

Vereniging Liberaal Wormerland
Marcel van Tol

Raadsavond van 16 december 2014
Starten vrijstellingsprocedure Hotel Kalverschans.
Witte zaal 20.00 tot 21.00 uur
Starten vrijstellingsprocedure Hotel Wormerland.
Witte zaal 21.00 tot 22.00 uur

Voorzitter,

Zoals al eerder door ons is aangegeven zijn wij tegen de vestiging van nieuwe hotels langs de A7 in de Wijdewormer.
Wij hebben hiervoor de onderstaande motivering.

ECONOMISCHE MOTIEVEN

De bij de stukken gevoegde rapportages roepen de nodige vragen op. Met name omdat deze inmiddels behoorlijk gedateerd zijn, is goed te zien hoe de toenmalige uitgangspunten inmiddels zijn gewijzigd.

In het rapport van Horwath HTL van 21 december 2007 wordt onder andere aangegeven dat men uitgaat van een toenemende economische groei. Het tegendeel is inmiddels bekend.

In het rapport van Horwath HTL van 21 december 2007 wordt onder andere aangegeven dat men uitgaat van een jaarlijkse groei van de vraag naar hotelbedden van 3,1%. Als we dan in ogenschouw nemen dat het aantal hotelkamers in Amsterdam in de afgelopen negen jaar is gegroeid van 18.000 naar 27.000, dan zal duidelijk zijn dat er geen extra hotels meer hoeven te komen om de vraag uit Amsterdam op te vangen. Een nieuw hotel zal dus alleen concurreren met de plaatselijke markt of een nieuwe markt doen ontstaan. Vanwege het feit dat dit laatste niet de bedoeling kan zijn in een beschermd gebied, is het bouwen van een hotel op deze locatie onwenselijk.

Tevens geeft men in het rapport van Horwath HTL van 21 december 2007 al aan dat men bij een hotelvraaggroei van 3,1% een 4 sterren niveau moet aanbieden voor een 3+ prijs om te concurreren met andere hotels. Dit omdat men in dit gebied weinig te bieden heeft.

In het rapport van Horwath HTL van 21 december 2007 staat dat het noodzakelijk is dat een professionele partij gaat uitbaten en dat dit mogelijk Van der Valk zal moeten zijn, zodat het hotel in Purmerend geen concurrent is. Inmiddels wordt er ook al een Van der Valk in Oostzaan gebouwd. Dit hotel zal de eerste overloop van toeristen uit Amsterdam opvangen.

Wat gaat er gebeuren als het hotel failliet gaat door onderbezetting? De verpaupering zal toeslaan of er moet een andere bestemming voor het gebouw gevonden worden?

De volgende stap naar een woonwijk of bedrijfslocatie is dan al gezet, net als bij de Burgerking is gebeurd en we daar nu al een besluit moeten nemen voor de tweede stap. Zie hiervoor de motivatie van ProWinko waarin zij aangeeft dat er bij Burger King verrommeling van het gebied plaatsgevindt. Is dit ook geen Raadsbesluit dat gestoeld is geweest op mooie woorden als verbetering van het milieu (carpool) en werkgelegenheid (stomerij en Burger King)?

ProWinko heeft gelijk dat er meer zwerfvuil is ontstaan in deze hoek, maar laten we het niet erger maken dan het nu is, want als hier in de buurt straks ook nog een leegstaand hotel staat, dan is de verrommeling nog vele malen groter.

OVERWEGINGEN VAN DERDEN

- **Provincie** In het advies van de Provincie van 12 mei 2009 geeft zij aan om alleen kleinschalige hotels toe te staan in deze landelijke omgeving. Dit wordt nog eens bevestigd op basis van de Provinciaal Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van 21 juni 2010 (in werking 1 november 2010) waarin het volgende staat vermeld.

Het hotel is gelegen in landelijk gebied, vallend onder zowel Nationaal Landschap Laag-Holland als de Rijksbufferzone, waardoor alleen kleinschalige recreatieve functies worden toegestaan.

