De Gemeenteraad Echt-Susteren

Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: donderdag 3 juni 2021
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z21/080516-D - 84751
Datum B&W-verg.: dinsdag 30 maart 2021

Portefeuillehouder(s): G.H.C. Frische
H.E.J.M. Meuwissen

Onderwerp
Project Hotelontwikkeling Poort van Echt - Aasterbergerweg. Projectbeschrijving en kredietaanvraag.

Samenvatting
In dit voorstel wordt de raad geïnformeerd over het project Hotelontwikkeling Poort van Echt. Het bouwplan, bestemmingsplan alsook de noodzakelijke infrastructurele aanpassingen worden toegelicht. Omdat met de realisatie van dit project ook kosten zijn verbonden, verzoekt het college de raad om een uitvoeringskrediet ter beschikking te stellen van EUR 797.000 dat in beginsel wordt gedekt door de van de initiatiefnemer te ontvangen exploitatiebijdragen.

Voorstel
1. In te stemmen met de ruimtelijke planopzet voor het project Hotelontwikkeling Poort van Echt als beschreven in de inhoudelijke toelichting;
2. Een uitvoeringskrediet te voteren van EUR 797.000, te dekken uit de van exploitant te ontvangen exploitatiebijdragen van in totaal EUR 797.000;
3. Begrotingswijziging nr. 15 boekjaar 2021 op programmaniveau vast te stellen;
4. Een claim te noteren op de Algemene Reserve Grondbedrijf van EUR 727.000 voor het geval de kosten voor de aanpassing van de Aasterbergerweg als weergegeven in bijlage 6 voor rekening van de gemeente blijven omdat het niet mogelijk is gebleken om op de planlocatie de voor het bouwplan benodigde bestemmingswijziging onherroepelijk te realiseren.

Inleiding
Op 23 maart 2021 heeft het college de raad via een raadsinformatiebrief op hoofdlijnen geïnformeerd over het initiatief voor een hotelontwikkeling op de locatie Poort van Echt en op 1 april jl. heeft een algemene, digitale informatieavond plaatsgevonden voor het brede publiek.
In dit voorstel willen wij de gemeenteraad concreet en uitvoerig informeren over de plannen, de afspraken die met de ontwikkelaar zijn gemaakt en de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan dat m.i.v. 2 april t/m 13 mei jl. ter inzage heeft gelegen.
Daarnaast wordt de raad in dit voorstel ook gevraagd om een uitvoeringskrediet ter beschikking te stellen voor planontwikkelingskosten (zowel interne als externe) en de aanpassing van de openbare infrastructuur. Ook de gemeente zal namelijk werkzaamheden moeten (laten) uitvoeren om dit plan mogelijk te maken. Deze kosten worden weliswaar vergoed door de ontwikkelende partij, maar het college heeft een raadskrediet nodig, alvorens uitgaven te kunnen doen.

Inhoudelijke toelichting
De planlocatie Poort van Echt is gelegen aan de Aasterbergerweg te Echt ter hoogte van de A2 naast het Tango-tankstation, tegenover het natuurtransferium aan de Bellekeweg. De Aasterbergerweg is een doorgaande weg die zeker tijdens de spitsuren als druk mag worden aangemerkt. Op deze locatie wil Ontwikkelingsmaatschappij Poort van Echt BV graag een gebouw neerzetten waarin een totaalconcept wordt gerealiseerd met meerdere functies die, indien gewenst, deels onafhankelijk van elkaar kunnen worden geëxploiteerd.
Daar de huidige bedrijfsbestemming in verband met de op het perceel maximaal toelaatbare geluidsproductie nog maar zeer beperkt kan worden benut, is een bestemmingswijziging geen verlies voor bedrijventerrein De Loop.

De geplande functies
Het plan voorziet in een hotel met 88 kamers en verschillende horeca-concepten met o.a. een rooftopbar alsook een restaurant met buitenterras. Horeca-ondersteunende voorzieningen in de vorm van flexwerk- en vergadervoorzieningen zullen ook niet ontbreken. Daarnaast is de realisatie gepland van een speelautomatenhal met de uitstraling en allure van een casino en uitgaansgelegenheid.
In het bestemmingsplan zijn deze functies vertaald naar de bestemming 'Horeca' waarbinnen ook nog enkele ondergeschikte functies zoals sport-, fitness en wellnessvoorzieningen en daarnaast bijbehorende ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en kantoren geregeld zijn. Er zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het uitbreiden van het aantal kamers (met verplichting tot aantonen van de actuele regionale behoefte) en het realiseren van grootschalige conferentieruimten (met verplichting tot aantonen van de actuele regionale behoefte). Om de daadwerkelijke realisering van een totaalconcept te bekrachtigen is in de regels van het bestemmingsplan de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat minimaal de functies hotel en restaurant gerealiseerd dienen te zijn alvorens de gronden ten behoeve van de aangegeven horecafuncties mogen worden gebruikt.

De geplande bebouwing
De plek waar het hotel zal worden gebouwd, is gelegen aan een belangrijke 'toegang' tot Echt en op deze plek is het daarom wenselijk een 'landmark' te realiseren in de vorm van een stevige bouwmassa met enige hoogte. Vandaar dat in het bestemmingsplan gewerkt is met een minimale bouwhoogte van 25 meter en een maximale bouwhoogte van 35 meter. Daarnaast is in het bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen om de gewenste situering en vorm van de bebouwing te kunnen borgen. Om bij het ontwerp van het gebouw is in de planregels mogelijk gemaakt dat kleinschalige aanpassingen van het bouwvlak mogelijk zijn, mits de totale oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot.
Van het concept-bouwplan, dat reeds door Welstand is goedgekeurd, de bijlagen 3 en 4 geven impressies weer van het gebouw. Hierbij wordt opgemerkt dat de vormgeving van het buitenterrein op deze impressies niet aansluit op het actuele inrichtingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 5.
Het gebouw bestaat uit een combinatie van hoogbouw met 7 bouwlagen (hoogte 32 m) en laagbouw met 3 bouwlagen. Op de bovenste verdieping van de hoogbouw is de rooftopbar gepland en op het dak van de laagbouw een tweede terras. Het geheel heeft een hoogwaardige, bij de gewenste 4 sterren classificatie passende uitstraling.

Het buitenterrein en de ontsluiting.
De geplande inrichtingsvisie van het buitenterrein met parkeer-, infiltratie- en groenvoorzieningen wordt getoond in bijlage 5. Het buitenterrein biedt voldoende parkeerplaatsen, maar mochten zelfs die in het weekend daadwerkelijk een keer allemaal bezet zijn, kunnen de carpoolplekken op het natuurtransferium als overloop dienen. Het hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt.

De hoofdontsluiting van het plan ligt aan de Aasterbergerweg. De plek is in het bestemmingsplan bindend vastgelegd. In verband met de borging van de zichtlijn op het naastgelegen bedrijf Carwash, is op het direct naast de Tango gelegen deel van de parkeerplaats geen hoge begroeiing gepland. Dat was een uitdrukkelijke wens van dit buurbedrijf, die bij de planvorming is gerespecteerd. De stevige, oude bomen in de hoek van het plangebied nabij de oprit naar de A2 blijven behouden, deze zijn ingepast in de inrichting van het parkeerterrein.
Om een verkeersveilige afwikkeling van de bezoekersstromen te kunnen borgen heeft het de voorkeur om geen extra in/uitrit toe te voegen aan de Aasterbergweg op het stuk tussen Loperweg en oprit A2. Een oplossing is gevonden in een aanpassing van de huidige Tango locatie.

De openbare infrastructuur en de nieuwe Tango locatie
Een overzichtstekening van de te wijzigen/aan te leggen openbare infrastructuur is opgenomen als bijlage 6 en een detailtekening van de nieuwe Tango locatie als bijlage 7.
De inrit vanuit de Loperweg blijft behouden, maar de huidige uitrit van de Tango op de Aasterbergerweg wordt verplaatst naar de noordzijde van de Tango locatie. Ten tijde van de redactie van dit stuk, worden de afspraken daarover vastgelegd in een overeenkomst tussen alle betrokken partijen. Mocht deze overeenkomst onverwachts niet tot stand komen, zal een alternatieve ontsluitingsvariant worden gerealiseerd, welke reeds als wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het concept-bestemmingsplan. De kans dat deze moet worden ingeroepen, is echter klein.
Het in- en uitrijdend autoverkeer naar de parkeerplaats bij het bouwplan rijdt via de in/uitrit op de Aasterbergerweg. Bussen en toeleveranciers die voor 7.00 u arriveren, zullen ook altijd van deze inrit gebruik maken. Dit om het verkeerslawaai voor de woningen aan de Loperweg te beperken. De noordelijke ontsluiting (tevens uitrit Tango) kan dienst doen als calamiteitenontsluiting voor de hotellocatie en indien nodig als ontsluiting voor bussen en toeleveranciers die na 7.00 u arriveren.

