



Hemmeland Monnickendam

Opdrachtgever:
Gemeente Waterland
Pierebaan 3
Postbus 1000
1140 BA Monnickendam
www.waterland.nl

Soeters Van Eldonk Architecten
Kerkstraat 204
1017 GV Amsterdam
www.soetersvaneldonk.nl

Copijn Tuin- en Landschapsarchitecten bv
Gageldijk 4f
3506 GD Utrecht
www.copijn.nl

juni 2009



Stedenbouwkundig landschappelijke visie Hemmeland (zuidwestelijk deel)
Monnickendam

Inhoud

1	uitgangspunten	5
2	analyse	9
3	stedenbouwkundig landschappelijke visie	13
	- Jachthaven Hemmeland	15
	- Multifunctioneel centrum	19
	- Mirror hotel	23
4	communicatie	30
5	proces	31



Luchtfoto Hemmeland

1 Uitgangspunten

Aanleiding

De gemeente Waterland heeft in de 'notitie standpunten over de toekomst van Hemmeland' (januari 2007) de kaders vastgelegd voor de toekomstige ontwikkeling van Hemmeland. Voor het overgrote deel van Hemmeland geldt dat de dagrecreatieve bestemming behouden blijft. 'Behoud door onderhoud' is voor het gebied het uitgangspunt.

Als uitwerking van de notitie zijn door de gemeente Waterland voor de zuidwest rand van het gebied de volgende stedenbouwkundige onderzoeksvragen geformuleerd:

- Een concrete set stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van een hotel ter plekke van het Mirror paviljoen.
- Een antwoord op de vraag of, en zo ja met welk volume en welke functies, bebouwing op de onderzoekslocatie voor het multifunctioneel centrum uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is, in relatie tot het dagrecreatiegebied Hemmeland, de Jachthaven Hemmeland en het Masterplan voor Galgeriet.
- Een globaal stedenbouwkundig plan voor de jachthaven Hemmeland (bouwvolumes, -hoogte en -massa, functies daarvan en situering daarvan op het perceel) in relatie tot het dagrecreatiegebied Hemmeland en het Masterplan Galgeriet.



Luchtfoto, plangebied zuidwestelijk deel Hemmeland



Luchtfoto Hemmeland

Voorgeschiedenis

Voor het gebied heeft de gemeenteraad van Waterland in 1990 het bestemmingsplan 'Gouwzee' vastgesteld waarin zowel voor de jachthaven Hemmeland als het dagrecreatiegebied de gebruiksmogelijkheden en bouw mogelijkheden zijn vastgelegd. Dit bestemmingsplan is thans nog van kracht. De afgelopen jaren zijn een aantal belangrijke initiatieven voor het gebied gelanceerd:

- 2002 principeaanvraag voor de bouw van het Mirrorhotel (familie Kulik)
- 2003 Concept Beleidsplan 2003-2006 (Algemeen Bestuur van Landschap Waterland)
- 2004 principeverzoek aanleg kabelwaterskibaan en sportaccomodatie (dhr Van Empel)
- 2005 Concept Uitgangspuntennotitie (Landschap Waterland)
- 2006 Programma akkoord 2006-2010 'samen aan de slag' (gemeenteraad)

In 2006 is na de raadsbehandeling van het initiatief voor de kabelwaterskibaan, de openbare Welstandsbehandeling van het bouwplan voor het Mirrorhotel en het verschijnen van de concept-uitgangspuntennotitie op de website van Landschap Waterland bij veel gebruikers en bezoekers van Hemmeland onrust en onzekerheid ontstaan over de toekomst van Hemmeland.

Een en ander heeft geresulteerd in ingezonden brieven, pamfletten achter de ramen en massaal protest tegen de plannen. Nadien is de initiatiefgroep Red het Hemmeland opgericht. Op 27 september zijn 4500 handtekeningen overhandigd aan het college.

De bovengenoemde 'notitie standpunten over de toekomst van Hemmeland', die het kader vormt voor deze stedenbouwkundige studie, is opgesteld naar aanleiding van deze ontwikkelingen.



Landschap Waterland, "houtschoolschets" Hemmeland



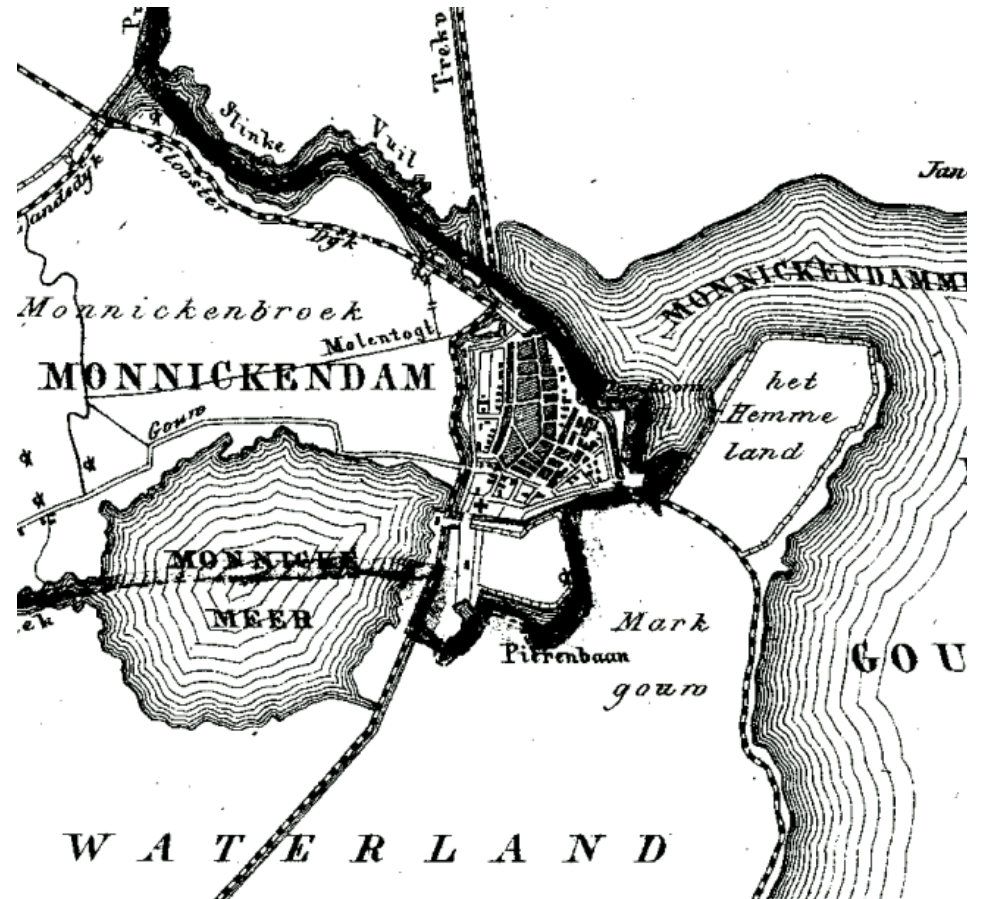
Bijeenkomst in grote kerk, "red het Hemmeland"



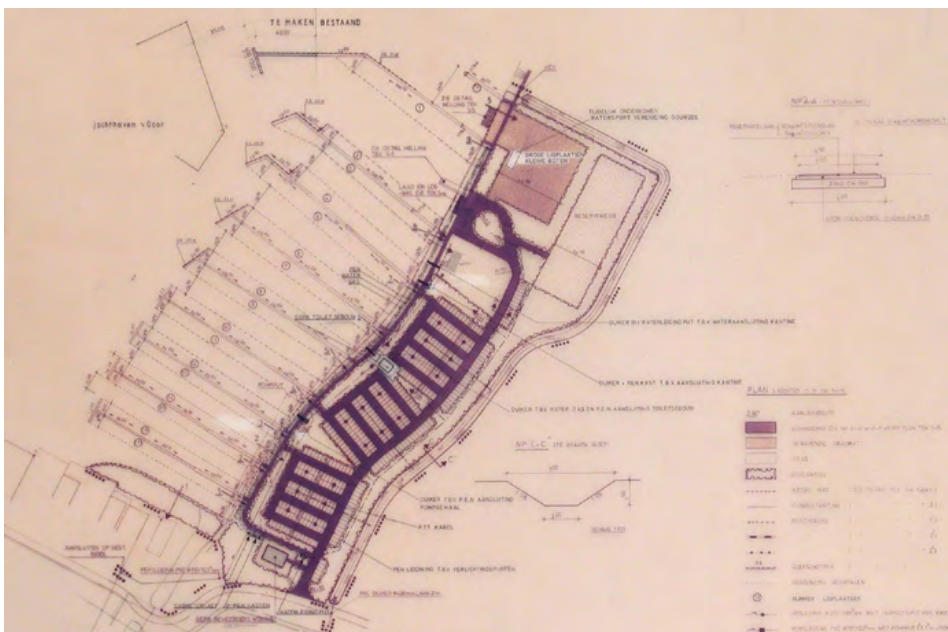
Bijeenkomst in grote kerk, "red het Hemmeland"



