

GEMEENTERAAD VALKENBURG AAN DE GEUL

**GECOMBINEERDE
RAADSADVIESCOMMISSIE
STEDELIJKE ONTWIKKELING EN BEHEER /
ECONOMIE FINANCIEN TOERISME EN RECREATIE**

Conceptverslag van de vergadering de dato 7 december 2015

Voorzitter van de commissie : de heer J. Blom
Commissiegriffier : mevrouw mr. J.W.L. Pluijmen

Leden	Aanw.	Leden	Aanw.	Leden	Aanw.
W. Weerts	X	M. Knubben	X	R. Wezeman	X
H. Cobben	X	G. Silverentand- Nelissen	X	P. Werres	X
J. Römling	X	J. Lebouille	X	H. Janssen	X
N. Dauven	X	P. Wester	X		
H. Trimbos	X	C. Fulmer-Bouwens	X		
B. Eurlings	X	S. Savelsbergh-Auf den Kamp	X		
W. Beckers	X	J. Smeets	X		

Aanwezig / uitnodiging: burgemeester M. Eurlings, algemeen directeur/gemeentesecretaris L. Bongarts en de wethouders C. Vankan, R. Meijers en J. Vermeer.

Voor de vergadering is een uitnodiging uitgegaan waarbij de volgende agendapunten zijn vermeld:

1. Opening en mededelingen.
2. Vaststelling van de agenda.
3. Spreekrecht burgers.
4. Voorstel college betreffende Croix de Bourgogne.
5. Sluiting.

1. Opening en mededelingen.

De voorzitter opent de vergadering. Hij heet iedereen van harte welkom.

2. Vaststelling van de agenda.

De agenda wordt vastgesteld conform het aangeboden concept.

3. Spreekrecht burgers.

Namens de omwonenden van de Gosewijnstraat heeft de heer Huppertz zich aangemeld voor het spreekrecht. De bijdrage van de heer Huppertz is als bijlage bij het verslag gevoegd.

De voorzitter dankt de heer Huppertz voor zijn inbreng.

4. Voorstel college betreffende Croix de Bourgogne.

Eerste termijn.

De heer **Knubben** zegt dat stelt voorop dat de CDA-fractie vanaf 2009 voorstander is geweest van de opwaardering van het historisch centrum en het winkelcentrum en zeker ook het daartussen liggend gebied als overgang tussen beide, namelijk het Theodoor Dorrenplein ofwel het Geuleiland. Dat heeft de fractie nooit onder stoelen of banken geschoven en dat is de fractie niet altijd in dank afgenomen.

En voor de duidelijkheid, de fractie heeft nooit achter enig college aangelopen, maar op basis van zorgvuldige afweging geconcludeerd dat die ontwikkeling onontbeerlijk waren en zijn voor de sociaaleconomische toekomst en de leefbaarheid van het toeristenstadje Valkenburg en al haar kernen.

De fractie is het eens met het college dat men op de goede weg is bij het herstel van het stedenbouwkundig weefsel van het centrum en dat er nog het nodige werk aan de winkel is voor o.m. de onderdelen Th. Dorrenplein, Walramplein en Berkelplein en ruimtelingen ontwikkelingen daar omheen.

Ook is de fractie verheugd met particuliere initiatieven die zich aandienen om aan die ontwikkeling een nieuwe e hopelijk concrete en duurzame impuls te geven. Kortom, de fractie staat positief tegenover de nu voorliggende plannen. Dat neemt echter niet weg dat de gemeenteraad de plicht heeft ervoor te zorgen dat de benodigde procedures conform regelgeving en voorschriften verlopen en er voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van de gemeenschap Valkenburg aan de Geul, haar inwoners, haar ondernemers en individuele belangen zoveel als mogelijk beschermd worden voor zover het gemeenschapsbelang deze niet overstijgen. In die zin is de fractie kritisch en zal men alle bij hun opkomende vragen en onduidelijkheden aan de orde stellen en dat zijn er als gevolg van de verkregen informatie en de voorliggende raadsnota toch nogal wat.

Hij begint met de laatste regel op pagina 1 van de raadsnota. De fractie begrijpt het enthousiasme van de opsteller van de raadsnota als hij stelt: *“De fantastische resultaten en de positieve spin-off van uw besluit (uit 2009 bij de vaststelling van het centrumplein “Hart van Valkenburg”) kunt u nu dagelijks ervaren”*. De nota-schrijver overstemt zichzelf, want dat dagelijks komt er wel aan maar dan op zijn vroegst over ruim een half jaar. Nu is het - vooral voor een aantal ondernemers - dagelijks ploeteren om overeind te blijven in de hoop en hopelijk ook de overtuiging om straks daarvan de vruchten te plukken. Momenteel overheerst vooral het gedogen van nogal wat overlast en dat moeten men zich ook terdege realiseren.

De fractie staat nog steeds volop achter de in 2009 geformuleerde en vastlegde stedenbouwkundige ambities. De raad heeft daartoe zeer terecht in de achter liggende jaren de nieuwe bestemmingsplannen voor het centrum en voor Croix de Bourgogne vastgesteld.

De kwalificatie in de raadsnota dat het Th. Dorenplein momenteel een restruimte is - meer dan een echt stadsplein - is wellicht wat overdreven, maar bevat een kern van waarheid. Het is inderdaad nog onvoltooid. Zowel bewoners als ondernemers aan dit plein als het historisch centrum en straks het nieuwe winkelcentrum verdienen een plein dat de overgang tussen winkel en uitgaansgebied meer dan nu aantrekkelijk maakt, maar vooral ook een eigen gezicht en karakter krijgt waar het goed toeven is en kwalitatief de tand en de kritiek des tijds zal kunnen doorstaan. Die kansen worden geboden nu een ontwikkelaar voor zichzelf en voor Valkenburg aantrekkelijke plannen op tafel legt.

Tijdens de behandeling in de raadsvergadering zal de fractie haar standpunt over de voorliggende plannen en keuzes kenbaar maken. Deze commissie is vooral bedoeld om zo groot mogelijke duidelijkheid te verkrijgen om tot een verantwoorde afweging te komen. Daarom de volgende vragen:

1. M.b.t. de grondverkoop kwam de fractie tot de ontdekking dat de intentieovereenkomst tot aankoop van de grond waar oorspronkelijk Hotel Croix de Bourgogne heeft gestaan (in combinatie met de ontwikkeling van Huize Boslust in Broekhem) nooit is uitgemond in een koopovereenkomst. De fractie was daarvan uitgegaan - gezien ook het bestemmingsplan Croix de Bourgogne - en verwonderde zich dan ook dat er in de raadsnota sprake was van de verkoop van drie percelen in plaats van twee. Ernaar gevraagd bleek het in de tussentijdse periode bij een intentieovereenkomst te zijn gebeven. Is het college met de fractie van mening dat tussentijdse informatie hierover in de richting van de raad passend zou zijn geweest?
2. Vooral nu sprake is van drie percelen is de vraag die al lang op de tong van de fractie lag nog meer van kracht. Namelijk, hoe is de taxatiewaarde voor deze gronden tot stand gekomen? Inmiddels heeft de fractie voorafgaand aan deze vergadering een taxatierapport onder ogen gekregen en kunnen inzien. De grondkosten liggen immers nu aanzienlijk lager dan voorheen gepland. Voor de crisis was er waarschijnlijk sprake van een waardering die ongeveer vier keer hoger lag dan de waardering die nu per m² uit het rapport naar voren komt. De fractie vraagt zich af - gezien ook de grondwaardering voor een hotelaccommodatie in Maastricht, daar wordt gesproken over € 280,00 tot € 402,00 per m² - of € 185,00 per m² niet wat aan de lage kant is. Wellicht kan het college aangeven wat de overwegingen van het taxatiebureau zijn.

