

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 4 september 2017

Onderwerp: Herontwikkeling locatie voormalige Leeuw Bier brouwerij

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

De projectlocatie is in 2012 door ons in eigendom verworven. Tegelijkertijd hebben wij een samenwerkingsovereenkomst met de Provincie Limburg gesloten met als doel te komen tot een herontwikkeling van het terrein van de voormalige Leeuw Bier brouwerij. Na een lange zoektocht naar de meest geschikte invulling en een marktverkenning hebben wij Wyckerveste toegestaan om geheel onverplicht en voor eigen rekening en risico een onderzoek te doen naar de mogelijke herontwikkeling. Wyckerveste heeft op 14 juli 2017 een definitief voorstel ingediend voor een herontwikkeling van de projectlocatie. Over dit voorstel dient nu besluitvorming plaats te vinden.

Wij adviseren uw raad om:

- de opgelegde geheimhouding op de stukken, zijnde bijlage 1, 2 en 3 te bekrachtigen.
- in te stemmen met het voorliggende plan voor herontwikkeling van het terrein van de voormalige Leeuw Bier Brouwerij;
- de gevormde voorziening van ruim € 0,9 miljoen in te zetten ter dekking van de reeds gemaakte en nog te maken voorbereidingskosten;
- een bijdrage te doen van € 4,4 miljoen (aandeel Provincie 50% / aandeel gemeente 50%) ter dekking van de onrendabele top;
- in te stemmen met verkoop van de gronden aan de Provincie Limburg voor een bedrag van € 3,7 miljoen en de meeropbrengsten van € 700.000,- ten opzichte van het aankoopbedrag inzetten voor de extra bijdrage van de gemeente in de onrendabele top;
- een (bruto) krediet beschikbaar te stellen van € 750.000,- voor de realisatie van ca. 205 openbare parkeerplaatsen.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

De projectlocatie is in 2012 door ons in eigendom verworven. Tegelijkertijd hebben wij een samenwerkingsovereenkomst met de Provincie Limburg gesloten met als doel te komen tot een herontwikkeling van het terrein van de voormalige Leeuw Bier brouwerij. Na een lange zoektocht naar de meest geschikte invulling en een marktverkenning hebben wij Wyckerveste toegestaan om geheel onverplicht en voor eigen rekening en risico een onderzoek te doen naar de mogelijke herontwikkeling.

3. Relatie met bestaand beleid

In april 2015 heeft Wyckerveste als eerste stap een plan op hoofdlijnen voor de functionele invulling ingediend, tevens zijn er op 21 april 2015 een viertal stedenbouwkundige concepten gepresenteerd ten behoeve van de huisvesting van hoogwaardige functies. De voorkeursvariant van Wyckerveste is positief ontvangen en heeft de basis gevormd voor de intentieovereenkomst die wij met Wyckerveste op 7 september 2015 hebben gesloten.

Medio 2016 hebben wij moeten vaststellen dat een haalbare ontwikkeling binnen de kaders van de intentieovereenkomst niet mogelijk is. Vervolgens hebben wij op 18 augustus 2016 een aantal financiële kaders op hoofdlijnen vastgesteld met inachtneming waarvan alsnog tot een verkoop van

de locatie kan worden gekomen. Deze zijn kenbaar gemaakt aan Wyckerveste. Uw raad is hierover in een besloten bijeenkomst geïnformeerd op 20 oktober 2016.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

In de nadere uitwerking is vervolgens het plan door Wyckerveste geoptimaliseerd om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige maar ook financieel haalbare ontwikkeling, binnen de aangegeven kaders. In het bijgevoegde privaat voorstel van Wyckerveste (bijlage 1) en de daarbij behorende bijlagen geeft men inzicht in hoe men de projectlocatie wenst te ontwikkelen en onder welke voorwaarden dit haalbaar is.

Wat wordt er van de gemeente gevraagd?

