

Raadsnota

Raadsvergadering 13 december 2021
Onderwerp: gebiedsvisie Valkenburg-West

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

In het coalitieakkoord van 2018 staat onder speerpunt 3: “Investeren in en doorontwikkelen van projecten met kwaliteit en natuur- en economische waarden. Hierbij worden onder andere de gebieden Par’Course/ Plenkert en Kuurpark/ Cauberg genoemd. Daarnaast staat er onder speerpunt 12: “Ontwikkeling van Valkenburg aan de Geul als innovatieve proeftuin”, waarbij thema-innovatiepark voeding, horeca en duurzaamheid genoemd wordt. Tot slot staat het Polfermolencomplex genoemd als één van de belangrijkste prioriteiten uit het coalitieakkoord van 2018. Gebaseerd op bovenstaande ambities van de huidige coalitie heeft het college de opdracht gegeven om te komen tot een gebiedsvisie voor Valkenburg West.

De opdracht voor de visie op West:

Schrijf een concept visie op hoofdlijnen waarmee de Westflank van de kern Valkenburg verbonden wordt met het centrum om zo de samenhang en de dynamiek in dit eens zo levendige gebied te herstellen. Een stip op de horizon die we samen met stakeholders kunnen nastreven.

Bureaustudie

Om te komen tot deze visie heeft een diversiteit aan in- en externe experts onderzoek gedaan in en naar het gebied. Hierbij is rekening gehouden met een balans tussen mens, milieu en economie en heeft een intensief participatie traject plaatsgevonden. Verschillende onderzoeken die in het verleden met betrekking tot dit gebied reeds gedaan zijn op het gebied van bijvoorbeeld cultuur, beleving en verkeer. Uiteraard is afstemming gezocht met de diverse parallel lopende visietrajecten zoals onder andere Valkenburg Oost, de Mobiliteitsvisie, de onderzoeken met betrekking tot de Polfermolen en sport, het woonbehoeftesonderzoek, de omgevingsvisie.

Participatie

Tijdens het participatietraject voor deze beleidsvisie is er veel ruimte voor inbreng door belanghebbenden geweest. Er is dan ook voor gekozen om de visie te coproduceren met deze belanghebbenden. Zo ontstaat er onder deelnemers een stukje eigenaarschap. In de praktijk betekent dit dat we samen aan de slag zijn gegaan en samen met de belanghebbenden invulling hebben gegeven aan deze visie. Op de participatieladder is coproduceren de op een na hoogste trede waarmee ruimte voor inbreng in participatietrajecten wordt bepaald.

De wijze waarop we invulling gegeven hebben aan deze coproductie is doordat Dear Hunter gedurende twee maanden 2 dagen per week met een container heeft gestaan op het Plein 15 februari. Hier hebben zij door middel van participatieve observatie honderden gesprekken gevoerd met bewoners, toeristen en ondernemers. Daarnaast heeft Bart Dohmen van de firma TDAC alle eigenaren van de attracties in het gebied gesproken middels diepte-interviews en zijn collega’s intensief betrokken. Tijdens deze gesprekken is onder andere gekeken naar hoe het gebied vroeger functioneerde en beleefd werd. Hoe dat nu is én, rekening houdend met alle gebiedsfactoren, hoe het gebied zich in de toekomst zou kunnen ontwikkelen.

Op basis van boven genoemde onderzoeken is samen met een 10-tal sleutelpersonen uit het gebied, een analyse gemaakt die op 8 juni 2021 met de raad besproken is. Op basis van de bestuurlijke feedback vanuit de gehouden Raadssessie van 29 september 2021, in combinatie met feedback van diverse externe experts, is een visie kaart op hoofdlijnen gemaakt die op 6 november aan geïnteresseerden is voorgelegd tijdens een gebiedswandeling. Aan deze wandeling hebben zo’n 75 geïnteresseerden deelgenomen. Van velen hebben we tijdens en/ of na afloop van de wandeling zowel mondeling als schriftelijk in het routeboekje ontvangen. Velen hebben hun feedback via de mail nagestuurd. De feedback bevestigt het beeld van de visie en bouwt er zelfs op voort. De

meeste feedback is praktisch van aard, past binnen de nu voorliggende visie en zal gebruikt worden ter invulling van de nu voorliggende kaders.