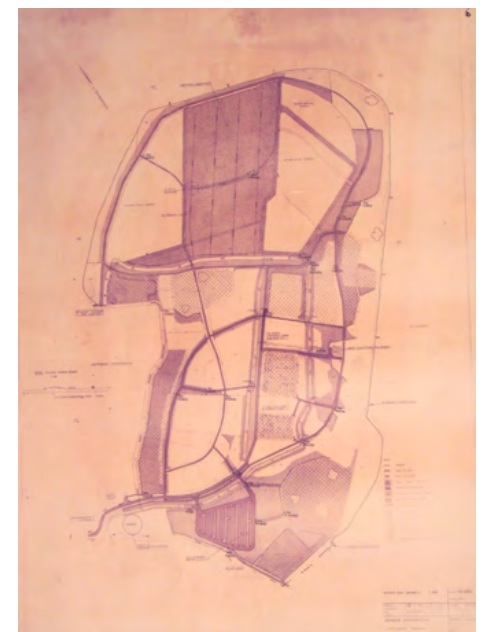
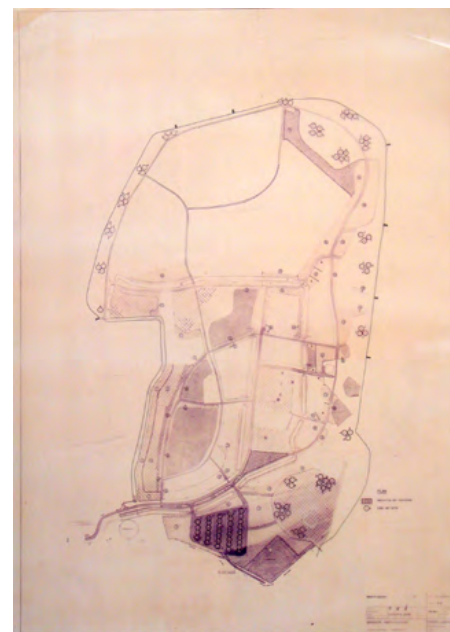
Monnickendam (Jacob van Deventer 1570)



Monickendam (Kuyper, gemeentatlas 1868)



Historische plankaart jachthaven Hemmeland



Historische plankaart Hemmeland

2 Analyse

Historie plangebied

Het Hemmeland is een recreatiegebied dat ruim 35 jaar geleden op buitendijks land bij Monnickendam is ontwikkeld. Door de opspuiting van zand en het aanplanten van veelal snelgroeiende bomen en struiken is een recreatiegebied gecreëerd voor Amsterdam en de regio (vergelijkbaar met Het Twiske en Spaarnwoude).

Landschap Waterland is eigenaar en beheerder van Hemmeland en is een overheidsorganisatie op basis van de "Wet Gemeenschappelijke Regelingen". Op basis van de organisatieverordening van Landschap Waterland wordt het dagelijks beheer en onderhoud van Hemmeland uitgevoerd door Recreatie Noord-Holland NV.

De provincie Noord-Holland en de gemeenten Waterland, Purmerend en Amsterdam (Stadsdeel Amsterdam Noord) participeren in Landschap Waterland.

Het gebied is ongeveer 42 ha groot. Er is een jachthaven, een minicamping, bosgebied en aan de rand bevinden zich verschillende strandjes waar gezwommen, gesurft en gezeild wordt. Het gebied wordt het hele jaar door veel gebruikt door hondenbezitters, wandelaars en joggers.

Het Mirror paviljoen is de horecavoorziening in het gebied. Dit is gerealiseerd op de plek van het voormalige zwembad in het gebied.

Door de beperkte zichtbaarheid van het gebied en een kleinere omvang vergeleken met de andere recreatiegebieden wordt Hemmeland nu grotendeels gebruikt door inwonenden van Monnickendam en omgeving.



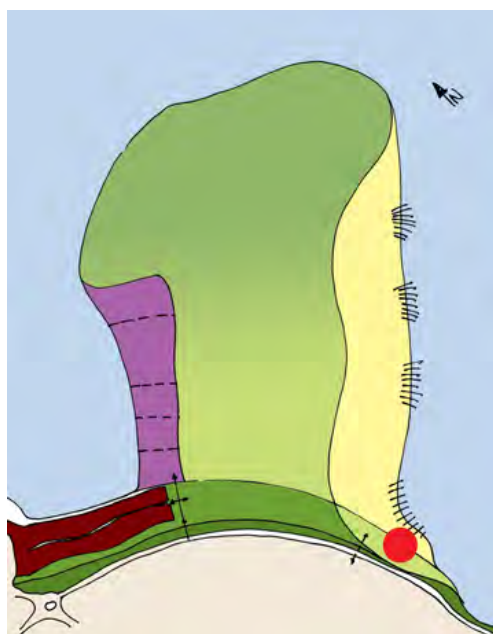
Hemmeland 1968



Hemmeland 1968



Hemmeland 1968



Typering gebruik



Aanwezige soorten (Copijn Landschapsarchitecten)



Toekomstwaarde (Copijn Landschapsarchitecten)



Toeristisch-recreatieve hoofdstructuur



Strategische visie recreatiegebieden Noord-Holland

Bodem

De groei-omstandigheden lijken goed te zijn. Een rijke bodem van veen en klei met op de meeste plaatsen voldoende drooglegging. Deze varieert van ongeveer 50 tot 120 cm. In het noordelijke deel groeien veel wilgen, vlier en bramen. Waarschijnlijk heeft hier op enkele plaatsen ophoging plaatsgevonden. Mogelijk zijn hier storings in bodem of waterprofiel aanwezig. Vooral de boombeplanting – de wilgen – zijn van beperkte kwaliteit. De groei-omstandigheden in het zuidelijke deel zijn goed.

Sortiment bomen en kwaliteit

De leeftijd van de beplanting is in veel gevallen 30 á 40 jaar. In de meeste gevallen zijn de bomen en struiken aangeplant. In het noordelijke gedeelte zijn de aanwezige beplantingen waaronder veel wilgen mogelijk gegroeid vanuit een spontane natuurontwikkeling.

Bij een verkennende inventarisatie is op hoofdlijnen het onderstaande assortiment vastgesteld met een indicatie van de gemiddelde kwaliteit.

naam	Latijnse naam	huidige kwaliteit	Toekomstwaarde
Populier	Populus x canadensis	redelijk tot matig	beperkt
Es	Fraxinus excelsior	redelijk tot goed	redelijk
Abeel	Populus canescens	goed	redelijk
Iep	Ulmus	goed	goed
Wilg	Salix alba	matig tot slecht	matig
Eik	Quercus robur	goed	goed
Esdoorn	Acer pseudoplatanus	goed	goed

Per vak is een assortiment uitgekozen veelal bestaande uit één soort. Het zijn meestal snelgroeiende soorten met een beperkte levensduur zoals verschillende populierensoorten. In midden is echter bij een paar vakken een gemengd assortiment toegepast met essen, eiken en esdoornen.

