

Raadsnota

Raadsvergadering d.d.: 30 juni 2009
Agenda nummer:
Onderwerp: Centrumplan Valkenburg

Inhoudsopgave raadsnota Centrumplan 'Hart voor Valkenburg'

Inleiding

0. Beknopte samenvatting project Centrumplan
 - 0.1 Valkenburg presteert onder de maat
 - 0.2 Investeren in de toekomst
 - 0.3 Synergetische effecten
 - 0.4 Het vliegwiel van de overheid
 - 0.5 Forse investeringen door private sector en provincie Limburg
 - 0.6 Heb hart voor Valkenburg!

Het Centrumplan

1. De Businesscase
 - 1.1 Opwaardering Centrum bittere noodzaak
 - 1.2 De ambitie: Maastricht-Valkenburg als kloppend hart
 - 1.3 Een aantrekkelijke stad in een schitterende omgeving
 - 1.4 Het programma
 - 1.5 De impactraming
2. Kwaliteitsimpuls parkeren
 - 2.1 Het huidige parkeersysteem
 - 2.2 De visie lange termijn
 - 2.3 Uitgangspunten parkeergarage Centrum
 - 2.4 Toepassing Parkeernota
 - 2.5 Technische uitvoering: Programma van Eisen
 - 2.6 Ontsluiting parkeergarage
 - 2.7 Openingstijden
3. De verschillende aspecten van het Centrumplan
 - 3.1 Het inhoudelijke proces
 - 3.2 De stedenbouwkundige aspecten
 - 3.3 De financiële aspecten Centrumplan
 - 3.4 De financiële aspecten Parkeergarage
 - 3.5 De risico's
 - 3.6 De communicatie

4. Afwikkeling 3W

5. Croix de Bourgogne

6. Alle voorstellen aan uw raad in één overzicht

Inleiding

'Eén groene weldadige stad'

Met twee hoogwaardige historische centra

Uw raad heeft in de raadsvergadering van 11 mei jl. ja gezegd tegen de Visie 'Een groene weldadige stad', de visie voor de virtuele en fysieke versmelting in het gebied dat de gemeenten Maastricht, Meerssen en Valkenburg verbindt en dat voorlopig de naam City Park draagt. Uw raad heeft hiermee een historische stap gezet in de ontwikkeling van één hoogwaardige bestemming met internationale allure.

City Park, schoolvoorbeeld van synergie

Het City Park zal een positief effect hebben op economie en landschap, met onder andere een toename van het aantal arbeidsplaatsen, groei van de toeristische bestedingen, een beter vestigingsklimaat, omzetsijging in de zorg en stijging van de vastgoedwaarde van woningen.

Historisch Valkenburg, een ontwikkelingsproject

De historische centra van Valkenburg en Maastricht zijn de peilers waarop het City Park rust, maar het centrum van Valkenburg kan deze rol nog niet waarmaken.

In de door uw raad vastgestelde visie worden vijf grote ontwikkelingsprojecten genoemd. Een hoogwaardig historisch (winkel)centrum van Valkenburg is er één van. Het opwaarderen van het centrum van Valkenburg is essentieel voor het verbeteren van de beleving van het centrum en het behoud van c.q. vergroten van de bedrijvigheid binnen Valkenburg en de regio. Een in ere herstelde historische vestingstad Valkenburg met een aantrekkelijk winkelcentrum zal een in het oog springende aanwinst voor toeristisch Zuid Limburg zijn. En om een kuurstad van formaat te worden is het essentieel dat het centrum wordt opgewaardeerd.

Het Centrumplan, uitwerking van de visie

Het voor u liggend raadsvoorstel Centrumplan is een belangrijke uitwerking van het in de visie genoemde ontwikkelingsproject 'opwaardering centrum Valkenburg'. Aangezien de visie en het centrumplan parallel aan elkaar zijn opgesteld en elkaar hebben gevoed, ligt de een in het verlengde van de ander.

0. Beknopte samenvatting project Centrumplan

Hart voor Valkenburg, dat is de slogan waarmee Valkenburg is gestart met de planvorming en communicatie rondom het Centrumplan. Wie hart heeft voor Valkenburg, ondersteunt dit voorliggende, haalbare plan dat draagvlak geniet binnen en buiten Valkenburg.

Valkenburg rekt op uw visie, lef en daadkracht, zodat zij als een phoenix kan herrijzen uit de grijze massa van middelmatigheid waarin zij langzaam dreigt te verdwijnen. Valkenburg, de parel van het Heuvelland, rekt op uw steun!

De verschillende onderdelen van het voor u liggend raadsvoorstel zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Zij versterken elkaar en vormen daarmee het fundament om effecten als het vergroten van de werkgelegenheid, hogere productiviteit, hogere bestedingen, verbeteren van de leefomgeving, etc. te genereren. Het opknippen van dit integrale plan zal de synergetische effecten teniet doen en kan grote consequenties hebben voor zowel de geplande majeure investeringen als de ongekend hoge, aan dit integrale plan toebedeelde, Provinciale subsidie.

Bovendien correspondeert het voor 100% met de speerpunten uit de toeristische visie, de cultuurhistorische verkenningen en met de opdrachten van Uw Raad van maart 2008.

0.1 Valkenburg presteert onder de maat

Het centrum van Valkenburg is verouderd en rommelig en sluit niet meer aan bij de wensen van de inwoners en bezoekers. Opwaardering is een lang gekoesterde wens en van vitaal belang voor welzijn en welvaart van bevolking en ondernemers. De regio vergrijsst en de concurrentie met het buitenland is moordend, terwijl de productiviteit van de logiesaccommodaties en de normatieve productiviteitscijfers voor de detailhandel niet gehaald worden. Met andere woorden: **Valkenburg presteert onder de maat**. Majeure investeerders hebben hun grootse investeringsplannen gekoppeld aan het doorgaan van het centrumplan. Wil Valkenburg haar ambities, zoals onder andere verwoord in 'een groene weldadige stad' waarmaken, dan is een voortvarende aanpak van het centrum van Valkenburg geboden.

0.2 Investeren in de toekomst

Het programma van het Centrumplan is erop gericht een hoogwaardig gebied te creëren voor werken, wonen en winkelen. In het centrum zijn drie gebieden te onderscheiden, met elk zijn eigen functie en karakter: het **historisch centrum**, het **winkelcentrum** en het **Geuleiland**. Het centrumplan voorziet in de opwaardering van elk van deze drie gebieden en het repareren van de ruimtelijke structuur.

Valkenburg wil zich ontwikkelen op het gebied van **wellness, semi-zakelijk toerisme en leisure**, complementair aan Maastricht. Een hoogwaardig centrum is een absolute vereiste voor het behalen van de gestelde doelen.

Het programma voorziet in:

- Het verfraaien van het historische centrum
- Het accentueren van historisch erfgoed
- De herontwikkeling van het winkelgebied en het Geuleiland
- Het toevoegen van wonen binnen het centrum
- De herinrichting van de openbare ruimte
- Een ondergrondse parkeergarage van 250 openbare plaatsen
- Het realiseren van een plein, dat als scharnier gaat functioneren tussen bezoekers voor horeca in het cultuur-historisch centrum en bezoekers voor de winkels
- Op het plein vinden regelmatig kleinschalige evenementen plaats, die extra publiek genereren
- Het accentueren van de driehoek van het cultuur-historisch centrum door onder andere drie poorten te creëren c.q. te restaureren te weten de Geulpoort, de Grendelpoort en de Berkelpoort.

0.3 Synergetische effecten

Het historische centrum, het winkelcentrum en het landschap kunnen hun rol als trekkers van de lokale economie en het toerisme waarmaken.

De volgende effecten worden bereikt:

- verbeteren van de uitstraling
- verhogen van de aantrekkelijkheid voor inwoners
- meer wonen in het centrum
- terugwinnen van de centrumfunctie voor de lokale en regiobevolking
- aantrekken bedrijven/werknemers/investeerdere
- aantrekken toeristen
- verbreden van de doelgroep
- verhogen bestedingen
- verlengen van het verblijf
- genereren herhalingsbezoeken
- vliegwiel voor private investeringen

Met deze effecten verwachten wij een economische impuls te bereiken van jaarlijks € 13,6 miljoen. Dat is een omzetgroei van 25%, enkel en alleen al in de detailhandel, die correspondeert met circa 50 tot 60 FTE aan werkgelegenheid. Plus circa € 170 miljoen aan eenmalige investeringen met hieruit voortvloeiende werkgelegenheid om deze investeringen te kunnen realiseren.

De inbedding in het City Park en de synergetische effecten van de samenwerking met Maastricht en Meerssen, zullen de positieve effecten en de economische impuls alleen maar vergroten.

Het City Park wordt immers het buitengebied voor de stadsbewoner met als eindbestemming een bezoek aan het centrum van Valkenburg. Uiteraard zal de beweging ook andersom plaatsvinden.

0.4 Forse investeringen door private sector en provincie Limburg

Het centrumplan kan rekenen op voldoende draagvlak bij overheden, inwoners, ondernemers en investeerders. De bereidheid tot (financiële) ondersteuning en investeringen (mits het centrumplan doorgang vindt !) zijn hiervoor een goede graadmeter.

Bijdrage MKB.

In 2002 is de toeristische visie vastgesteld en is tevens aangegeven hoe de verschillende projecten gefinancierd konden worden. Daartoe is met de verschillende branche-organisaties een convenant afgesloten. In de toeristische visie was als een van de belangrijke projecten de herinrichting van de openbare ruimte benoemd. Voor een bijdrage in de kosten van de herinrichting is in het convenant met de ondernemers afgesproken dat via de baatbelasting 400.000 gulden per jaar betaald zou worden. Dat komt in euro's neer op ongeveer 200.000 euro per jaar en levert daarmee structurele dekking voor een investering van 2 miljoen euro. Helaas is het instrument baatbelasting juridisch onder druk komen te staan. Daarom onderzoeken we om de bijdrage van de ondernemers op een alternatieve wijze te effectueren.

De provincie Limburg

Op 29 mei 2009 is de provincie Limburg akkoord gegaan met het verlenen van **een extra subsidie van € 6 miljoen** als cofinanciering ter ondersteuning van het Centrumplan Valkenburg. Dit naast de inmiddels ontvangen ISV subsidie van 1,4 miljoen. Ter onderbouwing van deze beslissing heeft de provincie ECORYS gevraagd om een integrale projectbeoordeling te maken. Het Centrumplan **is door de Provincie (via bureau Ecorys) getoetst en positief beoordeeld** op coherentie, legitimiteit, effectiviteit, efficiëntie en samenhang.

De gemeente Maastricht

Op 2 juni 2009 is het businessplan besproken met leden van de Directie van de gemeente Maastricht en met senior ambtenaren, die expertise hebben op project- en op juridisch niveau. Het businessplan werd door hen zeer positief beoordeeld op realiteit, op samenhang, op degelijkheid, op kwaliteit en op marktconformiteit. Er was geen enkele kritiek, eerder de wil om de gemeente Valkenburg verder te helpen het plan ook daadwerkelijk te realiseren.

Private investeerders

De realisatie van het Centrumplan geldt als harde randvoorwaarde voor andere marktpartijen die elders in Valkenburg majeure investeringen willen doen. Zoals het omvormen van klooster Boslust tot een top conferentieoord met een 5-sterren hotel en spa/wellness faciliteiten en het terugbrengen van hotel Croix de Bourgonne in het centrum

van Valkenburg. Ook bestaat serieuze interesse van een investeerder voor de realisatie van een wellness- en zorgresort op het brouwerij terrein. Onafscheidelijk verbonden met de realisatie van het centrumplan zijn twee concrete projecten op de voormalige Geulhallocatie en op het terrein Villa Via Nova (het contract met 3W voor de bouw van het eerste Martha Flora huis in Nederland, 45 appartementen voor het hogere segment en 10 stadsvilla's, is afgerond, zie hoofdstuk 4 afwikkeling 3W). Daarnaast hebben lokale ondernemers aangegeven te investeren in hun pand, voorgevels en terrassen als het centrum wordt aangepakt.

