

INFORMATIE RAAD-DOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer : 259-37

Onderwerp : stand van zaken Mirror Waterhotel

Portefeuillehouder : J. Kaars

Contactpersoon : dhr Kling

Datum : 11 september 2018

Kennisnemen van

De stand van zaken omtrent het initiatief voor het realiseren van het Mirror Waterhotel op het Hemmeland in Monnickendam.

Inleiding

Tijdens de vergadering van 19 juli 2018 heeft het college toegezegd de raad te informeren over de stand van zaken van de voorbereiding op de realisatie van het Mirror Waterhotel op het Hemmeland in Monnickendam. In dit document wordt voldaan aan dit verzoek.

Samenvatting

Op 21 februari 2017 heeft het College de prealabele vraag gesteld voor de vestiging van een hotel op het Hemmeland. In deze brief vraagt de gemeente aan de provincie Noord Holland of deze bereid is gebruik te maken van de mogelijkheid om af te wijken van de Provinciaal Ruimtelijke Verordening (hierna: PRV), zodat de planologische kaders voor de realisatie van het hotel opgesteld kunnen worden. Op 27 maart 2017 heeft op verzoek van de gemeente een bestuurlijk overleg plaatsgevonden over de prealabele vraag.

Op 12 april 2017 heeft de provincie schriftelijk aangegeven dat er aanvullende informatie noodzakelijk was om de vraag te kunnen beantwoorden. Deze aanvullende informatie zag onder andere op een ecologisch onderzoek waaruit blijkt wat de wezenlijke kenmerken en waarde zijn van het gebied waar het verlies aan NatuurNetwerkNederland wordt gecompenseerd en een voorstel om te komen tot compensatie. Ook moest schriftelijk worden aangetoond dat er bestuurlijke regionale instemming is. over het initiatief. Verder vraagt de provincie inzicht in de manier waarop rekening wordt gehouden met de buitendijkse ligging van het hotel en een verheldering op het begrip kleinschaligheid uit de PRV.

In de hierop volgende periode heeft er, in opdracht van de gemeente een ecologisch onderzoek plaatsgevonden op het Hemmeland Hierbij is onderzoek gedaan naar de natuurwaarden van de gronden welke besproken zijn met de provincie. Het resultaat hiervan was, op grond van het onderzoek, dat uitruil van gronden leidt tot een gelijkwaardig of zelfs betere nieuwe situatie vanuit natuur-oogpunt. Daarnaast heeft tijdens een portefeuillehouders overleg regionale afstemming plaatsgevonden en heeft instemming plaatsgevonden met het initiatief. De beide positieve resultaten en een toelichting op de overige hierboven genoemde vragen zijn op 23 augustus 2017 naar de provincie verzonden.

In het najaar van 2017 zijn er diverse ambtelijke contact geweest. In deze periode zijn ook tekeningen en impressies van het initiatief toegezonden aan de provincie. Verder heeft de provincie zich in deze periode op het standpunt gesteld dat de voorgestelde gronden niet in aanmerking komen voor natuurcompensatie. Er zou sprake zijn van een tekenfout waardoor deze gronden op dat moment al onderdeel zouden zijn van NNN areaal. De provincie heeft dit standpunt wel verwerkt in een latere wijziging van de PRV. De gemeente betwist dit en heeft tegen deze wijziging bezwaar aangetekend.

Op 30 januari 2018 heeft de provincie zijn standpunt kenbaar gemaakt op de prealabele vraag. Hierin worden twee mogelijke opties uiteen gezet om een hotel in het Hemmeland te realiseren. De eerste optie is een kleinschalige ontwikkeling waarbij wordt uitgegaan van een maximum bruto vloeroppervlak van 500m² en binnen de grenzen van het bestaande bouwblok. Deze optie is besproken met de ontwikkelaar en deze is als niet haalbaar bevonden vanwege de te kleine oppervlakte. Bij de tweede optie wordt het hotel gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij worden geen eisen gesteld aan het begrip kleinschaligheid uit de PRV en kan dus een groter hotel worden gerealiseerd dan 500 vierkante meter bruto vloeroppervlak.. In dit scenario moet er gezorgd worden voor een kwalitatieve verbetering van de natuur en mag er geen afname van de totale oppervlakte aan NNN ontstaan. Tevens wordt bevestigd dat de voorgestelde gronden voor natuurcompensatie, mede vanwege hun ligging, niet in aanmerking komen voor natuurcompensatie. Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied zijn de ruimtelijke kwaliteitseisen uit de PRV van toepassing. De provincie heeft behoefte aan onderbouwing van de gemaakte keuzes in het ontwerp.

Dit gaat verder dan enkel de afscheiding van het hotel ten opzichte van de rest van het Hemmeland. Het eerste gesprek hierover heeft plaatsgevonden met de provincie en de initiatiefnemer.

Tevens heeft de provincie in haar standpunt op de prealabele vraag geadviseerd om het plan naast de reeds uitgevoerde regionale afstemming het plan ook inhoudelijk af te stemmen binnen de Metreopool Regio Amsterdam (hierna MRA).

Na een gezamenlijk gesprek met de adviseurs van de initiatiefnemer bij de provincie is in onderling overleg afgesproken dat in eerste instantie ingezet wordt op het onderwerp natuurcompensatie. Hiervoor is gekozen, omdat dit het meest cruciale onderwerp is waarvoor een oplossing moet worden gezocht. Er is gekeken naar de gronden die zowel de gemeente als de provincie in eigendom heeft binnen de grenzen van de gemeente Waterland. Dit heeft echter niet geleid tot een oplossing. De initiatiefnemer heeft een voorstel ingediend buiten de grenzen van de gemeente Waterland. Dit voorstel wordt nu voorgelegd aan de provincie om te beoordelen of deze gronden in aanmerking komen om in te zitten voor natuurcompensatie.

Het college blijft zich conform de gemaakte afspraken inzetten voor het initiatief, tenzij de initiatiefnemer andere keuzes maakt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

mr. N. van Ginkel MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

L.M.B.C. Kroon
burgemeester

Bijlagen: geen