

Memo

Datum 9 september 2011
Project Centrumplan Valkenburg
Betreft **Raadsinformatie centrumplan inclusief historisch centrum**
Aan Gemeenteraad
Onze referentie 0001379.002.01/20110909/EV

01 INLEIDING

Centrumplan Hart voor Valkenburg heeft op 30 juni 2009 een formele start gekregen door de bekrachtiging van de kaders door uw raad. Nu, ruim twee jaar na dato, is er al veel bereikt en hebben we de komende maanden belangrijke mijlpalen voor ons liggen. Een goed moment dus om in deze raadsinformatie wat uitgebreider stil te staan bij de voortgang van het centrumplan. Hierbij besteden wij ook aandacht aan het historisch centrum, dat sinds eind 2010 in de projectorganisatie voor het centrumplan opgenomen is. Wij hebben de voortgang zowel gerangschikt naar deelprojecten, als naar deelaspecten. Wij hebben gemeend deze raadsinfo te moeten beginnen met een stand van zaken per deelproject (winkelcentrum & verwervingen, openbare ruimte & Geulpoort, communicatie, procedures & vergunningen en historisch centrum) en te besluiten met de deelaspecten (kosten & baten, risico's, planning en organisatie).

In deze voortgangsrapportage wordt u schriftelijk geïnformeerd over de voortgang van de centrumplannen, waarbij niet herhaald wordt wat reeds met u gedeeld is via andere kanalen¹. We gaan vooral in op de bijzonderheden en de stand van zaken. Wij hebben door middel van de reguliere nieuwsflits en het direct plaatsen van nieuws op de website nu een situatie gecreëerd dat eenieder continue op de hoogte kan blijven van de laatste ontwikkelingen in hoofdlijnen.

02 WINKELCENTRUM & VERWERVINGEN

Stand van zaken ontwerp

In juni 2010 heeft de gemeente de samenwerkingsovereenkomst met Hurks Vastgoedontwikkeling BV getekend (de SOK). In het najaar van 2010 is Hurks gestart met de uitwerking van het voorlopig ontwerp. Zoals bekend is in het tweede kwartaal van dit jaar vollop met uw raad gediscussieerd over dit voorlopig ontwerp. Op 4 juli 2011 heeft dit geleid tot een besluit om de door Hurks voorgestelde optimalisaties te accepteren en daarnaast extra parkeerplaatsen aan te kopen. In het kader van die extra parkeerplaatsen is ook de afspraak gemaakt om eind 2011/begin 2012 een integraal voorstel voor de parkeerexploitatie Valkenburg aan uw raad voor te leggen. Om invulling te geven aan een totaalvoorstel van de parkeerexploitatie van Valkenburg loopt op dit moment een offerteaanvraag voor

¹ Wij doelen dan op de kanalen www.centrumplanvalkenburg.nl, de nieuwsflitsen en de diverse raadsinformaties.

professionele ondersteuning op dit gebied. Wij verwachten nog deze maand een adviseur te selecteren die een en ander mee gaat vormgeven conform het raadsbesluit.

Nadat uw raad op 4 juli 2011 een besluit heeft genomen over de optimalisaties en de extra parkeerplaatsen, is het concept DO (Definitief Ontwerp) voor de parkeergarage door Hurks afgerond en voor commentaar verstrekt aan de projectgroep. Op dit moment vindt intensief overleg tussen de projectgroep en Hurks plaats om te komen tot een definitief DO dat volledig invulling geeft aan de verwachtingen van de gemeente.

Belangrijk punt van aandacht daarbij is de bouwputmethodiek. Gezien de plaatselijke grondwatersituatie en de diepte van de parkeergarage, blijkt het geen sinecure om de meest optimale bouwput te kiezen vanuit het oogpunt van snelheid, kosten en risico's. Hurks heeft aangegeven in september 2011 de definitieve keuze te zullen maken. Dit loopt deels parallel met het bespreken van de opmerkingen op het concept DO Parkeergarage, zowel met de projectgroep als met andere partijen zoals de brandweer. De huidige verwachting is dat dit in oktober 2011 tot een definitief DO Parkeergarage zal leiden. Een en ander is wel afhankelijk van de eventueel door Hurks uit te voeren extra onderzoeken, afhankelijk van de definitieve bouwputmethodiek.

