

# **Nota van beantwoording**

Inspraakprocedure “Stedenbouwkundig landschappelijke visie  
Hemmeland (zuidwestelijk deel)”

**d.d. 28 oktober 2008**

## Inleiding

Bij de totstandkoming van de “Stedenbouwkundig en landschappelijke visie Hemmeland (zuidwestelijk deel)”, in deze nota verder genoemd “de visie”, is gebruik gemaakt van een open planproces. Kort na de opdrachtverstrekking aan het stedenbouwkundige bureau Soeters Van Eldonk en voorafgaand aan de daadwerkelijke ontwikkeling van de visie hebben er één op één gesprekken plaatsgevonden met de directe belanghebbenden op Hemmeland, Stichting Hemmeland (30 mei 2007), Landschap Waterland als eigenaar van het recreatiegebied, de fam. Kulik als pachter en eigenaar van het Mirropaviljoen en een bestuurlijke vertegenwoordiging van de bibliotheek en het jongeren centrum De Bolder. In deze inventariserende gesprekken hebben deze partijen hun belangen kenbaar gemaakt en input gegeven. Na de individuele gesprekken is op 26 juni 2007 een workshop gehouden waarin een brede kring van belanghebbenden in het stadium van visievorming algemene en specifieke belangen heeft kunnen inbrengen en heeft kunnen meediscussiëren over de eerste ideeën van het stedenbouwkundige bureau. Een lijst van genodigden, aanwezigen en verslag van de workshop is in de bijlagen bijgevoegd.

De resultaten van de workshop zijn meegenomen in de uitwerking van de visie. Op 23 oktober 2007 is aan dezelfde kring van belanghebbenden + (duo)raadsleden deze uitgewerkte conceptvisie gepresenteerd en opnieuw bediscussieerd. Ook het resultaat van deze discussie heeft geleid tot aanpassingen in de visie.

Na dit uitgebreide voorbereidingsproces, waar alle belangrijke stakeholders van Hemmeland direct bij zijn betrokken, is de conceptvisie in de formele inspraakprocedure gebracht. De concept-stedenbouwkundige visie heeft vanaf 6 juni 2008 gedurende drie weken ter visie gelegen. Op 11 juni 2008 heeft in het gemeentehuis van Waterland over de concept-visie een informatieavond plaatsgevonden. De inspraakprocedure en de aankondiging van de informatieavond zijn op 5 juni 2008 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad Ons Streekblad.

### **INSPRAAKPROCEDURE “STEDENBOUWKUNDIG LANDSCHAPPELIJKE VISIE HEMMELAND (ZUIDWESTELIJK DEEL)”**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland maken bekend dat vanaf vrijdag 6 juni 2008 gedurende drie weken voor een ieder de Stedenbouwkundig Landschappelijke visie Hemmeland (zuidwestelijk deel) ter inzage ligt bij bureau VROM in het gemeentehuis aan de Pierebaan 3 te Monnickendam. Gedurende deze termijn kan een ieder over deze visie een schriftelijke inspraakreactie aan de gemeente kenbaar maken.

Schriftelijke inspraakreacties dienen binnen de gestelde termijn te worden verzonden aan het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland, postbus 1000, 1140 BA te Monnickendam.

Op woensdagavond 11 juni om 20.00 uur wordt over de Stedenbouwkundig Landschappelijke visie Hemmeland (zuidwestelijk deel) een inspraakavond gehouden in het gemeentehuis aan de Pierebaan 3 te Monnickendam. Tijdens deze avond wordt de Stedenbouwkundig Landschappelijke visie Hemmeland (zuidwestelijk deel) nader toegelicht en is er gelegenheid tot het stellen van vragen en het geven van reacties.

Openingstijden van het gemeentehuis zijn ma-, di-, do- en vrijdag van 9.00 tot 12.30 uur, woensdag van 8.00 tot 16.00 uur en donderdagavond van 18.00 tot 20.00 uur. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met bureau VROM.

Monnickendam, 29 mei 2008,  
Burgemeester en wethouders van gemeente Waterland

Gedurende de inspraaktermijn zijn tien schriftelijke inspraakreacties ingekomen waarvan een aantal zijn vergezeld door een lijst van handtekeningen. In deze nota worden deze tien inspraakreacties samengevat en van inhoudelijke beantwoording voorzien. De volledige inspraakreacties zijn in de bijlagen opgenomen. Er is tevens een klacht ingekomen over de gevolgde inspraakprocedure. Deze klacht wordt separaat in het kader van de op 15 december 2005 vastgestelde Inspraakverordening afgedaan. Deze verordening voorziet (in artikel 5) in beklagrecht. Niettemin wordt in het navolgende ook inhoudelijk ingegaan op de gevolgde inspraakprocedure.

## 1. Stichting Hemmeland, p.a. H. Reijntjeslaan 136, 1141 HB Monnickendam

A.

Inspraakreactie d.d. 20 juni 2008 + een begeleidende brief d.d. 26 juni 2008 waarbij 55 + 14 bezwaarschriften worden toegezonden waarin de plannen in zijn algemeenheid worden verworpen en aangegeven wordt dat de inspraakprocedure niet op juiste wijze is gevolgd.

**Antwoord:**

Wij denken niet dat een ruimere periode van inspraak noodzakelijk is om belanghebbenden nog meer te betrekken bij het proces. De visie is in een open voorbereidingsproces tot stand gekomen, zoals omschreven in de inleiding. Wij hebben daarvoor contact gezocht met personen en instanties die een belang hebben of op andere wijze betrokken zijn bij de ontwikkeling van het Hemmeland (zowel particulier als beroepsmatig). Ook de Stichting Hemmeland heeft uitnodigingen ontvangen en heeft daar ook gebruik van gemaakt door aanwezig te zijn en mee te discussiëren bij zowel de workshop als de presentatie. Het voorstel dat gedaan is tijdens de raadsdiscussie op 29 mei 2008, om de door ons voorgestelde inspraaktermijn van twee weken (conform het werkproces majeure projecten) te verlengen naar de gebruikelijke 6 weken (conform de inspraakverordening), was op zichzelf juist. Dat is ook niet ontkend. Die termijn is namelijk gangbaar voor een besluit of beleidsstuk dat na intern beraad voor het eerst openbaar gemaakt wordt. Wij vinden dat de stedenbouwkundige visie Hemmeland niet in die categorie thuishoort, gelet op het uitgebreide overlegtraject dat voorafging aan de formele tervisielegging.

