

Onderwerp: Verzoek realisatie Hotel	
Naam bestuurlijk opdrachtgever:	Ton Stam en Tijmen Smit
Naam ambtelijk opdrachtgever:	Garnt Kolhorn
Naam ambtelijk opdrachtnemer:	Karina de Graaf
Naam projectleider:	Huib de Jong
Herleid o.b.v. de begroting van de gemeenten / het A3 jaarplan van de BEL Combinatie:	Begroting
Datum:	19 december 2017
Akkoord opdrachtgever:	

1. Aanleiding en probleemstelling

Een initiatiefnemer wil een hotel realiseren op het perceel Torenlaan 1 en hiervoor de bestaande bebouwing slopen. De realisatie is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, maar past in principe in het op 3 mei 2017 door de gemeenteraad vastgestelde Centrumplan. Hierin is aangegeven dat het wenselijk is, dat er in het centrum, om of nabij de Brink, een hotel komt. In het Centrumplan is het volgende aangegeven: 'Een hotel draagt bij aan de levendigheid van het centrum en zodoende ook aan de versterking van de winkelfuncties. Initiatieven voor een kleinschalig hotel worden met een positieve blik bekeken'.

2. Aanpak

De locatie ligt in het beschermd Dorpsgezicht, schuin tegenover de Brink, in de directe nabijheid van winkels, bedrijven, horeca en woningen. Inpassing van een hotel dient dan ook op uiterst zorgvuldige wijze te geschieden. Vooruitlopend op een definitief besluit van de gemeenteraad, hebben wij daarom stedenbouwkundig advies gevraagd aan bureau BDP. BDP adviseert ons over de situering van de mogelijke bebouwing, het bouwvolume, de aansluiting bij de andere bebouwing aan de Brink en de beeldkwaliteit. (zie offerte van BDP).

Conform de aanpak zoals we die vaker hebben toegepast, bijvoorbeeld bij de Houtzagerij, en de aanstaande Omgevingswet worden daarbij omwonenden en andere belanghebbenden in een vroeg stadium gevraagd om te participeren. We hebben daarom omwonenden en belanghebbenden gevraagd zitting te nemen in een klankbordgroep. Deze klankbordgroep, die tot op heden 2 maal bij elkaar is geweest en waarvoor ook uw raad was uitgenodigd, kan hun mening geven over voorwaarden die gesteld moeten worden aan de inpassing van de nieuwe bebouwing.

3. Doelstelling

Het eindproduct is a. instemming van de gemeenteraad met de door het college voorgestelde plek, en b. een weloverwogen stedenbouwkundig advies over de inpassing van de beoogde nieuwe bebouwing en de beeldkwaliteit, dat door de raad wordt vastgesteld

4. Resultaat en afbakening

Een stedenbouwkundig programma van eisen en beeldkwaliteitsplan voor de inpassing van het hotel op het perceel Torenlaan 1.

5. (Maatschappelijke) effecten

De bouw van een hotel heeft effecten op de omgeving (nieuwe bebouwing, verkeer) alsmede op het aantal bezoekers van Laren. Een hotel heeft positieve economische effecten voor Laren, het biedt directe werkgelegenheid en heeft ook

een spin off ten opzichte van de winkels, horeca en andere instellingen in Laren en heeft zodoende ook positieve gevolgen op de indirecte werkgelegenheid.

6. Relatie met andere projecten

N.v.t.

7. Randvoorwaarden

De locatie Torenlaan 1 ligt aan het noordelijke uiteinde van de Brink. De ruimte is hier smaller, de aangrenzende bebouwing is maximaal twee lagen plus kap. De locatie maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht. De panden op het terrein zijn niet als monument of beeldbepalende panden aangewezen.

Inhoudelijk(e) uitgangspunt(en) en/of aandachtspunten, die onderdeel moeten uitmaken van het advies aan de gemeenteraad:

- Een hotel, passend bij het beschermd dorpsgezicht;
- De massaopbouw en vormgeving voldoen aan de eisen uit de welstandsnota;
- De bebouwing is niet nadrukkelijk hoger dan de aangrenzende bebouwing (max. 2 lagen plus kap aan De Brink);
- Grensbebouwing op het achter terrein is maximaal 3 lagen hoog en toont zich als gesloten, groene wand naar de omliggende kavels toe;
- Maximale bouwhoogte ter hoogte van de opening van de panden van het Spinnewiel is maximaal 2 lagen;
- Maximale bouwhoogte op het midden van het terrein mag 3 lagen plus kap zijn;
- De korrelgrootte van het gebouw past in het centrum van Laren. Het hotel bestaat uit een samengesteld volume met kappen, gevarieerde bouwhoogtes en gevelindelingen;
- De rooilijn ligt terug ten opzichte van de weg. Het gebouw ligt minimaal op eenzelfde afstand van de Torenlaan als de naburige panden;
- De lobby van het hotel ligt aan De Brink. De hotelfunctie is afleesbaar in de gevel. Het volume is op De Brink georiënteerd;
- Maximaal 55 hotelkamers;
- Maximaal 6 appartementen;
- De ruimte rondom het hotel kent een groene uitstraling;
- Geen restaurantfunctie en geen toevoeging van detailhandel (ontbijtzaal en bar kan wel);
- Voldoende parkeergelegenheid conform de richtlijnen van de CROW (appartementen 2.0 parkeerplaatsen per appartement en 6,0 parkeerplaatsen per 10 kamers);
- Verkeersonderzoek;
- Ruime aandacht voor duurzaamheid (wateroverlast, energieneutraal, "groen" hotel);
- Inzicht in het exploitatiemodel van het voorgenomen plan.

Wensen die uit de discussie in de klankbordgroep naar voren zijn gekomen:

Beperken van geluidsoverlast door installaties, inrit naar parkeergarage of evenementen;

Beperken van inijk aan achterzijde;

Bebouwing achter op de kavel liefst op de erfgrans, met een gesloten gevel naar de percelen van het Spinnewiel en Brinkhorst.

Gesloten gevel toont zich als groene wand.

Bebouwing aan De Brink niet duidelijk hoger dan omringende bebouwing aan De Brink.

Maximale bouwhoogte van 2 lagen ter hoogte van de opening tussen de panden van het Spinnewiel.

Rekening houden met balkon bij appartement Spinnewiel.

Voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren.

Op het midden van het terrein van de bebouwing wat hoger zijn dan.

Omvang financiële en personele middelen:

De kosten van het advies bedragen ca. € 10.000 en worden gedekt uit het budget dat door de raad beschikbaar is gesteld voor upgradering van het centrum.

De bestede ambtelijke uren worden gedekt uit de post RO Algemeen en passen binnen de vastgestelde DVO 2017 en 2018.

Risico's.

Geld: Als voor het hotel aan ruimtelijke procedure (bestemmingsplan of afwijkingsbesluit) wordt gevolgd, zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten. De gemaakte kosten worden dan op hem verhaald. Indien een en ander niet leidt tot wijziging van het bestemmingsplan of afwijking van het bestemmingsplan komen de kosten voor eigen rekening.

Organisatie: -

Tijd: -

Informatie:-

Kwaliteit: Er bestaat een risico, dat na de bouw en in gebruik name van het hotel, blijkt dat het hotel niet voldoende levensvatbaar is en dat voor het gebouw een nieuwe functie moet worden gezocht. Door vooraf het exploitatiemodel te onderzoeken, kan dit risico zo klein mogelijk worden gehouden.

Er is ook een risico, dat de huidige gebouwen worden gesloopt, ruim voordat met de bouw van het hotel wordt begonnen. Door een relatie te leggen tussen de sloopvergunning en start bouw middels een realisatiecontract, wordt dit risico ingeperkt. Hieromtrent zullen ook in de anterieure exploitatieovereenkomst nadere afspraken gemaakt.

8. Budget:

De kosten van het advies bedragen ca. € 10.000 en worden gedekt uit het budget dat door de raad beschikbaar is gesteld voor upgradings van het centrum. Deze kosten zullen worden verhaald op de initiatiefnemer middels het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst.

9. Doorlooptijd:

Het stedenbouwkundige programma van eisen en beeldkwaliteitsplan worden in het voorjaar van 2018 ter besluitvorming aan de raad aangeboden.

10. Organisatie:

Externe adviseur: BDP en leden klankbordgroep van omwonenden en belanghebbenden

Projectleiding: Huub de Jong

Interne adviseurs: BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, communicatie

Portefeuillehouder Ton Stam

11. Communicatie en informatievoorziening:

De Klankbordgroep komt nog 1 x bijeen en zal ook worden uitgenodigd voor de commissie- en raadsvergadering van de januari 2018.