- Instemmen met de verkoop van de gronden aan de Provincie Limburg voor een bedrag van € 3,7 miljoen. Dit bedrag is bepaald op basis van de oorspronkelijke koopsom, aangevuld met reeds gemaakte kosten. De Provincie zal vervolgens een erfpachtovereenkomst sluiten met Wyckerveste;
- Realisatie van voldoende openbare parkeerplaatsen voor bezoekers, direct grenzend aan het project. De huidige insteek is dat er ca. 205 nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd, verspreid over 2 locaties:
 1. Terrein langs de oprijlaan;
 2. Voormalige ligweide openluchtwembad;De overige parkeerbehoefte kan worden opgevangen binnen de restcapaciteit die aanwezig is op de openbare parkeerplaatsen aan de Prinses Margrietlaan en het Odapark.
Wyckerveste zal de kosten van de aanleg van 100 parkeerplaatsen vergoeden aan ons. Wij zijn en blijven eigenaar van deze parkeerterreinen en mogen deze exploiteren, cf. overige parkeerterreinen in Valkenburg (uitgangspunt is betaald parkeren, zonder uitzonderingen of verdere verplichtingen naar Wyckerveste).
- Wijzigen van het bestemmingsplan: deze procedure is reeds, parallel aan de bestuurlijke besluitvorming, door ons college in gang gezet. Het ontwerpbestemmingsplan is in procedure gebracht en ligt ter inzage. Eind december zal het plan ter besluitvorming aan uw Raad worden voorgelegd;
- Een bijdrage van € 4,4 miljoen (waarvan 50% Provincie en 50% gemeente), ter dekking van het tekort in de stichtingskosten. Wyckerveste is bereid deze terug te betalen als de werkelijk gerealiseerde huurniveau's dit mogelijk maken. Dat is ook vastgelegd in de overeenkomst;
- Het gratis ter beschikking stellen van de gronden t.b.v. de realisatie van een visvijver ten noorden van de Geul (aanleg en beheer voor rekening en risico van Wyckerveste) waarbij de gemeente zorgt voor een locatie waar de grond kan worden gestort. De eventuele stortkosten zijn voor rekening van de gemeente (transportkosten voor Wyckerveste).

Toetsing businesscase en gevraagde bijdrage

De door Wyckerveste ingediende businesscase hebben wij door een onafhankelijk bureau (Kontek, onderdeel van Brink Groep) laten toetsen. Doel was met name om meer zicht te krijgen op de realiteit van de onrendabele top en de gehanteerde uitgangspunten van de businesscase. Belangrijkste conclusie is dat de bijdrage voor de onrendabele top door dit bureau zelfs hoger wordt ingeschat, zie ook de bijlage 2.

Door de Provincie Limburg heeft aanvullend een toets plaatsgevonden in hoeverre de gevraagde bijdrage in het project staatssteunproof is. Ondanks dat dit zo lijkt te zijn, zal in de te sluiten overeenkomst opgenomen worden dat de bijdrage kan worden bijgesteld indien deze gelet op de Europese regelgeving alsnog niet is toegestaan. Het risico hiervoor is in de overeenkomsten bij Wyckerveste gelegd.

In de beschikking is opgenomen dat voorschotten kunnen worden aangevraagd (tot maximaal 75% van het verleende subsidiebedrag), zodra kan worden aangetoond dat 25%, 50% respectievelijk 75% van de geraamde totale investeringen daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Na uitbetaling van alle voorschotten, kan het resterende bedrag ad € 1.100.000,00, zijnde 25% van het subsidiebedrag, worden uitbetaald bij de afrekening van de subsidie. Door deze betalingstermijnen, die niet uitgaan van voorfinanciering, is het financiële risico verder beperkt.

Toetsing kwaliteit van het ontwerp

Diverse malen is het ontwerp door Wyckerveste informeel afgestemd met zowel de stadsbouwmeester als de gemeentelijke monumentencommissie. Ook zijn de ontwerpen besproken met het Steunpunt Archeologie en Monumentenzorg, waarbij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed in deze setting reeds informeel meerdere malen meegedacht heeft in de optimalisatie van het plan.

Bijzondere locatie en ontwerp

Het Leeuwterrein ligt aan de rand van de bebouwde kern van Valkenburg en grenst direct aan hoogwaardig natuurgebied (Natura 2000, goud groene natuur). Het vormt de overgang van het landschap naar de stad Valkenburg. Er liggen kansen om de huidige overgang te verbeteren, zonder de geschiedenis van de locatie uit te wissen en met een inrichting die zowel stedelijk als landschappelijk een toegevoegde waarde heeft. Dit vraagt om een specifieke ontwerpopgave waarin Wyckerveste is geslaagd. Zowel de stadsbouwmeester als de monumentencommissie hebben de plannen positief beoordeeld.

Bijzondere programmatische voorwaarden

De door Wyckerveste voorgestelde herontwikkeling is gericht op de structuurversterking van het toeristisch recreatief profiel van Valkenburg en de regio. Het richt zich op een nieuw concept waarbij erfgoed, hospitality en sport samenkomen in één totaal beleving. Het doel is om enerzijds nieuwe doelgroepen aan te trekken en anderzijds om de toeristen langer in de regio te houden. Dit initiatief zet Valkenburg en de regio verder op de kaart en zorgt voor een nieuwe toeristische impuls.

Het project past binnen het provinciale investeringsprogramma Toerisme en Recreatie 2016-2019 onder investeringslijn “versterken van de Limburgse kracht en toeristische infrastructuur”:

- het is een onderscheidend concept dat een belangrijke structuurversterkende bijdrage levert binnen de toeristische sector door het verbinden van sport (Sport/Shimano Experience Centre, Cycle centre), erfgoed (geschiedenis van Valkenburg, behoud en herstel Kruitmolen) met het toeristisch recreatief ondernemerschap (Food Experience centre) en
- het versterkt Valkenburg als Wielerstad en Limburg als toeristische wielersprovincie.

Regionale afstemming

Conform de bestuurlijke afspraken rondom de uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014) dient er bij dit soort grootschalige ontwikkelingen vooraf afstemming plaats te vinden binnen de regio.

Het projectvoorstel van Wyckerveste is regionaal afgestemd, zowel het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie als het Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg hebben positief over deze beoogde ontwikkeling geadviseerd.

Herinrichting noordelijk deel Leeuwterrein

Het voorliggend voorstel heeft betrekking op het verharde gedeelte van het Leeuwterrein gelegen tussen de Plenkertstraat en de Geul. De weilanden ten noorden van de Geul maken geen onderdeel uit van deze plannen, m.u.v. de parkeervoorzieningen en de visvijver.

Voor het overige gedeelte van deze gronden wordt momenteel, nu de plannen van Wyckerveste definitief bekend zijn, een herinrichtingsvoorstel uitgewerkt dat voorziet in hoogwaardige natuurontwikkeling i.c.m. inpassing van hoogwatervoorziening en technisch herstel van de kademuren. Dit voorstel wordt in samenwerking met het Waterschap Limburg en andere betrokken partijen (zoals Limburgs Landschap en de Provincie) uitgewerkt. De verwachting is dat eind 2017 een separaat besluitvormingstraject hiervoor zal volgen.

5. Samenwerking

Voor de herontwikkeling van de projectlocatie is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de Provincie Limburg. Wij hebben e.e.a. dan ook gezamenlijk met de Provincie Limburg voorbereid.

6. Aanbestedingen

N.v.t.

7. Financiën

Uw Raad heeft bij de vaststelling van de kadernota besloten om wat betreft de daarin opgenomen middelen voor de herontwikkeling van het Leeuwterrein de besluitvorming aan te houden tot de vergadering van 4 september.