Bij enkele percelen is de kwaliteit van de populieren slecht. Deze hebben een beperkte toekomstwaarde. In een groot aantal vakken zijn abelen aangeplant. Deze breed uitgroeiende bomen zijn (nog) van goed kwaliteit maar hebben in het algemeen geen lange levensverwachting. De levensverwachting is van essen, en zeker die van de esdoornen en eiken in het algemeen veel langer.

In het noordelijke gedeelte is de kwaliteit van de beplantingen matig en is er in de tijd veel meer een ruigtevegetatie ontstaan.

In het zuidelijke deelt groeit de aanwezige beplanting- met uitzondering van een enkel perceel met populieren – goed. In het algemeen is er ook een goede ondergroei aanwezig van met name veldesdoorn, hazelaar en els.

Toekomstwaarde en beheer

Door het gekozen assortiment en de veelal uniforme opbouw van de boombeplantingen is een duurzame ontwikkeling van het bos niet eenvoudig. In de gemengde vakken kan door dunning ruimte worden gegeven aan de eiken en de esdoornen. Verwacht mag worden dat de komende decennia met name in de populieren zullen worden gekapt. In de vakken met essen en op enkele plaatsen ook in de vakken met de abelen zal dunning moeten plaatsvinden, Gezien de aanwezige vegetaties zijn er voldoende mogelijkheden voor natuurlijk beheer, zo mogelijk met grazers.



Huidige situatie Hemmeland



Huidige situatie Hemmeland



Huidige situatie Hemmeland



Stedebouwkundige visie Hemmeland, zuidwestelijk deel

3 Stedenbouwkundige visie

In deze stedenbouwkundig landschappelijke visie voor het zuidwestelijk deel van Hemmeland worden de drie onderzoeksvragen beantwoord. Voor elke opgave worden de kaders geformuleerd voor de ruimtelijke ontwikkelingen (programma, bouwhoogte, oppervlak). Daarnaast worden criteria op gebied van beeldkwaliteit geformuleerd voor de betreffende ontwikkelingen. De stedenbouwkundig landschappelijke visie heeft geen strikt juridische status in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Wel zal dit de basis vormen voor de verdere juridische en planologische uitwerking.

In de visie is niet alleen naar de drie opgaven afzonderlijk gekeken maar zijn juist ook de onderlinge samenhang, de relatie met de rest van Hemmeland en de verbinding met de nieuwe ontwikkelingen op het Galgeriet betrokken. Behoud door onderhoud is voor de totale ontwikkeling van Hemmeland het leidende thema. Het is binnen de visie voor het zuidwestelijk deel essentieel dat het Hemmeland haar uitstraling als parkachtig recreatiegebied behoudt. Ontwikkelingen zijn in onze ogen toegestaan mits ze juist dit karakter versterken.

De uitbreiding van de Jachthaven en de inpassing van het Mirrorhotel zijn zo vorm te geven dat dit op een volwaardige manier mogelijk is. Voor de inpassing van het multifunctioneel centrum is een dergelijke oplossing niet te realiseren.

Op de volgende pagina's is op de drie onderzoeksvragen ingezoomd en worden de voorstellen toegelicht en beargumenteerd.



Te verwijderen in de groenstructuur (Copijn Landschapsarchitecten)



Te handhaven of aan te vullen in groenstructuur (Copijn Landschapsarchitecten)



Huidige situatie jachthaven

Jachthaven Hemmeland

Landschap Waterland heeft in het Beleidsplan 2003-2006 en in de concept uitgangspuntennotitie de herstructurering van Jachthaven Hemmeland bepleit. Herinrichting van de jachthaven wordt om een aantal redenen noodzakelijk geacht. Marktontwikkelingen en de bedrijfsvoering vragen om fysieke aanpassingen om ook in de toekomst een goede basis te hebben voor een gezonde exploitatie. Zo wordt gesignaleerd dat de ligplaatsen te klein zijn omdat de boten groter worden. Er is een groeimarkt in de droge en overdekte stalling van boten. Inspelen op deze ontwikkeling is noodzakelijk om de exploitatie op termijn te garanderen. De houten steigers en een aantal gebouwen zijn aan vervanging toe.

De ontwikkelingsplannen voor Galgeriet vragen vanwege de milieucontour van de haven om aanpassingen in de opzet van het gebied. Het is nodig om een aantal voorzieningen en een van de bestaande steigers te verplaatsen naar het noordelijk deel van de haven. Door nu bij het onderhoud van de steigers te kiezen voor drijvende steigers garandeer je voor het gebruik in de toekomst een goede, flexibele duurzame oplossing. Daarnaast is het nodig om de bedrijfswoning (onderdeel van de planontwikkeling in het gebied Galgeriet) en de open werf te verplaatsen.

Waar in het Beleidsplan wordt uitgegaan van een groei van de haven en een forse uitbreiding van de gebouwen (10.000 m²) wordt in de Notitie Standpunten voor de toekomst van Hemmeland voor een beperktere uitbreiding gekozen. In de Notitie zijn de opgave en het programma voor Jachthaven Hemmeland geformuleerd. Het is de opgave een globaal stedenbouwkundig plan voor de jachthaven Hemmeland (bouwvolumes, -hoogte en -massa, functies daarvan en situering daarvan op het perceel) te ontwikkelen in relatie tot het dagrecreatiegebied Hemmeland en het Masterplan Galgeriet.

Programma

- Integrale uitwerking van de uitbreiding/herstructurering van de jachthaven met jachthaven gerelateerde functies, passend in het (kleinschalige) beeld en karakter van Hemmeland.
- Uitbreidingen dienen te passen in de gewenste bedrijfsvoering en een extra impuls te geven aan exploitatie/bedrijfsresultaat van de jachthaven.
- De gebruiks- en bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan Gouwezee mogen worden benut voor de herstructurering.
- Het terrein mag in oostelijke richting worden uitgebreid tot 15 meter vanaf het verharde oppervlak. De strook dient te worden ingericht als groene afscherming van het terrein.
- De natuurcamping (0,7 ha) dient binnen de nieuwe grenzen van het terrein te worden gesitueerd.
- Bedrijfswoning, botenlift en bedrijfsgebouwen kunnen in noordelijke richting worden verplaatst.
- De jachthaven mag worden uitgebreid met een extra steiger indien het aantal ligplaatsen gelijk blijft.
- Binnen het gebied mogen campeervernachtingsplaatsen worden gevestigd met een maximum van 20 campeermiddelen.



Huidige situatie jachthaven



Huidige situatie jachthaven



Huidige situatie jachthaven



Plantoelichting

- In de stedenbouwkundige visie voor het terrein van Jachthaven Hemmeland wordt een herstructurering van het terrein voorgesteld.
- De meer milieu belastende activiteiten (botenlift, hellingen, milieuwerf) worden verplaatst naar de noordkant van het gebied.
- In de noordoosthoek van het terrein wordt ruimte gereserveerd voor een nieuw stallingsgebouw van maximaal 4500 m². Om het 'doos'-karakter van het volume te voorkomen zal het totale volume worden opgedeeld in minimaal drie geschakelde volumes met een dwarskap. Hier gelden de maximale bouw en goothoogte uit het bestemmingsplan (9m/6m) en dient een kap gerealiseerd te worden. Binnen het volume is overdekte stalling te realiseren (minimaal 80 %) en zijn kleinschalige specifiek jachthavengerelateerde functies toegestaan (maximaal 20%).
- De dienstwoning krijgt een centrale plek in het gebied om op die manier maximaal toezicht te garanderen.
- De meer groen gerelateerde functies (camping, jollenstalling, campeerovernachtingsplaatsen) krijgen een plek in de groene bufferzone tussen het jachthaventerrein en de rest van Hemmeland.
- In de lijn van het karakter van het huidige gebied wordt bebouwing incidenteel toegestaan langs de kade.
- Voor alle (nieuwe) gebouwen op het terrein geldt een maximale goothoogte van 6m en een maximale nokhoogte van 9m. Hierbinnen zijn werk- en stallingsruimten te realiseren.
- Voor alle (nieuwe) gebouwen op het terrein geldt een maximum van 2 bouwlagen.
- Het (semi-)openbare pad van noord naar zuid over het terrein zal worden gehandhaafd. Deze route is overdag vrij toegankelijk.
- Het hele terrein zal uit veiligheidsoverwegingen aan de westkant op een natuurlijke manier worden begrensd met een nieuw te graven sloot.
- De groene bufferstrook van 15 m rond het terrein zal een bosachtig karakter krijgen. Met extra aanplant zal de strook op een duurzame manier verder worden versterkt.

