



Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Mathieu Dolders Tel.: (0495) 57 52 86	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-008838

ONDERWERP

Intentieovereenkomst Hotelontwikkeling Bedrijvenpark Kampershoek 2.0

ADVIES

1. Sluiten intentieovereenkomst met HMS N.V. voor de ontwikkeling van een Van der Valk hotel-restaurant met vergader- en congresfaciliteiten alsmede een bioscoop en casino op de zichtlocatie van bedrijvenpark Kampershoek 2.0;
2. Wethouder Van Eersel machtigen tot het ondertekenen van de intentieovereenkomst.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

Op 9 juni 2015 heeft uw college positief besloten op het principeverzoek voor een hotelvestiging op Kampershoek 2.0. Het betrof een verzoek voor het vestigen van een hotel, restaurant, business centrum, bioscoop, auditorium en eventueel casino op de zichtlocatie van Kampershoek 2.0 in de oksel van de A2 en N275. Het huidige bestemmingsplan staat op deze plek de bouw van een kantoortoren en business centrum toe. Uw principebesluit van 9 juni jl. is erop gericht een bestemmingsplanwijziging te initiëren teneinde de gewenste nieuwe functies mogelijk te maken.

Algemeen:

Naar aanleiding van uw positief principebesluit heeft HMS N.V. de uitwerking van haar plannen voor een hoteltoeren op Kampershoek 2.0 voortvarend ter hand genomen. Om de positie van zowel HMS N.V. als de gemeente Weert goed vast te leggen is bijgevoegde intentieovereenkomst opgesteld. Door ondertekening van deze overeenkomst kan HMS N.V. haar schetsplannen uitwerken tot een omgevingsvergunningaanvraag en kan de

Weert, 28 september 2015 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
					HL	FVE	PS	GG
		akkoord						
	bespreken							
Behandeling uiterlijk in college van 6 oktober 2015								

In te vullen door het B&W secretariaat: Akkoord Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder Anders, nl.: Niet akkoord Gewijzigde versie A-stuk B-stuk C-stuk

Beslissing d.d.: 06-10-15

Nummer: 10

De secretaris,


gemeente een aanvang nemen met de benodigde bestemmingsplanwijziging. Deze stappen zijn cruciaal om uiteindelijk tot realisatie van de gewenste ontwikkeling te komen.

Argumenten:

De hotelontwikkeling is van groot belang om een impuls te geven aan de toenemende aantrekkingskracht van Weert. Zoals de hotelontwikkelaar schrijft in het principeverzoek: *'In de huidige marktomstandigheden kan het wenselijk zijn de thans beschikbare ruimte voor kantoorontwikkeling in te wisselen voor ons business concept van hotelovernachtingen voor zowel de zakelijke als de leisuremarkt. Hiermee dienen we zowel de krachtige economische regiofunctie die Weert kenmerkt als de leisurefunctie van de groenste regio van de wereld... ..en willen wij een hoogte element aan de A2 realiseren, een echte landmark voor de gemeente Weert en een magneet voor ondernemers en bezoekers in deze veelbelovende economische keyportregio.'*

De hotelexploitant geeft aan dat het Van der Valk concept zich richt op de zakelijke markt, de '55-plus economie' alsmede passanten, waarbij het Van der Valk concept een bewezen concept is dat uitgaat van een hoog kwaliteitsniveau, zichtlocaties, bereikbare locaties en een aantrekkelijk aanbod van leisurecomponenten. Op deze wijze creëert het concept ook deels haar eigen markt en dient de intentie tot een nieuwe hotelvestiging als een terdege gewogen investeringsbeslissing van de hotelexploitant te worden gezien.

In het POL 2014 is de locatie Kampershoek 2.0 aangemerkt als bestaand stedelijk gebied en is ter plekke planologisch een 80 meter hoge kantoortoren met 10.800 m2 BVO voorzien. Het uit de markt nemen van een dergelijk metrage kantoorfunctie is interessant gelet op de huidige behoefte in dit segment. Door de locatie om te vormen naar een hotelfunctie kan het gebied ook eerder tot ontwikkeling worden gebracht dan thans in de uitgifteprognose is voorzien. Hiermee werkt het initiatief als katalysator voor uitgifte in het gebied. Op andere plaatsen in Nederland zijn voorbeelden bekend van de aantrekkende werking van de vestiging van een Van der Valk hotel.

De hotelontwikkeling biedt een werkgelegenheid van circa 100 fte.

Kanttekeningen:

Met deze ontwikkeling wordt een grote stap voorwaarts gezet in de ontwikkeling van Kampershoek 2.0, de stad Weert en zelfs de regio. Een dergelijk grote stap zal ook op bezwaren stuiten. Reeds in uw principebesluit is aangegeven deze koers met HMS N.V. in te willen zetten en vanuit de gemeente Weert de maximale inspanning te willen leveren om dit initiatief te realiseren.

De locatie is geen eigendom van de gemeente Weert, maar van Planburo Brabant BV.

De hotelontwikkeling valt onder de bijdrageplicht van het exploitatieplan wat voor Kampershoek 2.0 is vastgesteld.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

De gemeente Weert is niet tot meer gehouden dan het leveren van maximale inspanning. De gemeente kan derhalve niet aansprakelijk worden gesteld als het beoogde resultaat niet wordt gehaald.

