

De fractie van
Senioren Hollands Kroon

Verzenddatum

Ons kenmerk

Uw kenmerk
TV-2331

Uw brief van
20 november 2023

onderwerp
Hotel Waddenpoort
Pagina
1/7

Contact
Dirk Treffers
T 088-321 5000

Geachte fractie,

Op 20 november 2023 heeft u technische vragen (nummer TV-2331) gesteld over Hotel Waddenpoort. In deze brief beantwoorden wij de door u gestelde vragen. U vindt de antwoorden direct onder de vragen. Waar nodig geven we voorafgaand aan de beantwoording cursief de door u gegeven inleiding weer.

Reactie

- Op de tekening in het concept bestemmingsplan (afbeelding 18 op pagina 17) zien wij in rood 100 parkeerplaatsen, die toegerekend worden aan het te realiseren hotel, wij zien in wit 3 parkeerplaatsen die toegerekend worden aan het transferium en wij tellen in geel 46 parkeerplaatsen voor de supermarkt.
46 parkeerplaatsen voor een grote goed beklante full-service supermarkt is in onze ogen veel te weinig.
3 parkeerplaatsen voor het transferium lijkt volstrekt onvoldoende, het zijn er nu veel meer, namelijk 12 langs de toegangsweg en een aantal van minstens 5 op terrein van de supermarkt. Van deze parkeerplaatsen worden druk gebruik van gemaakt.
Zelfs vragen wij ons af of voor een hotel van deze omvang en met het geschetste programma, 100 parkeerplaatsen wel toereikend is.
Er zal ook aandacht moeten worden geschonken aan oplaadplaatsen voor elektrische auto's.
Kunt u ons informeren over hoeveel parkeerplaatsen er in de bestaande situatie bij het parkeerterrein van de supermarkt aanwezig zijn en aan welke functies deze toegerekend zijn?*

Reactie:

Op dit moment zijn alle parkeerplaatsen als appartementsrechten opgenomen in een VVE en daarmee deels in eigendom van de gemeente, Dreef beheer(Dekamarkt) en Dozy.

In de huidige situatie liggen er 85 parkeerplaatsen nabij de Dekamarkt en het transferium. De verdeling is theoretisch gezien 1/3 van alle parkeerplaatsen per partij, oftewel 28,3 per partij. Echter, gebruikt Dozy tot op heden uiteraard deze parkeerplaatsen niet actief. Daarnaast zijn de openbare gemeentelijke parkeerplekken voor algemeen gebruik.

Alle partijen hebben de wens om deze appartementsrechten op te heffen en naar volledig eigendom over te gaan. Hier zijn partijen over in gesprek getreden. De gemeente is daarnaast, afhankelijk van de wensen bedenkingen en de haalbaarheid van het plan, bereid om de driehoekige kavel nabij het transferium(2275) te verkopen voor parkeerdoeleinden na een akkoord op het plan. De beoogde herverdeling van deze parkeerplaatsen ziet toe op 61 parkeerplaatsen voor de Dekamarkt, 98 voor Dozy en 5 voor de gemeente. De 98 parkeerplaatsen zijn volledig afgestemd op het voorliggende plan. Als hierin functies wijzigen of kamers worden toegevoegd heeft dit dus impact op de parkeerbalans en zal deze opnieuw moeten worden beoordeeld.

Uiteraard is er in de praktijk ook sprake van deelgebruik van deze plaatsen, aangezien deze vrij toegankelijk zijn voor een ieder. Graag verwijs ik u naar de bijlage voor de meest actuele tekening.

De theorie geeft geen kencijfers op voor het aantal parkeerplaatsen voor een transferium. Het transferium wordt voor het grootste aandeel gebruikt door studenten die met de fiets komen of alleen afgezet worden met de auto. Daarnaast is het geen startpunt voor de buschauffeurs van Connexxion, dus die hoeven hier eveneens geen auto te parkeren. Het transferium is met haar meerdere lijnen vooral een overstaplocatie voor reizigers.

