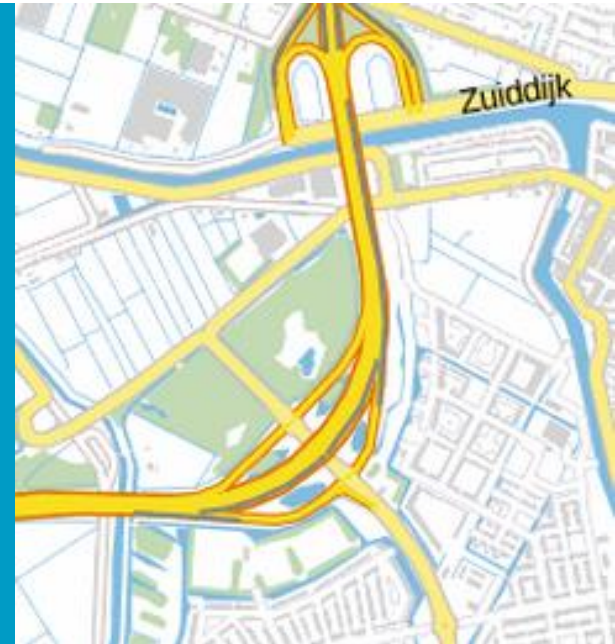


Gemeente Purmerend
Quickscan onderzoek
alternatieve locaties
Van der Valk hotel Purmerend



Gerwin van der Meulen, Ingrid Laane en Sara de Boer (Decisio)

Amsterdam, 6 december 2018

Overview onderzoek

DECISIO

1. Aanleiding tot onderzoek
2. Vraagstelling en aanpak
3. Te onderzoeken locaties
4. Resultaten
5. Analyse resultaten
6. Conclusies
7. Geraadpleegde personen en bronnen
8. Contactgegevens Decisio

Aanleiding tot onderzoek

DECISIO

- De gemeente Purmerend wenst op termijn de Kom A7 Noord en Zuid tot ontwikkeling te brengen. In dat verband uitte Matser Beheer BV het voornemen graag een nieuw hotel te willen realiseren in Purmerend op de Kom A7 locatie Noord
- Eind 2016: Intentieovereenkomst gemeente Purmerend – Van der Valk
- Eind 2017: Anterieure overeenkomst gemeente Purmerend – Van der Valk
- Regionale afstemming: provincie en MRA akkoord met beoogde locatie
- Sinds eind juni 2018 nieuw college B&W in Purmerend
- Coalitieakkoord 2018-2022 zegt over Kom A7: “Beusebos/de Kom A7 wordt een natuur-, recreatie- en wandelbos met een educatief karakter. De gemeente treedt in overleg met de beoogde ondernemer om binnen een redelijke termijn een alternatieve locatie voor het hotel te vinden. Als het niet lukt om een alternatieve locatie te vinden, wordt het een vrij besluit van de raad”
- Gemeente Purmerend heeft Decisio gevraagd onderzoek alternatieve locaties uit te voeren

Vraagstelling en aanpak

DECISIO

Centrale vraag:

Welke mogelijke, alternatieve locaties zijn er voor de beoogde ontwikkeling van een nieuw Van der Valk hotel in of nabij Purmerend? Deelvragen zijn:

- Past het huidige plan Van der Valk op deze locatie (ruimtelijk; ca. 23.000 m² grond)?
- Wie is de eigenaar van de locatie en wat is de bestemming?
- Wat is een indicatie/grove schatting van de waarde van de locatie?
- Wat is geschiktheid van locaties voor exploiteren van een hotel (exploiteerbaarheid)?

Belangrijke uitgangspunten:

- Nabij de rijksweg A7 en het centrum van Purmerend
- Bij inschatting van exploiteerbaarheid van locaties wordt input initiatiefnemer meegenomen
- Alternatieve locaties worden globaal getoetst bij provincie Noord-Holland

-> Op basis van deskresearch en gesprek met gemeente, provincie en initiatiefnemer

Vraagstelling en aanpak

DECISIO

Het onderzoek is uitgevoerd als een 'quickscan'. Dat betekent dat op basis van openbare informatie en enkele interviews kort en bondig gekeken is naar een aantal aspecten per locatie (conform de vraagstelling). Dit impliceert ook dat in dit onderzoek niet gekeken is naar onder meer:

- Natuur/ecologie
- Externe risico's
- Verkeersaspecten
- Economische effecten

Te onderzoeken locaties

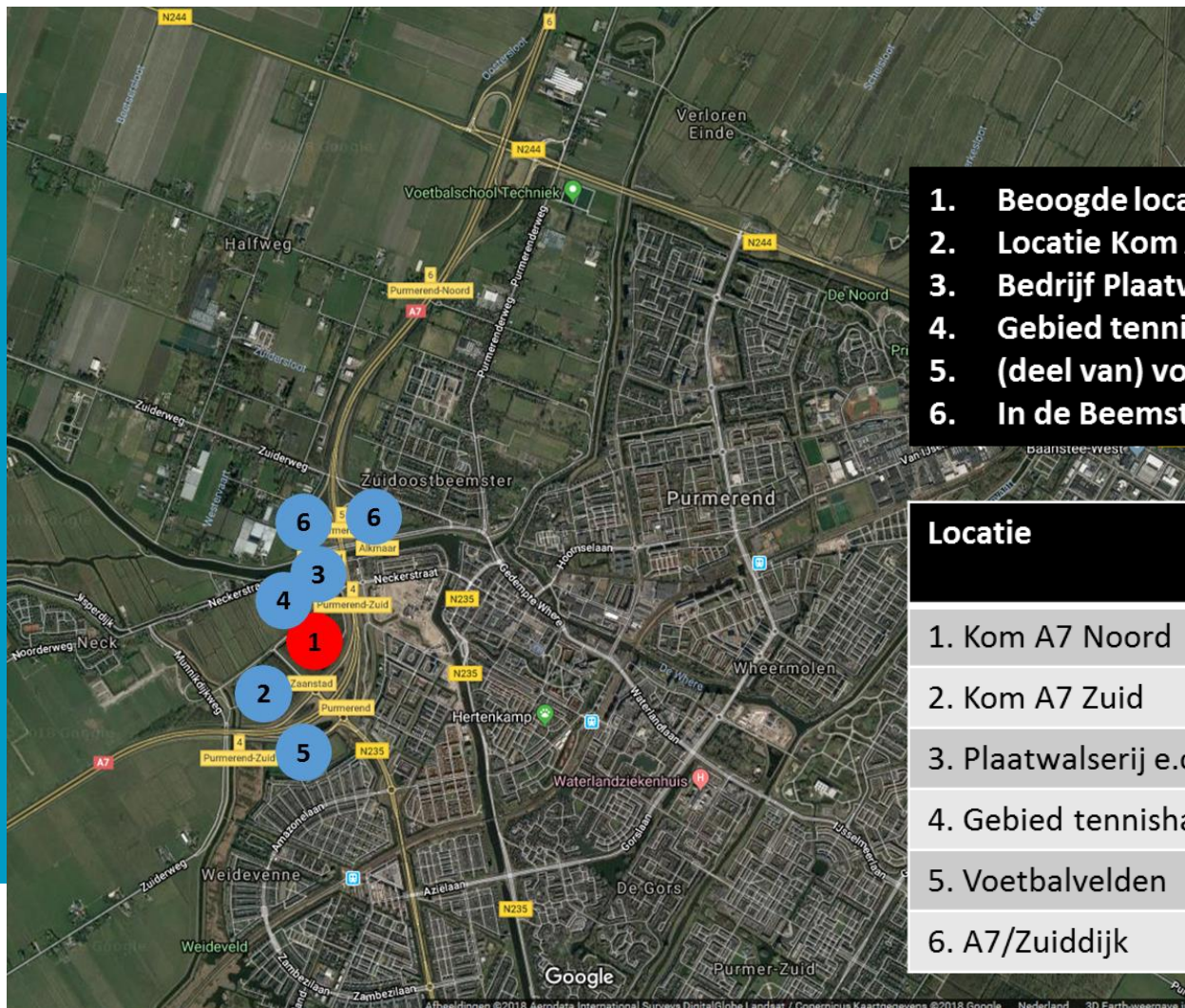
DECISIO

Voor de selectie van te onderzoeken alternatieve locaties is gekeken naar mogelijke locaties nabij de toe- en afritten van de rijksweg A7 en ter hoogte van of nabij het centrum van Purmerend. De selectie heeft geleid tot zes te onderzoeken locaties, waarbij ook de door de initiatiefnemer beoogde locatie (Kom A7 locatie Noord) is meegenomen. De huidige locatie van het Van der Valk hotel (aan de Purmerenderweg) is geen reële optie (oppervlakte veel te beperkt voor realisatie plan).

