

1. Hotel

Het realiseren van een hotel-restaurant met zalencentrum past goed binnen de visie in het stedenbouwkundig plan "Havengebied Elburg en omgeving". Het is ook echt van toegevoegde waarde voor Elburg onder andere wat betreft werkgelegenheid, toerisme en opbrengst.

Voor een hotel in Elburg is een conceptplan ingediend. Dit plan ziet er als volgt uit:

"Op de door de gemeente beoogde ontwikkellocatie komt een luxe 4+ sterren hotel- en horecacomplex met 150 -180 kamers, waarbij de projectontwikkelaar het onroerend goed in eigendom wil houden en zelf zal financieren. De hotelexploitatie is in handen van de investeerder.

Het uitgangspunt is dat er een gezellig, compleet, onderscheidend en toekomstbestendig leisure hotel wordt ontwikkelt, dat goed in de omgeving past en zorgt voor nieuwe werkgelegenheid, economische ontwikkeling en het aantrekken van nieuwe toeristische- en zakelijke doelgroepen die voor een meerdaags verblijf naar Elburg zullen komen".

Afwegingskader

Onderwerp	Opmerkingen	Beoordeling
Werkgelegenheid	Een hotel biedt veel werkgelegenheid, vooral voor mensen uit de omgeving van Elburg. De investeerder denk aan minimaal 75 – 100 vaste banen.	++
Toerisme	Uit het plan blijkt dat de doelgroep vooral bestaat uit zakenmensen en toeristen uit de hele wereld, in het bijzonder China en het Midden – Oosten. Bij een gemiddelde minimale bezetting hoopt de ondernemer op termijn op 40.000 tot 65.000 hotelgasten per jaar. De investeerder verwacht daardoor een omzetverhoging van 10 – 20% voor de lokale middenstand. Door middel van marketing en communicatie wordt de merknaam Elburg versterkt en dat zal weer meer toeristen opleveren.	++
Toets aan visie	Dit plan past goed in de visie van 2011.	++
Volkshuisvesting	Niet aan de orde.	
Laddertoets	Het is een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dus er moet een laddertoets worden gedaan. De verwachting is dat deze toets geen problemen zal opleveren, omdat er geen woningen toegevoegd worden.	+
Parkeren	Kan een probleem zijn, maar is oplosbaar.	+/-

Geluid	Is voor een hotel geen probleem.	+
Ruimtelijke impact	Het is best een groot gebouw op deze locatie. Het ontwerp is daarom heel belangrijk. Bekend is dat de omwonenden moeite hebben met een hotel op deze locatie, vooral vanwege de overlast die zij verwachten.	+/-
Verkeer	Bekend is dat een rotonde noodzakelijk is voor de ontsluiting ten behoeve van een hotel. Hiervoor is medewerking van de provincie noodzakelijk. Bovendien zijn de kosten voor de aanleg van een rotonde aanzienlijk. De aanleg hiervan is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de provincie, gemeente en ontwikkelaar.	+/-
Opbrengst <i>-incidenteel</i> <i>-structureel</i>	Degene die het plan heeft ingediend, kent de randvoorwaarden van de gemeente wat betreft de beoogde opbrengst van de locatie (1, 1 miljoen) en de bijdrage aan de door de provincie aan te leggen rotonde (bijdrage gemeente annex ontwikkelaar € 300.000). De 1,1 miljoen is gebaseerd op de residuele grondwaarde van het vorige plan voor een hotel. Dit berekeningsprincipe moet ook nu worden toegepast om te voorkomen dat de gemeente staatssteun verleent. M.a.w. de gemeente mag niet onder de berekende waarde van de grond (om te gebruiken voor een hotel) verkopen en daarmee een ondernemer voordeel bieden. Onroerend zaak belasting: wordt berekend op basis van het gebruik en de exploitatie van het gebouw Toeristenbelasting: € 1,15 p.p.p.n. Uitgaande van 150 kamers maal 2, maal 52 weken 70% bezetting (11.000 bezoekers): € 12.650 per jaar	++

Verklaring:

++ **Uitstekend**
+ **Goed**
+/- **Voldoende**

- **Onvoldoende**
-- **Slecht**

2. Recreatieappartementen

Op verzoek van de gemeente Elburg is onderzocht of het mogelijk is recreatieappartementen op de locatie te realiseren.

Wat mogen we verwachten?

Er wordt gedacht aan twee gebouwen met in totaal zo'n 35 luxe recreatieappartementen. Deze worden door derden gekocht als investering (2^e woning) en vervolgens bedrijfsmatig verhuurd aan recreanten.

