

# Memo

Onderwerp  
Kader hotelontwikkeling De Strip Den Oever

Aan  
Gemeenteraad

Doel  
Informereren

Datum  
17 mei 2023

Van  
R.N. Leever

Beste leden van de raad,

De realisatie van Hotel Waddenpoort is één van de laatste ontwikkelingen die voortvloeit uit het voormalige programma Waddenpoort Den Oever. In deze memo wordt het ruimtelijk kader voor deze ontwikkellocatie geschetst en ingegaan op het onderwerp participatie. Het ruimtelijk kader bestaat uit:

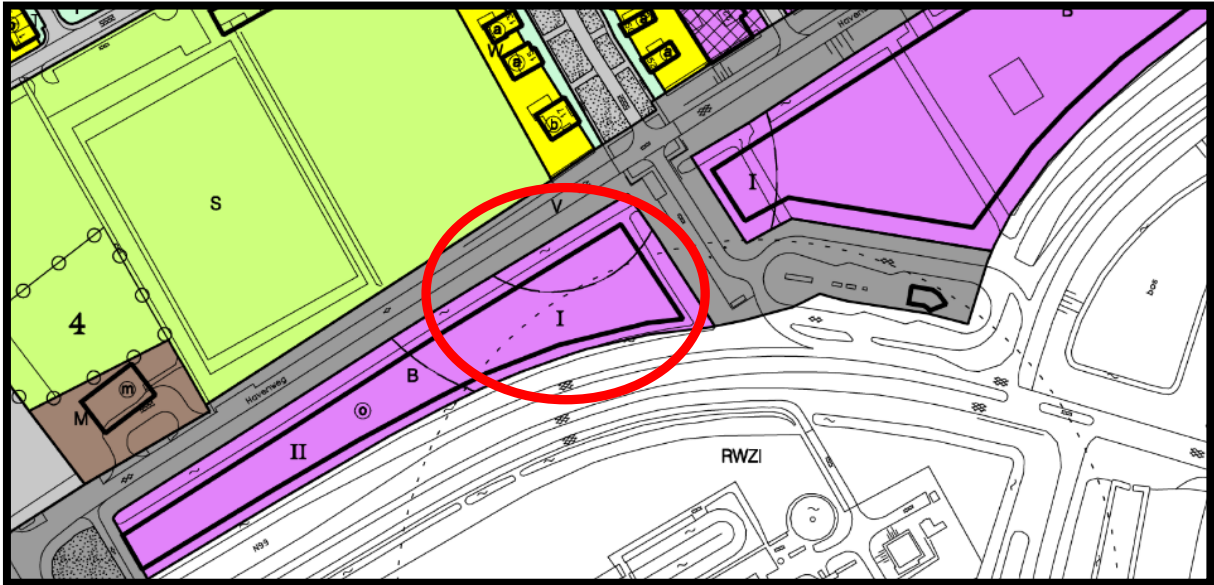
- Geldend bestemmingsplan
- Beeldkwaliteitsplan
- Waddenpoort
- Spelregelkaart
- Welstand

## 1. Bestuurlijke status

Voordat we de inhoud van het ruimtelijk kader ingaan, willen wij u de bestuurlijke status meegeven. Er is een formeel verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan ingediend. Als college hebben we nog geen besluit genomen over het al dan niet vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan. Wel is de gemeente al 7 jaar in gesprek met Dozy over plannen en verkoop van grond voor een hotelontwikkeling. Ook constateren wij dat er in het verleden een spelregelkaart is vastgesteld en met u als raad is gedeeld en dat deze hotelontwikkeling afwijkt van de kader in de spelregelkaart.

## 2. Bestemmingsplan

Op 14 december 2006 is het bestemmingsplan Den Oever door de gemeenteraad van Wieringen vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben de gronden die nu vallen onder de strip de bestemming 'Bedrijventerrein'. De voor bedrijf bestemde gronden (parse gebied) mogen vrijwel geheel (binnen het zwarte kader) worden bebouwd tot een hoogte van 9 meter (westelijke locatie) en 10 meter (oostelijke locatie). De beoogde locatie van het hotel is met een rode cirkel aangeduid en hier mag dus tot een maximale hoogte van 9 meter worden gebouwd.



### 3. Beeldkwaliteitsplan

Ondanks het vaststellen van het bestemmingsplan maakte de gemeenteraad van Wieringen zich zorgen over beeldkwaliteit op de locatie. Op verzoek van de raad is er daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld (nog steeds met het oogmerk dat hier bedrijven zouden komen). Dit beeldkwaliteitsplan is eind 2011 door de raad van Wieringen vastgesteld en gekoppeld aan de welstandsnota.

