



Raadsnota

Raadsvergadering d.d.: 14 december 2015

Agenda nr: 25

Onderwerp: Croix de Bourgogne, herstel stedenbouwkundig weefsel Theodoor Dorrenplein/Geuleiland.

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

De gemeente Valkenburg staat, nu de bouw van het nieuwe Winkelcentrum in sneltreinvvaart vordert, voor een essentiële keuze m.b.t. de verdere ruimtelijke ontwikkelingen: het herstel van het stedenbouwkundig weefsel rondom het Theodoor Dorrenplein/Geuleiland en het wederom creëren van een plein met wanden.

Na jaren van marktconsultatie heeft zich nu een investeerder gemeld die naast locatie Hotel Croix de Bourgogne, ook de twee aangrenzende locaties (Perceel Zink en kop Dr. Erensflat) wenst te kopen. Door deze locaties toe te voegen aan de hotellocatie Croix de Bourgogne ontstaat een hotelvoorziening van voldoende omvang. Door deze uitbreiding van het plangebied en dus omvang van het hotel, wordt de exploitatie (los van investeringsniveaus) haalbaar.

De beoogde ontwikkeling (Hotel/restaurant in combinatie met commerciële ruimte ter plaatse van kopgebouw Dr. Erensflat) slaat drie vliegen in één klap. Hotel Croix de Bourgogne wordt herbouwd conform raadsbesluit 2009, de twee aangrenzende locaties worden integraal meegenomen in de hotelontwikkeling en het Theodoor Dorrenplein wordt een echt stadsplein dat ook functioneel de schakel vormt tussen horecagebied en winkelgebied. De pleinwanden worden vormgegeven waarbij de kwaliteit en uitstraling van vergelijkbaar niveau zijn met de rest van het plein (Mergel). Hiermee is de stedenbouwkundige ambitie voor Valkenburg-centrum op de meest essentiële onderdelen ingevuld.

Ten einde deze gewenste ontwikkeling mogelijk te maken adviseren wij uw Raad:

1. in te stemmen met één integrale ontwikkeling voor de drie percelen “Kop. Dr. Erensflat”, “Pand Zink” en “Croix de Bourgogne”;
2. akkoord te gaan met de verkoop van de drie kavels voor € 200.000,-, het inzetten van de legesopbrengst, die gegenereerd wordt door de bouw van het hotel ten behoeve van het bouwrijp maken en bijbehorende procedures;
3. indien noodzakelijk medewerking te verlenen aan een marginale wijziging van het bestemmingsplan middels een spoedprocedure.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Met het vaststellen van het bestemmingsplan “Centrum Valkenburg” zijn de stedenbouwkundige kaders voor toekomstige ontwikkelingen vastgelegd. Ten einde tot een definitieve invulling te komen dient er nu door uw Raad een aanvullend besluit genomen te worden.

3. Relatie met bestaand beleid

Op 30 juni 2009 heeft Uw Raad een historisch besluit genomen door het vaststellen van het centrumplan “Hart voor Valkenburg” en de daarbij behorende 28 beslispunten. Met de uitvoering van dit raadsbesluit is de toekomst van Valkenburg aan de Geul significant gewijzigd. Valkenburg aan de Geul heeft een nieuw en toekomstbestendig perspectief en is volop in beweging. Dankzij dit besluit is voorzien in een volledige opwaardering van de openbare ruimte in het winkelgebied en de sloop en vervolgens nieuwbouw van een compleet nieuw winkelcentrum inclusief parkeergarage. De fantastische resultaten en de positieve spin-off van uw besluit kunt u nu dagelijks ervaren. Een



compact regionaal winkelcentrum van allure, kwalitatief herkenbaar als “Valkenburgs” passend bij de uitstraling van de stad, wordt momenteel gerealiseerd.

De lat lag hoog in 2009. Vervolgens is de lat nog hoger gelegd door enkele jaren later niet alleen te investeren in het winkelgebied maar ook het historisch centrum, onder de noemer Vestingstad Valkenburg, te voorzien van enerzijds een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte en anderszins te investeren in een (her)bouw en reconstructie van de vestingwerken (o.a. stadsgracht Halderpark, Grendelpoort, Geulpoort). Ondernemers en bewoners hebben fors geïnvesteerd in de kwaliteit van Valkenburg door bedrijfsvoering en panden kwalitatief op te waarderen. Locaties die lang onontwikkeld bleven, blijken nu interessant voor de markt te worden. Voorbeelden daarvan zijn ook de recente ontwikkelingen rondom het Postkantoor in het centrum en het Pradogebouw.