0.5 Het vliegwiel van de overheid

Een plan van een dergelijke omvang en complexiteit kan lastig door de markt zelf - veelal MKB - worden opgepakt. Het is noodzakelijk een deel van de huidige gebouwen en infrastructuur te slopen. Hierdoor ontstaat een onrendabele top, waardoor overheidsinvesteringen nodig zullen zijn. Ook ontstaat een onrendabele top op de kwaliteitsverbetering van het parkeren en de openbare ruimte.

De noodzakelijke innovaties in de relatief kleinschalige toeristische bedrijven zal door de gemeente ondersteund en gestimuleerd moeten worden. **Het MKB wordt gevormd door een veelheid van kleinere ondernemingen en kan daarmee getotaliseerd gezien worden als een grote werkgever, die een grote economische waarde heeft. Door de veelheid van kleinere ondernemingen is deze doelgroep niet in staat dusdanig grote investeringen te doen, dat het centrum wordt opgetild naar een regionaal/nationaal niveau.**

Het realiteitsgehalte van de financiële kaders hebben wij bij meerdere externe partijen getoetst. Ondanks de **recessie** was men van oordeel dat het plan realiseerbaar is. Via een Europese aanbesteding zal een marktpartij geselecteerd worden. **Externe partijen hebben aangegeven veel interesse te hebben in het ontwikkelen en realiseren van het centrumplan. Deze interesse hebben zij ondanks de crisis. Of misschien juist dankzij de crisis. Partijen zoeken enerzijds naar werk en anderzijds naar solide investeringen.**

Vliegwiel

De gemeentelijke investeringen in het publieke domein zullen fungeren als vliegwiel. Tegenover het door de **overheid wegwerken van een onrendabele top van € 12,1 miljoen** staat een bedrag aan private investeringen van ten minste **€ 170 miljoen (specificatie zie 3.3.1)**! Dat betekent een multiplier effect van niet minder dan 14! Een enorm bedrag aan investeringsgeld dat ten goede zal komen aan de ondernemers en inwoners binnen en buiten het centrum.

0.6 Heb hart voor Valkenburg!

Investeren noodzaak

De investeringen van onze gemeente in openbare ruimte, infrastructuur en imagebuilding zijn absoluut noodzakelijk voor het economisch overleven van Valkenburg. **De neergaande spiraal MOET worden gestopt**, wil onze eens zo trotse historische stad - de bakermat van het toerisme - niet van de toeristische kaart verdwijnen. Als wij de toerist, de bezoeker, niet kunnen bieden wat hij verwacht, als de hotels leeg lopen, private investeerders en de provincie Limburg de handen van ons Valkenburg aftrekken, is zij gedoemd te verdwijnen in de zee van vergetelheid en economische teloorgang.

Een historische kans

We hebben een historisch moment bereikt; unieke kansen liggen binnen handbereik. Na jaren van planontwikkeling, staat iedereen in de startblokken om met de uitvoering te beginnen. Zowel bij de gemeenteraad als de ondernemers en inwoners is een breed draagvlak aanwezig.

Door de kwaliteitsslag zal de positie van Valkenburg als toeristisch-economische trekker van het Heuvelland versterken. Daarnaast kan zij uitgroeien tot een volwaardige partnerstad van Maastricht (de combinatie Florence - Sienna mag als metafoor dienen) en daarmee zowel Maastricht als Valkenburg economisch versterken.

Het is nu of nooit! De parel van het Heuvelland heeft al zoveel aan glans verloren.

Laten wij haar koesteren, herstellen en oppoetsen tot ze weer schittert als nooit tevoren.

Vandaag schrijft Valkenburg geschiedenis.

Het Centrumplan

Leeswijzer: Hieronder geven wij een overzicht van de belangrijkste punten uit het Centrumplan, zoals het in de businesscase is verwoord. De parkeergarage maakt onderdeel uit van het Centrumplan, maar gezien de complexiteit en het belang van de parkeergarage, schenken we hier separaat aandacht aan in hoofdstuk 2.

1. De Businesscase

De Businesscase beschrijft waarom het Centrumplan nodig is, wat het inhoudt en hoe het wordt uitgevoerd. Ook geeft het inzicht in de financiële aspecten en de economische impact en haalbaarheid en het geeft aan in hoeverre het Centrumplan aansluit bij Provinciaal beleid en de visie op de vrijetijdseconomie anno 2020 van Maastricht-Valkenburg. (In de bijlage treft u de Businesscase aan).

1.1 Opwaardering Centrum is bittere noodzaak

Valkenburg zonder toerisme is zo'n ondenkbaar scenario, dat je geneigd zou zijn dit toekomstbeeld als onrealistisch ter zijde te schuiven. Maar de feiten niet onder ogen zien is juist datgene, dat dit doemscenario met schrikbarende snelheid dichterbij brengt. Inderdaad, er zitten nog gasten op de terrassen, Valkenburg heeft nog steeds een respectabel aantal bedden, een Thermae 2000 en een Casino.

Maar, de productiviteit van de logiesaccommodaties blijft momenteel achter bij de rest van Nederland. De gemiddelde gerealiseerde kamerprijs ligt lager dan het Nederlandse en Limburgse gemiddelde en ook de bezettingsgraad van de logiesaccommodaties is in Valkenburg jaarrond te laag. Het product van Valkenburg is niet meer van deze tijd. Het winkelcentrum is onaantrekkelijk en verouderd, de ruimtelijke kwaliteit laat op cruciale punten ernstig te wensen over.

Op basis van een eerdere studie van BRO presteert de detailhandel in Valkenburg matig: de normatieve productiviteitscijfers worden niet gehaald.

Kwetsbaar

Bovendien is de regio Zuid Limburg kwetsbaar: er is een hoge mate van vergrijzing en de bevolking krimpt. Om de lokale en regionale economie te stimuleren zijn er nieuwe economische impulsen en sociale innovaties nodig. In de economische afhankelijkheid van het toerisme, schuilt het gevaar van zijn eigen conjunctuurgevoeligheid. Het toerisme in Valkenburg schommelt nog teveel om ook in de toekomst als stevig fundament te kunnen dienen.

1.2 De ambitie: Maastricht - Valkenburg als kloppend hart van de regio

Uw raad heeft de gebiedsvisie “Eén groene weldadige stad” vastgesteld. Hierin zijn belangrijke ambities en doelstellingen voor Maastricht-Valkenburg gepresenteerd. Het realiseren van een hoogwaardig (winkel)centrum in Valkenburg is één van de vijf hoofddoelstellingen van deze visie. Valkenburg en Maastricht zijn in deze visie complementair; dankzij de bundeling van krachten, het benutten van kansen en het uitbouwen van sterkten worden synergetische effecten gerealiseerd, die voorheen onbereikbaar schenen.

Één van de voornaamste doelen van de samenwerking is de identiteit van het gebied op een hoger (internationaal) niveau te brengen en daarbij de productiviteit te verbeteren.

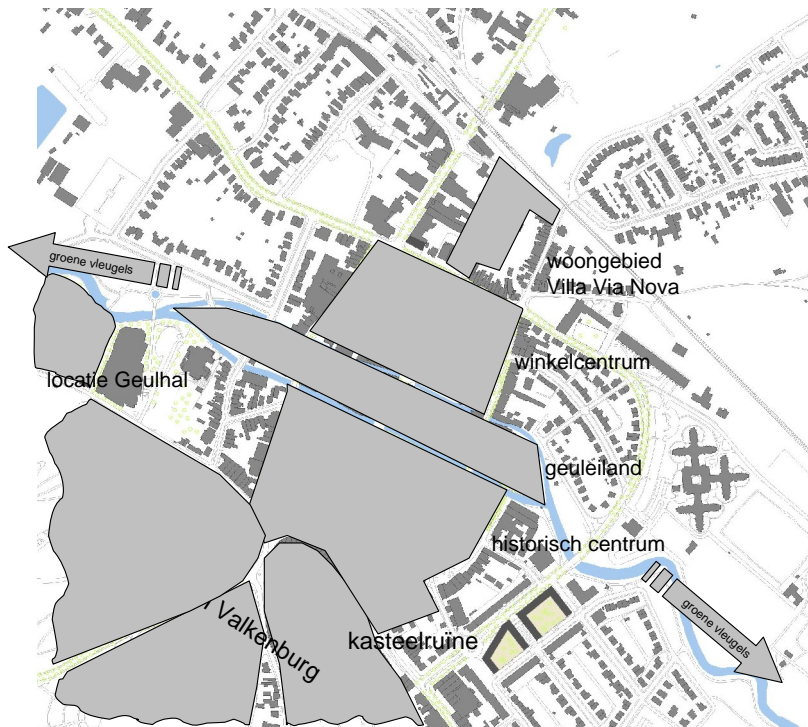
Door in Valkenburg een aantrekkelijker centrum te ontwikkelen, ontstaat een completer aanbod in het gebied Maastricht-Valkenburg. In het centrum van Maastricht kan de consument/toerist terecht voor vooral mode & luxe (ook ketens) en culinaire specialiteiten, in een stedelijke ambiance. In Valkenburg ligt het accent meer op wellness (health care en recreëren), leisure en semi-zakelijk toerisme. Door een verschil in aanbod en sfeer vullen de centra van Maastricht en Valkenburg elkaar aan. Beide centra worden bovendien door het City Park en infrastructuur (o.a. Lightrail verbinding) fysiek met elkaar verbonden. Naast deze fysieke infrastructuur wordt ook een thematische infrastructuur opgebouwd met partners zoals het AZM voor de verdere ontwikkeling van medisch toerisme in een parkachtige omgeving (bijvoorbeeld het nierdialyse centrum in hotel Prinses Juliana).

Een aantrekkelijke stad in schitterende omgeving

Opwaardering en vernieuwing van het winkelcentrum en het historische centrum alsmede het accentueren van het Geuleiland en het realiseren van een verbindend plein tussen beide gebieden zijn hard nodig om de productiviteit van Valkenburg een impuls te geven en hiermee de economische positie en werkgelegenheid veilig te stellen en uiteindelijk te verbeteren. Het Centrumplan is een haalbare vertaling van deze ambitie. Deze beide centra, in combinatie met de bijzondere natuurlijke omgeving, worden trekker van de lokale economie en het toerisme in het bijzonder. Wellness, semi-zakelijk en leisure zijn de peilers van hoogwaardig toerisme en kunnen alleen floreren in een even hoogwaardige omgeving.

Valkenburg heeft van nature voldoende potentieel in haar rijke historie en voor Nederland unieke landschap. Maar zelfs een parel wordt pas een pronkstuk als het vakkundig is bewerkt tot sierraad. Het Centrumplan biedt Valkenburg de mogelijkheid haar potentieel eindelijk ten volle te gaan benutten, met haalbare en aantrekkelijke oplossingen die op draagvlak kunnen rekenen bij inwoners, ondernemers en de politiek.

