

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

TOELICHTING, behorende bij het uitwerkings-  
plan "Recreatieterrein Geestmerambacht".

Bureau Froger en Meijsing

Typ.: 15- 8-1978.

Gew.: 30- 9-1980.

Gew.: 1-12-1980.



INHOUD.

	Blz.
1. ALGEMEEN	1.
2. KADER VAN HET PLAN.	2.
2.1. Het Algemeen Bestemmingsplan 1:10.000	2.
2.2. Principeschets "de Rekerlanden 1:2.500"	2.
2.3. Herzieningen van het Algemeen Bestemmings- plan 1:10.000	3.
3. PLANBESCHRIJVING	6.



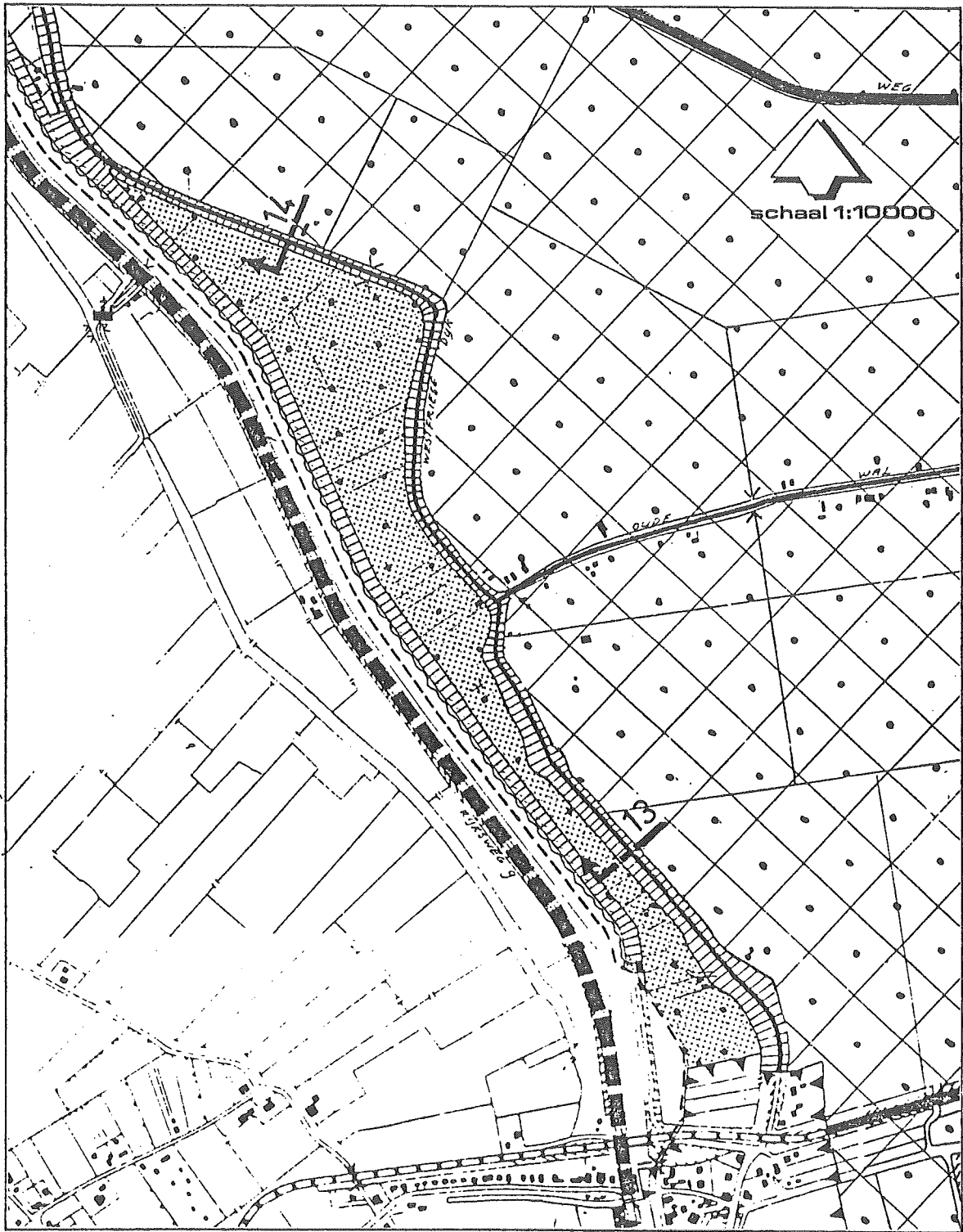
1. ALGEMEEN.

