regio Alkmaar het van belang dat in het woningbouwprogramma ruimte is in alle kernen voor sterke initiatieven. Het initiatief aan de Jachthaven Laamens valt hieronder door in een kleinere kern woningbouw te realiseren die iets toevoegt aan de bestaande voorraad, namelijk appartementen (deel van het initiatief) en woningen in diverse prijsklassen. Ook de ligging aan het water is onderscheidend ten opzichte van de bestaande voorraad.
- Op regionaal niveau wordt als uitgangspunt gehanteerd dat bij nieuwbouw 30% sociale woningbouw betreft. De gemeente Castricum heeft hier zelf aan toegevoegd dat binnen het sociale segment de nadruk de komende jaren

vooral in de huursector ligt. Het initiatief voldoet aan deze voorwaarde. De initiatiefnemer heeft de intentie om 30% sociale woningen te realiseren en daarvan 12 woningen te verkopen aan woningcorporatie Kennemer Wonen.

- Wat betreft de regionale afstemming heeft de initiatiefnemer het kwalitatief afwegingskader van het Regionaal Actieprogramma regio Alkmaar doorlopen. Het plan behaalt een score van 80% (16 van de 20 punten).² Dit is een goede indicatie dat het plan aansluit bij de belangrijkste regionale criteria.
- Jachthaven Laamens is onderdeel van de inbreidingslocatie 'Omgeving Jachthaven Akersloot'. Voor deze locatie is reeds opgenomen dat woningen op deze plek kunnen profiteren van het water. Het beoogde initiatief geeft invulling aan de wens om op deze locatie tot inbreiding te komen via woningbouw.

2.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht aan de hand van de cijfers van **Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2030**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

2.3.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

Uit de prognose blijkt dat het aantal inwoners in de gemeente Castricum toeneemt met 0,5%, ook wel 200 personen. In de hele regio Alkmaar neemt het aantal inwoners sterker toe met circa 3,9% of 11.600 personen (tabel 4).

² Kaderstellend besluit Jachthaven Laamens, gemeente Castricum, oktober 2020.

Tabel 4 Bevolkingsprognose tot 2030

	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Castricum	35.800	36.000	36.000	0,5%
Regio Alkmaar	296.000	303.700	307.600	3,9%

Tabel 5 Huishoudensprognose tot 2030

	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Castricum	15.800	16.500	16.800	6,3%
Regio Alkmaar	132.900	140.300	143.400	7,9%

Tabel 6 Indicatieve woningbehoefte tot 2030

	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Castricum	15.800	16.350	16.600	+800
Regio Alkmaar	132.500	139.000	141.900	+9.400

Tabel 7 Plancapaciteit gemeente Castricum³

	Hard	Zacht	Totaal
Gemeente Castricum	589	573	1.162

Tegelijkertijd groeit ook het aantal huishoudens in de gemeente Castricum en de regio Alkmaar met respectievelijk 6,3% en 7,9%. De toename van het aantal huishoudens is groter dan het aantal inwoners, wat duidt op een verkleining van de huishoudens (groei aantal eenpersoonshuishoudens, vergrijzing). De ontwikkeling naar huishoudentype is ongelijk verdeeld. Het aantal jonge huishoudens daalt, terwijl het aantal oudere huishoudens toeneemt.

Stagnatie bevolkingsgroei als gevolg van corona

In 2020 is er een abrupt einde gekomen aan de steeds groter wordende groei van de Nederlandse bevolking. Door de uitbraak van het coronavirus in maart is de groei van de bevolking gehalveerd, met name door het uitblijven van immigratie. De stagnerende bevolkingsgroei betekent enige verlichting van de druk op de woningmarkt in Nederland, maar niet significant minder behoefte aan woningen. Ondanks de stagnerende groei blijft de vraag naar woningen nog altijd groter dan het aanbod. Bovendien is de verwachting dat op termijn de immigratie weer herstelt.

2.3.2 Woningbehoefte

Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensprognose kan een inschatting gemaakt worden van de woningbehoefte. In de **Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2030** wordt de woningbehoefte in de gemeente Castricum ingeschat op 800 woningen tot 2030. In de regio Alkmaar ligt een indicatieve woningbehoefte van 9.400 woningen tot 2030 (tabel 6).

In de **Woonvisie Castricum 2020-2025** wordt de woningbehoefte verder gespecificeerd naar periode. 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. Voor de periode 2028-2029 resteert een jaarlijkse vraag van 30-50 woningen.

2.3.3 Aanbod

De gemeente Castricum telt ca. 16.000 woningen, waarvan ca. 2.100 in Akersloot. Per saldo is het aantal woningen in de gemeente Castricum sinds 2015 gegroeid met ca. 700 woningen. In dezelfde periode is voor Akersloot een groei van per saldo ca. 100 woningen te zien.⁴

Plancapaciteit

In de Plancapaciteitsmonitor van de provincie Noord-Holland zijn voor de gemeente Castricum plannen voor 1.162 woningen opgenomen (tabel 7). 589 woningen hebben een harde plancapaciteit (vastgesteld). De overige plancapaciteit is zacht (potentiële plannen). De harde plancapaciteit in de gemeente Castricum is onvoldoende om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien, namelijk 800 woningen. Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van extra woningen in de gemeente.