De gemeenteraad heeft ons ook nadrukkelijk verzocht, zonder de zorgvuldigheid uit het oog te verliezen, de besluitvorming rond deze visie met voortvarendheid af te ronden gelet op de lange voorgeschiedenis en de betrokken belangen. De gemeenteraad heeft mede op grond van dit argument en gelet op het voorafgegangene communicatie- en inspraaktraject op 29 mei 2008 ingestemd met een formele inspraaktermijn van drie weken.

De in de inspraakverordening aangegeven doelstelling van inspraak is om ingezetenen en belanghebbenden te betrekken bij de voorbereiding van de besluitvorming door het gemeentebestuur. Wij zijn van mening dat, met het uitgebreide en open planproces dat voorafgegaan is aan de start van de formele inspraakprocedure en de op 11 juni gehouden informatieavond, een ieder gedurende de termijn van drie weken voldoende gelegenheid heeft gekregen een inspraakreactie aan ons kenbaar te maken.

Het open voorbereidingsproces plus de daarna gehouden formele inspraakprocedure heeft naar onze mening, feitelijk en inhoudelijk aan de doelstelling van inspraak voldaan, ondanks dat is afgeweken van de inspraakverordening en het werkproces majeure projecten.

B.

De optie "niet bouwen" had ook door de stedenbouwkundige moeten worden onderzocht.

**Antwoord:**

De gemeenteraad heeft met de vaststelling van de notitie "Standpunten over de toekomst van Hemmeland" de ruimtelijke kaders voor Hemmeland vastgesteld en ons, binnen deze kaders, een opdracht gegeven tot uitwerking daarvan op een drietal punten.

Het meenemen van de optie "niet bouwen" voor het onderwerp "multifunctioneel centrum" past binnen deze opdracht. Voor het Mirrorhotel en de jachthaven valt de optie buiten de door de raad gestelde kaders. Deze optie hebben wij daarom niet nader onderzocht.

C.

Er wordt getwijfeld aan de noodzaak en de economische haalbaarheid van de uitbreiding van de jachthaven terwijl hiervoor wel 2 ha. park wordt opgeofferd.

**Antwoord:**

Landschap Waterland is als eigenaar/exploitant van de jachthaven nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de visie en heeft de visie ook op zijn financieel/economische merites beoordeeld. In een gesprek met een deskundige van de Stichting Waterrecreatie hebben wij zelf ook de financieel-economische consequenties besproken. Op basis hiervan zijn wij van mening dat de visie voor uitbreiding van de jachthaven voldoende financieel economisch perspectief en exploitatiemogelijkheden biedt. Dit laat onverlet dat voor concrete bouwplannen op basis van deze visie, voorafgaand aan de start van planologische

procedures, de economische uitvoerbaarheid dient te worden aangetoond.

D.

Inspreker kan zich vinden in het standpunt maar twijfelt of deze discussie hiermee definitief is beslecht.

**Antwoord:**

Op 4 september 2008 heeft de gemeenteraad besloten de bestaande functies (sporthal, bibliotheek en De Bolder) op de huidige locaties te handhaven waarmee de brede discussie over het activiteitencentrum is afgerond en vestiging van een multifunctioneel centrum op Hemmeland niet meer aan de orde is.

E.

De stedenbouwkundige visie is een onderhandelingsresultaat tussen twee partijen zonder dat het burgerbelang hier bij betrokken is geweest.

**Antwoord:**

Wij zijn van mening dat het burgerbelang vanaf het begin bij de discussie is betrokken gelet op de verschillende belangenbehartigers (waaronder de Stichting Hemmeland) en volksvertegenwoordigers die bij de planvorming zijn betrokken. Ook deze inspraakprocedure en het komende besluitvormingstraject biedt elke burger voldoende gelegenheid tot inspraak en betrokkenheid.

F.

Het beslag op de openbare ruimte rond het nieuwe hotelgebouw is niet aangegeven.

**Antwoord:**

Het exacte beslag op de openbare ruimte dient op basis van deze visie, bij de concrete planvorming, nader te worden uitgewerkt. Uitgangspunt is hierbij dat dit beslag zo beperkt mogelijk blijft.

G.

Het stuk beantwoordt niet aan de vraag van de Welstandscommissie

**Antwoord:**

Wij zijn van mening dat wij, met de vaststelling van de visie, de welstandscommissie voldoende stedenbouwkundige kaders bieden voor een welstandstoetsing op het moment dat er op basis van deze visie een schetsplan of concreet bouwplan wordt voorgelegd. Overigens heeft de commissie ook op hoofdlijnen ingestemd met de visie.

H.

De referentiebeelden voor het hotel passen niet bij de situatie op Hemmeland

**Antwoord:**

In de stedenbouwkundige visie wordt de keuze voor een landgoedachtige referentie voldoende onderbouwd door een ter zake deskundig stedenbouwkundig bureau. Wij kunnen ons daar inhoudelijk in vinden. Binnen deze gekozen referentie biedt de visie voldoende ontwerpvrijheid om een voor Hemmeland passend ontwerp te maken.

Aangezien de stelling door de Stichting niet nader wordt gemotiveerd verwijzen wij naar de in de visie opgenomen onderbouwing. Op bladzijde 29 van de visie zijn twee referenties/impressies van een paviljoentje opgenomen. Aangezien, met het handhaven van het huidige mirropaviljoen, het idee voor een aparte paviljoentje uit de visie is verdwenen dienen deze twee referentiebeelden ook uit de visie te worden gehaald.

I.

Het verliezen van het openbare strand wordt gevreesd omdat de aard en de belangen van dagrecreanten en hotelgasten zich niet met elkaar verenigen.