3. Voorts wordt bij de financiële berekening op pag. 9 van de raadsnota gesteld dat conform het door de raad gestelde begrotingskader het tekort kan worden gedekt uit de hogere legeskosten. Dat kader is naar de mening van de fractie foutief weergegeven in de nu voorliggende raadsnota. De raad heeft namelijk gesteld dat extra inkomsten uit bouwleges ingezet kunnen worden voor externe begeleidingskosten van grote projecten. Dit is de formulering die in de meerjarenbegroting is opgenomen. De fractie is geen tegenstander tot inzet op de gestelde manier, maar men hecht eraan dat kaders correct worden verwoord.
4. Op pagina 6 onderaan spreekt het college over een publieke investering van € 1 miljoen in verhouding tot circa € 12 miljoen door de private investering. De fractie vraagt het college de totstandkoming van het bedrag van € 1 miljoen nader toe te lichten.
5. De fractie is met het college van mening dat door de wijziging van de infrastructuur van het Th. Dorrenplein een aantrekkelijker plein met wanden ontstaat, die het plein meer karakter en kwaliteit zal geven. Tot nu toe was dit plein ook een evenementenplein. Behoudt dit plein dit karakter ook in de toekomst bij de nieuwe invulling met betrekking tot de hotelkavels?
6. Tijdens de informatieavond verleden week in Hotel Voncken over de afronding van de infrastructuur rond het winkelcentrum werd van gemeentewege gesteld dat er geen overeenkomst komt tussen het nieuwe hotel en de gemeente over permanente huur van een aantal parkeerplaatsen in de nieuwe parkeergarage. In de oorspronkelijke plannen voor Hotel Croix de Bourgogne was sprake van 10 vaste plaatsen in de parkeergarage en 17 op het terrein van Boslust. Zijn of komen er in relatie tot de voorliggende plannen nieuwe afspraken en zo ja welke?
7. Op pagina 6 volgt een opsomming van gangbare teksten in de overeenkomst met de marktpartij. Er wordt o.a. gesproken over een anti speculatiebeding. Wordt in de overeenkomst ook opgenomen dat bij het niet doorgaan van de voorliggende plannen de gemeente het voorrangrecht heeft tot terugkoop? Het zogenaamde kettingbeding.
8. In de raadsnota is sprake van de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling' en in relatie daarmee het verzoek aan de raad tot bereidheid medewerking te verlenen aan een spoedprocedure als er sprake zou zijn van een marginale wijziging van het bestemmingsplan. De fractie vraagt zich af of het verstandig is dit vooraf aan de raad te vragen zonder te weten wat een dergelijke wijziging inhoudt. In feite is het een delegeren aan het college dat toch al een behoorlijk mandaat heeft. Uit een oogpunt van zorgvuldige besluitvorming vraagt de fractie zich af of het niet beter is dat de raad vooraf duidelijk wordt geïnformeerd alvorens een dergelijke wijziging wordt opgenomen. Wellicht is het derhalve beter om punt 3 van de besluitvorming voorlopig achterwege te laten. Tot zover in eerste termijn.

Mevrouw **Fulmer-Bouwens** zegt dat de fractie PGP kort kan zijn. De fractie heeft altijd aangegeven dit de kers op de taart van het centrum van de gemeente Valkenburg aan de Geul te vinden. De fractie is zeer tevreden over de presentatie en de plannen.

Wel merkt zij op dat de fractie het gevoel krijgt dat bij bepaalde mensen verkeerde beelden hangen. Hierdoor is de fractie van mening dat de communicatie richting de burgers beter dient plaats te vinden. Als voorbeeld noemt zij het feit dat men blijft roepen dat het uit gemeenschapsgeld wordt betaald. Derhalve het verzoek aan het college dit nog duidelijker richting de inwoners uit te leggen.

Tijdens de raadsvergadering gaat de fractie dieper op de raadsnota in, maar men is in principe blij met de plannen. Tot zover in eerste termijn.

De heer **Janssen** zegt dat de fractie D66 zich aansluit bij de woorden van de vorige sprekers. Ook de fractie D66 staat achter het plan. Wel heeft men nog enkele vragen.

De fractie gaat akkoord met de punten 1 en 2 van de raadsnota.

Ten aanzien van punt 3 - de medewerking aan een spoedprocedure en/of kruimelregeling - wil de fractie nu nog geen akkoord geven maar laten afhangen van de situatie als deze zich überhaupt voordoet. Het is de uitdaging van de projectontwikkelaar om een plan te realiseren binnen de bestemmingskaders.

De fractie vraagt om inzicht in de raming van de planontwikkelingskosten (juridisch, bouwrijp maken etc.) van de gemeente ad € 245.000,00. De fractie vermoedt dat de planontwikkelingskosten van de gemeente zullen toenemen als gevolg van inhuren expertise, aanpassen bestaande infra, sloopkosten, grondonderzoek, archeologie, afstemming met Roer en Overmaas, inrichting buitenterrein, enz. Het is natuurlijk van belang om de kosten te minimaliseren.

De communicatie met de buurt en met name met de omliggende ondernemers is essentieel. De fractie ziet graag dat dit voldoende aandacht krijgt en dat hier per direct invulling aan gegeven wordt.

- Is er budget beschikbaar om de omwonenden tegemoet te komen en/of voor tijdelijke maatregelen?
- Wat zijn de gevolgen voor de parkeerbalans?
- Hoe wordt het parkeren ingevuld?

Bouwen met mergel ziet de fractie als een pluspunt en men zou graag zien dat dit (bijvoorbeeld % mergel in gevels) in de overeenkomst met de projectontwikkelaar geborgd wordt.

- Hoe gaat de gemeente borgen dat het plan binnen afzienbare tijd wordt afgerond?

De heer **Trimbos** zegt dat toen men met zijn allen in deze ruimte uitleg kreeg omtrent de plannen tot het realiseren van drie gebouwen die tezamen het Hotel Croix de Bourgogne zouden gaan vormen, de fractie VVD reeds uitgesproken heeft dat men in de gemeente Valkenburg aan de Geul verheugd mag zijn met de interesse in de gemeente van grote investeerders. De fractie is dan ook voorstander van de realisatie van het project Croix de Bourgogne zoals gepresenteerd in deze nota en wel op alle punten van het voorgestelde besluit. Dus: een integrale ontwikkeling van de drie percelen, verkoop van de drie kavels voor € 200.000,00 en het inzetten van de legesopbrengst in deze én het verlenen van medewerking aan het mogelijk marginaal wijzigen van het bestemmingsplan middels een spoedprocedure.

De letterlijke tekst zoals opgenomen in de begroting 2016 luidt:

“Externe begeleidingskosten van grote projecten worden gedekt via extra inkomsten uit bouwleges (bijvoorbeeld het centrumplan)” Wij gaan er van uit dat met deze toelichting de tekst in de raadsnota gehandhaafd kan blijven. Dit vanuit het gegeven dat de gevraagde restdekking nodig is om externe expertise in te huren (zie nadere onderbouwing kostenraming).

Over dit laatste punt heeft de fractie nog een vraag. Ten aanzien van de kruimelgevallenregeling heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 26 oktober 2011 uitgesproken, dat afgeweken kan worden van een bestemmingsplan ten behoeve van een ‘bijbehorend’ bouwwerk binnen de bebouwde kom waarvan voor het hoofdgebouw reeds alle vergunningen zijn afgegeven, aangezien de gebouwen functioneel met elkaar verbonden zijn.

- Waarom is punt 3 van het voorgestelde besluit dan nog nodig?

De toename van hotels in het hogere marktsegment werkt versterkend voor deze branche en voor de gemeente. De gemeente wordt vandaag de dag gevraagd mee te investeren in een versteviging van de toekomst. De fractie vindt dit een zeer verstandige investering aangezien die zich veelvoudig zal terugbetalen.

Tot slot wil de fractie het college een compliment maken voor de wijze waarop men - na toestemming van de raad om verder te onderhandelen met TwoRocks - tot een duidelijk en economisch gezond raadsvoorstel is gekomen. Tot zover in eerste termijn.

De heer **Dauven** is het met de vorige sprekers eens dat de communicatie - met name naar de omwonenden en de inwoners van de gemeente Valkenburg aan de Geul - beter had gekund. Als voorbeeld noemt hij de raadsnota die lange tijd onder embargo lag. Het is fijn dat het mogelijk is om voor de raadsvergadering alsnog met betrokkenen te spreken.

Door de vorige sprekers is reeds gesproken over de kruimelgevallenregeling. Zoals hij het begrijpt is het bestemmingsplan technisch zo, dat over pand Croix de Bourgogne in 2009 is beslist, dat op pand Zink al een bestemming zit die aansluit op de plannen en dat de kruimelgevallenregeling voor de Dr. Erensflat kan worden ingesteld. Zoals hij het leest, kan het nog altijd een bevoegdheid van het college zijn om de plannen te realiseren.

Hij heeft een vraag ten aanzien van de exploitatie. Als voorbeeld noemt hij het Maankwartier in Heerlen, waar de projectontwikkelaar gaandeweg de bouw de functie van het gebouw heeft veranderd van winkels naar appartementen.

- Is dat bij dit plan ook mogelijk c.q. heeft de projectontwikkelaar die mogelijkheid?

Eerder deze avond heeft de projectontwikkelaar gesproken over retail, 200 m2.

- Wat komt daar aan retail wat op dit moment nog niet in Valkenburg aanwezig is? De fractie is van mening dat de retail echt iets moet toevoegen aan het huidige winkelaanbod. Er moeten bijvoorbeeld geen vier bakker komen.