Het hotel is de voorliggende ontwikkeling die nieuw is in de directe omgeving, daarom moet enkel deze ontwikkeling getoetst worden en voldoen aan de parkeerregels van de gemeente Hollands Kroon. De ontwikkelaar moet daarom 98 parkeerplaatsen creëren en in het voorliggende plan wordt hier aan voldaan.

- 2** *Zijn er wel voldoende parkeerplaatsen in de nieuwe situatie voor het hotel, supermarkt, transferium in het plan aanwezig?*

Reactie:

Zie antwoord bij vraag 1 voor de onderbouwing.

- 3 *Wij zijn niet zo bang voor de verkeerstoename, wel voor de verkeersveiligheid. Het is een gebied met veel fietsers en voetgangers die winkelen of onderweg zijn naar het transferium. Deze groepen zijn niet gebaat bij een druk verkeersgebied, wellicht zijn maatregelen nodig. Door de komst van het hotel Waddenpoort zal het verkeer toenemen. Lijkt u het daarom niet verstandig om de gehele verkeersproblematiek, inclusief het vraagstuk parkeren, door een gerenommeerd extern bureau te laten onderzoeken?*

Reactie:

Vanuit de gemeente ervaren wij geen verkeersproblematiek. De Havenweg is onlangs opnieuw ingericht met extra aandacht voor de fietsers (fietsstroken). De straat komt niet naar voren in de BLIQ-analyse, waar met een risicoanalyse gekeken wordt naar verkeerssituaties. In de afgelopen 9 jaar (2014-2022) zijn er 3 ongevallen geregistreerd op het kruispunt Havenweg – parkeerterrein, allemaal met auto's, hier zijn geen fietsers bij betrokken geweest.

- 4 *In de nieuwe situatie is de bestaande fietsenstalling verdwenen. Komt er in de nieuwe situatie ook ruimte voor fietsvoorzieningen zoals stalling en oplaadpunten?*

Reactie:

De fietsenstalling op het transferium is vervangen door diverse fietsnietjes nabij de entree van het transferium. Op deze wijze zijn verkeersstromen gescheiden en ontstaan er geen onveilige situaties meer op het transferium of de omliggende rijbaan tussen fietsers en bussen. Een nieuwe overdekte stalling is hier niet voorzien. In het plan voor het hotel wordt ook aandacht besteed aan fietsparkeren.

- 5 *Wij hebben kennis genomen van de zogenaamde laddertoets als omschreven in hoofdstuk 5 van het concept bestemmingsplan, maar wij vinden dat volstrekt onvoldoende. In het plan worden enkel regionale gebiedspotenties in ogenschouw genomen en wordt niet gekeken naar relevante regionale ontwikkelingen. Natuurlijk zijn er op dit moment ook in andere plaatsen hotelplannen in ontwikkeling. Die moeten meegeteld worden. Het citeren van een regionale visie uit 2017 kan de onderbouwing niet dragen. Het opvoeren van de opdrachtgever, i.c. Best Western als deskundige, getuigt niet van onafhankelijk onderzoek. Want: wij willen graag weten wat onze regionale partner van deze ontwikkeling vinden. Ook zijn wij benieuwd naar de mening van de lokale en regionale hotel en restauranthouders, en Horeca Nederland. Wij missen in het concept bestemmingsplan alle andere van belang zijnde ontwikkelingen op hotel en restaurantgebied in de regio Holland Boven Amsterdam. Allemaal zaken die niet of nauwelijks beantwoord worden door het bestemmingsplan. Wilt u een goede toets in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking uit laten voeren door een onafhankelijk extern bureau?*

Reactie:

Wij zijn het met u eens dat de ladder onderbouwing op dit moment ontoereikend is. Voordat we inhoudelijk in gaan op uw vraag willen we in algemene zin het volgende opmerken.

