

ZIENSWIJZENNOTA

2010-0464 Weerlegging van de tegen het bouwplan ingediende zienswijzen

Toelichting

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten een procedure projectbesluit artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro)¹ te starten voor de bouw van een hotel-restaurant en congrescentrum op Groenlandsekade 1 te Vinkeveen, kadastraal bekend gemeente De Ronde Venen, sectie en nummers A 4325, 4632, 4970 en 5099.

Dit besluit heeft vervolgens met ingang van 15 juli 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend door

1. Vereniging De Groene Venen, vereniging voor milieu- en natuurbescherming Vinkeveen en Waverveen, secr. Demmerik 46a, 3645 EC Vinkeveen (1 t/m 3)
2. de heer A (1,2,4 t/m 6)

De zienswijzen zijn als volgt:

1. Het bouwplan past qua uitstraling en stijl niet in de landelijke omgeving ter plaatse. Het complex heeft met zijn vorm, omvang en gevelmaterialen de allure van een project in een grootstedelijke of zeer toeristische omgeving. De horizon, gezien vanaf de N201, komende vanuit de richting Hilversum wordt nu over vele kilometers gevormd door de scherpe vrij brede strook van het geluidsscherm langs de A2. Dit harde metallicachtige effect wordt verder versterkt. Het wordt een onaantrekkelijk te hoog project met ook nog een verlichte glazen gevel. De goothoogte stijgt van 7 meter naar maar liefst 25 meter. Vanuit Loenersloot zal dit gebouw ca. 10 meter boven de geluidsschermen uitsteken.
2. De afstand tussen de zuidvleugel van het complex en het fietspad langs de N201 is te klein en in de nieuwe situatie aanmerkelijk kleiner dan deze was bij het gesloopte hotel. De gevel heeft groot effect op de wind en eveneens op de geluidsbelasting. De langs het fiets/wandelpad aanwezige bomen worden kennelijk gekapt. Verzoek om verplaatsing van de gevel in noordelijke richting tot minimaal de oorspronkelijke afstand en de aanleg van opschietende beplanting die ervoor zorgt dat het voor fietsers en wandelaars aangenamer passeren is.
3. Een passend beplantingsplan ontbreekt. Het complex vormt als het ware de poort naar de Vinkeveense Plassen en het veenweidegebied. Het complex wint aan landschappelijke waarde als het vanuit de diverse perspectieven wordt ingepast in het landschap met zorgvuldig gepositioneerde en gebiedseigen bomen en struiken.

¹ Uit het raadsvoorstel 30 juni 2011: Het plan is ingediend op 28 september 2010, dus vóór 1 oktober 2010, derhalve is de Wro van toepassing. Er is bekeken welke mogelijkheden er zijn om de strijdigheid met het bestemmingsplan op te heffen. Er kan geen gebruik worden gemaakt van een binnenplanse of buitenplanse ontheffingsmogelijkheid. Wel kan een projectbesluit worden genomen. Voor het nemen van een projectbesluit het vaststellen van een exploitatieplan voor de bouw van een hotel, restaurant en congrescentrum op Groenlandsekade 1 te Vinkeveen is de gemeenteraad bevoegd te besluiten. Op grond van artikel 3.10, lid 4 van de Wro kan de gemeenteraad de bevoegdheid een projectbesluit te nemen delegeren aan het college. Ditzelfde geldt ingevolge artikel 6.12, lid 3 voor de bevoegdheid tot het vaststellen van een daaraan gekoppeld exploitatieplan. Bij raadsbesluit van 26 juni 2008 is de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wro respectievelijk tot het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro in een aantal gevallen gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Nu dit bouwplan niet behoort tot de gevallen die in dit delegatiebesluit zijn genoemd, is de gemeenteraad bevoegd op de aanvraag te beslissen.

