

Memo

memonummer	4	
datum	24 november 2015	
aan		Gemeente Alkmaar
van		Antea Group
kopie		Europarcs
project	Herziening bestemmingsplan villapark De Rijp	
projectnr.	404696	
betreft	Uitgangspuntennotitie	

Uitgangspunten nieuwe bestemmingsplan

Het gehele plangebied wordt eenduidig bestemd voor verblijfsrecreatie met waar mogelijk dezelfde bouwregels voor alle recreatiewoningen / chalets. Daarmee krijgt een klein deel van de gronden met de bestemming Recreatie - Dagrecreatie (deel gronden aan de noordwestkant) de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie. Ook de bestaande aanduiding 'recreatie' komt te vervallen.

Ontsluitingsweg en nieuwe entree

De onsluitingsweg sluit aan op de rotonde ter hoogte van West Grafdijk en loopt parallel aan de provinciale weg N244 naar het villapark. Het tracé van de weg is weergegeven in bijgevoegde tekening. Voor dit tracé wordt de bestemming Verkeer geregeld. Bij de nieuwe onsluitingsweg wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd voor ontvangst van de gasten. Hier komt ook de mogelijkheid voor een tweede bedrijfswoning. Het huidige ontvangstgebouw wordt na realisatie van het nieuwe gebouw verbouwd tot recreatieappartementen.

Recreatie – Verblijfsrecreatie 2

Aantal recreatiewoningen/chalets

- Op het recreatiepark mogen maximaal 432 recreatiewoningen gerealiseerd worden. Dit aantal komt overeen met het vigerende bestemmingsplan. Het onderscheid in 166 in het ene deelgebied en 266 in het andere deelgebied uit het vigerende bestemmingsplan komt daarbij te vervallen.

Bedrijfswoningen

- Er zijn twee bedrijfswoningen toestaan.
- Maximale bouwhoogte 7 meter en maximale goothoogte 3,5 meter.
- De locatie van de bedrijfswoningen wordt niet specifiek opgenomen.

Bedrijfsgebouwen

- De totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen wordt verruimd. Het huidige plan staat maximaal 500 m² toe. In het nieuwe plan wordt in totaal 1.200 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan. De bestaande bedrijfsgebouwen kunnen worden omgevormd naar verblijfsrecreatie.
- De goot- en bouwhoogten (3,5 m en 7 m) blijven conform vigerende bestemmingsplan.
- Er hoeft geen sprake te zijn van een nok met een dakhelling van 45 graden. De kap mag ook plat worden afgedekt. Dit vanwege de bestaande dakvorm van de bedrijfsbebouwing.

Recreatiewoningen/chalets

- Binnen het gehele plangebied worden recreatiewoningen / chalets toegestaan met een maximale oppervlakte van 75 m² zodat het plan in overeenstemming is met de feitelijke situatie.

- Voor de recreatiewoningen / chalets geldt in het vigerende bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 3 meter goot en 6 meter nok. Om iets meer ontwerpruimte te creëren, efficiënter gebruik van een eventuele verdieping en om modern afdekte platte daken mogelijk te maken, wordt dit verruimd naar 3,5 meter goot en 7 meter bouwhoogte. Uitzondering zijn de dijkwoningen (5,5m/8m) en vijf reeds vergunde/gebouwde 'paalwoningen' (6m/10m) en tien woningen met 5,5 meter goothoogte tot 8 meter nok die een plat dak mogen hebben.
- Langs de Kanaaldijk geldt een minimale dakhelling van 45 graden. De recreatiewoningen moeten worden georiënteerd op de dijk. Om de woningen direct gelegen aan de dijk aan te laten sluiten bij de overige bebouwing aan de dijk, zijn deze haaks of parallel aan de dijk gesitueerd.
- Er mag niet ondergronds gebouwd worden, behalve bij één woning, waarvoor een ruimtelijke procedure reeds is gevoerd om het ondergronds bouwen toe te staan. Deze woning met kelder wordt met een aanduiding vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan.
- Bij de dijkwoningen: Er kan een balustrade worden geplaatst op een plat dak met een maximale hoogte van 1,5 m. Balustrades tellen niet mee bij het bepalen van een hoogte van een recreatiewoning.
- Om op het park meer ruimte te bieden aan eigen invulling van het type recreatiewoningen op het binnenterrein van het park kan de voorwaarde om aan een dakhelling van meer dan 45 graden vervallen. Langs de dijk is het wel van belang dat de recreatiewoningen met een steile dakhelling worden gebouwd, zodat de woningen goed in de omgeving passen. Hier blijft de voorwaarde van een dakhelling van meer dan 45 graden gehandhaafd. Langs het weiland aan de oostzijde van het park moet wel een kap komen, maar wordt de vorm van kap losgelaten. Langs de overige randen ligt een groenstrook. Hier is de uitstraling van de recreatiewoningen minder van belang en kan de dakhelling worden losgelaten en zijn ook platte daken toegestaan.
- Wanneer de bestaande bedrijfsgebouwen aan de zuidkant worden omgevormd naar recreatieverblijven ontstaan een soort van recreatieappartementen. De regels van het bestemmingsplan moeten dat mogelijk maken.

Groepswoningen

- Woningen bedoeld voor maximaal 25 personen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 250 m², mits voor iedere groepswoning het toegestane aantal recreatiewoningen met 3 wordt verminderd. De overige afspraken voor recreatiewoningen blijven gelden (3,5 meter goot, 7 meter bouwhoogte, geen minimale dakhelling, mits gelegen in binnengebied). Opnemen dat maximaal 3 groepsaccommodaties zijn toegestaan.

Grote woningen

- Grote woningen, bedoeld voor 10-12 personen, zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 100 m², mits voor iedere grote woning het toegestane aantal recreatiewoning met 2 wordt verminderd. De overige maten voor recreatiewoningen gelden. De overige afspraken voor recreatiewoningen blijven gelden (3,5 meter goot, 7 meter bouwhoogte, geen minimale dakhelling mits gelegen in binnengebied). Opnemen dat maximaal 5 grote woningen zijn toegestaan.

Waarde – Archeologie IV

Dit artikel wordt volledig gehandhaafd.