Beeldkwaliteit

De gevoeligheid van het gebied in de directe nabijheid van de kleinschalige historische kern van Monnickendam vraagt om een zorgvuldige architectonische uitwerking van de gebouwen. Het beeld van 'stalen opslagdozen' dient hier absoluut voorkomen te worden. Om dit te bereiken zijn voor de gebouwen een aantal randvoorwaarden bepaald die voortvloeien uit kenmerkende karakteristieken van de traditionele loodsen en bedrijfsgebouwen uit het gebied. De zwart geteerde houten schuur is daarbij het referentiebeeld:

- Alle gebouwen uitvoeren met een kap (dakhelling tussen 25 en 65 graden)
- Uitsluitend gepotdekselde gevelbekleding (horizontale plankprofielen)
- Gevelmateriaal: hout (of een materiaal met een vergelijkbare uitstraling)
- Gevelmateriaal plint: het is toegestaan de onderste 50 cm uit te voeren in baksteen
- Dakmateriaal: pannen (rood of zwart) (of een materiaal met een vergelijkbare uitstraling)
- Kleur van de gevel: mat zwart
- Kleur kozijnen, dakranden ed: wit
- Installatiecomponenten: integreren in de gebouwen

Natuur en landschap

De jachthaven wordt in oostelijke uitbreid en aan de noordzijde komt een nieuwe gelede loods.

In het voorstel wordt de bestaande sloot – de afscheiding met het recreatiegebied – gedempt en wordt een nieuwe sloot gegraven parallel aan het wandelpad vanaf de entree richting de noordzijde. Een strook van waardevolle gemengde bosbeplanting zal moeten worden verwijderd maar een brede strook bos kan worden gehandhaafd zodat een ruimtelijke afscheiding tussen recreatiegebied en jachthaven wordt gewaarborgd. De te handhaven bosbeplanting krijgt voldoende ruimte om zich duurzaam te ontwikkelen. Wel zal een selectieve dunning moeten plaatsvinden om de te handhaven bomen meer ruimte te geven voor een duurzame ontwikkeling.

Ter plaatse van de uitbreiding zal de aanwezige minder waardevolle populierenbeplantingen moeten worden verwijderd evenals een gedeelte van de gemengde bosachtige beplanting op het huidige terrein van de jachthaven. Aan de noordzijde komt ter plaatse van een bosachtige beplanting de nieuwe loods. Voor een goede afscheiding met het recreatiegebied wordt geadviseerd om een nieuw bosvak aan te leggen zodat de ruimtelijke afscheiding volledig wordt. Deze bosstrook zou reeds op voorhand kunnen worden aangeplant zodat bij realisatie van de hal reeds een beplanting aanwezig is.

Inrichting

Het groene karakter van het gebied dient waar mogelijk behouden en versterkt te worden. Dit leidt tot een aantal uitgangspunten voor de inrichting van het terrein:

- Groene wandelroute langs het water versterken (bomenrij en grasstrook)
- Waar mogelijk waterdoorlatende bestrating toepassen (infiltratie)
- Waar mogelijk meer natuurlijke bestrating toepassen (graskeien, schelpenpad, steenslag ed)
- Grote stenen vlakten groen aankleden door het plaatsen van bomen
- Gebouwen langs het water ruim in het groen/gras plaatsen
- Bufferzone met rest van Hemmeland inrichten als duurzame groene zone (bosachtig)
- Sloot inrichten met groene oevers



Referentiebeelden loodsen



Mogelijke locatie multifunctioneel centrum



Huidige situatie entree openbare bibliotheek



Huidige situatie entree sporthal 't Spil

Multifunctioneel centrum

In de concept uitgangspuntennotitie schetst Landschap Waterland mogelijkheden voor het realiseren van een intensieve recreatieve voorziening op de locatie van het evenementenveld ten oosten van de hoofdentree van Hemmeland (bruto omvang 5000 m², inclusief parkeren).

In de Notitie Standpunten over de toekomst van Hemmeland wordt de beoogde locatie voor een intensieve recreatieve voorziening gehandhaafd als onderzoekslocatie. Er wordt daarin ook gedacht aan andere particuliere initiatieven (bijvoorbeeld wellness).

Door AWM en Bouwfonds MAB is de 'Haalbaarheidsstudie Activiteitencentrum Monnickendam' verricht. In de studie is onderzocht of het financieel mogelijk is in het Hemmeland een sport- en activiteitencentrum te realiseren waarin de functies van sociaal cultureel centrum De Bolder, sporthal 't Spil en de openbare Bibliotheek samengaan onder een dak. Op de vrijkomende locaties kunnen dan ruim 50 nieuwe woningen worden gerealiseerd. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat de bouw van een nieuw compact activiteitencentrum, door een bundeling van organisaties en financiële middelen, mogelijk zou moeten zijn.

In de stedenbouwkundige visie dient een antwoord te worden gegeven op de vraag of, en zo ja met welk volume en welke functies bebouwing op de onderzoekslocatie voor een multifunctioneel centrum uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is, in relatie tot het dagrecreatiegebied Hemmeland, de Jachthaven Hemmeland en het Masterplan voor het Galgeriet.

Analyse

Om een goede afweging te kunnen maken is geprobeerd om de stedenbouwkundig landschappelijke vraag zo breed mogelijk te benaderen. Hieronder zijn een aantal van de aspecten behandeld:

Bestaande situatie

Het activiteitenterrein ligt direct bij de entree van Hemmeland. Direct bij het kruisen van de Waterlandse Zeedijk biedt dit terrein bezoekers een eerste indruk van het gebied. Het terrein heeft meerdere functies. Het wordt als activiteitenterrein van Monnickendam gebruikt bij kermis, markten en andere festiviteiten. Op drukke zomerdagen wordt het als (overloop) parkeerterrein ingezet voor de rest van Hemmeland.