Het initiatief aan de Jachthaven Akersloot is met 90 woningen opgenomen in de zachte plancapaciteit. In Akersloot zijn naast onderhavig initiatief drie andere woningbouwplannen opgenomen voor de komende jaren:

- Ruigewaard, functieverandering bedrijven/industrie, 14 woningen (hard)
- Zuid III Akersloot, uitleggegebied voor woningbouw, 180 woningen (zacht)
- Startingerweg fase 2, functieverandering bedrijven/industrie, 75 woningen (zacht)

Realisatiecapaciteit Castricum (oktober 2019)

In de regio Alkmaar is afgesproken dat de gemeenten zich met de woningprogrammering gaan richten op de zogenaamde realisatiecapaciteit. Hierbij worden plannen weerge-

³ Plancapaciteitsmonitor Noord-Holland (stand van zaken mei 2020).

⁴ CBS Statline, Kerncijfers wijken en buurten 2015-2019.

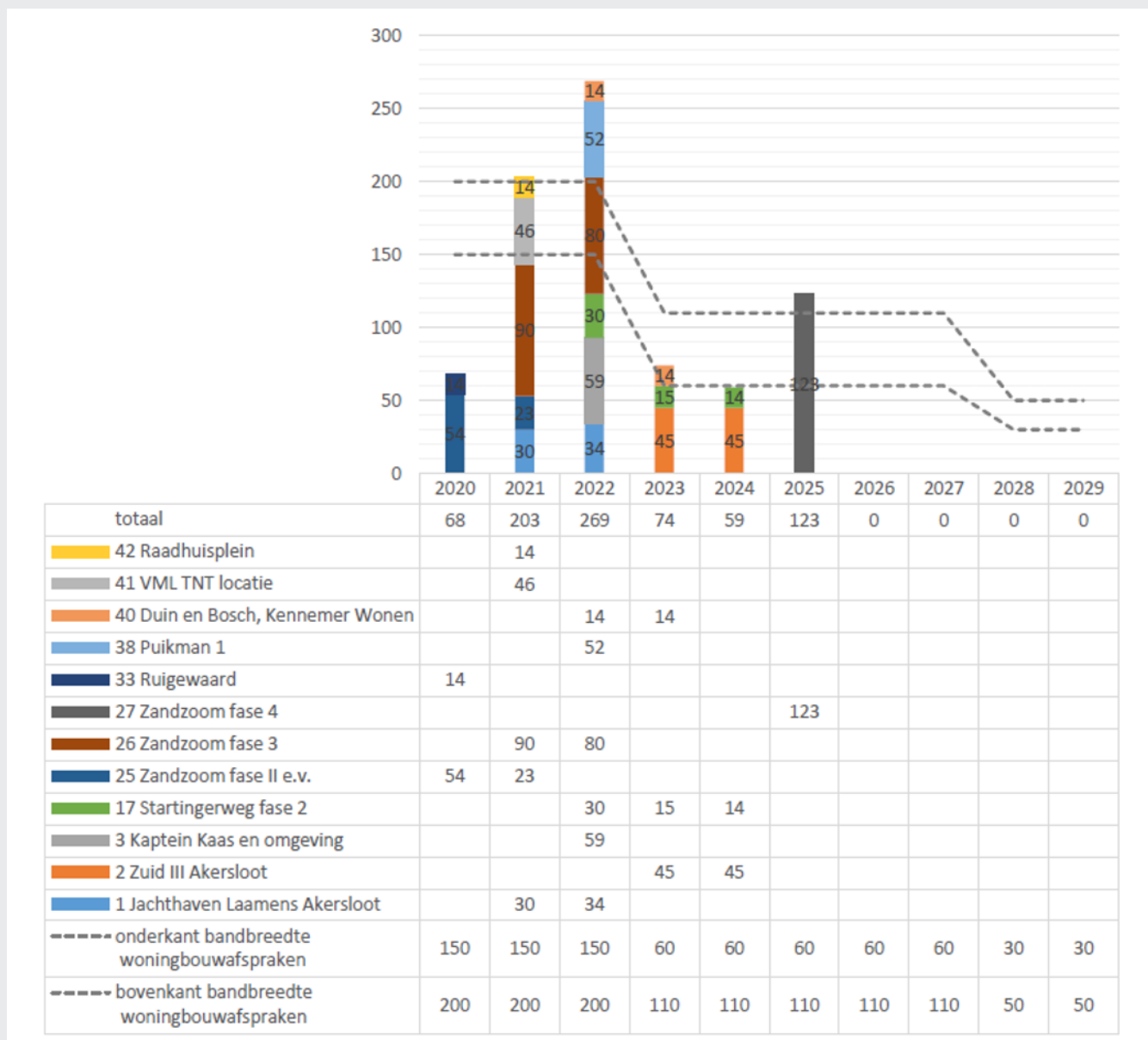
geven naar planfase (hoe ver is de planontwikkeling gevorderd) afgezet tegen de tijd (hoe verder in de tijd, hoe onzekerder het plan). Op deze wijze kan een betere inschatting gemaakt worden hoeveel woningen er in de toekomst opgeleverd worden.