Verder heeft hij nog een vraag over pagina 8 van de raadsnota. Hier staat, hij citeert: *“Mocht blijken dat er sprake is van een ernstige mate van bodemvervuiling dan wel sprake is van een unieke archeologische vondst, zal het risico voor de gemeente beperkt blijven tot een bedrag van € 100.000,00. Indien de kosten meer gaan bedragen heeft de gemeente het recht de overeenkomst te beëindigen. Vooralsnog is er geen enkele indicatie dat dit scenario zich zal voordoen. In de financiële opzet is hier vooralsnog geen rekening mee gehouden.”*

- Mocht het zich voordoen en er komt een archeologische vondst en het gaat de gemeente in plaats van € 100.000,00 € 500.000,00 kosten, wat zijn dan de vervolgstappen?
- Wordt het plan dan beëindigd?
- Of komt het college terug naar de raad met de mededeling dat er toch meer geld nodig is om Croix de Bourgogne uiteindelijk te realiseren?

Tot slot heeft hij nog een vraag over het parkeergebeuren rondom Croix de Bourgogne. Zoals men weet kunnen de gasten van design hotel Kind straks eveneens parkeren in de parkeergarage Aan de Kei, evenals de gasten van hotel Croix de Bourgogne. Dit is vreemd want TV Valkenburg meldde vorige week nog dat de parkeergarage voor de inwoners wordt.

- Hoe gaat het college deze mogelijke parkeerproblematiek het hoofd bieden?

Tot zover in eerste termijn.

De **voorzitter** geeft het woord aan de burgemeester voor zijn reactie op de inbreng in eerste termijn.

De **burgemeester** dankt de verschillende fracties voor hun inbreng. Vooraf wil hij graag duidelijk het kader aangeven, dat het voorstel voorligt om tot verkoop over te gaan maar nog niet tot levering en betalen. De zorgen die de fracties uitspreken moeten uiteraard keurig ingevuld worden. Wat dat betreft wordt er een contract gesloten waarbij wordt getoetst of de gebouwen voldoen aan het verwachtingspatroon dat men met zijn alleen heeft, wat in de stukken is vastgelegd en ook wat vandaag tijdens de presentatie naar voren is gekomen. Het is een tweetrapsraket waarbij het college - en ook de investeerders - probeert om in deze de snelheid te betrachten, want het zijn nogal investeringen. In de laatste berichten heeft men kunnen zien dat het volgend jaar weer een dip in de economie wordt verwacht. Dus men moet het ijzer smeden als het heet is.

De heer Knubben sprak over de investering van € 12 miljoen en de kosten die daar voor de gemeente tegenover staan. In het verleden hadden de overheden hun onroerend goed - en zeker de bouwgronden c.q. percelen waarop gebouwd kon worden - veel te hoog in de boeken staan. Dit is een lange tijd goed gegaan. Veel gemeenten hebben goud verdiend door gronden redelijk goedkoop aan te kopen en ze daarna voor enorme bedragen te verkopen. Ditzelfde geldt ook voor het inzetten van aandelen op de beurs, het kan goed gaan maar voor men het weet wordt de rekening fors gepresenteerd. Men heeft gezien dat heel wat gemeenten - eigenlijk is de gemeente Valkenburg aan de Geul er nog goed langsgekomen - de boekwaarde fors terug hebben moeten brengen naar de huidige marktpositie. Qua bouwgronden is die marktpositie op dit moment niet spectaculair rooskleurig. Niet alleen vanwege de bankencrisis, maar ook vanwege het feit dat men nauwelijks meer iets kan bouwen. Woningen, appartementen, daar zit het slot op. De banken investeren niet meer in de horeca. Met andere woorden, er is erg weinig aanbod om dit soort dingen te bouwen. Men is afhankelijk van particuliere investeerders die bereid zijn hun nek uit te steken. Sommigen hebben gezegd dat als men € 12 miljoen had, men ze anders zou investeren. Maar men kan ook zeggen dat men blij moet zijn dat men dit durft te investeren in het hart van Valkenburg. Het is maar hoe men er tegenaan kijkt. Hij vertegenwoordigt deze laatste mening, maar iedereen heeft het recht op een eigen mening.

€ 12 miljoen is het totale bedrag dat de ontwikkelaar/belegger investeert.

Verder werd gevraagd hoe de taxatiewaarde tot stand gekomen is. Op basis van de eisen en uitgangspunten die raad en college aan de drie hotelvestigingen hechten is er een onafhankelijk taxatierapport opgesteld. Het moet kwaliteit zijn, het moet onderscheidend zijn, het moet iets toevoegen, er moeten

streekeigen materialen worden gebruikt, er moet mergel in verwerkt worden en noem maar op. Wat dit betreft heeft men de lat hoog gelegd. Het taxatierapport ligt ter inzage. De taxatiewaarde is uitgekomen op een totaalbedrag van € 225.000,00. Tijdens de raadsconferentie werd vanuit de raad geopperd of het niet beter was om tegenover het winkelcentrum iets in een laag terug te brengen. Daar is positief op gereageerd, maar dat brengt natuurlijk ook de exploitatieperspectieven verder onder druk en dat heeft tot een bijstelling van de prijs ad € 25.000,00 geleid. Met andere woorden, van staatssteun is geen sprake. Staatssteun zou zijn als men fors onder de prijs gaat zitten.

In het Pradoegebouw is ook een nieuw hotel voorzien. Dit gebouw is voor € 200.000,00 verkocht maar dat bedrag moest wel meteen ingezet worden om het gebouw mee te kunnen opkappen, dus onder de streep betekend dit € 0,00. Van de andere kant moet men zich afvragen dat als dit bij het Pradoegebouw niet gebeurde, de gemeente de lasten zou behouden. Want er waren geen lusten, er waren alleen lasten en lag er alleen te verpieteren. Met andere woorden, de toekomst ligt nog in het verschiet en niet in het verleden. Van hetgeen in het verleden is gebeurd moet men leren en het moet een inspiratie zijn om in de toekomst de juiste besluiten te nemen.

Dus de € 1 miljoen heeft te maken met de voorzieningen die in het verleden al in zijn totaliteit in Valkenburg gerealiseerd zijn de grondwaardes richting marktwaarde terug te brengen. Het heeft ook van doen met de € 245.000,00 voor het bouwrijp maken, want de gemeente moet bouwrijpe grond opleveren.

Namens de fractie D66 vroeg de heer Janssen om inzicht te krijgen in de raming van € 245.000,00. Dit heeft van doen met milieuonderzoeken, met archeologie, met het verwijderen van kabels en leidingen. En ook met wat de heer Janssen zelf heeft aangegeven het belang van communicatie. De communicatie kan nu opgestart worden. Meteen na de raadsconferentie is vanavond wederom met de ondernemers op het plein gesproken. Verder wordt geprobeerd om nog deze week inloopavonden te organiseren want het college heeft er alle belang bij om de communicatie op niveau te brengen. Men moet natuurlijk wel het gevoel hebben dat er iets te doen valt en dat deze raad een positief gevoel heeft. Want de gemeente maakt kosten - het gaat altijd om geld - en als dat om niet is - omdat de raad aangeeft die kant niet op te willen - moet de gemeente verder geen geld ter beschikking stellen.

Het heeft ook te maken met de hele openbare ruimte moet weer keurig worden aangesloten, het projectleiderschap en ook het onderzoek naar de archeologie. Dit staat in de tekst tussendoor, maar als de fractie een indicatie wil krijgen wordt dit iets concreter aangegeven.

De kostenraming is als volgt opgebouwd:

1) Bodemonderzoeken	€ 7.500
2) Archeologisch onderzoek	€ 7.500
3) Kabels en leidingen	€ 20.000
4) Slopen bestaande bebouwing	€ 10.000
5) Asbestsanering	€ 5.000
6) Afvoeren bestaand maaiveld	€ 10.000
7) Taxatie bestaand OG/locaties	€ 5.000
8) Externe juridische begeleiding / opstellen overeenkomsten/ toetsing stukken investeerder	€ 25.000
9) Inrichting en aanhelen openbare ruimte	€ 50.000
10) Procedures bestemmingsplan	€ 10.000
11) Uitvloeisel RO procedures / communicatie	€ 50.000
12) Omgevingsmanagement/procesmanagement	€ 45.000
Totaal	€ 245.000

De heer **Dauven** dankt de voorzitter voor zijn toezeggen betreffende de indicatie. Er is afgesproken dat het project uiteindelijk budgettair neutraal zou plaatsvinden. Mocht bij het archeologisch onderzoek blijken dat er meer geld nodig is, welke dekking stelt het college dan voor? Of trekt het college de stekker er dan uit?

De **burgemeester** antwoordt dat die bepaling bewust is ingevoerd en die wordt ook in het contract opgenomen. Men weet immers nooit wat er gebeurt en als die bepaling dan niet is meegenomen, dan is de gemeente eraan gehouden om al hetgeen dit met zich meebrengt voor haar kiezen te nemen. Het college verwacht niets maar men weet het nooit. Met andere woorden, het is gekapt op € 100.000,00. Dan is er de mogelijkheid om te zeggen dat als men het op de hand weegt, de balans iets anders doorslaat. Natuurlijk komt het college eerst bij de raad terug om met zijn allen te kijken wat de situatie is enz. want dit soort zaken moet men gezamenlijk oppakken.