Afwegingskader

Onderwerp	Opmerkingen	Beoordeling
Werkgelegenheid	Dit zal zeker werkgelegenheid opleveren, maar uiteraard minder dan bij een hotel.	+
Toerisme	De eigenaren mogen een bepaald aantal weken gebruik maken van hun appartement. De rest van het jaar worden de appartementen bedrijfsmatig verhuurd.	++
Toets aan visie	De visie spreekt over een recreatief/toeristisch steunpunt, gelet op de groene omgeving en de ligging aan het water. Recreatieappartementen worden niet als zodanig genoemd, maar passen gelet op deze benadering wel binnen deze visie.	++
Volkshuisvesting	Niet aan de orde.	
Laddertoets	Is een stedelijke ontwikkeling en er moet een laddertoets worden gedaan. De verwachting is dat deze toets geen problemen zal opleveren, omdat er geen woningen toegevoegd worden.	+
Parkeren	Geen probleem. Het perceel is voldoende groot om de benodigde parkeerplaatsen voor 35 appartementen te realiseren.	+
Geluid	Recreatieappartementen zijn net als vakantiehuisen volgens de Wet geluidhinder niet geluidgevoelig. De vraag is wil je langs zo'n drukke weg wel recreatieappartementen realiseren waarvan de gevels geen voldoende geluidisolatie hebben.	+
Ruimtelijke impact	Het gaat om 35 appartementen, dan is heel overzichtelijk. De locatie en het uiterlijk van de appartementen zijn uiteraard bepalend voor de ruimtelijke impact. Waarschijnlijk zullen omwonenden zich zorgen blijven maken over hun privacy omdat de bezoekers wisselen. Hier zijn echter wel goede afspraken over te maken.	+
Verkeer	Bekend is dat een rotonde noodzakelijk is voor de ontsluiting van het perceel ten behoeve van een hotel. De verwachting is dat deze eis blijft bij een behoorlijke bebouwing op het perceel. Hiervoor is	+/-

	medewerking van de provincie noodzakelijk. Bovendien zijn de kosten voor de aanleg van een rotonde aanzienlijk. Er ligt nog wel een vraag bij de provincie of bij dit aantal appartementen wellicht alsnog kan worden volstaan met een extra uitvoegstrook naar links (vanaf de brug).	
Opbrengst -incidenteel -structureel	De taxateur heeft geconstateerd dat rond Elburg meerdere grondgebonden recreatieve objecten in de prijsklasse tot € 200.000,- te koop zijn. Vanwege het feit dat de locatie is gelegen langs de drukke Flevoweg en aan de andere zijde vanaf de balkons uitzicht heeft op het Havenkanaal en aan die zijde alleen 's morgens zon is er in ieder geval geen hogere opbrengst mogelijk dan bij koopappartementen. Ook voor deze locatie geldt dat de grondwaarde residueel moet worden berekend zoals ook bij het hotel aangegeven. Grondwaarde hangt dus af van het aantal appartementen, de prijsklasse, de bouw- en ontwikkelkosten etc. Voorlopig gaan we uit van een bedrag van € 750.000 opbrengst voor de verkoop van de grond. Onroerend Zaak Belasting: Uitgaande van 35 appartementen a € 150.000 x 0,107% = € 5.617 per jaar Toeristenbelasting: € 1,15 p.p.p.n. Uitgaande van een bezetting van 70% en 48 weken, 2 personen per appartement (2350 bezoekers): € 2700,00 per jaar	+

Verklaring:

++	Uitstekend
+	Goed
+/-	Voldoende

- Onvoldoende
- Slecht

3. Koopappartementen:

Gedacht wordt aan 2 appartementengebouwen van elk 25 appartementen. Ook kunnen de appartementen met bijvoorbeeld een ligbox voor een boot worden aangeboden.