In figuur 3 is de realisatiecapaciteit voor de gemeente Castricum weergegeven (oktober 2019). Hieruit blijkt dat er voor de middellange en lange termijn nog aanvullende woningbouwplannen nodig zijn. 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.

2.3.4 Conclusie 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.



Figuur 7 Realisatiecapaciteit gemeente Castricum (oktober 2019). Bron: Woonvisie Castricum 2020-2025.

- 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.

2.4 Kwalitatieve behoefte

2.4.1 Kwalitatieve behoefte

Uit het **Woningbehoefteonderzoek Castricum (2018)** blijkt dat (figuur 4):

- Op de korte termijn is vooral behoefte aan grondgebonden woningen in het duurdere koopsegment (>€350.000) en appartementen (verschillende prijsklassen). Door duurdere grondgebonden woningen te realiseren ontstaat doorstroming op de woningmarkt: verhuizers

naar duurdere woningen laten vaak een andere woning achter, die weer betrokken wordt door de doorstromers uit starterswoningen.

- Bovendien is er op korte termijn vraag naar sociale huurwoningen (vooral omdat er nu sprake is van grote krapte op de woningmarkt). Op de langere termijn neemt deze vraag af.
- De mismatch tussen de korte en lange termijn doet zich vooral voor in de verdeling naar grondgebonden woningen en appartementen.
 - Op korte termijn is de vraag naar grondgebonden woningen groter dan de vraag naar appartementen.
 - Door veranderende huishoudenssamenstelling verschuift de behoefte gedurende de jaren (vergrijzing, huishoudensverdunding). Op de lange termijn (2030) doet de behoefte zich voornamelijk voor in het segment appartementen, zowel in de koopsector als vrijesectorhuur. Er is zowel vanuit starters als senioren behoefte aan appartementen.

Het woningbehoefteonderzoek geeft ook inzicht in de vraag vanuit specifieke doelgroepen op de woningmarkt:

- Starters:** voorkeur voor een betaalbare koopwoning of voor een sociale huurwoning. Op de lange termijn wordt echter een negatieve opgave voorzien voor deze segmenten. Advies in het woningbehoefteonderzoek is daarom om vooral de doorstroming in de bestaande voorraad te stimuleren. Waar nodig kan de vraag aanvullend worden bediend met (beperkte) nieuwbouw.
- Gezinnen:** sterke voorkeur voor grondgebonden koopwoningen in het duurdere segment. Door dit type woningen te realiseren komen de meer betaalbare woningen vrij voor jonge huishoudens (starters).
- Senioren:** sterke voorkeur voor relatief luxere koop- en vrijesectorhuur appartementen. Als deze doelgroep kan doorstromen, komen de ruimere koopwoningen beschikbaar voor gezinnen die een stap in hun wooncarrière willen maken.

Item	Grondgebonden					Totaal	Appartementen					Totaal	Sociale huur	Totaal
	tot 190K	190 - 250K	250- 350K	350K+	VSH*		tot 190K	190 - 250K	250- 350K	350K+	VSH*			
Woningvoorraad 2018**	350	3.025	3.880	2.915	460	10.635	880	265	235	150	235	1.770	3.410	15.810
Opgave lange termijn (2018-2030)	0/-	-	--	0/+	0/-	-	-	+	++	++	++	++	-	+
Korte termijn: Behoeft volgens enquête Castricum	3% - 4%	8% - 9%	12% - 13%	20% - 21%	1% - 2%	44% - 49%	1% - 2%	7% - 8%	9% - 10%	7% - 8%	7% - 8%	31% - 36%	18% - 20%	100%
Advies indicatief nieuwbouwprogramma	0% - 5%	0% - 5%	5% - 10%	10% - 15%	0% - 5%	25% - 30%	0% - 5%	10% - 15%	20% - 25%	15% - 20%	10% - 15%	60% - 65%	5% - 10%	100%

Bron: Stec Groep (2018), op basis van SysWov (2017), Provinciale prognose Noord-Holland (2017), Woon-enquête Castricum (2018).

Figuur 8 Korte & lange termijn vraag en advies indicatief nieuwbouwprogramma naar segment. Bron: Woningbehoefteonderzoek (STEC 2018).

In de **Woonvisie 2020-2025** geeft de gemeente aan dat hoe- wel uit diverse onderzoeken blijkt dat er geen grote opgave voor sociale huurwoningen is (de doelgroep neemt in de toe- komst af), er ontwikkelingen zijn die maken dat op kortere termijn wel degelijk een inhaalslag gemaakt moet worden. Daarom zet de gemeente in op 30% sociale woningbouw bij nieuwbouw. Voor de komende jaren ligt de nadruk binnen het sociale segment vooral op de huursector.

