

RAAD INFORMATIEF

INFORMATIE RAAD–DOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer 2008-061

Onderwerp

kennismemen van de concept stedenbouwkundige visie voor het zuidwestelijk deel van Hemmeland

Kennismemen van:

De concept stedenbouwkundige visie voor het zuidwestelijk deel van Hemmeland

De onderstaande informatie met betrekking tot het tot nu toe gevoerde proces, de door ons genomen besluiten en de toelichting daarop en de planning.

Inleiding

Na een periode van voorbereiding heeft het stedenbouwkundige bureau Soeters Van Eldonk de concept stedenbouwkundige visie voor het zuidwestelijk deel van Hemmeland afgerond. De opdracht tot het maken hiervan vindt zijn oorsprong in het raadsbesluit van 14 december 2006 tot vaststelling van de “Standpuntennotitie over de toekomst van Hemmeland” en de daarbij aangenomen moties.

De totstandkoming van het concept is een interactief proces geweest waarbij intensief met de direct betrokken belanghebbenden is overlegd. Naast een workshop op 26 juni 2007 en een presentatie op 23 oktober 2007 hebben er zowel in de inventarisatiefase als tijdens de visievorming en de uitwerking diverse individuele gesprekken plaatsgevonden.

Wij hebben op 13 mei 2008 de onderstaande besluiten genomen:

1. De stedenbouwkundige visie voor het zuidwestelijk deel van Hemmeland in concept vaststellen.
2. Het inspraakproces voor de majeure projecten opstarten.
3. De gemeenteraad over deze besluiten informeren middels het bijgevoegde raadsinformatiedocument.
4. Toekomstige, op basis van deze visie (zie: planning), te ontwikkelen bouwplannen nadrukkelijk toetsen op financieel-economische uitvoerbaarheid.

TOELICHTING OP DE BESLUITEN

1.1. Met de vaststelling van de conceptvisie wordt voor het zuidwestelijk deel van Hemmeland duidelijk welke ruimtelijke kaders het college wenst te stellen.

Op 14 december 2006 heeft de raad een aantal standpunten ingenomen met betrekking tot Hemmeland. Voor het zuidwestelijke deel daarvan (jachthaven, onderzoekslocatie activiteitencentrum en Mirrorhotel) moeten deze standpunten nader worden uitgewerkt in een stedenbouwkundige visie.

- Voor de jachthaven worden de in de Standpuntennotitie opgenomen uitbreidingsmogelijkheden, in zowel oppervlakte, functie als bebouwing, uitgewerkt in duidelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden, inclusief referenties voor de beeldkwaliteit.

- Voor het Multifunctioneel centrum wordt vanuit stedenbouwkundige invalshoek een oordeel gegeven over de aangegeven locatie nabij de entree van Hemmeland. Dit stedenbouwkundig oordeel vormt een

bouwsteen voor de integrale advisering en afweging over de ontwikkeling van een multifunctioneel centrum. Hierover is separaat een voorstel in voorbereiding, waarbij wordt ingegaan op de voor- en nadelen van meerdere mogelijkheden.

- Voor het nieuwe Mirrorhotel wordt een concreet stedenbouwkundige kader gesteld door de locatie en oriëntatie aan te wijzen, een maximale oppervlakte en hoogte aan te geven, een referentie voor beeldkwaliteit vast te stellen, met de door de gemeente gegeven randvoorwaarde van handhaving van het bestaande Mirrorpaviljoen. Additioneel is een instructie opgenomen voor kwaliteitsverbetering van het bestaande paviljoen en de directe omgeving van het bestaande paviljoen en nieuwe hotel.

1.2. Deze kaders bieden zowel huidige als eventuele toekomstige eigenaren/gebruikers duidelijkheid.

Er is weliswaar nadrukkelijk gecommuniceerd met de huidige eigenaren/gebruikers maar de conceptvisie is zo opgesteld dat deze niet is gedateerd op het moment dat zich eventueel nieuwe eigenaren/gebruikers aandienen.

1.3. Uitgangspunt is handhaving van het bestaande Mirrorpaviljoen.

De Standpuntennotitie geeft aan dat er geen bezwaar bestaat tegen sloop van het bestaande Mirrorpaviljoen. Dit was voor het stedenbouwkundige bureau Soeters Van Eldonk aanleiding/legitimering om de sloopvariant nader te onderzoeken. Conclusie hiervan is dat sloop, in combinatie met een nieuw hotel zoals opgenomen in de conceptvisie, uit stedenbouwkundig oogpunt de meest optimale variant is. Deze variant is vanaf juni 2007 tot 23 oktober 2007 voor zowel gemeente, de fam. Kulik als Soeters van Eldonk gezamenlijk uitgangspunt geweest. Nadat de heer Kulik zich op 23 oktober 2007 (tijdens de presentatie van de conceptvisie), met name op grond van financieel-economische argumenten, expliciet tegen deze variant heeft gekeerd heeft de gemeente deze financieel-economische argumenten extern laten toetsen. Hieruit is bevestigd dat sloop van het Mirrorpaviljoen, en eventuele compensatie door toestaan van extra m² bvo in het nieuwe hotel (zonder aanvullende financiële compensatie), uit financieel-economisch oogpunt geen reëel uitgangspunt is. Het bovenstaande heeft geleid tot het aan Soeters Van Eldonk stellen van de randvoorwaarde van handhaving van het Mirrorpaviljoen.

1.4. Het Mirrorpaviljoen en de directe omgeving dient wel een kwalitatieve impuls te krijgen.

Handhaving van het Mirrorpaviljoen en de bouw van het nieuwe hotel wordt stedenbouwkundig (hoewel niet de meest optimale variant) aanvaardbaar geacht mits er naast het nieuwe hotel ook in de omgeving maatregelen worden getroffen die tot kwaliteitsverbetering leiden van zowel bestaande bebouwing als directe omgeving. Deze zijn in de conceptvisie opgenomen en worden niet vrijblijvend maar als harde randvoorwaarde voor de ontwikkeling van het nieuwe hotel beschouwd.

1.5. De randvoorwaarde “De locatie van het nieuwe hotel ter plekke van het Mirrorpaviljoen blijft gehandhaafd” uit de Standpuntennotitie is ruim geïnterpreteerd.

De oorspronkelijke locatie langs de dijk, ten zuiden van het Mirrorpaviljoen, is door de welstandscommissie ter discussie gesteld en door omwonenden verworpen. Soeters Van Eldonk is de ruimte gegeven te kijken naar de locatie van het Mirrorpaviljoen en haar directe omgeving om zodoende op voorhand de weg niet af te sluiten voor nieuwe (betere) oplossingsrichtingen. Een letterlijke interpretatie van deze randvoorwaarde zou het vraagstuk bovendien beperken tot een architectonische (vormgeving van het gebouw) in plaats van een stedenbouwkundige (het gebouw in/en zijn omgeving). Dit achten wij een, ten opzichte van de Standpuntennotitie te beperkte opdracht.

2.1. De gemeenteraad heeft op 14 december 2006, bij het vaststellen van de Standpuntennotitie, het inspraakproces voor majeure projecten op deze stedenbouwkundige visie van toepassing verklaard.

2.2. Omdat de conceptvisie ruimtelijke kaders vastlegt voor een bijzonder gebied met een breed scala van belangenhebbenden en belangenbehartigers is het uit democratisch oogpunt vanzelfsprekend dat, naast de interactieve voorbereiding, ook een formeel inspraakproces plaatsvindt. Het door de gemeenteraad in het kader van het woningbouwprogramma vastgestelde inspraakproces voor de majeure projecten kan hier prima voor worden ingezet.

2.3. In het kader van de zorgvuldige voorbereiding en gelet op de ervaring met het vorige planproces voor het Mirrorhotel wordt de conceptvisie ook voor een pre-advies aan de welstandscommissie voorgelegd. Hierdoor is ook de welstandscommissie tevoren voldoende betrokken bij het toekomstige welstandelijke toetsingskader in het kader van de bouwvergunningprocedure.

3.1. Naar aanleiding van de behandeling van de brief van de heer Kulik (d.d. 26 februari 2008) en het antwoord van het college d.d. 13 maart 2008 heeft de gemeenteraad het college op 10 april 2008 verzocht om voortvarendheid en informatie hieromtrent.

Na vaststelling van de Standpuntennotitie op 14 december 2006 zijn de (duo)raads- en commissieleden uitgenodigd om tijdens de presentatie van 23 oktober 2007 kennis te nemen van de conceptvisie. Het tijdens deze bijeenkomst ingebrachte standpunt door de heer Kulik heeft mede geleid tot ons verzoek om financieel-economisch advies. Mede op basis van dit advies hebben wij de conclusie getrokken om de bestaande bebouwing te handhaven en de conceptvisie met betrekking tot het Mirrorhotel aan te passen. Het bovenstaande heeft enige tijd gevergd, maar leidt tot de nu voorliggende conceptvisie. Het met voortvarendheid in de inspraak brengen van deze conceptvisie brengt het college tot de keuze voor het hierna onder **planning** uitgeschreven tijdpad. De daarbij aan de orde zijnde termijn ligt voorafgaand aan en buiten de (basis)schoolvakanties. Conform uw verzoek wordt u hierover middels dit raadsinformatiedocument geïnformeerd.

4.1. Op grond van het financieel-economisch advies blijkt dat de realisatie an-sich van een hotelaccommodatie binnen de in de Standpuntennotitie gestelde kaders haalbaar en interessant voor marktpartijen kan zijn. Hierbij dient echter wel de kanttekening te worden gemaakt dat het op basis van de in de horecabranche gangbare voorwaarden van o.a. financiering, inbreng eigen vermogen en geprognosticeerd minimaal rendement lang niet voor iedere marktpartij haalbaar is om een dergelijk grootschalig hotelplan te ontwikkelen. Dit legitimeert een gedegen toets van de financieel-economische haalbaarheid om te voorkomen dat een niet reëel bouwplan wordt ontwikkeld.

4.2. Het stellen van de voorwaarde dat de economische uitvoerbaarheid voldoende aannemelijk moet worden gemaakt is zowel in het kader van een bestemmingsplanprocedure als een vrijstellingsprocedure legitiem en juridisch toegestaan. Bij beide planologische procedures dient een integrale afweging te worden gemaakt. De economische uitvoerbaarheid maakt hier onderdeel van uit. Inzicht in deze economische haalbaarheid is tevens van belang bij het eventueel gemeentelijk kostenverhaal voor de aan de orde zijnde bouwplannen. Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is hierbij van belang.

Communicatie

Naast de formele bekendmaking van de inspraakprocedure zullen alle deelnemers van de workshop hier schriftelijk van op de hoogte worden gesteld.

Het concept zal ook op de website in te zien zijn

Planning

Na positieve besluitvorming wordt de volgende "marsroute naar vaststelling" ingezet.

11 juni 2008 publicatie start inspraakprocedure

12 juni 2008 start ter visie legging conceptvisie gedurende twee weken met inspraakavond tijdens de inspraakperiode waarbij de visie zal worden gepresenteerd en toegelicht

26 juni 2008 einde ter visie legging en start verwerking ingekomen inspraakreacties

september 2008 behandeling raadsvoorstel vaststelling stedenbouwkundige visie.

Na vaststelling van de stedenbouwkundige visie door de raad volgt in september/oktober een startoverleg tussen college en initiatiefnemer over het proces om te komen tot een gewijzigde bouwaanvraag voor het nieuwe Mirrorhotel.

Samenvatting

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Waterland,
de loco-secretaris, de burgemeester,



(J. Zwaan)



(Mr. E.F. Jongmans)