Kaartje: de gebiedsindeling centrum Valkenburg



1.4 Het programma

Het programma van het Centrumplan is erop gericht een hoogwaardig gebied te creëren voor werken, wonen en winkelen en bestaat uit:

- **Winkelaanbod.** Winkelen in Valkenburg wordt voor inwoners en bezoekers genieten in een sfeervolle omgeving van een aantrekkelijk winkelaanbod, dat gericht zal zijn op een combinatie van dagelijkse boodschappen en gezellig winkelen of funshopping. Denk hierbij aan geschenken, slowfood (ook streekproducten), sport/ontspanning en wellness (persoonlijke verzorging).
De beoogde toevoeging van circa 1.900 m² aan nieuwe winkels, waarvan circa 1.200 m² bestaat uit nieuwe hoogwaardige winkels en circa 700 m² de uitbreiding van supermarkt Albert Heijn betreft. Uitbreiding met nog eens 400 m² behoort tot de mogelijkheden. Na realisering bedraagt het totale winkelaanbod van het plangebied circa 6900 m² winkeloppervlak, met een focus op hoogwaardige producten.
- **Infrastructuur.** Onze ambitie: minder geparkeerde auto's op straat, minder verkeersdruk en een betere verkeercirculatie ter verhoging van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrum, gecombineerd met een systeem van achteraf betalen. Een ondergrondse parkeergarage (van het kwaliteitsniveau van Q-park) van 250 openbare plaatsen maakt het mogelijk.
- **Openbare ruimte.** Aangenaam verpozen vraagt om een fraaie omgeving; in Valkenburg betekent dit al gauw vertoeven in een historische setting. Het Centrumplan voorziet in een herinrichting en verfraaiing van de **openbare ruimte** in het **kernwinkelgebied**, die bestaat uit de straten: Louis van de Maesenstraat, dr. Erensstraat, St. Pieterstraat, Gosewijnstraat, Casinoplein, Jan Dekkerstraat, Passage, Lindelaan, Poststraat en Theodoor Dorrenplein. Maar ook het **Geuleiland** en het Theodoor Dorrenplein nemen een prominente plaats in het centrum in, de omzoming van de Geul, het accentueren van Valkenburg als vestingstad. Een Unique Selling Point (USP) dat nooit eerder ten volle is benut.
- **Wonen.** Wonen in het centrum heeft een positief effect op de leefbaarheid van dat centrum. Het wordt gezelliger, levendiger en veiliger door grotere sociale controle. Wonen wordt genieten in één van de 40 tot 55 luxe appartementen in het nieuwe centrum van Valkenburg.

- Het accentueren/herstellen van **cultuur-historisch erfgoed**.
 - **Herstel vestingstad.** Valkenburg, de enige vestingstad in Nederland met hoogteburcht, laat de historie herleven. Als het symbool voor de overgang tussen het winkelcentrum en het historische centrum wordt de oude **Geulpoort** herbouwd. Hij wordt voorzien van een nieuwe brug, die alleen toegankelijk is voor langzaam verkeer. De Geulpoort zal via een social return project worden herbouwd en vormt ook gedurende het bouwproces een toeristische attractie. Ook de **Grendelpoort** en de bebouwing naast de **Berkelpoort** worden hersteld (de huidige doorgang wordt gesloten voor gemotoriseerd verkeer).
 - **Het historische centrum (horecagebied)** wordt op veel plaatsen hersteld. Ook de ondernemers in dit gebied maken zich sterk om de cultuurhistorische elementen beter te laten uitkomen en verrommeling tegen te gaan. Per pand is beschreven welke maatregelen genomen moeten worden om deze kwaliteitsslag te maken. Modelterrassen zullen de kwalitatieve uitstraling van het gebied versterken. De ondernemers kunnen een subsidie krijgen voor het aanpassen van de gevels, luifels en terrassen. De bedragen die hiervoor benodigd zijn, zijn door uw raad al toegekend. Er is een kopgroep van ongeveer 15 ondernemers gestart met de daadwerkelijke uitvoering.

Onderzoek naar de gewenste verkeerstructuur

In het kader van het centrumplan worden er diverse voorstellen gedaan voor het terugbrengen van cultuurhistorische elementen en het bebouwen van lege plekken in het centrum. De herstelwerkzaamheden aan de vestingstad impliceren dat het historische centrum wordt afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer. Dit heeft consequenties voor de bevoorrading van de bedrijven. Daarnaast wordt er ingezet op de realisatie van een ondergrondse parkeergarage en wordt de voetgangerszone behoorlijk uitgebreid.

Er zijn dus diverse voorstellen die een directe relatie hebben met de verkeerstructuur in het centrum. Dit betekent dat ook aan de bestaande verkeerstructuur een aanpassing moet worden gedaan. Dit alles zal zowel verkeerskundig, maar ook milieutechnisch op een verantwoorde manier moeten gebeuren. **Na richtinggevende uitspraken door uw raad zal de gewenste verkeerstructuur in detail worden uitgewerkt.** Zowel bewoners als ondernemers zullen de mogelijkheid krijgen om hierin mee te denken. Doel is om in het najaar 2009 met een definitieve uitwerking voor de nieuwe verkeerstructuur te komen. **De richtinggevende uitgangspunten van uw raad worden meegegeven als uitgangspunten voor de aanbesteding.**

Wij vragen uw raad om een drietal uitgangspunten vast te stellen, zodat vanuit een vaste basis gewerkt kan worden om te komen tot deze verkeersstructuur, te weten:

1. Instemmen met herstel bebouwing naast Berkelpoort
2. Instemmen met de herbouw van de Geulpoort
3. Vaststellen ontsluiting parkeergarage

De herinrichting van de **openbare ruimte in het historische centrum** maakt financieel geen onderdeel uit van het Centrumplan. Met de ondernemers is gesproken over een mogelijke verdeling van de lasten om ook in het historische deel van het centrum hiermee versneld aan de slag te kunnen. De ondernemers onderzoeken of er draagvlak is om de bestrating onder de eigen terrassen zelf te betalen. Onze gemeente zou vervolgens de overige ruimten moeten herinrichten. Wij vernemen op korte termijn of de ondernemers dit kunnen realiseren.

Toegankelijkheid en voorzieningen voor fietsers

Bij het uitwerken van de verkeersstructuur zal specifiek aandacht worden besteed aan de fietsroutes en -stalling.

Advies aan de raad met betrekking tot nieuwe verkeerstructuur

1. Wij stellen uw raad voor de volgende kaders vast te stellen voor het onderzoek naar de nieuwe verkeerstructuur.
 - a. Akkoord te gaan met het herstel van de bebouwing naast de Berkelpoort (dichtzetten huidige doorgang voor gemotoriseerd verkeer);
 - b. Herbouw van de Geulpoort (inclusief voorzien van een nieuwe brug, alleen voor langzaam verkeer)
 - c. **Kaderstellend te bepalen dat bij de uitwerking van de verkeersstructuur aandacht wordt besteed aan de fietsroutes en -stalling**(De ontsluiting van de ondergrondse garage maakt ook deel uit van de verkeerstructuur, maar wordt verderop in dit raadsvoorstel behandeld.)

1.5 De impactraming

Het Centrumplan zal leiden tot een stevige **economische impuls** van circa **€ 13,6 miljoen** op jaarbasis. Dat is een omzetgroei van 25%, die correspondeert met circa 50 tot 60 FTE aan werkgelegenheid, alleen al in de detailhandel! Plus circa 170 miljoen aan eenmalige investeringen met hieruit voortvloeiende werkgelegenheid om deze investeringen te kunnen realiseren. De impact is vele male groter dan € 13,6 miljoen structureel.

Met de Valkenburgse ondernemers is een convenant gesloten voor het genereren van **€ 2 miljoen** voor de herstructurering van het centrum.

In de onderstaande tabel (3.4.) is de haalbare omzetgroei bij de uitvoering van het programma berekend.

Tabel Haalbare omzetgroei na realisatie Centrumplan Valkenburg

		Huidig	Toekomstig	
	Aantal m ²	omzetniveau	omzetniveau	Impuls
Upgrading bestaand				
winkelaanbod	5.000	2.600	3.500	4.500.000
Nieuw dagelijkse sector	700	5.500	7.000	4.900.000
Nieuw niet-dagelijkse sector	1200	2.600	3.500	4.200.000
				13.600.000

De toename aan bestedingen zorgt voor een toename van de productiviteit per m². **De verwachting is dat Valkenburgse ondernemers daardoor marktconform kunnen presteren.**

Overige effecten

Het Centrumplan zal meer positieve effecten genereren, zoals:

- aantrekkelijke leefomgeving
- verbeterde uitstraling, meer herhalingsbezoeken en langer verblijf
- synergie Valkenburg - Maastricht: complementair aanbod maakt combinatiebezoek mogelijk
- aantrekken en behouden kenniswerkers en talent
- vliegwiel voor private investeringen
- verbreding doelgroep
- gebruik maken van zondagopenstelling

Impactraming door ECORYS

Provincie Limburg is akkoord gegaan met het verlenen van een extra subsidie van € 6 miljoen als cofinanciering om het project Centrumplan Valkenburg te ondersteunen. Dit is exclusief de eerder toegekende ISV subsidie van 1,4 miljoen. Ter onderbouwing van deze beslissing heeft de provincie Limburg aan ECORYS gevraagd om op basis van de beschikbare informatie een integrale projectbeoordeling te maken aan de hand van de checklist uit het door ECORYS in 2008 voor de provincie ontwikkelde “afwegingskader coalitieakkoord”.

In het rapport (zie bijlage) is het project Centrumplan Valkenburg getoetst op de criteria van het bovengenoemde afwegingskader; coherentie, legitimiteit, effectiviteit, efficiëntie en samenhang. Op deze criteria is een oordeel gegeven in termen van gunstig, neutraal en ongunstig. Het oordeel neutraal betekent dat bij subcriteria kanttekeningen zijn te zetten, maar dat dit niet direct tot een ongunstig totaaloordeel op het totale criterium leidt. ECORYS heeft deze interne oordelen gecheckt op basis van de informatie over de projecten die door de provincie ter beschikking zijn gesteld.

Hieronder ziet u de tabel en geschreven samenvatting van de quick scan, zoals in het rapport zijn opgenomen.

Tabel 3.1 Samenvatting quick scan beoordeling

	Oordeel gunstig	Oordeel neutraal	Oordeel ongunstig	Opmerkingen
Coherentie	√			
Legitimiteit	√			
Effectiviteit	√			
Efficiëntie	√			
Samenhang		√		<ul style="list-style-type: none">• Geen Cradle to Cradle in het Centrumplan.

Op basis van de uitgevoerde analyse kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het Centrumplan Valkenburg scoort op alle criteria behalve het criterium samenhang gunstig
- Het Centrumplan Valkenburg scoort op geen enkel criterium ongunstig
- De legitimiteit van deelname van de provincie in de uitvoering staat niet ter discussie.
- Bijdrage door de overheid is noodzakelijk om uitvoering van het plan mogelijk te maken omdat de financiële exploitatie een onrendabele top laat zien.

Het college zal het duurzaamheidsaspect en social return onderdeel laten uitmaken van de aanbesteding.

2. Kwaliteitsimpuls parkeren

Een goed bereikbaar autovrij/autoluw centrum met een systeem van achteraf betalen.

Dat is het doel van het ontwikkelen van een ondergrondse parkeergarage, die ruimte biedt aan 250 personenauto's, exclusief **70 plaatsen** bewonersparkeren. Deze kwaliteitsimpuls zal een grote positieve impact hebben op de beleving van het winkelcentrum en het historische centrum van Valkenburg. Om deze kwaliteitslag te kunnen maken, voorziet het Centrumplan in een parkeergarage die een kwalitatief hoogwaardige uitstraling krijgt en de lang gekoesterde wens van achteraf betalen zal invullen.

In deze paragraaf bekijken we eerst het huidige parkeersysteem, de lange termijn visie op het gebied van parkeren en de parkeergarage Centrum.

De potentie is aanwezig om het totale aantal plaatsen uit te breiden naar 400. De eventuele voorstellen van de ontwikkelaar om deze 80 parkeerplaatsen alsnog te ontwikkelen en verkopen, zullen wij afwachten. Wij zullen Uw Raad hieromtrent informeren.