**Antwoord:**

De gemeenteraad heeft helder uitgesproken dat het openbare, voor publiek toegankelijke strand behouden dient te blijven. Deze visie respecteert deze uitspraak. In de nadere planvorming op basis van deze visie zal dit uitgangspunt eveneens worden gerespecteerd.

J.

Inspreker vraagt zich af of het college bereid is ook bouwaanvragen voor een nieuw hotel van anderen dan de heer Kulik in overweging te nemen?

**Antwoord:**

Deze vraag is in dit kader niet relevant aangezien de visie stedenbouwkundige kaders biedt voor de ruimtelijke ontwikkeling op Hemmeland, ongeacht eigendom.

**Conclusie:** Deze reactie leidt tot de volgende aanpassing van de visie:

- Op bladzijde 29 vervallen de twee impressies/referentiebeelden voor het paviljoentje

## 2. E. Ooms-Ringeling en familie, Speet 25, 1141 BW Monnickendam

A.

De gekozen locatie gaat ten koste van belangrijke natuur en recreatieruimte

**Antwoord:**

Ten opzichte van de oorspronkelijke locatie van het Mirrorhotel langs de dijk neemt het ruimtebeslag van dit hotel aanzienlijk af. De bouw van het hotel gaat ten koste van een aantal bomen en een oppervlakte aan groen. De gekozen locatie maakt echter een meervoudig gebruik van de bestaande parkeerplaats mogelijk waardoor minder ruimte nodig is voor nieuwe parkeerplaatsen en er minder groen hoeft te worden verwijderd. Ten opzichte van de aanwezige oppervlakte aan groen en bomen op Hemmeland vinden wij het verlies aan deze oppervlakte relatief beperkt en aanvaardbaar.

B.

Gevreesd wordt voor toename van geluid, stank en lichtvervuiling

**Antwoord:**

Als gevolg van de vestiging van het hotel zal de hoeveelheid licht en geluid in dit deel van Hemmeland toenemen. Daarom is er bewust voor gekozen het hotel in het zuidwestelijk deel van Hemmeland te situeren. Dit is het deel van Hemmeland dat thans ook al het meest intensief wordt gebruikt. De exacte gevolgen voor licht, geluid en stank zullen bij de concrete uitwerking van de bouwplannen op basis van de vastgestelde visie nader worden gezien of onderzocht.

C.

Gevaar voor aanwezige flora en fauna en opoffering van natuurgebied

**Antwoord:**

Hoewel zich in het gebied een variëteit aan flora en fauna bevindt is Hemmeland geen aangewezen natuurgebied maar een dagrecreatiegebied met een zowel lokale als regionale functie. In die zin is er geen sprake van opoffering van natuurgebied. De exacte gevolgen voor flora en fauna zullen bij de concrete uitwerking van de bouwplannen op basis van de vastgestelde visie nader worden gezien of onderzocht.

D.

Angst voor toekomstige ontzegging toegang tot het strand door het hotel

**Antwoord:**

Zie antwoord onder 1.I.

E.

De gekozen periode van inspraak (kort voor de zomer) en korte termijn van inspraak 3 weken

**Antwoord:**

Zie antwoord onder 1.A.

**Conclusie:** Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de visie.

**3. E. Neefjes, Nieuwe Niesenoortburgwal 9, 1141 VP Monnickendam**

A.

Vraagt zich af of de parkeernorm op grond van de ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) is berekend en hoe het stedenbouwkundige bureau weet wat de verwachte parkeerdruk is, dat er geen conflict is tussen hotelbezoeker en dagrecreant en dat er voldoende parkeerplaatsen zijn?

**Antwoord:**

Op basis van bij Landschap Waterland bekende informatie over de beschikbaarheid van parkeerplaatsen, parkeergedrag en de bezetting van beschikbare parkeerplaatsen is een beeld verkregen van de beschikbare parkeercapaciteit. Verder is gekeken naar de pieken van de parkeerbehoefte van het dagrecreatieve gebruik (met name gedurende de dagperiode in de zomerperiode, in de weekenden en vakanties) en de verwachte pieken in de parkeerbehoefte van de hotelfunctie, rekening houdend gedeeltelijk parkeren onder het gebouw. Uitgangspunt is meervoudig gebruik van de beschikbare parkeerplaatsen. Op basis hiervan kan de conclusie worden getrokken dat de extra parkeerbehoefte van het hotel naar verwachting grotendeels op het beschikbare aangrenzende beschikbare parkeerterrein kan worden opgelost. Bij de uitwerking van de visie in concrete bouwplannen zullen er echter gedetailleerde parkeerberekeningen moeten worden gemaakt die de bovengenoemde verwachting moeten bevestigen. Hierbij wordt de ASVV als richtlijn gebruikt. In dit stadium van visievorming achten wij het te prematuur om deze gedetailleerde berekeningen te maken.

B.

Er is onvoldoende parkeerooppervlakte is ingetekend waarmee de visie misleidend en onvoldoende uitgedacht.

**Antwoord:**

Zie antwoord onder 3A

C.

Op termijn kan de dagrecreant niet meer parkeren en daarmee Hemmeland niet meer kan bezoeken.

**Antwoord:**

Voordat er planologisch medewerking wordt verleend aan een bouwplan voor een nieuw hotel dient te worden aangetoond dat wordt voorzien in de, als gevolg hiervan, gegenereerde parkeerbehoefte. Hierbij dient in ieder geval aangetoond te worden dat de voor dagrecreanten beschikbare parkeermogelijkheid niet onevenredig wordt beperkt. Gelet op het primaire uitgangspunt om Hemmeland als dagrecreatieterrein te handhaven zal er te allen tijde voldoende parkeermogelijkheid beschikbaar moeten zijn en blijven. Gelet op de duidelijke raadsaders met betrekking tot de dagrecreatieve functie van Hemmeland is de vrees, dat op termijn dagrecreanten niet meer kunnen parkeren, ongegrond

D.