Tot op heden zijn in het project de volgende kosten en opbrengsten gerealiseerd:

Aankoop de Leeuw	€	3,0 miljoen
Vorbereidingskosten/beheerskosten	€	1,6 miljoen
Totale kosten	€	4,6 miljoen
Bijdragen derden/subsidies Provincie	€	0,8 miljoen
Bijdrage aankoop Provincie	€	1,5 miljoen
Bijdrage aankoop gemeente	€	1,5 miljoen
Totale opbrengsten	€	3,8 miljoen

Per saldo resteert op dit moment een tekort van € 0,8 miljoen. Destijds is een voorziening gevormd van ruim € 0,9 miljoen voor het geval dat de voorbereidingskosten niet aan de ontwikkelaar kunnen worden doorberekend. Dat blijkt nu het geval te zijn. Ons voorstel is dan ook om de tot nu toe betaalde voorbereidingskosten ten laste van die voorziening te brengen. Het resterende bedrag van ruim € 100.000,- willen wij reserveren voor nog te maken kosten tot aan de verkooptransactie, eventuele stortkosten van grond, asbestsanering en onvoorziene kosten.

Indien uw raad instemt met het voorliggende plan dient aan Wyckerveste een bijdrage van € 4,4 miljoen (aandeel Provincie 50%/aandeel gemeente 50%) beschikbaar te worden gesteld ter dekking ineens van de onrendabele top. Het gemeentelijk aandeel bedraagt zodoende € 2,2 miljoen. Daarvan is al € 1,5 miljoen afgedekt. De gemeente verkoopt de gronden voor een bedrag van € 3,7 miljoen aan de provincie. Dat is € 700.000,- meer dan de verwervingskosten. Ons voorstel is om die meeropbrengst in te zetten ter dekking van het resterende gemeentelijke aandeel (€ 2,2 miljoen minus €1, 5 miljoen).

Daarnaast dient de gemeente circa 205 nieuwe parkeerplaatsen te realiseren. Hiermee is een investering gemoeid van € 0,75 miljoen (gebaseerd op raming voorbereidingskosten, aanlegkosten parkeerplaats en bijbehorende voorzieningen zoals bebording, groene inpassing, betaalautomaten etc.), waarbij Wyckerveste een bijdrage levert die overeenkomt met de feitelijke kosten van de aanleg van 100 parkeerplaatsen (excl. bijbehorende voorzieningen). Taakstellend wordt er vanuit gegaan dat de uiteindelijk ten laste van de gemeente blijvende exploitatiekosten (inclusief kapitaallasten) worden afgedekt door hogere parkeerinkomsten. Uw raad wordt voorgesteld om een (bruto) krediet van € 750.000,- beschikbaar te stellen voor de realisatie van circa 205 nieuwe parkeerplaatsen. De bijdrage van Wyckerveste ontvangen wij in 2 termijnen: één termijn voor aanvang van de werkzaamheden en één termijn na oplevering.

Risico's

- Bodem

In dit geval wordt de grond in huidige toestand verkocht en wordt dat geaccepteerd door koper en erfpachter. In de overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over de sanering van de reeds bekende bodemverontreinigingen op het over te dragen terrein (voor rekening en risico Wyckerveste).

Alleen wat betreft de stortkosten van de grond die mogelijk vrijkomt bij aanleg van de vijver is overeengekomen dat deze voor rekening van de gemeente zijn. In overleg met het Waterschap wordt bekeken hoe wij deze grond danwel in het omliggende plangebied, danwel in de regio kunnen hergebruiken bij andere projecten. Hiermee verwachten wij de stortkosten te kunnen beperken. De transportkosten zijn voor rekening en risico voor Wyckerveste.