2.4.2 Kwalitatief aanbod

Samenstelling van het aanbod

- Bijna driekwart van de woningen in de gemeente Castricum is een koopwoning, met name eengezinswoningen. Het aandeel meergezinswoningen in het koopsegment ligt met 9% net onder het landelijk gemiddelde. Zo'n 5% van de woningen is een vrijesector huurwoning en het resterende deel is een sociale huurwoning (ca. 30%).
- Volgens cijfers van het CBS (2019) heeft de gemeente Castricum een woningleegstand van ca. 1%. Dit wijkt niet af van het Nederlands gemiddelde. Deze mate van leegstand is gezond voor de woningmarkt.

Kwalitatieve plancapaciteit

De Plancapaciteitsmonitor Noord-Holland geeft ook inzicht in het type woningen dat is opgenomen in de (harde en zachte) plancapaciteit van de gemeente Castricum.

- Voor het merendeel van de plancapaciteit is nog onbe- kend welke type woning er wordt gebouwd. Voor iets meer dan de helft van de woningen is dit wel bekend met een verdeling van 20% grondgebonden woningen en 36% meergezinswoningen (tabel 8).
- Voor de plancapaciteit tot 2025 is bekend dat 14% in de huursector wordt gerealiseerd en 43% in de koop. Voor de overige woningen is het segment nog onbekend (ta- bel 9).

Tabel 8 Plancapaciteit: nieuwbouw naar type

	Grondge- bonden	Apparte- menten	Onbe- kend	Totaal
Gemeente	231	422	510	1.163
Castricum	(20%)	(36%)	(44%)	(100%)

Tabel 9 Plancapaciteit nieuwbouw huur/koop (tot 2025)

	Huur	Koop	Onbe- kend	Totaal
Gemeente	120 (14%)	361 (43%)	356 (43%)	837
Castricum				(100%)

2.4.3 Conclusie kwalitatieve behoefte

De ontwikkeling Jachthaven Akersloot, waarbij 27 sociale woningen, 20 middensegment woningen en 43 vrije sector appartementen worden gerealiseerd, voorziet in een kwalita- tieve 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 be- trokken kunnen worden door doorstromers uit een star- terswoning. Het initiatief realiseert middensegment wo- ningen en vrije sector appartementen, en sluit daarmee aan op deze kwalitatieve behoefte in de gemeente.
- Op de langere termijn verschuift de vraag in de ge- meente van grondgebonden woningen naar apparte- menten (of levensloopbestendige woningen). Het initia- tief sluit hierop aan door beide type woningen te realise- ren. Het aantal appartementen in het beoogde pro- gramma ligt daarbij hoger dan het aantal grondgebon- den woningen.
- Op de korte termijn is er nog een lichte behoefte aan so- ciale 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 wonin- gen, waarmee wordt aangesloten bij de ambitie van de gemeente.

Bijlage 3

Onderbouwing verblijfsrecreatie

3 Onderbouwing Verblifsrecreatie

3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

De beoogde ontwikkeling van verblifsrecreatie (in de vorm van arken) richt zich als vermeld primair op recreanten die op zoek zijn naar een bestemming voor waterrecreatie. De handreiking voor de ladder stelt dat de behoeftetoets moet worden uitgevoerd op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard van omvang van de ontwikkeling is bepalend op welke niveau de afweging moet worden gemaakt. Voor vergelijkbare ontwikkelingen wordt veelal een afstand van maximaal 15 minuten per auto (daluren) gehanteerd. De regio betreft in dit geval de gemeenten Castricum, Alkmaar, Heemskerk, Heiloo en Uitgeest.

Voor de functie verblifsrecreatie is evident dat de vraag echter per definitie vooral van grotere afstand komt en juist minder uit het verzorgingsgebied zelf. De afgebakende regio moet dan ook worden beschouwd als 'oriëntatie- c.q. zoekgebied'. Binnen dit gebied kunnen in theorie effecten van de beoogde ontwikkeling optreden. Uit onderzoek blijkt namelijk dat 79% van de sociaal-recreatieve trips in Nederland een actieradius van minder dan 20 km heeft. Het ContinuVrije-TijdsOnderzoek CVTO komt tot gemiddeld 8,6 km enkele reis per toeristisch-recreatieve trip. We veronderstellen dat dit in grote lijnen ook van toepassing is op recreatieve trips vanaf de vakantiebestemming.