Verwervingen en bestemmingsplan

De aankoop van de extra parkeerplaatsen zal geformaliseerd worden door middel van een allonge op de SOK. Deze allonge is op dit moment in voorbereiding.

De verwervingen van de percelen is helaas nog niet voor alle percelen afgerond. Wel is inmiddels nagenoeg overeenstemming over het pand van Geurts. Met WonenZuid (toerit garage), Philips (bovenwoningen) en Blokker lopen de gesprekken nog steeds.

Er is een vertraging in de behandeling van het bestemmingsplan door de Raad van State. Dit kan ook vertragend werken op het verdere verloop van de eventuele onteigening. Zoals eerder aangegeven heeft dit weer gevolgen voor de verplaatsing van de huurders naar een tijdelijk winkelcentrum. Dit mede omdat Hurks zich op het standpunt heeft gesteld om geen tijdelijke winkelunits te bestellen op het moment dat nog geen zicht is op de datum dat de winkels ook daadwerkelijk noodzakelijk zijn. Doordat de Raad van State geen datum heeft afgegeven waarop de zitting zal plaatsvinden, weten wij op dit moment nog niet wanneer wij een uitspraak over ons bestemmingsplan centrum kunnen verwachten. De Raad van State heeft informeel aangegeven te verwachten dat de zitting in het laatste kwartaal van dit jaar zal plaatsvinden en dat wij circa 6 weken voor de zitting een uitnodiging zullen ontvangen.

De Crisis- en Herstelwet bepaalt dat de Kroon in juli 2011 een besluit zou moeten hebben genomen omtrent de goedkeuring om tot onteigening over te gaan. De Kroon heeft deze termijn niet gehaald. Het besluit is dus vertraagd. Navraag bij het Ministerie leert dat het besluit wel binnen enkele weken kan worden verwacht. Op dat moment zal de knoop doorgemaakt moeten worden hoe nu verder te gaan rekening houdende met de voortgang in de andere trajecten.

03

OPENBARE RUIMTE EN GEULPOORT

Verplaatsen kabels en leidingen

Het doet goed om te kunnen zeggen dat de schop nu echt de grond in gaat. Na veel discussie en uitgebreide onderhandelingen is met de nutsbedrijven overeenstemming bereikt over de snelle start van de benodigde aanpassingswerkzaamheden van de kabels en leidingen. In week 38/2011 starten de nutsbedrijven met twee ploegen: een voor historisch centrum en een voor de Reinaldstraat/L. van der Maesenstraat. Deze werkzaamheden zijn nodig om na afronding van de Europese aanbesteding voor de realisatie van de openbare ruimte direct door te kunnen met de rioleringen en bestratingen.

Europese aanbesteding realisatie openbare ruimte

De afgelopen maanden is hard gewerkt aan de bestekken voor de openbare ruimte. Daarbij is nadrukkelijk ook veel energie gestoken in het vertalen van het raadsbesluit over de aanbestedingsstrategie van 5 juli 2011 naar bestekken die de markt (inclusief de opties) kan afprijzen. Ook is invulling gegeven aan de adviezen van de adviescommissie en de laatste wijzigingen in de verkeersstructuur, die inmiddels door het college is vastgesteld. De Europese aanbesteding loopt op dit moment. De aanbesteding is in drie bestekken opgedeeld, namelijk:

Bestek 1: Reinaldstraat	aanbesteding gestart op 24-08-2011
Bestek 2: historisch centrum	aanbesteding start op 12-09-2011
Bestek 3: overig winkelcentrum	aanbesteding start op 10-10-2011

De reden om bestek 1 en 3 te splitsen van het historisch centrum is gelegen in het feit dat de raad een apart besluit heeft genomen omtrent het historisch centrum en ook voor de aanbestedingsstrategie heeft vastgesteld dat dit apart gehouden moet worden van de rest van het centrumplan. Dit ondanks dat het historisch centrum organisatorisch wel gekoppeld is aan het centrumplan.

