

Memo

Datum 7 oktober 2010
Project Centrumplan Valkenburg
Betreft **Raadsinformatie over voortgang Centrumplan Hart voor Valkenburg**
Aan Gemeenteraad
Onze referentie 001379.002.01/20101012/EV
Bijlage(n) Stand van zaken communicatie

01 INLEIDING

In juni is de raad door middel van een raadsinformatienota d.d. 10 juni 2010 uitgebreid geïnformeerd over de voortgang van de centrumplannen. In de ABA commissievergadering van 13 september 2010 is een mondelinge toelichting gegeven op de stand van zaken aan de hand van de u verstrekte notitie communicatiemomenten d.d. 24 augustus 2010. Verder zijn op 21 en 23 september 2010 goed bezochte raadsinformatiesessies gehouden over het centrumplan.

In deze raadsinformatienota wordt u schriftelijk geïnformeerd over de voortgang van de centrumplannen, waarbij niet herhaald wordt wat reeds met u gedeeld is in de raadsinformatienota van juni 2010 en in de notitie communicatiemomenten. We gaan in deze voortgangsrapportage vooral in op de bijzonderheden en de stand van zaken. In feite betreft dit grotendeels een samenvatting van datgene wat de afgelopen periode op de website www.centrumplanvalkenburg.nl openbaar bekend is gemaakt. Wij hebben door middel van de maandelijksse nieuwsflits en het direct plaatsen van nieuws op de website nu een situatie gecreëerd dat iedereen continue in de gelegenheid is op de hoogte te blijven van de laatste ontwikkelingen.

02 PROJECTORGANISATIE

Op 3 augustus 2010 heeft het college besloten tot het goedkeuren van de 'revisie projectorganisatie' met referentie 1379.002.01/20100728/EV d.d. 28 juli 2010. In deze revisie van de oorspronkelijke projectorganisatie, zoals die in november 2009 is vastgesteld, is de projectorganisatie van Hurks Vastgoedontwikkeling ingepast. Ook zijn de optimalisaties die in het eerste half jaar van 2010 zijn doorgevoerd vastgelegd. In het besluit van 3 augustus 2010 heeft het college ook de middelen benodigd tot eind 2010 vrijgegeven en besloten tot verlenging van een aantal overeenkomsten tot eind 2010. Een en ander binnen de vastgestelde raadsaders.

Het plan is organisatorisch nog steeds opgedeeld in vier deelprojecten en de projectopdrachten voor die vier deelprojecten zijn voor het komende half jaar weer vastgelegd.

De rol van de Adviescommissie Centrumplan binnen de projectorganisatie is nogmaals bevestigd en stevig verankerd. Er zijn ook afspraken gemaakt tussen Hurks Vastgoedontwikkeling en de

Adviescommissie. Ook Hurks kan adviesaanvragen bij de commissie indienen. Hurks heeft aangegeven dat ook te gaan doen.

Er is een agendacommissie geïntegreerd in de projectorganisatie. Adviescommissie, Hurks en gemeente wisselen daar in een vroeg stadium actuele onderwerpen uit.

03 PARKEERGARAGE EN WINKELCENTRUM

De overeenkomst met Hurks Vastgoedontwikkeling is na het raadsbesluit van 28 juni 2010 in werking getreden door een besluit van het college d.d. 29 juni 2010. Dit is ook schriftelijk bevestigd aan Hurks. Hurks werkt op dit moment het schetsontwerp uit tot een voorlopig ontwerp. Op dit moment geeft Hurks in hoofdlijnen aan de volgende activiteiten uit te voeren:

- Overleg zittende winkeliers, onder meer over uitplaatsing en tijdelijk winkelcentrum.
- Inventarisatie interesse overige ondernemers.
- Overleg Centrum Promotion.
- Overleg Adviescommissie
- Contractvorming ontwerpteam.
- Uitwerking ontwerp AWG Architecten, waarbij nadrukkelijk ook naar de aansluiting op het ontwerp van de openbare ruimte gekeken wordt.

Er zijn duidelijke afspraken gemaakt over de wijze van communiceren en gemeente en Hurks houden elkaar door de gekozen overlegstructuur voortdurend op de hoogte over de stand van zaken.