3.2 Beleidskaders

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de doelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Vanuit de diverse beleidsstukken zijn er vele aanknopingspunten voor het realiseren van verblifsrecreatie op het Alkmaardermeer. Het op peil houden en verhogen van de aantrekkelijkheid van recreatiegebieden, zoals het Alkmaardermeer, behoort immers tot de prioriteiten. Van belang is dat toekomstige initiatieven inspelen op de veranderende vraag van waterrecreanten. Met name is het wenselijk om meer aanleg- en bezoekpunten voor een drankje, hapje of deelname aan verschillende activiteiten te realiseren met een optimaal jaarrond gebruik van het meer.
- Voor het initiatief wordt gebruik gemaakt van een locatie die reeds in gebruik is als jachthaven. Dit sluit aan bij de kaders in het provinciaal beleid door de recreatiemogelijkheden verder te versterken op bestaande locaties.
- De beleidskaders op regionaal niveau zijn gericht op het realiseren van vernieuwende verblifsaccommodaties direct aan het water, bij voorkeur met eigen ligplaatsen. Het initiatief kan als dusdanig worden gecategoriseerd: 14 arken (drijvende recreatiewoningen) met eigen ligplaatsen voor kleine vaartuigen. De arken zijn door de ligging aan het meer uniek in de regio.
- Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt bij aan een betere spreiding van bezoekers over natuur- en recreatiegebieden, doordat men met kleine vaartuigen het gebied kan verkennen. Het recreatieve achterland is groot en gevarieerd (water, groen, cultuurhistorie). De arken bedienen daarmee een brede doelgroep, waaronder recreanten die rust zoeken op het water en de toerist die er zelfstandig op uit wil trekken.
- Bij nieuwe verblifsrecreatie is het, zo stellen beleidskaders, essentieel dat dit zorgt voor een versterking van de kwaliteiten en kenmerken van de bestaande omgeving. In Akersloot is de ruimtelijk-functionele aansluiting tus-

sen het Alkmaardermeer en het dorp matig. Het is wenselijk om vanuit het dorp het water meer beleefbaar te maken en vice versa.

- Het plan zal het Alkmaardermeer als waterrecreatiegebied versterken. Vanaf de Geesterweg zijn er vrije doorzichten naar het water, het plangebied is grotendeels openbaar toegankelijk en heeft een directe toegang tot het water. Er worden ter plekke voorzieningen getroffen, zodat ook bezoekers optimaal van het water kunnen genieten.
- De recreatiearken versterken ook de vaar- en sloepenroutes op en rond het Alkmaardermeer, door het bieden van overnachtingsmogelijkheden.

3.3 Trends en ontwikkelingen

3.3.1 Trends aan de vraagzijde

Algemeen

Vrijtijdsbesteding wordt in Nederland steeds belangrijker, waarbij naast 'beleving' ook (o.a.) beweging, rust en zingeving een steeds grotere rol spelen. De toeristische sector is de afgelopen tien jaar veel sneller gegroeid dan de Nederlandse economie als geheel. De vakantieparticipatie van Nederlanders behoort tot de hoogste van Europa en het aantal buitenlandse toeristen steeg de afgelopen jaren met grote cijfers.

Toerisme tijdens corona

In de zomer van 2020 mochten, konden of durfden Nederlanders niet naar hun favoriete buitenlandse vakantiebestemming en zochten zij ontspanning binnen de eigen landsgrenzen. Het aantal Nederlanders dat in eigen land een of meerdere nachttjes buiten de deur sliep, steeg met een kwart. Er was met name een trek naar bossen, water en duinen. Op campings en vakantieparken steeg het aantal overnachtingen

gen flink ten opzichte van de nazomer van 2019. Ook huisjesterreinen deden het in de (na)zomer van 2020 goed. Voor 2021 is de verwachting dat het toerisme nog niet is hersteld en met name het aantal buitenlandse toeristen beperkt is.

Beleving en betekenis

De consument wordt steeds kritischer. Men zoekt naar een bijzondere of inspirerende beleving en kan deze via internet eenvoudig traceren en vergelijken. Tegelijkertijd is er sprake van hybride consumentengedrag. Enerzijds vraagt de consument om een unieke beleving en wil hier ook extra voor betalen. Anderzijds blijft de consument kritisch op zijn uitgaven en laat zich vaak leiden door kortingsacties, scherpe prijzen en arrangementen. Voor gezinnen met jonge kinderen blijven voorzieningen als een zwembad, speeltuin, zwemplas en kinderanimatie belangrijke keuzefactoren voor hun vakantiebestemming.

Duurzaamheid

Er is steeds meer aandacht voor de duurzaamheid van toerisme, mede omdat veel consumenten dit verlangen. Duurzaam toerisme betekent dat de negatieve gevolgen voor de natuur en het milieu worden beperkt en dat tegelijkertijd de lokale en regionale bevolking en economie ervan profiteren.

Deeconomie

Een economie waar steeds meer mensen beschikbare middelen met elkaar delen (vaak gefaciliteerd door internet) wordt de deeconomie genoemd. Voor de toeristische sector wordt deze trend steeds relevanter, bijvoorbeeld doordat huizen en verblijfsaccommodaties rechtstreeks door de eigenaar worden verhuurd, via online platforms. De aankoop en verhuur van vakantiehuizen vormt tegenwoordig een aantrekkelijke belegging, ook voor particulieren.