Afwegingskader

Onderwerp	Opmerkingen	Beoordeling
Werkgelegenheid	Koopappartementen leveren praktisch geen werkgelegenheid op. Alleen de bouw ervan en wellicht voor schoonmaakwerkzaamheden.	+/-
Toerisme	Niet van toepassing.	
Toets aan visie	Wonen wordt niet genoemd in de visie	+/-
Volkshuisvesting	Deze optie is afhankelijk van de marktvraag, waarbij het de vraag is of het woningbouwprogramma voldoende inspeelt op de kwalitatieve woonbehoefte. Er lijkt een beperkte behoefte aan de realisatie van koopappartementen in de gemeente te zijn (voornamelijk gericht op seniorenhuisvesting), maar 50 koopappartementen lijkt erg veel, omdat ook andere locaties nabij de vesting hier al voor in beeld zijn. Differentiatie in prijssegment is van belang. De gemeente heeft te maken met over programmering, zie ladder van duurzame verstedelijking. Zoals eerder opgemerkt is de bezonning op deze locatie niet optimaal.	+/-
Laddertoets	In het kader van de ladder van duurzame verstedelijking moet de behoefte onderbouwd worden. De gemeente heeft reeds te maken met forse over programmering; de harde plancapaciteit is al hoger dan de woningbouwopgave voor de komende 10 jaar. Kwantitatief is de behoefte aan deze zachte plancapaciteit daardoor niet te onderbouwen. Gevolg is het risico dat het bestemmingplan door de Raad van State wordt vernietigd bij eventueel bezwaar/beroep.	—
Parkeren	Geen probleem. Het perceel is voldoende groot om de benodigde parkeerplaatsen voor 50 appartementen te realiseren.	+
Geluid	Bij realisatie van appartementsgebouwen moet worden voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder en het beleid van de gemeente Elburg. Uit het eerder onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de ontwikkelingslocatie, tussen de weg en het water varieert van ca. 63 dB tot ca. 53 dB. De hoogst toelaatbare waarde van een bestaande weg op een nieuwe woonbestemming is 48 decibel. Het college kan een ontheffing vaststellen door middel van een hogere grenswaarde procedure met een maximum van 53 decibel. Een geluidbelasting hoger dan 53 dB op de gevel, betekent dat maatregelen getroffen moeten worden. Dit kunnen	+/-

	bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen of maatregelen aan de gevel zijn. Daarnaast moet volgens het beleid van de gemeente worden voldaan aan bepaalde voorwaarden (bijvoorbeeld geluidluwe verblijfsruimten en een geluidluw balkon) bij vaststelling van een hogere waarde. In de onderhavige situatie zou nieuwbouw volgens het geluidbeleid van gemeente Elburg ongewenst zijn, maar niet onmogelijk.	
Ruimtelijke Impact	Is minder groot als bij het hotel. Het gaat om 50 appartementen, dan is heel overzichtelijk. De locatie en het uiterlijk van de appartementen zijn uiteraard bepalend voor de ruimtelijke impact. Voor omwonenden is dit een acceptabele invulling van het gebied.	+
Verkeer	Bekend is dat een rotonde noodzakelijk is voor de ontsluiting van het perceel ten behoeve van een hotel. De verwachting is dat deze eis blijft bij een behoorlijke bebouwing op het perceel. Hiervoor is medewerking van de provincie noodzakelijk. Bovendien zijn de kosten voor de aanleg van een rotonde aanzienlijk.	+/-
Opbrengst -incidenteel: -structureel:	Ook hiervoor geldt dat de grondwaarde residueel moet worden berekend zoals bij de optie hotel aangegeven. Het is de verwachting dat deze hoger zal zijn dan bij een standaard hotel of recreatie appartementen. Gerekend wordt op een opbrengst van 1,1 miljoen voor de verkoop van de grond. Onroerende Zaak Belasting: uitgaande van 50 appartementen met een gemiddelde waarde van 250.000 euro per appartement: € 13.375,00 per jaar.	+

Verklaring:

++ **Uitstekend**
 + **Goed**
 +/- **Voldoende**

- **Onvoldoende**
 -- **Slecht**

4. Kavels voor vier vrijstaande woningen

Dit zou een mogelijk alternatief kunnen zijn voor de appartementengebouwen. Dit aantal woningen kan ten laste van de huidige wooncapaciteit worden gebracht.

