

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Hotel Van der Valk Zoetermeer 0637460795
Versie	
Auteur	Theeuwen, R r.j.theeuwen@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Wethouder Van Driel
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	Eerstvolgende raadsvergadering cf. RvO raad
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	N.v.t.
Samenvatting	De locatie Zilverstraat is eigendom van de gemeente. In het bestemmingsplan Rokkeveen heeft het perceel de bestemming Bedrijventerrein. De locatie maakt onderdeel uit van het project Lansinghage waarvoor een grondexploitatie door de gemeenteraad is vastgesteld die jaarlijks wordt herzien. In 2017 heeft Van der Valk gevraagd om op deze locatie een hotel te mogen realiseren. Op grond van de negen spelregels (in het bijzonder spelregel 3) van het Grondbeleid is de raad op 13 september 2017 met een memo geïnformeerd over deze ontwikkelingen en de eventuele noodzakelijke wijzigingen van het inhoudelijk en financieel kader als gevolg van het project. Daarna is met Van der Valk een reserveringsovereenkomst gesloten om te onderzoeken of het ruimtelijk en financieel haalbaar is haar concept en programma op deze locatie te realiseren. In genoemd memo is aangegeven dat het college afhankelijk van de uitkomst van onderzoek naar de haalbaarheid een verdere overeenkomst kan aangaan met Van der Valk. In dat geval zou het college bij de raad terug komen voor besluitvorming over de wijziging van de inhoudelijke en financiële kaders van het project Lansinghage. Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in de realisering van het hotel. Met Van der Valk is overeenstemming bereikt over de verkoop van de locatie voor de realisatie van een Van der Valk hotel. In de overeenkomst is een opschortende voorwaarde opgenomen dat het college van B&W deze goedkeurt en de gemeenteraad instemt met wijziging van de eerder gestelde inhoudelijke en financiële kaders.
Bijlagen	1. Begrotingswijziging

Raadsbesluit 0637460795

Hotel Van der Valk Zoetermeer

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 mei 2019

besluit

De raad voor te stellen:

1. de inhoudelijke en financiële kaders van het project Lansinghage als volgt te wijzigen:
 - de realisatie van het gewenste programma bestaande uit een hotel ter grootte van 20.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) en bestaande uit ca. 180 hotelkamers, vergader- en congreszalen, een restaurant, een wellness met zwembad en fitnessfaciliteiten, reclamemast en een casino mogelijk te maken;
 - het verschil in verkoopopbrengst ter grootte van € 1.420.000,-- op te vangen binnen de grondexploitatie Lansinghage hetgeen resulteert na aftrek in een positief blijvend resultaat voor Lansinghage van € 6.800.000,--.
2. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging (nr. 137) vast te stellen.

Over onderdeel 2 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 24 juni 2019

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

De beoogde locatie aan de Zilverstraat is eigendom van de gemeente en heeft op dit moment de bestemming bedrijventerrein. De locatie maakt onderdeel uit van het project Lansinghage waarvoor een grondexploitatie door de gemeenteraad is vastgesteld die jaarlijks wordt herzien. Deze locatie staat al circa 20 jaar te koop. In 2017 heeft Van der Valk gevraagd om op deze locatie een hotel te mogen realiseren.

Op grond van de negen spelregels (in het bijzonder spelregel 3) van het Grondbeleid is de raad op 13 september 2017 met een memo geïnformeerd over deze ontwikkelingen en de eventuele noodzakelijke wijzigingen van het inhoudelijk en financieel kader als gevolg van het project ([raadsmemo 'Ontwikkeling Lus Zilverstraat'](#)). Daarna is met Van der Valk een reserveringsovereenkomst gesloten om te onderzoeken of het ruimtelijk en financieel haalbaar is haar concept en programma op deze locatie te realiseren. In genoemd memo is aangegeven dat het college afhankelijk van de uitkomst van onderzoek naar de haalbaarheid (het wijzigen van het bestemmingsplan, het verkrijgen van een omgevingsvergunning en van overige ter zake doende vergunningen en ontheffingen) een verdere overeenkomst kan aangaan met Van der Valk. In dat geval zou het college bij de raad terugkomen komen voor besluitvorming over de eventuele wijziging van de inhoudelijke en financiële kaders van het project Lansinghage.

