

Portefeuillehouder: W. Weerts
Datum collegevergadering: 29 oktober 2024
Datum commissievergadering: 26 november 2024
Datum raadsvergadering: 16 december 2024

1. Onderwerp

Valkenburg-Oost: Vaststellen ruimtelijk structuurplan & krediet plan van aanpak

2. Voorstel

Te besluiten om:

1. Vast te stellen:

- 1.1. het ruimtelijke structuurplan Valkenburg-Oost (hfdst.3, eindrapportage CB5, bijlage B1);
- 1.2. de propositie mobiliteit en parkeren Valkenburg-Oost 2040 (hfdst.3, eindrapportage CB5, bijlage B1);
- 1.3. de hoogtevisie Valkenburg-Oost “De vijfde gevel voor Valkenburg” (hfdst.4, eindrapportage CB5, bijlage B1);
- 1.4. het beeldkwaliteitsplan gebouwen deelprojecten Valkenburg-Oost (hfdst.5, eindrapportage CB5, bijlage B1);
- 1.5. de visie beeldkwaliteit openbare ruimte Valkenburg-Oost (hfdst.6, eindrapportage CB5, bijlage B1);
- 1.6. dat conform Afdeling 13.6 van de Omgevingswet waar mogelijk gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid tot kostenverhaal bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

2. Te bepalen dat:

- 2.1. de in beslispunt 1.3 genoemde hoogtevisie van toepassing is voor de hele kern Valkenburg;
- 2.2. het in beslispunt 1.4 genoemde beeldkwaliteitsplan onderdeel wordt van de welstandsnota ‘Welstandsnota bouwwerken 2020’. Daar waar er tegenstellingen in zitten, heeft het beeldkwaliteitsplan voorrang op de welstandsnota.

3. Beschikbaar te stellen:

- 3.1. een krediet van € 50.000,- in 2025 ten laste van de reserve strategische projecten voor het opstellen van een plan van aanpak om te komen tot een uitvoeringsprogramma.

3. Inleiding

In december 2021 heeft de raad de gebiedsvisie Valkenburg-Oost vastgesteld, waarna de raad in oktober 2022 akkoord is gegaan met het vertalen van deze visie naar een uitvoeringsprogramma. Begin 2023 zijn we gestart met het opstellen van een uitvoeringsprogramma voor de gebiedsontwikkeling Valkenburg-Oost. Dit is vertaald in een ruimtelijk structuurplan voor Valkenburg-Oost. Door het vaststellen hiervan bepaalt uw raad de richting. Een plan van aanpak is nodig voor het vervolg.

4. Beoogd effect / doel

Het beoogd effect is een welvarend, leefbaar en duurzaam Valkenburg aan de Geul. Dit doen we door de ontwikkeling van de gebiedsvisie Valkenburg-Oost.

5. Argumenten

- 1.1. *Het ruimtelijk structuurplan Valkenburg-Oost geeft kaders voor verdere planuitwerking*

Het ruimtelijk structuurplan is een vertaling van de gebiedsvisie naar concretere plannen voor het gebied. Door het vaststellen van het ruimtelijke structuurplan legt de raad ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders vast voor Oost. Deze kaders worden gebruikt bij de verdere planuitwerking. Ook kunnen hier ruimtelijke plannen in de toekomst aan worden getoetst. Dit geeft handvaten bij de besluitvorming rond nieuwe initiatieven en geeft duidelijkheid richting initiatiefnemers. Zie voor meer informatie ook hfdst.3, eindrapportage CB5 (bijlage B1).

1.2. De propositie mobiliteit en parkeren Valkenburg-Oost 2040 geeft kaders rond mobiliteit
Deze propositie schetst een concreet beeld hoe mobiliteit in 2040 er in het gebied Valkenburg-Oost uit kan komen te zien. Door het vaststellen van deze propositie zijn er duidelijke kaders hoe om te gaan met verkeersstructuren en parkeren in het gebied. Zie voor meer informatie ook hfdst.3, eindrapportage CB5 (bijlage B1).

1.3./2.1. De hoogtevisie is nodig voor duidelijkheid in hoogte van nieuwbouw
De hoogtevisie geeft de kaders aan voor de hoogte van nieuwbouw in Valkenburg. Door de hoogtevisie vast te stellen, is er naast Valkenburg-Oost, ook in de rest van Valkenburg duidelijkheid over hoe hoog nieuwbouw in de toekomst mag worden. Deze informatie kan worden gebruikt als richtlijn bij nieuwe woningbouwplannen en in de communicatie richting bijvoorbeeld projectontwikkelaars. Zie voor meer informatie ook hfdst.4, eindrapportage CB5 (bijlage B1).