Door het toevoegen van integrale kwaliteit wordt het toeristisch product versterkt en wordt de uitstraling van Valkenburg (boven)regionaal verder uitgebouwd. De ansichtkaarten van Valkenburg worden weer geliefde verzamelobjecten. De gerealiseerde kwaliteit wordt weer in direct verband gebracht met Valkenburg.

In het voornoemde Raadsbesluit van 30 juni 2009 heeft Valkenburg ook haar stedenbouwkundige ambities geformuleerd. Het betreft de noodzakelijke stedenbouwkundige ingrepen om Valkenburg centrum compleet te maken. De door u vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vervolgens vertaald in een nieuw bestemmingsplan voor het centrum van Valkenburg. Het gebouwenensemble in het centrum kent een aantal open plekken, onder andere als gevolg van verwoesting in WOII. De invulling van deze plekken is cruciaal voor de verdere ontwikkeling van het centrum van Valkenburg.

De gemeente Valkenburg staat, nu de bouw van het nieuwe Winkelcentrum in sneltreinvaart vordert, voor een essentiële keuze m.b.t. de verdere ruimtelijke ontwikkelingen: het herstel van het stedenbouwkundig weefsel rondom het Theodoor Dorrenplein/Geuleiland en het wederom creëren van een plein met wanden.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Waarom deze opgave?

Het (toeristisch) centrum van Valkenburg is functioneel op te delen in 2 separaat functionerende gebieden: het horecagebied en het winkelgebied. Tussen beide gebieden bevindt zich het zogenaamde Geuleiland waarvan het Theodoor Dorrenplein het hart vormt.

Het Theodoor Dorrenplein is momenteel meer een “restruimte”, dan een echt stadsplein. Met de vaststelling van het stedenbouwkundig masterplan voor het centrum van Valkenburg is ingezet op de realisatie van een volwaardig stadsplein door herstel van de wanden rondom het plein. In combinatie met een functionele versterking kan het plein zich ontwikkelen als een belangrijke schakel tussen het winkelgebied en het horecagebied in het historisch centrum. Het Geuleiland gaat daarmee niet alleen fysiek maar ook functioneel de verbinding vormen tussen beide plangebieden. Juist deze verbinding is hard nodig om het winkelgebied een impuls te kunnen geven. Door beide gebieden niet alleen ruimtelijk maar ook functioneel met elkaar te verbinden, ontstaat er een win-win-situatie.

De ‘nieuwe’ consument heeft weinig tijd en gaat daarom zeer bewust met die tijd om. Zijn behoeften veranderen en hij kiest bewuster voor bepaalde winkelgebieden, afhankelijk van het specifieke winkeldoel: recreatief en op zoek naar beleving of functioneel en op zoek naar snelheid en gemak, oftewel fun of functie. Door de compactheid van het gebied ontstaat in Valkenburg-centrum de kans om beide te combineren. Het centrum van Valkenburg onderscheidt zich daarmee ten opzichte van andere kleinere winkelgebieden in de omgeving en heeft daarmee een toekomstbestendig winkel- en recreatiegebied. Een kwalitatieve invulling van het Geuleiland is daarvoor cruciaal.



Relatie met de Valkenburgse geschiedenis.

Het uit het raadsbesluit van 2009 voortkomende bestemmingsplan voorziet in het herstel van de meest prominente plekken in hartje centrum (het zogenaamde perceel Zink, kop Dr. Erensflat en Croix de Bourgogne). Daardoor wordt de stedenbouwkundige kwaliteit van weleer weer zicht- en voelbaar.

Op wat nu de locatie “Croix de Bourgogne” heet stond tot 1944 een gerenommeerd hotel. Dit hotel met park was in het bezit van een voorname Valkenburgse familie en was gelegen op een smal perceel tussen de Geul en de Gosewijnstraat, tegenover het Spaanse Leenhof. Onder het Frans bewind ontving het nobele hotel in 1880 de naam 'Croix de Bourgogne'. De heropbouw van het hotel in zijn historische vorm zorgt mede voor versterking van de culturele, recreatieve en toeristische functie van de gemeente Valkenburg.