PS: een aantal locaties ligt in de gemeenten Beemster en Wormerland. Deze locaties zijn meegenomen om tot een zo volledig mogelijk overzicht van alternatieven te komen. Het is evident dat de gemeente Purmerend geen zeggenschap heeft over de ontwikkeling van locaties in de buurgemeenten. Hotelontwikkeling op grondgebied van buurgemeenten vergt uiteraard bestuurlijke instemming en medewerking.

Te onderzoeken locaties

DECISIO



1. Beoogde locatie Kom A7 locatie Noord
2. Locatie Kom A7 locatie Zuid
3. Bedrijf Plaatwalserij Purmerend (Neckerstraat naast A7)
4. Gebied tennishallen/vereniging (Neckerstraat naast A7)
5. (deel van) voetbalvelden FC Purmerend tussen de A7 en woonwijk Weidevenne
6. In de Beemster nabij afrit A7 aan de Zuidijk

Locatie	Gemeente Purmerend	Gemeente Wormerland	Gemeente Beemster
1. Kom A7 Noord	X		
2. Kom A7 Zuid	X		
3. Plaatwalserij e.o.		X	
4. Gebied tennishallen		X	
5. Voetbalvelden	X		
6. A7/Zuidijk			X

Resultaten locaties 1 en 2: Kom A7

DECISIO

Oppervlakte	Kom A7 locatie Noord 72.500 m ² bruto (hotel past) Kom A7 locatie Zuid 54.500 m ² bruto (hotel past) Kom A7 locatie Zuid-zijde 23.000 m ² bruto (hotel past)
Afstand centrum	1.500 meter (locatie Noord – centrum, enkele reis) 1.500 meter (locatie Zuid – centrum, enkele reis) 1.900 meter (locatie Zuid-zuidzijde – centrum, enkele reis)
Eigenaar	Kom A7 locatie Noord: gemeente Purmerend Kom A7 locatie Zuid: gemeente Purmerend Kom A7 locatie Zuid-zuidzijde: particulier
BSG?	Ja (is Bestaand Stedelijk Gebied)
Bestemming(s)plan	(West 1990) “Recreatieve doeleinden I: gronden bestemd voor actieve en passieve recreatie, klubgebouwen, parkeer- en groenvoorzieningen, water, waterkering, bruggen, duikers, wegen en verhardingen, alsmede de daarbij behorende bouwwerken”. Bepalingen: “ten hoogste 5% van de bedoelde gronden mag worden bebouwd (a), de hoogte van enig gebouw niet meer dan 6 meter mag bedragen (b), de hoogte van enig bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet meer dan 15 meter mag bedragen (c)”.
Waarde	Kom A7 Noord: is bekend bij gemeente Kom A7 Zuid: waarschijnlijk gelijk aan Kom A7 Noord Kom A7 Zuid-zuidzijde: afhankelijk van onderhandeling



Resultaten locaties 1 en 2: Kom A7

DECISIO

Bijzonderheden	Locaties zijn onderdeel van (gebieds)visie op ontwikkeling Kom A7 “Purmerendse Poort” (vastgesteld 21 april 2016). Visie is uitwerking van vorige coalitieakkoord ‘Met vereende kracht’ en geeft invulling aan het volgende voornemen: “wij willen ten behoeve van het houden van werk en economische ontwikkeling van Purmerend streven naar een integrale ontwikkeling van het Kommetje aan de A7 met hoogwaardige werkgelegenheid, conform de structuurvisie. We zien daar mogelijkheden voor onder andere een automotive-formule en een hotel”. Op Kom A7 Zuid-zuidzijde bevinden zich opstallen die gesloopt dienen te worden bij vestiging nieuw hotel.
Exploiteerbaar?	Kom A7 locatie Noord: ja Kom A7 locatie Zuid: ja, echter wanneer gemeente voorkeur heeft voor deze locatie dan zal initiatiefnemer zijn wens tot hotelontwikkeling heroverwegen. Alle tot nu toe door hem gepleegde onderzoeken en werkzaamheden zullen opnieuw moeten worden uitgevoerd (waarde: circa 350.000 euro) Kom A7 locatie Zuid-zuidzijde: idem als locatie Zuid. Daarnaast is locatie Zuid-zuidzijde voor initiatiefnemer minder goed exploiteerbaar omdat klanten grotere afstand moeten afleggen om deze locatie te bereiken
Toets (indicatief)	Provincie Noord-Holland en MRA hebben al ingestemd met hotelontwikkeling op deze locaties



Resultaten locatie 3: Plaatwalserij e.o.