- **RWS** Het advies van Rijkswaterstaat van 11 november 2014 om te wachten met het verlenen van vrijstelling totdat bekend is wat er met de A7 gaat gebeuren en zolang geen kapitaalintensieve bebouwing vlak langs de A7 mogelijk te maken.
- **AZ** Te wachten met de vrijstelling totdat de plannen van AZ m.b.t. het trainingscomplex en alle gevolgen daarvan (zoals verplaatsingen van sportverenigingen) meer duidelijkheid bieden.
- **SAB** Het rapport van SAB geeft aan dat het zeer riskant is om te rekenen op de overflow van toeristen uit Amsterdam als er geen publiekstrekkingen in de buurt zijn. De Zaanse Schans is tot op heden alleen geschikt voor dagtoerisme en zal dus geen overnachtingen bewerkstelligen. Bovendien gaat vanavond de Raad in Zaanstad mogelijk haar eigen glazen ingooien door half zacht beleid te voeren naar de projectontwikkelaar m.b.t. het ten noorden van de Schans gelegen Jacob Vis Terrein, door daar niet bij de stijl van de Schans aansluitende woningbouw toe te staan.

Laten we in ieder geval wachten tot bekend is wat de Raad van Zaanstad besluit alvorens wij hier onze landschapswaarden gaan aantasten, terwijl Zaanstad aan de andere kant het mogelijk onaantrekkelijk maakt voor toeristen door woningbouw toe te staan.

Verder geeft de PVRS (Provinciaal Ruimtelijke Verordening Structuurvisie) aan dat alleen kan worden afgeweken van deze structuurvisie:

- a. Als de noodzaak van de verstedelijking is aangetoond. DIT IS NIET HET GEVAL.
- b. Als er is aangetoond dat de verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen BBG kan worden gerealiseerd. DIT IS NIET HET GEVAL. ER ZIJN INMIDDELS AL GENOEG HOTELS BIJGEKOMEN IN DE AFGELOPEN JAREN. MET NAME IN AMSTERDAM WORDT AL GEWAARSCHUWD VOOR EEN OVERSCHOT AAN HOTELBEDDEN NU VEEL LEEGSTAANDE GEBOUWEN WORDEN GETRANSFORMEERD TOT HOTELS.
- c. Als er aan bepaalde ruimtelijke kwaliteitseisen wordt voldaan, waaronder de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. 6.1.5 Snelwegpanorama's. DIT IS SUBJECTIEF, MAAR IN IEDER GEVAL WORDT DE MAXIMALE BOUWHOOGTE VAN 12 METER OVERSCHREDEN, MAAR OOK DE ASPECTEN 'OPENHEID', 'DONKERTE' EN 'BEBOUWD OPPERVLAK' ZULLEN WORDEN AANGETAST.

ONJUISTE UITGANGSPUNTEN

Naast de tekstgedeelten die vragen oproepen omdat de tekst onduidelijk is, staan er ook enkele onjuiste uitgangspunten in de correspondentie en rapportage aan de Raad. Wij maken hier graag melding van om de Raad tot een juiste en een gefundeerde besluitvorming te kunnen laten overgaan.

- Dat de milieu- en ruimtelijke aspecten geen belemmering vormen voor de realisatie van het bouwplan zoals in het voorstel aan de Raad staat omschreven.
Dit is misschien het geval als er wordt uitgegaan van kleinschalige plannen, maar onze fractie is van mening dat het hier gaat om een grootschalig hotel. Dit druist recht in tegen de uitgangspunten van het overheidsbeleid. 4800 m² en 44.000 m³ (was 15.600 m³)
- Dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De visies voor het gebied geven aan dat bebouwing tot 12 meter hoogte maximaal aanvaardbaar is. Het hotel valt met een hoogte van 13 of 14 meter en een landmark van 27 meter dus niet onder de maximaal aanvaardbare norm. Dit zelfde geldt voor de uitbreiding van de verharding.

- Het in de structuurvisie opnemen van de mogelijkheid om een hotel te realiseren.

Dit wil nog niet zeggen dat de gemeente MOET meewerken aan een vrijstellingsprocedure, zoals in het voorstel aan de Raad staat omschreven.

VRAGEN AAN HET COLLEGE

Verder hebben wij nog enkele vragen waarop wij antwoord van het college willen hebben alvorens er tot besluitvorming wordt overgegaan, zodat er geen besluitvorming op verkeerde gronden wordt genomen.

Punten die vragen opwerpen zijn

- De berekening onroerende zaakbelasting uit het rapport van SAB

Is het juist dat de volgende tarieven voor de OZB van bedrijfspanden geldt voor 2013?