Met Van der Valk is overeenstemming bereikt over de verkoop van de locatie Zilverstraat voor de realisatie van een Van der Valk hotel op genoemd perceel grond onder de opschortende voorwaarde dat het college van B&W het goedkeurt en de gemeenteraad instemt met wijziging van de eerder gestelde kaders locatie Zilverstraat. Dit is door Van der Valk Zoetermeer b.v. bekrachtigd door het ondertekenen van de overeenkomst.

Het programma omvat een hotel ter grootte van 20.000 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) en bestaande uit ca. 180 hotelkamers, vergader- en congreszalen, een restaurant, een wellness met zwembad en fitnessfaciliteiten, reclamemast en een casino. Het hotel wordt ca. 75 meter hoog en er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd conform het vigerend parkeerbeleid.

Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in de realisering van een hotel.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

De realisatie van een hotel op deze locatie is mogelijk na een bestemmingswijziging. Afstemming met de provincie over een (voorgenomen) wijziging van de bestemming bedrijventerrein op deze locatie is in het kader van de Verordening Ruimte noodzakelijk.

De locatie is goed bereikbaar en geschikt voor een Van der Valk hotel vanwege de directe ligging langs de snelweg en de in- en uitvalswegen. De hotelnota 2001 geeft duidelijk ruimte voor uitbreiding van huidige hotels en ook voor de komst van nieuwe hotels. Met uitzondering van uitbreiding van 'De Sniep' met een hotelfunctie zijn er na 2001 geen nieuwe hotels gerealiseerd zodat een van der Van der Valk hotel een logische uitbreiding is. Dat er marktruimte is voor een hotel in Zoetermeer wordt nog eens bevestigd door een in februari 2016 uitgevoerde studie naar de hotelmarkt in Den Haag e.o. door bureau Horwath HTL. Het hotel is een essentiële toevoeging voor de businessmarkt vanwege het gevarieerde programma (hotelkamers, vergader- en congreszalen, een restaurant, een wellness met zwembad en fitnessfaciliteiten en een casino).

Gelet op het te realiseren programma is met Van der Valk overeenstemming bereikt over de verkoop van de locatie tegen een marktconforme grondprijs ter grootte van € 2.350.000,-

exclusief BTW en kosten koper. Deze grondprijs is gestaafd met een taxatie door een extern deskundige in opdracht van de gemeente.

Verkocht zullen worden drie percelen grond totaal ter grootte van circa 20.167 m², gelegen nabij de Zilverstraat, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie D nr. 2772 (gedeeltelijk), onder de voorwaarden zoals opgenomen in bijgevoegde koopovereenkomst. Deze verkoop kan plaatsvinden onder de bij een overeenkomst van koop en verkoop gebruikelijke bepalingen en bedingen en de voorwaarden zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende koop-/realisatieovereenkomst.

Daarnaast is overeenstemming bereikt over het realiseren van een tijdelijk casino (door Van der Valk) vooruitlopend op de realisatie van het hotel. De gemeente is bereid om -vooruitlopend op de notariële levering van de gehele locatie- een gedeelte van de te verkopen grond aan koper te verhuren voor een tijdelijk casino met bijbehorende parkeerplaatsen. Het besluit tot vergunningverlening tot exploitatie van een speelautomatenhal aan de Zilverstraat heeft op 3 april 2018 plaatsgevonden en betreft de derde en daarmee laatste vergunning voor een casino in Zoetermeer.