4. Een projectbesluit is niet van toepassing omdat dit gebouw niet het algemeen belang dient.
5. De verkeersmiddelen bijgevoegd in artikel 14 zijn verouderd, deze zijn van voor de snelwegverbreding.
6. Bij de verbreding van de A2 is het vrij liggende fietspad dat zich bevindt tussen de A2 en de Groenlandsekade gedeeltelijk vervallen en de fietstunnel die gelegen was onder de oprit richting Utrecht ook. Dit betekent dat al het fietsverkeer ter plaatse in de richting noord-zuid nu over de Groenlandsekade moet ter hoogte van het hotel. Graag weer terugbrengen van de veilige fietsverbinding zoals deze er was tot enkele jaren geleden voordat het bouwverkeer op gang komt.

Ad 1 Bij de nieuwbouw van het hotel is sprake van een markant, ruimtelijk gezicht nabij de entree van De Vinkeveense Plassen. Het hotel levert een belangrijke bijdrage aan het beeldmerk van Vinkeveen als kerngebied voor recreatie en toerisme. De hoogte van het gebouw geeft de gemeente een herkenbaar en plaatsbepalend gezicht, het gebouw is opvallend en biedt tegelijkertijd een mooi uitzicht voor de bezoekers.

Met name ten aanzien van de hoogte is sprake van een niet geringe afwijking van het bestemmingsplan. Naarmate de inbreuk op de bestaande planologische situatie ingrijpender is, dienen zwaardere eisen te worden gesteld aan de ruimtelijke onderbouwing van het project. Hieraan wordt in de ruimtelijke onderbouwing voldaan. Het plan is beoordeeld door de welstandscommissie aan de hand van het beeldkwaliteitplan². Dit beeldkwaliteitplan is goedgekeurd door het College en de Raad. Het beeldkwaliteitplan bevat randvoorwaarden voor het plan, waarbij de commissie aansluiting heeft gezocht bij het welstandsregime voor de Groenlandsekade. De welstandscommissie zal betrokken blijven bij de verdere detaillering van het gebouw. Hiernaast wil de gemeente De Ronde Venen een actieve moderne uitnodigende gemeente zijn met een herkenbaar profiel. Er wordt een actief economisch en recreatief beleid gevoerd. Het plan past uitstekend in deze doelstellingen. De welstandcommissie heeft positief geadviseerd en de gemeenteraad heeft ingestemd met het voorgenomen plan.

Ad 2 In de oude situatie lag de zuidgevel tussen de 8,5 en 17,5 meter van het fietspad verwijderd en de gevel ter hoogte van de inhammen 38 meter. In de nieuwe situatie is de gevel hoger, maar minder lang en gemiddeld op 11,5 meter van het fietspad verwijderd. De zuidgevel van het plan past overigens wat betreft het bouwgrens reeds binnen het vigerende bestemmingsplan.

De bomen langs de N201 worden zo veel mogelijk verplaatst naar elders op het terrein (dode bomen worden gekapt). Dit is nodig voor de aanleg van de ondergrondse parkeergarage. Ter hoogte van de huidige locatie van de bomen is een talud gepland tegen de gevel van het complex. Precieze beplanting van dit taludgroen is nog niet bekend (geen gras). De invloed

² Uit het raadsvoorstel 30 juni 2011: De locatie van "De Résidence" is uitzonderlijk te noemen. Het ligt pal aan de A2 de afrit Vinkeveen en aan de drukke N201. Daarnaast ligt het aan de rand van één van de fraaiste open landschappen van het Groene Hart en de Vinkeveense Plassen. Voor de criteria van de nieuwbouw bestonden geen vastgestelde richtlijnen. Aansluiting bij het bijzonder welstandregime voor de Groenlandse kade was geen zinvolle optie, omdat het daar meestal alleen gaat om villa-achtige bebouwing en jachthavens in een vrije architectuur en in een zorgvuldig gedetailleerde uitvoering. Voor deze locatie is een apart beeldkwaliteitplan opgesteld waarin naast de al eerder opgestelde randvoorwaarden en criteria extra eisen zijn opgenomen over de verschijningsvorm van het gebouw en de omgeving. Hierbij gaat het o.a. om bouwhoogtes, materiaalgebruik, reclame-uitingen, installaties etc. Deze criteria en voorwaarden zijn opgenomen in het "Beeldkwaliteitplan Groenlandsekade 1 Vinkeveen". Het beeldkwaliteitplan is op 1 april 2010 door de raad vastgesteld. Een toetsing aan het beeldkwaliteitplan heeft plaats gevonden 9 november 2010, opmerkingen naar aanleiding van deze toetsing zijn in het ontwerp verwerkt.

voor wat betreft geluid en wind die het complex mogelijk heeft op passerende (brom)fietzers wordt als nihil ingeschat.

