

# Notitie Standpunten over de toekomst van Hemmeland



31 oktober 2006

# Luchtfoto Hemmeland



## INHOUDSOPGAVE

### **1. Inleiding**

- 1.1 Voorgeschiedenis
- 1.2 Aanleiding
- 1.3 Leeswijzer

### **2. Algemene uitgangspunten**

### **3. Uitbreiding jachthaven**

- 3.1 Beleidsplan 2003-2006 Landschap Waterland
- 3.2 Conceptuitgangspuntennotitie Landschap Waterland
- 3.3 Beleidsuitspraken gemeente
- 3.4 Relatie met het bestemmingsplan
- 3.5 Standpunt College november 2006
- 3.6 Motivering standpunt
- 3.7 De rol van de gemeente

### **4. Intensieve recreatieve voorziening**

- 4.1 Beleidsplan 2003-2006 Landschap Waterland
- 4.2 Conceptuitgangspuntennotitie Landschap Waterland
- 4.3 Beleidsuitspraken gemeente
- 4.4 Relatie met het bestemmingsplan
- 4.5 Standpunt College november 2006
- 4.6 Motivering standpunt
- 4.7 De rol van de gemeente

### **5. Watersportvoorziening nabij het strand**

- 5.1 Beleidsplan 2003-2006 Landschap Waterland
- 5.2 Conceptuitgangspuntennotitie Landschap Waterland
- 5.3 Beleidsuitspraken gemeente
- 5.4 Relatie met het bestemmingsplan
- 5.5 Standpunt College november 2006
- 5.6 Motivering standpunt
- 5.7 De rol van de gemeente

### **6. (Natuur)camping**

- 6.1 Beleidsplan 2003-2006 Landschap Waterland
- 6.2 Conceptuitgangspuntennotitie Landschap Waterland
- 6.3 Beleidsuitspraken gemeente
- 6.4 Relatie met het bestemmingsplan
- 6.5 Standpunt College november 2006
- 6.6 Motivering standpunt
- 6.7 De rol van de gemeente

### **7. De ambitie in het beheer**

- 7.1 Beleidsplan 2003-2006 Landschap Waterland
- 7.2 Conceptuitgangspuntennotitie Landschap Waterland
- 7.3 Beleidsuitspraken gemeente
- 7.4 Relatie met het bestemmingsplan
- 7.5 Standpunt College november 2006
- 7.6 Motivering standpunt
- 7.7 De rol van de gemeente

## **8. Het Mirrorhotel**

- 8.1 Beleidsplan 2003-2006 Landschap Waterland
- 8.2 Conceptuitgangspuntennotitie Landschap Waterland
- 8.3 Beleidsuitspraken gemeente
- 8.4 Relatie met het bestemmingsplan
- 8.5 Standpunt College november 2006
- 8.6 Motivering standpunt
- 8.7 De rol van de gemeente

## 1. INLEIDING

### 1.1 Voorgeschiedenis

Op 27 juni 1990 heeft de gemeenteraad van Waterland het bestemmingsplan “Gouwzee” vastgesteld waarin voor zowel de jachthaven Hemmeland als het dagrecreatiegebied de gebruiksmogelijkheden en bouw mogelijkheden zijn vastgelegd. Dit bestemmingsplan is in 1991 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd en in 1993 door de Kroon goedgekeurd (met uitzondering van enkele plandelen buiten Hemmeland). Dit bestemmingsplan is thans nog van kracht.

Op 17 december 2003 heeft het Algemeen Bestuur van Landschap Waterland (AB) het concept-Beleidsplan 2003-2006 vastgesteld. Begin 2004 is dit stuk voor reactie naar de vier participanten van Hemmeland gezonden. Het concept-Beleidsplan is, samen met de door Landschap Waterland opgestelde Houtskoolschets, op 19 februari 2004 en 15 april 2004 behandeld in de raadscommissie ROM van de gemeente Waterland. Op basis van het advies van de raadscommissie heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland (het college) bij brief van 8 juli 2004 inhoudelijk gereageerd op het concept-Beleidsplan en met name de Houtskoolschets. Op 15 oktober 2004 is het Beleidsplan door het AB vastgesteld en de houtskoolschets uitsluitend voor kennisgeving aangenomen omdat deze door het AB als te verstrekkend werd beschouwd. In de periode tussen oktober 2004 en mei 2005 heeft het Landschap Waterland de concept-Uitgangspuntennotitie opgesteld. De concept-Uitgangspuntennotitie met een bijbehorend ambtelijk voorstel was geagendeerd voor de vergadering van 31 mei 2006 van het Dagelijks Bestuur van Landschap Waterland (DB). Op verzoek van de gemeente Waterland is dit agendapunt niet behandeld. Vanuit de gemeente is aangegeven dat er, gelet op de aard en betekenis van het voorstel, meer tijd en meer informatie nodig was voor de beoordeling.

Eind 2002 heeft de fam. Kulik een principeaanvraag bij de gemeente Waterland ingediend voor de bouw van het Mirrorhotel. Nadat de raadscommissie ROM op 15 april 2004 heeft ingestemd met een hotelaccommodatie bij het Mirrorpaviljoen en het college onder diverse voorbehouden heeft ingestemd met het principeplan heeft de fam. Kulik op 1 juni 2005 de bouwaanvraag voor het hotelplan ingediend. Het college heeft op 22 juni 2005 besloten, wederom onder voorbehoud van o.a. welstandelijke goedkeuring, medewerking te verlenen aan het ingediende bouwplan. Eerder, op 7 maart 2005 heeft de welstandscommissie geadviseerd het principeplan voor het Mirrorhotelaan te houden. In mei (in eerste aanleg) en juni (second opinion) 2006 heeft de welstandscommissie een negatief welstandsadvies over de bouwaanvraag uitgebracht.

Begin 2004 heeft de heer Van Empel bij de gemeente een principeverzoek ingediend voor de aanleg van een kabelwaterskibaan met bijbehorende watersportaccommodatie op het Hemmeland. Op 25 augustus 2004 heeft het college besloten in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief. Op 10 februari 2005 is het initiatief in de commissie ROM besproken. Op 11 mei 2006 heeft de gemeenteraad de locatie Hemmeland als voorkeurslocatie uitgesproken voor de kabelwaterskibaan. Bij brief van 21 augustus 2006 heeft de heer Van Empel zijn initiatief ingetrokken, waarna deze intrekking in een gesprek met wethouder Bouwman is toegelicht.