Bestemmingsplan

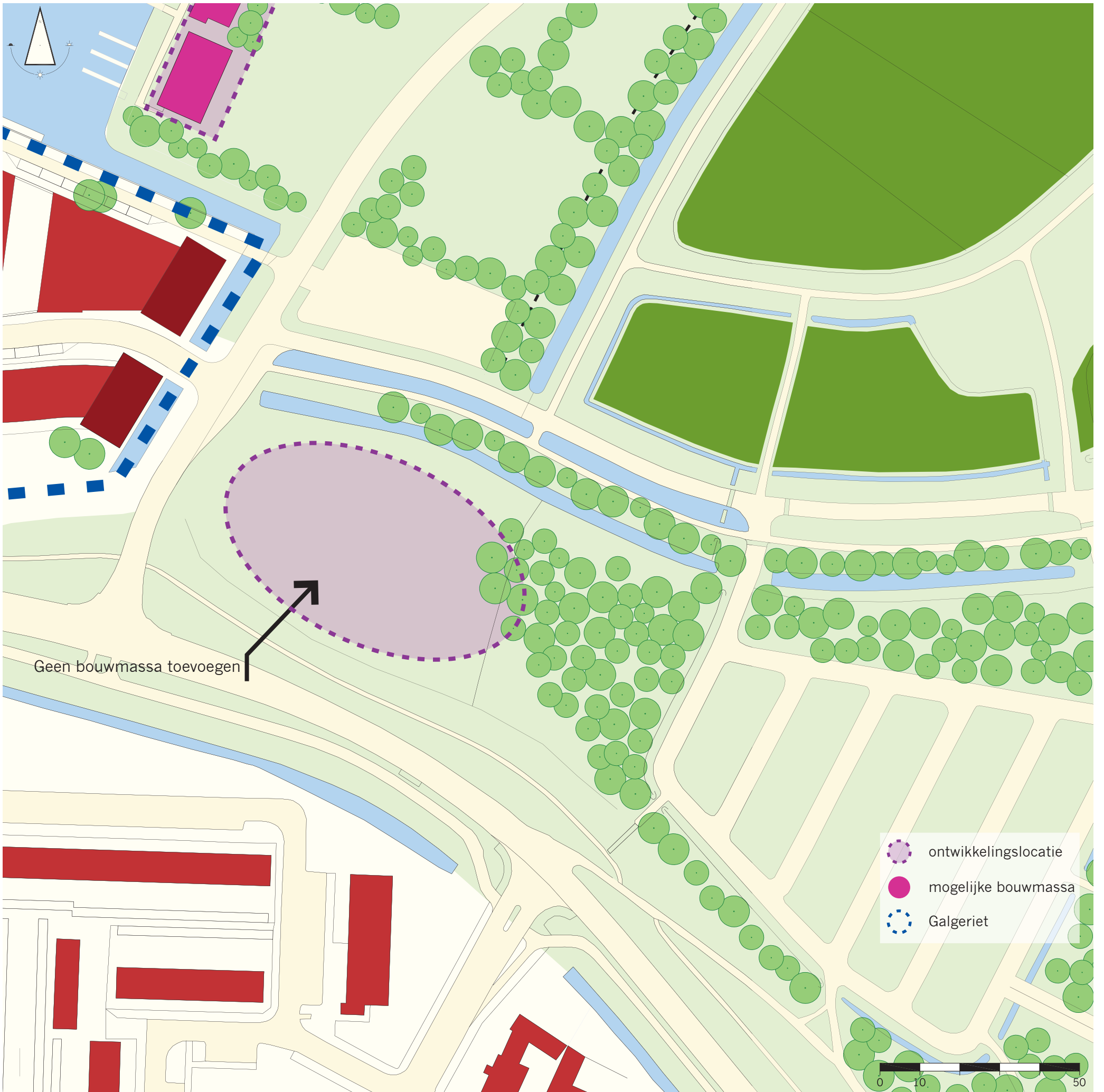
De bouw van een activiteitencentrum is in strijd met het bestemmingsplan. Het gebied heeft de bestemming 'dagrecreatie' en daarbinnen mogen uitsluitend kleine gebouwtjes (maximaal 50 m²) worden gerealiseerd. Daarnaast betreft het hier een buitendijkse locatie in de directe nabijheid van een waterkering.

Hemmeland

De dagrecreatieve functie is en blijft uitgangspunt voor Hemmeland. Het gebied heeft in hoofdzaak een regionale functie voor heel Waterland en omliggende gemeenten. Het activiteitencentrum is functioneel heel sterk op Monnickendam georiënteerd. Een dergelijke functie lijkt, direct bij de poort tot Hemmeland, niet direct op zijn plek.

Programma

Voor het activiteitencentrum is uitgegaan van de bundeling van de activiteiten van 't Spil, De Bolder en de bibliotheek. Het betreft hier organisaties op het gebied van sport en cultuur. Op veel plaatsen in Nederland zijn er ontwikkelingen gaande om met name cultuurfuncties onder een dak te brengen. Dergelijke 'cultuurhuis' initiatieven worden door de Provincie ondersteund. Bij dergelijke initiatieven kan ook winst geboekt worden in het delen van voorzieningen (horeca, lezingenzaal, leescafé, vergaderfaciliteiten, beheer, beveiliging ed). Het samengaan tussen sport en cultuurinstellingen is in Nederland minder gangbaar en ligt minder voor de hand. Dubbelgebruik van functies ligt veel minder snel voor de hand. Sportinstellingen zijn in de regel gebaad bij efficiëntie en goede autobereikbaarheid (liefst buiten het centrum); Cultuurinstellingen zijn juist gebaad bij een directe centrumlocatie waar uitwisseling met winkels en andere culturele instellingen van levensbelang is.



Geen bouwmassa toevoegen

- ontwikkelingslocatie
- mogelijke bouwmassa
- Galgeriet

0 10 50

Galgeriet

Bij de ontwikkeling van het Galgeriet wordt gestreefd naar een multifunctionele invulling van het gebied. Naast wonen wordt er ruimte geboden aan winkels, een hotel, dienstverlening, horeca en cultuur. Er is bewust gekozen voor een harde overgang tussen de stad (Galgeriet) en het groen (Hemmeland). Het Galgeriet wordt aan de oostkant begrensd door een waterpartij. De appartementen op deze kop kijken uit over het water en het groene Hemmeland. Hier woon je deftig aan het park.

De ontwikkeling van een activiteitencentrum direct voor dit gebied heeft een sterk negatief effect op het woonklimaat en uitzicht van deze appartementen op Galgeriet.

Ruimtelijk

Op basis van een eerste globale inschatting zou het activiteitencentrum een omvang hebben van ongeveer 2000 m² bvo. Met name de sporthal is sterk beeldbepalend. Het is een gesloten rechthoekig volume van ongeveer 7-9 m hoogte. Dit volume is slecht te gelederen. Een dergelijk groot volume zal ruim boven de dijk uitkomen en wordt zeer beeldbepalend voor de entree van het gebied. Inclusief de noodzakelijke parkeervoorzieningen zal het hele activiteitenterrein verstenen. Een dergelijke grootschalige ontwikkeling past niet in het 'behoud door beheer' beeld en bij het kleinschalige en groene karakter van Hemmeland.

Landschappelijk

De Waterlandse Zeedijk is een sterk landschappelijk element in het gebied. Juist de dijk en de bomenrijen daarnaast zijn sterk beeldbepalend. Vanuit de aangrenzende woongebieden is het groen beeldbepalend. Dit beeld zal fors worden verstoord met de bouw van een activiteitencentrum.

Conclusie

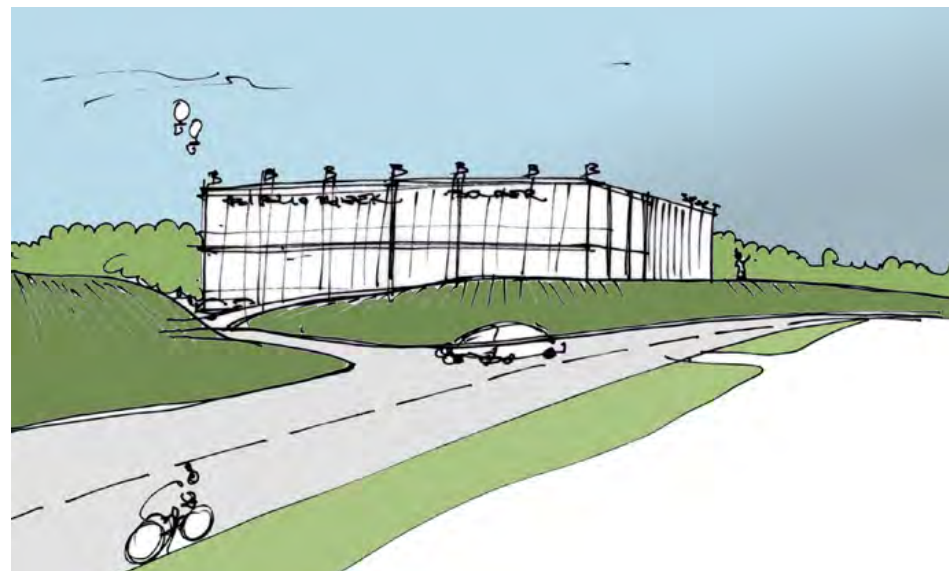
Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is het niet gewenst om een activiteitencentrum op het huidige activiteitenterrein in de zuidrand van Hemmeland te realiseren. Het volume wordt grootschalig en gesloten en past slecht in de kleinschalige structuur van Hemmeland. Het beeld van de groene entree en het groene aanzien vanuit de omliggende wijken wordt fors geweld aangedaan.

Een dergelijk volume heeft daarnaast een sterk negatief effect op de woonkwaliteit op Galgeriet.

Programmatisch sluit het gebouw slecht aan bij het karakter van het gebied als dagrecreatieterrein voor de hele regio. Op 4 september 2008 heeft de gemeenteraad besloten de bestaande functies (sporthal, bibliotheek en de Bolder) op de huidige locaties te handhaven waarmee de brede discussie over het activiteitencentrum is afgerond en vestiging van een multifunctioneel centrum op het Hemmeland niet meer aan de orde is.