1.4. Het beeldkwaliteitsplan gebouwen geeft kaders rond nieuwbouw
Het beeldkwaliteitsplan gebouwen deelprojecten Valkenburg-Oost stelt kaders rond de architectuur en het materiaalgebruik van nieuwbouw in Oost. Het dient als toekomstig ontwerp kader voor ontwikkelende partijen in Valkenburg-Oost en kan gebruikt worden als toetsingskader bij ontwikkelingen en initiatieven in het gebied. Daarnaast dient het ook als toetsingskader voor Welstand en vormt het de basis voor het opstellen van het omgevingsplan. In het omgevingsplan worden de definitieve bebouwingsmogelijkheden en de bestemmingen van gronden en gebouwen vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan gebouwen speelt ook in op de aangehouden motie van fractie CDA inzake minder tot geen 'blokkendozen' op grond in eigendom van de gemeente (februari 2024). Zie voor meer informatie ook hfdst.5, eindrapportage CB5 (bijlage B1).

1.5. De visie beeldkwaliteit openbare ruimte biedt basis voor handboek
De visie beeldkwaliteit openbare ruimte Valkenburg-Oost scheidt de kaders voor de ruimtelijke vormgeving van de bebouwde- en onbebouwde omgeving van Oost. Dit is een eerste aanzet voor het materialenboek wat in een later traject wordt opgesteld. Dit betekent dat de kaders niet in beton gegoten zijn, indien zich betere oplossingen aandienen is er voldoende flexibiliteit om dingen aan te passen. Met dit beeldkwaliteitsplan wordt de link gelegd tussen het ruimtelijk structuurplan en de deelsuitwerkingen op inrichtingsplanniveau van de openbare ruimte. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan dat klimaatbewust inrichten de richtlijn is en dat onnodige verharding plaats maakt voor groen. Deze visie op beeldkwaliteit heeft betrekking op het stedelijk gebied, het Kastelenpark maakt hier geen onderdeel van uit. Zie voor meer informatie ook hfdst.6, eindrapportage CB5 (bijlage B1).

1.6. Kostenverhaal wordt ingezet

Afdeling 13.6 van de Omgevingswet voorziet in de mogelijkheid van kostenverhaal bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen. Dat kan door middel van een zogeheten anterieure overeenkomst. Dit wordt verder uitgewerkt als een onderdeel van het plan van aanpak (zie hierna onder 3).

2.2. Het beeldkwaliteitsplan gebouwen bevat aanpassingen op de welstandsnota (voor Valkenburg-Oost)

De welstandsnota bevat zaken die haaks staan op het opgestelde beeldkwaliteitsplan voor Valkenburg-Oost. Zo is niet voorzien in de bebouwing van het Berkelplein. Om geen onduidelijkheid te laten ontstaan over welk beleid geldend is, stellen we voor om te bepalen dat het beeldkwaliteitsplan in dergelijke voorrang heeft. Bij de eerst volgende herziening van de welstandsnota zullen we voorstellen om deze tegenstrijdigheden uit de welstandsnota te verwijderen.

3. Krediet is nodig voor het vervolg

De omvang en inhoudelijke opgaves van deze integrale gebiedsontwikkeling zijn nu op hoofdlijnen helder. Om verder inzichtelijk te kunnen maken wat dit betekent qua benodigde onderzoeken, organisatie en financiële consequenties (zoals Grex, onrendabele top) dient voor het vervolg een plan van aanpak te worden opgesteld. Op basis van dit plan van aanpak kan uw Raad vervolgens weloverwogen komen tot besluitvorming over de daadwerkelijk uitvoering van de daarin te ondernemen stappen.

Voor het opstellen van dit plan van aanpak is het wenselijk om aanvullende kennis en expertise van een ervaren partij in dit soort integrale gebiedsontwikkelingen aan te trekken. De kennis en expertise inzake een integrale gebiedsontwikkeling van deze omvang, met alle bijbehorende financiële en juridische opgaves en risico's, is in onze organisatie onvoldoende aanwezig. Dit geldt ook voor gerichte expertise inzake subsidiemogelijkheden, een eerste verkenning daarnaar treft u aan in bijlage B3.