Op 20 april 2006 heeft de gemeenteraad het Programma-akkoord 2006-2010 “Samen aan de slag” geaccordeerd. In dit programma wordt onder andere de ontwikkeling van een activiteitscentrum op Hemmeland positief benoemd. Verder is aangegeven dat de recreatieve functie van Hemmeland versterkt dient te worden en de uitbreiding van de overnachtingcapaciteit van de Mirror, de ontwikkeling van de kabelwaterskibaan en overige ontwikkelingen die tot een versterking van de functie leiden worden ondersteund.

Na de raadsbehandeling van het initiatief voor de kabelwaterskibaan op 11 mei jl., de openbare welstandsbehandeling van het bouwplan voor het Mirrorhotel en het verschijnen van de concept-uitgangspuntennotitie op de website van Landschap Waterland is bij veel gebruikers en bezoekers van Hemmeland onrust en onzekerheid ontstaan over de toekomst van Hemmeland. Door het college is schriftelijk nadere informatie aan de raad verstrekt die vervolgens in de raadsvergadering van 5 juli 2006 aan de orde is geweest.

De onrust heeft zich in juli en augustus 2006 verder gemanifesteerd met pamfletten achter de ramen van verontruste gebruikers en bezoekers, ingezonden brieven in de media en een massaal gehoor aan een oproep tot protest tijdens een door Landschap Waterland, in samenwerking met de gemeente Waterland, op 20 juli jl. georganiseerde inloopavond in het gemeentehuis.

Nadien is de initiatiefgroep Red het Hemmeland opgericht die op haar eigen wijze via een website informatie verstrekt. Eerder al, op 22 mei 2006 is een burgerinitiatief ingediend. Dit was aanleiding voor de uitnodiging van het college aan de initiatiefgroep voor een dialoog. Op 14 september heeft een overleg plaatsgevonden tussen het college en de initiatiefgroep. De resultaten van dit gesprek zijn diezelfde avond aan de gemeenteraad teruggemeld. Hoewel het college het overleg met de initiatiefgroep als constructief heeft ervaren, bleek op haar website dat de initiatiefgroep een andere indruk van het gesprek heeft overgehouden. Op 17 oktober jl. heeft een vervolgesprek met de initiatiefgroep plaatsgevonden waarin het proces na 14 september is geëvalueerd en gesproken is over het vervolgproces.

## 1.2 Aanleiding

Met name de ontwikkelingen in de periode juni/juli 2006 zijn voor het college aanleiding geweest tot het actief publiceren van beschikbare gemeentelijke (informatie)documenten en het organiseren van een informatiebijeenkomst op 27 september jl., die met bijna 700 bezoekers en het symbolisch overhandigen van bijna 4500 handtekeningen, in een grote behoefte heeft voorzien. De burgemeester heeft toegezegd deze onder de aandacht van de gemeenteraad te brengen. De hiervoor omschreven ontwikkelingen zijn aanleiding geweest voor het college om de gemeenteraad om kaderstellende standpunten te vragen over de toekomst van Hemmeland en de ideeën daarover van Landschap Waterland.

## 1.3 Leeswijzer

Deze notitie bevat standpunten van het college over de toekomst van Hemmeland en de ideeën van Landschap Waterland, zoals verwoord in de conceptuitgangspuntennotitie.

Deze gemeentelijke notitie is als volgt opgebouwd:

Vanuit een algemene beschouwing worden voor 6 thema's standpunten geformuleerd. Elk standpunt wordt voorafgegaan door een analyse van:

- Het Beleidsplan 2003-2006: vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Landschap Waterland en elk van de vier participanten.
- De concept-Uitgangspuntennotitie: geen bestuurlijke status bij Landschap Waterland en elk van de vier participanten.
- Beleidsuitspraken van de gemeente Waterland: relevante bestuurlijke en/of politieke uitspraken over het betreffende thema.
- Het bestemmingsplan : de meest relevante bouw- en gebruiksvoorschriften van de van toepassing zijnde bestemming voor het betreffende thema.

De relatie met het bestemmingsplan is met name van belang bij de definitie van de gemeentelijke rol in het besluitvormingsproces omtrent het thema. Tijdens de informatiebijeenkomst van 27 september is aangegeven dat de gemeente Waterland enerzijds een zelfstandige rol (bij vergunningprocedures en bestemmingsplannen) en anderzijds een rol in het collectief van het algemeen bestuur van Landschap Waterland heeft in het besluitvormingsproces over de toekomst van Hemmeland.

De standpunten zijn kort en bondig geformuleerd en in een paragraaf daarna gemotiveerd.

Tenslotte is beschreven welke rol de gemeente bij de standpunten vervult.

### ▪ Uitsluitend een rol in het collectief

Indien een activiteit past in het geldende bestemmingsplan dan heeft de gemeente uitsluitend een rol in het collectief in het besluitvormingsproces in het DB en het AB van Landschap Waterland. In dat geval kunnen belanghebbenden gebruik maken van inspraakmogelijkheden bij Landschap Waterland en de gemeentelijke vertegenwoordigers bij Landschap Waterland benaderen.

### ▪ Zelfstandige rol en rol in het collectief

Indien een activiteit (bouwen of gebruik) strijdig is met het geldende bestemmingsplan dan heeft de gemeente naast haar rol in het collectief van Landschap Waterland ook een zelfstandige rol. In dat geval dienen er vergunningen, vrijstellingen of bestemmingsplanwijzigingen te worden gevoerd en zijn de inspraak-, bezwaar- en beroepsmogelijkheden voor belanghebbenden van toepassing.

## 2. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN VOOR DE TOEKOMST VAN HEMMELAND

De onderstaande algemene uitgangspunten vormen de basis/grondslag voor de standpuntbepaling over de afzonderlijk gedefinieerde ruimtelijke thema's.

- Voor Hemmeland geldt – zoals voor heel Waterland in het Nationaal Landschap Laag Holland – het uitgangspunt “Behoud door ontwikkeling”; het duurzaam behoud van het gewenste karakter van Hemmeland kan niet zonder een zekere ontwikkeling van en in het gebied.
- Voor het overgrote deel van Hemmeland geldt, dat de dagrecreatieve bestemming uitgangspunt is en blijft.
- Voor Hemmeland geldt, dat de regionale functie van het recreatiegebied voor de gehele gemeente en omliggende gemeenten wordt onderschreven. De betekenis van het Hemmeland vanwege de ligging in de directe omgeving van monnickendam is hieraan ondergeschikt.
- Voor Hemmeland is het streven, dat meer mensen moeten kunnen genieten van het recreatiegebied.
- Voor Hemmeland is het noodzakelijk, dat het gebied een kwaliteitsimpuls krijgt.
- Voor het overgrote deel van Hemmeland geldt, dat de bestaande inrichting (kleinschalig en groen met een extensief karakter) uitgangspunt is. Uitsluitend langs de zuidwest-rand van Hemmeland kan ruimte worden geboden aan meer intensieve recreatieve en toeristische functies.
- Voor Hemmeland is de bestaande infrastructuur uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de eventueel noodzakelijke aanpassingen van infrastructuur, in verband met het Mirrorhotel, uitbreiding van de jachthaven en het activiteitencentrum, zoals omschreven in deze notitie.
- Voor Hemmeland is uitgangspunt, dat sprake is van een (zoveel mogelijk) duurzaam financieel zelfstandige en kostendekkende exploitatie en een efficiënte bedrijfsvoering van het dagrecreatieterrein en de jachthaven, inclusief voorzieningen voor groot onderhoud voor de lange termijn.