Samenhang Aasterbergweg met Programma centrum Echt
De aanpassing van de infrastructuur wordt uitgevoerd door de gemeente met uitzondering van het gedeelte dat is gelegen in plangebied C (zie bijlage 8). Voor de aanpassing van de infrastructuur ontvangt de gemeente een kostendekkende exploitatiebijdrage. Het gedeelte in plangebied C wordt door Poort van Echt in één bouwstroom meegenomen met de uitvoering van de werkzaamheden op de Tango locatie. Dit mede omdat de werkzaamheden binnen plangebied C enkel hoeven te worden uitgevoerd als het bestemmingsplan onherroepelijk wordt, terwijl het wenselijk is om de werkzaamheden aan de Aasterbergerweg voor de planlocatie in één 'bouwstroom' mee te nemen met de herinrichting van de overige, daarop aansluitende weggedeelten, waaronder de aanpassing van de rotonde (Zuiderpoort). Het wordt niet wenselijk geacht om de Aasterbergweg, de belangrijkste ontsluitingsroute aan deze zijde van de kern Echt, meerdere malen binnen een relatief korte periode geheel of gedeeltelijk af te sluiten. Het functioneren van het centrum zal daar teveel onder leiden en dat is zeker in het (hopelijk) post-corona-tijdperk, waarin ondernemers hard aan het herstel van hun ondernemingen werken, absoluut niet wenselijk. Met de herinrichting van het gedeelte van de Aasterbergerweg voor het plangebied, kan daarom niet worden gewacht totdat een eventuele beroepsprocedure voor het bestemmingsplan t.b.v. het bouwplan is afgerond.
Mocht het niet lukken om de gewenste planologische bestemming onherroepelijk vast te leggen, en zou het bouwplan dus niet gerealiseerd kunnen worden, dan hoeft de exploitant de exploitatiebijdrage voor de wijziging van de infrastructuur ook niet te betalen en blijven de kosten voor de herinrichting van de Aasterbergerweg voor rekening van de Gemeente. Mocht dat geval intreden, stellen wij voor de aanlegkosten te bekostigen uit de Algemene Reserve Grondbedrijf.

Regulering plancapaciteit
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is van belang dat toegekende plancapaciteit ook daadwerkelijk wordt benut, omdat niet gebruikte plancapaciteit bouwmogelijkheden elders frustreert. Het is daarom van groot belang dat het Bouwplan daadwerkelijk wordt gerealiseerd. In verband hiermee is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het college de mogelijkheid geeft de bestemming van het Plangebied te wijzigen naar de bedrijfsbestemming zoals thans vastgelegd in Bestemmingsplan "De Loop 2012, 2e herziening". Het college kan van deze bevoegdheid gebruik maken, als de Exploitant het Bouwplan niet binnen vier jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan volledig heeft gerealiseerd en de gereedmelding heeft gedaan. Indien het college van deze bevoegdheid gebruik maakt, heeft Exploitant geen recht op enige vergoeding van planschade als genoemd in art. 6.1 Wro of vergoeding van enige andere vorm van schade. Komt het plan niet tot ontwikkeling, kan zo de bestemming worden teruggedraaid zonder dat Poort van Echt BV recht heeft op een planschadevergoeding.

Ontwerpbestemmingsplan Hotel Poort van Echt
De belangrijkste plandocumenten van het ontwerpbestemmingsplan Hotel Poort van Echt zijn bijgevoegd.
Het gaat om de verbeelding (bijlage 9), de regels (bijlage 10) en de inhoudelijke toelichting (bijlage 11). Het complete ontwerpbestemmingsplan kan m.i.v. 2 april a.s. worden geraadpleegd via www.ruimtelijkeplannen.nl, plannaam: Hotelontwikkeling Poort van Echt.

Financiële toelichting
De gemeente ontvangt van de ontwikkelaar verschillende exploitatiebijdragen:

1. Een bijdrage voor zowel in – als externe planontwikkelingskosten: EUR 70.000.
2. Een bijdrage voor de aanpassing van de infrastructuur: EUR 647.000.
3. Een bijdrage voor de aanleg en aanpassing van kabels- en leidingen van nutsbedrijven: De kosten die in dat kader door de nutsbedrijven aan de Gemeente in rekening worden gebracht, worden door de Gemeente 1 op 1, zonder aftrek of toeslag, in de vorm van een exploitatiebijdrage doorberekend aan Exploitant. In de Begrotingswijziging wordt uitgegaan van een geschat bedrag van EUR 80.000.

Deze bijdragen dekken de volgende, door de gemeente te maken kosten:

1. In- en externe planontwikkelingskosten: EUR 70.000.
2. Kosten voor de aanpassing van de infrastructuur: EUR 647.000.
3. Kosten voor de aanleg en aanpassing van kabels en leidingen van nutsbedrijven: Deze kosten worden thans geschat op EUR 80.000.