De gemeente is in gesprek met de eigenaren van de panden die nog niet verworven zijn. Zoals ook in de raadsinformatie van juni 2010 is aangegeven gaat het dan om de panden van Blokker, Geurts, de bovenwoningen van Philips O.G. en de afspraken met WonenZuid (o.a. gebruik van grond ten behoeve van de in- en uitrit). Parallel daaraan is de administratieve procedure gestart, die onteigening (als laatste middel) mogelijk maakt. De Raad wordt op 25 oktober 2010 gevraagd hierover een besluit te nemen. De gemeente zal zoals reeds breed gecommuniceerd, alle inspanningen verrichten om tot minnelijke verwerving te komen.

04 KWALITEITSIMPULS OPENBARE RUIMTE

De Europese aanbesteding van de ontwerpwerkzaamheden voor de openbare ruimte is inmiddels afgerond. Het college heeft besloten de werkzaamheden te gunnen aan de combinatie Plangroep Heggen / Movares. Deze partijen zijn volop aan de slag met de schetsontwerpen. De aftrap van het ontwerptraject vond 13 september 2010 plaats in de Adviescommissie. Plangroep Heggen / Movares hebben daar een inventarisatie gemaakt van aandachtspunten. Op dit moment wordt hard gewerkt aan het uitwerken van de schetsontwerpen, waarbij vooral de Reinaldstraat en Sint Pieterstraat een punt van aandacht is. Een en ander moet leiden tot een concept schetsontwerp (eind oktober), dat vervolgens gedeeld zal worden met de raad en de adviescommissie. Het schetsontwerp zal daarna gepubliceerd worden. Direct daarna zullen inloopsessies in de gemeenschap georganiseerd worden. De aandachtspunten die uit die sessies naar voren komen, zullen verzameld worden. Deze input wordt gebruikt om te komen tot definitieve ontwerpen. Met de St. Pieterstraat is afgesproken dat zij een aparte toelichting krijgen op het schetsontwerp.

De nieuwe verkeersstructuur zit op dit moment in de afrondende fase. In de vergadering van 17 augustus 2010 heeft het college ingestemd met de tweede versie van de nota. Alvorens de nieuwe verkeersstructuur definitief wordt vastgesteld, vindt nog een 3e en laatste informatieronde plaats. Deze laatste informatieronde bestaat uit een algemene publicatie op de website www.centrumplanvalkenburg.nl (augustus 2010) en een inloopsessie voor bewoners en ondernemers uit het uitgebreidere plangebied (historisch centrum). In principe zou in dit gebied niets wijzigen, echter de aanpassingen in de tweede nota hebben ertoe geleid dat ook voor dit gebied wijzigingen ontstaan. De bewoners/ondernemers in dit gebied is toegezegd dat men kan reageren op de voorstellen. De inloopsessies voor het uitgebreide plangebied vinden plaats op 13 en 14 oktober 2010. Reacties worden verzameld en samen met de laatste inzichten betreffende het ontwerp openbare ruimte gebruikt om de nota verkeersstructuur definitief te maken. Dat zal beargumenteerd worden in de definitieve nota verkeersstructuur. De raad zal over deze definitieve nota geïnformeerd worden.

05 HET CENTRUMPLAN IN AL HAAR GEDAANTEN

05.01 Waar staan we met het programma?

Zoals uit hoofdstuk 04 kan worden afgeleid, liggen we nog steeds op schema met de voorbereidingen van de herinrichting van de openbare ruimte. We hebben Hurks Vastgoedontwikkeling ingepast in de organisatiestructuur die reeds stond. Hurks is ook daadwerkelijk gestart met de voorbereidingen voor het winkelcentrum waarbij gemeente en Hurks nadrukkelijk als partners samen optrekken. De uitkering van een deel van de subsidie van € 6 miljoen is ook aanstaande. Er wordt op dit moment gesproken over de exacte uitbetalingsregeling. De bestemmingsplanprocedure ligt precies op schema en de raad wordt op 25 oktober 2010 gevraagd het bestemmingsplan vast te stellen. Vervolgens wordt de raad gevraagd in dezelfde vergadering te besluiten de procedure om de onteigening mogelijk te maken te starten. We hebben de afgelopen maanden ook heel nadrukkelijk de communicatie expliciet gemaakt en dat werpt zijn vruchten af. Er werd al veel gecommuniceerd, het expliciet maken geeft meer inzicht in de dagelijkse praktijk van het centrumplan. De beeldvorming verbetert daardoor.