6. Kanttekeningen/Risico's

1.1. De opgaves in het gebied kunnen ook sectoraal worden aangepakt

De opgaves in Valkenburg-Oost kunnen deels sectoraal worden opgepakt, maar de kracht van de gebiedsontwikkeling is juist dat er integrale plannen worden ontwikkeld, koppelkansen worden benut en er meer samenhang in het gebied ontstaat. Als we zaken sectoraal gaan realiseren in het gebied, worden een aantal opgaves lastiger om aan te pakken (zoals woningbouw, waterveiligheid en klimaatadaptatie). De opgaven in het gebied - woningbouwopgave, water, groen, mobiliteit en parkeren - maken een integrale benadering noodzakelijk. Tevens betreft deze gebiedsontwikkeling een verdere uitwerking van de omgevingsvisie en diverse visies en beleid.

1.2. Optie alleen ruimtelijk structuurplan vast stellen

Uw raad heeft ook de optie om alleen besispunt 1.1-1.6 vast te stellen. Daarmee laat u verder het initiatief aan de markt. Dit betekent echter wel dat de gemeente geen regie neemt in de verdere uitwerking en niet de noodzakelijke informatie ophaalt voor een optimale onderhandelingspositie binnen het plangebied Valkenburg-Oost. Daarnaast is de verwachting dat de markt alleen commercieel interessante zaken zal oppakken en zodoende de totaal opgaven in het gebied niet worden opgepakt.

7. Financiën

Voor de volgende stap, waaronder het opstellen van een plan van aanpak voor het vervolg, wordt een krediet gevraagd van €50.000,-. Aan uw raad wordt middels dit voorstel gevraagd om dit krediet vrij te maken en te voorzien uit de reserve strategische projecten.

8. Uitvoering

We gaan een plan van aanpak opstellen voor het vervolg. Dit plan van aanpak leggen we in de eerste helft van 2025 aan uw raad ter besluitvorming voor. Dat kan dan de basis vormen voor de besluitvorming om te komen tot de daadwerkelijke uitvoering en daarin te maken keuzes.

9. Communicatie

Afgelopen 2 jaar waren communicatie en participatie belangrijke thema's in onze aanpak. Meer informatie over hoe we dit hebben aangepakt binnen het traject, staat in bijlage B2. In het eerste kwartaal van 2025 communiceren wij via de gebruikelijke kanalen over het ruimtelijk structuurplan. De volgende fase van de communicatie zal onderdeel uitmaken van het plan van aanpak.

10. Bijlagen

Bijlage 1: Ruimtelijke structuurplan Valkenburg-Oost door CB5

Bijlage 2: Rapport communicatie & participatie

Bijlage 3: Overzicht subsidiemogelijkheden

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 29 oktober 2024;

Gehoord de raadscommissie Fysiek Domein de dato 26 november 2024;

Besluit:

- Het ruimtelijke structuurplan Valkenburg-Oost (hfdst.3, eindrapportage CB5, bijlage B1) vast te stellen; met dien verstande dat men bij de randvoorwaarden en uitgangspunten deelproject 1.1, daar waar het gaat over het materiaal en de kleurstelling van blok A (hotel met openbare plint), kiest voor hoofdmoot mergel.
- De propositie mobiliteit en parkeren Valkenburg-Oost 2040 (hfdst.3, eindrapportage CB5, bijlage B1) vast te stellen.
- De hoogtevisie Valkenburg-Oost “De vijfde gevel voor Valkenburg” (hfdst.4, eindrapportage CB5, bijlage B1) vast te stellen.
- Het beeldkwaliteitsplan gebouwen deelprojecten Valkenburg-Oost (hfdst.5, eindrapportage CB5, bijlage B1) vast te stellen.
- De visie beeldkwaliteit openbare ruimte Valkenburg-Oost (hfdst.6, eindrapportage CB5, bijlage B1) vast te stellen.
- Dat conform Afdeling 13.6 van de Omgevingswet waar mogelijk gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid tot kostenverhaal bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.
- Te bepalen dat de in beslispunt 1.3 genoemde hoogtevisie van toepassing is voor de hele kern Valkenburg.
- Te bepalen dat het in beslispunt 1.4 genoemde beeldkwaliteitsplan onderdeel wordt van de welstandsnota ‘Welstandsnota bouwwerken 2020’. Daar waar er tegenstellingen in zitten, heeft het beeldkwaliteitsplan voorrang op de welstandsnota.
- Een krediet van € 50.000,00 (in 2025 ten laste van de reserve strategische projecten) beschikbaar te stellen voor het opstellen van een plan van aanpak om te komen tot een uitvoeringsprogramma.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 16 december 2024.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier



D.M.M.T. Preyoo,
voorzitter