Het totaal benodigde krediet (de kostenkant) bedraagt daarmee: EUR 797.000

In de boekhouding worden deze posten verwerkt in een zogeheten faciliterende grondexploitatie. Het bijbehorende grondexploitatiegebied is weergegeven in bijlage 12. Kosten verbonden met de aanleg of wijziging van infrastructuur worden in dat kader niet geactiveerd, maar verrekend met de exploitatiebijdrage.

Voor het geval het bestemmingsplan niet onherroepelijk zou worden en de exploitatiebijdrage van de exploitant daarom niet zou worden ontvangen, terwijl de kosten voor de aanpassing van de Aasterbergerweg wel zijn gemaakt, wordt geadviseerd een claim te noteren op de Algemene

Reserve Grondbedrijf voor een bedrag van EUR 727.000 (EUR 647.000 + EUR 80.000) om alsdan het tekort op de faciliterende grondexploitatie te kunnen dekken. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is en de exploitatiebijdrage voor de infrastructuur volledig is afgerekend, kan deze claim weer worden opgeheven.

Juridische toelichting
Op deze plek is vermeldenswaardig dat de met de initiatiefnemer gesloten exploitatieovereenkomst in de ontbindende voorwaarden ook twee Bibob-clausules kent, welke de ontbinding van het contract mogelijk maken indien de contractant de Bibob-toets niet doorstaat m.b.t. de vergunningverlening en/of de af te wikkelen grondtransacties.

Duurzaamheid / Cittaslow
Een hotel van deze kwaliteit onderstreept nogmaals de gastvrijheid van de gemeente Echt-Susteren. Bestaand groen is zoveel mogelijk ingepast in de inrichtingsplannen voor het bijbehorende buitenterrein. Het hemelwater wordt verwerkt op eigen terrein en bij aanleg van de openbare infrastructuur wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van recyclebare materialen.
Het bouwplan voldoet aan de strenge eisen die vanaf 1 jan. 2021 gelden. De na die datum opgerichte gebouwen moeten bijna energieneutraal zijn volgens de zogenaamde BENG-normen. (zie ook https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels). Daarbij wordt gebruik gemaakte van hoogwaardige isolatie en de nieuwste verwarmingstechnieken.

Risico's
Er is altijd een risico aanwezig dat er maatschappelijke weerstand ontstaat tegen het plan en dat de gemeente tot aan de Raad van State moet procederen. Mits er een helder communicatietraject naar omwonenden en omliggende bedrijven toe plaatsvindt, wordt dat risico als gemiddeld ingeschat. Doordat de ontwikkelaar voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad een waarborgsom (EUR 485.000) moet storten die ca. 3/4 van de exploitatiebijdrage voor infra (EUR 647.000) dekt, beperkt de gemeente de risico's verbonden met niet-nakoming van de overeenkomst door de ontwikkelaar. De met de omlegging van kabels en leidingen gemoeide financiële risico's worden geraamd op EUR 80.000.Door de onderlinge samenhang van de contractsbepalingen en de waarborgsom is het niet aannemelijk dat de wederpartij niet betaald. De kans van intreden van niet nakoming van financiële verplichtingen door de exploitant wordt ingeschat op 10%. Het bruto risico komt neer op een bedrag van € 797.000. Daar tegenover staat de waarborgsom als beheersingsmaatregel. Het netto-risico vóór beheersingsmaatregel, € 79.700, is lager dan de beheersingsmaatregel. Het netto-risico na beheersingsmaatregel is daarom nihil.

Burgerparticipatie
Het plan is in overleg met omliggende bedrijven tot stand gekomen. Op 1 april jl. heeft een informatieavond plaatsgevonden voor het brede publiek. De ondernemers van centrum Echt zijn via een separate mailing geïnformeerd waarin ook is aangeboden om het plan gedetailleerder toe te lichten dan op de informatiebijeenkomst mogelijk was. Diverse ondernemers hebben van die mogelijkheid gebruik gemaakt.

Bijgevoegde stukken
1. Raadsbesluit
2. Begrotingswijziging nr. 15 boekjaar 2021 op programmaniveau
3. Impressie bouwplan I
4. Impressie bouwplan II
5. Inrichtingsplan
6. Openbare infrastructuur
7. Tango – detailtekening
8. Plangebieden
9. Ontwerpbestemmingsplan verbeelding

10. Ontwerpbestemmingsplan regels
11. Ontwerpbestemmingsplan inhoudelijke toelichting
12. Grondexploitatiegebied faciliterende grondexploitatie

Ter inzage liggende stukken
n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

drs. G.W.T. van Balkom	dr. J.W.M.M.J. Hessels
secretaris	burgemeester