Groeiende groep welvarende ouderen

Nederland vergrijsd. Dit betekent dat het percentage ouderen (65-plussers) groeit in de bevolkingssamenstelling. Volgens het CBS stijgt het aandeel van 19,2% in 2020 naar 23,5% in 2030. Deze ouderen zijn welvarender dan ooit en hebben veel vrije tijd, willen daar bovendien optimaal van genieten. Hierdoor verandert ook de vraag naar het toeristisch aanbod.

3.3.2 Trends in logiesaccommodaties

Deze paragraaf beschrijft de belangrijkste trends in de Nederlandse logiesmarkt (excl. hotels), met bijzondere aandacht voor vakantiehuizen.

Schaalvergroting

Nederland telde in februari 2020 4.823 verblijfsrecreatieve logiesaccommodaties (excl. hotels)⁵, waarvan 28% huisjesterreinen. Sinds 2012 nam het aantal huisjesterreinen (nu 1.353) toe met +9%, het aantal slaapplekken echter met +23%. Er is dus sprake van een duidelijke schaalvergroting. Het aantal kampeertreinen neemt al jaren af. De Nederlandse huisjesterreinen beschikken over totaal bijna 327.000 slaapplekken. Deze zijn echter niet alle het gehele jaar door geopend.

Aanboddifferentiatie en nieuwe spelers

De toegenomen concurrentie in de logiessector dwingt tot innovatie en een meer doelgroepgerichte benadering qua product, locatie en communicatie. Er treedt in de sector tegelijkertijd schaalvergroting én schaalverkleining op. Bestaande vakantieparken groeien om een modern en zo compleet mogelijk product, inclusief centrale voorzieningen en dagrecreatie, aan te kunnen bieden. Tegelijkertijd richten kleinschalige en middelgrote accommodaties zich steeds meer op afgebakende doelgroepen en nichemarkten. Om de consument

deze 'unieke beleving' te bieden en onderscheidend te zijn, hebben steeds meer vakantieparken en logiesaccommodaties bijvoorbeeld een bepaald thema, ontwerpstyl, specifieke doelgroepen (fietsers/wandelaars, rustzoekers, levensgenieters, meer-generatie vakanties, etc.) of een bijzonder kwaliteitsniveau (luxe, comfort, 'glamping'). Het onderhavige initiatief is hiervan een goed voorbeeld.

Tegelijkertijd komen er nieuwe spelers op de markt als gastenkamers, B&B's en digitale verhuurplatforms voor kleinere accommodaties (Airbnb, Wimdu).

Integratie verblijfsrecreatie en dagrecreatie

Steeds vaker wordt dagrecreatie aan verblijfsrecreatie gekoppeld om jaar-rond een 'compleet' toeristisch totaalproduct en meerdaagse arrangementen aan te bieden. Bestaande attractieparken breiden hun verblijfsaccommodaties uit of openen nieuwe. Omgekeerd investeren vakantieparken in breed toegankelijke dagrecreatie of horeca en maken ze arrangementen met andere bedrijven (horeca, recreatie, cultuur) in de regio.

Online zichtbaarheid

Een sterke profilering en aantrekkelijke uitstraling zijn voor logiesaccommodaties tegenwoordig essentieel, ook omdat de kritische consument zich steeds meer via internet oriënteert. Grotere vakantieketens en touroperators brengen deze 'big data' samen en transformeren het naar 'smart data' voor marketing richting de individuele consument. Het opzetten en beheren van dergelijke systemen vergt hoge investeringen en stimuleert verdere ketenvorming.

Veroudering, maar geleidelijk ook vernieuwing

In Nederland bieden nog steeds opvallend veel vakantieparken en campings met een, naar de hedendaagse maatstaven

⁵ Kampeertreinen met min. vier standplaatsen (excl. verblijf in vaste standplaatsen zoals stacaravans); huisjesterreinen en groepsaccommodaties met min. tien slaapplekken. Bron: CBS.

van de consument, gedateerd aanbod. Dit kan betrekking hebben op het product (grootte, kwaliteit en onderhoudsniveau eenheden, centrale voorzieningen en buitenruimte), uitstraling en/of presentatie online. Zij verliezen geleidelijk de concurrentiestrijd met moderne, innovatieve accommodaties. Steeds meer verouderde campings en vakantieparken worden getransformeerd tot hoogwaardiger recreatieparken, maar ook is er een toenemend gebruik als woonvorm voor 'spoedzoekers' (tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten of andere mensen met een acute woningbehoefte).

Alleen verblijfsaccommodaties met een uniek aanbod (ligging, voorzieningen, concept, etc.) en voldoende kwaliteit (ook qua service, innovatie en personeel) kunnen zich onderscheiden in deze verdringingsmarkt. Voor een optimale beleving wil de consument zeker extra betalen. Zodoende komen er steeds meer unieke, innovatieve verblijfsmogelijkheden op de markt. Voorbeelden zijn ecolodges, recreatie-arken, strandhuisjes, safaritenten, boomhutten, etc.

Niet kiezen is verliezen

Consumenten op zoek naar een verblijfsaccommodatie, kiezen in eerste instantie veelal tussen:

- Prijsvriendelijk: eenvoudige accommodatie (vaak stacaravans, chalets, etc.), op parken met veelal beperkte voorzieningen. Met name buiten het hoogseizoen relatief scherp geprijsd.
- Veel voorzieningen, animatie: nette recreatiewoning, met verzorgde parkinrichting en bij voorkeur ruime voorzieningen en dagrecreatie. Marktsegment: van prijsvriendelijk tot prijzig, vooral in hoogseizoen. Primair gericht op gezinnen.
- Luxe recreatiewoning, parkinrichting en hoogwaardige horeca, primair in toeristische toplocaties (kust, bossen, water). Groeiende behoefte, maar kritische doelgroep t.a.v. kwaliteit, omvang en locatie.

Huurders van recreatiewoningen selecteren hun bestemming kritisch, waarbij in wezen vele doelgroepen ('mentaliteiten') en nichemarkten bestaan. De traditionele boekingsperiodes (weekends, midweken, weken) worden vervangen door flexibele reserveringsopties.

Verblijfsrecreatie: een paradox

Ogenschijnlijk bestaat er landelijk (althans cijfermatig) een 'verzadigde markt' in de verblijfsrecreatie, inclusief vakantieparken. De totale capaciteit groeit nog steeds en overstijgt in kwantitatief opzicht de vraag in de recreatiemarkt. Kwalitatief is veel aanbod evenwel sterk gedateerd (zie boven) en sluit het onvoldoende aan op de consumentenbehoefte, die vooral is gericht op bijzondere concepten, kwaliteitsaspecten, 'unieke' belevenissen en een goede prijs-kwaliteitsverhouding. De 'achterblijvende' parken huisvesten steeds vaker niet-toeristische gebruikers (zie boven).

De levenscyclus van recreatiewoningen is in het algemeen veel korter dan van reguliere woningen; ze zijn zonder ingrijpende modernisering maximaal 10 tot 15 jaar courant voor verhuur. Bedrijven met een verouderd aanbod zijn vaak niet in staat om de benodigde investeringen te financieren en ondervinden een afnemende bezetting. Tegelijkertijd komen innovatieve concepten die wel inspelen op de actuele behoefte in praktijk vaak moeizaam tot ontwikkeling, vaak vanwege planologische beperkingen. Recron (Vereniging van Recreatieondernemers Nederland) noemt dit de 'Verblijfsrecreatie-paradox'.

3.4 Behoeft

3.4.1 Relevant aanbod logiesaccommodaties regionaal

Omvang regionaal aanbod

Voor deze cijfers zijn we afhankelijk van de beschikbare regionale indelingen van het CBS. We hanteren de totaalcijfers

van de COROP regio's Alkmaar & omgeving, IJmond en Zaanstreek. Op lagere gebiedsniveaus zijn geen cijfers beschikbaar. In totaal beschikt dit gebied over 83 accommodaties gericht op verblijfsrecreatie (excl. hotels), met totaal ruim 16.000 slaappleaatsen (zie tabel 10). Dit betreft zowel kampeer- en huisjesterreinen als groepsaccommodaties. De gemiddelde omvang van accommodaties samen is kleiner dan landelijk. Vooral de huisjesterreinen en groepsaccommodaties zijn relatief klein. Sommige accommodaties (vooral kampeerterreinen) zijn gesloten in het laagseizoen.

Het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod in de regio is vooral gericht op de 'traditionele' gezins/familiemarkt. Voor waterrecreanten zonder eigen boot is het aanbod aanmerkelijk kleiner. De verblijfsrecreatie in de regio's Alkmaar en IJmond is vooral gericht op de kustzone, met in het zomerseizoen hoge bezettingsgraden. Landinwaarts zijn verblijfsrecreatieve accommodaties beduidend minder prominent aanwezig. Dit geldt ook voor het Alkmaarder- en Uitgeestermeer.

Plancapaciteit verblijfsrecreatie in regio

De geplande kleinschalige verblijfsrecreatie is onlosmakelijk verbonden met het recreatieve karakter van de locatie, direct aan het water. Naast onderhavig initiatief zijn nog enige andere (kleinschalige) plannen bekend in de regio:

- Aan het Uitgeestermeer gelegen recreatieterrein Dorregeest (gemeente Uitgeest) bestaan plannen om lichte horeca te realiseren, gecombineerd met 15 eenheden voor verblijfsrecreatie.
- In Erfgoedpark De Hoop (gemeente Uitgeest) bestaan ideeën voor een groepsaccommodatie en/of enige recreatieappartementen, eveneens aan het Uitgeestermeer. Deze plannen zijn tot op heden nog niet geconcretiseerd.

3.4.2 Vraag: toerisme in Nederland en Noord-Holland

Toerisme in Nederland

In 2019 hebben Nederlanders 17,9 miljoen vakanties in eigen land ondernomen.⁶ Van de Nederlandse vakanties in eigen land vindt ca. 42% plaats in vakantiewoningen of stacaravans. De provincie Gelderland is de belangrijkste binnenlandse vakantiebestemming, met ca. 3,0 miljoen binnenlandse vakanties. Daarna volgen Limburg en Noord-Brabant (beide ca. 2,1 mln. binnenlandse vakanties).

Daarnaast verbleven in 2019 ruim 20 mln. buitenlandse gasten in Nederlandse verblijfsaccommodaties. Duitsland, het Verenigd Koninkrijk en België zijn de belangrijkste herkomstlanden⁷. Hun belangrijkste bestemmingen zijn Amsterdam, de overige Randstad en de kust. Slechts 28% verblijft elders in Nederland. Van de buitenlandse gasten overnacht totaal 15% op huisjesterreinen en 78% in hotels. Overigens betreft deze laatste categorie vooral bezoekers van grotere afstand die in de grotere steden verblijven; van de Duitsers overnacht 45% op een huisjesterrein. Voor deze accommodatievorm zijn de provincies Limburg, Drenthe en Gelderland favoriet,

met Zeeland en Noord-Brabant op een gedeelde vierde plaats.

Figuur 9 illustreert het groeiende aantal gasten in Nederlandse logiesaccommodaties (excl. hotels) van 2012-2019. In vijf jaar tijd nam het aantal gasten met ruim 3 miljoen toe. Met name de groei van het buitenlandse bezoek is opvallend. Vooral het aantal Duitsers, Belgen en Britten groeide sterk. Van alle Nederlandse overnachtingen vond in 2019 42% plaats in een vakantiewoning, waarmee het voor hen de belangrijkste overnachtingsplek is. Buitenlanders brachten 23% van hun overnachtingen door in deze accommodatievorm.⁸

Toerisme in Noord-Holland

De provincie Noord-Holland ontving in 2019 in totaal ruim 1,7 mln. gasten in de verblijfsrecreatieve accommodaties (excl. hotels). Gemiddeld verbleef men 5 nachten. Van de gasten kwam circa 58% uit Nederland. In totaal ontving de provincie 1.025.000 gasten op een huisjesterrein, met een verblijfsduur van gemiddeld 4,9 nachten. Ook in deze verblijfsvorm is 58% van de gasten Nederlands.⁹

Effecten coronavirus

In 2020 is de toerismesector door corona hard getroffen met ruim 70% minder buitenlandse toeristen in Nederland. Daarentegen steeg het aantal Nederlanders dat in eigen land op vakantie ging met een kwart ten opzichte van het derde kwartaal in 2019. Ook voor 2021 is de verwachting dat het toerisme nog niet is hersteld en met name het aantal buitenlandse toeristen beperkt is.

De effecten van het coronavirus op de behoefte aan Nederlandse recreatiewoningen zijn 'onder de streep' beperkt. Enerzijds was de bezettingsgraad in 2020 opvallend hoog, in alle verblijfstypen. Dit kwam vooral doordat veel Nederlanders deze zomer in eigen land bleven. Ook het aantal Duitse en Belgische overnachtingen was relatief hoog.

Doordat Nederlandse recreatiewoningen slechts beperkt worden benut door bezoekers uit andere landen (zij verblijven veelal in hotels) had het grotendeels wegvallen daarvan nauwelijks effect op de behoefte aan recreatiewoningen. Onafhankelijk van het verloop van de coronacrisis blijft de behoefte naar verwachting dus minimaal op hetzelfde peil. Overigens kunnen de rendementen van vakantieparken wel lager uitvallen door sluiting en capaciteitsbeperking van horeca en recreatie op de parken.

Tabel 10 Aanbod in verblijfsrecreatie in COROP regio's Alkmaar & omgeving, IJmond, Zaanstreek (CBS, situatie november 2020)

	COROP regio's Alkmaar & omgeving, IJmond, Zaanstreek			
	accommodaties	slaappleatsen	gemiddelde omvang accommodatie	Referentie gemiddelde omvang accommodatie Nederland
kampeertreinen	35	9.077	259	271
huisjesterreinen	39	6.893	177	241
groepsaccommodaties	9	300	33	62
totaal	83	16.270	196	225

⁶ CBS, Vakantie van Nederlanders, kerncijfers (2019).

⁷ Celth, CBS, NBTC, PleisureworldNRIT, Trendrapport toerisme recreatie en vrije tijd 2019.

⁸ CBS, Logiesaccommodaties, gasten, nachten, woonland, logiesvorm, regio, 2019.

⁹ CBS; Logiesaccommodaties, gasten, nachten, woonland, logiesvorm regionaal 2019.

3.5 Conclusie 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.



Figuur 9 Aantal gasten in logiesaccommodaties (excl. hotels) in Nederland 2012-2019 (CBS)

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01