

Raadsinformatiebulletin



Valkenburg, 10 mei 2017

Betreft: stand van zaken herbouw Hotel Croix de Bourgogne en 2 dependances

Registratienummer: 17.17

Geachte leden van de raad,

Hierbij informeren wij u over de stand van zaken herbouw Hotel Croix de Bourgogne en 2 dependances. Het betreft 1 integrale (stedenbouwkundige) ontwikkeling voor 3 percelen. Één perceel betreft de historische hotellocatie aan de Gosewijnstraat, perceel A betreft de locatie kop Dr. Erensflat, perceel B betreft de locatie "Zink".



Op 14 november 2016, tijdens de raadsinformatiebijeenkomst, lichte architect Wiel Arets de ontwerpen van de gebouwen en materialisatie toe. Uw raad was enthousiast over de ontwerpen en stedenbouwkundige invulling. De reparatie van de pleinwanden maken van het Th. Dorrenplein weer een echt plein. Zo wordt het Th. Dorrenplein het kloppend hart van het centrum en functioneert als scharnierpunt tussen winkel- en horecagebied. De vorming van zo'n plein, louter omgeven door mergelpanden, kan gezien worden als uniek. Een echt 'unique selling point' voor onze stad.

Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst zijn door uw raad enkele vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over de materialisatie van de gebouwen en het omgevingsmanagement. We zullen daar in dit raadsinformatiebulletin nader op ingaan.

Aanvraag omgevingsvergunning ingediend

Donderdag 4 mei 2017 heeft de initiatiefnemer de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en aanleggen digitaal via het omgevingsloket ingediend. Daarmee start de formele procedure. De ingediende plannen zullen worden getoetst op ontvankelijkheid, waarna de inhoudelijke toetsing plaatsvindt, inclusief de welstandstoets. Vervolgens worden de ingediende stukken ter inzage gelegd.

Start planologische procedure

Voor het bouwplan op de historische locatie van het hotel aan de Gosewijnstraat, hoeft het bestemmingsplan niet te worden gewijzigd. Om de bouw van de dependances mogelijk te maken op de percelen A en B, is een wijziging van het bestemmingsplan nodig die reeds was voorzien in het nu geldende bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg'. Op basis van de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid zal het college van B&W de te doorlopen procedure starten. De initiatiefnemer heeft verzocht om toepassing van de coördinatierегeling. Door tegelijkertijd de procedures voor de wijziging van het bestemmingsplan en het verzoek voor de omgevingsvergunningen te doorlopen, wordt de proceduretijd bekort. Het college dient gehoor te geven aan het verzoek om de coördinatierегeling toe te passen.

Vragen en opmerkingen raadsinformatiebijeenkomst 14 november 2016

Tijdens de presentatie van Wiel Arets zijn de ontwerpen en materialisaties van de 3 gebouwen getoond: Hotel Croix de Bourgogne en de dependances Louis en Theodoor. De ontwerpen zoals aan uw raad getoond in november 2016 zijn ongewijzigd opgenomen in de ingediende aanvraag.

Materialisatie gebouwen

Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst stelde uw raad vragen over de materialisatie van de gebouwen. Het historische 'Hotel Croix de Bourgogne' aan de Gosewijnstraat wordt gerealiseerd in 'streekeigen mergel'.

Architect Wiel Arets heeft tijdens zijn presentatie toegelicht dat de beide dependances Louis en Theodoor worden gebouwd in het materiaal 'mergelcomposiet'. Dit materiaal is gekozen na zorgvuldige studie en materiaalonderzoek. De architect was op zoek naar een nieuw mergelmateriaal, met duurzame eigenschappen. Krasvaster en harder dan mergel, maar wel met de visuele uitstraling van mergel. Door toepassing van het mergelcomposiet kan mergelafval hergebruikt worden en kunnen grotere oppervlaktes in mergeluitstraling gerealiseerd worden.

Wiel Arets gaf aan dat de mergelcomposiet behandeld wordt, zodat deze minder vatbaar is voor waterindringing en vervuiling. De behandeling bestaat uit hydrofoberen van het materiaal. Dit betekent dat het materiaal waterafstotend wordt gemaakt.