De nu voorliggende definitieve visie op hoofdlijnen voor Valkenburg-West betreft een visiekaart op hoofdlijnen omdat geconstateerd is dat het gebied belangrijke kaders mist die nodig zijn om de volgende stap te zetten richting het vormgeven van meer concrete ambities en ontwerpgegevens.

Het advies is om deze contouren voor de gebiedsvisie Valkenburg-West vast te stellen.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Het doel van dit project is het ontwikkelen van een integrale gebiedsvisie voor Valkenburg-West, waarmee de Westflank van de kern Valkenburg verbonden wordt met het centrum om zo de samenhang en de dynamiek in dit eens zo levendige gebied te herstellen. Een stip op de horizon die we samen met stakeholders kunnen nastreven en uitvoeren.

Voor het vervolg zijn kaders nodig

Gekeken naar de initiële opdracht geeft de huidige visie op hoofdlijnen daar in principe antwoord op. Het is echter wenselijk om deze visie op hoofdlijnen verder uit te werken in concrete ambities en deze ambities te toetsen op (financiële) haalbaarheid, zoals ook tijdens de sessie door de raad reeds aangegeven. Echter, om door te kunnen met de uitwerking van de visie en te starten met de ontwerpfase, zijn kaders nodig. Immers: zonder kaders: geen ontwerp en zonder ontwerp geen haalbaarheidsstudie.

Daarbij geldt ook dat ontwerp en haalbaarheid hand in hand moeten gaan. Dit is het noodzakelijke creatieve proces dat doorlopen moet worden om een haalbare invulling te geven aan de visie. Uitgangspunt hierbij is wel dat de visie niet verandert.

Polfermolen

In zowel het coalitieakkoord als op diverse momenten gedurende deze coalitieperiode is beloofd om vóór het einde van deze coalitieperiode uitspraak te doen over de toekomst van de Polfermolen. Nu uit de visie blijkt dat het Polfermolengebied een sleutellocatie binnen het gebied is, en het gebouw van de Polfermolen beter past op een andere locatie binnen onze gemeente, adviseren wij deze uitspraak te laten vaststellen en te delen met betrokkenen. Daarbij adviseren wij hierbij ook duidelijk te communiceren dat de Polfermolen beschikbaar zal blijven voor de huidige gebruikers totdat er een geschikte alternatieve locatie beschikbaar is. Omdat er zonder ingrijpende renovaties een eindigheid zit aan veilig gebruik van de Polfermolen, zal vanaf het moment van vaststellen, in samenhang met het nafaseplan de kanskaart en het eerder uitgevoerde onderzoek van de Hospitality Group, een intensief traject hiervoor opgestart worden.

De financiële dekking voor het voorlopig openhouden van de Polfermolen kan gevonden worden binnen de hiervoor beschikbare (reguliere) budgetten.

Extra participatieronde

Een ander punt dat uit de raadssessie naar voren kwam is dat een extra participatieronde ter extra toets van de nu voorliggende visie wenselijk is. Deze was eigenlijk deze zomer al voorzien, echter in het kader van de overstromingen leek dat niet het meest geschikte moment. Bovendien is het participatietraject in aanloop naar het opstellen van die visie zodanig intensief geweest, en is de visie reeds bij verschillende personen gespiegeld, dat we verwachten dat de visie op hoofdlijnen, zoals deze nu voorligt, geen verrassingen zal opleveren en de feedback uit deze extra ronde enkel bevestigt wat er in de visie staat. Wel verwachten we dat de visie leidt tot inspiratie en we invulling krijgen voor de volgende stap in het proces. Iedere uitkomst van deze dag zullen we terugkoppelen aan zowel college als raad.