De reden om bestek 1 en bestek 3 te splitsen komt vooral voort uit het feit dat bestek 1 kritisch is (in tijd), in relatie tot de verplichtingen die de gemeente heeft in het kader van de SOK. In dit bestek zitten geen elementen waarvoor aan de knoppen gedraaid kan worden (asfalt op de rijbaan en geen andere opties). Daarom vonden wij het noodzakelijk en verantwoord om vooruitlopend op de rest van het winkelcentrum dit bestek op de markt te zetten en wij verwachten dit bestek in oktober 2011 te kunnen gunnen. In diezelfde maand verwachten wij ook inzicht te hebben in de prijzen voor het historisch centrum. Om de planning voor het WK Wielrennen 2012 nog te kunnen waarmaken zullen wij dit bestek begin november moeten gunnen. Voor dit bestek zal conform de op 5 juli 2011 vastgestelde aanbestedingsstrategie op dat moment individueel de afweging gemaakt worden welke opties wel en niet gegund kunnen worden voor het historisch centrum.

Eind november 2011 ontvangen we dan tenslotte nog de prijzen voor het centrumplan (omgeving winkelcentrum), exclusief de Reinaldstraat. Het kan zijn dat het dan nodig is om verder 'aan de knoppen' te draaien voor het centrumplan. Als dat het geval is, dan zal de raad dan in positie gebracht worden.

Adviezen adviescommissie en raadsfracties

Naar aanleiding van de adviezen van de adviescommissie en de opmerkingen van de raadsleden omtrent de ontwerpen openbare ruimte, zijn de nodige optimalisaties doorgevoerd in de ontwerpen. Ook hebben wij in bredere zin gekeken naar de effecten van de aanpassingen in het centrum. In de antwoorden op de raadvragen in de aanloop naar de raadsbesluiten van 4 en 5 juli 2011 hebben wij reeds aangegeven op welke manier we zaken aangepast hebben.

Uit de nadere onderzoeken naar de meest optimale regelingen voor de verkeerslichten, onder begeleiding van VRI-specialisten van de gemeente Maastricht, zijn een aantal verbetermaatregelen naar voren gekomen. Deze zijn gepresenteerd aan de adviescommissie. De adviescommissie stond daar positief tegenover maar vroeg wel om nader onderzoek te doen naar de effecten op de omgeving. Verder heeft men geadviseerd om ook nog een keer goed te kijken naar de mogelijkheden voor een rechtsaffer naar de Nieuweweg op de Reinaldstraat, mede in combinatie met de overige maatregelen.

Wij hebben dit advies opgevolgd en wij hebben een second opinion door de VRI-specialisten van de gemeente Maastricht laten uitvoeren. Uit die second opinion kwam een andere conclusie dan uit de uitgebreide en onderbouwde analyses van de combinatie Plangroep Heggen / Movares. Nadere analyse van beide studies leerde dat er wel wat te zeggen valt voor de conclusie in de second opinion dat er nog extra winst te behalen valt in de doorstroming bij een aparte uitvoeger. Dit gaat dan wel ten koste van de uitstraling van de Reinaldstraat (verkeersfunctie wordt dominantier). Ook zal er extra grondaankoop nodig zijn (ter plaatse van het pand Gigase).

1. er waren vervolgens 3 opties;
het bestek + ontwerp van de Reinaldstraat helemaal aanpassen voordat we de markt op zouden gaan;
2. het bestek + ontwerp van de Reinaldstraat op de markt zetten en in de tussentijd de mogelijkheden voor inpassen van de rechtsaffer verder inzichtelijk maken en eventueel na de aanbesteding nog de opdracht aanpassen;
3. het bestek + ontwerp van de Reinaldstraat intact laten en bij de nieuwe ontwikkelingen in de Reinaldstraat (Pand Van Sloun en Pand Crolla) de benodigde ruimte voor een rechtsafstrook reserveren zodat deze in de toekomst nog altijd gerealiseerd kan worden.

Optie 1 vonden wij vanuit het oogpunt van de integrale planning niet verantwoord. Dit kan namelijk problemen opleveren in relatie met de gemaakte afspraken met Hurks en de bouwplanning van het winkelcentrum. Optie 3 lijkt op dit moment het meest voor de hand liggend om de volgende redenen:

- uit de onderzoeken blijkt met een aantal andere maatregelen al een aanzienlijke verbetering van de doorstroming mogelijk te zijn;
- voor het toevoegen van deze rechtsaffer is extra grondaankoop noodzakelijk, de rechtsaffer dient namelijk een minimale lengte te hebben van ca. 40 meter om een meerwaarde te hebben voor de regeling. Ook zal een wijziging van het bestemmingsplan nodig zijn;
- de uitbreiding van de Reinaldstraat gaat gepaard met een aanzienlijke extra investering waarvoor binnen de exploitatieopzet van het centrumplan onvoldoende ruimte aanwezig is (er is immers nog altijd sprake van een tekort).