De raad moet eisen dat de parkeerplaats openbaar terrein blijft

**Antwoord:**

Het uitgangspunt voor het parkeren is meervoudig gebruik van de beschikbare parkeerplaatsen. Openbaarheid van parkeergelegendheid is hierbij een belangrijke voorwaarde die wij zullen hanteren als het bouwplan op basis van de vastgestelde visie wordt ontwikkeld.

E.

De door de raad geaccordeerde uitgangspunten worden niet door de visie ondersteund.

**Antwoord:**

Wij zijn van mening dat de visie past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders en beantwoordt aan de door de raad gegeven opdracht.

F.

De dagrecreant zal, als gevolg van deze visie, verdwijnen uit Hemmeland

**Antwoord:**

Wij zijn deze mening niet toegedaan. In tegendeel. Wij zijn van mening dat realisatie van deze visie Hemmeland een kwaliteitsimpuls zal geven waardoor het bezoek van dagrecreanten zal toenemen. Zie ook de beantwoording hieronder, onder K.

G.

Welke afstand tussen paviljoen en hotel is meegegeven

**Antwoord:**

Er is geen concrete afstand aan het stedenbouwkundige bureau meegegeven. Het concrete uitgangspunt, behoud van het openbaar publiek toegankelijke strand is wel meegegeven. Met de positionering van het nieuwe hotel wordt dit uitgangspunt naar onze mening in voldoende mate gerespecteerd.

H.

Waarom is het hernieuwde inzicht met betrekking tot de locatie van het hotel niet aan de raad voorgelegd

**Antwoord:**

Dit hernieuwde inzicht is op 23 oktober 2007 reeds tijdens een informatieavond aan stakeholders en (duo)raadsleden gepresenteerd en zal in het kader van de formele besluitvorming komende periode aan de gemeenteraad worden voorgelegd, samen met de resultaten van de inspraak zodat de gemeenteraad de visie in relatie tot de inspraakresultaten kan beoordelen.

I.

Waarom is, in een ruime interpretatie, Galgeriet niet meegenomen als locatie voor het hotel

**Antwoord:**

De randvoorwaarde van de gemeenteraad "ter plekke van het Mirrorpaviljoen" biedt naar onze mening niet de ruimte om Galgeriet als locatie voor het Mirrorhotel te betrekken omdat Galgeriet niet op Hemmeland ligt.

J.

De visie waarbij het nieuwe hotel op circa 100 meter van het huidige paviljoen ligt strookt niet met het raadsuitgangspunt dat het nieuwe hotel "ter plekke" van het Mirrorpaviljoen moet worden gesitueerd.

**Antwoord:**

Het nieuwe hotel ligt op circa vijftig meter van het bestaande Mirrorpaviljoen. Wij hebben de woorden "ter plekke" geïnterpreteerd als in de zuidelijke punt van Hemmeland in de directe nabijheid van het paviljoen. Deze interpretatie biedt het stedenbouwkundig bureau de mogelijkheid de vraagstelling vanuit een brede stedenbouwkundige invalshoek te benaderen. Bij een te letterlijke interpretatie rest slechts een architectonische vraagstuk met een te beperkte stedenbouwkundige speelruimte waardoor een aantal (mogelijk veel betere) oplossingen op voorhand zou worden uitgesloten.

K.

De visie zegt niets over de dagrecreatieve waarde van Hemmeland en de spreker daagt het college uit te komen met argumenten waarom de dagrecreatieve waarden gelijk blijven c.q. zouden worden verhoogd.

**Antwoord:**

De dagrecreatieve waarde van Hemmeland zal in ieder geval gelijk blijven en naar verwachting zelfs toenemen. De nieuwe hotelaccommodatie zal met aanverwante activiteiten (terras, restaurant e.a.) kansen bieden om nieuwe groepen dagrecreanten aan te trekken die thans niet naar Hemmeland komen. Dit geeft toeristisch recreatief een toegevoegde waarde. Dit geldt ook voor de uitbreiding van de jachthaven waarbij ruimte wordt geboden voor campers om de dag en/of nacht te verblijven en Hemmeland te bezoeken.

L.

Het college geeft bewust niet aan welk omliggend gebied zal worden verpacht aan het nieuwe hotel

**Antwoord:**

Het exacte beslag op de openbare ruimte en de exacte begrenzing dient op basis van deze visie, bij de concrete planvorming, nader te worden uitgewerkt. Uitgangspunt is hierbij dat dit beslag zo beperkt mogelijk blijft.

M.

Het is niet juist dat de kosten van herinrichting van de jachthaven, als gevolg van Galgeriet, moeten worden betaald door Hemmeland.

**Antwoord:**

Uitbreiding en herinrichting van de jachthaven is geen rechtstreeks gevolg van de ontwikkeling van Galgeriet. Beide opzichzelfstaande ontwikkelingen dienen echter wel op elkaar te worden afgestemd. De kosten van uitbreiding en (als gevolg daarvan) herinrichting van de haven zal door de eigenaar/exploitant moeten worden bekostigd.

**Conclusie:** Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de visie.

**4. C.A. Jonker en T.A. Leewis, Speet 3, 1141 BV Monnickendam**

A.

Maakt bezwaar tegen het tijdstip (voor de zomervakantie) en de korte duur van de inspraakprocedure

**Antwoord:**

Zie antwoord onder 1.A.

B.

Waarom moet deze visie gemaakt worden?

**Antwoord:**

Het opstellen van de stedenbouwkundige visie is een opdracht die voortvloeit uit de notitie "Standpunten over de toekomst van Hemmeland die in december 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld.

C.

Wat hangt er nog meer boven het hoofd aan plannen voor Hemmeland?

**Antwoord:**

Met de reeds door de gemeenteraad vastgestelde notitie "Standpunten over de toekomst van Hemmeland" en de vaststelling van deze visie is voor iedereen duidelijk wat er wel en niet op Hemmeland mag gebeuren.

D.

Is er onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een hotel met zoveel kamers, naast een gepland hotel op Galgeriet?

