

G E M E E N T E W A R M E N H U I Z E N

TOELICHTING, behorende bij de "Herziening  
van artikel 1 en artikel 8 van de voor-  
schriften Algemeen bestemmingsplan  
Warmenhuizen 1:10.000".

Bureau Froger en Meijsing  
Typ. : 29- 8-1979.



1. ALGEMEEN.

Het "Algemeen bestemmingsplan 1:10.000" van de gemeente Warmenhuizen werd 19 oktober 1973 door de Raad vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland keurden het plan goed op 14 mei 1974, bij besluit nr. 516.

In het Algemeen bestemmingsplan heeft het gebied de Rekerlanden de bestemming "recreatie" (artikel 8) gekregen. De bij deze bestemming behorende voorschriften verplichten Burgemeester en Wethouders het gebied voor recreatieve doeleinden uit te werken. Beoogd werd de ruimtelijke situatie en de kwaliteit van de bestaande kampeerterrainen te verbeteren, alsook om in meerdere mate in de recreatieve behoefte in deze omgeving te kunnen voorzien. Daartoe werd een principeschets vervaardigd, die als uitgangspunt dient voor de recreatieve ontwikkeling van de Rekerlanden.



verblijfsrecreatie

dagrecreatie

principeschets 'de reherlan en

schaal 1:10000

b.f.w.

sep '13

del t

## 2. PRINCIPESCHETS "DE REKERLANDEN".

Uitgangspunt bij de opstelling van de principeschets (kaart 1) is geweest om met gebruikmaking van de landschappelijke gegevens een ruimtelijke structuur tot stand te brengen, waarin vrij intensief bebouwde verblijfsrecreatieve terreinen afwisselen met meer open terreinen voor de dagrecreatie.

De dagrecreatieve voorzieningen zouden zowel voor de verblijfsrecreanten als voor dagrecreanten van elders toegankelijk moeten zijn.

De landschappelijke elementen, die in hoofdzaak het karakter van de Rekerlanden met omgeving bepalen, zijn de Westfrieze Dijk, het Noordhollands kanaal en de duinrand bij Schoorl.

Bij het opstellen van de principeschets is ervan uitgegaan, dat de verblijfsrecreatieve complexen hun begrenzing moeten vinden in de landschappelijke karakteristiek van het gebied. Dit houdt in, dat de genoemde landschapselementen vanaf de dijk in voldoende mate zichtbaar moeten blijven. In relatie met het beloop van de dijk en de kijkrichting van passanten over de dijk heeft dat geleid tot het openhouden van drie gebieden. De daartussen gelegen gebieden zijn voor de waarneming van genoemde landschapselementen van minder belang. Zij zijn om die reden aangewezen als terreinen, waarop de verblijfsaccommodatie moet worden gerealiseerd.

Teneinde de open te houden gebieden doelmatig te kunnen gebruiken, is de idee ontstaan om de benodigde groenvoorzieningen zoveel mogelijk in deze stroken te situeren en de verblijfsrecreatieve terreinen intensief met huisjes of andere kampeereenheden te bebouwen.

Voor de inrichting van de stroken wordt gedacht aan een afwisselende opzet met speel- en ligweiden, speelterreintjes, een trimbaan, sportvelden, wandel-

paden, lage heesterbeplantingen, bomen en boomgroepen. Een eventueel restaurant kan worden gesitueerd in het overgangsgebied van verblijfs-naar dagrecreatief terrein. Door dergelijke voorzieningen kan het terrein ook erg aantrekkelijk zijn voor dagrecreanten van elders. Ten behoeve van deze groep recreanten zijn op de principeschets enkele toegangen met parkeerruimte aangegeven.

### 3. STAND VAN ZAKEN.

Volgens de oorspronkelijke voorschriften van het "Algemeen bestemmingsplan 1:10.000" was een spreiding van de verblijfsrecreatieve terreinen, zoals met de principeschets wordt beoogd, niet mogelijk. Artikel 8 van genoemd bestemmingsplan diende derhalve te worden aangepast. De betreffende herziening werd door de Raad vastgesteld op 23 juli 1974. Gedeputeerde Staten keurden de herziening 26 november 1974 goed, bij besluit nr. 406.

Vervolgens werd voor een gedeelte van de voor "recreatie" bestemde gronden een uitwerkingsplan gemaakt.

Dat plan omvatte twee verblijfsrecreatieve terreinen, van elkaar gescheiden door een dagrecreatieve zône. Het noordelijk huisjesterrein is inmiddels gerealiseerd. Op de grens met de ten zuiden ervan gelegen groenstrook zal nog een restaurant worden gebouwd. Het plan voor het zuidelijk huisjesterrein is niet uitgevoerd. Oorspronkelijk was de idee om daar dezelfde typen recreatiewoningen te bouwen als op het andere terrein. Deze huisjes bleken echter niet binnen het financiële bereik te liggen van de recreanten op de te saneren kampeerterreinen. Een belangrijk uitgangspunt is echter, dat juist voor hen in vervangende mogelijkheden wordt voorzien. Derhalve moest de planopzet worden herzien. Dat leidde ertoe de bouw van eenvoudiger huisjes na te streven. Het totaal aantal zou minimaal het aantal verblijfseenheden moeten bedragen dat op de te saneren kampeerterreinen aanwezig is. Een uitbreiding van dat aantal is slechts toelaatbaar als dat noodzakelijk is om de sanering financieel mogelijk te maken.

Uitgaande van het minimum aantal verblijfseenheden zijn de dichtheden berekend voor de terreinen, die volgens de principeschets nog voor verblijfaccommodatie in aanmerking komen; dat wil zeggen alle

verblijfsrecreatieve terreingedeelten, behoudens het onlangs gerealiseerde huisjesterrein.

Het bleek, dat een hoger dichtheidscijfer moest worden gehanteerd, dan de geldende voorschriften als maximum aangeven. Om evenveel recreatieonderkomens te kunnen bouwen als nu op de te saneren recreatieterreinen aanwezig zijn, is dus opnieuw een herziening nodig van artikel 8 van het Algemeen bestemmingsplan.

#### 4. BESCHRIJVING VAN DE HERZIENING.

Uitgaande van de op de principeschets aangegeven indeling, is de verhouding verblijfsrecreatief-dagrecreatief terrein berekend. Die is in de voorschriften opgenomen. Bepaald is dat ten hoogste 70% van de gronden mag worden gebruikt voor verblijfsrecreatie. De overige gronden dienen een dagrecreatieve bestemming te krijgen.

De nieuwe dichtheidscijfers zijn afgestemd op de verblijfsrecreatieve oppervlakken (voorzover niet onlangs met zomerhuisjes bebouwd) van de principeschets en op het aantal te saneren recreatieverblijven. Op de gronden die zullen worden bestemd voor verblijfsrecreatie mogen ten hoogste 32 zomerhuisjes per ha worden geplaatst. De goot- en/of boei-boordhoogte mag niet meer zijn dan 4 m.

Voor sta-caravans is een maximale dichtheid aangehouden van 35 per ha. De maximale hoogte is 3,40 m en het maximum oppervlak 35 m<sup>2</sup>. Omdat de bij het recreatieterrein benodigde groenvoorzieningen buiten de feitelijke verblijfsrecreatieve terreinen zullen worden gesitueerd, zijn de nogal hoge dichtheden alleszins aanvaardbaar.

De bebouwingsdichtheden laten enige uitbreiding van het aantal recreatieverblijven toe. Zoals eerder vermeld, zal dat alleen worden toegestaan, als zulks noodzakelijk is om de sanering financieel mogelijk te maken.

Voor de sanering gelden verder de volgende uitgangspunten:

1. de sanering dient te worden opgelost binnen het onderhavige plangebied (uitgaande, zoveel als mogelijk van de op de principeschets aangegeven uitgangspunten) op de daarvoor aangewezen terreinen;
2. de sanering van de verblijfsrecreatie dient te

geschieden in goed overleg met belanghebbenden - recreant, exploitant - waarbij onvermijdelijke aantastingen van rechten van belanghebbenden gecompenseerd dienen te worden door het bieden van redelijke alternatieven;

3. de noodzakelijke regelingen moeten in goede onderlinge samenhang worden ontworpen.

Het vorenstaande houdt in, dat de uitwerking van de bestemming "recreatie" pas mag geschieden, als is voldaan aan bovenvermelde punten.

Permanente bewoning van de recreatieverblijven zal niet worden toegestaan. Dit zal worden geregeld in de exploitatie-overeenkomst, waarin een boetebeding zal worden opgenomen.

De toegestane oppervlakte bijzondere bebouwing (kantine's, winkels, dienstwoningen e.d.) is gekoppeld aan de oppervlakte verblijfsrecreatief terrein. Ten hoogste 2% van laatstgenoemde oppervlakte mag met bijzondere gebouwen worden bebouwd. Binnen de bestemming "recreatie" mogen niet meer dan 3 dienstwoningen worden opgericht. Per huisjes-terrein dat organisatorisch één geheel vormt, zal niet meer dan één dienstwoning worden toegestaan.

Voor de duidelijkheid zijn aan de begripsbepalingen de begrippen zomerhuis en sta-caravan toegevoegd, overeenkomstig door de provincie verstrekte omschrijvingen. Als gevolg daarvan is deze herziening, behalve van artikel 8, ook een herziening van artikel 1 van het "Algemeen bestemmingsplan 1:10.000" gemeente Warmenhuizen.

De herziening heeft slechts betrekking op de voorschriften van het Algemeen bestemmingsplan. De bij dat plan behorende plankaart heeft geen wijziging ondergaan en blijft derhalve samen met de niet gewijzigde voorschriften, onverminderd van kracht. De plankaart van het Algemeen bestemmingsplan is voor de duidelijkheid bij deze herziening gevoegd.

5. RESULTATEN VAN HET VOOROVERLEG EX ARTIKEL 8 B.R.O.

Van de zijde van

- het Rijksconsulentschap voor Handel, Ambacht en Diensten in Noord-Holland, te Haarlem;
- de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, te Zeist;
- de Eerstaanwezend Ingenieur der Genie, te Amsterdam;
- de Directie van de Volkshuisvesting in de provincie Noord-Holland, te Haarlem;
- de Hoofdingenieur-Directeur voor Landinrichting, Grond- en Bosbeheer in de provincie Noord-Holland, te Haarlem;
- de Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland, te Haarlem;
- de Inspectie van de Ruimtelijke Ordening in Utrecht en Noord-Holland, te Amsterdam;
- de Provinciale Waterstaat van Noord-Holland, te Haarlem;
- de Stichting Orgaan voor Overleg en Advies in de provincie Noord-Holland, te Haarlem;
- de Directeur-Generaal voor de Energievoorziening, te Den Haag;
- de gemeente Schoorl;
- het Hoogheemraadschap van de Uitwaterende Sluizen in Kennemerland en Westfriesland, te Edam;
- het Hoogheemraadschap Noordhollands Noorderkwartier, te Alkmaar;
- de polder Geestmerambacht, te Oudkarspel;

is bericht ontvangen dat het plan hun geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen.

De Inspecteur van de Volksgezondheid merkte op dat een oplossing moet worden gevonden voor de lozing van het afvalwater.

Terzake zijn met het Hoogheemraadschap van de Uitwaterende Sluizen reeds de nodige afspraken gemaakt. Lozing zal te zijner tijd plaatsvinden door middel van een persleiding op de zuiveringsinstallatie.

Naar aanleiding van de reactie van de Provinciale Planologische Dienst en een daarop gevolgde bespreking zijn de voorschriften op enkele punten aangepast. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- toevoeging van omschrijvingen voor de begrippen zomerhuis en sta-caravan;
- een beperking van de maximale oppervlakte van een sta-caravan tot 35 m<sup>2</sup>;
- het beperken van het aantal beheerderswoningen tot ten hoogste 3;
- het opnemen van een vrijstellingsmogelijkheid om afscherpende groensingels van (minimaal) 5 m breed toe te passen in plaats van (minimaal) 8 m;
- een andere formulering omtrent het bouwen waarbij is bepaald, dat dit dient te geschieden overeenkomstig een door Gedeputeerde Staten goedgekeurd uitwerkingsplan; indien het bouwplan past in een ontwerp-uitwerking kan voor de goedkeuring worden gebouwd, mits Gedeputeerde Staten daartoe een verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven.

De suggestie om een maximaal bebouwingspercentage van 15% op te nemen voor het gehele gebied bleek tijdens de bespreking op een misverstand te berusten en is derhalve niet gevolgd.

Het voorstel om te bepalen dat per beheerseenheid niet meer dan één beheerderswoning mag worden gebouwd en voorts een nadere omschrijving op te stellen voor "beheerseenheid" bleek juridisch niet uitvoerbaar. Overeengekomen werd te volstaan met een beperking van het maximum aantal beheerderswoningen.