- Eigenaren 0,1724%

- Gebruikers 0,1330%

Totaal 0,3054% = € 250.000,- (raming SAB)

100% = € 82.000.000,- waarde hotel Kalverschans

Voor deze opbrengst moeten er ook kosten gemaakt worden zoals riolering, aanvoerweg etc.

Dit zou oveigens betekenen dat de jaarlijkse opbrengst WOZ bedrijfspanden met dit hotel stijgt van € 720.000,- naar € 970.000,-, een stijging van 35%.

- De berekening van de toename in werkgelegenheid uit het rapport van SAB.

Is het juist dat er ca. 100 FTE werkgelegenheid wordt verschaft door de komst van hotel Kalverschans?

In het rapport van Horwath HTL van 21 december 2007 gaat men vanaf het vierde operationele jaar uit van een bezettingsgraag van ongeveer 65% (bij een kamerprijs van € 85,-).

150 kamers x 0,65 (bezettingsgraad) x 365 dagen x € 85,- = € 3.024.938,-

Dit is ongeveer € 30.000,- per werknemer op jaarbasis.

Voor het gemak is er even vanuit gegaan dat er geen andere opbrengsten en kostenposten zijn, maar ook deze zullen waarschijnlijk tegen elkaar wegvallen.

De VVD gaf aan meer werkgelegenheid voor Wormerland te willen creëren terwijl in het rapport staat dat de werkgelegenheid met name voor Zaanstad zal zijn.

SPORTVERENIGINGEN EN RUIMTEGEBRUIK

Citaat internet februari 2014

Gevolgen verenigingen Kalverhoek

De komst van AZ is volgens de gemeente een grote kwaliteitsimpuls aan het sportpark. Tegelijkertijd heeft dit ook gevolgen voor de huidige gebruikers. Zo gaat AZ samen met voetbalvereniging ZCFC een deel van de beschikbare velden bespelen. Met wielervereniging DTS moet worden onderzocht hoe de plannen van de vereniging en de plannen van AZ samen kunnen vallen. Dit alles maakt onderdeel uit van het haalbaarheidsonderzoek. Alleen voor de scheidsrechters- en hengelsportvereniging moet gekeken worden naar een nieuwe locatie buiten sportpark Kalverhoek. De sportverenigingen zijn de afgelopen maanden betrokken in het proces en de plannen.

Bij de plannen voor de trainingsaccommodatie voor AZ wordt steeds gesproken over de gevolgen voor de bestaande sportverenigingen. Mogelijk moeten deze verenigingen verplaatst worden. Als dit in de Kalverhoek moet gebeuren, dan zal dit zeer waarschijnlijk niet meer mogelijk zijn als

hotel Kalverschans daar gevestigd gaat worden. Om deze reden zien wij graag dat eerst de plannen van AZ zijn uitgekristaliseerd alvorens we extra activiteiten naar dit gebied brengen.

Graag stellen wij hierom de volgende vragen aan het college.

- Wat gaat er met DTS gebeuren?
- Wat gaat er met ZCFC gebeuren?
- Wat gaat er met de scheidsrechtervereniging gebeuren?
- Wat gaat er met de hengelsportvereniging gebeuren?
- Wat gaat er met de overige aanwezige verenigingen gebeuren?
- Wat gaat er met de manege gebeuren? Verhuizing naar Wijdewormer, hoe en waar?
- Welk ruimtegebruik claimt AZ voor nu en in de toekomst?
- Er wordt gesproken in het SAB-rapport om de recreatieve vaarroute over de Zaan verder uit te breiden tot aan de nieuw te ontwikkelen hotels.
Kan het college aangeven wat hiermee wordt bedoeld c.q. de plannen zijn m.b.t. dit onderwerp.

SCHADEVERGOEDING

In de raadsperiode 2006-2010 heeft het toenmalige college fouten gemaakt door onrechtmatige toezeggingen te doen aan de projectontwikkelaar van een van de geplande hotels, waardoor er een dreiging ontstond van een grote schadeclaim voor de gemeente toen er later alsnog geen medewerking werd verleend aan de realisatie van deze plannen. De oppositiepartijen in de voormalige raadsperiode, dus de huidige coalitiepartijen, hebben elke keer gewezen op het gevaar voor een schadeclaim, maar door een correct en duidelijk optreden van onze wethouder Hendriks en de ambtenaren, is deze dreiging van een schadeclaim met de onherroepelijke uitspraak van de Raad van State van 16 oktober 2013 weerlegd.