De stukken die nu aan u worden voorgelegd zijn nog niet volledig en door ons goedgekeurd. Dat heeft er mee te maken dat wij bij dit plan een andere werkwijze hanteren. Normaal gesproken werden bestemmingsplannen pas aan u voorgelegd die volledig af waren en gereed om over de vaststelling te besluiten. Conform het raadsbesluit van 2013 inzake het projectenboek, is het college gemachtigd om plannen voor te bereiden en uit te werken. Deze dienen vervolgens afzonderlijk aan de raad te worden voorgelegd waarbij de inzet van burgerparticipatie eveneens per plan wordt moet worden gezien. Hier geven we uitvoering aan door wensen en bedenkingen die leven bij uw raad (en dus eerder) bij de verdere planuitwerking meenemen. Voor u ligt dan ook een concept-bestemmingsplan op basis van een concept-plan. De verdere uitwerking en onderbouwing kan worden aangevuld na uw wensen en bedenkingen.

Waar het bij dit voorstel om gaat, is vooral om het college input mee te geven die voor u bij de verdere uitwerking van het plan van belang is. Deze insteek hebben wij gekozen met het uitgangspunt dat wij dit plan nog onder de Wro zouden afhandelen. Uit de memo die wij u gisteren hebben verzonden over het Barro in relatie tot dit plan constateren wij dat dit naar alle waarschijnlijkheid niet meer gaat lukken.

Dan de inhoudelijke reactie op uw vraag. De ladderbeoordeling wordt zowel intern als regionaal door deskundige op het gebied van recreatie en toerisme gedaan. Hierbij worden wij en de regio ondersteund door deskundigen op dit vakgebied van het ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord. Wij zijn van mening dat deze expertise voldoende is om de stukken straks op een kwalitatief voldoende niveau te krijgen.

- 6 *Wij vinden dat een goede maatvoering ontbreekt in het bestemmingsplan er wordt te zeer gewerkt met sfeerimpressies en niet met maatvast tekeningen. Met name in de schetsen inzake groen en landschap lijkt de maatvoering niet overeen te komen met de werkelijke situatie. Straks blijkt of de parkeerplaatsen of de landschapsinrichting mogelijk helemaal niet te passen. Kunt u ons informeren over de maatvoeringen, daar verschillende verbeeldingen en schetsen tegenstrijdig lijken te zijn?*

Reactie:

In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is de hoeveelheid parkeerplaatsen zoals in het huidige plan voorgelegd numeriek als dekkend beoordeeld. De parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein voldoen aan de normeringen. Op hoofdlijnen is aangetoond dat er een voor parkeren haalbare ontwikkeling gerealiseerd kan worden. De bouwgrenzen op de verbeelding van het bestemmingsplan in combinatie met de bouwregels

geven de kaders aan waar straks gebouwd mag worden, als aan de gebruiksvoorwaarden is voldaan. Het realiseren van voldoende parkeerplaatsen van voldoende afmeting is een harde gebruikseis. Een toekomstige bouwaanvraag zal aan deze kaders getoetst worden en gaan voor de bouwregels in het bestemmingsplan. In dit stadium worden plannen niet uitgewerkt in bouwkundige tekeningen. De tekeningen behorende bij het bestemmingsplan zijn sfeerbeelden en indicatief. Het college is voornemens om bij definitieve planvorming de vergunningverlening en grondoverdracht privaatrechtelijk te verbinden.

- 7 *Door het ontbreken van een goede maatvoering ontbreekt het ons ook aan inzicht over de maatvoering van het te realiseren hotel. Kunt u ons informeren over lengte en breedtematen van Hotel Waddenpoort?*

Reactie:

Tekeningen met een uitgewerkte maatvoering worden in dit stadium van de planvorming niet gemaakt. Dat volgt bij de aanvraag om Omgevingsvergunning. De verbeelding en bouwregels bepalen de kaders waarbinnen een bouwaanvraag moet vallen en straks wordt beoordeeld.

- 8 *Wij zien dat de gemiddelde hoogte van de bouwlagen van het hotel 3,75 meter zijn, terwijl de zijvleugels een gemiddelde hoogte van de bouwlagen van 5 meter lijken te hebben. Kunt u ons informeren over de hoogte van de bouwlagen?*

Reactie:

Het aantal bouwlagen is niet vastgelegd, wel de maximale bouwhoogte van de verschillende delen van het gebouw, het aantal kamers en aantal sterren. Binnen deze maximale bouwhoogtes is het aan een initiatiefnemer om zijn bouwplannen verder uit te werken en een keuze te maken voor de hoogte van de bouwlagen. Bij een bouwaanvraag wordt dit ook technisch getoetst.

