

RAADSVORSTEL

2018/5

De gemeenteraad van Laren

Onderwerp : **Bestuursopdracht 'Verzoek realisatie Hotel'**
Raadsvergadering d.d. : 31 januari 2018 (agendapunt 8.2)
Behandeling in : Commissie R&I 23 januari 2018 (agendapunt 5.2)
Portefeuillehouder : T. Stam en T. Smit
Vorbereid door : H. de Jong, tst. 164

Laren, 19 december 2017

WAT IS HET VOORSTEL?

1. In te stemmen met de voorgestelde plek voor de realisatie van een hotel in Laren aan de Torenlaan 1 en
2. de bestuursopdracht voor een stedenbouwkundig advies over de inpassing van de beoogde nieuwe bebouwing en de beeldkwaliteit vast te stellen.

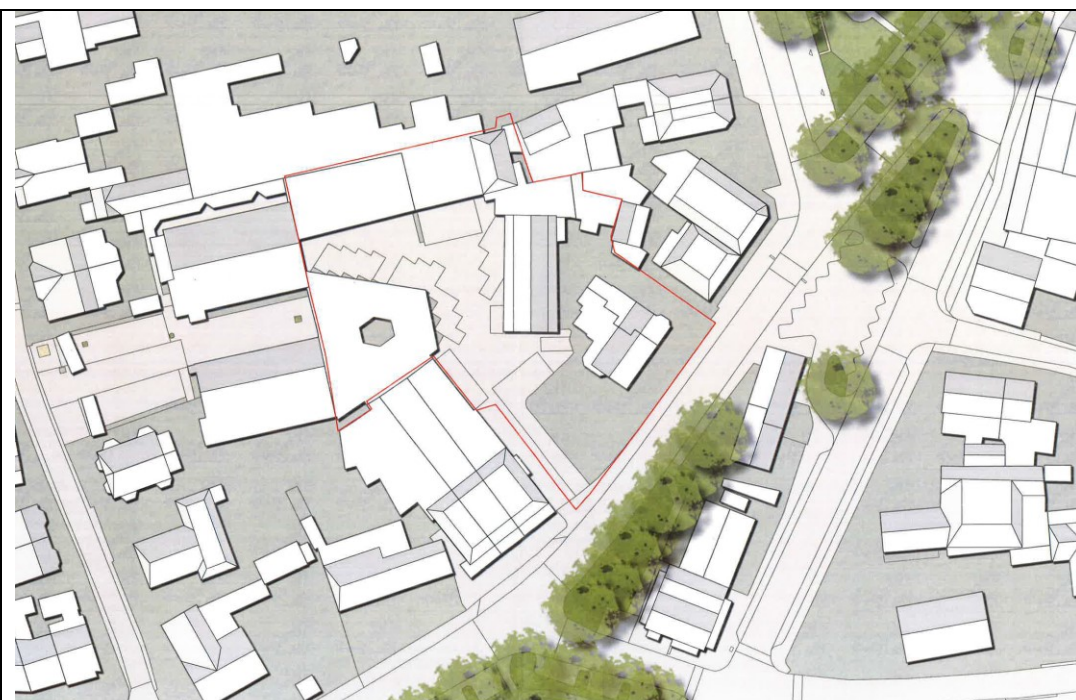
WAAROM LEGT HET COLLEGE DIT VOORSTEL NU VOOR AAN DE RAAD?

In het op 3 mei 2017 door de raad vastgestelde Centrumplan is aangegeven dat het wenselijk is, dat er in het centrum, om of nabij de Brink, een hotel komt. Een hotel kan bijdragen aan de levendigheid van het centrum en aan het versterken van winkelfuncties, horeca, Singer en andere culturele activiteiten en zodoende aan de economie van het dorp. Er is een initiatief voor het realiseren van een hotel op de locatie Torenlaan 1, schuin tegenover de Brink. Het presidium heeft aangegeven dat het wenselijk is om hiervoor een bestuursopdracht vast te stellen.

WAAR GAAT HET VOORSTEL OVER EN WAT IS DE DOELSTELLING EN HET BEOOGD EFFECT?

Locatie

De locatie Torenlaan 1 betreft 2 woningen en diverse bedrijfsruimten schuin tegenover de Brink. Voor de bouw van het hotel moet deze bebouwing worden gesloopt. De locatie ligt aan de radialen door het centrum en voldoet aan het uitgangspunt van het Centrumplan, 'bij of nabij de Brink'. De panden die moeten worden gesloopt zijn niet aangemerkt als monument (zie voor de locatie blz. 2 van dit voorstel). De initiatiefnemer wil een kleinschalig hotel realiseren alsmede een aantal appartementen. Een beperkt aantal appartementen is noodzakelijk om de exploitatie van het hotel rendabel te maken.