Het uitwerkingsplan "Recreatieterrein Geestmerambacht" is een uitwerking van de gronden met de bestemming "recreatie" in het "Algemeen Bestemmingsplan 1:10.000" van de gemeente Warmenhuizen.

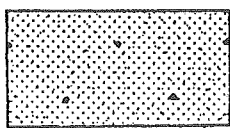
De gronden hebben momenteel voor ongeveer de helft een verblijfs-recreatieve functie, de resterende grond is in gebruik als agrarisch land.

Het uitwerkingsplan is gelegen in het verlengde van de Oude Wal, ten noorden van Schoorldam, parallel aan het Noordhollandse Kanaal. Het beslaat de percelen, kadastraal bekend Gemeente Warmenhuizen, Sectie H nummer 193 en 195. De oppervlakte bedraagt circa 3,30 ha.

Het plangebied wordt in het westen begrensd door het Noordhollandse Kanaal, in het noorden en het zuiden door een openblijvend terrein en in het oosten door de hoger gelegen Westfrieze Dijk.



↑  
schaal 1:10000



REKREATIE ----- artikel 8

algemeen bestemmingsplan warmehuizen 1:10000

## 2. KADER VAN HET PLAN.

### 2.1. Het Algemeen Bestemmingsplan 1:10.000.

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 kampeerterreinen te verbeteren, alsook om in meerdere mate in de recreatieve behoefte in deze omgeving te kunnen voorzien. Daartoe werd in maart 1974 een principeschets op schaal 1:2.500 vervaardigd, die als uitgangspunt dient voor de recreatieve ontwikkeling van de Rekerlanden.

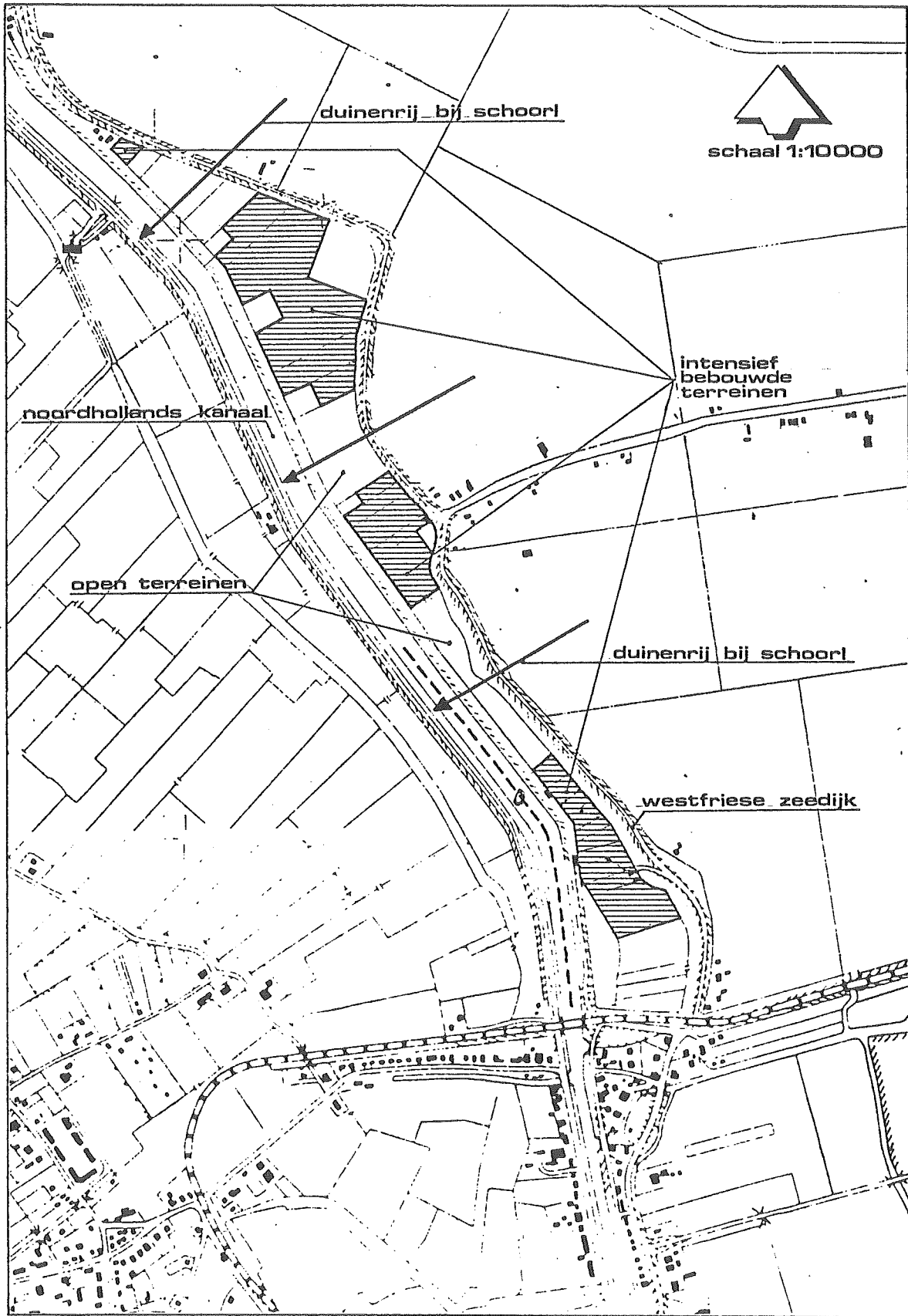
### 2.2. Principeschets "de Rekerlanden 1:2.500".