### 3. UITBREIDING JACHTHAVEN

#### 3.1 Beleidsplan 2003-2006 Landschap Waterland

Het beheer van de gebouwen en de jachthaven is gericht op het voorkomen van maatregelen/investeringen waar men bij een herstructurering mogelijk spijt van zou kunnen krijgen en voorbereiding op herstructurering in een volgende beheersperiode.

Herinrichting van de jachthaven wordt noodzakelijk geacht vanwege:

- Marktontwikkelingen vragen om fysieke aanpassingen
- Verbeteren bedrijfsvoering
- Houten steigers zijn aan vervanging toe
- Stadsontwikkelingsplannen voor Galgriet en zuidelijk deel van havens Hemmeland en Waterland

#### 3.2 Conceptuitgangspuntennotitie Landschap Waterland (paragraaf 3.1)

- Haven en havenbedrijvigheid niet openbaar
- Meer havenactiviteiten en winterbergingsmogelijkheden
- Voorzieningen toerusten voor grotere boten, een extra steiger voor een gelijkblijvend aantal maar grotere ligplaatsen
- Toevoegen van functies horeca en slooponderhoud
- Landoppervlak vergroten van 3 ha naar 5,5 ha.
- Nieuwe begrenzing langs het noord-zuid-lopende wandelpad
- Handhaven groene afscherming van jachthaven vanaf Hemmeland
- Nieuwe watergang langs nieuwe grens
- Jachthavenactiviteiten met geluid/stof verplaatsen naar noordzijde
- In zuidwestelijke hoek ruimte voor overgangsgebied wonen/recreëren
- Gebouw van circa 10.000 m<sup>2</sup> met hoogte van 8 a 10 m, op begane grond 60% winterstalling, en verder winkel, werkplaats, kantoren voor scheepvaartgerelateerde bedrijven
- Openluchtstalling van 330 naar 500 boten, benodigde oppervlakte van 1,25 naar 2,5 ha.
- Handhaven van een dienstwoning bij de entree, tweede dienstwoning bij nieuwe horeca in noordelijk deel
- Botenlift vervangen door grotere, verplaatsen naar noordwesthoek op 1 ha nieuw bedrijfsterrein
- 2 extra botenhellingen
- Aanpassing nutsvoorzieningen i.v.m. nieuwe en intensievere functies
- Caravan- en Camperovernachtingsplaats van 0,25 ha

#### 3.3 Beleidsuitspraken gemeente

College maart 2004 over Houtskoolschets: Jachthaven uitbreiden t.b.v. stalling/parkeren met 8000 m<sup>2</sup> (0,8 ha.), discutabel in relatie tot andere jachthavens.

Commissie ROM 15 april 2004 over Houtskoolschets: Jachthaven uitbreiden t.b.v. stalling/parkeren met 8000 m<sup>2</sup> (0,8 ha.) akkoord en niet discutabel.

Portefeuillehouder 27 sept 2006: Jachthaven is de “kip met de gouden eieren” en moet kunnen floreren binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Uitbreiding moet onder voorwaarden mogelijk zijn.

#### 3.4 Relatie met bestemmingsplan

bestemming “Jachthaven” :

- gebruik toegestaan voor jachthavens, detailhandel, café/restaurant, opslag/reparatie/verkoop van motoren en vaartuigen.
- maximaal 1 bedrijfswoning
- bedrijfsgebouwen, geen maximaal bebouwingspercentage, maximale goot- en nokhoogte 6 resp. 9 meter, dakhelling tussen 25 en 65 graden.
- parkeren op eigen terrein met vastgelegde parkeernormen
- met vrijstelling; plat afdekken van gebouwen, verkooppunt voor motorbrandstoffen, kamperen voor max. 20 kampeermiddelen

### 3.5 Standpunt College november 2006

1. De herstructurering/uitbreiding van de jachthaven dient integraal te worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. In dit plan dient tot uiting te komen dat nieuwe functies en bebouwing passen binnen de in deze notitie geformuleerde (algemene) uitgangspunten. Op voorhand wordt gesteld dat een gebouw c.q. gebouwencomplex van 10.000 m<sup>2</sup> en grootschalige niet-jachthavengerelateerde functies niet in het voor Hemmeland gewenste beeld en karakter passen.
2. In de uitwerking dient voldoende aannemelijk gemaakt te worden dat nieuwe functies en bebouwing passen in de gewenste bedrijfsvoering van de jachthaven en een extra bijdrage/impuls kunnen leveren aan de exploitatie/het bedrijfsresultaat van de jachthaven.
3. De gebruiks- en bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan Gouwee (incl. de eventuele vrijstellingsmogelijkheden) mogen volledig worden benut ten behoeve van de herstructurering, opwaardering van de jachthaven, mits actuele wetgeving zich hier niet tegen verzet (zoals natuur- of milieuwetgeving) en het huidige karakter van Hemmeland niet onevenredig wordt aangetast. Een integraal stedenbouwkundig plan, zoals genoemd in 1. is derhalve onontbeerlijk..
4. Het terrein van de jachthaven mag in oostelijke richting worden uitgebreid tot op 15 meter vanaf het verharde wandelpad mits de strook van 15 meter breed tussen de jachthaven het wandelpad wordt ingericht als groene afscherming van het jachthaventerrein, eventueel inclusief een waterloop.
5. De natuurcamping met een omvang van circa 0,7 ha. dient binnen de nieuwe grenzen van de jachthaven (waarbinnen thans ook de huidige natuurcamping valt) te worden gesitueerd.
6. Akkoord met het verplaatsen van de huidige bedrijfswoning, botenlift en bedrijfsgebouwen in noordelijke richting
7. Akkoord met het uitbreiden van de jachthaven met een extra steiger, mits het aantal ligplaatsen gelijk blijft.
8. Akkoord met vestiging van camperovernachtingsplaatsen binnen de nieuwe grenzen van de jachthaven met een maximum van 20 kampeermiddelen.

