

Stichting Hemmeland
H. Reyntjeslaan 136,
1141 HB Monnickendam,
tel. 0299 - 65 2759

Aan:
B&W gemeente Waterland
T.a.v. wethouder Kools
Pierebaan 3
Monnickendam

Monnickendam, 8 juni 2012

Geachte heer Kools,

In een gesprek op 4 aug 2011 heeft u mij verteld, dat u zich uitvoerder voelt van het raadsbesluit van 8 dec 2008 betreffende het Mirror hotel. Deze brief appelleert hieraan nu er een nieuwe tekening van dit gebouw op het gemeentehuis ligt.

Er ligt nu sinds 30 maart 2012 een nieuw ontwerp, dat qua massaliteit niet afwijkt van het vorige, dus het voldoet evenmin als het vorige ontwerp aan de gestelde kaders.

Enige opmerkingen onzerzijds over dit ontwerp zijn:

1. Het vorige ontwerp is afgewezen met het argument, dat het gebouw te massaal was voor de kwetsbare omgeving. Hiermee was de stichting Hemmeland het volkomen eens. De gemeenteraad heeft juist om deze reden in de vergadering van 11 dec 2008 de kaders voor de afmetingen gesteld: maximaal 4000 vierkante meter BVO en een maximale hoogte van 14 meter boven het maaiveld.

Het ontwerp d.d. 30/3/2012 is 15 meter hoog en heeft een BVO van 4568 m2, dus het voldoet niet aan de kaders gesteld door de gemeenteraad. De bijlage geeft nadere bijzonderheden.

2. Op tekening VO.2 is goed te zien wat dit gebouw voor het drukste strandje van Waterland gaat betekenen: *Het strand is als recreatiestrand verloren.*

3. De aangrenzende binnendijkse bebouwing ligt op een hoogte van NAP -0,80 meter. *Dit gebouw torent daar dus bijna 17 meter bovenuit.*

4 De bestaande begroeiing bestaat uit 40 jaar oud, snelgroeiend hoog opgeschoten bos, dat dringend aan vervanging toe is. Dit betekent, dat de groenwand, die nu de bouwplaats afschermt van de omgeving, binnenkort verdwijnt. Een groot gedeelte ervan moet al wijken voor het hotel; de rest valt daarna vanzelf om.

Tekening VO.5 geeft ten onrechte de indruk, dat de bomen tot de gevel blijven staan. De eisen van toegankelijkheid van de brandweer en onderhoud vereisen een berijdbare ruimte rond het gebouw.

Uit de bijlage blijkt, dat dit ontwerp qua massaliteit niet afwijkt van het vorige ontwerp en dat er twee pogingen in het ontwerp zijn ingebouwd om het gemeentebestuur te misleiden.

Wij verwachten dus, dat het oordeel van B&W dus ook niet afwijkt van het vorige oordeel.

Wij hopen dit spoedig van u te horen.

Namens de Stichting Hemmeland,
Met de meeste hoogachting,

Dr. F. Udo
Voorzitter.
Email: fredudo@xs4all.nl

Bijlagen: 1

Kopie: Leden van de gemeenteraad.

Bijlage.

Eerste misleiding.

Op de tekening staat op bladzij VO.2 een totaal oppervlakte kleiner dan 4000 m² aangegeven. Dit is het netto oppervlak van de gebruiksruidtes, niet de BVO.

De definitie van BVO zegt:

Bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte (BVO) telt de oppervlakte van alle binnenwanden, schachtruimten en het deel van de woning scheidende wanden tot het hart van de scheidingslijn mee.

BVO wordt gemeten langs de opgaande scheidingsconstructie, dus langs de buitenomtrek van een buitenwand (voor/achtergevel), of de hartlijn van een woning scheidende wand (bouwmuur).

Meting van de bruto afmetingen levert voor het huidige ontwerp een totaal BVO van 1526 m² per laag. Dit is dus totaal 4578 m² of wel een overschrijding van het gestelde kader met 14%.

Tweede misleiding.

De totale hoogte van het gebouw is 15,0 meter.

De tweede verdieping heeft een hoogte van 6,5 meter onder het gedeeltelijk platte dak.

De tekening is dus onvolledig: Er is nog een derde verdieping gepland.

De totale massa van het gebouw kan gemeten worden door de oppervlakte per laag (1526m²) te vermenigvuldigen met de totale hoogte (15 m)

Het totale volume is nu $15,0 \times 1526 = \mathbf{22890}$ kubieke meter.

Het vorige ontwerp was 15,8 meter hoog en had een oppervlak per laag van 1450 m².

Het totale volume was $15,8 \times 1450 = \mathbf{22910}$ kubieke meter.

Het volume, dus de massaliteit van het huidige ontwerp is gelijk aan die van het vorige ontwerp.

F.U.