- 9 *De vertegenwoordigen van het Hoogheemraadschap heeft erop gewezen dat niet voldaan wordt aan de vereiste afstand tot de zuiveringsinstallatie. Ook is gewezen op geuraspecten.*

Wilt u ons informeren wat met de opmerkingen van het Hoogheemraadschap wordt gedaan?

Reactie:

Dit is een punt wat nog niet voldoende in het bestemmingsplan is uitgewerkt. Bij de verdere uitwerking willen we goed inzichtelijk hebben welke vooroverlegreacties er gegeven zijn door overheidspartners en wat daarmee is gedaan. We kunnen wel meegeven dat, op basis van een advies van de omgevingsdienst, inmiddels is gebleken dat geur en de rioolwaterzuivering geen belemmering vormen voor de realisatie van het hotel. We willen graag dat dit soort informatie gemotiveerd terug te lezen is in het plan wat uiteindelijk ter inzage wordt gelegd.

- 10 *Hoewel het participatieproces goed verlopen is, was niet iedereen positief. Hoe gaat u om met de mensen die bedenkingen hebben geplaatst of die een negatief hebben gereageerd?*

Reactie:

Wij hebben niet de verwachting dat door het toepassen van participatie iedereen altijd positief over plannen zal zijn. Wel vinden wij het belangrijk dat het gesprek tussen initiatiefnemer en omgeving wordt gevoerd en dat mensen zich gehoord voelen. Wij hebben de hoop en verwachting dat door deze contacten er een beter plan wordt gemaakt. Mensen die niet positief over de plannen zijn kunnen naast input tijdens de participatie vooraf ook altijd een de raad benaderen, of een zienswijze indienen gedurende de ruimtelijke procedure. Die zienswijze wordt dan betrokken bij de verdere afweging door de gemeente, voorafgaand aan besluitvorming. Als mensen het daar niet mee eens zijn hebben ze de mogelijkheid om in bezwaar/beroep te gaan.

- 11 *Er zijn andere horecabedrijven, hotels of restaurants, in Den Oever of op Wieringen die willen uitbreiden. Bestaan er nu ook kansen voor andere horecabedrijven om uit te breiden dan wel nieuwbouw in Den Oever te kunnen realiseren?*

Reactie:

Voorzover kenbaar zullen deze plannen altijd in samenhang, maar ook op eigen merites worden beoordeeld volgens de vereisten om te komen tot een goede ruimtelijke ordening.

- 12 *Beïnvloedt het hotel de verdere ontwikkelingen van Den Oever, of anders geformuleerd zou het niet beter zijn om het plan in wat een groter geheel te bekijken? Dan kunt u het oude bestemmingsplan van Den Oever tegelijk actualiseren.*

Reactie:

De bedoeling is dat het hotel een positieve impuls geeft aan recreatie/toerisme en de economie in de omgeving. Een en ander volgende op het ambitiedocument Waddenpoort uit 2016.

Actualisatie van het bestemmingsplan voor Den Oever staat los van deze economische impuls.

Het bestemmingsplan voor Den Oever moet voor 2032 worden opgenomen in het omgevingsplan. In de op 1 februari 2022 door uw raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten [omgevingsplan](#) is een volgorde van opnemen van gebieden in het omgevingsplan vastgelegd. Wij volgen die lijn. Tussentijds zal het proces geëvalueerd worden. Daar hoort ook de volgorde en wijze van opnemen van gebieden in het omgevingsplan bij. Dat is een moment om nog eens stil te staan bij de vraag of Den Oever, of andere gebieden, eerder behandeld moeten worden.

Met vriendelijke groet,

R.N. Leever

wethouder Economie en Brede Welvaart

Deze brief is digitaal gemaakt en daarom niet ondertekend.