Een voorbeeld van het mergelcomposiet-materiaal was tijdens de presentatie in de raadszaal aanwezig.

Onafhankelijk materiaalonderzoek mergelcomposiet

Uw raad heeft vragen gesteld over de eigenschappen van het nieuwe materiaal 'mergelcomposiet'. Om de materiaaleigenschappen te objectiveren heeft de gemeente de monstersteen laten onderzoeken door SGS Intron, een bedrijf gespecialiseerd in bouwmaterialonderzoek. SGS Intron heeft onderzoek uitgevoerd naar de dichtheid en waterabsorptie (porositeit), de oppervlaktehardheid en de inwendige materiaalstructuur (microscopie).

SGS Intron bevestigt de beschrijving van de materiaaleigenschappen door architect Wiel Arets en stelt dat de mergelcomposiet harder en krasvaster is dan mergel en dat deze steen minder water opneemt dan mergel.

De monstersteen was echter nog niet hydrofoob behandeld (waterafstotend gemaakt), zo bleek uit het onderzoek. Naar aanleiding daarvan zijn aanvullende vragen aan het onderzoeksbureau gesteld over het effect van hydrofoberen en de wijze van onderhoud.

SGS Intron stelt: "Indien het oppervlak adequaat wordt gehydrofobeerd, wordt het oppervlak waterafstotend en neemt de wateropname af. Dit heeft een positieve invloed op risico op vervuiling en vorstschade (red. risico op vervuiling en vorstschade vermindert). Risico is het grootst voor horizontale vlakken. Hydrofoberen dient periodiek plaats te vinden. Uiterlijk na circa 5 - 10 jaar moet opnieuw gehydrofobeerd worden".

De architect heeft tijdens de raadsinformatiebijeenkomst nadrukkelijk bevestigd dat de mergelcomposiet gehydrofobeerd wordt. Op de ingediende ontwerpen is dan ook aangegeven dat de mergelcomposiet 'hydrofoob wordt verduurzaamd'.

Omgevingsmanagement en communicatie

Uw raad heeft in november 2016 nadrukkelijk aandacht gevraagd voor tijdige en transparante communicatie met direct belanghebbenden en de omgeving van de bouwpercelen.

We hebben u tijdens de bijeenkomst toegelicht dat voortgebouwd wordt op ervaringen en aanpak van het omgevingsmanagement van Centrumplan Hart voor Valkenburg.

Een klankbordgroep, samengesteld uit direct belanghebbenden, zal een belangrijke rol vervullen tijdens de voorbereiding van de bouw en gedurende de realisatie. Gezamenlijk zullen klankbordgroep en gemeente afspraken maken met initiatiefnemer en bouwbedrijf over het beperken van overlast voor de omgeving tijdens de bouw. Dit is ook als zodanig opgenomen in de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Nu de omgevingsvergunningaanvragen zijn ingediend zal de communicatie met de omgeving proactief worden opgestart. Klankbordgroep en direct belanghebbenden zullen door initiatiefnemer en gemeente uitvoerig worden geïnformeerd over de ingediende plannen. Met de klankbordgroep is donderdag 11 mei een afspraak ingepland.

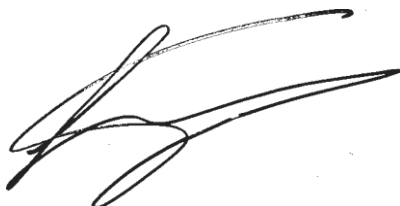
Doorkijk planning

Door toepassing van de coördinatieregeling worden de procedures voor de wijziging van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen samengevoegd. Dit betekent dat de procedure start met het gedurende 6 weken ter inzage leggen van het ontwerp van de wijzigingsbesluiten en de omgevingsvergunningen. Gedurende deze periode kan iedereen zienswijzen indienen. Na afloop van deze periode zullen de definitieve besluiten worden genomen, waarbij de ingediende zienswijzen worden betrokken. Nadat het college van B&W de omgevingsvergunningen verleent en het wijzigingsbesluit heeft genomen, kan gebouwd worden. Tegen de definitieve besluiten staat gedurende 6 weken beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook bestaat de mogelijkheid om bij die instantie een voorlopige voorziening te vragen.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

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



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



dr. J.J. Schrijen
burgemeester