Uitgangspunt bij de opstelling van de principeschets 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 de dagrecreanten van elders toegankelijk moeten zijn.

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

Bij het opstellen van de principeschets is er van uitgegaan, dat de verblijfsrecreatieve complexen hun begrenzing moeten vinden in de landschappelijke karakteristiek



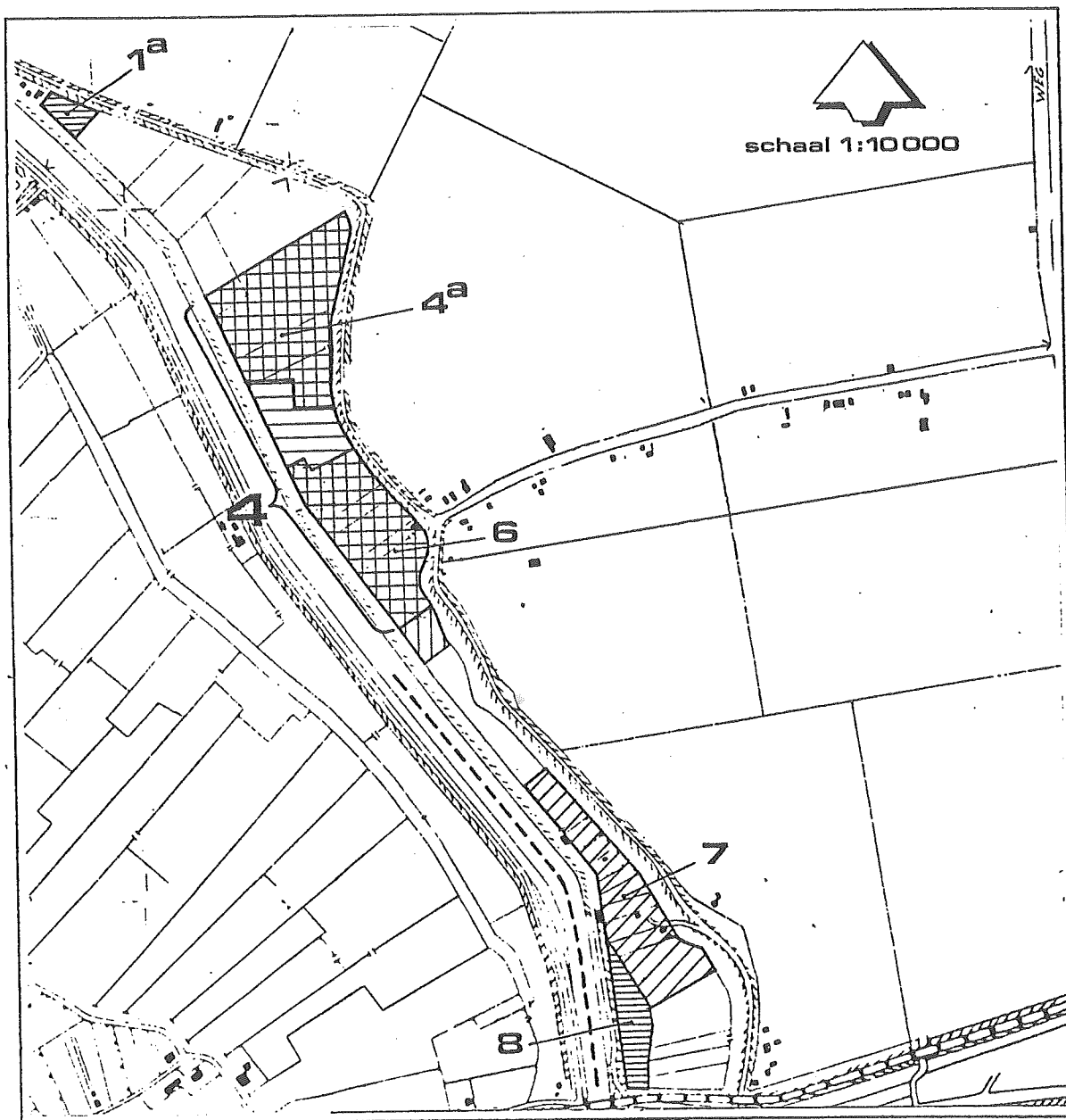
principeschets 1:2500 vertaald naar 1:10000

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 toch doelmatig te 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, speel-terreintjes, een trimbaan, sportvelden, wandelpaden, lage heesterbeplantingen, bomen en boomgroepen. Een eventueel restaurant kan worden gesitueerd in het overgangsgebied van verblijf- 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 prinschets enkele toegangen met parkeerruimte aangegeven.