- met de voorgestelde reservering is een uitbreiding in de toekomst nog altijd mogelijk, mocht de doorstroming en groei van het verkeer daar aanleiding toe geven.

Geulpoort

Het werk van de ingestelde Geulpoortcommissie verloopt voorspoedig. De Geulpoortcommissie heeft haar eerste voorlopig advies uitgebracht. Dit is overgenomen door het college. Het college heeft op 23 augustus 2011 besloten om op advies van de Geulpoortcommissie een schetsontwerp uit te laten werken door een architect. Op basis van dit schetsontwerp kan een definitief advies door de Geulpoortcommissie worden geformuleerd over de uitgangspunten voor de Geulpoort. Het voorlopig advies wordt nu eerst voorgelegd aan de adviescommissie die als klankbordgroep voor de Geulpoortcommissie functioneert. Nadat een schetsontwerp beschikbaar is, wordt de Geulpoortcommissie gevraagd een definitief advies uit te brengen. Dit advies zal breed gecommuniceerd worden.

Tijdelijke parkeersituatie

Er is nader onderzoek verricht naar de tijdelijke parkeeroplossing gedurende de realisatie van het centrumplan. Daarbij zijn diverse opties onderzocht en op dit moment worden de kosten van de voorkeursoptie door Hurks berekend. Er is namelijk de combinatie gezocht van het tijdelijk parkeren ten behoeve van het tijdelijk winkelcentrum en het tijdelijk parkeren als gevolg van de realisatie van de openbare ruimte.

04 COMMUNICATIE

Wij hebben na onze laatste update van de centrumplannen in juni 2011 tijdens de vakantieperiode gemeend om vooral via de website eenieder te informeren over de voortgang. De nieuwsflits is tijdens de vakantieperiode niet verschenen maar dat zullen we goed maken door een uitgebreide nieuwsflits in september te laten verschijnen. Een tweetal zaken stippen wij toch nog graag even aan:

- er is intensief en constructief overleg met de vertegenwoordiging van het historisch centrum. Direct nadat wij groen licht hadden van de nutsbedrijven zijn de vertegenwoordigers van het historisch centrum mondeling op de hoogte gesteld (Otten/Philippi). De komende periode zal intensief gecommuniceerd worden over de voortgang van deze werkzaamheden. Ook met de bewoners/ondernemers van de Reinaldstraat en L. van der Maesenstraat zal intensief gecommuniceerd worden;
- de informatiesessie over het tijdelijke winkelcentrum op het Berkelplein (12 juli 2011) is druk bezocht en heeft ook een goede interactie opgeleverd tussen gemeente – Hurks en belanghebbenden. Naar aanleiding van opmerkingen en suggesties van de omgeving Berkelplein is het plan nog aangepast.

05 PROCEDURES & VERGUNNINGEN

Omgevingsvergunning tijdelijk winkelcentrum Berkelplein

Het ontwerpbesluit voor het tijdelijk winkelcentrum wordt op 15 september 2011 gepubliceerd. Publicatie is naar aanleiding van de informatiebijeenkomst op 12 juli 2011 uitgesteld. In deze informatiebijeenkomst zijn namelijk een aantal opmerkingen geplaatst die tot heroverweging van het plan hebben geleid. Zo wordt afgezien van het gebruik van de Rolschaatsbaan en zijn de

parkeerplaatsen voor bussen aangepast. Het gebruik van de Rolschaatsbaan stuitte op veel weerstand van de Stichting Jeugdbeweging Valkenburg. Aangezien de projectgroep de ingebrachte bedenkingen niet goed kon wegnemen naar mening van de stichting, is in overleg met de projectontwikkelaar besloten om niet de Rolschaatsbaan maar het Walramplein door aanpassingen geschikt te maken voor extra parkeerplaatsen. Verder is de voorziene busparkeerplaats op het Berkelplein in het aangepaste voorstel gewijzigd in alleen een in- en uitstapplaats voor toeristenbussen.