De herhuisvesting van De bibliotheek en eventueel de Bolder in een gezamenlijk gebouw is wel aantrekkelijk. Hierbij wordt op dit moment gekeken naar een locatie op het Galgeriet.

Het is wel denkbaar dat er extra gebouwtjes worden gerealiseerd op het Hemmeland. Het behoud van de landschappelijke kwaliteit en vooral de groene zoom staat dan voorop. Er is te denken aan vrij in het groen staande paviljoen-achtige gebouwtjes met een sterke programmatische invulling gekoppeld aan de regionale dagrecreatie. Er is te denken aan bijvoorbeeld een voorlichtingscentrum natuur. Een en ander is echter alleen realiseerbaar binnen een totaalvisie voor het hele gebied.



Impressie multifunctioneel centrum



Masterplan Galgeriet



Huidige situatie Mirror paviljoen



Impressie ingediende bouwplan Mirrorhotel



Situatie ingediende bouwplan Mirrorhotel

Mirror Hotel

Eind 2002 is er door de familie Kulik een principeaanvraag bij de gemeente Waterland ingediend voor de bouw van een hotel op het Hemmeland. De gemeente Waterland is akkoord gegaan met de functie en het programma van 40 kamers, onder voorbehoud van welstandelijke goedkeuring. Op 1 juni 2005 is de bouwaanvraag voor een hotel met 66 kamers ingediend. In mei en in juni (second opinion) 2006 heeft de welstandscommissie een negatief welstandsadvies over de bouwaanvraag uitgebracht. De gemeente wordt door de welstandscommissie geadviseerd om te beginnen met een analyse en onderzoek naar landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten, het vastleggen van deze uitgangspunten in stedenbouwkundige randvoorwaarden en het politiek bekrachtigen van het stedenbouwkundig programma van eisen en randvoorwaarden. Er wordt daarbij unaniem geadviseerd het huidige ontwerp dat uitgaat van de metafoer waterwereld, een schip in de dynamiek van weer en wind, te verlaten. Op 14 december 2006 is de notitie 'standpunten over de toekomst van Hemmeland' door de raad vastgesteld. Deze notitie bevat het programma en vormt de basis voor de stedenbouwkundige visie voor het Mirror hotel.

De stedenbouwkundige visie bevat een concrete set stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van een hotel ter plekke van het Mirrorpaviljoen.

Programma (14 december 2006)

- Het nieuwe hotel situeren bij het huidige Mirrorpaviljoen
- Geen bezwaar tegen eventuele sloop van de huidige bebouwing
- Realisatie van een 3 tot 4 sterrenhotel van circa 3500 - 4500 m² BVO, met bijbehorende functies (zalen, bar, lounge, foyer ed).
- Passend bij het welstandelijk en stedenbouwkundig karakter van Hemmeland.
- Behoud van het openbare, publiek toegankelijke strand
- Behoud van de dagrecreatieve functie van het Mirrorpaviljoen
- Aansluiting bij plan Galgeriet en de herstructurering van Hemmeland

Analyse

Om tot een stedenbouwkundige visie voor het hotel te komen is de opgave op een groot aantal aspecten geanalyseerd:



Bouw Mirror paviljoen



Huidige situatie Mirror paviljoen



Huidige situatie Mirror paviljoen



voorstel situatie ingediende bouwplan



voorstel situatie hotel

Bestaande situatie

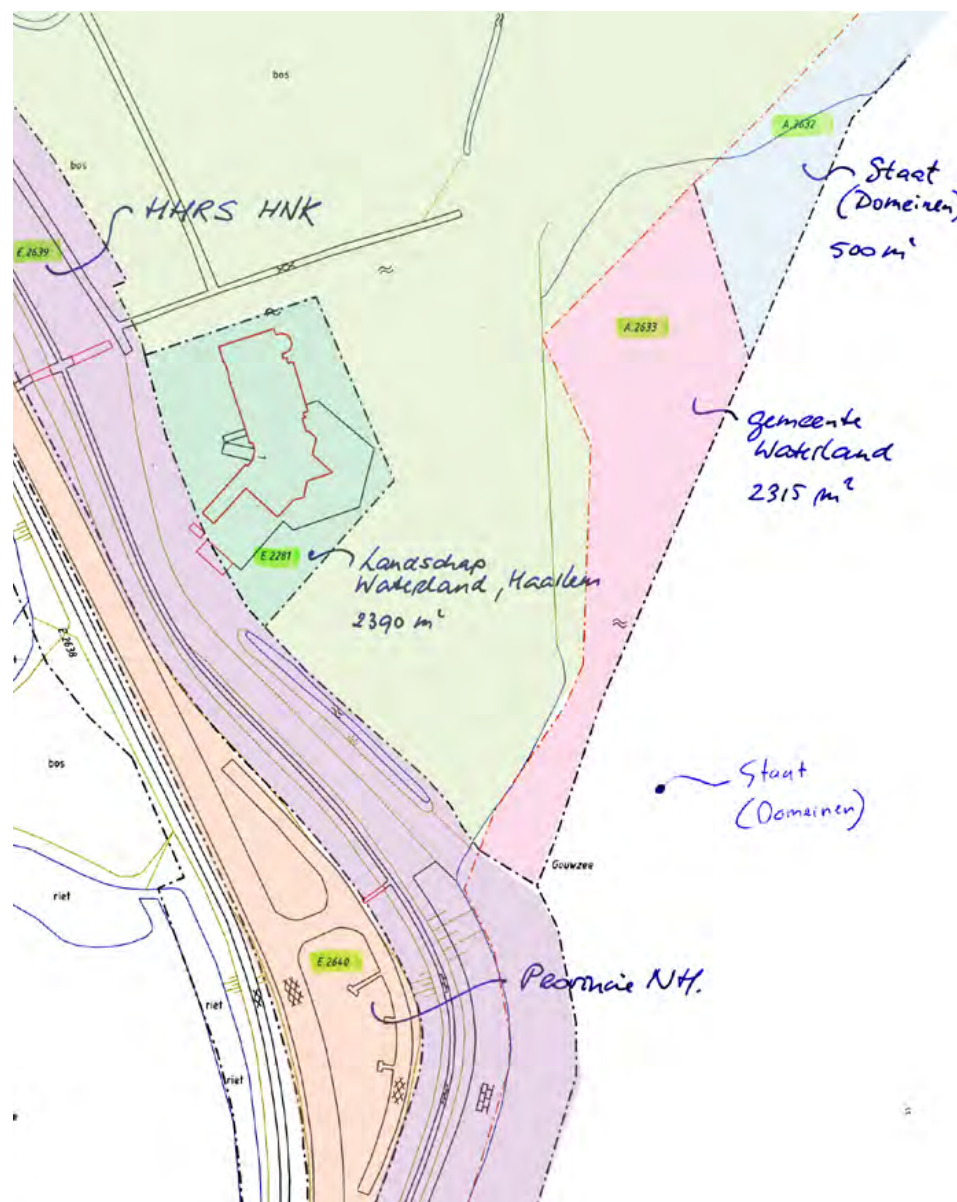
Het Mirrorpaviljoen was oorspronkelijk onderdeel van het zwembad van Monnickendam. Een deel van de oude kleedgebouwen is nu nog als opslagruimten in gebruik. Het complex is organisch gegroeid en de feestzaal is als laatste gebouwd in 2004. Het gebouw heeft vooral in de zomer en in de weekenden een functie als horecapaviljoen maar er zijn in het gebouw ook enkele hotel kamers gesitueerd. De feestzaal wordt vooral verhuurd voor congressen, feesten en partijen. Vanuit het paviljoen is ook een uitgiftepunt te bedienen dat in de zomermaanden de klanten op het strand verzorgt. Vanuit de woonwijk aan de andere zijde van de dijk loopt er langs het Mirrorpaviljoen een voetpad naar het strand. Dit pad wordt met name zomers intensief gebruikt door bezoekers van het strand. Door het jaar heen zijn het vooral joggers en wandelaars die gebruik maken van het pad.