De heer **Dauven** concludeert dat de burgemeester zegt dat het project niet doorgaat als het meer dan € 100.000,00 kost.

De **burgemeester** beaamt dat het college op dat moment in de positie is om stop te zeggen en dat het verder niet doorgaat. Als dit gebeurd is dat jammer, maar dan ziet men wel weer wat er opgepakt moet worden.

De heer **Dauven** zou het prettig vinden als het college een aantal scenario's zou aangeven.

Dat begrijpt de **burgemeester**, maar men weet nooit wat er aan de hand is. Dat weet het college evenmin. Stel dat dit het geval is, dan gaat het college als eerste naar de raad om te overleggen wat er moet gebeuren. Maar als de kosten boven de € 100.000,00 uitkomen heeft het college in ieder geval de mogelijkheid om te zeggen dat het een beetje te veel van het goede wordt.

Volgens de heer **Wester** kan er - lost van het financiële - een vergelijkbare situatie ontstaan als bij hotel Derlon op het Onze Lieve Vrouwenplein in Maastricht. Met andere woorden, dat het een dergelijke unieke archeologische vondst is dat het meer toeristen aantrekt.

De **burgemeester** antwoordt als dat gebeurt, dan is de gemeente alsnog spekkoper. Dit staat allemaal in de sterren geschreven en er zijn in Valkenburg heel wat sterren te bewonderen.

Ten aanzien van de € 100.000,00 beaamt de heer **Weerts** dat in het stuk staat dat deze kosten betrekking hebben op sanering en archeologie. Maar er is niet aangegeven hoe dit verwoord wordt. Hij neemt aan dat dit in een privaatsrechtelijke overeenkomst met de ontwikkelaar gaat gebeuren.

Dat beaamt de **burgemeester**.

Volgens de heer **Weerts** is het misschien goed om aan de raad te vragen dit in deze besluitvorming op te nemen. Want nu is dit niet opgenomen in de besluitvorming, het staat alleen in de tekst van de raadsnota.

De **burgemeester** antwoordt dat aan het besluit kan worden toegevoegd: een escape-mogelijkheid indien zware milieuvervuilingen of significante archeologische vondsten worden aangetroffen, die een bedrag van € 100.000,00 te boven gaan.

De heer **Weerts** beaamt dat dit in de raadsnota staat.

De **burgemeester** antwoordt dat er een overeenkomst wordt gesloten met de marktpartijen. Met andere woorden, de gemeente verkoopt maar levert niet. Er wordt eerst gekeken of er zich al dit soort dingen voordoen.

De heer **Weerts** zegt dat als het college de raad voorstelt om dit in het besluit op te nemen dan ligt het als zodanig vast. Nu is het een stukje tekst in een raadsnota.

De **burgemeester** antwoordt dat als de raad daaraan hecht het voor het college geen enkel probleem is om dit zichtbaar te maken.

De heer **Knubben** vroeg naar het behouden van het beleid van het karakter van het evenemententerrein op het Theodor Dorrenplein. Dat zal zeker gebeuren. Als straks het plaveisel van het Theodor Dorrenplein klaar is, zal men zien dat daar ook een mooi plein in het verlengde ontstaat. Men ziet in Valkenburg

overall pleintjes ontstaan waar activiteiten kunnen plaatsvinden. Zo vermengt de cultuur zich met Valkenburg en krijgt Valkenburg op dat moment vleugels en krijgt veel waardering van de bezoekers.

Verder werd gevraagd naar de parkeerplaatsen. Het college heeft ervoor gekozen om onder de hotels geen parate parkeerplaatsen te laten realiseren. Niet alleen uit kostentechnisch oogpunt maar ook omdat het college vindt dat er binnen de gemeente voldoende parkeerfaciliteiten zijn. Het ligt aan de uitbaters hoe zij dit gaan doen. De ondergrondse parkeergarage is een mogelijkheid, het Walramplein is een mogelijkheid, de Burgemeester Henssingel is een mogelijkheid en misschien kunnen ze met hotel Monopole op het Walramplein iets afspreken. Maar dat moet iedere ondernemer zelf regelen. Hij gaat er vanuit dat zich dit gedeeltelijk zal verspreiden. Er is in iedere geval geen afspraak gemaakt met de investeerders dat men een x-aantal plekken in de parkeergarage kunnen huren. Hopelijk voegen zij wel iets aan de exploitatie van de parkeergarage toe. Overdag zal de parkeergarage prima lopen maar 's nachts zullen er weinig auto's in staan. Als er 's nachts ook enkele auto's staan werkt dit positief mee aan de exploitatie van zo'n garage.

Mevrouw **Silverentand-Nelissen** vraagt of de gemeente Valkenburg aan de Geul ten aanzien van hotels en restaurants die gebouwd worden geen beleid heeft opgesteld waarin staat dat het verplicht is om een x-aantal parkeerplaatsen af te nemen.

De **burgemeester** antwoordt dat dit in het verleden inderdaad zo was afgesproken. In Valkenburg is het parkeren in het centrum alleen nog maar mogelijk op zeer bepaalde plekken. De meeste van die plekken zijn in handen van de gemeente. Het college heeft er niet voor gekozen dat iedere investeerder zijn eigen parkeerplek moet realiseren. Dit is mede de aanleiding om een ondergrondse parkeergarage van zo'n 350 plekken te realiseren en dit exploiteert de gemeente.

Dat bedoelt mevrouw **Silverentand-Nelissen** niet. Als zij het zich goed kan herinneren moesten er bij de realisatie van het nieuwe restaurant boven bij de ruïne 26 parkeerplekken worden gerealiseerd.

Dat viel volgens de **burgemeester** nog onder het oude regiem.

Mevrouw **Silverentand-Nelissen** vraagt wanneer dat beleid veranderd is.

De **burgemeester** antwoordt dat dit een paar jaar geleden is veranderd.

Dat kan volgens mevrouw **Silverentand-Nelissen** niet want dat restaurant is pas gebouwd.

Dat weet de **burgemeester**, maar de regeling is veranderd. Hij zegt toe deze vraag via het verslag te beantwoorden. Maar mevrouw Silverentand-Nelissen haalde terecht de regel aan zoals die in het verleden gold, dat als er een winkeltje kwam men een eigen parkeerplaats moest realiseren, ongeacht of dit uitvoerbaar was of niet. Anders moest men een bepaalde bijdrage leveren aan het realiseren van parkeerplaatsen in de publieke ruimte. Dat gebeurt nu op een andere manier. De gemeente zorgt dat er in de publieke ruimte voldoende parkeerplaatsen zijn en de klanten moeten betalen.

Mevrouw **Silverentand-Nelissen** wacht de beantwoording via het verslag af.

De **burgemeester** antwoordt dat het beleid enkele jaren geleden is aangescherpt, zeker naar het centrum toe. Er ligt op dit moment geen enkel besluit dat men bijvoorbeeld 50 plekken in de parkeergarage krijgt, dat is op dit moment niet aan de orde.

In het verleden diende elke ondernemer bij het realiseren van een nieuwbouw/uitbreiding te voorzien in eigen parkeerplaatsen danwel bij te dragen in de aanleg van parkeerplaatsen door de gemeente. De uitgangspunten daarvoor waren vastgesteld in een aparte beleidsnota parkeernormen. Op 26 maart 2012 heeft uw Raad de beleidsnota parkeernormen 2012 vastgesteld en vorenvermeld beleid gewijzigd. In de nieuwe beleidsnota is voor het centrum een algemene ontheffing opgenomen. Onderstaand de tekst die daarover is opgenomen:

“In het centrum van Valkenburg doet zich vaak het probleem voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de eis om te voldoen aan de parkeernormen leidt tot financiële onuitvoerbaarheid daarnaast is inpassing van de parkeervoorziening ruimtelijk niet mogelijk danwel wenselijk (bijv. in een voetgangersgebied).

In en rondom het centrum van Valkenburg is al lang geleden betaald parkeren en/of vergunninghoudersparkeren ingevoerd. In de vergunninghoudersgebieden mogen alleen de bewoners en hun bezoek parkeren.

Deze algemene ontheffing houdt in dat binnen het centrumontheffingsgebied de parkeernormen worden losgelaten voor het niet bewonersdeel. Dit betekent dat bij nieuwe initiatieven in dat gebied alleen voorzien hoeft te worden in de parkeerbehoefte voor bewoners. Niet bewoners c.q. bezoekers/klanten dienen gebruik te maken van de openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving, rondom het centrum zijn dat de betaalde parkeerterreinen. Dit zorgt voor een betere bezetting van deze parkeerterreinen en dus meer parkeerinkomsten voor de gemeente. Deze specifieke ontheffingsregel voor het centrum stimuleert de economische ontwikkeling van het centrumgebied.