DECISIO

Oppervlakte	Alleen plaatwalserij 10.000 m ² bruto (hotel past niet) Plaatwalserij e.o. 22.000 m ² bruto (hotel past niet)
Loopafstand centrum	-
Eigenaar	-
BSG?	-
Bestemming(s)plan	-
Waarde	-
Bijzonderheden	-
Exploiteerbaar?	-
Toets (indicatief)	-



Resultaten locatie 4: tennisvelden/hallen

DECISIO

Oppervlakte	Gebied tennisvelden/hallen 24.600 m ² bruto (hotel past)
Loopafstand centrum	900 meter (Neckerstraat – centrum, enkele reis)
Eigenaar	Particulier(en)
BSG?	Ja (opstallen zijn Bestaand Stedelijk Gebied)
Bestemming(s)plan	Landelijk gebied Wormerland, tennisvelden/hallen hebben enkelbestemming: sport. Andere, kleiner deel van dit gebied heeft enkelbestemming: agrarisch met waarden
Waarde	Afhankelijk van onderhandeling; naar verwachting vergelijkbare waarde met Kom A7
Bijzonderheden	De locatie is gelegen in de gemeente Wormerland. Er bevindt zich bestaande bebouwing in het gebied: het gebied is in gebruik door onder meer een tennisvereniging en dansschool. Er zijn meerdere tennisvelden (binnen en buiten). Hotelvestiging op deze locatie vergt verplaatsing vereniging/dansschool naar andere locatie. Of, alternatieve locatie hiervoor beschikbaar is, is niet nader onderzocht. Een verplaatsing leidt tot meerkosten voor initiatiefnemer hotel.



Resultaten locatie 4: tennisvelden/hallen

DECISIO

Exploiteerbaar?	Indien gemeente voorkeur heeft voor deze locatie dan zal initiatiefnemer zijn wens tot hotelontwikkeling heroverwegen. Alle tot nu toe door hem gepleegde onderzoeken en werkzaamheden zullen opnieuw moeten worden uitgevoerd (waarde: circa 350.000 euro). Daarnaast is locatie voor initiatiefnemer minder goed exploiteerbaar omdat klanten grotere afstand moeten afleggen om deze locatie te bereiken
Toets (indicatief)	Op voorhand geen provinciale restricties te signaleren; wel provinciale toets nodig bij voorkeur als alternatieve locatie



Resultaten locatie 5: voetbalvelden

DECISIO

Oppervlakte	2 velden west v. clubhuis 16.000 m ² bruto (hotel past niet) 1 veld oost v. clubhuis 10.500 m ² bruto (hotel past niet) 2 velden oost v. clubhuis 17.500 m ² bruto (hotel past niet) 3 velden oost v. clubhuis 28.000 m ² bruto (hotel past)
Loopafstand centrum	1.900 meter (voetbalvelden – centrum, enkele reis)
Eigenaar	Gemeente Purmerend
BSG?	Ja (is Bestaand Stedelijk Gebied)
Bestemming(s)plan	Weidevenne 2012, enkelbestemming sport
Waarde	Waarschijnlijk vergelijkbaar met waarde Kom A7 Noord
Bijzonderheden	Op deze locatie is FC Purmerend gevestigd met in totaal 6 voetbalvelden, clubhuis en aanvullende voorzieningen. Hotelvestiging op deze locatie vergt verplaatsing vereniging naar andere locatie (of intensivering op huidige locatie). Of alternatieve locatie voor vereniging beschikbaar is, is niet nader onderzocht (idem intensivering). Een verplaatsing danwel intensivering leidt tot meerkosten voor initiatiefnemer hotel.