Bestemmingsplan Centrum Valkenburg

Zoals u weet is het bestemmingsplan Centrum Valkenburg sinds januari 2011 in werking en loopt een procedure bij de Raad van State. Wij hebben helaas op dit moment nog steeds geen zicht op de datum waarop de Raad van State uitspraak zal doen. Navraag leert dat de zitting waarschijnlijk in het laatste kwartaal van dit jaar zal plaatsvinden. Circa 6 weken voorafgaand aan de zittingsdatum zal de gemeente bericht krijgen en zal in ieder geval duidelijk zijn wanneer de volgende stap gezet wordt. Wanneer de Raad van State vervolgens uitspraak zal doen is ook nog niet bekend. Helaas blijkt de Crisis- en Herstelwet die de Raad van State verplicht om binnen 6 maanden uitspraak te doen niet het gewenste effect te hebben. We hebben voor het voor Valkenburg zo cruciale centrumplan gewoon last van de vertraging in deze behandeling. Zoals u eerder is gemeld, heeft dit voor Hurks een relatie met de bestelling van de tijdelijke winkels en dus met de datum dat we echt kunnen starten met het nieuwe winkelcentrum. We zijn wel vollop bezig met Hurks om op korte termijn tot een aanvraag om omgevingsvergunning te komen zodat die procedure wel gewoon door kan lopen.

Omgevingsvergunning winkelcentrum

Het definitieve DO zal na gemeentelijke goedkeuring van het DO van de parkeergarage de basis zijn voor de door Hurks in het vierde kwartaal van 2011 in te dienen aanvraag voor omgevingsvergunning voor het nieuwe winkelcentrum. Om te komen tot een aanvraag omgevingsvergunning winkelcentrum vindt overleg plaats tussen Hurks en de welstandscommissie (over de esthetica), tussen Hurks en de brandweer (over de brandveiligheid) en tenslotte ook tussen Hurks en de projectgroep (over de parkeergarage en de contractbepalingen).

De aanvraag voor de omgevingsvergunning 'sloop bestaand winkelcentrum' is door de gemeente voorbereid en zal op korte termijn geformaliseerd worden. Op dit moment wordt het laatste deelonderzoek afgerond (archeologie) om de aanvraag in te kunnen dienen.

Zoals tijdens de presentatie van het Voorlopig Ontwerp door Hurks toegezegd, zal AWG architecten een presentatie van het definitieve DO voor de raad verzorgen. Daarnaast zal dit DO ook aan de adviescommissie worden gepresenteerd.

Vergunning grondwateronttrekking

De gemeente heeft voor de openbare ruimte een vergunning grondwateronttrekking aangevraagd. Deze is inmiddels door het Waterschap verleend. Ook Hurks voert op dit moment besprekingen met het Waterschap over een vergunning grondwateronttrekking die mogelijk nodig is voor het winkelcentrum. Een en ander is afhankelijk van de bouwputmethodiek.

06 HISTORISCH CENTRUM

Het bestek voor het historisch centrum is gereed en ook het faseringsplan is gereed. Het ziet er naar uit dat –zonder problemen in de uitvoering- vrijwel alle onderdelen voor het WK wielrennen gereed kunnen zijn (Grote straat centrum, Muntstraat, Berkelstraat tot aan de Hovetstraat, Pelerinstraat, Bogaardlaan). We trachten de werkzaamheden nog verder te optimaliseren, zodat we echt alles op tijd klaar hebben (Berkelstraat tot aan Berkelpoort). De werkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat de betreffende panden altijd bereikbaar blijven. Dat betekent niet dat er geen sprake zal zijn van overlast, maar we doen er wel alles aan om de situatie werkbaar te houden voor zowel de bewoners/ ondernemers als de aannemer. Dat laatste is ook van cruciaal belang in het licht van de zeer krappe doorlooptijd.

