

Raadsvoorstel

Documentnummer ZM19.03495

Datum 18 november 2020

raadsvergadering

Raadscommissie Grondgebied

Programma Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting

Portefeuillehouder G. Wienhoven

Herontwikkeling Hotel Plasmolen

Inleiding

De gemeenteraad van Mook en Middelaar heeft op 11 oktober 2018 een besluit genomen met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie Hotel Plasmolen. De gemeenteraad heeft een ontwikkelrichting vastgesteld. Het gaat om de volgende voorwaarden:

- a. een samenhangende ontwikkeling geënt op de Engelse landschapstijl met behoud en versterking van de landschappelijke-, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- b. de ontwikkeling van een beeldbepalend gebouw aan de Molenplas, bestaande uit ca.10-15 appartementen (woonfunctie) en een (kleinschalige) horecavoorziening die aansluit op de gewenste kwaliteit van horeca in Plasmolen;
- c. de ontwikkeling van ca.6 villa-achtige woongebouwen in het groen;
- d. het realiseren van een doorsteek voor voetgangers en fietsers van de Rijksweg naar de Muldershofweg.

Op basis van deze voorwaarden zijn er diverse stappen genomen om het plan verder uit te werken. Echter, de gewenste (kleinschalige) horecavoorziening blijkt steeds weer een struikelblok te zijn. De eigenaar/ontwikkelaar heeft nu gevraagd om de ontwikkelrichting (kleinschalige) horecavoorziening te laten vallen. Daarnaast wordt ook ten aanzien van de verkeersafwikkeling voorstellen gedaan. In dit raadsvoorstel zal met name ingegaan worden op het verzoek omtrent horeca. De eventuele verkeersafwikkeling zal in nader overleg tussen de gemeente, de initiatiefnemers en de omwonenden moeten worden bepaald

Voorstel

1. In te stemmen met het verzoek om horeca niet als voorwaarde te stellen bij de ontwikkeling van Hotel Plasmolen;

Beoogd effect

Wanneer de voorwaarde horeca komt te vervallen voor de ontwikkeling van Hotel Plasmolen verdwijnt een belangrijk knelpunt voor herontwikkeling van het gebied. Zowel de ontwikkelaar als ook de omgeving hebben bezwaren bij horeca in het plangebied. De ontwikkelaar, omdat hij zegt geen geschikte exploitant voor de horeca te kunnen vinden. Hij geeft aan dat kleinschalige horeca niet of slecht te exploiteren is in het plangebied. De omgeving is bang voor overlast. Wanneer de gemeente de voorwaarde horeca laat vallen is het de verwachting dat de planontwikkeling voorspoedig opgepakt kan worden en dat er toegewerkt kan worden naar een bestemmingsplan en uiteindelijk de bouw van de woningen en de verdere inrichting van het plangebied.

Context

De gemeenteraad heeft op 11 oktober 2018 een besluit genomen over de toekomstige ontwikkelrichting van de locatie Hotel Plasmolen. Naar aanleiding van de gestelde randvoorwaarden voor de ruimtelijke ontwikkeling geeft de ontwikkelaar aan dat er door een afvaardiging van belangenbehartigers diverse gesprekken zijn gevoerd met omwonenden, belanghebbenden en raadsfracties. Door de eigenaar/ontwikkelaar wordt aangegeven dat er veel weerstand is tegen de komst van horeca. Daarnaast wordt door de eigenaar/ontwikkelaar aangegeven dat een (kleinschalige) horeca voorziening onder het appartementencomplex niet of slecht te exploiteren is. De weerstand van de omgeving tegen de horeca wordt bevestigd in de verslagen die zijn gemaakt van de bijeenkomsten met de omwonenden. Gezien de bezwaren vanuit de omgeving alsook de bezwaren vanuit de eigenaar/ontwikkelaar heeft de eigenaar/ontwikkelaar de gemeente verzocht om de voorwaarde horeca in het plan Hotel Plasmolen te laten vallen. De ontwikkelaar heeft het verzoek zowel aan de gemeenteraad als aan het college van B&W gericht.

In aanvulling op het verzoek heeft de eigenaar/ontwikkelaar aangegeven dat hij wil meewerken om van de locatie Hotel Plasmolen een mooi woon- en leefgebied te maken door extra te investeren in de openbare ruimte van het plangebied en dan met name in de verbinding tussen het Muldershofplein en de St. Jansberg. Denk hierbij bijvoorbeeld aan looproutes, extra parkeerplaatsen, bankjes, vissteiger etc. Door de eigenaar/ontwikkelaar is een landschapsplan opgesteld welke een eerste aanzet moet zijn van een definitief inrichtingsplan. Het landschapsplan is gepresenteerd aan de direct aanwonenden van het plangebied. De omwonenden hebben positief gereageerd op de plannen van de ontwikkelaar.