3. Relatie met bestaand beleid

Deze visie geeft uitwerking aan de afspraken uit het coalitieakkoord 2018-2022, onder meer speerpunt 3: “Investeren in en door ontwikkelen van projecten met kwaliteit en natuur- en economische waarden. Hierbij worden onder andere de gebieden Par ’Course/ Plenkert en Kuurpark/ Cauberg genoemd. Daarnaast staat er onder speerpunt 12: “Ontwikkeling van Valkenburg aan de Geul als innovatieve proeftuin”, waarbij thema-innovatiepark voeding, horeca en duurzaamheid genoemd wordt. Tot slot staat het Polfermolencomplex genoemd als één van de belangrijkste prioriteiten uit het coalitieakkoord van 2018.

Daarnaast zijn flankerende beleidsdocumenten op het gebied van sport, toerisme & economie, verkeer & mobiliteit, wonen en de omgevingsvisie belangrijk input geweest voor het opstellen van deze visie.

Polfermolen

Tijdens de raadsvergadering van 14 december 2020 lagen de scenario’s voor de Polfermolen als volgt voor:

1. Sloop volledig + nieuwbouw
2. Renovatie enkel sporthal
3. Renovatie sporthal én theaterzaal.

Tijdens deze raadsvergadering is besloten de uiteindelijke keuze betreffende de toekomst van de Polfermolen te koppelen aan het advies vanuit nota sportnota die op 12 april 2021 aan de orde is gekomen. In deze nota is opgenomen dat, vanuit het referentiekader “sport” het gebouw voldoet. Echter werd geadviseerd en door de raad besloten de definitieve keuze te koppelen aan de visie voor Valkenburg West.

Het besluit om vanuit de gebiedsvisie west (op termijn) te kiezen voor volledige sloop (scenario 1, raadsnota d.d. 14 december 2020) van het gebouw de Polfermolen sluit hiermee aan bij eerder genomen beslissingen d.d. 14/12/2020 en 12/04/2021

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Met deze gebiedsvisie, die bestaat uit vijf deelgebieden langs DNA thema’s, willen we kader stellende richting geven aan de volgende stap binnen dit project, namelijk het opstellen van meer concrete én haalbare ambities voor het gebied Valkenburg West.

Voor de deelgebieden uit deze visie op hoofdlijnen willen we na vaststelling samen met stakeholders uit het gebied en onder leiding van experts op het gebied van bijvoorbeeld gebiedsexploitatie, stedenbouwkunde, mobiliteit, waterveiligheid/ klimaatadaptatie etc. verder vorm gaan geven middels ontwerpateliers.

Deze ontwerpateliers leiden per deelgebied allereerst tot ambities die wederom aan u voorgelegd zullen worden. Daarna volgt een gedragen en haalbaar uitvoeringsprogramma om zo ook daadwerkelijk tot meer samenhang, ruimtelijke kwaliteit en indien mogelijk waterveiligheid in het gebied te creëren. Om de visie nader uit te kunnen werken, is het van belang dat de visie als richtinggevend kader voor het gebied wordt vastgesteld.

5. Samenwerking

Om tot de gebiedsvisie te komen, is er intern samen gewerkt en afgestemd met verschillende beleidsterreinen en thema’s die raakvlakken hebben met de visie, bijvoorbeeld: Mobiliteitsplan, gebiedsvisie Valkenburg-Oost, sport & accommodatiebeleid, woonbeleid (woonbehoefte onderzoek) en de Omgevingsvisie. Ook heeft gedurende het proces afstemming plaatsgevonden met Wethouder Fysiek Domein (portefeuillehouder) en zijn college en raad op diverse momenten betrokken.

Naast interne samenwerking is er voor het opstellen van de gebiedsvisie ook samengewerkt en gesproken met diverse stakeholders in het gebied. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de bewoners en ondernemers in het gebied, bijvoorbeeld tijdens het onderzoek van Dear Hunter in de zomer van 2020 op het Walramplein, en aanvullend in februari en maart 2021 op het Plein 15 februari. Daarnaast zijn er twee intensieve dag-sessies georganiseerd voor sleutelpersonen uit Valkenburg aan de Geul om het toeristisch DNA te achterhalen en uit het gebied om de eerste resultaten te toetsen. Daarnaast is op het gebied van cultuur en planeconomie de provincie geraadpleegd. Tot slot is er op 6 november 2021 een wandeldag gepland waar alle geïnteresseerden een wandeling kunnen lopen met op strategische locaties een persoonlijke toelichting van één van de onderzoekers.

6. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

7. Duurzaamheid

Duurzaamheid is nadrukkelijk meegenomen in het opstellen van de gebiedsvisie. Niet alleen is rekening gehouden met het afwegingskader mens, milieu en economie. Ook thema's als wateroverlast, klimaatadaptatie, duurzaam vastgoed en duurzame mobiliteit zijn belangrijke overwegingen geweest binnen de vormgeving van deze visie. De conceptvisie was grotendeels gereed voordat de watersnoodramp plaatsvond. Naar aanleiding van de watersnoodramp is besloten om meer nadruk te leggen op ruimte voor de Geul en na vaststelling van de voorliggende kaders nader te onderzoeken wat de noodzaak en of mogelijkheden hiervoor zijn.

8. Financiën

Graag willen we na vaststelling van de gebiedsvisie ontwerpateliers organiseren, op sommige onderdelen nader onderzoek doen en een uitvoeringsprogramma gaan opstellen om de visie concreter vorm te kunnen gaan geven. Hiervoor is het onder andere wenselijk om een werkbudget vrij te maken, zodat het traject niet stil komt te liggen. Om tot een voorstel hier voor te komen hebben we meer tijd nodig. In de eerste helft van 2022 komen we met een advies over deze vervolgstap met uitwerking en financiering.

De financiële dekking voor het voorlopig openhouden van de Polfermolen kan gevonden worden binnen de hiervoor beschikbare (reguliere) budgetten.

9. Communicatie

Bij het opstellen van de gebiedsvisie heeft veel interne afstemming plaatsgevonden via overleggen en Omgevingstafels. Voor de externe afstemming is in samenwerking met Dear Hunter gebruik gemaakt van onze projectwebsite en digitale nieuwsbrief, social media en bewonersbrieven. Ook is door zowel Dear Hunter als Bart Dohmen als de gemeente zelf uitgebreid contact gezocht met diverse stakeholders in het gebied.

10. Afwegingen en Advies

Wij adviseren u om:

1. De kaders voor de gebiedsvisie Valkenburg-West vast te stellen.
2. In te stemmen met de conclusie uit deze visie dat het gebouw van de Polfermolen beter past op een andere locatie binnen onze gemeente, hetgeen op termijn zijn beslag zal moeten krijgen. Deze uitspraak te delen met betrokkenen en te communiceren dat de

Polfermolen beschikbaar zal blijven voor de huidige gebruikers totdat er een geschikte alternatieve locatie beschikbaar is.

3. De Polfermolen derhalve voorlopig open te houden;
4. Opdracht te geven om in samenhang met het nafaseplan en de kansenkaart, een intensief traject op te starten voor het vinden van geschikte locaties voor de huidige gebruikers van de Polfermolen.

11. Bijlagen

- Kaart Gebiedsvisie Valkenburg-West

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

D.M.M.T. Prevoo
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 02 november 2021;

Gehoord de raadsadviescommissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer de dato 23 november 2021.

B e s l u i t :

- De kaders voor de gebiedsvisie Valkenburg-West vast te stellen.
- In te stemmen met de conclusie uit deze visie dat het gebouw van de Polfermolen beter past op een andere locatie binnen onze gemeente, hetgeen op termijn zijn beslag zal moeten krijgen. Deze uitspraak te delen met betrokkenen en te communiceren dat de Polfermolen beschikbaar zal blijven voor de huidige gebruikers totdat er een geschikte alternatieve locatie beschikbaar is.
- De Polfermolen derhalve voorlopig open te houden.
- Opdracht te geven om in samenhang met het nafaseplan en de kansenkaart, een intensief traject op te starten voor het vinden van geschikte locaties voor de huidige gebruikers van de Polfermolen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 13 december 2021.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter