

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 14 januari 2019
Onderwerp: Herinrichting noordelijke deel Leeuwterrein

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Voor het noordelijk deel van het Leeuwterrein (gelegen tussen de Pr. Beatrixsingel en de Geul) is een herinrichtingsplan in ontwikkeling in samenwerking met Waterschap Limburg. De lead voor deze ontwikkeling ligt bij het Waterschap. In deze plannen zijn onderdelen opgenomen die volledig danwel gedeeltelijk voor rekening van onze gemeente komen.

In het herinrichtingsplan zijn een aantal onderdelen opgenomen die cruciaal zijn voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid voor Par'Course. Dit betreft planonderdelen die buiten de scope van de ontwikkelaar vallen en waarvoor wij als eigenaar aan de lat staan.

Omdat de nadere uitwerking van de totale businesscase voor dit herinrichtingsplan nog enige tijd vergt, is het wenselijk om een aantal onderdelen vervroegd aan te pakken en deze niet te laten wachten op besluitvorming over het totale project.

Uw Raad wordt voorgesteld om vooralsnog vanuit de strategische bestemmingsreserve een bedrag ter beschikking te stellen van € 450.000,- voor de herontwikkeling van het noordelijk deel van het Leeuwterrein. Wanneer de jaarrekening 2018 sluit met een positief saldo is ons voorstel om de strategische reserve weer met dat voordeel aan te vullen, tot een maximum van € 450.000,-.

Op basis daarvan kan in ieder geval al gestart worden met de vervroegde uitvoering van een aantal cruciale maatregelen voor de bereikbaarheid van Par'Course, waarmee wij geen risico lopen op claims vanuit de overeenkomst met de ontwikkelaar en waarmee tevens aanvullende kosten in de uitvoering voorkomen kunnen worden. Parallel wordt de businesscase voor het totaalplan verder uitgewerkt, incl. onderhandelingen met het Waterschap over de kostenverdeling en lobby naar Provincie voor cofinanciering.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Voor het noordelijk deel van het Leeuwterrein (gelegen tussen de Pr. Beatrixsingel en de Geul) is een herinrichtingsplan in ontwikkeling in samenwerking met Waterschap Limburg. De lead voor deze ontwikkeling ligt bij het Waterschap. In deze plannen zijn onderdelen opgenomen die volledig danwel gedeeltelijk voor rekening van onze gemeente komen. Om de stap richting uitvoering te zetten voor een aantal onderdelen die cruciaal zijn voor de exploitatie van Par'Course en om uiteindelijk te komen tot een sluitende businesscase voor het totaalproject, dient er een gemeentelijke uitvoeringskrediet gevoteerd te worden.

3. Relatie met bestaand beleid

Dit plan betreft een optimalisatie van het plan dat reeds in 2015 als conceptplan vanuit de Gebiedsontwikkeling Maastricht-Valkenburg (nu Buitengoed Geul en Maas) is ingediend. De scope en

omvang is gewijzigd. De ontwerpen zijn afgestemd op de plannen van Wyckerveste voor het Leeuwterrein.

Op basis van het concept DO (Definitief Ontwerp) is nu door het begeleidend adviesbureau een kredietraming gemaakt. De concept-kostenverdeling tussen Waterschap en Gemeente is op basis daarvan op 6 nov. besproken. Deze wordt op basis van deze bespreking op onderdelen nog aangepast, waarna een samenwerkingsovereenkomst wordt opgesteld en de bestuurlijke besluitvorming kan plaatsvinden.

Tevens kan op basis van het DO in combinatie met de bijbehorende raming, een lobby voor cofinanciering worden opgestart (richting Provincie Limburg). In een eerder stadium was er vanuit GOMV een bijdrage van € 135.000,- voorzien voor de herontwikkeling van het noordelijk deel van het Leeuwterrein. Bezien dient te worden of dit budget ook nog beschikbaar kan blijven voor dit aangepast plan, danwel dat een nieuwe (hogere) bijdrage mogelijk is.

Zowel bij de kaderbrief alsmede bij de begrotingsbehandeling zijn de voor de gemeente te verwachten aanvullende kosten inzichtelijk gemaakt op basis van de schetsplannen (speerpunt 3 in begroting, € 900.000,-). Bij de begrotingsbehandeling is vooralsnog geen krediet voor de uitvoering hiervan ter beschikking gesteld.

Minimale voorwaarde voor een cofinanciering van de Provincie bij dit soort projecten, is dat de eigen bijdrage gereserveerd is. Binnen de vastgestelde begroting biedt op dit moment alleen de geormerkte reserve voor strategische projecten van € 2,0 miljoen ruimte voor de reservering van deze eigen bijdrage.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Doel is te komen tot een volledige herontwikkeling van het noordelijk deel van het Leeuwterrein, dat buiten de overeenkomst met Wyckerveste valt. Het plan voorziet in de volgende onderdelen:

- Technisch herstel van de kademuren;
- Inpassingen waterhuishoudkundige voorzieningen rondom Molentak (bescherming vissen i.v.m. waterrad en toevoer water richting waterrad);
- Realiseren hoogwatervoorziening/bypass voor de Geul;
- Opknappen/reconstructie (openbare) toegangsweg naar Leeuwterrein;
- Natuurontwikkeling i.c.m. aanleg padenvoorziening cf. Ingendael;
- Inpassen buffer voor opvangen regenwater/afkoppelproject Koningswinkelstraat/Broekhem Zuid;
- Realiseren voetgangersverbindingen van parkeerterreinen naar Par'Course.