### 2.3. Herzieningen van het Algemeen Bestemmingsplan 1:10.000.

Volgens de oorspronkelijke voorschriften van het "Algemeen Bestemmingsplan 1:10.000" was een spreiding van de verblijfsrecreatieve terreinen, zoals met de prinschets 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, te weten: Uitwerking van een gedeelte van de in het "Al-



1 Algemeen Bestemmingsplan Warmenhuisen 1:10.000/art. 9. Recreatie d.d. mei '73.

1a Uitw.plan: "Uitwerking Rekerlanden Noord", d.d. febr. '77.

2 Principeschets "De Rekerlanden 1:2.500", d.d. mrt. '74.

3 N.a.v. 2/ 1e Herziening art. 6. A.B.plan nov. '74.

4 Uitw.plan: "Uitwerking van een gedeelte van de in het Algemeen Bestemmingsplan opgenomen bestemming recreatie", d.d. apr. '75.

4a- noordelijk deel van dit plan is uitgevoerd;

- t.b.v. een andere opzet van het zuidelijk deel.

5 2e Herziening art. 6. Algemeen Bestemmingsplan.

6 Uitwerkingsplan "Recreatieterrein Geestmerambacht".

7 Uitwerkingsplan "Recreatieterrein de Rekere".

8 Bestemmingsplan "Voorzieningen recreatieterrein de Rekere".

in de loop der jaren opgestelde (en gedeeltelijk gerealiseerde plannen)

gemeen Bestemmingsplan 1:10.000" opgenomen bestemming "recreatie".