### 3.6 Motivering standpunt

1. Het, voorafgaand aan de uitwerking van de herstructurering van de jachthaven, opstellen van een stedenbouwkundig plan, biedt de gemeente en belanghebbenden de mogelijkheid om concrete ruimtelijke kaders te beoordelen en te bezien of die passen in het gewenste toekomstbeeld voor Hemmeland en zijn omgeving. Het is een toetsingskader voor de verdere uitwerking.
2. Het oogmerk van de herstructurering van de jachthaven is kwaliteitsverbetering en verbetering van het bedrijfsresultaat. Ter beperking van de exploitatierisico's en ter zekerstelling dat economische doelstellingen worden gehaald dient tevoren middels berekeningen/onderzoek aannemelijk te worden gemaakt dat de risico's aanvaardbaar en doelstellingen haalbaar zijn.
3. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Gouwee heeft de gemeenteraad in 1990 een helder ruimtelijk kader vastgesteld dat door de provincie is goedgekeurd. Voor het beperken van deze planologische rechten en/of de bedrijfsvoering zijn thans geen argumenten, behoudens mogelijke stedenbouwkundige/landschappelijke argumenten die voortvloeien uit het nog op te stellen stedenbouwkundige plan waarover de gemeenteraad zich in zijn zelfstandige rol vervolgens nog moet uitspreken. De bouwmogelijkheden binnen de bestemming bieden voldoende ruimte voor de vestiging van nieuwe jachthavengerelateerde functies.
4. Een uitbreiding van de jachthaven in oostelijke richting biedt Landschap Waterland flexibiliteit bij de uitwerking van een herstructureringsplan en kwaliteitsverbetering en de mogelijkheid voor verwerving van extra inkomsten. De ruimtelijke consequenties van deze terreinuitbreiding blijven beperkt en kunnen vanwege de omliggende bossages grotendeels aan het zicht vanaf het dagrecreatiegebied worden onttrokken.

De huidige afscheiding tussen openbaar terrein en prive-jachthaventerrein blijft grotendeels gehandhaafd mede omdat het huidige hek aan de noordzijde rond de natuurcamping gehandhaafd blijft. De stedenbouwkundige/landschappelijke randvoorwaarden voor de uitwerking zijn een belangrijk instrument om er voor te zorgen dat bij de uitwerking het huidige karakter en de landschappelijke waarden van het dagrecreatieterrein niet onevenredig worden aangetast.

5. Landschap Waterland krijgt de flexibiliteit om de natuurcamping op zijn huidige plek te handhaven danwel op een andere plek binnen de nieuwe grenzen van de jachthaven te situeren. In de lijn van het gemeentelijk standpunt van 8 juli 2004 dient echter een minimale oppervlakte van 0,7 ha. gehandhaafd te blijven. Het bosgebied ten noorden van de huidige natuurcamping blijft hiermee gevrijwaard van kap ten behoeve van een camping.

6. Het verplaatsen van de bedrijfsfuncties in noordelijke richting biedt mogelijkheden de interne logistiek van de jachthaven te optimaliseren en geeft ruimte aan de stedenbouwkundige inrichting van de nieuwe entree voor het woon/winkelgebied van Galgriet.

7. Het belang om in te spelen op marktontwikkelingen wordt onderschreven. Het bedrijfseconomisch belang van de vergroting van ligboxen wordt in dat licht onderkend. De ruimtelijke consequenties van een extra steiger aan de noordzijde van de haven zijn beperkt.

8. De aanleg van camperovernachtingsplaatsen voorziet enerzijds in een behoefte en vormt anderzijds een aanvulling op de exploitatie van de jachthaven zonder ingrijpende ruimtelijke consequenties. Het stellen van een maximum van 20 camperovernachtingsplaatsen ligt in de lijn van het geldende bestemmingsplan en bevestigt in ruimtelijke zin de gewenste ondergeschiktheid ten opzichte van de jachthavenactiviteiten.

### **3.7 De rol van de gemeente**

- Zelfstandige rol en rol in het collectief

Het uitbreiden van het jachthaventerrein in oostelijke richting, alsmede het aanleggen van een extra steiger. Het eventueel in gebruik nemen van de locatie van de huidige natuurcamping t.b.v. jachthavenactiviteiten.

Bouw van bedrijfsgebouwen in afwijking van de bouwvoorschriften of buiten de huidige bestemmingsgrens van de jachthaven.

Bouw van meer dan 1 bedrijfswoning

- Uitsluitend rol in het collectief

Bouw van bedrijfsgebouwen en vestiging van nieuwe jachthavengerelateerde functies binnen de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan en binnen de bestemmingsgrenzen van de jachthaven

## 4. INTENSIEVE RECREATIEVE VOORZIENING

### 4.1 Beleidsplan 2003-2006 Landschap Waterland

Het beleidsplan doet geen uitspraak over de vestiging van een accommodatie voor een intensieve recreatieve voorziening of activiteitencentrum

### 4.2 Conceptuitgangspuntennotitie Landschap Waterland (paragraaf 3.1)

- Er zijn mogelijkheden voor het realiseren van een intensieve recreatieve voorziening op de locatie van het evenementenveld ten oosten van de hoofdentree van Hemmeland.
- Bruto omvang maximaal 5000 m<sup>2</sup> bruto (gebouw + omliggende benodigde grond voor parkeren etc.)
- Aansluiting zoeken bij de toekomstige ontwikkelingen op Galgeriet

### 4.3 Beleidsuitspraken gemeente

Raadsbesluit 28 april 2005:

Instemmen verder onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het activiteitencentrum en een behoefteonderzoek om te inventariseren welke functies er wel en niet in worden gewenst.

### 4.4 Relatie met bestemmingsplan

De beoogde locatie valt binnen de bestemming “Dagrecreatie” waarbinnen uitsluitend kleine gebouwtjes (max. 50 m<sup>2</sup>) mogen worden gebouwd ten dienste van de dagrecreatieve functie.

Het bouwen van een activiteitencentrum is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Vanwege de ligging buitendijks nabij een waterkering zou planologische medewerking uitsluitend middels een bestemmingsplanwijziging of een artikel 19 lid 1 WRO procedure mogelijk zijn.

### 4.5 Standpunt College november 2006

De beoogde locatie voor een intensieve recreatieve voorziening handhaven als onderzoekslocatie.

### 4.6 Motivering standpunt

Het al dan niet nemen van volgende processtappen voor het vestigen van een activiteitencentrum kunnen pas in een separaat besluitvormingsproces worden afgewogen waarbij de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek en de ruimtelijke en stedenbouwkundige consequenties van het voorgestane gebruik en bebouwing worden betrokken. Overigens kan op deze locatie ook worden gedacht aan andere, particuliere initiatieven zoals een wellness-achtige ontwikkeling of iets dergelijks.