Voor de nieuwe ontwikkelingen betekent dit immers een aanzienlijke kostenbesparing.

Parkeeroverlast voor de bewoners van dit gebied en de directe omgeving treedt niet op. Zij maken immers gebruik van de plaatsen voor vergunninghouders. Deze parkeerplaatsen kunnen niet gebruikt worden door de bezoekers.

Om eventuele parkeerproblemen voor bewoners verder te voorkomen, is dan ook één ruimtelijke ontwikkeling uitgesloten van deze algemene ontheffingsregel, namelijk die ontwikkelingen waarin of waarbij uitbreiding van woningen plaatsvindt. Voor nieuwe, toekomstige, bewoners van het 'centrumontheffingsgebied' moet altijd extra parkeerruimte gerealiseerd worden. Het uitgangspunt is dat extra parkeervergunningen voor deze groep niet mogen drukken op de al aanwezige vergunninghoudersplaatsen. Dat zou namelijk leiden tot problemen voor de bestaande bewoners. Voor Croix de Bourgogne zal bovengenoemd beleid van toepassing zijn. Dit betekent dat de bezoekers van Croix de Bourgogne geacht worden te parkeren op de betaalde parkeerterreinen. Voor de Haselderhof was de destijds geldende nota parkeernormen uit 2007 van toepassing.

Aangaande het bestemmingsplan technische kader heeft de **burgemeester** al aangegeven dat het college ervan uitgaat dat plan binnen het door de raad op 25 oktober 2012 vastgestelde bestemmingsplan Kern past, ook de regelingen die de raad daarbinnen heeft getroffen. Het kan best zijn dat straks de tekeningen klaar zijn en dat blijkt dat er sprake is van een marginale overschrijding - niet dat er iets heel anders komt dan hetgeen raad en college hebben uitgetekend - mag men ervan uitgaan dat de raad de bestemmingsplanprocedure doorzet. Het college probeert niet alle macht naar zich toe te trekken, daar gaat het helemaal niet om. Maar men heeft te maken met ondernemers die willen investeren, er moeten tekeningen gemaakt worden, etc. Kortom, daar is een hele geldstroom mee gemoeid. Met andere woorden, iedereen moet zich verplaatsen in de rol en de positie van de gemeente, maar raad en college moeten zich ook proberen te verplaatsen in hetgeen bij de ondernemers aan de hand is. Want die kassa begint te rinkelen zonder dat zij vooraf 100% zekerheid hebben dat zij hun business in Valkenburg kunnen realiseren. Dit heeft ook met risico's te maken. Dus men moet elkaar wel het gevoel geven dat men betrouwbare partners is. Dat is eigenlijk hetgeen hier staat, zodat de ondernemers full speed dat traject in kunnen.

De heer **Janssen** concludeert dat de burgemeester over de kruimelregeling spreekt. De gemeente geeft een omgevingsvergunning af die iets buiten het bestemmingsplan valt. Dan ligt het risico bij de gemeente. Enerzijds moet de gemeente de contracten met de planontwikkelaars nakomen, maar de gemeente moet ook de contracten met de omgeving c.q. de omwonenden nakomen. De omwonenden kunnen bezwaar maken en er kan een procedure ontstaan. Dit risico is voor de gemeente en het is ook een risico voor vertraging. Om nu bij voorbaat al uit te gaan van een kruimelregeling is misschien niet handig vanwege de risico's die de gemeente loopt bij de kruimelregeling.

De **burgemeester** antwoordt dat het college die vraag heeft voorgelegd aan een extern deskundige. Die deskundige zegt dat dit absoluut niet de eerste keer is dat dit wordt toegepast en dat het meermaals met succes is toegepast. Zelf is hij geen jurist op het bestemmingsplan technische gebied. Stel dat ooit een rechter daar anders over oordeelt, moet er voor de kruimeltjes een bestemmingsplanprocedure worden opgestart. Maar dat maakt niet uit als de investeerders dan maar wel het gevoel hebben dat de gemeente achter deze ontwikkelingen staat.

Volgens de heer **Janssen** loopt de gemeente een groot risico op bezwaarmakers. Vanavond is gebruik gemaakt van het burgerspreekrecht en er zullen altijd mensen zijn die bezwaar blijven maken tegen dit plan. Dus als de gemeente de kruimelregeling toepast loopt men het risico op een procedure.

Dat begrijpt de **burgemeester**. Van de andere kant is het natuurlijk zo dat het bestemmingsplan eigenlijk de Koninklijke weg was om daar de bezwaren in te dienen en die zijn ook gemaakt. Daar heeft de rechter zich ook over uitgesproken.

Dat begrijpt de heer **Janssen**.

De **burgemeester** geeft het woord aan de projectleider de heer Ando Van de Pol.

De heer **Van de Pol** zegt dat er uiteraard wordt getracht binnen de contouren van het bestemmingsplan te blijven. De kruimelgevallenregeling ziet toe op het afgeven van een omgevingsvergunning c.q. een bouwvergunning. En dan kan het wel eens zijn dat er sprake is van een hele kleine afwijking met het bestemmingsplan en dan mag men deze regeling toepassen. Dus het heeft niets te maken met het bestemmingsplan - dat is leidend - maar met de bouwvergunning c.q. omgevingsvergunning die moet worden afgegeven.

Dat beaamt de heer **Janssen**. Maar dan blijft er nog altijd het risico dat iemand bezwaar maakt tegen het toepassen van de kruimelregeling.

Dat beaamt de heer **Van de Pol**.

De heer **Janssen** zegt dat als een dakgoot 10 cm te hoog is, is het beter de dakgoot aan te passen dan dat men de kruimelregeling toepast. Met dit dilemma heeft men altijd van doen.

Dat beaamt de heer **Van de Pol**. Maar als men op een gegeven moment een gebouw neerzet en men heeft een bepaalde ambitie, dan ontkomt men er niet altijd aan om te zeggen dat men helemaal terug moet gaan binnen de kaders. Dit heeft te maken met kwaliteit en dan is het een maatwerkoplossing die men ontzettend goed zal moeten motiveren en onderbouwen, om dit bij de rechter te kunnen aangeven waardoor het ook stand kan houden. Maar de opmerking van de heer Janssen is terecht.

De heer **Janssen** zegt dat als de omgeving akkoord gaat met een plan het toepassen van een kruimelregeling veel minder risico vormt dan wanneer de omgeving bij voorbaat al bezwaar maakt tegen een plan.

Daar is de heer **Van de Pol** het mee eens. Maar de heer Janssen weet ook dat het bij een omgevingsvergunning meer gaat om het toetsen - het limitatief-imperatief stelsel - dan mag de gemeente niet anders, dan kan men. En bij een bestemmingsplan ligt de nuance heel anders.

Dat beaamt de heer **Janssen**.

De heer **Weerts** is geen specialist als het gaat over ruimtelijke ordening, maar hij heeft nog een aanvullende vraag. Er wordt gesproken over kruimelgevallen en over artikel 4 lid 2 van de BOR. Wat is nu van toepassing? Want volgens hem is het kruimelgeval enkele jaren geleden uit de Wet ruimtelijke ordening gehaald, in ieder geval in de zin van kruimelgeval.

De heer **Van de Pol** is ook geen specialist en zal dit moeten navragen. Hij weet alleen dat de kruimelgevallenregeling wordt toegepast als er bijvoorbeeld op een bebouwingsvlak staat 90% en men zit aan 92%. Dan zegt men dat de verschijningsvorm van het gebouw niet wijzigt maar omdat er 90% staat en het wordt 92% moet men iets. Dan kan men besluiten de bestemmingsplanprocedure over te doen, maar dit lijkt men geen goed verhaal. De gemeente mag in een dergelijk geval die regeling toepassen - gemotiveerd - en zeggen dat het gebouw niet wijzigt, en dat is dan artikel zoveel uit het Besluit Omgevingsrecht.

Volgens de heer **Weerts** gaat het Besluit Omgevingsrecht over een hele andere bestemming van een bepaald grondvlak.

De heer **Van de Pol** vraagt of hij deze vraag via het verslag mag beantwoorden.

Daar kan de heer **Weerts** zich in vinden, want volgens hem valt de 10% regeling onder de wijzigingsbevoegdheid van het college.

De heer **Van de Pol** zal deze vraag via het verslag beantwoorden.

We hebben te maken met twee verschillende ruimtelijke procedures. Bij het vaststellen van het **bestemmingsplan** is het niet ongebruikelijk om een 10% regeling op te nemen, zodat enige vrijheid ontstaat om maatwerk te leveren op de specifieke plaatselijke situatie. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan met de regeling vast. Het College kan besluiten gebruik te maken van deze regeling. Bij het verlenen van de **omgevingsvergunning** kan het College ervoor kiezen om gebruik te maken van de “kruimelgevallen” regeling. Dit instrument past men toe in een situatie dat de bestemmingsplankaders minimaal worden overschreden en de ruimtelijke consequentie daarvan ondergeschikt geacht wordt.