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. Het lag in de bedoeling om daar het 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. Omdat een belangrijk uitgangspunt is, dat voor hen in vervangende mogelijkheden wordt voorzien, diende de planopzet te worden herzien. Dat leidde tot het uitgangspunt de bouw van eenvoudiger huisjes na te streven. Het aantal huisjes zou minimaal het aantal op de te saneren kampeerterreinen aanwezige verblijfseenheden moeten bedragen. Daarvan uitgaande zijn de dichtheden berekend, die moeten worden gehaald op de verblijfsrecreatieve terreinen, welke volgens de principeschets nog beschikbaar zijn.

Het bleek, dat een hoger dichtheidscijfer moest worden gehanteerd dan de geldende voorschriften als maximum aangeven. Om aan de gestelde uitgangspunten te kunnen voldoen was dus opnieuw aan herziening nodig van artikel 8 van het Algemeen Bestemmingsplan. Die is inmiddels in procedure gebracht. De bij deze herziening behorende voorschriften zijn in meerdere mate afgestemd op de indeling van de principeschets.

Bepaald is ondermeer, dat ten hoogste 70% van de gronden mag worden gebruikt voor verblijfsrecreatie.

De overige gronden dienen een dagrecreatieve bestemming te krijgen. Op de gronden, die zullen worden bestemd voor verblijfsrecreatie mogen ten hoogste 32 zomerhuisjes per ha. worden opgericht. De maximaal toegestane dichtheid voor stacaravans bedraagt 35 per ha.

Op basis van deze laatste herziening van het Algemeen Bestemmingsplan wordt nu opnieuw een deel van de bestem-

ming "recreatie" uitgewerkt in de vorm van het onderhavige uitwerkingsplan: "Recreatieterrein Geestmerambacht".

### 3. PLANBESCHRIJVING.

Het uitwerkingsplan omvat de percelen, kadastraal bekend gemeente Warmenhuizen, sectie H, de nummers 193 en 195.

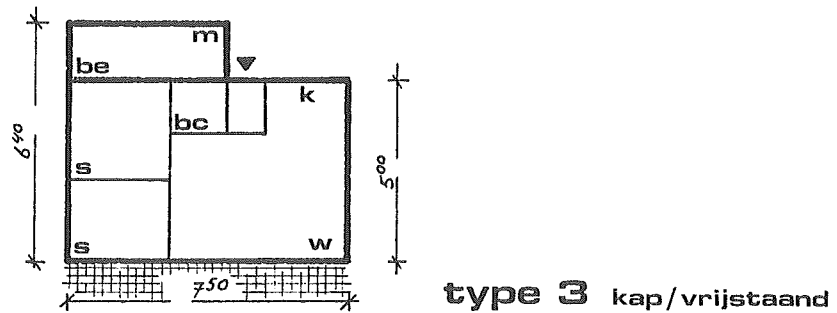
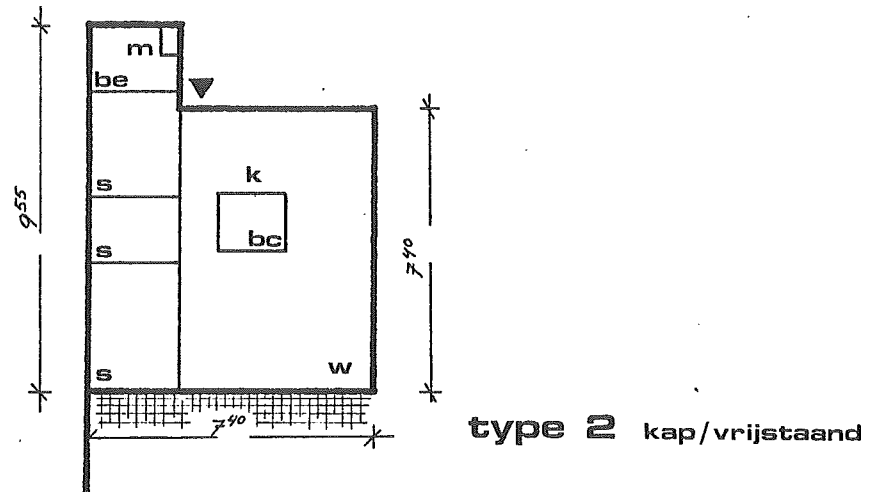
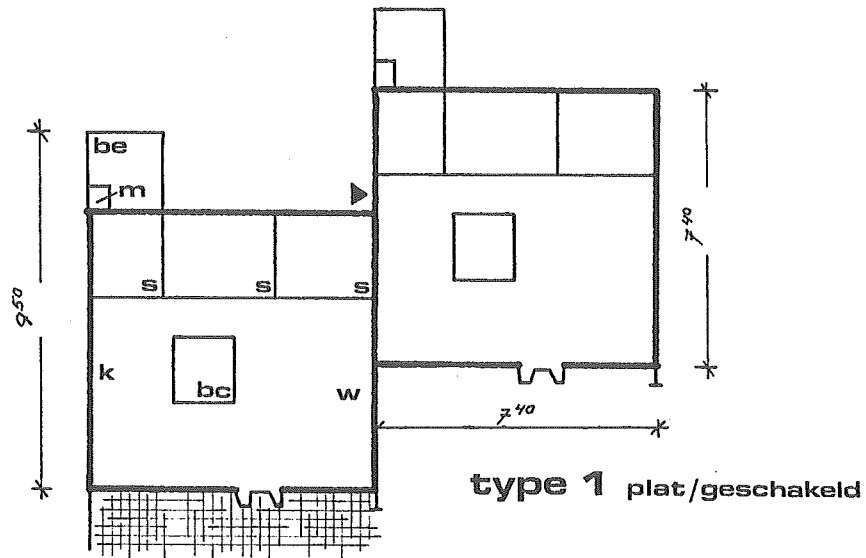
De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 3,3 ha. Daarvan is ca. 2,8 ha te beschouwen als het verblijfsrecreatieve terrein. Het plan biedt plaats aan 75 zomerhuisjes en 13 stacaravans.