Afwegingskader

Onderwerp	Opmerkingen	Beoordeling
Werkgelegenheid	Koopappartementen leveren praktisch geen werkgelegenheid op. Alleen de bouw ervan en wellicht voor schoonmaakwerkzaamheden.	—
Toerisme	Niet van toepassing.	
Toets aan visie	Wonen wordt niet genoemd in de visie.	+/-
Volkshuisvesting	Deze optie is afhankelijk van de marktvraag, waarbij het de vraag is of het woningbouwprogramma voldoende inspeelt op de kwalitatieve woonbehoefte. In de gemeente worden al op meerdere locaties kavels voor vrijstaande woningen aangeboden in grootschalige in ontwikkeling zijnde woningbouwprojecten. Dit betreft echter een kleinschalige ontwikkeling op basis van particulier opdrachtgeverschap, waarbij de locatie dit een exclusief woonmilieu/-concept maakt. Daarmee is het onderscheidend ten opzichte van de overige kavels voor vrijstaande woningen in de gemeente. De gemeente heeft te maken met over programmering, waardoor de realisatie van deze zachte plancapaciteit ten koste gaat van overige (harde) bouwlocaties. Met deze optie wordt niet gebouwd voor de behoefte en er zijn voldoende vrije kavels op andere locaties beschikbaar.	+/-
Laddertoets	De laddertoets is niet nodig voor plannen tot en met elf woningen.	+/-
Parkeren	Geen probleem. Het perceel is voldoende groot om de benodigde parkeerplaatsen voor 30 appartementen te realiseren.	+
Geluid	Bij realisatie van woningen moet worden voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder en het beleid van de gemeente Elburg. Uit het eerder onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de ontwikkelingslocatie, tussen de weg en het water varieert van ca. 63 dB tot ca. 53 dB. De maximale ontheffingswaarde vanuit de Wetgeluidhinder is 53 dB. Een geluidbelasting hoger dan 53 dB op de gevel, betekent dat je maatregelen moet gaan treffen. Dit kan zijn bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen of maatregelen aan de gevel. Daarnaast moet je volgens het beleid van de gemeente voldoen aan bepaalde voorwaarden (bijvoorbeeld geluidluwe	+/-

	verblijfsruimten en geluidluwe balkon) bij vaststelling van een hogere waarde. In de onderhavige situatie zou nieuwbouw volgens het geluidbeleid van gemeente Elburg ongewenst zijn, maar niet onmogelijk.	
Ruimtelijke Impact	Is klein. Voor omwonenden is dit een acceptabele invulling van het gebied.	+
Verkeer	De aanleg van een rotonde is niet nodig.	++
Opbrengst: - <i>Incidenteel</i> - <i>structureel</i>	Ook hiervoor geldt dat de grondwaarde residueel moet worden berekend zoals bij optie 1 aangegeven. Voordeel bij deze variant is dat er veel meer referentie kavelprijzen bekend zijn waardoor de residuele berekening niet zo complex is. De opbrengst hangt sterk af van het aantal kavels en de grootte per kavel. Onroerende zaak belasting	+

Verklaring:

++ **Uitstekend**
+ **Goed**
+/- **Voldoende**

- **Onvoldoende**
-- **Slecht**

5. (Voorlopig) niets doen

Oftewel: de locatie laten rusten en wachten tot zich nieuwe kansen aandienen, die passen bij de gemeente Elburg. Dit betekent ook: vooralsnog je verlies nemen en het tekort van 1,2 miljoen afboeken.

Afwegingskader

Onderwerp	Opmerkingen	Beoordeling
Werkgelegenheid	Niet van toepassing.	
Toerisme	Idem. Voordeel is wel dat de botenhelling dan blijft. Daar wordt veel gebruik van gemaakt.	+/-
Toets aan visie	Goede plannen zijn mogelijk en worden op hun merites beoordeeld.	+/-
Volkshuisvesting	Niet van toepassing.	
Laddertoets	Idem	
Parkeren	Idem	
Geluid	Idem	
Ruimtelijke Impact	Niet van toepassing.	
Verkeer	Niet van toepassing.	
Verlies	Verlies van 1,2 miljoen aan boekwaarde.	--

Samenvattende matrix

In deze samenvatting zijn alle aspecten per optie nog eens in een overzicht gezet. Het aantal plusjes en minnetjes kan leidend zijn voor het maken van een keuze, maar hoeft niet van doorslaggevende betekenis te zijn. De zwaarte van de onderwerpen die benoemd zijn, is verschillend. Het is dus veel belangrijker om een afweging te maken op het belang van de onderwerpen.

Onderwerp	Hotel	Recreatie app	Koop app	bouwkavels	Niets doen
Werkgelegenheid	++	+	+/-		
Toerisme	++	++			+/-
Toets aan visie	++	++	+/-	+/-	+/-
Volkshuisvesting			+/-	+/-	
Laddertoets	+	+	-	+/-	
Parkeren	+/-	+	+	+	
Geluid	+	+	+/-	+/-	
Ruimtelijke impact	+/-	+	+	+	
Verkeer	+/-	+/-	+/-	++	
Kostenverhaal	++	+	+	+	--

Verklaring:

++ **Uitstekend**
 + **Goed**
 +/- **Voldoende**

- **Onvoldoende**
 -- **Slecht**