

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 2 juli 2018
Onderwerp: Verkoop Landgoed Kasteel Oost

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Landgoed Kasteel Oost is eigendom van de gemeente. In 2013 heeft onze gemeente het project "Landgoed Kasteel Oost" aangemeld binnen de gebiedsontwikkeling Maastricht - Valkenburg. De gemeente is al langere tijd op zoek naar een nieuwe invulling voor Kasteel Oost. Deze invulling is nu gevonden. Wij stellen uw raad voor Landgoed Kasteel Oost te verkopen aan de stichting tot behoud van Monumenten Laurentius en Petronella.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Aan de Oosterweg in Valkenburg aan de Geul ligt het uit 1800 stammend monumentaal landgoed Kasteel Oost. Een complex van gebouwen met als middelpunt een imposant kasteel. Het complex is eigendom van de gemeente en werd in onderdelen verhuurd aan diverse partners met een uiteenlopende economische filosofie. De laatste gebruiker van een deel van Kasteel Oost zal uiterlijk 31 december 2018 Kasteel Oost verlaten.

Kasteel Oost is één van de elf kastelen die de gemeente Valkenburg aan de Geul rijk is. Het gebouw is uniek vanwege:

- zijn ligging aan de ingang van een bebost gebied met een uniek mergellandschap en de meanderende geul, direct aan de rand van het toeristische- en winkelcentrum van de gemeente.
- het gevoel bij de inwoners van de gemeente dat het "hun" kasteel is
- de functie "openbaar toegankelijk" hoort bij geen ander kasteel in de gemeente

Gemeente Valkenburg aan de Geul stelt zich ten doel voorwaarden te scheppen om het Kasteel in goede conditie te houden zodat het duurzaam in stand gehouden kan worden door gebruikers die het gebouw en de omgeving begrijpen, koesteren en de openbare toegankelijkheid van zowel het kasteel als het park ondersteunen.

De gemeente is momenteel in onderhandeling met een potentiële nieuwe eigenaar om het landgoed te verkopen. De potentiële nieuwe eigenaar is de "stichting tot behoud van Monumenten Laurentius en Petronella", vallend onder Metropop en tevens eigenaar van de Rijksmonumenten Parkhotel Valkenburg en Villa Valkenburg. Deze stichting wil het Rijksmonument gaan restaureren, inrichten en exploiteren als hotel-restaurant, in combinatie met het al bestaande Parkhotel Valkenburg (een soortgelijke situatie als Hotel van der Valk en Kasteel Terworm in Heerlen).

Tevens zijn wij in gesprek met de stichting Natuurmonumenten. Deze stichting wil een aantal percelen van de gemeente overnemen en het gehele gebied vanaf Landgoed kasteel Oost tot aan Schin op Geul ontwikkelen. Dit project is binnen de gebiedsontwikkeling Buitengoed Geul en Maas aangemeld als het zogenaamde "Kastelenpark". Het inrichten van het "Kastelenpark", in combinatie met de Kastelen Oost, Genhoes en Schaloen, maakt geen onderdeel uit van deze nota, maar zal in de komende raadsperiode verder uitgewerkt en uitgevoerd worden.

Kortom, een mooie totaalontwikkeling van Kasteel Oost en omliggend gebied ligt in het vooruitzicht.

3. Relatie met bestaand beleid

Gemeente Valkenburg aan de Geul heeft in het verleden uitgesproken Landgoed Kasteel Oost te willen verkopen, mits de functie past bij Valkenburg en het kasteel en landgoed openbaar toegankelijk blijven.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties



De stichting tot behoud van Monumenten Laurentius en Petronella heeft haar visie op de ontwikkeling van Kasteel Oost uitgewerkt. Dit visiedocument treft u in de bijlagen aan.

De stichting wil het kasteel gaan restaureren en verbouwen tot hotel-restaurant. Met de exploitatie van het kasteel als hotel-restaurant is de toegankelijkheid van het kasteel gewaarborgd. Men kan er immers een kamer boeken, een tafel in het restaurant reserveren of als passant een kop koffie komen drinken. Tevens is het kasteel een aantrekkelijke bestemming voor het organiseren van een zakelijk event als een vergadering, productpresentatie of cursus. Bovendien biedt de locatie mogelijkheden voor het laten plaatsvinden van recepties, trouwerijen en feesten. Ook de tuin van Kasteel Oost blijft openbaar toegankelijk.

De stichting wil inspelen op de ontwikkeling waarbij de consument graag directer betrokken wil zijn bij de herkomst van zijn eten en drinken. Eetrends waarbij lokaal geteeld voedsel belangrijker wordt. De stichting gaat groenten, fruit en kruiden in de tuinen bij het Kasteel verbouwen en verwerken in de menu's van het restaurant en het ontbijt. Daarbij gaan vanuit een samenwerking met de stichting Radar hun medewerkers een belangrijke rol spelen bij het verbouwen van de gewassen. Ook zal de stichting Radar betrokken blijven bij het onderhoud van de kasteeltuin en het dierenparkje.

Subsidie Provincie

De Provincie heeft eind 2013 een subsidie verleend van € 500.000,= voor de restauratie van Kasteel Oost. De subsidietermijn is 2 keer verlengd. Momenteel is de einddatum bepaald op 1 januari 2021.

Koetshuis

Het Koetshuis en de speeltuin worden momenteel verhuurd aan Heineken. Deze brouwerij heeft het Koetshuis onderverhuurd aan een exploitant. Het Koetshuis zal in verhuurde staat overgaan naar de nieuwe eigenaar.

Verkoop

De nieuwe eigenaar wenst zicht te hebben op de medewerking van de gemeente. Daarom wordt uw raad nu voorgesteld Kasteel Oost te verkopen aan de stichting tot behoud van Monumenten Laurentius en Petronella. Met de ondertekening van de verkoopovereenkomst behoudt de gemeente invloed op de ontwikkeling van Kasteel Oost. In de verkoopovereenkomst zijn resultaatverplichtingen/ontbindende voorwaarden opgenomen alsook een kettingbeding voor wat betreft alle voorwaarden die aan de ontwikkeling gesteld worden. Tevens zijn de subsidievoorwaarden van de Provincie 1 op 1 doorvertaald naar de nieuwe eigenaar.

Zo is bijvoorbeeld opgenomen dat wanneer de koper niet tijdig een vergunning verkrijgt of het project niet tijdig realiseert, dan komt Kasteel Oost terug naar de gemeente en wordt een afgesproken vergoeding betaald. In geval het project al gerealiseerd is en Kasteel Oost wordt over een paar jaar te koop gezet, dan heeft de gemeente een eerste recht van koop.

Verder geldt voor 20 jaar een zogenaamde meerwaardebepaling waarbij de gemeente meedeelt in de eventuele winst bij doorverkoop van Kasteel Oost.

5. Samenwerking

De gemeente, de stichting Natuurmonumenten en de stichting tot behoud van Monumenten Laurentius en Petronella zullen nauw samenwerken in de verdere ontwikkeling van het zogenaamde Kastelenpark. Financieel gezien is de stichting tot behoud van Monumenten Laurentius en Petronella verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het landgoed Kasteel Oost. De gemeente en de stichting Natuurmonumenten pakken de ontwikkeling van de gronden rondom Landgoed Kasteel Oost samen op. Dit project zal in een later stadium aan uw raad worden voorgelegd.

6. Aanbestedingen

N.v.t.

7. Financiën

Op basis van het ingediende projectplan bij de Provincie voor de verkrijging van de subsidie en de daarop verkregen subsidiebeschikking, zijn de volgende uitgangspunten in de verkoopovereenkomst geformuleerd:

- De stichting tot behoud van Monumenten Laurentius en Petronella zal Kasteel Oost restaureren en verbouwen tot een hoogwaardig hotel-restaurant. Landgoed Kasteel Oost kan voor een bedrag van € 500.000,= van de gemeente gekocht worden.
- De gemeente zal dit aankoopbedrag vervolgens m.b.v. de Provinciale subsidie verdubbelen en maximaal € 1.000.000,= beschikbaar stellen voor het wegwerken (conform een programma van eisen/bestek) van het achterstallig onderhoud aan gebouwen en tuin.
- De bedragen die met het achterstallig onderhoud gemoeid zijn, zijn nader onderbouwd in uitwerkingen van Klement2 (bijlage van de verkoopovereenkomst).
- De bijdrage voor het achterstallig onderhoud aan gebouwen en tuin moet binnen 2 jaar na aankoop aantoonbaar besteed zijn aan het achterstallig onderhoud van gebouwen en tuin.
- De kosten die uitstijgen boven de bijdrage van € 1.000.000,= voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud, zijn voor rekening van de koper.
- De koper dient de gebouwen en het park behorende bij het Landgoed voor een periode van minimaal tien jaar na oplevering in een goede staat van onderhoud te houden waarin het door de gesubsidieerde werkzaamheden is gebracht, hetgeen moet blijken uit de structurele inspectie door de stichting Monumentenwacht Limburg.
- De koper dient het Kasteel in verhuurde staat (dit geldt voor het gedeelte Koetshuis en Radar/Den Hoof) over te nemen en dient alle bestaande afspraken met de huurders in acht te nemen.
- De koper dient de verplichtingen die de Provincie in haar subsidiebeschikking heeft opgenomen op te volgen.
- Bij een eventuele toekomstige verkoop van Kasteel Oost heeft de gemeente een eerste recht van koop.

8. Communicatie

De betrokken partijen (Heineken, exploitant Koetshuis, de stichting Radar en de stichting Natuurmonumenten) zijn geïnformeerd.

9. Afwegingen en Advies

Wij stellen uw raad voor Landgoed Kasteel Oost onder de aangegeven voorwaarden en conform de ter inzage liggende verkoopovereenkomst te verkopen aan de stichting tot behoud van Monumenten Laurentius en Petronella.

10. Bijlagen

Koopakte Kasteel Oost
Visiedocument stichting tot behoud van Monumenten Laurentius en Petronella”

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 29 mei 2018;

Gehoord de raadsadviescommissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer de dato 12 juni 2018.

B e s l u i t :

Landgoed Kasteel Oost onder de aangegeven voorwaarden en conform de ter inzage liggende verkoopovereenkomst te verkopen aan de stichting tot behoud van Monumenten Laurentius en Petronella.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 2 juli 2018.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

dr. J.J. Schrijen,
voorzitter