- Asbest

De gemeente staat aan de lat voor de resterende kosten van sanering van de asbest in de bestaande gebouwen, voor zover deze asbest reeds gesignaleerd is in het rapport dat bij de aankoop destijds is opgesteld. Dit omdat altijd aangegeven is dat deze asbestsanering reeds volledig heeft plaatsgevonden. Onlangs is gebleken dat een aantal elementen nog aanwezig zijn, omdat zonder grootschalige renovatie of reconstructieplannen die asbest nog niet te verwijderen was uit de gebouwen. Mocht verwijdering of sanering voor de plannen van Wyckerveste alsnog noodzakelijk zijn, dan zijn de kosten voor alleen de sanering van deze reeds geïnventariseerde asbest voor de gemeente.

- Planschade/nadeelcompensatie

In de overeenkomst is opgenomen dat door derden geleden planschade en aanspraken van derden op nadeelcompensatie voor rekening komen van Wyckerveste.

- Tussentijdse beëindiging of ontbinding van de overeenkomst

De gevraagde bijdrage / subsidie komt te vervallen indien de overeenkomst tussentijds wordt beëindigd of wordt ontbonden. Wyckerveste betaalt een reserveringsvergoeding, die alleen wordt gerestitueerd indien beëindiging of ontbinding buiten de invloedssfeer van Wyckerveste ligt (bijv. bestemmingsplan houdt geen stand waardoor beoogde ontwikkeling niet mogelijk is).

Indien hiervan sprake is ontvangen wij vooralsnog geen vergoeding voor de grond maar vervalt wel ook de subsidie. Het risico voor de gemeente blijft daarmee maximaal beperkt tot de reeds gemaakte kosten. Deze dienen dan betrokken te worden bij een toekomstige alternatieve ontwikkeling.

Contractvorming

De uitgangspunten zoals verwoord in deze collegenota zijn opgenomen in een raamovereenkomst tussen betrokken partijen (Wyckerveste, Provincie en gemeente Valkenburg aan de Geul). Deze is door een externe hierin gespecialiseerde juriste, mr. C.J.M. Weebers-Vrenken van Weebers

Vastgoed Advocaten N.V., opgesteld. Wyckerveste heeft deze overeenkomst reeds eenzijdig ondertekend ter bevestiging van de hierin vastgelegde afspraken. Zie bijlage 3.

8. Communicatie

Het door Wyckerveste overgelegde privaat voorstel met bijbehorende businesscase (bijlage 1) bevat strategische en financiële informatie, die vertrouwelijk dient worden te behandeld. Zie daartoe ook het specifieke verzoek van Wyckerveste voor vertrouwelijke behandeling daarvan. Dit geldt eveneens voor het toetsingsrapport van Kontek (bijlage 2). Deze onderdelen dienen dan ook vertrouwelijk te blijven. Dit geldt eveneens voor de bijbehorende (concept) raamovereenkomst (bijlage 3) waarvan bijlage 1 weer integraal onderdeel uitmaakt.

Wij hebben in onze vergadering van 22 augustus 2017 dan ook toepassing gegeven aan artikel 55 van de Gemeentewet en op grond van artikel 10 lid 1 sub c en art. 10, lid 2 sub g van de Wet openbaarheid van bestuur, geheimhouding opgelegd omtrent het in deze collegevergadering behandelde en omtrent de inhoud van het collegebesluit met betrekking tot bijlage 1, 2 en 3. Op grond van artikel 25, lid 2 van de gemeentewet worden deze stukken onder geheimhouding aan uw Raad voorgelegd.

Deze stukken zullen vertrouwelijk ter inzage gelegd worden voor uw Raad, zodat u wel inhoudelijk kennis kunt nemen hiervan.

Artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet bepaalt dat de krachtens lid 2 opgelegde verplichting tot geheimhouding met betrekking tot aan de raad overgelegde stukken vervalt, indien de oplegging niet door de raad in zijn eerstvolgende vergadering wordt bekrachtigd. Met andere woorden: de door anderen opgelegde geheimhouding op stukken aan de gemeenteraad heeft een voorlopig karakter. Wij adviseren uw raad dan ook de opgelegde geheimhouding op de stukken, zijnde bijlage 1, 2 en 3 te bekrachtigen.