**Antwoord:**

Uit een financieel-economische haalbaarheidsanalyse is in zijn algemeenheid gebleken dat het voldoende aannemelijk is dat de bouw van een nieuw hotel, binnen de in de visie opgenomen randvoorwaarden, financieel economisch haalbaar en exploitabel is. Het is uiteindelijk aan de initiatiefnemer van het bouwplan om te zijner tijd aan te tonen dat het daadwerkelijke bouwplan economisch uitvoerbaar is en het nieuwe hotel is te exploiteren. Uit onderzoek van de Stadsregio is bovendien gebleken dat er in de regio ruimschoots behoefte bestaat aan uitbreiding van het aantal hotelkamers.

E.

Wie draait op voor de kosten van het baggeren van de jachthaven als er grotere boten moeten komen?

**Antwoord:**

De kosten van uitbreiding en (als gevolg daarvan) herinrichting van de haven zal de eigenaar/exploitant moeten bekostigen. Ook de exploitatierisico's zullen door de exploitant



moeten worden gedragen.

F.

Wat is de noodzaak van uitbreiding van de jachthaven, gelet op de nieuwe en geplande jachthavens in de omgeving?

**Antwoord:**

De uitbreiding van de jachthaven behelst geen uitbreiding van het aantal ligplaatsen maar een kwaliteitsimpuls en een verbreding en uitbreiding van jachthavengerelateerde activiteiten zoals bijvoorbeeld stalling en onderhoud. Dit is voor de exploitant nodig om onder andere de concurrentiepositie van deze jachthaven ten opzichte van de jachthavens in de omliggende plaatsen te behouden. Voor de gemeente is de kwaliteitsimpuls belangrijk in verband met het economisch belang van watertoerisme en -recreatie in de gemeente Waterland.

G.

Inspreker maakt bezwaar tegen de grote nieuwe loods op de jachthaven

**Antwoord:**

De loods van maximaal 4500 m<sup>2</sup> en maximaal 9 meter hoog (met een voorgeschreven dakhelling tussen de 25 en 65 graden) zal, vanwege de in de visie opgenomen randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit van de bebouwing, duidelijk zichtbaar blijven maar passend in de omgeving worden ontworpen. In deze visie wordt enerzijds aangegeven waar wel mag worden gebouwd maar ook aangegeven waar bebouwing niet wenselijk is. De in deze visie toegestane bouwmogelijkheid is overigens aanzienlijk beperkter dan de bouwmogelijkheden die op dit moment in het geldende bestemmingsplan zijn vastgelegd.

**Conclusie:** Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de visie.

## 5. **Jolan van den Broek, Nieuwe Niesenoortsburgwal 9, 1141 VP Monnickendam**

A.

Maakt bezwaar tegen het hotel en vraagt zich af wat de toegevoegde waarde is van dergelijk hotel voor de plaatselijke toeristische economie

**Antwoord:**

In het TROP (Toeristisch Recreatief OntwikkelingsPlan) dat op 23 januari 2003 door de gemeenteraad is vastgesteld wordt aangegeven dat de gemeente Waterland een grote toeristisch/recreatieve potentie heeft gelet op de ligging in de regio en gelet op de cultuurhistorie, het landelijk gebied en het water. Deze potentie wordt echter onvoldoende benut. Een van de knelpunten die in het TROP wordt genoemd is dat er nog te weinig voorzieningen en attracties zijn in het landelijk gebied. Deze voorzieningen en attracties kunnen op peil worden gehouden als er voldoende toeristen en recreanten in het gebied verblijven. Dat ligt ook in lijn met de meer algemene wens tot versterking van het draagvlak voor voorzieningen in de binnenstad.

De gemeente Waterland beschikt op dit moment over relatief weinig hotelaccommodaties t.o.v. omliggende gemeenten. De gemiddelde verblijfsduur van hotelgasten is normaal gesproken 2 tot 3 nachten. Dit betekent dat de gemiddelde gast geruime tijd binnen de gemeente Waterland zal verblijven. Dit veroorzaakt niet alleen dat er meer inkomsten uit de verblijfsbelasting kunnen worden gehaald (meer nachten = meer inkomsten), maar tevens dat er een grote kans bestaat dat deze gasten langer zullen gaan recreëren binnen onze gemeente. Dit zorgt voor een enorme positieve impuls voor de lokale economie in de gemeente. Door een continuïteit in bezetting gedurende het hele jaar genereert een hotel ook buiten de hoogseizoenperiodes continuïteit aan inkomsten van de gemeentelijke (toeristen/verblijfs-) belastingen en zal er meer verspreid door het jaar heen geld worden besteed bij de lokale middenstand.

Daarnaast biedt de bouw van een hotel tijdelijke werkgelegenheid (hierbij wordt uitgegaan van 1 fte (per arbeidsjaar) per € 90.000,- aan de investering van het hotel (bouw- en constructiewerk). Na de opening van een hotel is er structurele werkgelegenheid. Afhankelijk van het aantal kamers en het gemiddeld aantal hotelovernachtingen op jaarbasis kan het aantal ftes wat gaat werken in en rondom het hotel oplopen tot 10 ftes (voorzichtige schatting o.b.v. inkomsten van € 70.000,- per fte).

B.  
Maakt bezwaar tegen de plaats van het hotel vanwege vrees voor toekomstige uitbreiding en versterking van rust en ruimte en natuur

**Antwoord:**

Zie antwoord onder 2.B. en 2.C.

C.  
Maakt bezwaar tegen de gevolgde inspraakprocedure

**Antwoord:**

Zie antwoord onder 1.A.

**Conclusie:** Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de visie.

## 6. Mirrorpaviljoen, Waterlandse Zeedijk 1, 1141 LC Monnickendam

A.  
Geeft de voorkeur aan de oorspronkelijke locatie aan de dijk maar kan zich verenigen met de nu voorgestelde locatie.

**Antwoord:**

Gelet op de voorgeschiedenis van het nieuwe Mirrorhotel, waarbij de initiatiefnemer tot op heden uitging van de bouw van een hotel op de oorspronkelijke locatie bij de dijk, kunnen wij ons goed voorstellen dat er nog een voorkeur ligt bij de oorspronkelijke locatie. In dit geval is het echter van groter belang dat de initiatiefnemer verklaart zich ook te kunnen verenigen met de in de visie opgenomen locatie.

