

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 14 december 2017
Agendnummer :
Datum : 21 september 2017

Onderwerp

Realisatie hotel op de haven van Urk

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

Vorbereidingskrediet van €100.000,- uit het Investeringskrediet beschikbaar stellen voor nader onderzoek voor de verdere realisatie van een hotel op de haven van Urk.

Inleiding

In de nota *Toerisme en recreatie Urk 2012-2019* en in de *Horecanota 2015* is behoefte aan verblijfsaccommodatie uitgesproken. Plan *De Parel van Flevoland* gaat uit van de realisatie een restaurant en verblijfsaccommodatie (hotel) in het havengebied. De *Structuurvisie 2035+* verwijst voor de invulling op de locatie haven naar het *Masterplan Hart van Urk*. Dit masterplan gaat niet in op de invulling van de nieuwe functie. In de *Visie op de bestaande haven van Urk* is een zoekgebied van circa 1000 m² voor een hotel aan de westkant van het haventerrein vastgesteld.

Op basis van bovenstaande visies en beleidsstukken zijn een aantal acties op basis van een plan van aanpak uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn hieronder kort samengevat.

Gemeenteraad is in maart 2017 geïnformeerd

Tijdens de informatieve raadsbijeenkomst op 2 maart 2017 is de gemeenteraad geïnformeerd over het plan van aanpak voor de ontwikkeling van een hotelvoorziening op Urk. Dit plan is positief ontvangen. Op basis daarvan heeft Horwath HTL in maart 2017 opdracht gekregen voor het uitvoeren van een behoefte- en locatieonderzoek. Een van de onderdelen van het onderzoek was het toetsen aan de ladder voor stedelijke ontwikkeling.

Historisch overzicht hotelontwikkeling op Urk

Ter plaatse van de locatie Staartweg 20 (Koningshof Party & Events) is in het bestemmingsplan De Noord planologische ruimte opgenomen voor de ontwikkeling van een hotel. Van deze mogelijkheid is tot heden geen gebruik gemaakt. Wel is in het onderzoek door Horwath HTL rekening gehouden met de aanwezige planologische ruimte. Deze is berekend en vastgesteld op maximaal 73 hotelkamers.

Behoefteonderzoek hotelaccommodatie op Urk

Uit het behoefteonderzoek van Horwath HTL komen de volgende resultaten naar voren, te weten;

- Op Urk is marktruimte voor 113 hotelkamers met een bandbreedte;
- Rekening houdend met de mogelijkheid van 73 hotelkamers aan de Staartweg 20 kunnen er op Urk 40 nieuwe hotelkamers gerealiseerd worden voor een hotel op de haven. Het aantal van 40 is het gemiddelde van de berekende bandbreedte van 10 tot 70 kamers;
- Horwath HTL adviseert de gemeente Urk 50 hotelkamers op te nemen als uitgangspunt voor een nieuwe hotelontwikkeling. De 50 kamers passen binnen de aangegeven band-breedte en biedt de ontwikkelaar ruimte vorm te geven aan een passend hotel;
- De vraag naar hotelaccommodaties is zowel toeristisch als zakelijk.

Locatieonderzoek

Horwath HTL adviseert de locatie haven verder te verkennen voor hotelontwikkeling op Urk. De locatie haven is het meest kansrijk vanwege de ligging in de haven nabij het oude dorp en het toeristisch kerngebied.

Belangstelling vanuit de markt

Tot heden hebben een aantal serieuze partijen zich bij de gemeente Urk gemeld, die concrete belangstelling hebben voor het eventueel ontwikkelen van een hotel op de haven. Hieruit blijkt dat mogelijk maken van een hotel op de haven aansluit op de belangstelling vanuit de markt.

Rol van de gemeente in het vervolgproces

Ons college heeft de keuze gemaakt in het vervolgproces een regierol te vervullen. De gemeente Urk houdt hierdoor grip op de ontwikkeling door ruimtelijke kaders vooraf in een stedenbouwkundig plan en visie op de beeldkwaliteit te stellen. De ontwikkelaar stelt het bestemmingsplan op. Door het vooraf stellen van de ruimtelijke kaders heeft een ontwikkelaar op onderdelen de ruimte om het hotel vorm te geven. Dit schept voorwaarden voor een ontwikkelaar een haalbare businesscase op te stellen.

Vervolg koers bepalen

Voor het kunnen zetten van de volgende stappen is het nodig enkele onderzoeken te doen. Het gaat om onderzoek naar de waterveiligheid, milieuhinder, archeologie fauna en flora en stedenbouwkundige aspecten. Hiervoor stelt de gemeenteraad het benodigde krediet beschikbaar.

Informatieve raadsvergadering 2 november 2017

Uw college heeft op 21 september 2017 (bijlage I) ondermeer besloten het voornemen te hebben voor het ontwikkelen van een hotel op de bestaande haven van Urk. Tijdens de informatieve raadsvergadering van 2 november 2017 is het behoefteonderzoek toegelicht.

Beoogd resultaat / effect

Het uitvoeren van onderzoeken om te komen tot realisatie van een hotelaccommodatie op de haven van Urk.