De veronderstelling dat de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek ruim voor het besluitvormingsproces over de toekomst van het Hemmeland bekend zouden zijn is helaas niet uitgekomen.

Daarmee is besluitvorming over het al dan niet doorgaan met het proces voor vestiging van het activiteitencentrum op Hemmeland, als gemeentelijke invulling van de door Landschap Waterland genoemde intensieve recreatieve voorziening, te prematuur. Dit laat onverlet dat wel uitspraak kan worden gedaan over de wenselijkheid van een intensieve recreatieve voorziening in zijn algemeenheid. Met de handhaving van de locatie als onderzoekslocatie wordt aangegeven dat de vestiging van een intensieve recreatieve voorziening in zijn algemeenheid en de concrete invulling hiervan middels vestiging van een activiteitencentrum thans niet wordt uitgesloten.

### 4.7 De rol van de gemeente

- Zelfstandige rol en rol in het collectief

Vestiging van elke vorm van intensieve recreatieve voorziening dat gepaard gaat met bebouwing van enige omvang.

- Uitsluitend rol in het collectief

Intensief recreatief gebruik, met beperkte bebouwing, passend binnen de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan

## 5. WATERSPORTVOORZIENING NABIJ HET STRAND

### 5.1 Beleidsplan 2003-2006 Landschap Waterland

Het beleidsplan doet geen uitspraak over de vestiging van een accommodatie voor een intensieve recreatieve voorziening of activiteitencentrum

### 5.2 Conceptuitgangspuntennotitie Landschap Waterland (paragraaf 3.2)

- Aan de noordzijde van het Markerstrand is ruimte voor een intensieve recreatieve watersportvoorziening
- Er liggen mogelijkheden voor een kabelwaterskibaan
- 7500 m<sup>2</sup> uit te geven gebied (uitgaande van het benodigde ruimtebeslag van een kabelwaterskibaan)
- Op het land kunnen de volgende faciliteiten worden gerealiseerd; kantoor, kleed- en doucheruimte, ruimte voor opslag en uitgifte materiaal, horeca en eventueel winkelruimte.
- Bij het watersportcentrum is ruimte nodig voor parkeergelegenheid voor auto's, bussen, vrachtwagens van leveranciers.
- Het watersportcentrum ligt aan de noordoostelijke bocht van de verkeersring

### 5.3 Beleidsuitspraken gemeente

Commissie ROM 15 april 2004 over Houtskoolschets: de oprichting van bouwwerken dient te worden beperkt, gebouwen dienen geen massaal karakter te krijgen.

Commissie ROM 15 april 2004 over Houtskoolschets: Het natuurlijke karakter van de noordkant van het gebied dient te worden gehandhaafd zonder dat de watercapaciteit ter plaatse wordt vergroot.

### 5.4. Relatie met bestemmingsplan

De beoogde locatie valt binnen de bestemming "Dagrecreatie" waarbinnen uitsluitend kleine gebouwtjes (max. 50 m<sup>2</sup>) mogen worden gebouwd ten dienste van de dagrecreatieve functie. De goothoogte mag maximaal 3 m. Er is geen maximale nokhoogte of dakhelling voorgeschreven.

Het bouwen van een watersportcentrum zoals aangegeven in de concept-uitgangspuntennotitie is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Vanwege de ligging buitendijks nabij een waterkering zou planologische medewerking uitsluitend middels een bestemmingsplanwijziging of een artikel 19 lid 1 WRO procedure mogelijk zijn.

### 5.5 Standpunt College november 2006

1. Geen kabelwaterskibaan op Hemmeland.
2. Het oprichten van een watersportcentrum zoals genoemd in de concept-uitgangspuntennotitie is te grootschalig en intensief.
3. Het oprichten van een kleine accommodatie voor de watersport is mogelijk op de plaats zoals aangeduid, echter in de schaal en maat zoals het bestemmingsplan aangeeft (max 50 m<sup>2</sup>).
4. Geen zelfstandige horecavestiging, detailhandel of bedrijfswoning.

### 5.6 Motivering standpunt

1. Het standpunt om, in afwijking van het programma-akkoord, af te zien van een kabelwaterskibaan, als invulling van een watersportvoorziening op Hemmeland, is gebaseerd op door initiatiefnemer onderzochte (on)mogelijkheden in het kader van nadere concretisering van het idee. Hierbij is gebleken dat deze vorm van watersport, in aanvulling op hetgeen reeds aan watersport aanwezig, zich moeilijk zal verdragen met de aanwezige natuurwaarden van het vogelrichtlijn- en habitatgebied dat aan het Hemmenland grenst.

2. Het oprichten van een watersportcentrum zoals genoemd in de concept-uitgangspuntennotitie verdraagt zich niet met het uitgangspunt dat de noordzijde van het Hemmeland zijn natuurlijke karakter dient te behouden en het uitgangspunt van de Commissie ROM dat slechts beperkte bebouwing mogelijk is.

3. Met de bestemmingsplanmogelijkheid om kleine gebouwen op te richten kunnen watersportbedrijven de meest noodzakelijke functies in een gebouw onderbrengen zoals opslagruimte, ontvangst/instructieruimte, clubhuis/kantine en sanitair. Hiermee zou een watersportbedrijf, zoals bijvoorbeeld een (ijs)zeilschool, (kite)surfschool, duikschool, zich kunnen vestigen en kan een impuls worden gegeven aan de intensivering van de water/oeverrecreatie, echter op een lager ambitieniveau dan aangegeven in de conceptuitgangspuntennotitie. Uitgaande van het door ons voorgestelde ambitieniveau voor het watersportcentrum ontvalt tevens grotendeels de noodzaak van de extra parkeerplaats zoals aangegeven in de conceptuitgangspuntennotitie.

4. Ook vestiging van een zelfstandige horecavestiging of bedrijfswoning verdraagt zich niet met het uitgangspunt dat de noordzijde van het Hemmeland zijn natuurlijke karakter dient te behouden en het uitgangspunt van de Commissie ROM dat slechts beperkte bebouwing mogelijk is. Horeca-activiteiten, ondergeschikt en gerelateerd aan het ter plaatse te vestigen watersportbedrijf, in de vorm van een kantine of clubhuis en binnen de bovengenoemde bouwmogelijkheden kan wel tot de mogelijkheden behoren. Het kan tevens een kwaliteitsimpuls van de dagrecreatiemogelijkheden betekenen als dagrecreanten ter plekke van de noordelijke strandjes gebruik zouden kunnen maken van de faciliteiten zoals sanitaire voorzieningen en een uitgiftepunt voor bijvoorbeeld drank, etenswaar en ijs. Deze faciliteiten dienen echter ondergeschikt en dienstbaar te blijven aan de watersportvoorziening.