B.  
Vindt sloop van de huidige Mirroraccommodatie geen optie.

**Antwoord:**

Hoewel de gemeenteraad heeft aangegeven dat zij geen bezwaar heeft tegen sloop, is sloop van het Mirrorpaviljoen niet opgenomen in de visie.

C.  
Vindt de voorgescreven randvoorwaarden voor opwaardering van het huidige Mirrorpaviljoen te gedetailleerd en restrictief.

**Antwoord:**

Uitgaande van de opdracht om stedenbouwkundige randvoorwaarden op te stellen voor het nieuwe hotel achten wij de op bladzijde 27 opgesomde randvoorwaarden voor nieuwbouw passend. Het uitgangspunt, dat het nieuwe hotel een "landgoedachtige" uitstraling dient te krijgen vinden wij eveneens legitiem. Wij kunnen ons echter voorstellen dat de gestelde randvoorwaarden voor beeldkwaliteit op bladzijde 29 voor een architect als te restrictief worden beschouwd. Omdat wij het ook van belang vinden dat de architect binnen de gestelde kaders voldoende ontwerpvrijheid dient te houden stellen wij voor de gestelde randvoorwaarden voor beeldkwaliteit te beschouwen als aanbevelingen. Het is te zijner tijd aan de welstandscommissie om bij de toetsingsmomenten een oordeel te vormen over de wijze waarop de architect bij zijn ontwerp is omgegaan met deze aanbevelingen.

In de visie wordt voor het bestaande Mirrorpaviljoen gesproken over de voorkant aan de oostzijde. Dit is onjuist en moet zijn de voorkant aan de westzijde. Dit wordt integraal in de visie gecorrigeerd.

D.  
Kan zich niet vinden in de voorgestelde opwaardering van de oostgevel en het laten vervallen van parkeerplaatsen ter plekke van het paviljoen.

**Antwoord:**

Met oostgevel wordt in dit geval westgevel bedoeld. Dit wordt in de visie gecorrigeerd. Ook de, in relatie tot het nieuwe hotel, gestelde randvoorwaarden voor aanpassingen aan het bestaande Mirrorpaviljoen achten wij te restrictief. Wij blijven echter nadrukkelijk van mening dat de westgevel (voorkant) zowel qua gevelbeeld als het aanliggende voorterrein (voortuin en parkeerplaats) in kwalitatieve zin zou kunnen worden opgewaardeerd. Gelet op het voornemen het huidige gebruik van het paviljoen als zodanig voort te zetten, achten wij noch het inperken noch het uitbreiden van de huidige parkeercapaciteit bij het paviljoen wenselijk. Omdat het des ondernemers is om hier uiteindelijk investeringsbeslissingen over te nemen achten wij het niet reëel om dit in de visie als harde randvoorwaarde op te nemen. Wij zien de op bladzijde 27 opgesomde randvoorwaarden voor het bestaande Mirrorpaviljoen daarom als aanbevelingen. Bij nieuwe bouwplannen voor het bestaande Mirrorpaviljoen zullen de aanbevelingen te zijner tijd wel worden betrokken.

E.

Verzoekt in geval van sloop van bijgebouwen aan de zuidzijde, de mogelijkheid van herbouw aan de noordzijde.

**Antwoord:**

De visie spreekt zich hier niet expliciet over uit. Pas bij de concrete uitwerking van het idee van sloop en vervanging van bepaalde bouwdelen van het bestaande Mirrorpaviljoen zal een standpunt worden ingenomen over compenserende m2.

F.

Vindt het vastleggen van het maximaal aantal kamers en het maximale aantal m2 bvo te restrictief. Gepleit wordt voor een vrije invulling van het maximaal aantal kamers binnen de aangegeven m2. bvo.

**Antwoord:**

Het gestelde maximum van 65 kamers biedt naar onze mening voldoende flexibiliteit voor een vrije invulling van de maximaal toegestane aantal m2 bvo mede gelet op het feit dat in het oorspronkelijke bouwplan van circa 6500 bvo ook circa 66 kamers waren opgenomen. Wij hebben in ons voorstel aan de gemeenteraad in oktober 2006 het maximum aantal van 66 kamers opgenomen. Omdat de gemeenteraad in zijn besluit van 14 december besloten heeft het aantal kamers te vervangen door "realisatie van een 3 tot 4 sterrenhotel van circa 3500 – 4500 m2 bvo achten wij het overbodig om in de visie het aantal nog te noemen. Wij achten het, uit het oogpunt van duidelijkheid en rechtszekerheid voor alle belanghebbenden, wel wenselijk om de door de gemeenteraad vastgestelde bandbreedte van 3500 – 4500 m2 nader te definiëren en niet afhankelijk te stellen van het uiteindelijk ingediende bouwplan. Wij stellen daarom voor om een nieuw hotel van maximaal 4000 m2 bvo toe te staan, exclusief parkeervoorzieningen in het souterrain. Hierbij wordt een ondergrondse parkeerplaats of een souterrain op het huidige maaiveldniveau, dat vanwege het buitendijks bouwen uitsluitend kan worden gebruikt voor overdekt parkeren en technische ruimten, niet meegerekend.

G.

Kan zich niet vinden in de "Landhuis" referentie en pleit voor Waterlandse architectuur.

**Antwoord:**

Zie antwoord onder 1.H.

H.

Wil gescheiden parkeerplaatsen voor hotelgasten en dagrecreanten en vreest tekort parkeerplaatsen bij topdagen

**Antwoord:**

De exacte parkeerbehoefte en aanleg daarvan zal in de uitwerking van het bouwplan uitgebreid aan de orde komen. Hierbij blijven wij van mening dat er, naast een aantal eigen parkeerplaatsen onder het gebouw, zo min mogelijk afgesloten parkeerplaatsen op het maaiveld moeten worden gerealiseerd en de bestaande en mogelijk extra aan te leggen parkeerplaatsen zoveel mogelijk meervoudig gebruikt moeten kunnen worden. Verder accepteren wij dat er gedurende enkele top(zomer)dagen sprake zal zijn van een tekort aan parkeerplaatsen. Met dit uitgangspunt wordt voorkomen dat er onnodig veel groen moet worden gekapt voor parkeerplaatsen die een groot deel van het jaar niet worden gebruikt.