Resultaten locatie 5: voetbalvelden

DECISIO

Exploiteerbaar?	Indien gemeente voorkeur heeft voor deze locatie dan zal initiatiefnemer zijn wens tot hotelontwikkeling heroverwegen. Alle tot nu toe door hem gepleegde onderzoeken en werkzaamheden zullen opnieuw moeten worden uitgevoerd (waarde: circa 350.000 euro). Daarnaast is locatie voor initiatiefnemer vanuit maatschappelijk perspectief niet wenselijk omdat hotelontwikkeling aanleiding zou zijn tot verplaatsing van de voetbalvereniging uit woonwijk
Toets (indicatief)	Op voorhand geen provinciale restricties te signaleren; wel provinciale toets nodig bij voorkeur als alternatieve locatie



Resultaten locaties 6: A7/Zuiddijk

DECISIO

Oppervlakte	Locatie oost afrit A7 15.000 m ² bruto (hotel past niet) Locatie west afrit A7 23.000 m ² bruto (hotel past)
Loopafstand centrum	900 meter (Neckerstraat – centrum, enkele reis)
Eigenaar	Locatie west afrit A7: particulier(en)
BBG?	Ja (beide locaties zijn Bestaand Bebouwd Gebied)
Bestemming(s)plan)	Locatie oost: - Locatie west: Buitengebied 2012 (Beemster): dit bestemmingsplan verwijst naar nota 'Verblijfsrecreatie in het land van Leeghwater' (april 2008). Onder de noemer "hotels als hoofdfunctie" geeft de nota aan als uitgangspunt: "aanvragen voor nieuwe hotels per situatie beoordelen". Daarnaast is sprake van beperkende regels op het vlak van te realiseren bouwvolume(s).
Waarde	Afhankelijk van onderhandeling; naar verwachting vergelijkbare waarde met Kom A7



Resultaten locaties 6: A7/Zuiddijk

DECISIO

Bijzonderheden	Locatie is gelegen in de gemeente Beemster. Locatie west: direct aanpalend gelegen aan plantenkwekerij. Mogelijk dat ook deel van dit perceel (van plantenkwekerij) aangekocht moet worden om voldoende ruimte voor hotelontwikkeling te creëren.
Exploiteerbaar?	Indien gemeente voorkeur heeft voor deze locatie dan zal initiatiefnemer zijn wens tot hotelontwikkeling heroverwegen. Locatie lijkt op voorhand exploiteerbaar.
Toets (indicatief)	Ligging van locatie in Unesco Werelderfgoedgebied is belangrijk bezwaar voor provincie in relatie tot ontwikkeling hotel

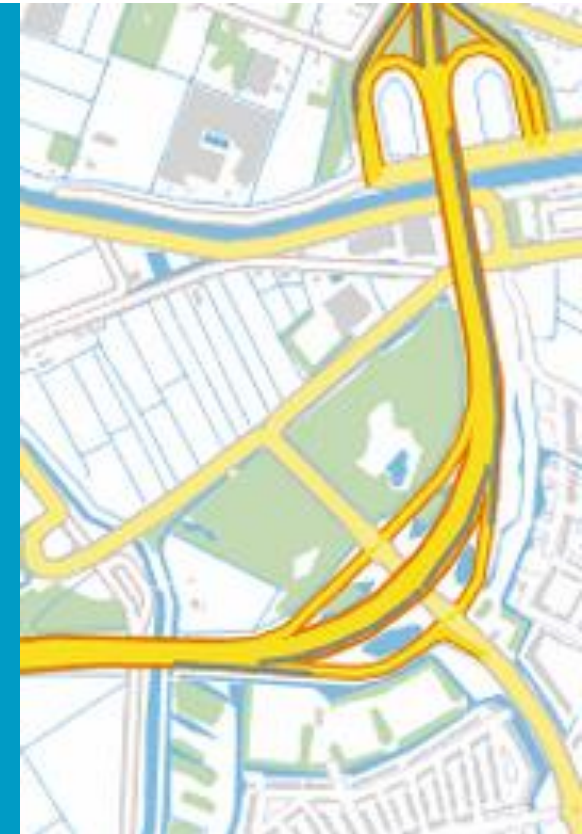


Analyse resultaten

DECISIO

Op grond van de voorgaande resultaten kunnen we de volgende, overall analyse maken:

- Locatie Plaatwalserij e.o. (locatie 3) is geen alternatief omdat de locatie te klein is om de hotelontwikkeling mogelijk te maken
- Locatie A7/Zuiddijk (locatie 6) is geen reëel alternatief omdat ene locatie (oostzijde) te klein is, beide locaties (west- en oostzijde) liggen in een buurgemeenten en beide locaties (west- en oostzijde) liggen in een gebied met UNESCO Werelderfgoedstatus hetgeen grootschalige hotelontwikkeling niet toestaat
- Locatie gebied tennishallen (locatie 4) is eveneens geen reëel alternatief omdat het gebied al in gebruik is (o.m. tennisvereniging) en tevens in een buurgemeente ligt
- Er vier alternatieve locaties in de gemeente Purmerend overblijven waarvoor we de volgende, meer gedetailleerde afweging kunnen maken -> volgende slide