Argumenten

De haven is reeds benoemd als zoeklocatie in het huidige beleid.

In plan "De Parel van Flevoland" is op de haven de realisatie van een restaurant en verblijfsaccommodatie (hotel) van 1000m² aangegeven. Volgens het Masterplan Hart van Urk, waar de Structuurvisie 2035+ naar verwijst, is nieuwe bebouwing op de haven wenselijk. Deze locatie sluit aan op het beleid van de gemeente Urk.

Locatie haven heeft de meeste potentie vanwege ligging

Horwath HTL geeft aan dat op basis van hun analyse in het behoeftenonderzoek de haven de beste locatie is voor een hotelontwikkeling op Urk. De ligging nabij de haven, het oude dorp en het toeristisch kerngebied zijn daarvoor de voornaamste argumenten.

Inkomsten generen door gronduitgifte

De gemeente is eigenaar van de grond en kan door erfpacht inkomsten genereren. Daaruit kunnen de kosten van de onderzoeken gedekt worden. De dekking uit het Investeringskrediet betreft een tijdelijke dekking van deze kosten.

Kosten voor onderzoek zoals milieu, archeologie en waterveiligheid komen voor rekening van de gemeente.

Bij een regisserende rol voert de gemeente Urk een aantal zaken zelf uit. Het uitvoeren van onderzoeken is nodig voor het stellen van ruimtelijke kaders. De kosten hiervan komen voor rekening van de gemeente Urk.

Kanttekeningen

Mogelijkheid van een desinvestering voor gemeente Urk

Er bestaat de mogelijkheid (een deel van de) gemaakte kosten voor onderzoeken en het opstellen van ruimtelijke kaders te bekostigen uit de grondopbrengst of een nog op te stellen overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente Urk. Hoewel we dit niet verwachten kan niet uitgesloten worden dat er op basis van de noodzakelijke onderzoeken mogelijk onoverkoombare belemmeringen naar voren komen om een hotel te ontwikkelen op de haven. Verder is het van belang zodanige kaders te stellen dat een haalbare exploitatie mogelijk is. Voorkomen moet worden dat een serieuze ontwikkelaar afhaakt en de gemaakte kosten niet te verrekenen zijn.

Selectie van exploitant/ontwikkelaar kan in een later stadium mislukken

Bij een regisserende rol wordt pas een ontwikkelaar gezocht nadat de (ruimtelijke) kaders door de gemeente Urk zijn vastgesteld. De kans bestaat dat er geen ontwikkelaar is die binnen de gestelde kaders een hotel wil/kan ontwikkelen op Urk. In dat geval ontstaat er een nieuwe situatie die vraagt om een bijstelling.

Geen grip op daadwerkelijke realisatie

Wanneer de (ruimtelijke) kaders door de gemeente zijn vastgesteld heeft de gemeente daarna geen invloed meer op de daadwerkelijke realisatie van een hotel. Een ontwikkelaar moet de realisatie oppakken. Uitgangspunt is dat de realisatietermijn contractueel wordt vastgelegd.

Hotel moet uiterlijk 2022 gerealiseerd zijn i.v.m. ZZL- subsidie

De gemeente Urk ontvangt circa € 2.500.000,- subsidie van de provincie Flevoland voor uitvoering van plan De Parel van Flevoland. Een hotelontwikkeling op de haven is onderdeel van dit plan. Om het gehele subsidiebedrag te ontvangen moet het hotel uiterlijk in 2022 gerealiseerd zijn.

Evaluatie

Daar waar mogelijk en nodig wordt uw gemeenteraad naast de gebruikelijke momenten, zoals bij de vaststelling van het bestemmingsplan, geïnformeerd. Alvorens over te gaan tot de wijze van aanbesteding vindt terugkoppeling plaats van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken.

Kosten, baten, dekking

Om de hotelontwikkeling een vervolg te kunnen geven dient er vooruitlopend op verdere ontwikkelingen een budget van €100.000,- beschikbaar te worden gesteld. Dit budget kan worden onttrokken aan het Investeringskrediet en wordt bij begrotingswijziging meegenomen. Indien het komt tot een ontwikkeling van het hotel gaan de opbrengsten uit de gronduitgifte tot het uitgenomen bedrag terug naar het Investeringskrediet. Vanwege de regisserende rol worden er kosten gemaakt tot aan de aanbesteding/gunning van de ontwikkelaar/exploitant. Het ontbreken van een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan zorgt ervoor dat het niet mogelijk is om een adequate raming te geven van de grondopbrengsten.

Bijlagen

Collegevoorstel d.d. 21 september 2017 en concept raadsbesluit

Burgemeester en Wethouders van Urk,

P.C. van Maaren, burgemeester

M. Bogerd, secretaris

Raadsbesluit

Dossiernummer:

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk d.d. 21 september 2017

gezien het advies van commissie II d.d. 29 november 2017

besluit:

1. Een voorbereidingskrediet van €100.000,- uit het Investeringskrediet beschikbaar te stellen;
2. Uitvoering van de voorbereiding van de realisatie van een hotel op de haven van Urk.

Urk, 14 december 2017,

de raad van de gemeente Urk,

de griffier,

de voorzitter,