2.1 Huidig parkeersysteem

Onze gemeente kent momenteel alleen bovengrondse parkeerplaatsen, met een systeem van vooraf betalen:

1. **Kortparkeerplaatsen.** Dit zijn betaalde parkeerplaatsen op straat met een maximale parkeerduur van 2 uur. Hieronder valt het parkeren langs de weg in het centrum en het parkeerterrein Walramplein.
2. **Langparkeerplaatsen.** Dit zijn betaalde parkeerplaatsen op terreinen met een onbeperkte parkeerduur. Hieronder vallen de parkeerterreinen: Berkelplein (lang parkeergedeelte), Valkenheim, Station, Geulpark, Polfermolen, Cauberg en de betaalde parkeerplaatsen langs de Daalhemmerweg en Neerhem Oost.

Op de kortparkeerplaatsen in het centrum is de periode waarin betaald parkeren geldt alle dagen tussen 11:00 en 20:00 uur, zodat de eigen bewoners tot 11:00 uur boodschappen/inkopen kunnen doen, zonder voor het parkeren te hoeven betalen.

De parkeertarieven op deze plaatsen bedragen momenteel € 1,50 per uur, vrij van BTW. Er geldt geen maximum dagtarief.

Op parkeerplaatsen aan de rand van het centrum (Station, Geulpark, Daalhemerweg, Odapark) geldt een tarief van € 0,80 per uur. Een dagkaart kost € 4,50. Op het parkeerterrein Valkenheim geldt ook een dagtarief van € 4,50, echter daar bedraagt het uurtarief € 1,50. De tijden van betaald parkeren op deze terreinen is over het algemeen dagelijks van 10:00 uur tot 20:00 uur.

2.2 Visie lange termijn

In de lange termijn visie krijgt Valkenburg twee publieke parkeergarages. Eén ten behoeve van het kernwinkelgebied/horecagebied (verder aan te duiden als parkeergarage Centrum) en één ten behoeve van de dagtoeristen én het kernwinkelgebied/horecagebied (verder aan te duiden als parkeergarage Berkelplein/Walramplein).

Conform de opdracht van uw raad hebben wij de planvorming rondom de parkeergarages uitgewerkt. De parkeergarage Centrum wordt binnen het thans voorliggende businessplan van het Centrumplan Valkenburg gerealiseerd. De parkeergarage Berkelplein/Walramplein zal nog worden uitgewerkt in een businessplan en in de tweede fase gebouwd kunnen worden onder een van de twee pleinen en zal minimaal de totale parkeercapaciteit van beide pleinen vervangen.

Tijdens de realisatie van het Centrumplan zal het Berkelplein plaats bieden aan een tijdelijk winkelcentrum. Daarna kan het Berkelplein eventueel ontwikkeld worden zoals dat al eerder is gepresenteerd (hiervoor hebben zich geïnteresseerde partijen gemeld).

2.3 Uitgangspunten Parkeergarage Centrum

De parkeergarage Centrum vervangt de volgende straatparkeerplaatsen: Louis van der Maesenstraat (inclusief parkeerdek Albert Heijn), Dr. Erensstraat, Lindenlaan, Poststraat, Jan Deckersstraat, Gosewijnstraat en Wilhelminalaan (in totaal ongeveer 150 plaatsen).

De gemeente koopt 250 openbare parkeerplaatsen voor openbare doeleinden en zal deze zelf exploiteren. Hiermee worden 100 parkeerplaatsen toegevoegd. Vooruitlopend hierop zijn eerder al 50 tijdelijke parkeerplaatsen gecreëerd naast de Albert Heijn. De effectieve toevoeging bedraagt derhalve 50 parkeerplaatsen.

De parkeergarage Centrum zal naast 250 openbare parkeerplaatsen ook parkeergelegenheid bieden voor de bewoners van de bovengelegen appartementen en de gasten van Hotel Croix de Bourgogne.

2.4 Toepassing Parkeernota

In de parkeernota staat omschreven dat er per winkel en appartement een bepaald aantal parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Voor de winkels ligt deze taak bij de gemeente; voor de appartementen en hotelgasten van Croix de Bourgogne bij de projectontwikkelaar. Alleen het openbare deel van het bewoners parkeren (hierbij moet u denken aan bezoek, waarvoor een factor 0,4 per woning staat) zal in de openbare parkeergarage opgevangen worden.

2.5 Technische uitvoering; Programma van Eisen

De parkeervoorzieningen voldoen aan de Ontwerpwijzer Gebouwde Parkeervoorzieningen en minimaal aan de NEN-2443. De uitvoering van de parkeergarage is beschreven in een apart Programma van Eisen (zie bijlage), wat neerkomt op de volgende criteria:

Transparant

De garage is overzichtelijk. Er zijn geen obstakels die het doorzicht belemmeren, er heerst een prettig verblijfsklimaat, de garage is goed verlicht en sociaal veilig.

Ergonomisch voor de automobilist

De breedte van de parkeerplaatsen ligt ruim boven de minimum norm (minimaal 2,50 m). De automobilist kan snel en eenvoudig een vrije parkeerplaats vinden.

Ergonomisch voor de voetganger

De voetganger kan de garage snel, veilig en comfortabel verlaten. Uitgangen / stijgpunten zijn door lichtaccenten, materiaalgebruik en of kleur zodanig gemarkeerd dat de voetganger zich gemakkelijk kan oriënteren. Na terugkomst zijn betaalapparatuur en auto eenvoudig te vinden.

Veilig

De garage is alleen door middel van parkeerkaartje of abonnement toegankelijk voor parkeerders en bewoners. Op kritische punten wordt camerabewaking toegepast (in-uitgangen, betaalautomaten, in- uitritten).

Duurzaam en onderhoudsvriendelijk

Toegepaste materialen zijn duurzaam, onderhoudsvriendelijk en "vandaal proof".

Referentiebeeld is de Q-park garage onder Mosae-Forum in Maastricht.

2.6 Ontsluiting Parkeergarage

Voor het in- en uitrijden van de parkeergarage zijn meerdere alternatieven uitgewerkt:

1. **In- en uitrijden via Louis van de Maesenstraat**
2. **In- en uitrijden aan de zijde van de Reinaldstraat door het pand van Wonen Zuid**
3. **In- en uitrijden via het noordelijk deel van de St. Pieterstraat direct van en naar de Reinaldstraat.**
- 3a. **Inrijden via het noordelijk deel van St. Pieterstraat en uitrijden via het zuidelijk deel van de St. Pieterstraat richting Walramplein**
- 3b. **Inrijden via het noordelijk deel van de St. Pieterstraat en uitrijden via dr. Erensstraat (naast de Hema) richting Walramplein.**
4. **In- en uitrijden aan de zijde van de Reinaldstraat naast of in combinatie met de laad- en losplaats van AH**

Voor en nadelen verschillende ontsluitingsmogelijkheden

Oplossingsrichting 1: In- en uitrit Louis van de Maesenstraat	
Voordelen	Nadelen
- past binnen huidige verkeerstructuur - ontlasting overig deel centrum(Walramplein)	- geen winkelprogramma AH-2000 - verstoring winkelgebied en confrontatie gemotoriseerd verkeer-voetgangers - te dicht op huidige verkeersknooppunt - nieuwe as met Lindenlaan niet mogelijk - kwaliteitsas verdwenen - confrontatie met doorgaand verkeer vanwege de beperkte breedte Reinaldstraat ter plekke.

Oplossingsrichting 2: In- en uitrit Reinaldstraat door pand Wonen Zuid	
Voordelen	Nadelen
	- sloop woningen WONEN Zuid (onrendabele top 3 miljoen) - extra zijaansluiting op hoofdverkeerstructuur - alleen te realiseren bij sloop woningen Reinaldstraat - deze maatregelen zijn niet nodig voor de vrachtwagens voor de bevoorrading van AH

Oplossingsrichting 3: In- en uitrit Pieterstraat	
Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> - realistische verkeerskundige oplossing - geen extra belasting Walramplein - geen verdere belasting Pieterstraat - aansluiting Heekerbeek te sturen via verkeerslichten 	<ul style="list-style-type: none"> - verkeersbelasting hoekpunten
Oplossingsrichting 3a: Inrit noordelijk deel Pieterstraat en uitrit zuidelijk deel Pieterstraat	
Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> - realistische verkeerskundige oplossing - aansluiting Heekerbeek te sturen via verkeerslichten 	<ul style="list-style-type: none"> - verkeersbelasting hoekpunten - belasting overige deel Pieterstraat - belasting centrumdeel en Walramplein

Oplossingsrichting 3b: Inrit noordelijk deel Pieterstraat en uitrit via dr. Erensstraat	
Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> - realistische verkeerskundige oplossing - aansluiting Heekerbeek te sturen via verkeerslichten 	<ul style="list-style-type: none"> - verkeersbelasting hoekpunten - belasting overige deel Pieterstraat - belasting Dr. Erenstraat - belasting centrumdeel en Walramplein - aantasting straatprofiel Doctor Erensstraat - Extra kosten wijziging infrastructuur

Oplossingsrichting 4, ingebracht door de bewoners van de Pieterstraat, wordt op dit moment nog nader uitgewerkt en zal in de raadsvergadering worden gepresenteerd.

2.7 Openingstijden

De parkeergarage is van 6 uur 's ochtends tot 12 uur 's nachts open voor in- en uitrijden. Tussen 12 uur 's nachts en 6 uur 's ochtends kan alleen uitgereden worden, **uitgezonderd abbonementhouders. Zij hebben 24 uur per dag toegang tot de garage.**

Eigenaren van een parkeerplaats kunnen 24 uur per dag in- en uitrijden.

Advies Kwaliteitsimpuls parkeren

Wij stellen uw raad voor:

1. de uitgangspunten van de parkeergarage vast te stellen (par. 2.3)
2. kennis te nemen van de voorgestelde toepassing van de parkeernota (par. 2.4)
3. het Programma van Eisen voor de technische uitvoering vast te stellen (par. 2.5)
4. te kiezen voor één van de genoemde alternatieven voor de ontsluiting van de parkeergarage (par. 2.6)
5. de voorgestelde openingstijden vast te stellen (par. 2.7)

3. De verschillende aspecten van het Centrumplan

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens aan de orde:

1. Het inhoudelijke proces
2. De stedenbouwkundige aspecten
3. De financiële aspecten Centrumplan
4. De financiële aspecten Parkeergarage
5. De risico's
6. De communicatie

3.1 Het inhoudelijke proces

Voor de realisatie van het centrumplan is een inhoudelijk proces beschreven. Hierin staan de stappen opgesomd die gezet moeten worden om te komen tot een verantwoorde realisatie: de aanbesteding, de planopzet, de organisatievorm, de procedure ruimtelijke ordening, de planning, afspraken over planschade, de verwervingen, de tijdelijke huisvesting van ondernemers, het bouwrijp maken van het plangebied, fiscale aspecten, de realisatie en de afname van het programma, het parkeren, de woningen en de winkels. De risico's zijn in een apart hoofdstuk bijgevoegd.

Inhoudelijke procedure op hoofdlijnen

De gemeente besteedt de ontwikkeling en realisatie van het centrum en de ontwikkeling en realisatie van de parkeergarage aan in één integrale Europese aanbesteding. Uitgangspunt is dat marktpartijen die werkzaamheden voor hun rekening nemen, die zij kunnen beïnvloeden en waarvoor zij de instrumenten hebben. De gemeente neemt de inrichting van de openbare ruimte en de grondexploitatie voor haar rekening, die bestaat uit het verwerven van panden, het slopen en opleveren van bouwrijpe grond. De gemeente draagt zorg voor de procedures in het kader van de wet ruimtelijke ordening (Stedenbouwkundige kaders, bestemmingsplan, bouwvergunning etc.). Marktpartijen ontwikkelen, verplaatsen voor hun rekening en risico's de bestaande ondernemers en realiseren het plan.

3.1.1 Overzicht proces

Hieronder staat puntsgewijs opgesomd welke stappen de gemeente moet doorlopen, waarom, hoe en wanneer, om te komen tot realisatie van het Centrumplan.