07 KOSTEN & BATEN

Saldo

Er is op dit moment geen sprake van nieuwe inzichten in de financiële prognoses voor het centrumplan. De prognose is nog steeds dat we met een negatief plansaldo van € 1,1 miljoen sluiten. In de aanbestedingsstrategie van de openbare ruimte hebben we de knoppen om aan te draaien geconcretiseerd en de zojuist gestarte aanbestedingsprocedure zal uitwijzen of en in hoeverre het nodig is om nadere maatregelen te nemen. De beschikbare budgetten voor enerzijds het historisch centrum en anderzijds het centrumplan, zijn het vertrekpunt voor de aanbestedingen. De raad heeft de prioritering aangegeven. Verder hebben wij de mogelijkheid ingebouwd om op het moment dat alle aanbestedingen afgerond zijn, eventueel nog zaken toe te voegen door middel van het beschikbaar stellen van aanvullende middelen.

Kosten

Uit de besteksramingen blijkt dat ook voor de openbare ruimte de prognose voor de kosten van begin dit jaar nog steeds actueel is. We zullen dus echt de aanbesteding moeten afwachten voordat we nadere conclusies kunnen trekken.

De rentekosten staan onder druk gezien de vertraging veroorzaakt door de procedure bij de Raad van State. Daardoor zullen de opbrengsten van het winkelcentrum later vallen. Hier staat echter tegenover dat ook de uitgaven (met name in de openbare ruimte) wat later plaatsvinden, wat de stijging van de rentekosten beperkt.

Baten

Voor hotel Croix de Bourgogne geldt dat een aangepaste concept overeenkomst is opgesteld. Deze zal binnenkort definitief gemaakt worden. Het concept bestemmingsplan is aangepast en aangeleverd. Op dit moment vindt een laatste controle plaats en als het concept akkoord is, zal het eind september 2011 in procedure worden gebracht (publicatie).

Voor de panden Zink en Crolla geldt, dat wordt nagedacht over een tijdelijke bestemming van deze panden als voorziening tijdens de bouw van het winkelcentrum. Voor Crolla en Van Sloun geldt echter ook dat er vergaande interesse vanuit de markt is om deze percelen van de gemeente aan te kopen en

hier een woningbouwontwikkeling te laten plaatsvinden. Voor woonhuis Reinaldstraat 19 is tot op heden weinig interesse, wat ook met de algehele malaise op de woningmarkt te maken heeft.

Er is nadrukkelijk interesse voor het perceel kop Cauberg, maar een en ander heeft nog niet geleid tot een concrete overeenkomst. Ook voor de locatie kopbebouwing is vanuit verschillende hoeken interesse, maar gezien de aanstaande bouwactiviteiten is het niet wenselijk dat hier op korte termijn daadwerkelijk gebouwd gaat worden.

08 RISICO'S

Buiten de risico's benoemd in de eerdere raadsinformaties is het potentiële risico van de verwervingen verlaagd, doordat overeenstemming nabij lijkt met een deel van de eigenaren.

09 PLANNING

Met de Provincie wordt op dit moment besproken hoe om te gaan met de eindtermijn van de subsidie. Wij hebben reeds gemeld dat er sprake is van een vertraging (als gevolg van wachttijd Raad van State). We zullen de komende maanden nader concretiseren hoe veel vertraging optreedt. Wij verwachten op dit moment dat in het eerste kwartaal van 2012 de winkels naar het tijdelijk winkelcentrum verplaatst kunnen worden en dat de bouw van het nieuwe winkelcentrum nog in de eerste helft van 2012 kan starten. Een en ander is nog steeds afhankelijk van de verwervingen, het bestemmingsplan en overeenstemming met de huidige huurders van de te verplaatsen winkels.

10 ORGANISATIE

Wij hebben geen noemenswaardige wijzigingen in de projectorganisatie aangebracht. Wij sturen nog steeds op het beperken van de organisatiekosten. Dit zal voor het centrumplan echter pas geëffectueerd kunnen worden op het moment dat de realisatie van de openbare ruimte op de rit staat en de bouw van het winkelcentrum daadwerkelijk kan starten. Wij hebben de maandkosten voor de externe adviseurs (procesmanagement en projectleiders winkelcentrum en communicatie) afgekocht. Vanzelfsprekend evalueren wij continue deze overeenkomsten. Uit de urenverantwoording die wij maandelijks ontvangen blijkt, dat deze externe adviseurs momenteel beduidend meer uren maken dan wij afgekocht hebben. Voor dit moment is het nog niet verantwoord en mogelijk om de projectorganisatie in te krimpen. Wel verwachten wij dat dit mogelijk is als we daadwerkelijk de voorbereidingsfase eind van dit jaar kunnen afsluiten.