Hiertoe zal een tijdelijke huurovereenkomst worden opgesteld met daaraan gekoppeld een (tijdelijk) recht van opstal. De huurovereenkomst gaat in op het moment dat het te verhuren perceel grond beschikbaar wordt gesteld en eindigt op het moment dat de grond wordt overgedragen. De huurovereenkomst eindigt eveneens indien binnen 3 jaar geen uitvoering wordt gegeven aan de afspraken zoals opgenomen in de tussen partijen gesloten koop-/realisatieovereenkomst i.c. indien blijkt dat het hotel niet zal worden gerealiseerd en daardoor de te verkopen percelen grond niet in eigendom worden overgedragen. De huurprijs bedraagt € 20.000,-- exclusief BTW per jaar.

Financiën

In de grondexploitatie van het project Lansinghage wordt uitgegaan van verkoop van de locatie als bedrijventerrein. De totale opbrengst is op basis van de Nota Grondprijzen geraamd op € 3.770.000,- gebaseerd op bestemming bedrijventerrein. Gelet op het programma dat Van der Valk wil realiseren op deze locatie is met Van der Valk overeenstemming bereikt over een marktconforme grondprijs ter grootte van € 2.350.000,- en gebaseerd op een bestemming die realisatie van een hotel mogelijk maakt. Deze grondprijs is circa € 200.000,- hoger dan de taxatie die door een extern deskundige in opdracht van de gemeente is verricht.

Naar verwachting brengt realisatie van een hotel hogere structurele opbrengsten met zich mee voor de gemeente dan realisatie als bedrijventerrein. Een hotel onderscheidt zich ten opzichte van een bedrijventerrein qua structurele opbrengsten vanwege de toeristenbelasting. Op basis van een door Van der Valk geprognosticeerde kamerbezetting van 70% zouden de inkomsten aan toeristenbelasting circa € 200.000,- op jaarbasis bedragen. Bovendien wordt de (WOZ)waarde van een hotel hoger ingeschat dan de waarde van twee bedrijfspanden conform huidig bestemmingsplan. Grofweg wordt het verschil ingeschat op ca. € 125.000,- per jaar meer OZB inkomsten door de vestiging van het Van der Valk hotel.

Het verschil in geraamde opbrengst en de gerealiseerde verkoopopbrengst wordt opgevangen binnen de huidige positieve grondexploitatie Lansinghage. Het geraamde resultaat van de grondexploitatie neemt af met circa € 1.400.000,- (op contante waarde per 1-1-2018), van € 8.200.000,-- positief naar € 6.800.000,-- positief. Op termijn betekent dit een lagere winstafracht, onder meer aan het RIF.

De huidige grondopbrengst is in het MPG 2018 reeds als risico geformuleerd juist omdat er (eind 2018) nog geen overeenstemming was met Van der Valk over de voorwaarden en besluitvorming. Het MPG ligt op 3 juni 2019 ter besluitvorming voor aan de raad.

De huuropbrengsten voor het tijdelijke casino ter grootte van € 20.000,-- exclusief BTW per jaar komen ten gunste van de grondexploitatie.

Van der Valk heeft aangegeven werkgelegenheid te gaan bieden, onder andere voor 100 tot 150 mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. Bovendien versterkt de komst van een Van der Valk hotel naar Zoetermeer het ondernemers- en vestigingsklimaat.

Samenspraak en Communicatie

De omliggende bedrijven en bewoners van de eraan gelegen woonwijk zullen worden geïnformeerd over de komst van het Van der Valk hotel op deze locatie na besluitvorming. De communicatie tijdens de uitvoering wordt in afstemming met Van der Valk afgestemd en vormgegeven.

Duurzaamheid

Bij uitwerking van de bouwplannen zal rekening worden gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van duurzaam bouwen.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

De toegankelijkheid van het openbaar gebied zal worden ontworpen en getoetst conform afspraken in de BIOR (basis inrichting openbare ruimte).

Rapportage en evaluatie

N.v.t.

Begrotingswijziging

In de bijbehorende begrotingswijziging wordt van de grondexploitatie Lansinghage zowel de post Opbrengsten Bedrijventerreinen als de post Mutatie Onderhanden werken verlaagd met € 1.4 miljoen.