Door de vrijstellingsprocedure nu weer nieuw leven in te blazen door het besluit van onze Raad van 21 januari 2014 om de art. 19 lid 1 WRO-procedure stop te zetten, in te trekken, ontstaat er opnieuw een onzekere situatie, met name omdat de Provincie nog geen medewerking aan het plan heeft gegeven. Er is dus nog steeds een reële kans dat als de gemeenteraad akkoord gaat met het voorliggende besluit, de plannen alsnog door de Provincie worden tegengehouden. Dit heeft weer tot gevolg dat er door de nieuwe verwachtingen die worden gewekt, er alsnog een schadeclaim kan worden ingediend door de projectontwikkelaar die dan mogelijk wel gehonoreerd moet worden. JHB spreekt in haar bezwaarschrift van 14 maart 2014 al over een schadevergoeding.

Resumerend kan dus gesteld worden dat:

- De werkgelegenheid (100 FTE?) voor het grootste deel naar Zaanstad zal gaan.
- De opbrengst WOZ voor Wormerland geen € 250.000,- maar slechts € 25.000,- zal zijn.
- Er meerdere belangrijke (overheids)partijen zijn die geen voorstander zijn van de hotelplannen.
- Er al 50%, te weten 9000, hotelbedden in de afgelopen zes jaar in Amsterdam zijn bijgekomen.
- Dat er inmiddels een economische crisis gaande is waarmee in de jaren van de rapportages (2007) nog geen rekening was gehouden.
- Dat de groei van de overnachtingen zit in Airbnb en bed&breakfast en niet in de grote hotels.
- Er nog onduidelijkheid is m.b.t. het gebruik van het plangebied door eventueel te verhuizen sportverenigingen.
- De provincie Noord Holland al eerder heeft aangegeven alleen kleinschalige bebouwing toe te staan in het gebied en de hotelplannen dus niet voldoen aan de ruimtelijke onderbouwing.
- Het risico op een schadeclaim van de ontwikkelaars nieuw leven wordt ingeblazen.

HOTEL WORMERLAND

Betreffende Hotel Wormerland komt daar nog bij dat de gemeenteraad enige jaren geleden bij het wijzigen van het bestemmingsplan voor de realisatie van 'Burgerking' duidelijk heeft aangegeven dat er verder geen uitbreidingen in die hoek zouden plaatsvinden. Het gebied maakt inmiddels deel uit van het veenweidevogelgebied (Prov. memo 12 mei 2009).

Voortschrijdend inzicht maakt deze beperking alleen maar waardevoller.

ProWinko doelt heel erg op de recreatieve functie die zij wil gaan vervullen met het hotel en daarom vindt zij dat zij voldoet aan de wens van de Provincie om de recreatieve functie van het gebied te stimuleren.

Echter, daar waar de Provincie praat over recreatie, zo geeft zij in haar memo van 12 mei 2009 aan, bedoelt zij grootschalige en duurzame groengebieden met diverse mogelijkheden voor ontspanning, dagrecreatie en natuurbeleving. Binnen de bufferzones wordt geen verstedelijking toegestaan. De bouw van een groot hotel wordt gezien als verstedelijking. De Provincie geeft daarna letterlijk aan dat conform het beleid er geen mogelijkheid bestaat voor de voorgestelde grootschalige ontwikkeling van beide hotels, ongeacht de inpassing in het landschap.

HOE DUIDELIJK WIL JE HET HEBBEN?

De provincie heeft in het verleden de uitspraak gedaan om geen medewerking te verlenen aan de realisatie van de grootschalige hotels en wacht met het doen van een nieuwe uitspraak op het besluit van de raad. De Provincie laat hiermee duidelijk zien dat ze ook graag een duidelijk nee van de Raad ziet en als dat niet gebeurt, zij als laatste de plannen alsnog kan tegenhouden. We zullen dan als gemeente mogelijk wel met een schadeclaim van de ontwikkelaars komen te zitten. In het verleden is al door de advocaat van ProWinko aangegeven dat de eis tot schadevergoeding ten minste € 518.200,- bedraagt als er geen deugdelijke motivering ten grondslag kan worden gelegd en er weer een verwachting wordt gewekt. Nu is dat nog beperkt gebleven tot een bedrag van € 1.176,- aan proceskosten (uitspraak rechtbank Haarlem 3 december 2012).