----- plangebied



Luchtfoto plangebied

Bestuursopdracht

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 raad, hebben wij daarom stedenbouwkundig advies gevraagd aan bureau BDP. Zij adviseren ons over de beeldkwaliteit, de situering van de mogelijke bebouwing, het bouwvolume en de aansluiting bij de andere bebouwing bij de Brink. Aandachtspunten daarbij zijn bouwhoogte, volumes, situering aan de weg etc. (zie offerte van BDP).

Het verzoek is strijdig met de beheersverordening Centrum. En hoewel de beheersverordening conserverend van aard is, betekent dat niet, dat nieuwe ontwikkelingen in het centrum van Laren niet mogelijk zijn. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden om in een dergelijke situatie af te wijken van de verordening.

Conform de aanpak in 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 de raad was uitgenodigd, kan haar mening geven over voorwaarden die gesteld moeten worden aan de inpassing van de nieuwe bebouwing. Het eindproduct is een weloverwogen stedenbouwkundig advies aan de gemeenteraad over de inpassing van de beoogde nieuwe bebouwing.

De CROW geeft richtlijnen voor zowel parkeren als verkeersgeneratie per functie. Voor een 1^e hotel variëren de parkeercijfers tussen de 0,3 parkeerplaatsen per 10 kamers (centrumgebied, zeer stedelijk) en 4,6 parkeerplaatsen per 10 kamers (niet stedelijk, buitengebied). Om parkeerproblemen te voorkomen is in de bestuursopdracht een (hoge) norm opgenomen van 6,0 parkeerplaatsen per 10 kamers. De verkeersgeneratie varieert tussen de 0,8 verkeersbewegingen per 10 kamers per etmaal en 12,7 verkeersbewegingen per 10 kamers per etmaal. Volgens de CROW levert het hotel dus ongeveer 70 verkeersbewegingen per etmaal op. Inclusief de appartementen, is dat 100 verkeersbewegingen. In het vervolg zal in het verkeersonderzoek bezien worden of dit tot onaanvaardbare verkeersproblemen leidt.

In de bestuursopdracht is ook aangegeven, dat er inzicht moet zijn in het exploitatiemodel van het voorgenomen plan. Dat wil zeggen, dat we kunnen toetsen of het hotel en appartementen financieel haalbaar is c.q. voldoende levensvatbaarheid heeft. Indien nodig zullen wij hieromtrent ook nader advies vragen aan een deskundige.

Een hotel heeft positieve effecten op de lokale economie (directe en indirecte werkgelegenheid). Bijzonder Laren en andere ondernemers in Laren zijn dan ook positief over het initiatief.

In de bestuursopdracht wordt deze werkwijze en een randvoorwaarden beschreven. Voorgesteld wordt in te stemmen met de locatie Torenlaan 1 voor de realisatie van een hotel en de bestuursopdracht vast te stellen.

WAT IS HET VASTGESTELDE WETTELIJK- EN BELEIDSKADER?

Wet ruimtelijke ordening, Centrumplan, Erfgoedwet, Welstandsnota, Geluidbeleid.

WAT IS HET DUURZAAMHEIDASPECT VAN DIT VOORSTEL?
--

Er zullen in het verdere overleg met de ontwikkelaar nadere wensen en eisen worden geformuleerd zodat er een in alle opzichten “groen” hotel zal ontstaan.
--

WIE ZIJN BELANGHEBBENDEN EN WAT VOOR GEVOLGEN HEEFT HET VOORSTEL VOOR HEN?

Omwonenden, bedrijven en eigenaren van het perceel Torenlaan 1 en de initiatiefnemer van het hotel.

WELKE RELATIE HEEFT DIT VOORSTEL MET DE BEL-GEMEENTEN EN DE BEL COMBINATIE?
--

N.v.t.

WELKE FINANCIËLE MIDDELEN ZIJN MET HET BESLUIT GEMOEID?
--

De kosten van het stedenbouwkundige advies worden bij een bestemmingsplanprocedure of afwijkingsprocedure verhaald op de initiatiefnemer.

WAT ZIJN ALTERNATIEVEN VOOR HET VOORSTEL EN DE CONSEQUENTIES HIERVAN?
--

Voor wat betreft de locatiekeuze n.v.t.

WELKE AFSPRAKEN MAKEN WE OVER UITVOERING, REALISATIE, COMMUNICATIE EN RAPPORTAGE AAN RAAD EN BELANGHEBBENDEN?
--

Omwonenden en belanghebbenden kunnen middels de klankbordgroep hun mening geven over het stedenbouwkundige advies. Na de vaststelling van het advies zal een ruimtelijke procedure gevolgd worden waarbij belanghebbenden zienswijzen kunnen geven.

BIJLAGEN

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Offerte BDP- Bestuurs-/projectopdracht- Concept raadsbesluit |
|--|

ACHTERLIGGENDE STUKKEN

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Laren,

G. Kolhorn
secretaris

mw. drs. R. Kruisinga
burgemeester (wnd)