Argumenten

Ruimtelijke ordening

Met de door de gemeenteraad meegegeven ontwikkelrichtingen ontstaat er in Plasmolen tussen de Rijksweg en de Muldershofweg een aangesloten woonwijk met woningen in het duurdere segment met daar middenin een (kleinschalig) horecabedrijf van circa 150 m². De Bewonersgroep Plasmolen, en aldus de Bewonersgroep ook de direct aanwonenden, hebben aangegeven dat zij bij voorkeur geen horeca willen. Zij vinden dat er een duidelijke scheiding moet zijn tussen wonen en horeca in Plasmolen.

Door de eigenaar/ontwikkelaar van de locatie wordt aangegeven dat een marktconsultatie heeft uitgewezen dat een kleinschalige horecavoorziening niet of slecht te exploiteren is op de nieuwe locatie. In een eerder stadium had een

gerenommeerd ijssalon aangegeven zich op die locatie te willen vestigen. Dit was voor de ontwikkelaar onwenselijk.

Het is gebleken dat de bewoners en de ondernemers in Plasmolen conflicterende belangen hebben. Daar waar de bewoners een rustige woonomgeving willen, willen de horecaondernemers juist reuring. Door wonen en horeca meer te scheiden in Plasmolen wordt tegemoetgekomen aan de wensen van de bewoners van Plasmolen. De horeca kan zich verder ontwikkelen op plekken die verder van de woningen zijn gelegen, zoals het Muldershofplein, Witteweg en de Rijksweg. Een potentiële ontwikkellocatie voor horeca is de locatie van de voormalige Chinees aan de Rijksweg in Plasmolen. Dit perceel is recentelijk aangekocht door de gemeente en zal op termijn weer worden verkocht. Het is de verwachting dat horeca dan wel een toeristische functie, eventueel in combinatie met woningbouw, een voorwaarde zal gaan zijn bij de verkoop van dit perceel.

De ontwikkelaar heeft op verzoek van de gemeente het landschapsplan dat bij het principeverzoek is gevoegd verder uitgewerkt. Het landschapsplan borduurt voort op eerdere plannen en maakt gebruik van de bestaande elementen uit het plangebied. Het plan heeft een hoog ambitieniveau en biedt een fraaie ruimtelijke kwaliteit. Belangrijk onderdeel van het landschapsplan is de verbinding tussen de Muldershofweg en de Rijksweg. In het landschapsplan is een fiets- en voetverbinding opgenomen die een verbinding creëert tussen het Muldershofplein en de St. Jansberg. Daarnaast zijn er aanvullende openbare parkeerplaatsen beoogd die via de Rijksweg bereikt kunnen worden.

Door de ontwikkelaar is op 17 juni jl. een bijeenkomst georganiseerd met de direct aanwonenden van het plangebied. In deze bijeenkomst is het landschapsplan (zonder horeca) gepresenteerd. De direct aanwonenden reageerden positief op de plannen. Een verslag van de bijeenkomst is als bijlage bij dit advies gevoegd.

Er ligt vanuit de regio Arnhem Nijmegen een behoorlijke opgave om nieuwe woningen te bouwen. Dit geldt ook voor Mook en Middelaar. De locatie Hotel Plasmolen staat al geruime tijd op het woningbouwprogramma van Mook en Middelaar, maar komt maar niet van de grond.

Er ligt nu een kans om op een unieke locatie een woningbouwontwikkeling van de grond te krijgen. De verwachting is dat wanneer de 'beperking' van horeca wordt weggenomen de ontwikkeling wellicht versneld kan worden uitgevoerd.

Toerisme en Recreatie

Het terrein van Hotel de Plasmolen is al een lange tijd niet in gebruik als horecagelegenheid. Een nieuwe ontwikkeling van horeca hier betekent concurrentie voor de horeca aan het Muldershofplein en de Rijksweg. Dit in een tijd dat de horeca het al zo moeilijk heeft.

Verder wordt vanuit het perspectief van toerisme en recreatie aangegeven dat het wenselijk is om een verbinding te creëren tussen het Muldershofplein en de St. Jansberg. Dit bij voorkeur met een aantal openbare parkeerplaatsen. De verbinding tussen het plein en de St. Jansberg zal een openbaar karakter moeten krijgen. De verbinding zal aantrekkelijke moeten zijn voor zowel de fietser als de wandelaar. Het toevoegen van extra parkeerplaatsen zal een bijdrage leveren aan het oplossen van de parkeerproblematiek in Plasmolen. Het door de ontwikkelaar opgestelde landschapsplan geeft een invulling aan dit wensbeeld.

Proces

Door het schrappen van horeca als randvoorwaarde voor een ontwikkeling is het de verwachting dat de angel uit het planinitiatief wordt gehaald en er snel goede stappen kunnen worden gemaakt met zowel de ontwikkelaar als de omgeving. Op basis van de aangepaste voorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied kan toegewerkt worden naar een definitief plan op basis waarvan een bestemmingsplan kan worden opgesteld en een procedure kan worden opgestart. Met de resterende richtlijnen die de gemeenteraad heeft vastgesteld is het heel goed mogelijk om een kwalitatief hoogwaardig plan te maken waarbij extra aandacht zal worden gevraagd voor een goede ruimtelijke kwaliteit en een kwalitatief hoogwaardige verbinding tussen de Muldershofplein en de St. Jansberg. De ontwikkelaar/eigenaar zal hierbij gehouden worden aan zijn toezegging om extra te investeren in de openbare ruimte van het plangebied.

De precieze ontsluiting van de grondgebonden woningen en het appartementencomplex zullen in overleg tussen de ontwikkelaar en de gemeente bepaald worden. De omwonenden zullen hierin worden meegenomen.

De gemeenteraad heeft in het verleden (kleinschalige) horeca als voorwaarde gesteld voor een ruimtelijke ontwikkeling voor Hotel Plasmolen. Het verder uitwerken van een ruimtelijk plan zonder horeca voor de locatie Hotel Plasmolen kan alleen als de gemeenteraad bereid is om de functie horeca als voorwaarde te laten vervallen.

CONCLUSIE

In dit raadsvoorstel is een aantal argumenten benoemd op grond waarvan de raad het eerder ingenomen standpunt ten aanzien van (kleinschalige) horeca' kan herzien. Alhoewel het college het zeer zou betreuren als de horecafunctie op deze locatie gaat verdwijnen beseft het college ook dat de situatie nu door de coronacrisis voor de hele horecasector drastisch is veranderd. Er is ook nog geen perspectief dat dat snel zal veranderen. We kunnen slecht in de toekomst kijken maar een beslissing verder voor ons uitschuiven zou betekenen dat een ontwikkeling nog heel lang op zich laat wachten, terwijl het aanzien van Plasmolen nu een stevige impuls nodig heeft. De voorgestelde herontwikkeling kan daaraan bijdragen, mits voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden. Wij willen graag verder met de gebiedsontwikkeling van 'Hotel Plasmolen' en zien nu

een goede mogelijkheid om snel stappen te zetten. Wij stellen de raad dan ook voor om de ontwikkelrichting '(kleinschalige) horeca' voor de ontwikkeling van Hotel Plasmolen te laten vallen.

Kantttekeningen

Wanneer de gemeenteraad instemt met het voorstel om horeca niet langer als randvoorwaarde te stellen bij de (her)ontwikkeling van Hotel Plasmolen betekent dit hoogstwaarschijnlijk het einde van een horecafunctie aan de Molenplas. Wij vinden dit vanuit historisch perspectief erg jammer. Wel zal de stijl van de gebiedsontwikkeling in een stijl zijn die past bij de historie van het gebied.

Duurzaamheid

Op dit moment is duurzaamheid nog geen thema bij de ontwikkeling van Hotel Plasmolen. Bij de herontwikkeling van het gebied zal de ontwikkelaar in ieder geval moeten voldoen aan de wet- en regelgeving voor wat betreft duurzaam bouwen.

Participatie

Mocht de gemeenteraad instemmen met het voorstel om de voorwaarde 'horeca' te laten vallen zullen de plannen voor het gebied verder uitgewerkt worden. Dit zal gebeuren in overleg met de omgeving.

Financiën

Op dit moment is dit niet aan de orde.

Communicatie

Op dit moment is dit niet aan de orde

Uitvoering

Wanneer de gemeenteraad instemt met het voorstel om horeca niet meer als voorwaarde te stellen voor de gebiedsontwikkeling van Hotel Plasmolen zullen wij dit besluit snel terugkoppelen met de ontwikkelaar. De verwachting is dat de ontwikkelaar vervolgens de dialoog met de omgeving aangaat en de plannen snel uitwerkt in een concreet plan dat in een (ontwerp)bestemmingsplan kan worden verwerkt. Mogelijk dat de bestemmingsplanprocedure begin 2021 kan worden gestart.

Raadsvoorstel

Mook, 13 oktober 2020

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,



De secretaris,
J.M.G. Smits - de Kinkelder



De burgemeester,
mr. drs. W. Gradisen

Bijlage(n)

1. principeverzoek ontwikkelaar Hotel Plasmolen.
2. landinrichtingsplan;
3. verslag bewonersbijeenkomst van 17 juni 2020;