**Conclusie:** Deze reactie leidt tot de volgende aanpassingen van de visie:

- Op bladzijde 27, daar waar is geschreven oostzijde maar westzijde wordt bedoeld, wordt het woord "oostzijde" vervangen door "westzijde".
- Op bladzijde 28 wordt met betrekking tot de beeldkwaliteit het woord "randvoorwaarden" vervangen door het woord "aanbevelingen".
- De kop "beeldkwaliteit" wordt vervangen door de kop "aanbevelingen voor beeldkwaliteit".
- Op bladzijde 28 wordt met betrekking tot de randvoorwaarden voor het bestaande Mirropaviljoen het woord "randvoorwaarden" vervangen door het woord "aanbevelingen".
- Op bladzijde 28 wordt de zinsnede "geen bezoekers,- of expeditie parkeren .....beperken tot een minimum". vervangen door "de bestaande capaciteit van bezoekers, -en expeditieparkeren bij het gebouw mag niet worden uitgebreid".
- Op bladzijde 27 vervalt de zinsnede "Maximaal 65 kamers".
- Op bladzijde 27 wordt "totaal 3500-4500 m2 BVO (exclusief gebouwd parkeren)" vervangen door "totaal 4000 m2 BVO exclusief ondergronds parkeren en/of parkeren en technische ruimten in het souterrain".

**7. Maud en Sophie Langenberg, Zuideinde 62, Monnickendam mede ondertekend door circa 90 handtekeningen,**

Maken bezwaar tegen de plannen omdat Hemmeland goed is zoals dat nu is en daarom moet blijven zoals het nu is.

**Antwoord:**

De gemeenteraad van Waterland heeft in december 2006 besloten dat er in het zuidwestelijk deel van Hemmeland een hotel gebouwd mag worden en de jachthaven mag worden uitgebreid binnen een aantal vastgestelde (ruimtelijke) randvoorwaarden.

Verder heeft de gemeenteraad in zijn algemeenheid aangegeven dat meer mensen moeten kunnen genieten van Hemmeland en dat voor het overgrote deel van Hemmeland de dagrecreatieve functie uitgangspunt is. Uitsluitend langs de zuidwest-rand van Hemmeland mogen er meer intensieve recreatieve en toeristische functies komen. Wij zijn met de gemeenteraad van mening dat het duurzame behoud van het gewenste karakter van Hemmeland niet mogelijk is zonder een zekere ontwikkeling van en in het gebied.

Met deze kaders hebben wij een visie ontwikkeld op de uitwerking van geboden ruimtelijke mogelijkheden. Wij zijn van mening dat, met de in de visie opgenomen ruimtelijke uitwerking, recht gedaan wordt aan de doelstelling van het duurzaam behoud van het karakter van Hemmeland.

**Conclusie:** Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de visie.

**8. Stichting Behoud Waterland, postbus 8, 1150 AA Broek in Waterland, mede namens Milieufederatie Noord-Holland, Stichting Verantwoord Beheer IJsselmeer, Stichting De Kwade Zwaan.**

A.

Pleit voor een integrale visie langs de Waterlandse kust van waaruit plannen duurzaam worden ontwikkeld.

**Antwoord:**

Gelet op de relatief beperkte aard en de schaal van de in de visie opgenomen nieuwe ontwikkelingen op Hemmeland en de situering daarvan in uitsluitend het zuidwestelijk deel van Hemmeland zijn wij van mening dat vaststelling van deze visie niet hoeft te wachten op de ontwikkeling van een integrale visie voor de Waterlandse kust. Dit laat onverlet dat wij de ontwikkeling van een integrale visie op de Waterlandse kust een interessante gedachte vinden. Op het niveau van de kern Monnickendam is door het Stedenbouwkundige bureau nadrukkelijk wel gekeken naar de relatie van de visie met de stad en de plannen voor Galgeriet. De keuzes die in dit kader zijn gemaakt zijn in de visie opgenomen en gemotiveerd.

**Conclusie:** Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de visie.

B.

Er is een gebrek aan democratische controle door de gemeenteraad in het proces.

**Antwoord:**

Omdat de gemeenteraad wordt aangesproken op een gebrek aan democratische controle is het niet aan het college om hier een inhoudelijk standpunt over in te nemen. Wel kan worden aangegeven dat wij op legitieme wijze gebruik hebben gemaakt van de bestuurlijke mogelijkheid om met belanghebbenden over te overleggen, indien ter voorbereiding op de besluitvorming over bepaalde zaken nadere toelichting of nader overleg gewenst is.

**Conclusie:** Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de visie.

C.

De plannen voor buitendijks bouwen werpen vragen op in relatie tot de plannen van het Hoogheemraadschap voor dijkversterking.

**Antwoord:**

Er is in een zeer vroeg stadium (bij de ontwikkeling van het oorspronkelijke bouwplan) door de aanvrager met het Hoogheemraadschap overleg gevoerd over de mogelijkheid van de bouw van een hotel buitendijks. Het Hoogheemraadschap heeft hier een duidelijk schriftelijk standpunt over ingenomen dat de bouw, met inachtneming van een aantal randvoorwaarden, mogelijk is. Ook bij de voorbereidingsfase van deze visie is het Hoogheemraadschap direct betrokken geweest en hebben zij geen signalen afgegeven dat realisatie van deze visie strijdig zou zijn met haar beleid of met door het Hoogheemraadschap gehanteerde wettelijke voorschriften.

**Conclusie:** Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de visie.

D.

De plannen voor Hemmeland staan haaks op de vigerende wet- en regelgeving met betrekking tot het landschapsbehoud.