Er kunnen 3 typen huisjes worden gebouwd.

Op het noordelijke deel zullen de typen worden toegepast, die vergelijkbaar zijn met de typen die op het meest noordelijk gelegen gerealiseerde recreatieterrein voorkomen. In totaal kunnen op het noordelijke plangebied 40 recreatiewoningen worden opgericht, onderverdeeld in 2 typen, te weten een type met een plat dak (type 1, 11 stuks) en een type met een kap (type 2, 29 stuks). De typen met het platte dak komen voor in het midden van het plan, in geschakelde vorm. De typen met kap zijn daaromheen gesitueerd.

Het zuidelijk deel van het plan biedt plaats aan 35 huisjes. Deze huisjes zullen eenvoudig van opzet zijn. Met 35 huisjes en 13 standplaatsen voor caravans wordt voor de camping "Geestmerambacht" in de behoefte aan vervangende accommodatie voorzien. Een aantal van de huisjes op de noordelijke terreinhelft zullen worden verhuurd aan recreanten, die vanwege de hoge leeftijd geen belangstelling meer hebben voor een eigen huisje. De totale sanering zal in een aantal fasen worden gerealiseerd. In de eerste fase kunnen, aansluitend aan het huidige kampeerterrein, 14 huisjes worden gebouwd. Het recreatieterrein heeft één toegang vanaf de Westfriese dijk. Bij de toegang ligt een ruime parkeerplaats. Daarnaast is, verspreid over het terrein, in een aantal kleinere parkeerplekken voorzien. Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt 113.

Bij de indeling van het terrein is gestreefd naar een gevarieerde opzet en een afwisselende ruimtelijke op-



principe plattegronden woningtype 1,2,3  
 schaal 1:200

bouw.

De huisjes zijn zodanig gesitueerd dat bij elk huisje vanaf het terras het grootste deel van de tuin kan worden overzien.

Voor de indeling in tuinen wordt gedacht aan "zachte" afscheidingen door middel van beplantingsschermpjes. Iedere tuin wordt ook aan de achterzijde afgeschermd door een beplantingsstrook, zodat er achter de huisjes voldoende privacy is. De indeling in privé-terreintjes is aan de wegzijde van de woningen niet doorgezet. Een aantrekkelijker beeld ontstaat, wanneer het voorterrein een min of meer openbaar karakter krijgt en een samenhangende inrichting, waarin paden en wegen overgaan in gras-, bloemen- en kruidenbermen, heesterbeplantingen en boomgroepen. Het openbare gebied wordt daarvoor meer dan alleen een weg of een pad.