Achtereenvolgens komen aan bod:

1. Besluitvorming in de raad
2. De Europese aanbesteding
3. Verwerving van de panden door de gemeente
4. Verplaatsen van de huurders
5. Slopen en bouwrijp maken
6. Start bouwwerkzaamheden

Ad 2) De Europese aanbesteding

Waarom?

- Objectief, maximale transparantie, voorkomen historische claims
- Voor de parkeergarage wettelijke verplichting omdat we wel eigenaar willen zijn, maar niet het ontwikkelrisico willen dragen,
- objectief middel om hoogte overheidsbijdrage te onderbouwen
- mogelijkheid tot formuleren van eisen vooraf
- houden de regie in handen
- hiermee kunnen we vooraf de kaders formuleren waarbinnen de parkeerexploitatie voor de gemeente haalbaar is.

Hoe?

- Het college van Burgemeester en Wethouders stelt een selectieleidraad vast. Dit zijn criteria waarop de gunning plaatsvindt.
- Het college stelt een gunningcommissie samen.
- In zijn vergadering van 30 juni zal de gemeenteraad een besluit nemen over de samenstelling van deze commissie en de procesgang zoals beschreven in het bijgevoegde document 'Inhoudelijke aspecten ontwikkelproces Centrumplan Valkenburg'
- marktpartijen worden uitgenodigd zich aan te melden voor aanbesteding
- de gunningcommissie toetst de criteria aan de hand van de selectieleidraad en selecteert drie partijen
- deze 3 marktpartijen krijgen twee maanden om het plan uit te werken en hun visie te geven
- zij krijgen hiervoor elk een vergoeding van € 15.000,-, exclusief BTW. De gemeente wordt dan eigenaar van de plannen en voorkomt eventuele latere claims
- De gunningcommissie toetst op basis van de selectiecriteria

- Gekozen wordt voor het plan dat het meest aan de selectiecriteria voldoet in combinatie met het hoogste biedingbedrag voor de bouwrijpe gronden en de prijs per parkeerplaats waartegen de gemeente aankoopt.

Wanneer? -> Na het raadsbesluit de aanbestedingsprocedure in werking stellen. December 2009 definitieve gunning marktpartij.

Ad 3) De gemeente verwerft de panden

Waarom?

- houden de regie in handen
- omdat de gemeente eigenaar is van de grond, heeft zij meer mogelijkheden om kwaliteitseisen te stellen
- voorkomt aankoop door speculanten
- marktpartijen willen de verwervingsrisico niet dragen door onrendabele top
- fiscale optimalisatie (vervallen van de overdrachtsbelasting à 6%)

Hoe?

- Het betreft de verwerving van het Albert Heijn pand, het pand waarin Blokker, Zeeman, Shoetime en Kruidvat zijn gevestigd en het pand van de ijzerwarenhandel Geurts
- Streven naar verwerven eigendommen tegen marktconforme prijzen (contacten met huidige eigenaren zijn al maanden geleden gelegd)
- Streven met eigenaren en huurders tot overeenstemming te komen
- In uiterste noodzaak: inzetten van Wet Voorkeursrecht Gemeente en onteigeningsprocedure

Wanneer?

Met de eigenaresse van de Albert Heijn vestiging Valkenburg is overeenstemming bereikt over aankoop door de gemeente onder voorbehoud goedkeuring raad. Met de eigenaresse van de winkels van Blokker, Kruidvat, Shoetime en Zeeman en de twee bovenwoningen is overeenstemming bereikt over de verwerving van de winkelpanden. Eveneens onder voorbehoud goedkeuring van de gemeenteraad. De woningen worden nu niet mee verkocht. De verwachting is dat de woningverkoop spoedig zal volgen na het definitieve besluit tot aankoop van de winkels door de gemeenteraad. Ter voorkoming van verkoop aan een derde is het van belang dat uw raad nu het besluit neemt om over te gaan tot het instellen van WVG en het instellen van een onteigeningsprocedure indien minnelijk overleg niet tot verkoop aan de gemeente leidt. De verwachting is dat de het winkelpand van de gebroeders Geurts minnelijk kan worden verworven na een definitief besluit van de raad om tot uitvoering van het centrumplan over te gaan.

Ad 4) Verplaatsen van huurders

Waarom?

- Om huurders mogelijkheid te bieden hun activiteiten voort te zetten
- Om inwoners van Valkenburg te kunnen bedienen zodat ze niet buiten Valkenburg hun inkopen hoeven te doen
- Voorkoming van schadeclaims van tijdelijk te verplaatsen ondernemers
- Ontwikkelaar speelruimte te geven voor onderhandelingen met de te verplaatsen ondernemers

Hoe?

- Dit gebeurt in één keer
- Voor risico en rekening van marktpartij
- Het Berkelplein is het meest geschikt

Wanneer?

Nadat alle panden zijn aangekocht en vlak voordat de sloop gaat beginnen.

Na vaststelling door uw raad van het nieuwe bestemmingsplan eind 2010 en er een bruikbare bouwvergunning door de gemeente kan worden afgegeven. Het afgeven van de vergunning en vaststellen van het bestemmingsplan moeten parallel te lopen.

Ad 5) De gemeente sloopt de panden en levert grond bouwrijp op

Waarom?

- Maakt onderdeel uit van het uitvoeringsproces (zie 3)

Hoe?

- De sloopwerkzaamheden worden via een openbare aanbesteding gegund
- De grond wordt bouwrijp opgeleverd

Wanneer?

globaal tijdpad: afronding december 2010

Ad 6) Start bouwwerkzaamheden

Begin 2011; afronding eind 2012

Advies inhoudelijk proces

Wij stellen uw raad voor:

1. Te kiezen voor een Europese aanbesteding
2. Te kiezen voor het zelf verwerven en slopen van panden
3. Te kiezen voor het Berkelplein als tijdelijke locatie voor bestaande huurders
4. Akkoord te gaan met het - als uiterste middel - inzetten van publiekrechtelijke middelen als WVG en onteigening

3.2 Stedenbouwkundige aspecten

3.2.1 Stedenbouwkundige kaders Centrumplan Valkenburg.

In de 'Architectonische randvoorwaarden Centrum Locatie', zijn de stedenbouwkundige kaders voor het Centrumplan Valkenburg opgenomen.

Het belang van vastleggen stedenbouwkundige kaders

De stedenbouwkundige kaders zijn een vitaal onderdeel van de aanbestedingsprocedure. De eisen op het gebied van bijvoorbeeld de kwaliteit van de woningen, de kwaliteit van de winkels, de stedenbouwkundige contouren, de parkeergarage, de in- en uitgang van de parkeergarage, et cetera, leggen wij hiermee vooraf goed vast. Hierdoor hebben wij een middel in handen om de eisen te toetsen die wij aan het centrumplan stellen. De partijen die deelnemen aan de aanbesteding zullen onder andere moeten aantonen dat zij voldoen aan deze stedenbouwkundige kaders/uitgangspunten. Een bijkomend voordeel van het vastleggen van de stedenbouwkundige kaders is, dat het duidelijkheid schept naar alle partijen, wat onenigheid en eventuele claims in een later stadium kunnen voorkomen.

De volledige beschrijving van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is bijgevoegd.

3.2.2 Bestemmingsplan kern Valkenburg

Op dit moment wordt er gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor de kern Valkenburg. Wij verwachten dit in december 2010 ter vaststelling aan uw raad te kunnen voorleggen. Het Centrumplan is dan verankerd in het bestemmingsplan. Dit kan direct zijn, of door middel van een vooraf opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Om de vaart in het centrumplan te houden, zullen wij, zolang het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld, werken met zogenaamde postzegelbestemmingsplannen en/of eventueel meewerken aan een projectbesluit, zoals de wet Wro dat mogelijk maakt. De ontwikkelaar kan de gemeente hierbij niet aanspreken op haar verantwoordelijkheid als publieke partij, bijvoorbeeld in het kader van eventuele bezwaar- en beroepsprocedures.

Het belang van een gewijzigd bestemmingsplan

Om richting marktpartijen duidelijk te kunnen maken dat onze gemeente daadkrachtig inzet op de realisatie van het Centrumplan, is een uitspraak van uw raad in die richting van groot belang.

3.2.3 Tijdelijke huisvesting bestaande ondernemers

Bestaande ondernemers die binnen het projectplan vallen, zullen verplaatst worden naar de tijdelijke locatie op het Berkelplein. De geselecteerde partij zal hiertoe een tijdelijke vergunning aanvragen.

Wij zullen vooraf opname doen van de locatie. De geselecteerde partij zal het terrein na het verwijderen van de tijdelijke locatie weer in dezelfde conditie als tijdens de eerste opname terugbrengen. Alle kosten en risico's van de eventuele verplaatsingen, huurafkoop, tijdelijke huisvesting, aanpassingen infrastructuur en dergelijke komen ten laste van de geselecteerde partij en moeten zijn verdisconteerd in de aanbidding.

3.2.4 Bouwrijp maken plangebied

Als de panden leeg en ontruimd zijn, zullen ze worden gesloopt. Deze werkzaamheden zullen wij openbaar aanbesteden. We streven ernaar deze werkzaamheden in december 2010 te kunnen afronden na de vaststelling van het bestemmingsplan en de afgifte van de bouwvergunning. De gronden zullen bouwrijp worden geleverd aan de geselecteerde partij.

3.2.5 Inbreng gronden buiten het plangebied

Er is overeenstemming bereikt met de eigenaar van het pand waar de ontsluiting van de parkeergarage komt te lopen. Zij zullen het perceel grond ten behoeve van de ontsluiting zonder vergoeding inbrengen.

3.2.6 Woonrijp maken plangebied

Een gebied wordt woonrijp gemaakt nadat de bouw gereed is. Het woonrijp maken bestaat uit het herinrichten van het openbaar gebied. Dit geschiedt voor rekening en risico van de gemeente.

Advies Stedenbouwkundige aspecten

Wij stellen uw raad voor:

1. de stedenbouwkundige kaders zoals verwoord in de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het centrumplan Valkenburg vast te stellen.
2. Akkoord te gaan met toevoeging van ca 1.900 m² winkels en 40 - 55 appartementen aan het centrum.
3. De procedure en de locatie voor de herhuisvesting van ondernemers vast te stellen.
4. Akkoord te gaan met de voorgestelde procedure voor het bouwrijp maken van het plangebied.

3.3 De financiële aspecten Centrumplan

Het Centrumplan maakt deel uit van een reeks al uitgevoerde en nog uit te voeren projecten die de kwaliteit van Valkenburg op een hoger plan tillen. De investeringen versterken het profiel wellness, semi-zakelijk toerisme en leisure.

3.3.1 Investeringen in Valkenburg

Welke investeringen zijn gerealiseerd?

De afgelopen jaren is al voor circa **€ 210 mln** geïnvesteerd in Valkenburg door publiek en private partijen, zoals verblijfsaccommodaties (Landal Cauberg), zorg/wellness (zorghotel Cauberg) en historische elementen (kademuren, Berkelpoort, watermolens)

Welke investeringen staan op stapel?

Het centrumplan maakt onderdeel uit van een investeringspakket van nog eens € 170 mln, dat is opgebouwd uit de volgende elementen:

- € 60 mln Klooster Boslust, 135 kamers 5 sterren hotel, conferenties, wellness
- € 15 mln Hotel Cauberg Experience, 145 kamers semi-zakelijke markt
- € 11 mln Uitbreiding Thermae 2000, 50 nieuwe hotelkamers
- € 8 mln Stadvilla's Villa Via Nova
- € 2 mln Afrit Beekstraat
- € 5,3 mln Restauratie kasteelruïne
- € 15 mln Martha Flora huis plus appartementen
- € 7 mln Croix de Bourgogne
- € 48,6 mln Centrumplan

Nadere toelichting investeringskosten centrumplan

De gemeentelijke investeringen in het publieke domein zullen fungeren als vliegwiel. Tegenover een overheidsinvestering in de onrendabele top van € 12,1 miljoen staat een bedrag aan private investeringen van ten minste **€ 170 miljoen!** Dat betekent een multiplier effect van niet minder dan 14! Een enorm bedrag aan investeringsgelden dat ten goede zal komen aan de ondernemers en inwoners binnen en buiten het centrum.