Zowel het bestemmingsplan als het exploitatieplan dienen te worden aangepast.

Overigens is de aanpassing van het exploitatieplan reeds in gang gezet omdat het plan om andere redenen reeds herzien moest worden.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Eventuele financiële gevolgen zullen bij de herijking van het exploitatieplan Kampershoek 2.0 inzichtelijk worden gemaakt. Het is op dit moment niet mogelijk om deze in beeld te brengen vanwege het complexe scala aan factoren die een rol spelen bij het uiteindelijke financiële resultaat van het betreffende initiatief.

Begrotingspost:

nvt

Beschikbaar bedrag:

nvt

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: HMS N.V. (Hotel Management Services N.V.)

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ TILS-lijst

Nadere specificatie:

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Afdeling Projectontwikkeling, Theo van Tilburg, Orte Hermus
Afdeling Ruimtelijk Beleid, René Bladder

Extern:

HMS N.V.

BIJLAGEN

Openbaar:

Intentieovereenkomst
Artistimpression van het gebouw

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

Intentieovereenkomst

Hotelontwikkeling

Bedrijvenpark
Kampershoek 2.0

Weert

ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente Weert, zetelende aan de Wilhelminasingel 101 te Weert, in deze vertegenwoordigd door het gemeentebestuur, hierna te noemen 'Gemeente';

en *HMS. NV. metaals bestuurders de heer H.M.M. HEINRICHS.*

2. De heer ~~Heinrichs~~ wonende en kantoorhoudende te *BRASSCHAAT - B -* aan het adres *.....*, hierna te noemen 'Hotelontwikkelaar';

OVERWEGENDE DAT:

De hotelontwikkelaar de wens heeft op de zichtlocatie van bedrijvenpark Kampershoek 2.0 een hotel-restaurant met vergader- en congresfaciliteiten alsmede een bioscoop en casino te ontwikkelen. De beoogde locatie is gelegen in de oksel van de A2 en N275 ter hoogte van de Ringbaan-Noord zoals indicatief aangeduid op de bijgevoegde tekening. De gemeente is van mening dat het initiatief van de hotelontwikkelaar past bij de aangegeven locatie en van toegevoegde waarde is voor de stad Weert en haar regio. De gemeente en hotelontwikkelaar zullen met elkaar in onderhandeling treden en zullen zich inspannen om uiterlijk 1 mei 2017 een voor omgevingsvergunningaanvraag passend planologisch regime te hebben gerealiseerd.

KOMEN PARTIJEN OVEREEN DAT:

- Partijen met elkaar in onderhandeling zullen treden over de lay-out en schetsplannen op basis waarvan een bestemmingsplanprocedure voor de gewenste ontwikkeling kan worden opgestart;
- De voor de planologische wijziging benodigde onderbouwingen door de hotelontwikkelaar zullen worden aangeleverd;
- Partijen ieder zelf de interne- en externe kosten dragen met betrekking tot de stappen die nodig zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst;
- Gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst de gemeente geen andere hotelinitiatieven op bedrijvenpark Kampershoek 2.0 in behandeling mag nemen gelet op de door de hotelontwikkelaar gewenste exclusiviteit;
- Bij het ontbreken van een onherroepelijk en passend planologisch regime op 1 mei 2017 deze intentieovereenkomst van rechtswege zal komen te vervallen. In dit geval zal geen der partijen enige aanspraak kunnen doen gelden jegens de wederpartij, daaronder begrepen eventuele aanspraken op schadevergoeding;
- Partijen voor de looptijd van deze intentieovereenkomst rechten noch verplichting kunnen overdragen aan derden;
- Op deze intentieovereenkomst Nederlands recht van toepassing is. Een eventueel geschil in het kader van deze overeenkomst dient te worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement Roermond;
- Deze intentieovereenkomst slechts schriftelijk en met wederzijdse instemming gewijzigd kan worden;

VOORBEHOUD:

1. Het is de hotelontwikkelaar bekend dat vooralsnog sprake is van een concept intentieovereenkomst.
In deze concept intentieovereenkomst zijn uitsluitend de resultaten omschreven van het door partijen gevoerde ambtelijk overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden.
2. De concept intentieovereenkomst wordt na ondertekening door de hotelontwikkelaar ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders van Weert voorgelegd.
In een aantal gevallen, waarin het sluiten van een overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben, neemt het college van burgemeester en wethouders eerst een besluit nadat de gemeenteraad zijn wensen en/of bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken.
3. Na goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders wordt de intentieovereenkomst namens de gemeente Weert ondertekend en aan de hotelontwikkelaar gezonden. Alsdan is eerst sprake van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten intentieovereenkomst.
4. Het is de hotelontwikkelaar bekend dat er bij onthouding van de goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming en dat de concept intentieovereenkomst in dat geval niet tot stand is gekomen.
Partijen kunnen aan het niet tot stand komen van de concept intentieovereenkomst geen rechten ontleen en partijen zijn niet gehouden tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend,

- <

H.M.M. Heinecke



Vorstudie Hotel – Bioscoop – Casino te Weert
Opdrachtgever HMS nv 20.08.2015