Belangrijke elementen uit het beeldkwaliteitsplan zijn:

- Bestaande bomen handhaven
- Extra bomen Havenweg planten
- Verbreden sloot zijde N99
- Oriëntatie bebouwing op Havenweg en N99

Enheid in het terrein wordt gezocht door middel van materialisatie en de situering van de bebouwing. Daarnaast zorgen bomen en water voor de verdere integratie in het landschap. De gemeente is eigenaar van de grond en kijkt daarmee naast haar publieke regels, tevens de gewenste invulling en kwaliteit.

De volgende materialen en kleuren zijn beoogd:

- houtkleur, bruin, grijs, antraciet, donkergroen en zwart
- De materialisatie en vormgeving moet een representatief karakter hebben (bijvoorbeeld baksteen, hoogwaardig plaatmateriaal en relatief veel transparant materiaal) en onderling op elkaar afgestemd worden.
- De detaillering is eenvoudig, maar zorgvuldig.

#### 4. Waddenpoort

In 2011 heeft de gemeenteraad van Wieringen ook ingestemd met het project “Waddenpoort Den Oever” als strategisch koersdocument. In 2012 heeft het college van Hollands Kroon “Waddenpoort Den Oever” aangemerkt als één van de projecten met bestuurlijke prioriteit.

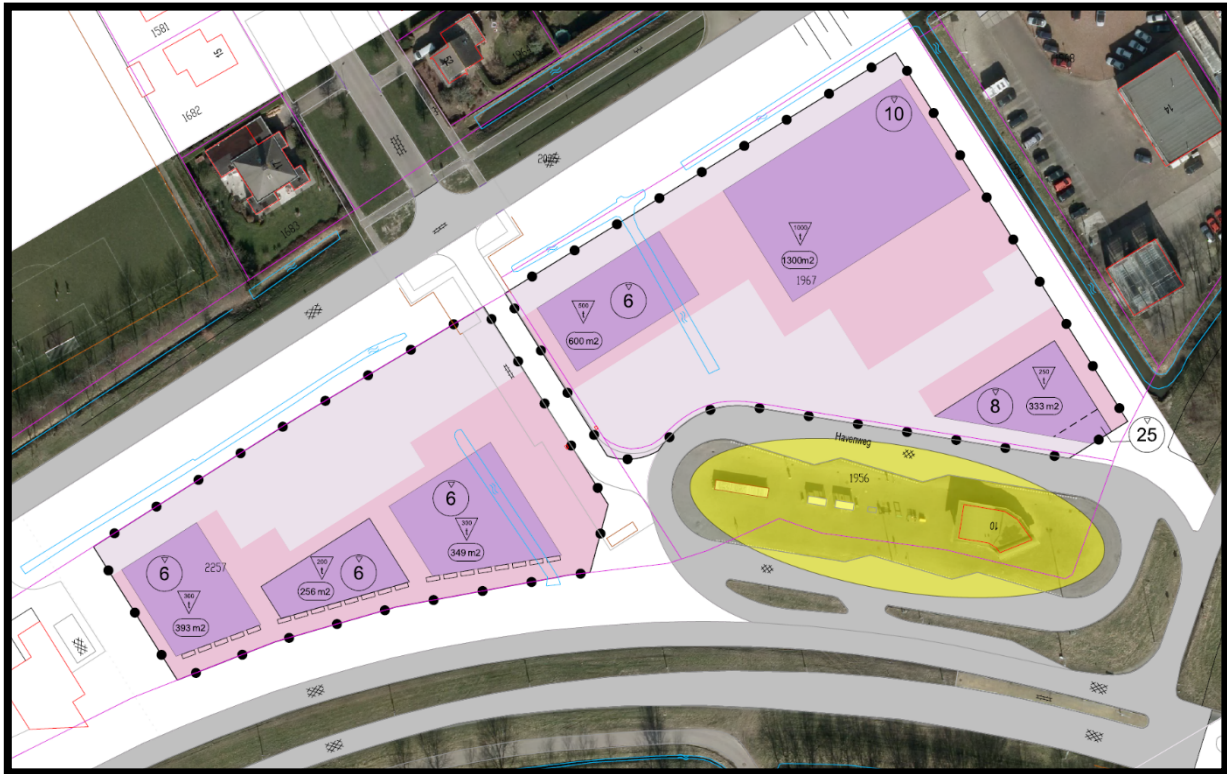
Dit heeft er vervolgens toe geleid dat de gemeenteraad van Hollands Kroon in april 2013 heeft ingestemd met het koersdocument Waddenpoort Den Oever. Dit koersdocument bevat een projectenboek van 37 deelprojecten die in de periode 2013-2020 uitgewerkt gaan worden. De raad heeft het college hierbij gemachtigd om :