Het voornemen was om met 1 totaalbestek (penvoerder Waterschap) dit werk op de markt te zetten. Door de ontstane vertraging in de voorbereiding en de nog te zetten stappen in de besluitvorming, komt de uitvoeringsplanning, in de knel. Wenselijk was e.e.a. geheel gereed te hebben voor de opening van Par'Course. Dat is nu niet meer haalbaar.

In het herinrichtingsplan zijn een aantal onderdelen opgenomen die cruciaal zijn voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid voor Par'Course. Het is wenselijk deze niet te laten wachten op besluitvorming over het totale project.

Onderstaand een korte omschrijving van deze maatregelen waarvoor cf. overeenkomsten de ontwikkelaar niet aan de lat staat^{*1}.

- Volledige herinrichting openbare toegangsweg/oprijlaan (tussen Pr. Beatrixsingel en plangebied Par'Course (vervangen asfalt door keien i.c.m. halfverharding, naar ontwerp van Heusschen Copier);
- Vervangen van bestaande brug over de Geul aan einde oprijlaan.
Toelichting: Uit onderzoeken naar draagkracht van de brug is gebleken dat deze in een dusdanig slechte staat verkeerd, dat deze niet meer geschikt is voor gemotoriseerd verkeer^{*2}. Deze dient geheel vervangen te worden. Dat was niet eerder voorzien. Deze brug is en blijft ons eigendom waarvoor wij verantwoordelijk zijn.
- T.p.v. het nieuwe parkeerterrein ten oosten van de oprijlaan, dient er een nieuwe brug gerealiseerd te worden over de nieuw aan te leggen bypass/hoogwatervoorziening van het Waterschap.

**1 De ontwikkelaar staat voor deze onderdelen niet aan de lat doordat de demarcatie van het plangebied gevormd wordt door de buitenzijde van de kademuren van de Geul. Kademuren (en bestaande bruggen over de Geul) en de toegangsweg (vanaf Pr. Beatrixsingel) waren, zijn en blijven dus eigendom gemeente. De gemeente is en blijft verantwoordelijk voor de technische toestand daarvan en het beheer en onderhoud. Ook staat de gemeente aan de lat voor de realisatie, exploitatie en ontsluiting van de openbare parkeerplaatsen, waarvoor een bijdrage ontvangen wordt van Wyckerveste in de aanlegkosten (gebaseerd op de kosten van de parkeerverharding, dus excl. bijkomende voorzieningen) en de herinrichting van de openbare ruimte rondom Par'Course.*

**2 Uit rapportage van Palte: "Het Leeuw terrein te Valkenburg aan de Geul wordt ontsloten door een toegangsbrug over de Geul. Uit materiaalkundig onderzoek en verificatie berekeningen is geconsulteerd dat de brug niet voldoet aan de huidige eisen en dat deze brug onvoldoende capaciteit heeft om als toegangsbrug te dienen voor het nieuwbouw plan. Na de analyse van het materiaalkundig onderzoek en de verificatie berekeningen kunnen we concluderen dat de huidige brug ook niet te herstellen is of te verstevigen om te gaan voldoen aan het toekomstig gebruik.*

Vanuit het Waterschap is aangegeven dat het doorstroomprofiel niet gewijzigd mag worden wat dus inhoud dat verstevigingen aan de onderzijde in hoogte niet wenselijk zijn. De kwaliteit in sterkte van de huidige beton constructie is dusdanig laag dat deze vervangen moet worden.

Naar aanleiding van het materiaalkundig onderzoek is nog onderzocht of de huidige landhoofden (betonwanden waarop de brug ligt) gebruikt kunnen worden voor de nieuwe brug. In overleg met Boosten beton advies is geconcludeerd dat ook de betonkwaliteit van deze wanden niet voldoet aan het gewenste gebruik. Tevens zijn deze wanden niet gewapend en is de exacte afmeting in dikte niet bekend."

Voorstel

Het voorstel is om de eerdergenoemde maatregelen uit het bestek van het totaalplan met het Waterschap te halen en de uitvoering daarvan vervroegd op te pakken, gelijktijdig met de werkzaamheden aan de parkeervoorzieningen. Deze onderdelen kunnen dan alsnog, voor de opening van Par'Course, gereed zijn. Besluitvorming over de overige onderdelen en totale businesscase kan later plaatsvinden. Hoofduitgangspunt bij de vervroegd uit te voeren onderdelen is, dat de nieuwe parkeervoorzieningen en het geopende Par'Course (via de oprijlaan) tijdens de overige werkzaamheden vanuit het totaalbestek goed bereikbaar kunnen blijven.

Alternatief en consequenties

Een alternatief is dat de uitvoering uitgesteld wordt en ingepast blijft binnen het totaalwerk voor het noordelijk deel. Dit betekent dat vanaf de openingsdatum Par'Course niet bereikbaar is via de toegangsweg omdat de bestaande brug (die ons eigendom is en blijft) niet meer constructief geschikt is voor verkeer. Er zal dan een tijdelijke ontsluiting via de Plenkerstraat moeten plaatsvinden. Een andere optie is om de noodconstructie uit de bouwfase tijdelijk te handhaven (stalen liggers over de bestaande brug). Dit betekent dat de openbare ruimte binnen het plangebied van Wyckerveste niet kan worden afgerond rondom de brug.

Dit zijn beide varianten die leiden tot claims vanuit de ontwikkelaar (bijv. meerkosten door gefaseerde uitvoering, beperking bereikbaarheid Par'Course, bruikbaarheid en uitstraling) danwel rechtstreeks van de nieuwe exploitanten (nadeelcompensatie etc.). Ook betekent dit dat bij de uitvoering van het totaalwerk, aanvullende voorzieningen getroffen moeten worden om Par'Course bereikbaar en toegankelijk te houden. Dit levert veel extra uitvoeringskosten op. Los van het feit dat de eerste kennismaking met het project voor vele bezoekers, niet meteen die beleving oplevert die wenselijk is. De gemeente zal dan als veroorzaker daarvoor aangewezen worden, met alle mogelijke gevolgen van dien.

5. Samenwerking

De projectvoorbereiding is in samenwerking met het Waterschap Limburg opgepakt. Waarbij het Waterschap voor dit onderdeel de trekker is.

6. Aanbestedingen

Het voorstel is om voor de in deze nota genoemde maatregelen (de oprijlaan, de brug aan het einde van de oprijlaan en de brug naar het parkeerterrein) in onderhandeling te gaan met de aannemer die de aanleg van de parkeervoorzieningen voor Par'Course en de aanpassingen aan de Pr. Beatrixsingel gaat uitvoeren. Dit als uitbreiding van de opdracht voortkomend uit de aanbesteding van deze onderdelen. De uitvoering dient binnen de totaalplanning te worden ingepast en kan gefinancierd worden uit de in deze nota voorgestelde middelen.

7. Financiën

De totale kredietraming voor het plan voor herontwikkeling van het noordelijk deel van het Leeuwterrein bedraagt afgerond € 2,5 miljoen excl. voorbereidingskosten en kosten voor directie en toezicht.

Op basis van de eerste opzet voor kostenverdeling bedraagt het gemeentelijk aandeel in de kosten afgerond € 900.000,-. De verwachting is dat dit met enige onderhandeling nog iets kan worden teruggebracht. Voor het totaalplan is het wenselijk om een lobby richting Provincie op te starten, met als doel te komen tot een aanvullende provinciale bijdrage in dit project.

Het voorstel is om per direct in ieder geval 50% van deze eigen bijdrage, dus afgerond € 450.000,- op voorhand vanuit de strategische reserve te laten bestemmen voor herinrichting van het noordelijk deel van het Leeuwterrein. Dit bedrag kan dan ook ingezet worden voor de uitvoering van de benoemde maatregelen in deze nota. Het restantbedrag blijft vervolgens beschikbaar als dekking voor de totale businesscase.



De totale businesscase (na afronding lobbytraject Provincie en onderhandelingen met Waterschap) wordt dan op een later moment ter besluitvorming naar uw Raad geleid.

8. Communicatie

De concepten van de ontwerpen zijn reeds in het voortraject tijdens een openbare informatiebijeenkomst gepresenteerd. Daarna zijn deze tot in detail verder uitgewerkt. Na besluitvorming over de definitieve uitvoering zal de omgeving over de verdere voortgang worden geïnformeerd.

9. Afwegingen en Advies

Wij adviseren uw Raad om vanuit de strategische bestemmingsreserve voor de herontwikkeling van het noordelijk deel van het Leeuwterrein een bedrag ter beschikking te stellen van € 450.000,-.

10. Bijlagen

-

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,

L.T.J.M. Bongarts
algemeen directeur/gemeentesecretaris

dr. J.J. Schrijen
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 13 november 2018, aangevuld de dato 30 november 2018;

Gehoord de gecombineerde raadsadviescommissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer en Economie Financiën Toerisme en Recreatie de dato 7 januari 2019.

B e s l u i t :

- Voor de herontwikkeling van het noordelijk deel van het Leeuwterrein, vanuit de strategische bestemmingsreserve, een bedrag ter beschikking te stellen van € 450.000,00;
- De strategische reserve weer aan te vullen met een eventueel voordelig saldo van de jaarrekening 2018, tot een maximum van € 450.000,00;
- In te stemmen met de vervroegde uitvoering van vervanging van de brug, reconstructie van de oprijlaan en aanleg nieuwe brug richting parkeerterrein (dekking uit de € 450.000,00).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 14 januari 2019.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

dr. J.J. Schrijen,
voorzitter