**Antwoord:**

Wij zijn van mening dat de visie kan worden uitgevoerd binnen de kaders van het vigerende rijks- en provinciale beleid en regelgeving. Zoals in de raadsvoordracht bij argument 2.2 is aangegeven zal na vaststelling van de stedenbouwkundig landschappelijke visie bij Rijk en provincie worden afgetast in hoeverre rijks- en provinciale belangen betrokken zijn.

**Conclusie:** Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de visie.

E.

De Stichting verzoekt om op korte termijn met de gemeente te bespreken hoe de voorbereidende fase op een betere integrale planvorming, in samenspraak met alle belanghebbenden tot stand zou kunnen komen.

**Antwoord:**

Wij zijn van mening dat in de voorbereidingsfase alle betrokken belanghebbenden voldoende in de gelegenheid zijn gesteld om hun betrokken belangen naar voren te brengen en dat er sprake is geweest van een zorgvuldig voorbereidingsproces. Wij verwijzen hiervoor naar de inleiding van deze nota. In dit finale stadium van het besluitvormingsproces achten wij een gesprek over de vraag hoe het voorbereidingsproces beter zou kunnen niet opportuun.

**Conclusie:** Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de visie.

F.

Hemmeland ligt in of grenst direct aan een door het rijk beschermd gebied waarvoor regels gelden met betrekking tot de rijksbufferzones, ecologische hoofdstructuur, Nationaal Landschap en Belvédèregebied en Europees beschermd vogelgebied.

**Antwoord:**

Zoals hiervoor, bij de beantwoording onder 8D, is aangegeven zijn wij van mening dat de visie kan worden uitgevoerd binnen de kaders van het rijks- en provinciale beleid en regelgeving

en wij zullen na vaststelling van de visie in overleg treden met de betrokken overheden.

**Conclusie:** Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de visie.

G.

Het hotel is voor de recreatie van de burgers ongewenst.

**Antwoord:**

Zie antwoord onder 3K.

**Conclusie:** Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de visie.

H. De plannen voor uitbreiding van de jachthaven missen een onderbouwing en gevreesd wordt voor de economische haalbaarheid.

**Antwoord:**

Zie antwoord onder 4F.

**Conclusie:** Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de visie.

## 9. W. van Zanen, Cornelis Dirkszoonlaan 152, 1141 ZE Monnickendam

A.

Gevreesd wordt dat de bouw van het hotel ten koste gaat van de natuur van Hemmeland en het openbare strandje.

**Antwoord:**

Zie antwoord onder onder 1I.

**Conclusie:** Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de visie.

B.

De uitbreiding van de jachthaven is een ernstige aantasting van Hemmeland terwijl de noodzaak niet is aangetoond.

**Antwoord:**

Zie antwoord onder 1C en 4F.

**Conclusie:** Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de visie.

C.

Moet je een stuk bos afnemen voor een camperplaats die alleen in de zomermaanden wordt gebruikt?

**Antwoord:**

In de visie wordt bij de uitbreiding van de jachthaven de mogelijkheid geboden voor een aparte camperovernachtingsplaats. In de huidige situatie overnachten ook reeds campers op de jachthaven. In de visie wordt hiervoor een aparte plaats in het groen gereserveerd. Wij willen hier de kwaliteit van de overnachtingsplaatsen mee verhogen en de campers die in de verleiding komen om wild te kamperen een aantrekkelijk alternatief te bieden. Afgezet tegen deze belangen achten wij de hiervoor noodzakelijke verwijdering van een overigens geringe oppervlakte aan groen aanvaardbaar.

**Conclusie:** Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de visie.

D.

Als Hemmeland wordt verkleind wordt het minder interessant voor diegene die uit de regio naar Hemmeland komen.

**Antwoord:**

De dagrecreatieve functie voor Hemmeland wordt nauwelijks verkleind. Het jachthaventerrein wordt weliswaar vergroot maar een jachthaven heeft eveneens een dagrecreatieve functie in de watersport. Het hotel met de daarbij behorende nevenfuncties zoals restaurant, zalenverhuur e.a. en de uitbreiding van de jachthaven zal Hemmeland naar verwachting aantrekkelijker maken voor nieuwe toeristen en recreanten uit de regio.

**Conclusie:** Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de visie.

E.

Verzocht wordt het beheer weer in handen te geven aan de oorspronkelijke havenmeester omdat deze volgens de inspreker veel geld overhield op de begroting van de jachthaven terwijl er nu tekorten zijn.

**Antwoord:**

Het is niet direct aan de gemeente om hierover een standpunt in te nemen omdat het dagelijkse beheer van de jachthaven en Hemmeland in handen is van Landschap Waterland.

**Conclusie:** Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de visie.

**10. M. Essenberg, Johan Buijeslaan 10, 1141 GS Monnickendam**

A.

Er is niet de moeite genomen op de burgers als directe belanghebbende te betrekken bij de voorbereiding.

**Antwoord:**

Voorafgaand aan de inspraakprocedure, die als doel heeft zowel instanties als individuele burgers en belanghebbenden bij de besluitvorming te betrekken, is een uitgebreid voorbereidingsproces voorafgegaan waarin wij onder meer de Stichting Red het Hemmeland hebben betrokken. Voorts heeft eenieder zich in de onderhavige inspraakprocedure kunnen mengen. Om tot uitvoering van de visie te komen zal bovendien nog een procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden gevoerd. Ook in die procedure wordt weer gelegenheid geboden voor het geven van zienswijzen.

**Conclusie:** Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de visie.

B.

Maakt bezwaar tegen de gevoerde inspraakprocedure

**Antwoord:**

Zie antwoord onder 1A

**Conclusie:** Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de visie.

C.

Verzoekt om opschorting van de procedure tot er inhoudelijk overleg is gevoerd met de omwonenden

**Antwoord:**

Zie antwoord onder 1A

**Conclusie:** Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de visie.

D.

Verzoekt om een nieuwe inspraakperiode van 6 weken.

**Antwoord:**

Zie antwoord onder 1A

**Conclusie:** Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de visie.