- binnen het kader van het projectenboek, projecten voor te bereiden en uit te werken;
- uitwerkings- en dekkingsvoorstellen afzonderlijk aan de raad voor te leggen;
- per situatie de inzet van burgerparticipatie te bezien;

#### 5. Spelregelkaart

De alternatieve invulling van het als ‘Bedrijventerrein’ bestemde gebied past niet in het bestemmingsplan Den Oever. In oktober 2013 heeft het college van Hollands kroon besloten om te werken met een spelregelkaart voor de toekomstige invulling. In de spelregelkaart is aangegeven welke alternatieve invulling er mogelijk is en waarvoor het college zich wil inzetten om van het bestemmingsplan af te wijken. Beoogde functies zijn winkels, horeca, speelvoorzieningen en een informatie centrum. In februari 2015 is de spelregelkaart op punten herzien (zie onderstaande afbeelding voor de versie uit 2015). Hierover bent u als raad indertijd geïnformeerd.

De spelregelkaart is een aanvulling op bestaande wet- en regelgeving (zoals Bouwbesluit, Bouwverordening, welstand, etc). Initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor de realisatie van ontwikkelingen in het gebied. Het college toetst die ontwikkelingen op hoofdlijnen en faciliteert de initiatiefnemers in hun ontwikkelproces. De spelregelkaart dient ook als onderbouwing om van het bestemmingsplan af te wijken.



## 6. Welstand

De planlocatie voor het hotel ligt in welstandsluw gebied. De omgevingsvergunning voor het bouwplan moet voldoen aan globale welstandsregels. De regels zijn:

- geen grove ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een initiatief;
- geen grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- geen materiaalgebruik wat in de omgeving ongebruikelijk is;
- geen toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- geen toepassing van opdringerige reclames.

Hoewel er geen directe (juridische) koppeling is met in het verleden opgestelde beeldkwaliteitsplan, omdat deze niet meer gekoppeld is aan de welstandsnota Hollands Kroon, kan dit beeldkwaliteitsplan wel als inspiratie dienen en als kader voor wat in de omgeving gebruikelijk is.

Op basis van het uiteengezette kader, verneem ik tijdens het BOT overleg graag hoe u aankijkt tegen deze ontwikkeling op de Strip in Den Oever.

## 7. Participatie

Voor dit project kan onderscheid worden gemaakt in twee vormen van participatie. De eerste vorm is het wettelijk vooroverleg ([artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening](#)) wat wordt gevoerd met verschillende organisatie die het publiek belang dienen zoals de provincie en nutsbedrijven. De tweede vorm is met inwoners en bedrijven.

Voor de hotelontwikkeling is door Dozy een conceptbestemmingsplan ingediend. Ambtelijk is hierover met overheidspartijen het wettelijk verplichte vooroverleg (HHNK, Provincie NH, Tennet en Liander) doorlopen. Hoewel op het plan op verschillende punten nog aangescherpt moet worden is het goed om te benoemen dat vanuit het wettelijk vooroverleg geen onoverkomelijke bezwaren naar voren zijn gebracht voor de hotelontwikkeling.

Met inwoners en bedrijven is nog geen participatietraject doorlopen. Dat is volgens de op 1 november 2022 door uw raad vastgestelde [participatieverordening](#) wel noodzakelijk om een zorgvuldig besluit te kunnen nemen. Volgens de participatieladder kan op vier verschillende niveaus geparticipeerd worden:

- Meeweten: de omgeving wordt geïnformeerd.
- Meedenken: Er is ruimte om meningen en opvattingen te laten horen. Maar ook: De omgeving krijgt de gelegenheid om oplossingen aan te dragen. Hun mening speelt een grote rol bij de ontwikkeling van beleid en projecten.
- Meewerken: De partijen zoeken samen met de gemeente naar oplossingen en werken op basis van gelijkwaardigheid.
- Meebeslissen: de omgeving mag meebeslissen en heeft een volwaardige en gelijkwaardige stem aan tafel.

We zullen er bij de ontwikkelaar op aandringen om aandacht te geven aan participatie voor dit onderwerp.

Met vriendelijke groet,

R.N. Leever  
wethouder