

Beoordeling Herstelplan BP Enkhuizerzand – deelgebied Vakantiewoningen

Thans ligt voor het vakantiewoningen terrein op het Enkhuizerzand een Herstelplan ter beoordeling voor.

Eerder zijn voor de ontwikkeling van het vakantiewoningen terrein 4 criteria benoemd:

- 1 De aanwezigheid van voldoende brede zichtlijnen vanaf de zeemuur naar het IJsselmeer en omgekeerd
- 2 Geen integrale ophoging van het buitengebied
- 3 Openbaar toegankelijke oevers van het IJsselmeer
- 4 De ontwikkeling van een ontspannen milieu dat zich door een informele ordening en niet-stedelijke dichtheid onderscheidt van het binnendijks wonen.

De eerste 2 criteria zijn in het herstelplan voldoende afgedekt. Over het derde criteria zijn wel afspraken gemaakt, maar deze spreken voorsnog onvoldoende uit de kaart. De afspraak is dat niet direct aan de oever, tussen pad en oever, wordt gebouwd. Wanneer dat wordt geborgd en helder op kaart is weergegeven dan is er wat mij betreft ook geen discussie meer over criterium 3.

Het vierde criterium is naar mijn mening onvoldoende geborgd. Dit kan worden gezekerd door het vastleggen van een maximaal aantal vakantiewoningen óf door toepassing van formules ten aanzien van het ruimtebeslag.

In een eerder gesprek met dhr Andries Bruil, directeur Droomparken, bleek het aantal van 155 woningen een denkbare optie. Dit aantal was gebaseerd op het ontwerpend onderzoek waar de provincie eerder op heeft aangedrongen. Dit onderzoek heeft geresulteerd in een schets met 155 woningen die aan bovenstaande criteria voldeed (met uitzondering van de woningen aan de oever van het IJsselmeer). Deze schets liet zien hoe hier met ca 155 woningen een ontspannen woonmilieu kon worden gerealiseerd dat zich in voldoende mate onderscheidt van het binnendijks wonen. De heer Bruil gaf aan dat 155 woningen commercieel haalbaar was en dat hij hiermee kon instemmen, ofschoon hij liever meer woningen gezien had.

Kennelijk heeft men nadien toch besloten tot een maximum van 180 woningen. Het is hoogst twijfelachtig of ook met dit aantal aan het vierde criterium kan worden voldaan. Als adviseur Ruimtelijke Kwaliteit beoordeel ik dat de schets met 155 woningen het plafond van de mogelijkheden raakt. Ik adviseer derhalve aan het eerder informeel overeengekomen aantal van 155 woningen vast te houden.

Het alternatief is om met rekenformules ten aanzien van het ruimtebeslag te werken.

Uit de memo die Rho, adviseur van Droomparken, op 30 april 2020 aan SED heeft gestuurd blijkt dat het deel van het huisjesterrein waarop de bestemming 'bouwen recreatiewoning'

rust een omvang heeft van 7.38 ha (dit is niet door mij geverifieerd). Daarvan mag 20% worden bebouwd met woningen in twee lagen, inclusief kap. Dat is 14.770 m².

Wanneer ik uitga van een grondvlak voor de vakantiewoning van 70m² dan zijn dat 211 woningen, wanneer ik uitga van een grondvlak van 60m² dan zijn dat 246 woningen. Omdat volgens het bestemmingsplan in 2 lagen gebouwd mag worden is met deze grondvlakken een bruto vloer oppervlak van ca 100 tot 120 m² mogelijk.

Het bestemmingsplan geeft aan dat maximaal 25 % van de kavel mag worden bebouwd. Bij een woning met een grondvlak van 70m² is de kavel derhalve minimaal 280m². Bij 60 m² is dat 240 m². In beide gevallen leidt dit tot een woongebied van 5.9 ha, ruimschoots binnen de 7.38 ha die het Bp aangeeft.

Conclusie 1 De huidige set aan afspraken maakt de ontwikkeling van veel meer dan 200 woningen mogelijk. Afhankelijk van de grondmaat zou ook de ontwikkeling van 246 woningen denkbaar zijn.

Die 25 % bebouwd kaveloppervlak is een hoog percentage, omdat ook het parkeren bij de woning moet worden gerealiseerd en leidt derhalve tot een sterk verdicht beeld.

Wanneer we uitgaan van maximaal 20 % bebouwing van de kavel dan leidt dat bij een grondvlak van 60 m² tot een kavel van 300m² en bij een grondvlak van 70 m² tot kavels van 350 meter. Wanneer ik die oppervlak met het aantal woningen vermenigvuldig kom ik op 7.38 ha, daarmee past die ontwikkeling nog altijd binnen het Bp.

Conclusie 2 Ook bij een maximaal bebouwd oppervlak van 20% van de kavel is, afhankelijk van het grondvlak van de woning, nog altijd de ontwikkeling van 211-246 woningen mogelijk. Het terugbrengen van het maximaal bebouwd oppervlak naar 20% van de kavel is goed mogelijk.

Conclusie 3 Daarmee is echter het debat over het max aantal woningen nog niet beslecht. Parkeren op eigen terrein vergt een grotere kavel. Niet zelden komen de gasten met 2 auto's. Dan biedt een gemiddeld kavelmaat van 460-480 m² meer ruimte voor wonen, parkeren én een groene uitstraling / ontspannen woonmilieu.

Conclusie 4 Wanneer we geen maximum aantal woningen willen of kunnen afspreken, dan is het alternatief om een gemiddelde kavelmaat van 460-480 m² af te spreken. Dan laat bij het oppervlak van 7.38 ha de ontwikkeling van 150-160 woningen mogelijk. Daarbij mag max 20% van de kavel worden bebouwd.

Door te werken met een gemiddelde kavelmaat blijft het mogelijk in het park in dichtheid te variëren.

Mijn advies is derhalve om een maximum van 160 woningen vast te leggen, met een maximale bebouwing van 20 % op de kavel, of een gemiddelde kavelmaat van 480 m², eveneens met een maximaal bebouwd oppervlak van 20 %.

Het belang van max 20 % bebouwing en een ruimere kavelmaat.

Het belang van de ruimere kavelmaat zit hem in het bereiken van ruimtelijke transparantie, de woningen staan dan minder dicht op elkaar, en op het bereiken van een enigszins acceptabele parkeeroplossing. Uitgangspunt van droomparken is parkeren op eigen terrein. De ervaring leert dat de gasten van met 2 auto's komen, dat vergt een oppervlak van 5 x 5 meter.

Stel een woning met een grondvlak van 70m² (7x10m) en een max bebouwing van 25%. Dan is de kavel 280m², 10x28 meter. In dat geval staan de woningen slechts 3 meter uit elkaar en moet het parkeren voor de woning plaats vinden. Dat genereert voor het buitendijks gebied een veel te stedelijk beeld.

Stellen we echter de gemiddelde kavelmaat op 480 m² (20 x 24 m) en een maximale bebouwing van 20 % dan kan de woning een grondvlak hebben van 96m², bijvoorbeeld 8 x 12 meter. In dat geval staan de woningen 12 meter uit elkaar en kan er tussen de woningen worden geparkeerd met als resultaat een veel groenere uitstraling, passend bij een buitendijkse ontwikkeling.

Steven Slabbers

PARK Noord-Holland

27 juni 2020