Bestemmingsplan

Het Mirrorpaviljoen ligt binnen een op de plankaart aangegeven bouwvlak met bestemming 'dagrecreatieve voorzieningen' waarbinnen maximaal 350 m² aan bebouwing mag worden opgericht ten dienste van de dagrecreatieve functie. Er is geen maximale nokhoogte of dakhelling voorgeschreven.

Ingediende bouwplan

De Welstandscommissie heeft niet alleen kritiek op de architectuur van het ingediende bouwplan voor het Mirrorhotel; ook de situering, de tweezijdigheid en de landschappelijke logica ontbreekt in hun ogen. Vanuit de buurtbewoners wordt vooral kritiek geuit op de massaliteit van het volume, zo direct achter de dijk. Het is een aantasting van de groene zoom van Hemmeland langs de dijk en tast op de elementaire overgang tussen water en land het weidse uitzicht aan. Daarnaast wordt gevreesd voor het behoud van het openbare strand en het behoud van de route over de dijk naar het park en het strand. Uitvoeringstechnisch kleven er bezwaren aan de voorgestelde plannen. Met name het doorfunctioneren van het bestaande Mirrorpaviljoen tijdens de bouw van het hotel is twijfelachtig waardoor de exploitatie in gevaar komt. De vraag kan gesteld worden of in de verknoping van oud en nieuw, ondanks alle inspanningen van de familie Kulik, wel een sterk geheel zal ontstaan. De bereikbaarheid blijft via alle kruip en sluipwegen problematisch en de aanleg van de parkeervoorzieningen vormt een forse aanslag op het groen. Buiten alle reeds gemaakte bezwaren zijn wij van mening dat, na bestudering van alle gegevens, het vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk is om op de voorgestelde plek achter de dijk een dergelijke uitbreiding van het bestaande paviljoen te realiseren. Juist het zichtbaar en ervaarbaar maken van het groen en de overgang van land naar water is de grote kwaliteit van deze plek en mag niet verloren gaan.



Eigendomssituatie



Stedenbouwkundige visie

Door de opgave stedenbouwkundig volledig opnieuw te benaderen blijkt het mogelijk om aan een groot aantal bezwaren tegemoet te komen. Daarnaast zijn nu ook de randvoorwaarden en het programma op hoofdlijnen financieel economisch getoetst. De resultaten van deze toets zijn meegenomen in deze stedenbouwkundige visie. In de visie wordt uitgegaan van het nagenoeg geheel behouden van het bestaande paviljoen met woonhuis. Wel zal het gebouw op een aantal punten een kwaliteits impuls moeten krijgen.

In haar benadering vanuit het zuiden en over de dijk heeft het bestaande Mirropaviljoen vooral dichte gevels en achterkanten naar de straat. Omdat op deze plek veel mensen het Hemmeland binnenkomen is het vanuit kwaliteitsoogpunt nodig om van de westkant van het bestaande gebouw een kwalitatief hoogwaardige nieuwe voorkant te maken. Voorwaarde is dat het gebouw aan de oostzijde een levendige uitstraling krijgt, ook is het wenselijk om te onderzoeken of de hoofdentree van het gebouw aan deze zijde van het gebouw gesitueerd kan worden. Het terrein aan de westzijde van het gebouw zal ingericht worden als sfeervolle uitnodigende 'voortuin'. Daarbij is het wenselijk om het parkeren bij het gebouw zo veel mogelijk tot een minimum te beperken.

Het bestaande Mirropaviljoen heeft door de verschillende uitbreidingen een grote diversiteit aan gevelmaterialen. Het is wenselijk de kleinschalige aanbouwen die aan de zuidzijde tegen het hoofdgebouw staan te slopen en te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor gevelrenovatie. Hierdoor wordt het gebouw meer een eenheid en krijgt het een hoogwaardigere uitstraling passend bij de te realiseren nieuwbouw.

In de visie is er voor gekozen om het nieuw te bouwen hotel niet direct naast het paviljoen te bouwen. Er is een locatie uitgezocht dicht bij het bestaande parkeerterrein, dat als oprijlaan voor het hotel kan functioneren en ook in het dubbelgebruik in een deel van de parkeerbehoefte kan voorzien. Door te kiezen voor deze locatie, verder van de dijk, wordt de groenzone gespaard en het vrije uitzicht vanuit de wijk behouden. Het pad komt volledig vrij liggend uit op het openbare strand. Dit kan, direct over de dijk, worden vergroot ter plaatse van de huidige ligweide en het oude pierenbadje.

Op deze locatie is een bijna klassieke landgoedsetting denkbaar, met prachtig zicht op het water. Het probleem van de tweezijdigheid is daarmee eenvoudig oplosbaar. Er wordt gekozen voor een halfverdiepte parkeerkelder onder het hotel. Op deze manier zijn naast de parkeerplaatsen buiten extra gereserveerde plaatsen voor gasten binnen beschikbaar. Daarnaast geeft de halfverhoogde ligging het hotel extra allure. Vanaf het verhoogde terras heeft de bezoeker prachtig overzicht over het water en wordt een natuurlijke scheiding aangebracht tussen de hotelgasten en de strandgasten. In het souterrain zijn douches en toiletten voor de strandgasten te realiseren. Het uitgifte punt voor het strand, horeca en zalenprogramma zal waarschijnlijk voor een groot deel in het bestaande paviljoen blijven zitten.

Voor het gebouw is gekozen voor een klassieke plattegrond bestaande uit een hoofdgebouw en zijvleugels. Hierdoor ontstaat een natuurlijke geleding en een compact gebouw.

Randvoorwaarden nieuwbouw

- Maximaal te realiseren programma totaal 4000 m2 BVO (exclusief parkeren en/of technische ruimten in een souterrain of ondergronds).
- Maximaal 2 bouwlagen en een derde bouwlaag in een (mansarde) kapverdieping
- Maximaal te realiseren programma per laag 1400 m2 BVO (beganegrond 1600m2 BVO)
- Mogelijkheid parkeren deels op maaiveld en deels half verdiept in het souterrain.
- Mogelijkheid voor opslag/berging in halfverdiept souterrain
- Maximale goothoogte 9 m, maximale nokhoogte 14 m
- Installaties integreren in het gebouw

Aanbevelingen bestaande Mirropaviljoen

- Gebouw meer tot een eenheid maken met hoogwaardigere uitstraling, gevelrenovatie.
- Materiaal hoofdzakelijk baksteen en glas met bescheiden ornamentering; kozijnen en houtwerk hoofdzakelijk in wit.
- Nieuwe voorkant aan de westzijde van het gebouw maken, hoofdentree aan deze zijde situeren. Maximale goothoogte aanbouw is gelijk aan bestaande goothoogte van gebouwdelen waarop wordt aangesloten.
- Kleine bijgebouwen, aan de zuidzijde van het hoofdgebouw verwijderen.
- Terrein aan de westzijde als sfeervolle uitnodigende 'voortuin'
- de bestaande capaciteit van bezoekers en expeditie parkeren bij het gebouw mag niet worden uitgebreid.



Impressie Hotel tussen de bomen

Beeldkwaliteit

De gevoeligheid van het gebied in de directe nabijheid van de kleinschalige historische kern van Monnickendam vraagt om een zorgvuldige architectonische uitwerking van het gebouw. Het beeld van het schip wordt hier bewust verlaten. De typologie van het klassieke landgoed of landhuis wordt hier de referentie. Om dit te bereiken zijn voor de nieuwbouw een aantal randvoorwaarden bepaald:

- Hoofdgebouw uitvoeren met een volledige (mansarde) kap
- Gevel: steenachtig (baksteen of stuc) met aandacht voor ornamentering en detail
- Gevelmateriaal plint: klassiek, bij voorkeur hardsteen
- Raamverdeling: verticaal, geled, bij voorkeur Franse balkons
- Dakmateriaal: pannen (rood of zwart) of zink (of een materiaal met een vergelijkbare uitstraling)
- Kleur van de gevel: wit (stucwerk) of een oranje- roodachtige steen (metselwerk)
- Kleur kozijnen, dakranden ed: wit
- Installatiecomponenten: integreren in de gebouwen



Referentiebeeld Hotel

Natuur en landschap

Het nieuwe hotel – met als referentie een groot huis op een landgoed - is gesitueerd in het bosvak met voornamelijk abelen. Deze abelen zijn breed uitgegroeid en een gedeeltelijke kap van het bos kan bij harde wind leiden tot takbreuk bij de overblijvende bomen. In ieder geval is een zorgvuldige inpassing van de nieuwbouw noodzakelijk met een exacte inmeting van de standplaats van de te handhaven bomen. Aansluitend zullen in ieder geval de randbomen fors moeten worden gesnoeid om uitbreken van zware gesteltakken te voorkomen. Tevens zou de onderbeplanting gedeeltelijk kunnen worden verwijderd om een betere ruimtelijke aansluiting van het nieuwe hotel in het landschap te krijgen.