De functionele invulling en haalbaarheid

Voor de locatie Croix de Bourgogne is qua ontwikkeling ingezet op de realisatie van een hotel in het hogere segment. De meerderheid van het hotelaanbod in Valkenburg bestaat momenteel uit 3-sterren hotels (53%). 8% Van het aanbod bestaat uit 1-sterren hotels, 19% uit 2-sterren hotels en slechts 20% uit 4-sterrenhotels. In de huidige Valkenburgse hotelmarkt ontbreekt het hogere segment nagenoeg. In het kader van de opwaardering van het Valkenburgse centrum in het algemeen en het toerisme in het bijzonder, is toevoeging van hotels in het hogere segment gewenst. Hiermee wordt ingespeeld op de doelstellingen van de Gebiedsontwikkeling Maastricht-Valkenburg (GOMV), nu Buitengoed Geul en Maas geheten, dat inzet op het aantrekken van bezoekers met een hoger bestedingsprofiel. De realisatie van Hotel Croix de Bourgogne voorziet in een behoefte die momenteel ontbreekt en is een kwalitatieve aanvulling op het bestaande segment van hotels in Valkenburg. Hiermee wordt verblijf in Valkenburg-centrum ook een interessante bestemming voor een andere doelgroep. Deze functionele versterking van Valkenburg, het stedenbouwkundig herstel i.c.m. een hotelontwikkeling, leidt tot extra economische spin-off.

Voor de ontwikkeling van Hotel Croix de Bourgogne is in eerste instantie ingezet op een kleinschalig en authentiek kwaliteitshotel met een hoogwaardig restaurant. Het nieuwe Hotel Croix de Bourgogne kenmerkt zich door een mix van eigentijdse en luxe inrichting met het cachet en de uitstraling van het voormalige hotel, waarbij comfort en een keuken van hoogstaand niveau elkaar versterken. Tevens heeft het hotel een unieke ligging in hartje Valkenburg en zal het een hoogwaardige service verlenen.

Om deze doelstelling te kunnen verwezenlijken is door de gemeente Valkenburg aan de Geul intensief overleg gevoerd met marktpartijen. Er is gezocht naar investeerders om invulling te geven aan deze ambitie. Uit de marktverkenning is gebleken dat de ontwikkeling en exploitatie van een hotel voor alleen de locatie Croix de Bourgogne niet haalbaar blijkt.

Na jaren van marktconsultatie heeft zich nu een investeerder gemeld die naast locatie Hotel Croix de Bourgogne, ook de twee aangrenzende locaties (Perceel Zink en kop Dr. Erensflat) wenst te kopen. Door deze locaties toe te voegen aan de hotellocatie Croix de Bourgogne ontstaat een hotelvoorziening van voldoende omvang. Door deze uitbreiding van het plangebied en dus omvang van het hotel, wordt de exploitatie (los van investeringsniveaus) haalbaar.

De beoogde ontwikkeling (Hotel/restaurant in combinatie met commerciële ruimte ter plaatse van kopgebouw Dr. Erensflat) slaat drie vliegen in één klap. Hotel Croix de Bourgogne wordt herbouwd conform raadsbesluit 2009, de twee aangrenzende locaties worden integraal meegenomen in de hotelontwikkeling en het Theodoor Dorrenplein wordt een echt stadsplein dat ook functioneel de schakel vormt tussen horecagebied en winkelgebied. De pleinwanden worden vormgegeven waarbij de kwaliteit en uitstraling van vergelijkbaar niveau zijn met de rest van het plein (Mergel). Hiermee is de stedenbouwkundige ambitie voor Valkenburg-centrum op de meest essentiële onderdelen ingevuld.



Maatschappelijk belang en waarom rol overheid?

Momenteel wordt voortvarend gewerkt aan een upgrading van het gehele centrum van Valkenburg. Zo is de afgelopen jaren een enorme kwaliteitsimpuls gegeven aan de uitstraling van de openbare ruimte door zowel de bovengrondse als ondergrondse infra te vernieuwen en geheel af te stemmen op de huidige eisen en wensen. Daarnaast is de uitvoering van de nieuwe parkeergarage en het winkelcentrum volop aan de gang. Een ingreep die hard nodig was, maar die ook tijdens de uitvoering voor de nodige onrust zorgt voor de omgeving.

Nu uitvoering geven aan dit initiatief biedt zekerheid, zowel kwalitatief als qua uitvoeringsstart. De aanvraag van de omgevingsvergunning is voorzien binnen circa 1 jaar. Start realisatie binnen 3 maanden na afronding van de noodzakelijke procedures en het onherroepelijk worden van de vergunningen. Hiermee worden de resterende onbebouwde plekken die een negatief effect hebben op de kwaliteit, beleving en economische ontwikkeling van Valkenburg in één keer ingevuld. Tevens kan bij de aanstaande herinrichting van de openbare ruimte rondom het winkelcentrum Aan de Kei in de Dr. Erensstraat al rekening gehouden worden met deze voorgenomen ontwikkeling, waardoor de overlast voor de omgeving beperkter gehouden kan worden.

Deze ontwikkeling is alleen mogelijk door het project uit te breiden naar genoemde aangrenzende locaties pand Zink en kopgebouw Dr. Erensflat. Daardoor is echter wel sprake van veel hogere bouwkosten, waardoor de grondkosten, die vanuit de ontwikkeling gerealiseerd kunnen worden, substantieel afnemen.

De gemeente Valkenburg moet nu een keuze maken.

- Afwachten totdat er zich investeerders melden voor één van de drie separate locaties. In dat geval zal de locatie Croix de Bourgogne, met de specifiek gedefinieerde hotelfunctie in het hogere segment, niet van de grond komen. Deze locatie blijft dan een open plek in de stedenbouwkundige structuur van het centrum. Het Theodoor Dorrenplein krijgt dan niet de gewenste kwaliteit en beleving.
- De locaties nu verkopen aan één ontwikkelende partij en accepteren dat de grondkosten beduidend lager uitvallen dan beoogd. Hiervoor kiezen leidt op korte termijn tot het invullen van de stedenbouwkundige ambities en doelstellingen en alle positief-economische vervolgeffecten (o.a. vergroten toeristische aantrekkelijkheid, werkgelegenheid, aantrekken nieuwe doelgroepen, hogere opbrengsten toeristenbelasting en parkeren, etc.).

Wij kiezen voor het integrale perspectief. De effecten van het gelijktijdig en integraal ontwikkelen van de drie locaties zijn op korte en lange termijn vele malen aantrekkelijker dan “gokken” op toekomstige hogere opbrengst van 3 separate percelen, zonder de invulling van die percelen te kunnen voorzien. In de periode 2009-2014 is gebleken dat er geen haalbare ontwikkeling op korte termijn te verwachten is voor de drie separate locaties. Nu kiezen voor integraliteit biedt direct zekerheid, perspectief en kwaliteit. Langer wachten en speculeren op een hogere opbrengst per perceel vertraagt de positieve ontwikkeling van Valkenburg, die momenteel in volle gang is.

Overige effecten

De realisatie van de beoogde ontwikkeling levert een directe impuls op voor de werkgelegenheid, bestaande uit circa 60 structurele werkplaatsen (uitgangspunt is hotel van 4 à 5 sterrenniveau met circa 85 kamers inclusief restaurant, circa 200m² retail). Daarnaast levert dit indirect een verdere impuls op voor de werkgelegenheid door de positie van het totale winkelgebied te versterken. Ook levert dit project een directe impuls op voor de bouwsector.

In de bouwplannen is voorzien in de toepassing van traditionele lokale bouwstoffen (mergel). Met de beoogde bouwwijze en gekozen materialen wordt de regionaal ambachtelijke werkwijze gestimuleerd en gewaarborgd. Wij zijn dan ook voornemens om met de ontwikkelaar afspraken te maken over het inrichten van leerlingbouwplaatsen mergelbouw, waarmee de kennis bewaard blijft van het werken met materialen uit de regio en de kennis ook wordt overgedragen. Daarnaast



worden er afspraken gemaakt om 5% van de aanneemsom, dan wel 7,5% van de loonsom in te zetten voor leden van de doelgroep Social Return (SROI).

Verschijningsvorm

Voor toekomstige exploitanten in het beoogde segment is het essentieel dat er met betrekking tot de architectuur en verschijningsvorm van de gebouwen geen concessies worden gedaan. De kwaliteit moet zich bevinden in het hogere, hoogste segment, om zo onderscheidend en aanvullend te zijn ten opzichte van het bestaande aanbod. De gebouwen moeten de grandeur uitstralen waardoor ze weer op “ansichtkaarten” verschijnen. Gebouwen die waar mogelijk gebruik maken van streekeigen materialen. Direct herkenbaar als individu maar ook als onderdeel van een Valkenburgs ensemble. Het uitgangspunt is eenheid in verscheidenheid. Tijdens de ingelaste bijeenkomst met uw Raad op 7 december heeft de architect Wiel Arets het plan in al zijn facetten aan Uw Raad toegelicht.

Planologische kaders

Zoals voorgaand vermeld is door uw Raad op 25 oktober 2010 het bestemmingplan “Centrum Valkenburg” vastgesteld. Voor wat betreft het perceel “Croix de Bourgogne” (hoek Gosewijnstraat/Th. Dorrenplein) heeft uw raad op 26 maart 2012 het bestemmingsplan vastgesteld. Beide bestemmingplannen zijn inmiddels onherroepelijk geworden.

Binnen deze bestemmingsplannen is door Uw Raad geanticipeerd op de thans voorliggende stedenbouwkundige ingrepen door aan het College van Burgemeester en Wethouders een wijzigingsbevoegdheid toe te kennen die de onderhavige ontwikkeling mogelijk maakt. Het College is voornemens gebruik te maken van deze mogelijkheid indien uw Raad instemt met de voorliggende nota en de bijbehorende besluiten. Omdat er op dit moment nog geen concrete bouw aanvraag ligt, is het niet mogelijk te beoordelen of het bouwplan op alle facetten voor 100% binnen deze wijzigingsbevoegdheid vergund kan worden. Uit de eerste scan lijkt het dat een en ander net in te passen is binnen de wijzigingsbevoegdheid.

Om maximale flexibiliteit te betrachten hebben wij aanvullend nog de mogelijkheid om gebruik te maken van de zogenaamde kruimelgevallenregeling. De wettelijke basis daarvoor ligt in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Indien dit noodzakelijk en mogelijk blijkt voor de beoogde ontwikkeling, dan verkiezen wij dit instrument boven het aanpassen van het bestemmingsplan, daar dit de meest snelle procedure betreft.

Indien uit de nadere toetsing blijkt dat de voorziene ontwikkeling toch net niet in te passen is binnen de reeds vastgestelde wijzigingsbevoegdheid (met evt. toepassing van de kruimelgevallenregeling) dan is het alternatief een marginale aanpassing van het bestemmingsplan. Wij verzoeken daartoe Uw Raad om nu reeds aan te geven dat u bereid bent om medewerking te verlenen aan een marginale wijziging van het bestemmingsplan middels een spoedprocedure, indien blijkt dat de gepresenteerde plannen niet passen binnen de bestaande wijzigingsbevoegdheid. Dit om de voortgang ervan te houden en de proceduredtijd zo kort mogelijk te houden.

Juridische kaders

Bij dergelijke ontwikkelingen spitst het juridisch vraagstuk zich toe op twee facetten. Is er sprake van een aanbestedingsplicht en is er sprake van staatsteun, al dan niet geoorloofd.

Aanbestedingsplicht:

De verkoop van de locaties is als zodanig niet aanbesteding plichtig. Het staat de gemeente vrij om haar propositie zelf te bepalen. Indien de gemeente de drie locaties wenst te verkopen dan is zij daartoe gerechtigd. Ook al betekent dit dat de gemeente minder opbrengsten genereert dan bij een losse verkoop of door de functiewijziging dan in eerste instantie was beoogd. De gemeente is in deze ook geen opdrachtgever maar verkoper van bouwpercelen.



Staatsteun:

Er is sprake van (onevenredige) staatsteun indien de gemeente een potentiële koper onevenredig (concurrentieverstorend) zou bevoordelen. Een dergelijke afspraak is nietig. Om die reden heeft de gemeente ook extern laten toetsen of de koopsom die door de marktpartij als maximaal haalbaar geacht wordt, met de gehanteerde uitgangspunten ook daadwerkelijk marktconform is. De gemeente heeft dit in eerste instantie gedaan voor de aanvraag van de provinciale subsidie. Om tot een realistische waardeberekening te komen en omdat het binnen de door Uw Raad bepaalde kaders past dat bij verkoop van grond een objectieve prijsbepaling hoort, hebben wij een onafhankelijk adviesbureau gevraagd om een stichtingskostenopzet van de beoogde ontwikkeling te maken en tevens de financiële haalbaarheid te onderzoeken. Dit heeft geleid tot een taxatiewaarde van € 225.000,- voor de drie percelen. Naar aanleiding van discussie in de Raadsconferentie, is van het gebouw in het verlengde van de Dr. Erensstraat 1 laag afgehaald. Hierdoor dient de prijs naar beneden te worden bijgesteld en kan gesteld worden dat de reële waarde van de grond € 200.000,- Euro bedraagt.

Overeenkomst marktpartij

Naast de algemeen gangbare teksten zal in de overeenkomst met de marktpartij specifiek aandacht worden geschonken aan de volgende onderdelen:

- regelingen/boetes bij het afwijken van de aanbieding die door de marktpartij is gedaan;
- de periode waarbinnen de bouwwerkzaamheden afgerond dienen te worden;
- het tegengaan van hinder voor de omgeving;
- een anti speculatiebeding;
- de periode waarbinnen een aanvraag omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd;
- de datum waarbinnen moet worden gestart na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning;
- een escape-mogelijkheid indien zware milieuvervuilingen of significante archeologische vondsten worden aangetroffen;
- eventuele financieringsvoorbehouden van de koper;
- aanvullende eisen vanuit de provinciale subsidie;
- ontbindende voorwaarden en looptijd van de overeenkomst.

Leveringsomvang gemeente

Zoals reeds verwoord verkoopt de gemeente Valkenburg aan de Geul drie percelen bouwgrond. Deze percelen worden door de gemeente bouwrijp gemaakt. Dat houdt in dat de percelen vrij zijn van kabels en leidingen en bestaande bebouwing/bestratingen. Daarnaast dient de gemeente de nodige onderzoeken te verrichten in het kader van milieu en archeologie. Deze onderzoeken zullen zo snel als mogelijk na het ondertekenen van de overeenkomsten door de gemeente worden uitgevoerd. De onderzoeken ten behoeve van de ruimtelijke procedure zullen direct worden gestart na het ondertekenen van de overeenkomst met de marktpartij. De ruimtelijke procedures volgen aansluitend.

De risico's

Proces en organisatie

Risico: geen doorgang vinden van het project:

Omschrijving risico:

Valkenburg heeft een unieke kans om haar ambities verder invulling te geven door een private investering van circa 12 miljoen tegenover een publieke investering van 1 miljoen. Indien nu geen besluit over dit project genomen wordt betekent dit dat er geen beschikbaarheid meer is van de provinciale subsidie (€ 300.000,-) waardoor toekomstige mogelijkheden enorm beperkt worden.

Ingeschatte grootte risico:

Laag



Maatregelen risicohantering:

Een gedegen, helder en haalbaar plan dat kan rekenen op steun van de provincie, een investeerder en ondernemers.

Risico: onvoldoende kennis of capaciteit bij de gemeente:

Omschrijving risico:

De samenwerking, na verkoop van de percelen, met de marktpartij wordt niet waargemaakt. Er is te weinig proceskennis en gebrekkige borging hiervan of de afhandelingstermijnen worden niet gehaald. Marktpartijen vertragen en klagen extra inzet te moeten plegen door het gebrek aan tijd en kennis bij de gemeente.

Ingeschatte grootte risico:

Laag

Maatregelen risicohantering:

Er zal daar waar nodig externe expertise aangetrokken worden. Er wordt een structureel overleg met de marktpartij geïnitieerd. Intern wordt structureel overleg opgestart om communicatie en afstemming met de diverse teams te borgen.

Risico's op het gebeid van stedenbouw en procedures

Risico: Onduidelijkheid stedenbouwkundig programma:

Omschrijving risico:

Oprekken programma ten koste van de kwaliteit. Niet nakomen uitgangspunten.

Ingeschatte grootte risico:

Laag

Maatregelen risicohantering:

De kwaliteit en het programma maken onderdeel uit van de aanbieding van de marktpartij. In de overeenkomst met de marktpartij zullen maatregelen worden opgenomen om afwijkingen tegen te gaan, te stimuleren dat men realiseert volgens de aanbieding.

Risico: Negatieve uitkomst publiekrechtelijke procedures:

Omschrijving risico:

Besluiten worden bij de rechter onderuit gehaald, waardoor vertraging of afstel ontstaat.

Ingeschatte grootte risico:

Laag

Maatregelen risicohantering:

Zorgen voor besluiten die materieel en formeel goed in elkaar steken. Gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid binnen het vigerende bestemmingsplan en de juiste uitvoering van noodzakelijke procedures en onderzoeken. Nu reeds instemmen met het eventueel kunnen toepassen van de kruimelgevallenregeling danwel marginale bijstelling van het bestemmingsplan.



Risico's op het gebied van communicatie en afstemming omgeving

Risico: Verzet van de inwoners en ondernemers door een gebrekkige communicatie:

Omschrijving risico:

Door een gebrekkige informatievoorziening en communicatie verzetten inwoners en ondernemers zich tegen de plannen en starten uiteindelijk juridische procedures.

Ingeschatte grootte risico:

Laag

Maatregelen risicohantering:

Er zal daar waar nodig externe expertise aangetrokken worden. Er wordt een structureel overleg met de bewoners en ondernemers geïnitieerd. Er wordt pro-actief gecommuniceerd, zoals dat ook bij de uitvoering van het Centrumplan naar volle tevredenheid heeft plaatsgevonden.

Financiële risico's

Door het proces vorm te geven als voorgaand beschreven, blijven de financiële risico's voor onze gemeente beperkt. Verdere juridische en eventuele fiscale toetsing zal gewaarborgd worden door externe expertise in te schakelen.

Welke financiële risico's loopt onze gemeente?

Ten einde de planontwikkeling mogelijk te maken dient de gemeente aan de voorkant te investeren in de nodige onderzoeken, (juridische) advieskosten, het bouwrijp maken van de percelen etc. Deze kosten zullen richting de start van de bouwwerkzaamheden oplopen tot een bedrag van € 245.000,=. Mochten de procedures niet tot de gewenste onherroepelijke vergunning leiden en wordt er door de gemeente of marktpartij een ontbindende (eventueel financieringsvoorbehoud) voorwaarde ingeroepen; dan moet naar verwachting € 200.000,= van de kosten als verloren worden beschouwd en worden afgeboekt.

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,=. 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.

De gemeente is eigenaar van de betreffende percelen. Op één perceel is de huidige bebouwing nog aanwezig. Het betreft de "woning Zink". Omdat deze woning wordt gesloopt dient een asbestonderzoek plaats te vinden. Bij de visuele inspectie zijn er geen verdachte zaken geconstateerd. Volledige zekerheid over asbest verdachte materialen kan echter uitsluitend plaatsvinden door destructief onderzoek. Gelet op het feit dat de woning nog onderdeel uitmaakt van de processen binnen het centrumplan heeft dit onderzoek nog niet plaatsgevonden. Binnen de financiële opzet is een beperkt bedrag voor asbestsanering opgenomen.

5. Samenwerking

N.v.t.

6. Aanbestedingen

N.v.t.

7. Financiën

Op 10 april 2015 heeft het College uw Raad op hoofdlijnen geïnformeerd over de financiële kaders. Deze kaders zijn inmiddels aangepast aan de actuele situatie en treft u als bijlage 1 bij dit Raadsvoorstel aan.

Uw Raad heeft in het verleden ingestemd met het treffen voor een verliesvoorziening gemeentelijke eigendommen (d.d. 10 februari 2014), de afwaardering van de boekwaarden van de percelen “Zink”, “kop. Dr. Erensflat” en “Croix de Bourgogne”, zoals opgenomen in de begroting van het centrumplan Hart voor Valkenburg, is daarin meegenomen. Rekening houdend met de getroffen voorziening staan de drie percelen in de begroting opgenomen voor een totale boekwaarde van € 386.375,-. Deze boekwaarde strookt niet met de reële waarde. Om tot een realistische waardeberekening te komen en omdat het binnen de door Uw Raad bepaalde kaders past dat bij verkoop van grond een objectieve prijsbepaling hoort, hebben wij een onafhankelijk adviesbureau gevraagd om een stichtingskostenopzet van de beoogde ontwikkeling te maken en tevens de financiële haalbaarheid te onderzoeken. Dit heeft geleid tot een taxatiewaarde van 225.000,- voor de drie percelen. Naar aanleiding van discussie in de Raadsconferentie, is van het gebouw in het verlengde van de Dr. Erensstraat 1 laag afgehaald. Hierdoor dient de prijs naar beneden te worden bijgesteld en kan gesteld worden dat de reële waarde van de grond 200.000,- Euro bedraagt. Dit is het bedrag wat de investeerder, rekening houdend met de investeringskosten in relatie tot de door de gemeente vereiste kwalitatieve eisen (o.a. bouw in mergel), de exploitatiekosten en de huuropbrengsten, kan en wil betalen voor de drie percelen. De verkoopprijs van € 200.000,- creëert een tekort van € 186.375,-.

Zoals aangegeven bedragen de kosten voor het bouwrijp maken, de procedures, enz. plusminus € 245.000,-.

Subsidie Provincie Limburg

Samen met het College van Gedeputeerde Staten hebben wij de mogelijkheden onderzocht om het tekort af te dekken. Deze inspanning heeft er toe geleid dat de Provincie Limburg maar liefst € 300.000,- bijdraagt in het afdekken van het financiële tekort.

Voorwaarde van de provincie is wel dat er in 2015 een koopovereenkomst wordt getekend met een marktpartij.

Rekening houdend met de subsidie van € 300.000,- resteert een tekort van € 131.375,- (€ 186.375,- plus € 245.000,- minus € 300.000,-). Conform het door Uw Raad vastgestelde begrotingskader kan dit bedrag gedekt worden uit de hogere legeskosten.

Het is evident dat een investering enerzijds ook moet leiden tot een structurele meerwaarde en opbrengst anderzijds. Door de exploitatie als hotel zullen ook de inkomsten vanuit de toeristenbelasting toenemen. De hotelexploitatie zal daarnaast een positieve bijdrage leveren aan de bezettingsgraad van de parkeergarage “Aan de Kei” door een betere benutting van de nachtcapaciteit van de garage en dus een toename van de gemeentelijke parkeerinkomsten. Dit alles naast de reguliere opbrengsten ozb, precario etc. Al met al dus een structurele positieve impuls voor de gemeentelijke begroting.

8. Communicatie

Op 7 december zijn de voorgenomen ontwikkelingen gepresenteerd aan uw Raad en de pers. Nadat de bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden en de contracten met de investeerder getekend zijn, zal het overleg met de omgeving verder worden opgepakt.



9. Afwegingen en Advies

Wij stellen uw Raad voor:

1. in te stemmen met één integrale ontwikkeling voor de drie percelen “Kop. Dr. Erensflat”, “Pand Zink” en “Croix de Bourgogne”;
2. akkoord te gaan met de verkoop van de drie kavels voor € 200.000,-, het inzetten van de legesopbrengst, die gegenereerd wordt door de bouw van het hotel ten behoeve van het bouwrijp maken en bijbehorende procedures;
3. indien noodzakelijk medewerking te verlenen aan een marginale wijziging van het bestemmingsplan middels een spoedprocedure.

10. Bijlagen

N.v.t.

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

L.T.J.M. Bongarts
algemeen directeur/gemeentesecretaris

Drs. M.J.A. Eurlings
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 17 november 2015;

Gehoord de gezamenlijke raadsadviescommissies EFTR en SOB de dato 7 december 2015.

B e s l u i t :

1. In te stemmen met één integrale ontwikkeling voor de drie percelen “Kop. Dr. Erensflat”, “Pand Zink” en “Croix de Bourgogne”;
2. Akkoord te gaan met de verkoop van de drie kavels voor € 200.000,-, het inzetten van de legesopbrengst, die gegenereerd wordt door de bouw van het hotel ten behoeve van het bouwrijp maken en bijbehorende procedures;
3. Indien noodzakelijk medewerking te verlenen aan een marginale wijziging van het bestemmingsplan middels een spoedprocedure.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 14 december 2015.

De raad voornoemd,

Mr. J.W.L. Pluijmen
griffier

Drs. M.J.A. Eurlings
voorzitter

Agenda nr.: 25
Registratie nr.: 151214.21