9. Afwegingen en Advies

Wij adviseren uw raad om:

- de opgelegde geheimhouding op de stukken, zijnde bijlage 1, 2 en 3 te bekrachtigen.
- in te stemmen met het voorliggende plan voor herontwikkeling van het terrein van de voormalige Leeuw Bier Brouwerij;
- de gevormde voorziening van ruim € 0,9 miljoen in te zetten ter dekking van de reeds gemaakte en nog te maken voorbereidingskosten;
- een bijdrage te doen van € 4,4 miljoen (aandeel Provincie 50% / aandeel gemeente 50%) ter dekking van de onrendabele top;
- in te stemmen met verkoop van de gronden aan de Provincie Limburg voor een bedrag van € 3,7 miljoen en de meeropbrengsten van € 700.000,- ten opzichte van het aankoopbedrag inzetten voor de extra bijdrage van de gemeente in de onrendabele top;
- een (bruto) krediet beschikbaar te stellen van € 750.000,- voor de realisatie van ca. 205 openbare parkeerplaatsen.

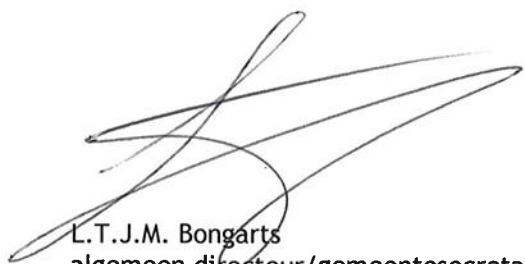
10. Bijlagen

Bijlage 1: Privaat voorstel Wyckerveste

Bijlage 2: Toetsingsrapport Kontek

Bijlage 3: Raamovereenkomst

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 22 augustus 2017

Gelet op het bepaalde in de Gemeentewet (artikel 25, lid 2 en 3) en de Wob (artikel 10),

B e s l u i t :

- de door het college opgelegde geheimhouding, te bekrachtigen op de volgende stukken/passages: bijlagen 1, 2 en 3;

De geheimhouding wordt opgelegd op grond van belangen genoemd in artikel 10, lid 1, aanhef en onder c, van de Wob juncto artikel 10, lid 2, aanhef en onder g, van de Wob.

B e s l u i t aanvullend:

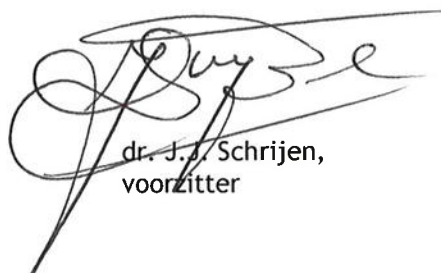
- in hoofdlijnen in te stemmen met het voorliggende plan voor herontwikkeling van het terrein van de voormalige Leeuw Bier Brouwerij;
- de gevormde voorziening van ruim € 0,9 miljoen in te zetten ter dekking van de reeds gemaakte en nog te maken voorbereidingskosten;
- een bijdrage te doen van € 4,4 miljoen (aandeel Provincie 50% / aandeel gemeente 50%) ter dekking van het tekort in de stichtingskosten;
- in te stemmen met verkoop van de gronden aan de Provincie Limburg voor een bedrag van € 3,7 miljoen en de meeropbrengsten van € 700.000,- ten opzichte van het aankoopbedrag inzetten voor de extra bijdrage van de gemeente in de onrendabele top;
- een (bruto) krediet beschikbaar te stellen van € 750.000,- voor de realisatie van ca. 205 openbare parkeerplaatsen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 4 september 2017;

De raad voornoemd,



mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier



dr. J.J. Schrijen,
voorzitter