### **5.7 De rol van de gemeente**

- Zelfstandige rol en rol in het collectief

Vestiging van een watersportcentrum dat gepaard gaat met bebouwing, meer dan het bestemmingsplan toelaat..

- Uitsluitend rol in het collectief

Vestiging van een watersportcentrum, met bebouwing, passend binnen de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan

## 6. (NATUUR)CAMPING

### 6.1 Beleidsplan 2003-2006 Landschap Waterland

Het beleidsplan doet geen expliciete uitspraak over de natuurcamping

### 6.2 Conceptuitgangspuntennotitie Landschap Waterland (paragraaf 3.4)

Verplaatsen natuurcamping in noordelijke richting

circa 5000 m2 vrijmaken middels kap

30 kampeerplaatsen en rondom het terrein 10 trekkershutten van circa 12 m2

### 6.3 Beleidsuitspraken gemeente

Commissie ROM 15 april 2004 over Houtskoolschets: handhaving van minimaal een kleine natuurcamping met een oppervlakte van rond de 7 ha (bedoeld is 0,7 ha) met een karakter van een parkcamping en vrij toegankelijk voor het publiek..

### 6.4 Relatie met bestemmingsplan

De beoogde locatie valt binnen de bestemming "Dagrecreatie". Een camping (verblijfsrecreatie) is strijdig met de gebruiksvoorschriften. Binnen de bestemming is het met vrijstelling mogelijk 5 kampeereenheden te bouwen van max. 25 m2 ten behoeve van kort kamperen (max. 5 nachten) . Het plaatsen van trekkershutten valt binnen deze vrijstellingsregeling indien dit er niet meer dan 5 zijn.

Vanwege de ligging buitendijks zou planologische medewerking aan meer dan 5 trekkershutten uitsluitend middels een bestemmingsplanwijziging of een artikel 19 lid 1 WRO procedure mogelijk zijn

### 6.5. Standpunt College november 2006

1. Handhaven van een natuurcamping van de huidige omvang (circa 0,7 ha)

2. Locatie natuurcamping en eventuele trekkershutten dienen te worden gezocht binnen de nieuwe grenzen van het jachthaventerrein.

### 6.6 Motivering standpunt

1. De natuurcamping draagt wezenlijk bij aan een gevarieerd aanbod van toeristisch/recreatieve verblijfsmogelijkheden in Monnickendam terwijl de ruimtelijke consequenties voor het dagrecreatiegebied beperkt zijn.

2. De kap en het afhekken van circa 7000 m2 ten behoeve van een natuurcamping en trekkershutten is vanuit het uitgangspunt dat het natuurlijke karakter van het noordelijk deel van Hemmeland zoveel mogelijk gehandhaafd dient te worden is niet te rechtvaardigen. Handhaven van de huidige locatie of een locatie ten oosten van de huidige natuurcamping, binnen de nieuwe grenzen van de jachthaven lijkt meer voor de hand te liggen.

Trekkershutten zijn permanente bouwwerken die zich het hele jaar door zullen manifesteren in het gebied maar slechts een deel van het jaar zullen worden benut. De ruimtelijke uistraling van deze vorm van verblijfsrecreatie en de invloed op het karakter van Hemmeland is aanzienlijk ingrijpender dan het seizoengebonden kamperen op een natuurcamping. De te verwachten voordelen en opbrengsten van tien trekkershutten op Hemmeland lijken niet op te wegen tegen de aspecten van sociale veiligheid, risico op vandalisme en kosten van exploitatie, beheer en onderhoud. Met de situering van de trekkershutten binnen de grenzen van de jachthaven worden de risico's van bovengenoemde aspecten en de ruimtelijke consequenties voor het dagrecreatiegebied aanzienlijk beperkt. Aangetoond dient te worden dat trekkershutten daadwerkelijk een aanvulling kunnen betekenen op het huidige verblijfsrecreatieve aanbod en de exploitatie van de jachthaven.

### 6.7 Rol van de gemeente

- Zelfstandige rol en rol in het collectief

In geval van verplaatsing van de natuurcamping in noordelijke richting en het plaatsen van trekkershutten.

- Uitsluitend rol in het collectief

Bij handhaving van de natuurcamping op de huidige plaats zonder trekkershutten .

## **7. DE AMBITIE IN HET BEHEER; AANPASSEN INFRASTRUCTUUR/AANLEG WANDEL- PAD MET PARKEERPLAATSEN LANGS HET STRAND/VERLENGEN STRANDZONE/ NIEUW EHBO-GEBOUW**

### **7.1 Beleidsplan 2003-2006 Landschap Waterland**

Het beleidsplan geeft met betrekking tot het beheer aan dat men zich richt op het voorkomen van maatregelen/investeringen waar men bij een herstructurering mogelijk spijt van zou kunnen krijgen. Vanwege de wens tot herstructurering na 2006 is het beheer tot een minimum beperkt.

Het beleidsplan spreekt zich niet uit over de beheersambitie bij de herstructurering.

### **7.2 Conceptuitgangspuntennotitie Landschap Waterland (paragraaf 3.2)**

- De inrichting van de zuidelijke strandjes met de afwisseling tussen strand, bossage en riet blijft grotendeels ongewijzigd.
- Vergroting van opvangcapaciteit voor zonnen en zwemmen door vergroting van de noordelijke strandzone tussen het surfstrand en het Markerstrand middels de kap van bossages en de aanleg van extra strand en grasveld.
- Verbetering van het toezicht ter bevordering van de veiligheid van de recreanten.
- Bouw van een nieuwe toiletvoorziening/EHBO-ruimte/en kantoor voor toezichthouders, max 125 m2 bvo.
- Huidige gebouw voor opslag/clubgebouw voor verenigingen
- Kap van bossages rond het nieuwe gebouw (straal van 10 meter) ter vergroting van de toezichtmogelijkheden
- Aanleg van wandelboulevard van bescheiden afmetingen langs het strand en de ligweiden aan de oostzijde
- Aanleg van een rondweg voor gemotoriseerd verkeer
- toevoeging van open water door verbreding van watergangen, vergraven van enkele watergangen, duikers vervangen door bruggen.
- behoud van één hoofdentree en inrichting daarvan met een afsluitmechanisme
- aanpassen/opwaarderen van nutsvoorzieningen

### **7.3 Beleidsuitspraken gemeente**

Commissie ROM 15 april 2004 over Houtskoolschets:

- beperkte oprichting van gebouwen en geen massaal karakter, verdere uitbreiding van de zwemmogelijkheden accoord
- geen aanleg van een catamaranstrand
- behoud van de cooperbaan
- voor de aanleg van een openbare hellingbaan
- behoud bestaande activiteitenweide

### **7.4 Relatie met het bestemmingsplan**

Het gehele dagrecreatiegebied valt binnen de bestemming “Dagrecreatieve voorzieningen” waarbinnen uitsluitend kleine gebouwtjes (max. 50 m2) mogen worden gebouwd ten dienste van de dagrecreatieve functie. De goothoogte mag maximaal 3 m. Er is geen maximale nokhoogte of dakhelling voorgeschreven. Een gebouw van 125 m2 is dus strijdig met de bouwvoorschriften van dit bestemmingsplan. De gronden mogen worden gebruikt voor dagrecreatie met de hiervoor benodigde bouwwerken, voor open terreinen en parkeerplaatsen. Voor aanleg- of beheerswerkzaamheden (niet zijnde bouwen) is geen aanlegvergunning noodzakelijk.

## 7.5 Standpunt College

De ambitie van het beheer kan als volgt worden samengevat.:

*Het bestaande karakter en de bestaande infrastructuur van Hemmeland is uitgangspunt. Eventueel noodzakelijke aanpassingen van infrastructuur, in verband met het Mirrorhotel, (uitbreiding van) de jachthaven en het activiteitencentrum, zoals omschreven in deze notitie, wordt echter niet uitgesloten.*

Vanuit dit uitgangspunt dient qua beheer ingezet te worden op kwaliteitsverbetering van de bestaande functies. Vanuit deze ambitie wordt, ten opzichte van het gehele gebied, als passend beschouwd: ondergeschikte kap of aanplant van groenstroken, het aanleggen van een extra strandje of grasstroken, het vervangen of aanleggen van steigers, het vergraven en verbreden van watergangen en het oprichten van ondergeschikte gebouwtjes.

Vanuit deze beschouwing worden de onderstaande concrete standpunten ingenomen:

1. Geen bezwaar tegen verlengen van de strandzone en de aanleg van een grasstrook in het noordelijk deel nabij de eventuele watersportvoorziening zoals bedoeld onder 5.5 onder 3. het watersportcentrum
2. Geen aanleg van een nieuw wandelpad met parkeerplaatsen evenwijdig aan de stranden maar verbetering kwaliteit en comfort van bestaande wandelroutes tussen parkeerplaatsen en strandjes
3. Geen verbreding van wandelpad tot autoroute langs de stranden waardoor een rijlus voor autoverkeer op Hemmeland ontstaat
4. Ongewenst parkeergedrag middels fysieke ingrepen/aanpassingen beperken.
5. Geen bezwaar tegen de bouw van een nieuwe EHBO-post en een post voor toezichthouders zoals aangegeven in de conceptuitgangspuntennotitie.
6. Geen bezwaar tegen optimaliseren van haal/breng-lus bij surfstrand ten behoeve van intensiever gebruik door gebruikers en bezoekers van het strand
7. De besluitvorming over de inrichting van de hoofdentree (wel of geen afsluitmechanisme of pasjessysteem) bezien in relatie tot de stedenbouwkundige uitwerking van de entree voor Galgeriet, de intensieve recreatieve voorziening en het Mirrorhotel.
8. De noodzaak tot aanpassing van de nutsvoorzieningen laten afhangen van de definitieve plannen voor Hemmeland.

## 7.6 Motivering standpunt

1. Het verlengen van de strandzone en de aanleg van een grasveld past binnen de door de raadscommissie ROM gestelde kaders zonder dat hierdoor het kleinschalige dagrecreatieve karakter onevenredig wordt aangetast.

2. De aanleg van een (formeel) wandelpad met parkeerplaatsen tast het kleinschalige, informele karakter van de standzone aan. In de huidige situatie blijven de informele wandelmogelijkheden in stand. Met verbetering van de kwaliteit en het comfort van de wandelroutes vanaf de parkeerplaatsen naar de stranden kan een benodigde kwaliteitslag worden gemaakt tegen beperkte investeringen.

3. De in de conceptuitgangspuntennotitie genoemde problemen met betrekking tot verkeerscirculatie worden niet van zodanige aard en omvang geacht dat dit de aanleg van een verkeerslus en extra parkeerplaatsen zou kunnen rechtvaardigen. Een zekere mate van congestie en parkeerdruk gedurende enkele zomerse topdagen kan geaccepteerd worden. Aanzienlijke investeringen voor deze enkele topdagen lijkt niet rendabel.

4. Indien een deel van het parkeerprobleem ongewenst parkeergedrag betreft (parkeren in de bermen, buiten de aangelegde parkeerplaatsen) dan zou regulering en voorkoming van dergelijk gedrag middels fysieke beheersmaatregelen (paaltjes, bermgreppels o.i.d.) in de rede liggen.

5. De bouw van een nieuw EHBO-gebouw met collectieve voorzieningen voor beheerder, verenigingen etc. betekent een kwaliteitsimpuls voor de dagrecreatie. Er dient echter wel tevoren vast te staan wie de toekomstige gebruikers worden en of, en op welke wijze deze bijdragen in de investering en/of exploitatie van het gebouw. Dit om onvoorzien exploitatierisico of –tekort te voorkomen.

6. Optimaliseren van de bestaande haal/breng-lus verbetert de bereikbaarheid van de stranden voor diegene die (een volgepakte) auto op Hemmeland moeten lossen om te recreëren.

7/8. In de lijn van het Beleidsplan van Landschap Waterland (het voorkomen van investeringen/besluiten waarvan men later spijt zou kunnen krijgen) lijkt het niet zinvol thans een besluit te nemen over de hoofdendree.

### **7.7 De rol van de gemeente**

- Zelfstandige rol en rol in het collectief

De zelfstandige rol is bij dit thema zeer beperkt en is alleen aan de orde indien er wordt gebouwd in strijd met de bouwvoorschriften of gronden worden gebruikt in strijd met de dagrecreatie. Het aanleggen van parkeerplaatsen, verleggen of aanleggen van infrastructuur, verleggen of aanleggen van stranden, waterlopen of grasvelden, steigers, wandelpaden en dergelijke past allemaal binnen het bestemmingsplan mits het ten dienste is van de dagrecreatie.

- Uitsluitend rol in het collectief

Bij dit thema is voornamelijk de rol in het collectief van de gemeente aan de orde.

## **8. MIRRORHOTEL**

### **8.1 Beleidsplan 2003-2006 Landschap Waterland**

Het beleidsplan doet geen uitspraak over de vestiging van een hotelaccommodatie bij het Mirrorpaviljoen.

### **8.2 Conceptuitgangspuntennotitie Landschap Waterland (paragraaf 3.2)**

- De gemeente, het Hoogheemraadschap en Landschap Waterland staan achter de plannen om de bestaande horecagelegenheid op te waarderen tot een Mirrorhotel
- Benodigde grond 7500 m<sup>2</sup> + 2000 m<sup>2</sup> voor realisering van parkeergelegenheid en een aan- en afvoerroute.
- Op bijlage 2 staat de gereserveerde ruimte voor het Mirrorhotel

### **8.3 Beleidsuitspraken gemeente**

- Gemeenteraad 23 januari 2003 Vaststelling TROP; raad nodigt college uit met voorstellen te komen voor kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de hotelaccommodatie.
- Commissie ROM 15 april 2004 over Houtskoolschets; In principe instemmen met een hotel onder voorbehoud van waterkeringsvereisten.
- Collegebesluit 26 oktober 2004; instemming met principeverzoek voor hotelplan met voorbehouden van bedrijfsplan, welstandsgoedkeuring, accordering door raad(scommissie) en procedurerisico, goedkeuring dijkbeheerders etc.
- 1 juni 2005; Indiening Bouwaanvraag voor Hotelplan van architect Leloupe
- Collegebesluit 22 juni 2005; onder voorwaarden en welstandelijk voorbehoud medewerking verlenen aan de bouwaanvraag volgens nieuwe protocol voor artikel 19 lid 1 WRO-procedure

### **8.4 Relatie met bestemmingsplan**

Het Mirrorpaviljoen ligt binnen een op de plankaart aangegeven bouwvlak van de bestemming “Dagrecreatieve voorzieningen” waarbinnen maximaal 350 m<sup>2</sup> aan bebouwing mag worden opgericht ten dienste van de dagrecreatieve functie. Er is geen maximale nokhoogte of dakhelling voorgeschreven.

### 8.5 Standpunt College november 2006

1. Het welstandsadvies van 1 mei 2006 en 7 juni 2006 wordt door het college overgenomen, zodat het bouwplan zal moeten worden aangepast.

2. Voorafgaand aan de onder 1. genoemde aanpassing laat het college stedenbouwkundige randvoorwaarden opstellen waarbij de onderstaande uitgangspunten worden gehanteerd:

- De locatie van het nieuwe hotel ter plekke van het Mirrorpaviljoen blijft gehandhaafd.
- Geen bezwaar tegen eventuele sloop van de huidige bebouwing ten behoeve van een nieuw ontwerp.
- Realisatie van een programma vergelijkbaar met het huidige plan: circa 6000 m<sup>2</sup> b.v.o., waarin 66 hotelkamers, restaurant met bijbehorende technische ruimten, verkeersruimten, keuken, eetzaal etc., zalen en congresruimten, receptie, foyer, lounge-ruimten, hotelbar.
- Behoud van het openbare, voor publiek toegankelijke, strand.
- Behoud van de dagrecreatieve functie van het Mirrorpaviljoen, eventueel geïntegreerd in een nieuw totaalontwerp.
- Bij de opstelling van stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het Mirrorhotel dient aansluiting te worden gezocht bij het stedenbouwkundige plan voor Galgeriet alsmede de gemeentelijke standpunten met betrekking tot de herstructurering van Hemmeland.

3. De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd conform het werkproces Majeure Projecten (bijlage 2 bij het raadsvoorstel Woningbouwprogramma 2006-2020) zoals op 12 oktober 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld.

4. De extra in erfpacht uit te geven oppervlakte grond dient beperkt te blijven tot de oppervlakte van het gebouw en omliggende specifiek voor het hotel bedoelde parkeer- en manoeuvreer- en beheer/onderhoudsruimte.

### 8.6 Motivering standpunt

1. Aan het terzijde leggen van een welstandsadvies voor een plan van ingrijpende aard en omvang dienen zeer zwaarwegende argumenten ter grondslag te liggen. Het college acht deze voor het negatief welstandsadvies van het Mirrorhotel onvoldoende aanwezig. Dit betekent dat niet kan worden ingestemd met de bouwaanvraag voor het Mirrorhotel **zoals thans aangevraagd**. Een rechtstreeks gevolg van dit standpunt is dat voor het Mirrorhotel een nieuw (architectonisch) ontwerp zal moeten worden gemaakt. Indien de aanvrager de planologische procedure met het huidige ontwerp wenst door te zetten dan stellen wij ons op het standpunt dat de bouwvergunning, gelet op het negatief welstandsadvies, dient te worden geweigerd.

2. In het verlengde van het welstandsadvies en in de lijn van het nieuwe werkproces voor majeure projecten, zoals door de gemeenteraad op 12 oktober jl. als bijlage bij het woningbouwprogramma is vastgesteld, wordt voorgesteld stedenbouwkundige randvoorwaarden op te stellen voor het Mirrorhotel.

Gelet op de voorgeschiedenis van het plan (en de daarbij behorende bestuurlijke en politieke besluitvorming), alsmede de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving (Galgeriet en Hemmeland) achten wij het zinvol om bij het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden een aantal uitgangspunten vast te stellen.

3. Het werkproces voor majeure projecten biedt duidelijkheid over de te volgen procedure en voorziet in voldoende mate en in een vroeg stadium in inspraak. De vaststelling van stedenbouwkundige randvoorwaarden door de gemeenteraad biedt belanghebbenden in een vroeg stadium van het planproces rechtszekerheid over de ruimtelijke kaders en biedt een initiatiefnemer/aanvrager een duidelijk kader voordat deze een concreet plan/ontwerp uitwerkt.

4. Met dit uitgangspunt wordt gewaarborgd dat grond die niet strikt en uitsluitend nodig is voor het hotel beschikbaar blijft voor openbare doeleinden.

## 8.7 Rol van de gemeente

- Zelfstandige rol en rol in het collectief

De zelfstandige rol is bij dit thema nadrukkelijk aan de orde. Het bouwen van het Mirrorhotel zoals aangevraagd is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Vanwege de ligging buitendijks nabij een waterkering is planologische medewerking uitsluitend middels een bestemmingsplanwijziging of een artikel 19 lid 1 WRO procedure mogelijk.

- Uitsluitend rol in het collectief

Bij dit thema is de rol in het collectief beperkt. In het Algemeen bestuur en het Dagelijks bestuur van Landschap Waterland is reeds ingestemd met een hotelaccommodatie ter plekke van het Mirrorpaviljoen.