Ad 3 De plannen voor de invulling van de groenvoorziening op en rond het complex zijn nog niet voltooid. Wel zijn er in het plan een aantal uitgangspunten met betrekking tot de uitvoering van de groenvoorziening vastgelegd, waaronder het bij nieuwe beplanting zoveel mogelijk aansluiten op de flora die reeds in het veenweidegebied voorkomt. Verder wordt het groenplan en verlichtingsplan zodanig op elkaar afgestemd, dat de natuurlijke duisternis boven de Vinkeveense Plassen niet op onnatuurlijke wijze zal worden verstoord.

De vorm van het complex vergroot de landschappelijke inpassing door het plaatsen van een hoge massa aan de A2 zijde, een minder hoge massa aan de N201 zijde en een aanlegsteiger aan de plassenkant. Het toekomstige groenplan zal deze inpassing alleen maar versterken. Een passend beplantingsplan zal in overleg met de gemeente worden vastgesteld. Uitgangspunt is dat daarbij gebiedseigen bomen en struiken worden gekozen.

Ad 4. Onder verwijzing naar de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 9 februari 2010 (LJN: BL3927) kan er in het licht van de parlementaire geschiedenis van de Wro geen misverstand over bestaan dat met elke bouwaanvraag voor een project binnen de gemeente een gemeentelijk belang aan de orde is. De opvatting dat een projectbesluit enkel kan worden ingezet indien er een relatie ligt met het gemeentelijk algemeen en/of maatschappelijk belang is naar het oordeel van de rechtbank dan ook onjuist. Evenmin verhoudt dit zich met hetgeen in het voormalig artikel 19, eerste lid, van de WRO (oud) is bepaald, te weten dat ten behoeve van een project vrijstelling kan worden verleend, mits het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarin moet worden ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan en de inpassing van het project in de toekomstige bestemming. Niet is vereist dat ieder project het algemeen of maatschappelijk belang moet dienen. In het plan wordt aangegeven dat de afwijking van het bestemmingsplan wordt gemaakt ten behoeve van een concreet plan en dat het geheel past binnen het beleid van de gemeente. De (her)ontwikkeling van de locatie wordt door de gemeente gezien als belangrijke stap in de verbetering van haar imago, met name wat betreft economische en toeristische aantrekkelijkheid.

Ad 5. De hier weergegeven figuren (screenprints), zijn afkomstig uit actuele verkeersmodellen die door de gemeente en de provincie worden gebruikt. Deze modellen zijn opgebouwd uit de meest recente verkeerstellingen op basis waarvan (eventueel) prognoses voor de toekomst worden gemaakt. In het toekomstscenario van de gemeente zitten alle ruimtelijke projecten verwerkt die volgens de planning de komende jaren zullen worden gerealiseerd (ondermeer woningbouwprojecten).

Ad 6. Kern van de kritiek is het verdwijnen van de fietstunnel en de omlegging van het fietspad via de Groenlandsekade en de Vinkenkaade. Het terugbrengen van een fietstunnel is niet meer aan de orde. Rijkswaterstaat benadrukt dat al ten tijde van de totstandkoming van de eerste studie van het verbredingstraject A2 is uitgegaan van het opheffen van de bestaande fietstunnel ten faveure van een gelijkvloerse oplossing via de Groenlandsekade en de Vinkenkaade. Op dit moment wordt onderzocht of een optimalisatie voor het fietsverkeer mogelijk is. Dit probleem wordt niet veroorzaakt door dit bouwplan, maar is een gevolg van de verbreding van de A2.

