

ADVIES

SUPERVISIE FORT DEN HAAKWEG

datum : 22 maart 2017
onderwerp : eindadvies supervisie gebiedsontwikkeling Fort den Haakweg, Vrouwenpolder
aan : college van B&W, commissie RO, gemeenteraad
van : Spacevalue, Marty van de Klundert

De planvorming voor de gebiedsontwikkeling Fort den Haakweg e.o. nadert een volgend beslismoment. Er is voor gekozen om dit moment te knippen in twee delen. Het eerste deel bestaat uit het landschappelijk inrichtingsplan voor het gebied (BoschSlabbers) en voorliggend eindadvies supervisie over de initiatieven (Spacevalue). Het voornemen is om 'deel I' in de commissie- en raadsvergadering van april voor te leggen. De behandeling van 'deel II' volgt zodra de inhoud ervan voldragen gereed is.

advies

In lijn met de overwegingen zoals besproken met alle raadsfracties op 13 en 14 maart jongstleden geef ik een **positief advies onder voorwaarden**. Deze voorwaarden gaan over 'deel II', waarvoor geldt:

- er dient een goede argumentatie en verwerking te komen van de zienswijzen in het bestemmingsplan;
- er moet een actualisatie van de globale grondexploitatie worden afgerond, gebaseerd op het inrichtingsplan;
- er moeten afstemmingsgesprekken worden gevoerd over de (concept) realisatieovereenkomsten, waarbij de aspecten zoals (bank-)garanties, eventuele ontbindingsclausules en een kwaliteitsbepaling per uitwerking staan gefixeerd zodat deze ondertekend zijn bij de besluitvorming.

overwegingen

Onderstaand een beknopte onderbouwing van het advies:

een grillig, maar consistent planvormingstraject

De aanstaande besluitvorming over de gebiedsontwikkeling Fort den Haakweg e.o. is een belangrijk moment. De publiekrechtelijke kaders worden vastgesteld (via het bestemmingsplan) en de realisatie wordt geborgd (via de anterieure overeenkomsten). Na besluitvorming worden de sturingsmogelijkheden door de gemeente op de ontwikkeling beperkt.

In het planvormingsproces is dat overigens een logische, volgende stap. Er is een uitvoerig traject doorlopen om samen met lokale ondernemers en inwoners te werken aan de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Vrouwenpolder. Concreet in de vorm van een

gebiedscoalitie met vier ondernemers en de gemeente, onder onafhankelijk voorzitterschap en supervisie met toezicht door de voorzitter van de dorpsraad.

Binnen dat traject zijn regelmatige terugkoppelingen gegeven over de voortgang aan de dorpsraad, het college, de gemeenteraad en andere partijen. Er zijn drie beslisdocumenten gepasseerd waar de aanstaande besluitvorming op gebaseerd is:

- Het dorpsplan Vrouwenpolder (februari 2012);
- Het ontwikkelplan Fort den Haakweg (oktober 2014);
- De nota supervisie Fort den Haakweg (juni 2015).

strikt hanteren van de kaders

Meer recent - met name naar aanleiding van de terugkoppeling aan de raadscommissie in november - bleek, dat de uitwerking van initiatieven neigde naar 'voortschrijdend inzicht' en alternatieve voorstellen. Veel van de voorstellen waren echter geen verbetering van (de ruimtelijke kwaliteit van) het plan. Vanuit supervisie is een interventie gedaan op het proces, waarbij alle initiatieven strikt teruggebracht zijn tot binnen de kaders. Dat heeft geleid tot onderstaande resultaten voor het geheel en per initiatief.

meerwaarde van het geheel

Het landschappelijk inrichtingsplan fixeert alle initiatieven en garandeert samenhang in het gebied. Het geeft zicht op de realisatie van een kwalitatief vrijetijdslandschap dat zonder begrenzungen door mensen kan worden gebruikt. In dat geheel kunnen de nieuwe tennisvelden, de schietbaan en telefoonmast worden ingepast en wordt de inrichting van de Fort den Haakweg en de nieuwe verbindingsweg uitgewerkt. De hoeveelheid bebouwing is verminderd ten opzichte van eerdere plannen door beperking van de omvang van initiatieven en het weghalen van de natuurhuisjes. De totale parkeerbehoefte is nader bepaald en ingepast, met name in de centrale landschapspark. Verder legt de padenstructuur de verbinding in het gebied, onder meer via 'Het Pelgrimspad' als cultureel geladen verbijzondering. Door de integrale aanpak van het landschappelijk inrichtingsplan over de grenzen van eigendommen heen ontstaat er een duurzame, ruimtelijk functionele kwaliteitsverbetering van het gebied.

hotel Duinoord

De ontwerptekeningen tonen een 4-sterren hotel, waarvan het totaalvolume is verkleind ten opzichte van het ontwikkelplan. Het nieuwbouwdeel is afgestemd op de bestaande bebouwing en een landschappelijke inpassing - inclusief parkeren - zorgt voor een goede aansluiting op het omliggende gebied. Als markant punt in het gebied is er een accent van vier bouwlagen, wat gelijk ligt aan de hoogte van de begroeiing op de duinkruin. Met name het restaurant en de zaalruimte biedt toegevoegde waarde voor het dorp, voor bijvoorbeeld bijeenkomsten en vergaderingen.