05.02 Het inhoudelijk proces: wat staat ons te doen?

We hebben in de raadsinformatienota van juni 2010 reeds geschetst wat ons te doen staat. Er wordt volop aan gewerkt om dit waar te maken.

Hurks Vastgoedontwikkeling werkt op dit moment het ontwerp uit voor het winkelcentrum, zodat in 2011 de bouwvergunning aangevraagd kan worden. Het door de raad vast te stellen bestemmingsplan zal de basis bieden om de vergunning te kunnen verlenen.

In januari 2011 zullen de ontwerpen voor de openbare ruimte zijn uitgewerkt en worden ingebracht in de Europese aanbesteding voor de realisatie van de openbare ruimte. Die Europese aanbesteding start met een selectiefase, die parallel met de ontwerputwerking eind 2010 wordt gestart. In het eerste kwartaal van 2011 wordt de aanbesteding afgerond en zijn de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte definitief bekend. Direct daarna kan worden gestart met de realisatie van de volgende straten. Het centrumplan is dan nog nadrukkelijker in uitvoering.

Met alle betrokken partijen waar nog gronden en/of panden verworven moeten worden is reeds veelvuldig overleg gevoerd. Ondanks dat we de raad gevraagd hebben de administratieve procedure voor de onteigening op te starten, zullen ook de komende periode intensief gesprekken plaatsvinden om tot overeenstemming te komen met WonenZuid, Geurts, Philips O.G. en Blokker. Minnelijke verwerving is de doelstelling.

Het streven is uiterlijk eind 2010 alle percelen in eigendom te hebben, zodat medio 2011 (nadat het nieuwe bestemmingsplan in werking is) de bestaande opstallen door de gemeente kunnen worden gesloopt. Dit uiteraard nadat de bestaande winkels door Hurks Vastgoedontwikkeling tijdelijk zijn verplaatst. Hurks is daarover in gesprek met de winkeliers en zal aan de gemeente een integraal plan van aanpak voorleggen. Wij zullen de raad daarover tijdig informeren.

De sloop van de bestaande panden maakt de weg vrij voor Hurks Vastgoedontwikkeling om in het derde kwartaal van 2011 te starten met de realisatie van de parkeergarage, de woningen en de winkels. Dit natuurlijk in het geval geen vertragingen door problemen met het bestemmingsplan, de verplaatsing van huurders of de verwerving van gronden ontstaan. Hurks Vastgoedontwikkeling heeft vanuit de samenwerkingsovereenkomst de verplichting om vervolgens binnen twee jaar na start van de bouw het nieuwe winkelcentrum (woningen, winkels, parkeergarage) volledig op te leveren. In de loop van 2013 is het nieuwe winkelcentrum daarmee een feit. In 2013 zullen ook de laatste onderdelen van de openbare ruimte worden opgeleverd, zodat op dat moment het nieuwe centrum daadwerkelijk tot stand gekomen is.

05.03 Het financieel kader en de knoppen

Er zijn op dit moment geen nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot het financieel kader ten opzichte van de raadsinformatienota van juni 2010. Er is op dit moment bijzondere aandacht voor de volgende posten:

- Post b, percelen gemeente. Deze post is tegen het licht gehouden en per perceel is bepaald welke acties op de korte termijn nodig zijn.
- Post e, convenant / vangnet toeristenbelasting (taakstelling ondernemers). Deze post is inmiddels geconcretiseerd en wordt binnenkort ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.
- Post f, kavel kop Cauberg. De koper van deze kavel lijkt niet op korte termijn te kunnen afnemen. Er wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn om met een andere geïnteresseerde tot een overeenkomst te komen.