Gezien de beperkte levensduur van de abelen wordt tevens geadviseerd om een beheerplan op te stellen voor een geleidelijke verjonging of omvorming van het bos met de abelen.

Belangrijk is om – in verband met de aanleg van een halfverdiepte parkeergarage – tijdens de aanleg de grondwaterstand te monitoren om ontwikkelingschade aan het bosbestand te voorkomen.



Referentiebeeld Hotel

Inrichting

Het groene karakter van het gebied dient waar mogelijk behouden en versterkt te worden. Dit leidt tot een aantal uitgangspunten voor de inrichting van het terrein:

- Aanleg, egalisatie ligweide ter plaatse van huidige Mirropaviljoen en parkeerplaats
- Behoud, herstel voetpad naar de buurt
- Behoud openbaar toegankelijk strand
- Maximaal behoud bomen om het hotel
- Waar mogelijk meer natuurlijke bestrating toepassen (graskeien, schelpenpad, steenslag ed)
- Grote stenen vlakten groen aankleden door het plaatsen van bomen
- Landschappelijke inbedding van het gebouw in het groen
- Groenzone langs de dijk herinrichten
- Bestaande weg naar paviljoen laten 'verkleuren' tot wandelpad



Referentiebeeld Hotel

4 Communicatie

Open Planproces

Ontwikkelingen in en rond het Hemmeland liggen gevoelig. Om die reden heeft bij de totstandkoming van deze stedenbouwkundige visie de communicatie een belangrijke rol gespeeld. Niet alleen in breed verband maar juist ook heel specifiek in één op één gesprekken is de problematiek duidelijk gedefinieerd en zijn standpunten duidelijk verwoord.

Er is daarbij gekozen voor een 'open-plan-proces'. Terwijl bij de traditionele planvorming burgers pas betrokken worden bij het proces als de plannen klaar zijn, is er hier bewust voor gekozen om vooraf met betrokkenen te praten. Het is niet alleen een middel om meer draagvlak te krijgen; het is ook vooral bedoeld om van alle betrokkenen suggesties en ideeën te krijgen voor de ontwikkelingen van het gebied.

De één-op-één gesprekken

Er was in het projectteam duidelijk behoefte om voor de start van het ontwerpproces zo goed mogelijk inzicht te krijgen in wensen, visies en belangen van verschillende partijen in en om het gebied. Om grote confrontaties verderop in het proces te voorkomen is bij de start begonnen met uitgebreide persoonlijke gesprekken. Partijen waren op die manier in staat om heel precies aan te geven wat zij belangrijk vonden bij de visie op het gebied. Het projectteam heeft heel gericht vragen kunnen stellen om maximaal grip te krijgen op de belangen van partijen. Het werd in de gesprekken ook mogelijk om verschil aan te brengen tussen echte harde eisen en de minder harde wensen.

In het traject is in de aanloop naar deze visie gesproken met vertegenwoordigers van:

- Mirropaviljoen
- Jachthaven Hemmeland
- Bibliotheek/ de Bolder
- Jachthaven Waterland
- Waterrecreatie Advies
- Stichting Hemmeland
- AWM

Workshop Hemmeland

Op 26 juni 2007 is in het gemeentehuis van Monnickendam de Workshop Hemmeland gehouden. Verschillende belangengroeperingen en belanghebbenden rond het Hemmeland waren uitgenodigd om met de stedenbouwkundige te brainstormen over de visie op de opgave. Op de Workshop zijn door wethouder Bouwman de kaders van de opdracht aangegeven zoals geformuleerd in het raadsbesluit van december 2006.

Voor de pauze is door het stedenbouwkundig bureau een algemene stedenbouwkundige en landschappelijke analyse gepresenteerd van het hele Hemmeland. Na de pauze is met de aanwezigen gediscussieerd over oplossingsrichtingen voor de drie deelgebieden: Mirrorhotel, Jachthaven en Multifunctioneel centrum. Reacties en suggesties uit deze workshop zijn verwerkt in de definitieve stedenbouwkundige visie op het gebied.

Op 23 oktober 2007 is in een tweede workshop het eerste concept van deze stedenbouwkundige landschappelijke visie van Oktober 2007 gepresenteerd aan betrokkenen, belanghebbenden en raadsleden. Hierna is in breed verband gediscussieerd over de gekozen oplossing. Deze discussie heeft zijn weerslag gehad op het tweede concept van april 2008. Vooral in de uitwerking van de locatie voor het Mirror Hotel zijn hierdoor de uitgangspunten bijgesteld.

5 Proces

Bij de totstandkoming van de “Stedebouwkundige en landschappelijke visie Hemmeland (zuidwestelijk deel)”, is gebruik gemaakt van een open planproces. Kort na de opdrachtverstrekking aan het stedenbouwkundige bureau Soeters Van Eldonk en voorafgaand aan de daadwerkelijke ontwikkeling van de visie hebben er één op één gesprekken plaatsgevonden met de directe belanghebbenden op Hemmeland, Stichting Hemmeland (30 mei 2007), Landschap Waterland als eigenaar van het recreatiegebied, de fam. Kulik als pachter en eigenaar van het Mirrorpaviljoen en een bestuurlijke vertegenwoordiging van de bibliotheek en het jongerencentrum De Bolder. In deze inventariserende gesprekken hebben deze partijen hun belangen kenbaar gemaakt en input gegeven. Na de individuele gesprekken is op 26 juni 2007 een workshop gehouden waarin een brede kring van belanghebbenden in het stadium van visievorming algemene en specifieke belangen heeft kunnen inbrengen en heeft kunnen mee discussiëren over de eerste ideeën voor een stedebouwkundige en landschappelijke visie voor het Hemmeland.

De resultaten van de workshop zijn meegenomen bij de verdere uitwerking van deze visie. Op 23 oktober 2007 is aan dezelfde kring van belanghebbenden + (duo)raadsleden een uitgewerkte conceptvisie gepresenteerd en opnieuw bediscussieerd. Ook het resultaat van deze discussie heeft geleid tot aanpassingen. Na dit uitgebreide proces, waarbij alle belangrijke stakeholders van Hemmeland direct betrokken zijn geweest, is het concept van de stedebouwkundige visie Hemmeland (dd. april 2008) in de formele inspraakprocedure gebracht. Deze concept visie heeft vanaf 6 juni 2008 gedurende drie weken ter visie gelegen. Daarnaast is er op 11 juni 2008 in het gemeentehuis van Waterland informatieavond geweest over de conceptvisie een. De inspraakprocedure en de aankondiging van de informatieavond zijn beiden (op 5 juni 2008) gepubliceerd in het huis-aan-huisblad Ons Streekblad.

Gedurende de inspraaktermijn is een aantal schriftelijke inspraakreacties ingekomen deels vergezeld van een lijst met handtekeningen. De genoemde reacties en vragen zijn door de gemeente beantwoord en samen met de reactie van het college samengevat in een nota van beantwoording van 28 oktober 2008. Op 4 december 2008 heeft de gemeenteraad de concept visie Hemmeland van april 2008 en voornoemde nota van beantwoording vastgesteld. De nota van beantwoording is nu verwerkt en het document dat nu voor u ligt is daarmee de definitieve versie van de stedebouwkundige en landschappelijke visie voor het Hemmeland te Monnickendam (dd. Juni 2009).



Hemmeland Monnickendam