receptiegebouw Breezand

Het ontwerp voor het receptiegebouw presenteert zich als spil in het verhuurbedrijf van Breezand Vakanties. Met het gebouw willen de initiatiefnemers het imago als "sleuteladres" voor de verhuur en het beheer van circa 650 bestaande verhuuraccommodaties en vakantiewoningen naar de toekomst herkenbaar neerzetten. Bij die ambitie past een markant, hedendaags gebouw met een onderscheidende uitstraling. Als voorwaarde daarbij hebben we gesteld, dat de nagestreefde kwaliteit van het receptiegebouw bovengemiddeld dient te zijn. Ook in de realisatie en het beheer. De sfeerbeelden van de opzet in volumes en geleding, met referentie naar het duinlandschap en bijpassende keuze voor materialisatie en detaillering past daar in.

Het totaalvolume valt binnen het maximum van 3.000 m² en huisvest functies zoals een receptie, sportshop met fietsenverhuur, brasserie, bowling en fitness- en wellnessfaciliteiten. Onderdeel van de wellness is een multifunctionele ruimte, die een toegevoegde waarde heeft voor het dorp (bijvoorbeeld voor bewegingsonderwijs en senioren gym). Qua duurzaamheid is de ambitie van het receptiegebouw ook aanzienlijk. Gebaseerd op een energiestudie worden er maatregelen genomen voor het beperken van de ecologische footprint en het hanteren van een energiezuinige bouwmethodiek, wat leidt tot een nagestreefde GPR-score van 8.

Outdoorpark

Het ontwerp voor het Outdoorpark maakt gebruik van de bestaande groenstructuur van de sub-tropische tuin. Het aantal trekkershutten is verminderd tot 25 eenheden en de ontwerpen voor beheerderswoning – verblijfseenheden – horecagebouw zijn onderling in sfeer afgestemd. Vanuit het horecagebouw wordt de gezamenlijke exploitatie met de Pitch&Putt georganiseerd.

Pitch&Putt en visvijvers

Het ontwerp voor de golfbaan, de visvijvers met kantinegebouw en de 9 vakantiewoningen zijn uitgewerkt tot een samenhangend geheel. De vakantiewoningen zijn teruggebracht tot een begane grondvlak van 90 m² en de landschappelijke inrichting is beeldbepalend voor het gebied.

tot slot

Met voorliggend eindadvies is er een natuurlijk moment om de rol van supervisie in de gebiedsontwikkeling Fort den Haakweg e.o. te beëindigen. Wat betreft de verdere voorbereiding van de gebiedsontwikkeling tot realisatie geven wij nog een advies aan de gebiedscoalitie.

Bij diverse raadsfracties merkte ik behoefte om het proces van gemeentelijke regie in een breder kader te evalueren. Ondanks waardering over de supervisie leven er vragen zoals: hoe houden we grip in het begin van dit soort projecten? Wat ging goed, wat kan er beter? Waar liggen de afbreukrisico's? Onderstaand daarvoor een aanbeveling over gemeentelijke regie op ruimtelijke kwaliteit in een veranderende context.

aanbeveling

De gemeente Veere heeft een hoge gemiddelde kwaliteit van de kernen en het landschap. De kwaliteit van de fysieke leefomgeving is een resultante van zorgvuldig omgaan met bouwen en inrichten. De gemeente heeft daarin vaak het voortouw genomen, maar we merken dat het accent steeds meer bij initiatiefnemers komt te liggen.

Uit gesprekken met raadsleden en andere betrokkenen en vanuit de ervaring in de begeleiding van de gebiedsontwikkeling Fort den Haakweg e.o. blijkt, dat ruimtelijke kwaliteit niet vanzelf ontstaat en ook niet slechts de optelsom is van individuele belangen. Het organiseren van ruimtelijke kwaliteit is en blijft een publieke belang, waar de gemeente niet om een regierol heen kan. Alleen, de manier waarop deze regierol wordt ingevuld verandert.

Mede in het licht van de komende Omgevingswet neigt gemeentelijke regie te verschuiven van sturend en toetsend, naar meer begeleidend en faciliterend. Maar terecht kan worden opgemerkt dat de gemeenteraad daarin zelf haar positie kan bepalen. Mijn aanbeveling zou zijn, om het debat over de kaderstellende positiebepaling vanuit de gemeenteraad verder te voeren en daarbij de evaluatie van projecten zoals Fort den Haakweg te betrekken.

Bij de ontwikkeling van de Fort den Haakweg is de begeleidende rol en de borging van ruimtelijke kwaliteit onder meer via supervisie georganiseerd. Terugkijkend blijkt dat supervisie de kwaliteit van besluitvorming en motivering van besluiten heeft vergroot. En dat afweging van criteria in relatie tot respect en begrip voor de bedoeling van initiatiefnemers in zekere mate mogelijk is. Maar toch zijn er kanttekeningen. De resultaten zijn sterk afhankelijk van de uitgangspunten en sturingsmiddelen zoals aan het begin bepaald zijn. Van het goed inrichten van de gemeentelijke organisatie op deze vorm van werken. En van de aandacht voor de (professionele) ondersteuning van initiatiefnemers. Want: "vrijheid geven = verantwoordelijkheid nemen".