De initiatiefnemer neemt de noodzakelijke verkeerskundige maatregelen om een veilige doorgang voor (brom)fietzers te verzekeren. Gedurende de uitvoering van het plan, zullen de fietspaden langs de N201 en de Groenlandsekade, ter hoogte van het project, te allen tijde beschikbaar blijven.

Reactie artikel 3.11 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening

Het ontwerpprojectbesluit is toegezonden aan de overlegpartners zijnde de inspectie, de provincie, het waterschap en gemeente Stichtse Vecht. Zowel het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht en gemeente Stichtse Vecht heeft op respectievelijk 22 augustus 2011 en 18 juli 2011 aangegeven geen bezwaar te hebben tegen dit project. De provincie Utrecht heeft op 10 augustus 2011 geconcludeerd dat het ontwerp projectbesluit in overeenstemming is met de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie provincie Utrecht 2005-2015.

Wel werden daarbij de volgende opmerkingen gemaakt:

Op pagina 14 van de ruimtelijke onderbouwing wordt het streekplan (2005-2015) genoemd. Het steekplan 2005-2015 is per 1 juli 2008 beleidsneutraal omgezet naar de structuurvisie 2005-2015. Verder wordt op dezelfde pagina de structuurvisie provincie Utrecht genoemd. Hier is echter nog sprake van een voorontwerp structuurvisie 2013-2025.

In paragraaf 6.5 van de ruimtelijke onderbouwing worden de vier kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Groene Hart (landschappelijke diversiteit, veenweidekarakter, openheid en rust en stilte), niet benoemd. De onderbouwing ontbreekt waarom de ontwikkelingen de kernkwaliteiten niet schaden. Hierin moet onder andere een beschrijving van het effect van de hoogte van de nieuwbouw op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Groene Hart worden opgenomen, en dan met name het effect op de openheid.

Conclusie:

De zienswijzen zijn allen binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk. De zienswijzen worden ongegrond verklaard. De opmerkingen van de provincie Utrecht leiden tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing.

Nota van wijzigingen "Nieuwbouw van een hotel-restaurant en congrescentrum op Groenlandsekade 1 te Vinkeveen"

Bij de wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerp zoals dat er inzage gelegen heeft, de volgende wijzigingen in de ruimtelijke onderbouwing aangebracht:

Op grond van reactie provincie

In hoofdstuk 6.2.1 van de ruimtelijke onderbouwing wordt het 'streekplan (2005-2015)' vervangen door 'structuurvisie 2005-2015' (3x).

Toevoegen aan paragraaf 6.2.3 van de ruimtelijke onderbouwing: De Structuurvisie provincie Utrecht 2013-2025 betreft een voorontwerp. Deze zal naar verwachting in de tweede helft van 2012 definitief worden.

Hoofdstuk 6.2.2 wordt als volgt aangepast:

Toetsing aan het beleid laat zien dat dit plan past binnen bestaand en toekomstig beleid. Het plan is getoetst aan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Groene Hart; landschappelijke diversiteit, veenweide karakter, openheid en rust en stilte. Normaliter is hoogbouw niet passend binnen deze kernkwaliteiten, er zijn echter uitzonderingen. Door de markante ligging aan het natuurgebied de Vinkeveense plassen enerzijds en de enorme infrastructuur van de A2 en de N201 anderzijds is hoogbouw hier passend zonder de openheid van het gebied aan te tasten. Het gebouw wordt een herkenningspunt in het Groene Hart en levert een positieve bijdrage aan de landschapbeleving en recreatie rond de Vinkeveense plassen zonder hierbij de kernkwaliteiten van het Groene Hart te schaden. Een uitgebreide toetsing aan het nee-tenzij regime staat in paragraaf 7.6.

Het plan past binnen de relevante wettelijke kaders van rijk, provincie en gemeente. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de natuurdoelstellingen en voor de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Groene Hart.