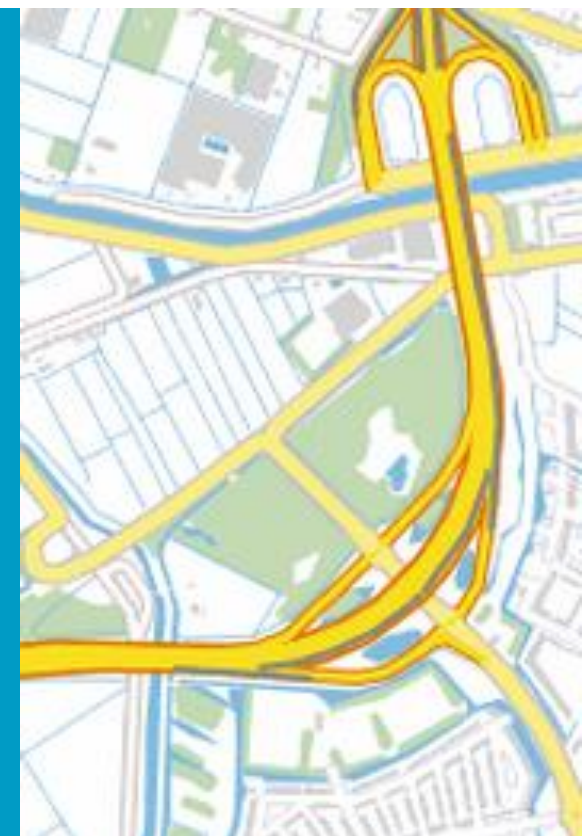


Locatie(s)	Positief	Negatief
Kom A7 Noord	- Verwachte, aanzienlijke grondopbrengst voor gemeente Purmerend (bedrag bekend bij gemeente) - Extra banen (75-100?) - Snelle voortgang door initiatiefnemer (hotel) - Mogelijke inzet (te bespreken) van initiatiefnemer om resterende gebied Kom A7 te ontwikkelen als natuur-, recreatie- en wandelbos met een educatief karakter	Niet het gehele gebied Beusebos/de Kom A7 is beschikbaar voor ontwikkeling als 'een natuur-, recreatie- en wandelbos met een educatief karakter' (voornemen Coalitieakkoord 2018-2022)
Kom A7 Zuid	Mogelijke grondopbrengst voor gemeente Purmerend (nader overeen te komen met de initiatiefnemer); afhankelijk van heroverweging besluit door initiatiefnemer	- Initiatiefnemer hotel zal besluit heroverwegen; mogelijk geen nieuw hotel -> geen extra banen (75-100?) - Kosten opnieuw uitvoeren verrichtte onderzoeken (circa € 350.000; ruwe schatting) - Alleen Kom A7 Noord is beschikbaar voor ontwikkeling als 'een natuur-, recreatie- en wandelbos met een educatief karakter' (voornemen Coalitieakkoord 2018-2022)
Kom A7 Zuid-zuidzijde	Hele nu beboste gebied Kom A7 is beschikbaar voor ontwikkeling als 'een natuur-, recreatie- en wandelbos met een educatief karakter' (voornemen Coalitieakkoord 2018-2022)	- Geen grondopbrengst voor gemeente Purmerend - Initiatiefnemer hotel zal besluit heroverwegen; mogelijk geen nieuw hotel -> geen extra banen (75-100?) - Kosten opnieuw uitvoeren verrichtte onderzoeken (circa € 350.000; ruwe schatting) - Onzekerheid bereidheid grondverkoop en -prijs - Meerkosten vanwege sloop bestaande opstallen - Slechtere bereikbaarheid
Voetbalvelden	- Mogelijke grondopbrengst voor gemeente Purmerend (nader overeen te komen met de initiatiefnemer); afhankelijk van heroverweging besluit door initiatiefnemer - Gehele gebied van Beusebos/de Kom A7 blijft beschikbaar voor ontwikkeling van als 'een natuur-, recreatie- en wandelbos met een educatief karakter' (voornemen Coalitieakkoord 2018-2022)	- Onduidelijk naar welke locatie de voetbalvelden verplaatst kunnen worden. Mogelijk verder weg van woonwijk en mogelijk een locatie waar anders woningen gebouwd zouden worden (denk aan Purmer Zuid zuid) - Grondaankoop (5,5 ha.) en kosten in verband met verplaatsing voetbalvereniging. Ruwe schatting totale kosten: circa € 3 tot 5 miljoen - Initiatiefnemer hotel zal besluit heroverwegen; mogelijk geen nieuw hotel -> geen extra banen (75-100?) - Kosten opnieuw uitvoeren verrichtte onderzoeken (circa € 350.000; ruwe schatting) - Mogelijke afname belevingswaarde bewoners Weidevenne - Verlies sportvoorzieningen in Weidevenne - Toename verkeersdruk op rotonde (nabij tankstation in Weidevenne)

DECISIO



- Beoogde locatie Kom A7 Noord lijkt de meest voor de hand liggende locatie voor de beoogde hotelontwikkeling Van der Valk Purmerend. Belangrijke argumenten hiervoor zijn: verwachte, aanzienlijke grondopbrengst voor gemeente Purmerend (bedrag bij gemeente bekend), snelle voortgang planvorming en –realisatie, extra banen (75-100?) en de mogelijke inzet (te bespreken) van initiatiefnemer om resterende gebied Kom A7 te ontwikkelen als natuur-, recreatie- en wandelbos met een educatief karakter. Negatief aan deze locatie is dat niet het gehele gebied Beusebos/de Kom A7 beschikbaar is voor ontwikkeling als ‘een natuur-, recreatie- en wandelbos met een educatief karakter’ (voornemen Coalitieakkoord 2018-2022)
- Overall aandachtspunt: locatie Kom A7 Noord ligt (net als alle andere onderzochte locaties) in het invloedsgebied van de (nu lopende) Corridorstudie A7 Amsterdam – Hoorn. Uitkomst van deze corridorstudie kan zijn dat de bereikbaarheid van Kom A7 wijzigt



Geraadpleegde personen en bronnen

DECISIO

- Mw. M. Maartens, gemeente Purmerend
- Dhr. E. Griffioen, gemeente Purmerend
- Dhr. J. Boot, gemeente Purmerend
- Dhr. M. Aaij, gemeente Purmerend
- Dhr. H.J. Stalman, gemeente Purmerend
- Dhr. J. Matser, Matser Beheer BV (namens Van der Valk hotel Purmerend)
- Dhr. N. Haran, provincie Noord-Holland
- Dhr. L. Eremia, provincie Noord-Holland

Geraadpleegde personen en bronnen

DECISIO

- Voorlopig ontwerp Van der Valk hotel Purmerend, Kom A7, november 2017
- Anterieure overeenkomst project Van der Valk hotel Purmerend, december 2017
- Visie op ontwikkeling Kom A7 “Purmerendse Poort”, vastgesteld 21 april 2016
- Coalitieakkoord 2018-2022 gemeente Purmerend
- Bestemmingsplan West 1990
- Bestemmingsplan Landelijk Gebied Wormerland
- Bestemmingsplan Weidevenne 2012
- Bestemmingsplan Buitengebied 2012 (Beemster)
- Nota ‘Verblijfsrecreatie in het land van Leeghwater’, april 2008
- www.boerderij.nl (prijzen agrarische grond)

Contactgegevens Decisio

DECISIO

Voor vragen over dit quickscan onderzoek naar alternatieve locaties voor een nieuw Van der Valk hotel in Purmerend kunt u contact opnemen met: Gerwin van der Meulen (projectleider) van Decisio. Gerwin van der Meulen is te bereiken via g.vandermeulen@decisio.nl, 06-22298402 of 020-6700562.

Decisio is een economisch onderzoeks- en adviesbureau gevestigd in Amsterdam. Ons onderzoeksteam is gespecialiseerd in (ruimtelijk-) economische vraagstukken, onder andere op het vlak van mobiliteit en infrastructuur, regionale economie, internationale werknemers en organisaties, water en kust, recreatie en toerisme, duurzame energie, elektrisch vervoer en fiets. Onze producten en diensten bestaan onder meer uit: MKBA's, economische effectenstudies, evaluaties, economische monitors, haalbaarheidsstudies, businesscases, economische visies en beleidsondersteunend onderzoek.