Volledigheidshalve wordt gemeld dat de term ‘kruimelgevallenregeling’, formeel beschouwd, niet (meer) gebruikt wordt en is vervangen door de ‘beleidsregel voor bouw- en gebruiksactiviteiten in strijd met het planologische regime’. In deze beleidsregel wordt aangegeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden het College gebruikt maakt van zijn bevoegdheid om artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) toe te passen.

Toelichting op art 4 van de Bor.

Hoofdstuk IV. Categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet kan worden verleend

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

- 1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;
- 2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
- 3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 10 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;

- 4. een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;
- 5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
- 6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in [artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998](#);
- 7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens [artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet](#) aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;
- 8. het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;
- 9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;
- 10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de [Woningwet](#) aan een bestaande woning gestelde eisen;
 - b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de [Wet milieubeheer](#), de [Wet geluidhinder](#), de [Wet ammoniak en veehouderij](#) en de [Wet geurhinder en veehouderij](#) gestelde regels of de [Reconstructiewet concentratiegebieden](#),
 - c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
 - d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was;
- 11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

De burgemeester dankt de heer Janssen voor het fijt dat door zijn vraag op dit punt ultieme helderheid wordt verschaft. Nogmaals, de expert zegt dat op het deze manier vaker gebeurt.

De heer Knubben had een vraag over pagina 6 aangaande het voorrangrecht van de gemeente tot terugkoop. Als de gestelde voorwaarden niet gerealiseerd worden gaat de levering niet door. De punten op pagina 6 geven een indruk van hetgeen er in het contract staat.

De heer **Knubben** zegt dat diezelfde discussie gevoerd is toen het ging over allen het pand Croix de Bourgogne als zodanig, en daar werd het nadrukkelijk in de overeenkomst vermeld. Tenminste dat was het voorstel in het voorliggende ontwerp. Wellicht is het goed om daar nog eens goed naar te kijken.

De **burgemeester** antwoordt dat daar goed naar gekeken is. Tussen de twee juristen van de beide partijen is 100% overeenstemming. Hij zegt toe dat de overeenkomst ter inzage wordt gelegd zodat men breder geïnformeerd is.

Boslust was nog altijd de eerste partij om dat pied à terre in te vullen. Toen kwamen op een gegeven moment de investeerders 2 Rocks Estate langs. Het college was meer gecharmeerd van deze invulling omdat dit in één klap drie dingen garandeert, dat was een absolute winstpakker. Vervolgens heeft het college zich in verbinden gesteld met het ontwikkelingsfonds en aangegeven wat het traject was wat gezamenlijk verlopen was. Het college heeft hun de vraag voorgelegd hoe dat erbij staat en of men nog in de race is of dat men afhaakt. Het antwoord was dat hun ontwikkeling nu een andere is omdat men zich op dit moment vooral focust binnen de muren van Croix de Bourgogne. Volgens hem is de commissie hier een vorige keer over geïnformeerd. Kortom, het college heeft dit correct afgehandeld. Wat dat betreft is dit in den minne geschikt, als hadden zij formeel niet echt een recht. Maar als men met partijen in zee gaat en die zijn nog bezig om de financiering rond te krijgen enz. moet men natuurlijk ook als betrouwbare gesprekspartner in de race blijven.

De initiatiefnemer die destijds de combinatie Boslust/Croix de Bourgogne maakte heeft zijn visie op de plannen voor Boslust bijgesteld. Hij wenst geen gebruik meer te maken van de optie-koopovereenkomst met betrekking tot hotel Croix de Bourgogne. Dit betekent dat het betreffende perceel niet verkocht is aan die partij. Dit perceel wordt nu samen met de twee andere percelen (kop Dr. Erensflat en locatie Zink) verkocht.

Verder werd gevraagd naar de communicatie. Daar is in voorzien. Hij heeft al aangegeven dat nog voor het einde van deze week inloopavonden worden georganiseerd. Het college maakt hier meteen werk van.

Communicatieplan naar burgers/omwonenden: stappenplan, welk traject ligt er nu voor, ook met oog op mogelijkheid bezwaren, deze week informatieavond?
In de commissievergadering van 7 december is toegezegd dat op korte termijn, mogelijk nog in dezelfde week een informatieavond voor de omgeving zou kunnen worden georganiseerd. Na de vergadering ontvingen wij signalen dat het niet verstandig is om de bijeenkomst nog deze week (in kersttijd) te organiseren. Ondernemers, bewoners en overige belangstellenden moeten ook de gelegenheid hebben om te komen en moeten ook tijdig uitgenodigd kunnen worden. Informatierondes voor de directe omgeving van het project vinden daarom plaats in januari.

Bestaande communicatie- en informatiestructuur ondernemers

In het voorjaar van 2015 ontving de gemeente het verzoek van de ondernemers aan het Theodoor Dorrenplein, gevestigd tussen de twee Geulbruggen, om het gesprek aan te gaan over de ontwikkeling. Ook Hotel Botterweck en Lunchroom Botterweck sloten hierbij aan. Men wilde graag een toelichting op de stand van zaken en tijdig horen als de ontwikkeling in een stroomversnelling kwam. Het gesprek heeft op 26 maart 2015 plaatsgevonden. De stand van zaken van dat moment is toegelicht. Ook is destijds toegezegd dat als er majeur nieuws zou zijn, de gemeente dat tijdig zou communiceren. Tevens zijn eerste ideeën uitgewisseld over hoe om te gaan met omgevingsmanagement gedurende een eventuele realisatie.

Afgelopen maandag, 7 december van 18-19 uur, is invulling gegeven aan de toezegging van maart en heeft een constructief vervolgesprek plaatsgevonden met dezelfde groep ondernemers. Die zijn uitgebreid geïnformeerd. De ondernemers zijn positief over de komst van het hotel. Hun zorg betreft het zo veel mogelijk beperken en managen van de overlast tijdens de bouw. Hierover zijn vervolgspraken gemaakt. In januari wordt de dialoog voortgezet.

Aanpak communicatie/omgevingsmanagement

Het project herbouw Croix de Bourgogne inclusief dependances kent verschillende doelgroepen (stakeholders): de omgeving (omwonenden, bedrijven), de opdrachtgever, het bouwbedrijf, de gemeenteraad, medewerkers gemeente, huidige of toekomstige gebruikers, de pers, inwoners van de stad, etc. Allemaal zijn ze op hun eigen manier en om hun eigen redenen geïnteresseerd in de

voortgang van het project. Projectcommunicatie en omgevingsmanagement zijn belangrijke middelen om deze doelgroepen te informeren en hen te betrekken bij de bouw. Indien juist uitgevoerd leidt dit tot draagvlak, wordt het gevoel van overlast beperkt en het imago van het project én de gemeente verbeterd.

De verschillende doelgroepen worden na het tekenen van de overeenkomst met 2Rocks “meegenomen” in het proces dat leidt tot het indienen van de omgevingsvergunning en de procedures die daarbij horen (bezwaar/beroep, inzage, termijnen etc.). De verschillende betrokken partijen weten dan precies wat er gaat gebeuren, welke invloed dat heeft en ze daar zelf op hebben en wat ze kunnen verwachten. Tijdigheid, eerlijkheid en transparantie zijn hierin kernpunten.

De ontwikkeling en realisatie van Hotel Croix de Bourgogne en dependances maakt onderdeel uit van het raadsbesluit Hart voor Valkenburg van juni 2009. Sinds die tijd is de ontwikkeling van het hotel, voor zover dat aan de orde was, steeds meegenomen in de bestaande communicatie- en informatiestructuur van het project. Zo is er voor en tijdens de bestemmingsplanprocedure ten behoeve van de ontwikkeling intensief gecommuniceerd. Onder andere via informatiebijeenkomsten, nieuwsflits, website en de wekelijkse werkzaamhedenberichten. Omdat de bestemmingsplanprocedure heeft gespeeld tot de Raad van State was er veel media-aandacht. Daarnaast is persoonlijk contact met de omgeving waardevol gebleken. Geruchten en onduidelijkheden konden zo steeds tijdig besproken en weggenomen worden.

We zullen na het tekenen van de overeenkomst met 2Rocks het omgevingsmanagement en de communicatie- en informatievoorziening langs dezelfde lijnen uitrollen als dat gebeurd is in de andere deelprojecten van Centrumplan Hart voor Valkenburg. Kenmerken zijn het tijdig en transparant communiceren via kortst mogelijke lijnen en persoonlijk contact. Daartoe zal weer één aanspreekpunt worden aangewezen (Jos Bauer). Dat geldt voor de periode tot aan het indienen van een omgevingsvergunning door de initiatiefnemers en voor de bouwfase. Daartoe zullen ook afspraken gemaakt worden met de initiatiefnemers. Ook zij moeten in belangrijke mate bijdragen aan een goede informatievoorziening en bouwen met zo min mogelijk overlast. In de overeenkomst met 2Rocks is in dezen een passage opgenomen.

Communicatie-acties korte termijn

Omdat voortgebouwd kan worden op de communicatiestructuur en het omgevingsmanagement van Hart voor Valkenburg is het schrijven van een uitgebreid plan niet noodzakelijk. De communicatiestructuur is efficiënt en flexibel ingericht. Voor de komende 2 maanden zijn de volgende acties gepland:

- Informatieavonden directe omgeving en algemeen geïnteresseerden (januari 2016)
- Vervolgafpraak ondernemers (januari 2016)
- Formeren klankbordgroep omgeving (januari 2016)

De klankbordgroep zal bestaan uit direct belanghebbenden (bewoners/ondernemers aan het plein of omliggende straten). De klankbordgroep zal op regelmatige momenten vergaderen om de stand van zaken te bespreken, knelpunten te duiden en oplossingen te formuleren. Tijdens de informatieavond in januari kan men kenbaar maken zitting te willen nemen in de klankbordgroep. Om efficiënt te kunnen vergaderen streven we naar een groep van max. 8 personen. Zowel vanuit de gemeente als door de leden van de klankbordgroep kunnen onderwerpen geagendeerd worden. Op verzoek van de klankbordgroep zal de initiatiefnemer (of in een later stadium het bouwbedrijf) een toelichting tijdens de vergadering geven.

- In te zetten communicatiemiddelen: communicatie via wekelijks werkzaamhedenbericht, nieuwsbrief gemeente, website gemeente, social media gemeente, persgesprekken, persoonlijk contact.

De heer Janssen gaf aan dat het een uitdaging voor de projectontwikkelaar is om een plan te realiseren binnen de bestemmingskaders. Daar is alles op gefocust want daarmee kan snelheid gemaakt worden. Natuurlijk kan eenieder naar de Raad van State gaan. De vraag is alleen welke kans op succes men dan heeft. Dan kost het hoogstens wat tijd.

Het verdrag van Aarhus heeft betrekking op inspraak en communicatie inzake milieuaangelegenheden.

Verder werd gevraagd te borgen dat mergel gerealiseerd wordt. Dit wordt geborgd, dat kan men in het conceptcontract zien.

Men vroeg of het project binnen korte tijd gerealiseerd wordt. Als de raad zegt dat het college deze kant op moet gaan, doet het college er alles aan om dit zo snel mogelijk te realiseren. Want dat is het beste voor Valkenburg.

Hij dankt de heer Trimbos voor zijn positieve opstelling.

De heer Trimbos vroeg waarom punt 3 dan nog nodig is. Hij heeft al aangegeven dat het met name om het gevoel gaat dat men samen iets wil realiseren. Dit is de basis om zaken te doen, dat men op elkaar kan vertrouwen, dat men eenzelfde kant op wil en dat men zelfde doelstellingen probeert na te jagen. Dit comfort geeft men elkaar.

Ten aanzien van de exploitatie sprak de heer Dauven over het Maankwartier in Heerlen, waarbij hij aangaf dat men het gebouw heeft veranderd van winkels naar appartementen. Als dat zou gebeuren heeft het college een gigantisch probleem. Want wat dit betreft heeft de provincie de zaak fors binnen kaders afgehecht. Dus dat gevaar dreigt niet echt. Als men daar nu appartementen had kunnen bouwen, was de grondprijs natuurlijk ook een stuk hoger. Maar omdat dit niet kan blijven er alleen dit soort dingen over, waar ook de banken verstek laten gaan, etc. Nogmaals, het college had gehoopt op iets meer, maar de gemeente krijgt iets minder. Maar naar de toekomst toe is er wel heel veel perspectief en men moet dit zien als een investering die straks aan alle kanten zal renderen. Daar is hij geheel van overtuigd. Degenen die € 12 miljoen investeert gaat zeer zeker niet over één nacht ijs, die weten heus wel waar ze aan beginnen. Het klinkt hem als muziek in de oren dat de kwaliteit heel hoog gelegd wordt en dat de originaliteit en het authentieke karakter van Valkenburg daarin wordt meegenomen. Persoonlijk krijgt hij hier een goed gevoel bij.

De heer **Dauven** heeft nog geen antwoord gekregen op zijn vraag over de retail.

De **burgemeester** beaamt dat dit iets moet toevoegen, dat heeft de heer Dauven ook nadrukkelijk gezegd, naar niche. Ze willen niet meer van hetzelfde, ze willen iets neerzetten wat in Valkenburg nu niet aanwezig is, wat een echte toevoeging is en wat ook uit het perspectief van de klantendoelgroep die men in de hotels wil hebben een toegevoegde waarde heeft. Dit heeft te maken met speciale artikelen en al dit soort zaken.

De heer **Dauven** vraagt of de burgemeester kan toezeggen dat in de opdracht naar de organisatie die de heer Trimbos vanavond noemde, wordt opgenomen dat tijdens dat gesprek goed wordt gekeken naar de niches en de aanvulling op het huidige aanbod. Dus dat het een opdracht is.

De **burgemeester** antwoordt dat dit in de overeenkomst staat en hij stelt voor dat de raad kennis neemt die overeenkomst. De partijen hebben er geen enkel belang bij om meer van hetzelfde te doen want dat geeft geen toevoeging. Men zit aan de bovenkant van de markt en dan moet men speciaal zijn, ook richting de voorzieningen. Hij heeft ook begrepen dat de huurprijs in dat winkelgedeelte beneden lager ligt, juist om de spécialités. Want het gaat niet om de omzet, het gaat niet direct om de winst maar wel de winst in de totaliteit van het project.

De overeenkomst is nog niet getekend. Deze zal pas worden getekend na positieve besluitvorming door de Raad. De versie waar tussen partijen consensus over is, ligt bij de griffie ter inzage. Deze versie zal na een positief raadsbesluit getekend worden door partijen.

De heer **Knubben** heeft nog een vraag over de juridische kant van de zaak. Bezwaarmogelijkheden zijn er natuurlijk altijd, maar dat geldt alleen ten aanzien van de twee locaties Zink en Dr. Erensstraat en niet meer voor Croix de Bourgogne, omdat die zaak in der tijd al definitief geworden is via het bestemmingsplan.

Volgens de **burgemeester** is het belangrijk dat het bestemmingsplan is vastgesteld. Dit geldt voor alle drie de locaties. Uitgangspunt is te bouwen binnen de kaders van het bestemmingsplan, dit is door de heer Janssen ook nadrukkelijk aangegeven. Eenieder kan tegen alles bezwaar maken, ook tegen Croix de Bourgogne. Dat het mergel is, verzin meer iets. Het kost tijd, het kost weer extra energie maar zo gaat dat eenmaal. Maar de kans op succes bij de rechter kan men zelf uitrekenen.

De heer **Knubben** heeft nog een vraag over de investering door de gemeente van circa € 1 miljoen, zoals het in de stukken staat.

De **burgemeester** beaamt dat dit zo is als men over alles heen kijkt.

De heer **Knubben** vraagt of het mogelijk is dat in het verslag wordt opgenomen hoe het college aan de € 1 miljoen komt.

De **burgemeester** antwoordt dat dit in de tekst van het voorstel is opgenomen, dan moet men alles bij elkaar optellen. In het verleden heeft de raad voorzieningen getroffen omdat het toen allemaal nog veel hoger stond. Dit is al een eerste stap terug. Nu is de boekwaarde € 386.375,00 en het gaat terug naar € 200.000,00. Dit is hetgeen dat nu nieuw is. Echter, dat staat in de boeken en dit wel niet zeggen dat het de reële waarde is of dat er op deze aardbol een iemand is die dat bedrag daarvoor neerlegt. Dus in feite is het gebakken lucht. Als men er € 200.000,00 vanaf trekt blijft € 131.000,00 over, althans als men ook nog meetelt dat de provincie € 300.000,00 ter beschikking stelt, ook met het bouwrijp maken, etc. De terminologie aangaande de bouwloges wordt keurig aangepast. Dit is een puntje op de 'i' en zo hoort het ook. Dan blijven nog een paar € 10.000,00 over en dat wordt ook betaald door de investeerder. Met andere woorden, het college vraagt de raad niet om extra geld.

Ten aanzien van het bouwrijp maken van grond, wordt verwezen naar de posten: 1 tot en met 6 in de onderbouwing van de raming.

Inzicht opbouw van bedrag van 1 miljoen aan zijde college

1) <i>Totaalbedrag herwaardering waarde onroerend goed</i>	€ 539.000
2) <i>Provinciale bijdrage</i>	€ 300.000
3) <i>Restdekking leges</i>	€ <u>131.375</u>
<i>Totaal (afgerond)</i>	€ 1.000.000

Om een tweede termijn te voorkomen wil mevrouw **Fulmer-Bouwens** een aanvullende vraag stellen. Want de fractie PGP vraagt zich af waarom de fractie AB aanstuurt op het in het besluit opnemen van de escapemogelijkheid aangaande de zware milieuverontreinigingen etc.

De **burgemeester** antwoordt dat dit in de overeenkomst is opgenomen.

Dat beaamt mevrouw **Fulmer-Bouwens**. Volgens haar staan daar hele belangrijke dingen in. Als zij deze onder elkaar leest is zij van mening dat ze allemaal even belangrijk zijn. Waarom haalt men er dan dit ene punt uit en de rest niet? De overeenkomst ligt vast en daarin is het opgenomen. De fractie ziet dan ook niet in waarom dit in de besluitvorming moet worden opgenomen.

De **burgemeester** begrijpt wat mevrouw Fulmer-Bouwens zegt en daar is hij het ook mee eens. De raad krijgt de tijd om de overeenkomst in te zien. Vervolgens kan men oordelen of dit nog toegevoegde waarde heeft. Zoals gezegd bestaat er 100% overeenstemming tussen koper en verkoper.

Mevrouw **Fulmer-Bouwens** vindt dit een prima voorstel. Zij ging er ook niet vanuit dat het voorstel nu al aangepast zou worden.

De **burgemeester** antwoordt dat het daarom ook zo lang geduurd heeft. Want als men twee juristen in een kamer zet waarbij wordt aangegeven dat men tot overeenstemming moet komen, dan gaat daar enige tijd overheen.

De heer **Weerts** zegt dat als de burgemeester toezegt dat dit in de overeenkomst komt en dat de raad die overeenkomst kan inzien, dan zal hij daarin meegaan. Hij vroeg dit omdat de gemeente oneigenlijk gebruik maakt van de kaderstelling, waar de heer Knubben op wees. Dan zou de mogelijkheid bestaan om middelen die worden vrijgespeeld aan legeskosten ander in te zetten. En dit wilde hij voorkomen.

Dat begrijpt de **burgemeester**. Hij vraagt de raad zich er zelf van te overtuigen en als men vindt dat het nog expliciet moet worden toegevoegd aan het besluit, dan hoort het college dit volgende week maandag. Tot zover zijn reactie op de vragen en opmerkingen in eerste termijn.

Mevrouw **Silverentand-Nelissen** heeft nog een aanvullende vraag. De ondernemers in o.a. de Dr. Erensstraat al jaren in de problemen zitten. Het is moeilijk om financieel het hoofd boven water te houden. Als alles goed gaat start men over enkele maanden opnieuw met bouwen. Is er nu werkelijk geen mogelijkheid om met deze nieuwe plannen deze ondernemers tegemoet te komen?

De **burgemeester** antwoordt dat daar wettelijke spelregels voor gelden. Misschien is het goed om even te rappelleren aan het verleden. In 2009 heeft het college de raad de keuze voorgelegd, dat men het winkelcentrum op twee locaties kon realiseren. Op de plek waar het lag - waar het nu gebouwd wordt - of op het Berkelplein. Qua realisatie was het op het Berkelplein veel gemakkelijker. Men stoorde niemand, het ligt helemaal aan de infrastructuur, de auto's kunnen er inrijden, etc. Kortom, het is allemaal veel simpeler. Echter, de raad heeft destijds niet voor de gemakkelijkste weg gekozen. De mooiste weg is vaak de moeilijkste weg. Het is de weg die het meeste perspectief heeft voor de koppeling van toerisme en het behouden van het ondernemerschap dat er nu aanwezig is, wetende dat men wel even door de zure appel heen moet. Hij is geen kenner op het gebied van retail, maar hij heeft zojuist nog gesproken met de mensen van Ruijters - die de winkels hebben opgekocht - en die zeggen dat dat men in Limburg investeert, maar slechts op één plaats in het winkelgebieden en dat is Valkenburg.

Daar heeft mevrouw **Silverentand-Nelissen** het niet over.

De **burgemeester** heeft al gezegd dat voor al het andere wettelijke spelregels zijn en daar houdt het college zich aan. Want anders komt men daar nooit uit.

Natuurlijk snapt mevrouw **Silverentand-Nelissen** dit, maar menselijk gezien snapt zij het niet.

De **burgemeester** vraagt of mevrouw Silverentand-Nelissen kan aangeven welke kaders het college dan moet gebruiken. Want dan zou de raad daar de kaders voor moeten vaststellen. En dit is een onmogelijke zaak al begrijpt hij wel wat mevrouw Silverentand-Nelissen bedoelt.

De **voorzitter** vraagt of men gebruik wens te maken van de tweede termijn.

De heer **Knubben** heeft nog een vraag over de procedure want in de raadsagenda die is uitgegaan is deze raadsnota niet geagendeerd. Dus de commissie zal in de richting van het presidium wel moeten adviseren om deze raadsnota aan de agenda voor 14 december a.s. toe te voegen. Want anders kan het helemaal niet.

Dit was ook de volgende vraag van de **voorzitter**.

Tweede termijn.

De heer **Weerts** zegt dat men weet dat hij altijd veel aantekeningen maakt. In zijn agenda heeft hij nog een briefje gevonden van 13 april 2015. De nu voorliggende raadsnota komt op twee kleine onderdelen na nagenoeg overeen met de presentatie van destijds. Zelfs het bedrag van € 386.375,00 komt overeen. Wel heeft hij twee onderdelen gevonden die iets afwijken van de presentatie destijds. Namelijk het bouwrijp maken van de grond. Destijds was aangegeven € 140.000,00 en daar zou een onderbouwing van komen. Hij verwacht dat die onderbouwing als bijlage bij de raadsnota aanwezig zal zijn. Maar het belangrijkste was een vraag van hem over de planning van het traject. Wetende hoe het gegaan is met het communicatietraject over het winkelcentrum, is nadrukkelijk om die planning gevraagd. De burgemeester gaf richting de heer Dauven aan dat dit er aankomt. Destijds was de afspraak dat er een financiële uitkering zou plaatsvinden - hij gaat ervan uit dat dit de nu voorliggende nota is - maar dat er tevens een communicatieplan zou worden opgesteld. Dit mist hij bij de nu voorliggende nota. Het zou het college sieren als men die afspraak nakomt en het communicatieplan toe te voegen aan de raadsnota. Tot zover in tweede termijn.

De **voorzitter** geeft het woord aan de burgemeester voor zijn reactie op de inbreng in tweede termijn.

De **burgemeester** heeft in de eerste termijn al aangegeven dat het college graag wil communiceren. Als het college groen licht krijgt valt er iets te communiceren. Aangaande het traject moet nog van alles worden uitgewerkt alvorens de bouwvergunningen etc. aan de orde zijn. Deze ontwikkeling is dusdanig van belang voor Valkenburg dat de gemeente fors moet investeren in de communicatie. In de € 245.000,00 is ook de functie verdisconteerd van de communicatiemedewerker. Hij heeft al aangegeven dat vanavond een tweede bijeenkomst heeft plaatsgevonden met de ondernemers van het plein. En vooruitlopend op het besluit van de raad worden er nog deze week inloopavonden georganiseerd.

De heer **Weerts** beaamt dat het mogelijk is om op korte termijn voor € 145.000,00 een communicatieplan op te stellen. Dan weet iedereen waar hij/zij aan toe is, ook voor het verdere traject van vergunningverlening etc. Volgens hem is het van belang dat dit in het begin van het traject inzichtelijk is.

Volgens de **burgemeester** is de heer Weerts het ook met hem eens dat het een traject met een aantal onduidelijkheden is. Als het allemaal keurig verloopt zonder beroep/bezwaar enz. dan is het mogelijk in tijd te plannen. Maar alles kan de zaak anders maken en dan moet men weer kijken naar hetgeen er in Valkenburg voor de rest aan de orde is.

De heer **Weerts** wil het communicatieplan niet zozeer in tijd wegzetten, maar er een stappenplan van maken. Dan weet iedereen waar men aan toe is bij een volgende stap.

De **burgemeester** antwoordt dat de projectleider de suggestie van de heer Weerts vast heeft opgevangen. Het college zal hier iets aan toevoegen.

De commissie adviseert het voorstel door te leiden naar de raad (geen hamerstuk), met inachtneming van de toezeggingen van de burgemeester.

5. Sluiting.

Rond 21:35 uur sluit de **voorzitter** de vergadering en dankt iedereen voor zijn inbreng.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de commissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer op 26 januari 2016.

J. Blom
voorzitter

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

Tijdens het informatieve gedeelte voorafgaande aan deze commissie werd gevraagd naar de verdeling van het aantal hotelkamers/hotelappartementen per gebouw A/B/C

- 1) Gebouw A, kop Erensflat, 22 hotelkamers
- 2) Gebouw B, woning Zink, 37 hotelkamers
- 3) Gebouw C, Croix de Bourgogne, 27 hotelkamers