3.3.2 Financiële opzet vastgoedontwikkeling en openbare ruimte

De financiële doorrekening van het centrumplan is tot in detail uitgevoerd en uitgewerkt volgens de wijze die de Provincie Limburg hanteert bij stads- en dorpsvernieuwingsprojecten. Daarbij is ook rekening gehouden met de planonderdelen die wij in het kader van de ISV-subsidie moeten uitvoeren. De financiële opzet van de parkeergarage wordt apart behandeld in hoofdstuk 4.3.

De Financiële opzet in hoofdlijnen

In hoofdlijnen ziet de financiële opzet als volgt uit:

KOSTEN	Euro's	OPBRENGSTEN	Euro's
Verwervingen	10.600.000	Wonen	1.600.000
Inrichting openbare ruimte	7.050.000	Winkels	4.100.000
Bijkomende kosten Renteverliezen Ontwerpkosten Sloopkosten Omleggen infrastructuur Procesmanagement Onvoorzien	2.050.000	Percelen Gemeente	2.200.000
Realisatie Geulpoort en voorzieningen Theodoor Dorrenplein	1.700.000	Reeds ontvangen ISV-subsidie	1.400.000
TOTAAL	21.400.000		9.300.000
Onrendabele top:	12.100.000		

De parkeergarage in het centrumplan kan met een aantal maatregelen budgettair neutraal gerealiseerd worden (zie 3.3.3).

De onrendabele top

De onrendabele top van de vastgoedontwikkeling en openbare ruimte komt uit op € 12,1 miljoen.

Deze onrendabele top wordt veroorzaakt doordat:

- een deel van de huidige, nog niet afgeschreven gebouwen moet worden gesloopt
- het een complex plan is dat niet door het MKB kan worden opgepakt en daarom procesmanagement van de overheid vereist
- de gehele inrichting van het winkelcentrum vervangen moet worden

Afdekken onrendabele top

Uw raad heeft via een uitgangspuntennotitie een bedrag van € 5 miljoen gelabeld aan het Centrumplan. Daarnaast heeft uw raad 750.000 euro aan procesgeld en voorbereidingskosten beschikbaar gesteld.

De Provincie Limburg neemt de helft van de onrendabele top voor haar rekening. Onze gemeente zal de andere helft van de onrendabele top moeten financieren (€ 6 miljoen). Uw raad heeft via de kadernota in 2008 € 5 miljoen beschikbaar gesteld. Daarvan is of wordt al besteed:

Project Wilhelminalaan	583.000,-	(is nog niet door u vastgesteld)
Project Stationsgebied	300.000,-	(is vastgesteld, de definitieve uitwerking is afhankelijk van de aanbesteding)
Project Burgerparticipatie	<u>685.000,-</u>	(is vastgesteld; structureel € 65.000 per jaar)
Totaal	1.568.000,-	
Resteert een bedrag van	3.432.000,-	

Voor de volledigheid merken wij hierbij nog op dat bij de berekening van laatstgenoemd bedrag ervan is uitgegaan dat de hotelkavel op de kop Cauberg wordt verkocht voor € 1 miljoen.

Dekkingsmogelijkheden tekort

Dit betekent een tekort van € 2.668.000,- waarvoor dekking gezocht moet worden.

Wij stellen voor dit tekort te financieren door middel van een verhoging van de toeristenbelasting. Hierbij gaan wij in eerste instantie uit van het scenario dat het tekort volledig gedekt moet worden door de toeristenbelasting. Een ander scenario is denkbaar, zie 'extra structurele middelen'.

Verhoging toeristenbelasting

Om tot een bijdrage van 6 miljoen te komen zullen wij extra inkomsten moeten genereren. Het is logisch en verantwoord om extra middelen uit de toeristenbelasting te genereren. Immers, met het opwaarderen van het centrum krijgt Valkenburg er een attractie bij.

De laatste verhoging van de toeristenbelasting dateert uit 2001. De kosten voor onderhoud van voorzieningen die wij ook voor onze gasten hebben aangelegd, zijn de afgelopen jaren fors gestegen. Een herijking is noodzakelijk om de inkomsten en uitgaven met elkaar in balans te brengen. Aangezien de gestegen kosten van de laatste jaren uit de gemeentebegroting zijn afgedekt, kunnen de extra middelen die ontstaan door het tarief van de toeristenbelasting aan te passen worden ingezet voor nieuwe projecten, in dit geval het Centrumplan.

Het tarief voor de toeristenbelasting bedraagt momenteel:

€ 1,13 euro per persoon per nacht voor campings

€ 1,27 euro per persoon per nacht voor hotels, pensions, bungalows, etc.

Het blijft onze insteek om een tariefdifferentiatie te behouden tussen campingovernachtingen en overige overnachtingen. Ook hebben wij met de sector afgesproken dat een tariefaanpassing minimaal 1 jaar van te voren wordt aangekondigd, zodat de sector voldoende tijd heeft om drukwerk aan te passen en reisorganisaties te informeren.

Voorstel nieuwe tarieven

Om de benodigde extra middelen te genereren, stellen wij uw raad voor het tarief vanaf 1 januari 2011 als volgt te bepalen:

€ 1,25 per persoon per nacht voor campings

€ 1,60 per persoon per nacht voor hotels, pensions, bungalows, etc.

Extra structurele middelen

De extra middelen, die wij met de voorgestelde verhoging van de tarieven genereren, zijn voldoende voor de structurele afdekking van de extra jaarlasten van het eerder genoemde gekapitaliseerde tekort van € 2.668.000,-. Zoals eerder al opgemerkt hebben de ondernemers een bijdrage toegezegd van € 2 miljoen. De wijze van invulling van die bijdrage (privaat- of publiekrechtelijk of een combinatie van die opties) vergt nader onderzoek en overleg.

Zodra de uitkomsten daarvan bekend zijn en vaststaat welke bedragen concreet gegenereerd worden, kunnen die extra inkomsten verdisconteerd worden in de tarieven van de toeristenbelasting. Zodoende kan de thans voorgestelde tariefsverhoging, die op dit moment noodzakelijk is voor het kunnen presenteren van een volledig structureel sluitende exploitatiebegroting, aangepast worden naar een lager niveau.

3.3.3 Financiële aspecten parkeergarage Centrum

De parkeergarage kan **budgettair neutraal** gerealiseerd worden. In deze financiële paragraaf leest u hoe.

Investeringskosten

De investeringskosten per parkeerplaats bedragen naar verwachting maximaal € 30.000,- exclusief BTW (prijsspeil 2011). De afschrijvingstermijn is 40 jaar. Onze gemeente neemt 220 tot 250 parkeerplaatsen over voor openbare doeleinden tegen een bedrag van maximaal € 30.000,= per plaats, wat neerkomt op een totaalbedrag van circa € 8.000.000,-- exclusief BTW, inclusief renteverliezen.

De bouw van de parkeergarage maakt onderdeel uit van de aanbesteding van het Centrumplan. Afhankelijk van de aanbesteding kan de prijs per parkeerplaats lager uitvallen.

Afdekken kosten

Bij het financieringsvraagstuk van de parkeergarage, moeten we rekening houden met twee zaken:

1. Huidige parkeergelden worden besteed binnen de gemeentebegroting

De parkeergarage kunnen we niet financieren uit de bestaande parkeergelden, omdat deze worden besteed binnen de totale gemeentebegroting. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de realisatie van de Kademuren, de gemeenschapshuizen in de kernen en een reservering voor de uitvoering van de Toeristische Visie.

2. Verplichte BTW afdracht bij achteraf betalen.

Bij een systeem van vooraf betalen hoeft geen BTW over de inkomsten te worden afgedragen. Bij achteraf betalen geldt die verplichting wel.

Om de parkeergarage te kunnen financieren, zullen we **nieuwe inkomsten** uit het parkeren moeten genereren. Hiervoor willen wij twee maatregelen doorvoeren, waarbij we u erop attent maken dat deze maatregelen voortvloeien uit een financiële benadering.

Wel stellen wij voor om de hoogte van de parkeertarieven als sturingselement in te zetten, wat betekent dat het streven is de capaciteit van de parkeergarage zoveel mogelijk te benutten. Door de tarieven van de parkeergarage minimaal gelijk te laten zijn met de tarieven buiten de garage, zullen mensen geneigd zijn voor de veilige en comfortabele optie van de parkeergarage te kiezen.

De mogelijkheden ter afdekking van de kosten

De investeringsopzet voor de parkeergarage, zoals die bij de Provincie is ingediend, sluit met een tekort van € 4,3 miljoen. Voor de afdekking van dat tekort wordt geen subsidie verstrekt, zodat aanvullende dekkingsmaatregelen noodzakelijk zijn. Vanzelfsprekend moet die dekking binnen de parkeerexploitatie worden gezocht omdat anders vanuit andere terreinen van gemeentelijke zorg aanvullende financiële middelen gegenereerd zouden moeten worden. Diverse mogelijkheden zijn denkbaar.

1. Uitbreiding van de uren waarop betaald moet worden in parkeergarage

Momenteel moet in het centrum op de kort parkeerplaatsen tussen 11 en 20 uur betaald worden. Inwoners hebben daarmee de mogelijkheid om voor 11 uur gratis te parkeren en boodschappen te doen. Wij stellen voor om in de parkeergarage **altijd** het parkeertarief te heffen, met een maximaal dagtarief van € 15,-. Om de effecten teniet te doen voor de klant tussen 9.00 en 11.00 uur zal met ondernemers overleg gevoerd worden om deze parkeerkosten voor de klant te vergoeden. Albert Heijn heeft al toegezegd hierin mee te gaan. AH wil zijn klanten 2 uur gratis laten parkeren ongeacht het tijdstip. Het is wellicht het overwegen waard voor de andere ondernemers in het centrum om gezamenlijk of individueel soortgelijke service te bieden. Als dit gebeurt merken de bezoekers financieel niets van de uitbreiding van de uren.

2. Uitbreiding van de uren waarop betaald moet worden buiten parkeergarage

Uitgaande van het principe dat de hoogte van de parkeertarieven ingezet worden om het verkeer te sturen, stellen wij voor om het gratis parkeren ook voor de parkeerplaatsen buiten de parkeergarage tussen 09.00 en 11.00 uur af te schaffen. Anders kiest het winkelende publiek in die ochtend uren voor de gratis parkeerplaatsen buiten. Inwoners die boodschappen doen, worden niet benadeeld, gezien de onder punt 1 omschreven actie van Albert Heijn en eventuele andere ondernemers. Het financiële voordeel van uitbreiding van het aantal betaalde uren ook bovengronds, is dat de parkeertarieven minder hoeven te stijgen (zie punt 3)

3. Verhoging van de parkeertarieven

In Valkenburg is de laatste tariefstijging voor het parkeren doorgevoerd in 2004. Verhoging van het parkeertarief is verantwoord, zeker gezien de kwaliteitsverbetering, de veiligheid en de mogelijkheid tot achteraf betalen in de parkeergarage. Het verhoogde tarief gaat zowel in de parkeergarage als op alle bovengrondse parkeerterreinen gelden, om te voorkomen dat bezoekers kiezen voor goedkopere parkeerplaatsen buiten. Als uw raad niet besluit voor uitbreiding van de uren waarop betaald moet worden buiten de parkeergarage, gaan wij uit van een verhoging van het tarief van € 1,50 naar € 1,70 per uur, met een

jaarlijkse indexering van 1,5%. Kiest uw raad wel voor afschaffen van het gratis parkeren in de ochtenduren, dan zal de verhoging lager zijn.

