

# Raadsinformatiebulletin

Valkenburg, 27 maart 2018



**Betreft: Uitkomsten bodemonderzoeken Villa Via Nova en vervolgprocedure**

Registratienummer: 18.13

Geachte leden van de Raad,

Hierbij informeren wij u over de uitkomsten van de bodemonderzoeken op het Villa Via Nova terrein en de gevolgen daarvan vanuit de overeenkomsten.

## **Uitkomsten onderzoek**

Naar aanleiding van een verkennend bodemonderzoek hebben wij uw Raad al eerder geïnformeerd over de aanwezigheid van een bodemverontreiniging op het Villa Via Nova terrein. Uit de recent uitgevoerde nadere onderzoeken blijkt inderdaad sprake te zijn van een bodemverontreiniging van aanzienlijke omvang op het Villa Via Nova terrein. Het betreft een verontreiniging die geen acuut gevaar oplevert voor de omgeving, maar wel planontwikkeling zoals beoogd in de overeenkomst in de weg staat.

Door een gespecialiseerd bureau zijn de uitkomsten van het nadere bodemonderzoek verwerkt tot een saneringsplan, dat vervolgens ter goedkeuring is voorgelegd aan het bevoegd orgaan, de Provincie Limburg. Het saneringsplan is goedgekeurd door de Provincie en in procedure gebracht.

Op basis van het saneringsplan is door het adviesbureau een kostenraming voor de uitvoering van de sanering opgesteld. De kosten voor de sanering worden geraamd op € 400.000,- (incl. voorbereidingskosten en begeleidingskosten). In een worstcase scenario (indien bij uitvoering blijkt dat alle af te graven grond verontreinigd is) kan dat zelfs oplopen tot € 550.000,-. In het gunstigste geval (indien bij uitvoering blijkt dat minder verontreinigde grond aanwezig is) kan wellicht volstaan worden met een bedrag van € 250.000,-.

## **Gevolgen vanuit de overeenkomsten**

Bij de besluitvorming inzake het centrumplan op 30 juni 2009 heeft uw Raad ingestemd met de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locaties Villa Via Nova en het Polfermolengebied door 3W.

In de bijbehorende vaststellingsovereenkomst is wat betreft Villa Via Nova opgenomen dat ter plaatse 10 (vrijstaande) woningen, met optioneel een 11e woning, ontwikkeld en gerealiseerd worden. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vertaald in het bestemmingsplan. Ook is vastgelegd dat bij de eigendomsoverdracht de bodemkwaliteit van dien aard is dat deze geschikt is voor realisatie van het bouwplan binnen de stedenbouwkundige kaders. Vanuit deze kaders dient de gemeente zorg te dragen voor deze sanering.

De ontwikkelaar Bouwontwikkeling Jongen heeft het contract tussen de gemeente en 3W overgenomen. Bouwontwikkeling Jongen heeft aangegeven op korte termijn te willen gaan starten met de herontwikkeling. Hiervoor vindt momenteel de planuitwerking plaats door de ontwikkelaar. De gemeente is nu aan zet om de grond te saneren en vervolgens te leveren aan Bouwontwikkeling Jongen

## **Het vervolgtraject in relatie tot sanering**

De uitvoering van de sanering wordt, conform het inkoopbeleid, aanbesteed. De uitvoeringsplanning wordt nog met de ontwikkelaar afgestemd met als doel de totale uitvoeringsperiode, tussen start sanering en start bouwontwikkeling, zo kort mogelijk te houden. Bij het opstellen van de jaarrekening 2017 is vooralsnog het voorstel verwerkt een voorziening voor deze saneringskosten op te nemen, uitgaande van het worst case scenario. De jaarrekening wordt nog ter vaststelling aan uw Raad aangeboden.

## Overige rol raad bij nadere uitwerking plan Villa Via Nova

### 1. Correctie bestemmingsplan

Uit de nadere planuitwerking is gebleken dat het opgestelde bestemmingsplan op kleine onderdelen niet helemaal overeenkomt met de stedenbouwkundige kaders die zijn voorgesteld door Wiel Arets en vastgesteld in de overeenkomst met 3W. Het bestemmingsplan zal in overeenstemming gebracht moeten worden met de uitgangspunten van het overeengekomen kader met de ontwikkelaar.

Dit biedt direct ook kansen om tevens wat betreft het aspect geluid een aangepaste grenswaarde vast te stellen. In het huidige bestemmingsplan is dat achterwege gelaten, waardoor dit formeel apart dient te gebeuren voor het totale bouwplan bij behandeling van de individuele bouwaanvragen. Een zogenaamde "hogere grenswaarde procedure" is noodzakelijk i.v.m. de nabije ligging van de spoorlijn. Met de reparatie van het bestemmingsplan kan dit in 1x voor het totale bouwplan worden geregeld.

Gelijktijdig met het vaststellen van het op kleine onderdelen gewijzigde bestemmingsplan bestaan mogelijkheden om een beeldkwaliteitsplan vast te stellen, waarmee een aanvullend publiekrechtelijk kader kan worden vastgesteld waaraan de bouwplannen getoetst kunnen worden. Daarmee kan de gewenste kwaliteit uit de overeenkomst ook publiekrechtelijk worden geborgd. Uw Raad zal dit apart ter besluitvorming later dit jaar krijgen voorgelegd.

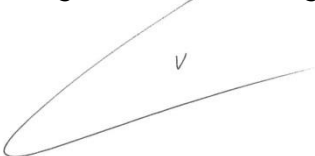
### 2. Opwaardering openbare ruimte grenzend aan plangebied

In de overeenkomst met de ontwikkelaar is opgenomen dat de openbare ruimte binnen het plangebied na afronding van het project wordt overgedragen aan de gemeente voor € 1,-. Het is wenselijk om gelijktijdig met deze nieuwbouwtontwikkeling ook de aan het plangebied grenzende openbare ruimte te voorzien van een opwaardering (verbinding van Nieuwbouwplan naar Nieuweweg). Door het begeleidende adviesbureau worden de meerkosten voor gelijktijdige aanpak van de resterende openbare ruimte (buiten verplichting ontwikkelaar) geraamd op € 150.000,- excl. BTW. Bij de behandeling van de kadernota zal uw Raad gevraagd worden om een standpunt in te nemen over de opwaardering van de aan het plangebied grenzende openbare ruimte.

Ik ga er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

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



drs. C.P.J.L. Vankan  
wethouder Fysiek Domein