Niet alle huisjes kunnen met de auto worden bereikt. Er is een afwisseling van wegen waar de auto kan rijden en paden, die slechts voor de voetganger dienen. Het paden- en wegennet biedt verschillende mogelijkheden tot rondwandelingen.

Het meest zuidelijk gedeelte van het plan (bestemming "groenvoorzieningen") voorziet in sport- en spelmogelijkheden; in eerste instantie voor het recreatieterrein zelf. Eveneens kan voor de ontspanning het terrein ten noorden van het uitwerkingsplan gebruikt worden. Dit terrein heeft echter ook een dagrecreatieve functie voor een groter gebied toegewezen gekregen (zie: uitwerking van een gedeelte van de in het "Algemeen Bestemmingsplan 1:10.000", opgenomen bestemming "recreatie", april 1975).

Om tot uitdrukking te brengen dat het voorliggende plan een uitwerking is van artikel 8 van het Algemeen Bestemmingsplan 1:10.000, zijn volledigheidshalve die voorschriften uit het Algemeen Bestemmingsplan welke geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn voor het voorliggende plan, achterin opgenomen onder bijlage I en Ia.

Bureau Froger en Meijsing

Typ.: 15- 8-1978.

Gew.: 30- 9-1980.

Gew.: 1-12-1980.



B I J L A G E I.



Artikel 2

Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. lengte, breedte en diepte van gebouwen:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidsmuren;
- b. oppervlakte van gebouwen:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidsmuren;
- c. goot- en/of boeiboordhoogte van gebouwen:  
van de snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot aan de hoogte van de kruin van de weg, vanwaar het gebouw toegankelijk is.



Artikel 4

Water

De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen, met dien verstande, dat:

- a. geen gebouwen mogen worden gebouwd;
- b. andere bouwwerken in verband met de bestemming mogen worden gebouwd.



Artikel 10 Groensingel

De op de kaart voor groensingel aangewezen gronden zijn bestemd voor beplantingen, met dien verstande, dat:

- a. geen gebouwen mogen worden gebouwd;
- b. geen andere bouwwerken mogen worden gebouwd.



B I J L A G E Ia.



ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN.

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan:  
het bestemmingsplan overeenkomstig de Wet op de Ruimtelijke Ordening "Algemeen bestemmingsplan Warmenhuizen 1:10.000";
- b. ander bouwwerk:  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- c. ander werk:  
een werk, geen bouwwerk zijnde;
- d. bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- e. bestemmingsgrens:  
een lijn, welke op de kaart twee bestemmingen scheidt;
- f. bebouwingsoppervlak:  
een door bestemmingsgrenzen en/of bebouwingsgrenzen op de kaart omgeven oppervlak, binnen hetwelk volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd;
- g. bouwperceel:  
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan;
- h. perceelgrens:  
de grens van een bouwperceel;
- i. perceelbreedte:  
de breedte van een bouwperceel, gemeten langs de weg, van waaruit het perceel ontsloten wordt;
- j. eengezinshuis:  
een gebouw, dat in verticale zin één woning omvat;



k. kamperen:

het genieten van recreatief buitenverblijf, waarbij wordt overnacht in verplaatsbare of niet-verplaatsbare inrichtingen, uitgezonderd vaartuigen, woningen, hotels, pensions en logementen;

l. tent:

een in hoofdzaak van textiel of ander daarmee vergelijkbaar materiaal vervaardigd onderkomen, dat eenvoudig is op te bouwen en in te pakken;

m. caravan:

een al dan niet opklapbare wagen, gebouwd, ingericht en bestemd tot kamperen, welke met een snelheid van tenminste 60 km/uur langs een vlakke weg door een normale personenauto kan worden voortbewogen;

n. kampeerauto:

een auto, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en nachtverblijf, waarbij niet bedoeld zijn die auto's welke onbruikbaar of aan hun normale bestemming onttrokken zijn;

o. bestaand bouwwerk:

een bouwwerk, dat ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan bestond, in uitvoering was of rechtens nog kon worden uitgevoerd;

p. bestaand gebruik van grond en opstallen:

gebruik van grond en opstallen dat ten tijde van het van kracht worden van het plan werd gemaakt of vóór dat tijdstip geregeld placht te worden gemaakt;

q. zomerhuis, elk permanent ter plaatse aanwezig recreatie-woonverblijf:

een gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend voor recreatief verblijf door een gezin of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat/die zijn woonverblijf elders



heeft, gedurende een gedeelte van het jaar, hoofdzakelijk het zomerseizoen, te worden bewoond;

r. sta-caravan:

een wagen, gebouwd, ingericht en bestemd tot kamperen, welke niet over de openbare weg achter een auto mag en kan worden voortbewogen en welke is bedoeld voor gebruik op een vaste standplaats.



ARTIKEL 8. RECREATIE.

1. De op de kaart voor recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor doeleinden van vrijetijdsbesteding in de vorm van dagrecreatie en/of verblijfsrecreatie, met daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken, wegen, parkeerplaatsen en voetpaden, groenvoorzieningen en tuinen, met dien verstande dat:
  - a. tenminste 30% van de gronden dient te worden bestemd voor dagrecreatie, waarop uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden opgericht met een maximale hoogte van 3 m;
  - b. ten hoogste 70% van de gronden mag worden bestemd voor verblijfsrecreatie, waarop zomerhuisjes, sta-caravans, caravans, kampeerauto's en tenten mogen worden geplaatst, met dien verstande dat:
    1. de goot- en/of boeiboordhoogte van zomerhuisjes niet meer mag bedragen dan 4 m;
    2. het aantal zomerhuisjes een dichtheid van 32 zomerhuisjes per ha niet mag overschrijden;
    3. het aantal sta-caravans een dichtheid van 35 caravans per ha niet mag overschrijden;
    4. de hoogte van sta-caravans niet meer mag bedragen dan 3,40 m;
    5. de oppervlakte van een sta-caravan niet meer mag bedragen dan 35 m<sup>2</sup>;
  - c. ten hoogste 2% van de onder b genoemde gronden mag worden bestemd voor gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals een kantine, kampwinkel, restaurant, dagrecreatieverblijf, dienstgebouwen en dienstwoningen, met dien verstande dat:
    1. de goot- en/of boeiboordhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;



2. het aantal dienstwoningen niet meer mag bedragen dan 3.

2. Burgemeester en Wethouders werken de bestemming "recreatie" uit met inachtneming van het onder 1 bepaalde, alsmede met inachtneming van het volgende:
- a. onderscheid dient te worden gemaakt in terreinen, waar alleen zomerhuisjes mogen worden geplaatst en terreinen waar alleen sta-caravans, tenten en toercaravans mogen worden geplaatst;
  - b. op iedere 75 kampeereenheden dient een speelgelegenheid van tenminste 2.000 m<sup>2</sup> te worden bestemd;
  - c. op iedere kampeereenheid moet parkeergelegenheid van tenminste 1,2 parkeerplaats worden bestemd;
  - d. afscherpende groensingels dienen een breedte van tenminste 8 m te hebben.
3. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub d tot een afstand van tenminste 5 m, mits vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.
4. Het bouwen op de voor "recreatie" bestemde gronden dient te geschieden overeenkomstig een door Gedeputeerde Staten goedgekeurd uitwerkingsplan. In afwijking hiervan kan bebouwing worden toegestaan voordat een uitwerkingsplan rechtskracht heeft gekregen, indien het bouwplan past in een ontwerp-uitwerking, dan wel in een vastgestelde maar nog niet van kracht zijnde uitwerking en Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar voor het betreffende bouwplan hebben verleend.



5. Belanghebbenden zullen in de gelegenheid worden gesteld hun bezwaren tegen de uitwerking schriftelijk kenbaar te maken.

Bureau Froger en Meijsing

Typ. : 29- 8-1979.