Indien alleen optie 3 zou worden doorgevoerd, ontstaat een budgettair-neutrale situatie. Ervan uitgaande dat alle aannames ook feitelijk worden gerealiseerd en de fiscale positie met betrekking tot het parkeren niet wijzigt, ontstaat er zelfs overschot. Die bedragen zullen wij in de desbetreffende planjaren reserveren voor de volgende fase van het centrumplan.

Een hogere bezetting

Een hogere bezetting is ook een middel om meer parkeerinkomsten te genereren. Meer bezoekers, betekent een hogere bezetting van de parkeergarage. Hiermee wordt in de financiële exploitatieopzet van de parkeergarage rekening gehouden. Als het Centrumplan wordt uitgevoerd, zal de aantrekkelijkheid van Valkenburg aanmerkelijk vergroten met meer bezoekers als resultaat.

Verkeerskundige effecten maatregelen

Bovenstaande voorstellen zijn vanuit een financiële benadering opgesteld en geven op hoofdlijnen weer welke maatregelen getroffen moeten worden om de bouw van de parkeergarage budgettair neutraal te realiseren. In een nadere verkeersstudie zal ingegaan worden op de gevolgen van deze voorstellen voor het gemeentelijke parkeerbeleid. Mochten bovenstaande maatregelen leiden tot ongewenste verkeerskundige effecten dan zullen wij binnen de financiële kaders zoeken naar een alternatief voorstel.

Advies financiële aspecten

Wij stellen uw raad voor:

1. de financiële opzet van het Centrumplan Valkenburg vast te stellen.
2. de helft van de kosten van de onrendabele top voor haar rekening te nemen, zijnde € 6,1 mln; in de andere helft ad € 6 mln voorziet de provincie Limburg.
3. de financiële opzet voor de parkeergarage vast te stellen.
4. de voorgestelde tariefmaatregelen parkeren als kader vast te stellen voor het nader onderzoek naar de verkeerskundige effecten daarvan.
5. Het betaald parkeren in de parkeergarage 24 uur per dag te laten gelden, **met dien verstande dat het college zoekt naar een oplossing waarbij de klant tussen 9 en 11.00 uur gratis kan parkeren.**
6. De toeristenbelasting per 1 januari 2011 te verhogen van € 1,13 naar € 1,25 per persoon per nacht voor campings en van € 1,27 naar € 1,60 per persoon per nacht voor hotels, pensions, bungalows.
7. de door de ondernemers te betalen bijdrage van € 2 miljoen nader uit te werken en de extra inkomsten te zijner tijd te betrekken bij de vaststelling van de definitieve tarieven van de toeristenbelasting.

3.4 De risico's

Het onderkennen en beheersen van risico's en het managen van deze risico's kunnen het succes of falen van een project betekenen. Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van het centrumplan is dat de risico's voor de gemeente tot een minimum beperkt worden.

Waar onvermijdbare risico's toch aanwezig zijn worden deze gekaderd, ingeschat en vervolgens gemanaged. Een dergelijke ontwikkeling realiseren zonder risico's is immers een onmogelijkheid. Omdat het centrumplan een project is waar afwegingen op diverse vlakken gemaakt moeten worden (juridisch, financieel, draagvlak, slagingskans etc.) is er voor gekozen de businesscase integraal te benaderen en daar waar nodig de gekozen weg te motiveren.

Een uitgebreide risicoanalyse is bijgevoegd. Hieronder sommen wij de belangrijkste risico's op.

3.4.1 Risico's op het gebied van proces en organisatie

1. **Risico van geen doorgang vinden van het project.** Onze gemeente is al 20 jaar bezig met het centrumplan, dat telkens niet doorgaat. Valkenburg heeft in de markt een slechte reputatie opgebouwd. Partijen wachten af met investeren totdat het Centrumplan doorgang vindt.

Omschrijving risico: Valkenburg loopt ruim € 70 mln aan private investeringen en € 6 mln aan Provinciale subsidie mis, de gemeentelijke reputatie loopt nog meer schade op en toekomstige initiatieven worden negatief beïnvloed.

Ingeschatte grootte risico: laag.

Maatregelen risicohantering: een gedegen, helder en haalbaar plan dat kan rekenen op steun van de Provincie, investeerders, inwoners en ondernemers.

2. **Risico van onvoldoende kennis bij projectleider.**

Omschrijving risico: de regiefunctie wordt niet waargemaakt, er is te weinig vastgoedkennis en gebrekkige borging van het procesmanagement, marktpartijen hanteren argumenten dat zij extra inzet moeten plegen door het ontbreken van tijd en door gebrek aan kennis binnen de gemeente.

Ingeschatte grootte risico: laag

Maatregelen risicohantering: Er zal daar waar nodig adequate externe expertise aangetrokken worden. Elke week vindt regieoverleg plaats. Via dit overleg vindt communicatie met de diverse afdelingen plaats.

3.4.2 Risico's op het gebied van stedenbouw en procedures

1. Onduidelijkheid over het programma en de stedenbouwkundige randvoorwaarden.
Omschrijving risico: onenigheid en substantiële claims van de marktpartij. Oprekken programma ten koste van de kwaliteit.
Ingeschatte grootte risico: laag
Maatregelen risicohantering: de stedenbouwkundige plannen worden op voorhand door de gemeenteraad vastgesteld en bieden voldoende ankerpunten om te kunnen sturen op kwaliteit
2. Negatieve uitkomst publiekrechtelijke procedures
Omschrijving risico: besluiten worden bij rechter onderuit gehaald, wat vertraging oplevert en extra kosten met zich mee kan brengen.
Ingeschatte grootte risico: laag.
Maatregelen risicohantering: zorgen voor besluiten die materieel en formeel goed in elkaar zitten

3.4.3 Financiële risico's

Door het proces vorm te geven als onder paragraaf 3.1 omschreven, blijven de financiële risico's voor onze gemeente beperkt. De fiscale toetsing zal gewaarborgd worden door externe expertise in te schakelen.

Welke risico's loopt onze gemeente:

1. Wij hebben € 500.000,- aan proceskosten geïnvesteerd. Met de aanbestedingskosten zal dit oplopen tot € 600.000,-. Als er geen consensus wordt bereikt met een marktpartij, moeten we deze kosten gedeeltelijk afboeken. De verwachting is dat in dat geval ca € 400.000,- aan kosten voor het centrumplan moeten worden afgeboekt.
Raming financieel risico: € 400.000,-
Ingeschatte grootte risico: laag
Maatregelen risicohantering: duidelijk en goed gekaderde businesscase, heldere afspraken maken en stedelijke randvoorwaarden vooraf vaststellen
2. Als we worden gedwongen tot verwerving van de bestaande panden voordat uitzicht is op overeenstemming met een marktpartij, lopen we het risico dat het project niet doorgaat en de panden al in ons bezit zijn. Betaalde goodwill en kosten voor de aankopen moeten als verloren worden beschouwd. De totale investering door middel van koopovereenkomsten voor het verwerven van de eigendommen bedraagt voor onze gemeente € 8,5 mln voor aankoop van benodigde winkelpanden en beide bovenwoningen.

Raming financieel risico: bij directe gedwongen verkoop door de gemeente minus € 1,8 mln. Bij huurprijsaanpassing en verkoop parkeerterrein naast Albert Heijn tussen minus € 160.000,- en plus € 200.000,-.

Ingeschatte grootte risico: laag

Maatregelen risicohantering:

- Doordat we huurinkomsten uit de panden krijgen, is het verlies enigszins beperkt.
- We zijn in deze situatie gedwongen huurprijstoetsingen te doen om de bestaande huren gelijk te trekken met de actuele markthuur (de huidige huurprijzen liggen beneden de actuele markthuurprijzen).
- Hierna kunnen de panden aan een belegger worden verkocht.
- De dekking van de overige kosten (kosten minus de reeds afgedekte € 600.000,-) kunnen we afdekken door het huidige parkeerterrein naast de Albert Heyn te verkopen.

3. Marktpartijen bieden substantieel minder voor de bouwrijpe grond dan verwacht.

Raming financieel risico: tussen minus € 1,8 mln en plus € 200.000,-

Ingeschatte grootte risico: laag

Maatregelen risicohantering: Voorgaande toetsing bij externe partijen. Bijdrage in de onrendabele top te verhogen of het plan geen doorgang te laten vinden.

4. In de calculatie is rekening gehouden met een termijn van twee jaar dat de gemeente eigenaar is van, dient te exploiteren en wordt geconfronteerd met vertrekkende huurders en leegstand.

Raming financieel risico: maximaal circa € 20.000,- per jaar

Ingeschatte grootte risico: zeer laag

Maatregelen risicohantering: De exploitatielasten zijn in de berekeningen meegenomen. De huurovereenkomsten lopen langdurig. Er zijn geen verwachtingen dat huurders zullen vertrekken.

5. De kosten voor het opbreken van de openbare ruimte en slopen van panden zijn grofweg geraamd. Op dit moment is onzeker of dit bedrag toereikend zal zijn, gelet op verscherpte wet- en regelgeving of eisen van belanghebbenden.

Raming financieel risico: maximaal circa € 50.000,-

Ingeschatte grootte risico: laag

Maatregelen risicohantering: Duidelijke kaderstelling bij aanbesteding. Geen verwachting van substantiële prijsstijgingen in de toekomst.

6. Ondanks alle zorgvuldigheid die wij hebben betracht bij het in kaart brengen van deze risico's kunnen er tegenvallers optreden, zowel in de investerings- als in de exploitatiesfeer. Daarom heeft uw raad vorig jaar bepaald dat de inkomsten uit de verkoop van eigendommen, waaronder de heidegroeve en de aandelen Essent, gereserveerd worden. Deze kapitale inkomsten kunnen als buffer dienen bij onverhoopt optredende tekorten. Bovendien zorgen deze inkomsten voor een verantwoord evenwicht tussen de omvang van de investeringen enerzijds en het weerstandsvermogen anderzijds. Het besluit tot verkoop van de aandelen Essent wordt op 25 juni in de aandeelhoudersvergadering genomen.

Advies Risicohantering

1. Wij stellen uw raad voor de risicoanalyse van het Centrumplan vast te stellen.

3.6 Communicatie

Op uitdrukkelijk verzoek van uw raad heeft de communicatie rondom dit belangrijke project ruime aandacht. De communicatieve uitgangspunten heeft uw raad in maart jl. vastgesteld. Een verdere uitwerking van dit plan op hoofdlijnen is bijgevoegd.

4. Afwikkeling 3W

De rekenkamercommissie heeft eind 2007 een **onderzoek** ingesteld naar de samenwerking met 3W. De rekenkamercommissie concludeerde dat niet eenduidig te interpreteren is wat de financiële verplichtingen in relatie tot de gemaakte afspraken/overeenkomsten van de gemeente Valkenburg aan de Geul zijn ten opzichte van projectontwikkelaar 3W. In ieder geval is duidelijk dat het verschil van mening kan ontaarden in een juridisch geschil. Het spreekt voor zich dat het verwickeld raken in een juridische procedure op diverse fronten voor beide partijen nadelig kan zijn en tot extra kosten zal leiden met een onzekere uitkomst. **De rekenkamercommissie adviseerde dan ook het geschil in den minne op te lossen.**

Uw raad heeft het college van Burgemeester en Wethouders opdracht gegeven het advies van de rekenkamercommissie te volgen en een oplossing voor het conflict te vinden.

Het college is daarop met 3W in overleg gegaan over de wijze waarop de ‘openstaande verplichtingen’ van de gemeente richting 3W kunnen worden ingevuld. De noodzaak om helderheid te scheppen wordt door beide partijen ervaren, mede ook gezien de opmerkingen van de rekenkamercommissie en uw raad.