05.04 Procedures ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan is ter vaststelling voorgelegd aan de raad, die op 25 oktober 2010 wordt gevraagd een besluit daarover te nemen. Vervolgens wordt dit bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Indien er geen beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak wordt ingediend, is het bestemmingsplan daarna onherroepelijk.

05.05 Risico's

Buiten de risico's benoemd in de raadsinformatienota van juni 2010 heeft zich een potentieel risico geopenbaard met betrekking tot de levering van de Basalt voor het centrumplan. De gemeente heeft een raamovereenkomst voor de levering van deze natuursteen met de firma Stone Base. Deze firma heeft aangegeven de overeenkomst niet meer te willen nakomen als gevolg van gestegen transportkosten en valutaschommelingen. De gemeente kan niet accepteren dat deze overeenkomst niet nagekomen wordt en zal dus nakoming afdwingen, desnoods via de rechter. Het risico bestaat dat de rechter besluit dat de overeenkomst ontbonden moet worden. Dat zou betekenen dat dit onderdeel opnieuw aanbesteed moet worden, wat als risico heeft dat de gunstige voorwaarden voor de levering niet meer gehaald worden. Dit is een financieel risico dat op dit moment lastig te kwantificeren is. Voor de totale herinrichting van de openbare ruimte wordt naast een ontwerp ook een kostenraming gemaakt. In dat kader zullen de mogelijke gevolgen van een prijsstijging van de basalt nader inzichtelijk gemaakt worden.

De opbrengstpotentie van perceel Crolla staat onder druk. Op dit moment wordt onderzocht op welke wijze de opbrengst van dit perceel zo dicht mogelijk bij de geraamde 800 k€ kan worden gebracht. Dit is een risico met een orde grootte van circa 200-300 k€.

Op dit moment wordt ook volop gesproken met de provincie over de voorwaarden voor uitbetaling van de subsidie van € 6 miljoen. Deze gesprekken zijn van belang in verband met de rentecomponent die in de centrumplannen geraamd is. Indien provincie niet nakomt om de kosten en de subsidie gelijk te laten lopen, dan kan dit betekenen dat de post rentekosten onder druk komt te staan. Een en ander is ook afhankelijk van het moment waarop de andere percelen verkocht worden.

06 COMMUNICATIE

De notitie communicatiemomenten d.d. 24 augustus 2010 is met de raad gedeeld en in de bijlage is de stand van zaken aan de hand van de punten uit deze notitie samengevat.

Naast deze punten zijn de volgende onderwerpen relevant in het kader van de communicatie over de centrumplannen:

- Er is gestart met een vierwekelijkse nieuwflits.
- Met de raad is afgesproken een keer per kwartaal een informatiebijeenkomst voor de raad te organiseren.
- Een vertegenwoordiging van de projectorganisatie zal op korte termijn kennismaken met de zelfsturingsgroep centrum. Het is de bedoeling informatie uit te wisselen en contactafspraken te maken.
- Gedeputeerde Driessen heeft de heer Huppertz schriftelijk laten weten geen nadere actie te zullen ondernemen naar aanleiding van het schrijven van de samenwerkende ondernemers en bewoners, onder aanvoering van de heer Huppertz

- Met ingang van medio oktober is er een vast inloopspreekuur centrumplan. Iedere dinsdag van 15.00 – 17.30 zal de deelprojectleider communicatie, Jos Bauer, aanwezig zijn om vragen te beantwoorden. Het inrichten van het inloopspreekuur zal via de pers, website en nieuwsflits gecommuniceerd worden.

Communicatie vanaf augustus tot eind 2010:

1. Evert Steynebrugh zal deel uitmaken van de agenderingscommissie om de advisering van de Adviescommissie optimaal te laten aansluiten op de agendering van de interne en externe stuurgroepen, collegebesluiten en raadsbesluiten (vanaf september 2010).
=> Dit punt is opgepakt en de eerste agenderingscommissie heeft inmiddels plaatsgevonden. Daar zijn in het bijzijn van Hurks, voorzitter adviescommissie, procesmanager en de deelprojectleider communicatie concrete afspraken gemaakt over de punten die de komende periode op de rol staan en dit heeft onder meer ook geleid tot een vergadering van de adviescommissie op 13 september 2009 over de openbare ruimte en de manieren om de taakstelling voor de ondernemers in het kader van het centrumplan in te vullen. Ook heeft de commissie een advies inzake start van de administratieve onteigeningsprocedure uitgebracht.
2. Gunning ontwerpwerkzaamheden openbare ruimte (augustus 2010).
=> De werkzaamheden zijn gegund aan de combinatie Heggen / Movares. Er is in de persvoorlichting d.d. 24 augustus met de pers gedeeld waar we staan voor wat betreft de openbare ruimte en de daaraan gerelateerde onderwerpen 'verkeersstructuur' en 'Geulpoort'. Een en ander was ook reeds op hoofdlijnen in de raadsinformatienota van juni 2010 met de raad gedeeld. Tevens is uitgebreid gecommuniceerd over de planning van dit traject (zie punt 7).
3. Kennismakingsgesprek Hurks, gemeente en Adviescommissie (september 2010).
=> dit gesprek heeft 31 augustus 2010 plaatsgevonden. Daar is nog een keer bekrachtigd dat er goede afspraken gemaakt zijn op 30 juni 2010 tussen adviescommissie en de gemeente.
4. Informatiebijeenkomst waar de situatie van de St. Pieterstraat integraal wordt besproken in aanwezigheid van de burgemeester. Naast een algemene toelichting op de stand van zaken en planning, een toelichting op de in- en uitrit van de parkeergarage en de verkeersstructuur, zal uitgebreid worden ingegaan op de planschaderegeling (20 september 2010). Na deze informatiebijeenkomst zal met de mensen die binnen de grens voor planschade vallen ook nog individueel worden gesproken.
=>Deze bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 20 september 2010. Daarbij zijn burgemeester, deelprojectleider communicatie, deelprojectleider winkelcentrum, deelprojectleider openbare ruimte aanwezig geweest, evenals een specialist op het gebied van planschade (Gludemans, de heer S. Berns). Het verslag van de bijeenkomst is gecommuniceerd aan de raad. Het verslag is daarna ook breed verspreid (St. Pieterstraat, website, pers). In het verslag staan de gemaakte afspraken met de straat. Daaraan wordt de komende tijd invulling gegeven. Naast de algemene afspraken is er ook overleg met enkele families die hebben aangegeven met de gemeente in gesprek te willen komen. Ook biedt de gemeente de gelegenheid om nogmaals informatie te verstrekken aan bewoners die verhinderd waren op 20 september.
5. Informatiebijeenkomsten raadsleden en burgerraadsleden (september 2010).

- => Deze hebben plaatsgevonden op 21 en 23 september 2010. Raadsleden en burgerraadsleden hebben daarbij de gelegenheid gekregen om inhoudelijke verdiepingsvragen beantwoord te krijgen door de verschillende deelprojectleiders. De bijeenkomsten werden door de raad als positief ervaren. Afgesproken is deze bijeenkomst 1 keer per drie maanden te organiseren.**
6. Inspraak verkeersstructuur en inloopsessie voor uitgebreider plangebied (september-oktober 2010).
=> inmiddels is deze inspraak gestart. Op de homepage van de website www.centrumplanvalkenburg.nl staat sinds eind augustus de verkeersstructuur zoals die op 17 augustus 2010 door het college is vrijgegeven voor de derde informatieronde. Tevens zijn de uitnodigingen verzonden voor het bredere plangebied voor de inloopsessies van 13 en 14 oktober 2010.
7. Afstemming en communicatie schetsontwerp openbare ruimte (september-oktober 2010).
=>
- Inventarisatie binnen Adviescie heeft plaatsgevonden op 13 september 2010.
- De doelstelling is om de raad en adviescie eind oktober te informeren over de schetsontwerpen die op dit moment uitgewerkt worden.
- Begin november staat een persconferentie op de rol.
- Op het moment dat de definitieve schetsontwerpen beschikbaar zijn zullen we deze publiceren op www.centrumplanvalkenburg.nl
- Direct na de persconferentie starten de inloopsessies met belanghebbenden, inwoners/ondernemers: meepraten en meekijken om van schetsontwerpen naar definitieve ontwerpen te komen. Iedereen kan informatie inwinnen over de schetsen, vragen stellen, opmerkingen maken, suggesties geven et cetera. Deze informatie is voor de ontwerpers zeer waardevol. Heggen/Movares zullen deze informatie meenemen om vanuit de schetsontwerpen naar definitieve ontwerpen toe te werken. Een zelfde aanpak die bij de verkeersstructuur succesvol is gebleken.
N.B. Met de St. Pieterstraat is afgesproken dat we een aparte informatieavond organiseren waarin nog eens wordt uitgelegd hoe men tot een in- uitrit in de St. Pieterstraat gekomen is en hoe Heggen / Movares daarmee omgaat in de schetsontwerpen.
8. Communicatie over definitieve verkeersstructuur en raadsinformatienota (oktober 2010).
=> Zie punt 6
9. Behandeling bestemmingsplan in commissie SOB met toelichting door BRO (5 oktober 2010).
=> Dit heeft plaatsgevonden op 5 oktober 2010. Er is zeer uitgebreid vooraf gecommuniceerd. Naast de formele ter inzageleggingen zijn er aanvullend inloopsessies georganiseerd en werden alle indieners van zienswijzen op 9 september in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze mondeling toe te lichten aan de zienswijzencommissie (hoorcommissie).
10. Communicatie over postzegelbestemmingsplan Croix de Bourgogne (oktober 2010).
11. Strategische communicatiematrix proces-, project- en gebiedscommunicatie i.s.m. Hurks (oktober 2010).
12. Excursie voorbeeldprojecten Hurks Vastgoedontwikkeling (27 oktober).
 Hurks heeft een excursie georganiseerd voor ondernemers, vertegenwoordiging projectorganisatie, vertegenwoordiging raad en bestuur, vertegenwoordiging adviescommissie en pers. Een tweetal

projecten zal worden bezocht (Oirschot en Deurne). Ter plaatse zijn bestuurders en ondernemers aanwezig die hun ervaring met Hurks en een centrumplanontwikkeling met de Valkenburgse delegatie willen delen.

13. Start traject naamgeving winkelcentrum (parkeren, winkelen, wonen). Hurks heeft de wens uitgesproken om de ontwikkeling een naam te geven. Ze hebben de suggestie van de gemeente overgenomen om de bevolking hierbij te betrekken. Op 27 oktober tijdens de excursie zal Hurks toelichten hoe men invulling gaat geven aan het naamgevingstraject.
14. Communicatie over raads- en collegebesluit bestemmingsplan (november 2010).
15. Communicatie over besluit raad onteigeningsverzoek bij de Kroon (november 2010).
=> *Behandeling heeft plaatsgevonden in commissie SOB op 5 oktober 2010 en dit staat geagendeerd voor de raadsvergadering van 25 oktober 2010. De adviescommissie is heeft inmiddels advies gegeven over dit onderwerp. De direct betrokkenen zijn door de gemeente geïnformeerd en er is ook op de website een toelichting gegeven die voor eenieder openbaar is. Deze toelichting is ook gedeeld met de raad en de pers.*
16. Communicatie over start Europese aanbestedingsprocedure realisatie inrichting openbare ruimte (november-december 2010).
17. Communicatie over onderzoek verkeerskundige effecten parkeertarief (december 2010).
18. Communicatie en afstemming over definitief ontwerp openbare ruimte (november-december 2010).
19. Communicatie over plan van aanpak Geulpoort en inrichten werkgroep (n.t.b. 2010).
20. Inrichten brancheadviescommissie onder leiding van Hurks (n.t.b. 2010).
=> *Hurks heeft aangegeven voornemens te zijn in oktober 2010 te starten met deze commissie.*
21. Diverse communicatie over ontwerpen en locatie tijdelijke winkels door Hurks (n.t.b. 2010).
22. Opstarten overleg driehoek Hurks – ondernemers – gemeente (n.t.b. 2010).
=> *15 september 2010 kennismakingsgesprek Hurks en Centrum Promotion.*