
MEMO



Van : Burgemeester en wethouders
Datum : 15 november 2022
Aan : De gemeenteraad

Betreft : Nieuwbouwplannen
hotel De Wadden

1. Inleiding

Enige tijd geleden heeft initiatiefnemer Westers de nieuwbouwplannen voor hotel De Wadden aan uw raad gepresenteerd. Vanuit die presentatie is verder gewerkt aan het plan en is de discussie met Hûs en Hiem ontstaan. Hûs en Hiem heeft nog altijd geen finale oordeel over het plan gegeven. Zij willen eerst weten in hoeverre de gemeente bereid is mee te werken aan de afwijking van het bestemmingsplan.

Inmiddels zitten, door alle commotie in de pers en via Hûs en Hiem, ook de provincie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) op het vinkentouw. Van de RCE, als hoeder vanuit het Ministerie om toe te zien op ontwikkelingen in een beschermd dorpsgezicht, is een advies ontvangen, wat onderdeel van deze memo is.

Bij de plantoetsing is een en ander ook niet helemaal goed verlopen. Dat heeft ertoe geleid dat wij initiatiefnemer nu opnieuw hebben verzocht het plan, zoals dat er nu inmiddels ligt, opnieuw aan uw raad te presenteren. Voorafgaand aan die presentatie is het goed om uw raad van twee zaken op de hoogte te stellen, zodat uw raad dat bij uw overwegingen en bij de presentatie kan betrekken.

2. Het bouwplan

Tijdens de eerste presentatie werd een tekening getoond waarop de afwijking met het bestemmingsplan was weergegeven, met name de overschrijding van het bouwvlak. Volgens die tekening werd aan de westzijde het bouwvlak voor een klein deel overschreden. Wij zijn daar ambtelijk in eerste instantie ook vanuit gegaan. De tekeningen gaven toen geen expliciete duidelijkheid over het gebruik van de percelen Dorpsstraat 63 en 65. Gesuggereerd werd dat die percelen geen deel uitmaakten van het plan.

In een latere tekening kwamen deze percelen wel meer expliciet naar voren als onderdeel van het bouwplan. Ambtelijk hadden we dat bij het eerste plan al moeten zien. We hebben daar onvoldoende oog voor gehad.

We hebben dit aan initiatiefnemer laten weten en hebben vervolgens het probleem voorgelegd, namelijk dat de percelen Dorpsstraat 63 en 65 geen horecabestemming hebben, maar wonen en kantoor. Een uitbreiding van het hotel over die beide percelen is niet toegelaten. Tijdens dat gesprek kwam de miscommunicatie naar voren die van begin af aan dit proces parten heeft gespeeld.

Die miscommunicatie is gelegen in het feit dat initiatiefnemer denkt en redeneert vanuit de feitelijke situatie. Dorpsstraat 63 en 65 maken feitelijk deel van het hotel uit. Het is vanuit die feitelijke situatie logisch dat dan niet over een uitbreiding wordt gesproken, omdat de bebouwing feitelijk al deel van het hotel is. Daarom kwamen die panden ook niet expliciet op de bouwtekeningen naar voren, omdat daar geen veranderingen werden voorgesteld. Vanuit de gemeente is echter de planologische bestemming relevant en binnen het bestemmingsplan maken Dorpsstraat 63 en 65 geen deel uit van het hotel en is het betrekken van beide percelen bij het hotel wel degelijk een uitbreiding daarvan.

Portefeuillehouder en de medewerker van de gemeente zijn ter plaatse wezen kijken en hebben gezien op welke wijze beide percelen feitelijk deel uitmaken van het hotel. In de panden Dorpsstraat 63 en 65 zijn personeelsruimtes, hotelkamers en een kantoor gevestigd. Op het achtererf vindt opslag plaats in een aanbouw en onder een overkapping ten behoeve van het hotel. Dat feitelijke gebruik bestaat al van voor het vaststellen van het bestemmingsplan. De vraag is vervolgens waarom dat feitelijke gebruik destijds in het bestemmingsplan in 2012 niet als zodanig is bestemd, maar aan beide percelen een woon- en kantoorbestemming is gegeven.

In 2007 zijn er tussen initiatiefnemer en de gemeente afspraken gemaakt, die schriftelijk zijn vastgelegd. Afgesproken is dat Dorpsstraat 63 en 65 alleen voor huisvesting van personeel en kantoor mochten worden gebruikt. De hotelkamers moesten worden verwijderd. De nu geldende bestemmingen liggen in het verlengde van die afspraak. De woonbestemming en de kantoorbestemming laten het kantoorgebruik en permanente bewoning door personeel toe. Binnen die bestemmingen is het gebruik voor hotelkamers en ook het gebruik van de berguimtes ten behoeve van het hotel niet toegelaten.

Het gebruik is sinds de afspraak evenwel voortgezet. Dat is in strijd met de gemaakte afspraak, maar ook de gemeente heeft nadien niet handhavend tegen de voortzetting van het gebruik opgetreden (de reden daarvoor is niet te achterhalen). Wel heeft de gemeente het gebruik niet toegelaten binnen de toegekende bestemmingen.

Feitelijk functioneren beide percelen al die tijd als onderdeel van het hotel, maar zijn ze bewust destijds in 2012 niet als horeca bestemd, omdat het beleid dat niet toeliet. Op basis van de gemaakte afspraken was dat planologisch te regelen op de wijze waarop dat is gedaan. Dat geldende beleid is voortgezet in het nieuwe bestemmingsplan waarin uitbreiding van horecabedrijven over naastgelegen percelen niet is toegelaten.

In de laatste bouwtekeningen zijn in beide panden hotelkamers ingetekend en zijn de achtererven volledig in het bouwplan betrokken. Daarmee maken de percelen Dorpsstraat 63 en 65 volledig deel uit van het bouwplan. De eerder geschetste geringe uitbreiding aan de westzijde betreft alleen de bebouwing die er nu extra wordt gebouwd ten opzichte van de feitelijke bebouwde situatie. Die feitelijke bebouwde situatie is evenwel niet volledig legaal (er staat een overkapping waarvoor geen vergunning is verleend) en bovendien behoort die bebouwing in planologische zin te functioneren ten behoeve van de woon- en kantoorbestemming.

De vraag is nu of ten behoeve van de nieuwbouw beide percelen op de voorgestelde wijze deel van het totale bouwplan uit kunnen en mogen maken.

3. Advies Rijksdienst Cultureel Erfgoed

Vanwege alle commotie en de moeite die Hûs en Hiem heeft met dit bouwplan, zijn zowel de provincie als de RCE nauwlettend bij het plan betrokken, in die zin dat ze de ontwikkeling ervan in de gaten houden. De laatste ontwikkelingen en het nu voorliggende bouwplan heeft de RCE bewogen hierover een advies uit te brengen. Dat advies is hieronder integraal in de memo opgenomen. Wij stellen uw raad voor ook dit advies in uw overwegingen en bij de presentatie te betrekken.

Het spanningsveld met de doelstelling van het beschermd dorpsgezicht, zoals eerder geconstateerd door Hûs en Hiem, zien wij ook. We begrijpen verder dat het een complexe casus is waar verschillende belangen spelen. Geen eenvoudige opgave dus maar we denken graag mee.

Het spanningsveld uit zich vooral in het volume en de ruimtelijke c.q. architectonische uitwerking.

- *Qua volume is de nieuwbouw aan de achterzijde fors en niet ondergeschikt aan de kleinschalige historische bebouwing aan de dorpsstraat. Hier staat tegenover dat de functie toerisme relevant is voor de vitaliteit van het oude dorp, 'eigen' is aan het dorp en van oudsher daar gesitueerd is. De hotels zijn ook vaak groter dan omliggende woon- en winkelbebouwing. Kijkend naar het dorpsilhouet zal de beoogde nieuwbouw van Hotel de Wadden niet gaan overheersen qua massa.*
- *De beoogde nieuwbouw van Hotel de Wadden ligt echter wel pontificaal langs de Waddenzee(-dijk) en in een zone die in het kader van het dorpsgezicht zeer hoog gewaardeerd wordt. Waar groene tuinen en achterkanten kenmerkend zijn, wordt een bouwmassa toegevoegd met een bijna stedelijke 'voorkant-achtige' uitstraling en een dakenplan zonder heldere inbedding in de bestaande structuur van het dorp.*
- *Naar onze mening doet vooral de ruimtelijke en architectonische uitwerking wezenlijk afbreuk aan het beschermd dorpsgezicht. De nieuwbouw manifesteert zich als een groot blok dat plompverloren tegen de historische bebouwing is aangeplakt. De relatie met de specifieke ruimtelijke opbouw van het oude dorp wordt niet gelegd en van een ontwerp dat daar op eigentijdse wijze op inspeelt is geen sprake. Het ontwerp is eerder te zien als een appartementencomplex dat overal in Nederland zou kunnen staan.*

Een beschermd dorpsgezicht heeft niet als doel de bestaande situatie te bevriezen. In tegendeel, het doel is er juist op gericht nieuwe ontwikkelingen zodanig in te passen dat zij inspelen op de bijzondere kwaliteiten, en daarop voortbouwen.

Het schetsontwerp biedt hiervoor onvoldoende aanknopingspunten. Wat ontbreekt namelijk is een grondige analyse van het stedenbouwkundige en architectonische karakter van het dorp, en vervolgens een vertaalslag naar uitgangspunten voor de nieuwbouw op deze locatie.

De RCE stelt voor om een workshop of ontwerpsessie te organiseren om te komen tot een dergelijke analyse en uitgangspunten/visie, inclusief referenties van (hotel-)planvorming om een passende ambitie te formuleren voor deze prominente plek in het dorp. Wij denken graag mee om dit idee verder te brengen en concreet te maken.

Hoewel de planvorming ver gevorderd is zien we dit als een belangrijke stap om de impasse te doorbaken. Maar bovenal zien we het als een goede insteek om een plan te realiseren dat zoveel mogelijk recht doet aan alle belangen en juist een kwaliteit toevoegt aan het waardevolle dorpsgezicht.

===