Stand van zaken onderhandelingen met 3W

In een eerste gesprek met 3W werd al duidelijk dat ook zij er aan hechten om zonder juridische procedure tot een oplossing te komen. Een juridische procedure zal het imago van zowel de gemeente als 3W schaden. Dit is het tegenovergestelde effect van wat 3W beoogt. 3W is er op gebrand haar imago te herstellen en de gemeente te laten zien dat zij in staat is vorm te geven aan positieve ontwikkelingen middels het realiseren van kwalitatief goede projecten.

De belangrijkste uitgangspunten, die in de onderhandelingen zijn gehanteerd, zijn als volgt:

- 3W krijgt de kans door de gemeente gewenste kwalitatieve projecten te realiseren, de gemeente heeft de regie en bepaalt de stedenbouwkundige randvoorwaarden;
- het resultaat van de onderhandelingen behelst dat geen sprake meer is van (financiële)claims over en weer. Met andere woorden er wordt een streep getrokken onder alle ‘oude’ afspraken en claims. Dit betekent onder andere dat als 3W wenst deel te nemen aan de aanbesteding van het centrum dat dan een afweging wordt gemaakt op basis van de in de aanbesteding gehanteerde criteria en niet op basis van ‘oude’ afspraken;
- het traject is gericht op een resultaat in den minne.

De belangrijkste uitkomsten van het onderhandelingsresultaat zijn uitgewerkt. Deze zien er op hoofdlijnen als volgt uit:

- 3W zal in het Polfermolengebied het Martha Florahuis realiseren plus een aantal appartementen, binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten als door uw raad bepaald (zie voorstel terzake);
- 3W zal op het terrein Villa Via Nova 10 stadsvilla's bouwen, binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten als door uw raad bepaald (zie voorstel terzake);
- Beide terreinen worden door de gemeente om niet ingebracht, dit ter compensatie en ter finale kwijting van alle 'oude' (financiële) claims;
- Uitgangspunt van beide projecten is verder topkwaliteit van zowel de bebouwing als van de openbare ruimte;
- 3 W zal beide projecten met de grootste spoed ter hand nemen en in procedure brengen tot en met de bouwaanvragen, de realisering is afhankelijk van de verkoopresultaten. Uitgangspunt is dat 70% dient verkocht te zijn voordat realisering plaatsvindt;
- beide percelen zullen kosten koper om niet worden aangeboden aan 3W, indien 3W een fiscaal gunstiger constructie bedenkt in het kader van de overdracht, die niet leidt tot meerkosten voor de gemeente wordt daaraan meegewerkt.

Investing van 23 miljoen euro

Het onderhandelingsresultaat leidt tot een investering van 3W van 23 miljoen euro. 3W zal in Villa Via Nova voor een investeringsbedrag van 8 miljoen euro stadsvilla's ontwikkelen. Op het Polfermolengebied zal 3W voor 15 miljoen euro investeren in het Martha Florahuis en de appartementen. Op beide locaties zal 3W voor eigen rekening en risico plannen realiseren, waarbij het stedenbouwkundige plan van de gemeente als ruimtelijk kader dient en waarvan alleen in goed overleg met de gemeente kan worden afgeweken. De definitieve plankaarten met stedenbouwkundige uitgangspunten zullen als bijlagen aan de overeenkomst worden gehecht, evenals het taxatierapport, terrein Villa Via Nova d.d. 5 december 2008 en taxatierapport van 'het weitje'. Het bouw- en woonrijp maken, de aanleg van de noodzakelijke infrastructuur en eventuele overige noodzakelijke werkzaamheden om het project te kunnen realiseren komen voor rekening en risico van 3W.

Daarnaast komt de afnameverplichting van twee bouwkvavels achter 'de Wiegard-locatie' te vervallen. Deze kvavels blijven in eigendom van de gemeente.

De nieuwe overeenkomst

Met de nieuwe overeenkomst komen alle voorgaande afspraken en overeenkomsten te vervallen en is ook in financieel opzicht de situatie met 3W vereffend.

Bijlagen

- intentieovereenkomst d.d. 2007;
- concept samenwerkingsovereenkomst;
- concept overeenkomst;
- stedenbouwkundige kaders voor Polfermolengebied en Villa Via Nova-terrein.

Advies inzake afwikkeling 3W

Wij stellen uw raad voor in te stemmen met:

- 1. het bereikte onderhandelingsresultaat als verwoord in de vaststellingsovereenkomst;**
2. de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locaties Villa Via Nova en het Polfermolengebied;
3. het ineens afwaarderen van de boekwaarde van het terrein Villa Via Nova en de daarmee gemoeide financiële consequenties ad 495.000,- Euro ten laste te brengen van de algemene dekkingsreserve (de boekwaarde van het weiland in het Polfermolengebied is 0).

5. Croix de Bourgogne

Het hotel Croix de Bourgogne was tijdens de oorlog zo zwaar beschadigd dat het niet meer te redden was. Helaas is het niet herbouwd en de open ruimte die is ontstaan is nooit ingevuld. Daar gaat nu een eind aan komen. Hotel Croix de Bourgogne zal wederom een hotel van allure worden.

De heer W. Arets zal namens de eigenaren het ontwerp van het hotel presenteren.

Inmiddels zijn aan uw raad twee uitwerkingen gepresenteerd van Croix de Bourgogne. De eerste betreft het zo nauwkeurig mogelijk herbouwen van de oorspronkelijke buitenkant van Croix de Bourgogne. Het tweede ontwerp betreft het aanbrengen van een viertal wijzigingen. Deze zijn:

- 1. een wijziging in de raamkozijnen**
- 2. het laten vervallen van een deur in de serre**
- 3. het aanbrengen van wegschuifbare dakdelen**
- 4. het aanbrengen van ramen in de Geulkade.**

Ons college heeft een voorkeur voor de aanpassingen 2, 3 en 4, mits deze esthetisch verantwoord en noodzakelijk zijn voor de hotelinvulling. De wijziging in de raamkozijnen wijst het college af, gezien de eerder door uw raad aangegeven uitgangspunten.

Advies

Wij stellen uw raad voor:

- 1. akkoord te gaan met de wijzigingen 2, 3 en 4, mits deze noodzakelijk zijn voor de hotelinvulling.**

Alle voorstellen in één overzicht

Onder de voorwaarden dat de verkoop van de Essent aandelen geëffectueerd wordt en daarmee het weerstandsvermogen versterkt wordt, de onderhandeling met 3W zijn afgerond en de Provincie instemt met cofinanciering van de onrendabele top, stellen wij Uw raad voor:

Advies aan de raad met betrekking tot nieuwe verkeerstructuur

Wij stellen uw raad voor de volgende kaders vast te stellen voor het onderzoek naar de nieuwe verkeerstructuur.

- a. Akkoord te gaan met het herstel van de bebouwing naast de Berkelpoort (dichtzetten huidige doorgang voor gemotoriseerd verkeer)
- b. Herbouw van de Geulpoort (inclusief voorzien van een nieuwe brug, alleen voor langzaam verkeer)
- c. **Kaderstellend te bepalen dat bij de uitwerking van de verkeersstructuren aandacht wordt besteed aan de fietsroutes en -stalling**

(De ontsluiting van de ondergrondse garage maakt ook deel uit van de verkeerstructuur, maar wordt verderop in dit raadsvoorstel behandeld.)

Advies Kwaliteitsimpuls parkeren

Wij stellen uw raad voor:

1. de uitgangspunten van de parkeergarage vast te stellen (par. 2.3)
2. kennis te nemen van de voorgestelde toepassing van de parkeernota (par. 2.4)
3. het Programma van Eisen voor de technische uitvoering vast te stellen (par. 2.5)
4. te kiezen voor één van de genoemde alternatieven voor de ontsluiting van de parkeergarage (par. 2.6)
5. de voorgestelde openingstijden vast te stellen (par. 2.7)

Advies inhoudelijk proces

Wij stellen uw raad voor:

1. Te kiezen voor een Europese aanbesteding.
2. Te kiezen voor het zelf verwerven en slopen van panden.
3. Te kiezen voor het Berkelplein als tijdelijke locatie voor bestaande huurders.
4. Akkoord te gaan met het - als uiterste middel - inzetten van publiekrechtelijke middelen als WVG en onteigening.

Advies Stedenbouwkundige aspecten

Wij stellen uw raad voor:

1. de stedenbouwkundige kaders zoals verwoord in de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het centrumplan Valkenburg vast te stellen.
2. Akkoord te gaan met toevoeging van ca 1.900 m² winkels en 40 - 55 appartementen aan het centrum.
3. De procedure en de locatie voor de herhuisvesting van ondernemers vast te stellen.
4. Akkoord te gaan met de voorgestelde procedure voor het bouwrijp maken van het plangebied.

Advies financiële aspecten

Wij stellen uw raad voor:

1. de financiële opzet van het Centrumplan Valkenburg vast te stellen
2. de helft van de kosten van de onrendabele top voor zijn rekening te nemen, zijnde € 6,1 mln; in de andere helft ad € 6 mln voorziet de provincie Limburg.
3. de financiële opzet voor de parkeergarage vast te stellen.
4. de voorgestelde tariefmaatregelen parkeren als kader vast te stellen voor het nader onderzoek naar de verkeerskundige effecten daarvan.
5. Het betaald parkeren in de parkeergarage 24 uur per dag te laten gelden, met dien verstande dat het college zoekt naar een oplossing waarbij de klant tussen 9 en 11.00 uur gratis kan parkeren.
6. De toeristenbelasting per 1 januari 2011 te verhogen van € 1,13 naar € 1,25 per persoon per nacht voor campings en van € 1,27 naar € 1,60 per persoon per nacht voor hotels, pensions, bungalows.

7. de door de ondernemers te betalen bijdrage van € 2 miljoen nader uit te werken en de extra inkomsten te zijner tijd te betrekken bij de vaststelling van de definitieve tarieven van de toeristenbelasting.

Advies Risicohantering

1. Wij stellen uw raad voor de risicoanalyse van het Centrumplan vast te stellen.

Advies inzake afwikkeling 3W

Wij stellen uw raad voor in te stemmen met:

- 1. het bereikte onderhandelingsresultaat als verwoord in de vaststellingsovereenkomst.**
2. de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locaties Villa Via Nova en het Polfermolengebied.
3. het ineens afwaarderen van de boekwaarde van het terrein Villa Via Nova en de daarmee gemoeide financiële consequenties ad 495.000,- Euro ten laste te brengen van de algemene dekkingsreserve (de boekwaarde van het weiland in het Polfermolengebied is 0).

Advies inzake Croix de Bourgogne

Wij stellen uw raad voor:

- 1. akkoord te gaan met de wijzigingen 2, 3 en 4, mits deze esthetisch verantwoord en noodzakelijk zijn voor de hotelinvulling.**

Bijlagen

1. De Businesscase
2. Intentieverklaring voor een convenant Herstructurering Toeristische Infrastructuur Valkenburg aan de Geul tussen Valkenburgse Ondernemers Raad VOR en de gemeente Valkenburg aan de Geul
3. Rapport ECORYS
4. Programma van Eisen Parkeergarage Centrumplan Valkenburg versie mei 2009
5. Inhoudelijke aspecten ontwikkelproces Centrum Valkenburg
6. Risicobeheersing. Hoe gaan we hiermee om?
7. Communicatieplan
8. Intentieovereenkomst 3W d.d. 2007
9. Samenwerkingsovereenkomst 3W d.d. 2000
10. Overeenkomst 3W
11. Stedenbouwkundige kaders voor Polfermolengebied en Villa Via Nova-terrein

Alle financiële stukken liggen vertrouwelijk ter inzage bij de griffier