

# Inhoudelijke aspecten ontwikkelproces Centrumplan Valkenburg

- Hart voor Valkenburg -

## Algemeen

In het kader van de verdere ontwikkeling van Valkenburg is door Wiel Arets Architecten een masterplan uitgewerkt. Binnen dit masterplan worden diverse potentiële ontwikkellocaties vastgelegd. Een van deze locaties is het Centrum van Valkenburg waar nu o.a. Albert-Heijn, Zeeman en Blokker zijn gevestigd. Om te komen tot een nieuwe ontwikkeling in dit gebied, is deze beschrijving van het inhoudelijk proces opgesteld.

## Aanbesteding

De herontwikkeling van het centrum is van een grote financiële omvang, waardoor dit project aanbesteed zal gaan worden. Dit biedt tevens de mogelijkheid om optimaal gebruik te kunnen maken van de aanwezige kennis bij marktpartijen. De gemeente zal hiertoe in eerste instantie juridisch advies inwinnen om zich te verzekeren van de juiste uitgangspunten. Daarnaast zal een gespecialiseerd bureau worden ingeschakeld om de aanbestedingsprocedure inhoudelijk vorm te geven en feitelijk ten uitvoer te brengen.

Marktpartijen worden uitgenodigd zich aan te melden voor gunning. Er zal een selectieleidraad worden opgesteld met vooraf door het College van Burgemeester en Wethouders vastgestelde criteria op basis waarvan gunning plaatsvindt. Via bekendmaking in een of meerdere kranten of tijdschriften worden marktpartijen uitgenodigd zich te melden. In eerste instantie zal door de selectiecommissie een selectie plaatsvinden op basis van de vooraf vastgestelde criteria tot 3 marktpartijen. Deze drie marktpartijen krijgen een periode van twee maanden om het plan uit te werken en hun visie te geven op deze ontwikkeling. Om de kwaliteit te waarborgen en te verzekeren dat de gemeente de plannen in haar communicatie mag gebruiken, wordt per partij een vergoeding van € 15.000,= exclusief BTW betaald. Uiteindelijk zal de gunningcommissie objectief beoordelen welke partij het beste plan voor Valkenburg heeft aangeleverd. Deze gunning vindt plaats op basis van het beste plan in combinatie met het hoogste biedingsbedrag voor de bouwrijpe gronden, en de prijs per parkeerplaats waartegen de gemeente de parkeerplaatsen kan aankopen. In de selectieleidraad zal worden opgenomen dat de gemeente met de geselecteerde partij op planonderdelen nog nadere afspraken wenst te maken. De selectiecommissie zal bestaan uit de Burgemeester van Valkenburg aan de Geul, de verantwoordelijke wethouder, een raadslid, de directeur Stedelijke Ontwikkeling en Beheer van de gemeente Valkenburg (en/of de stadsbouwmeester) en de verantwoordelijke projectleider binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul.

In haar vergadering van 22 juli zal de gemeenteraad een besluit nemen over de samenstelling van deze commissie en de procesgang zoals beschreven in dit document. Met de geselecteerde partij zal een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten waarin tenminste alle in de selectieleidraad benoemde zaken zullen worden opgenomen. Uiteraard zal worden vastgelegd dat het gepresenteerde plan ook in deze omvang en hoedanigheid gerealiseerd dient te worden. In dit document worden de verdere kaders vastgelegd die in de selectieleidraad worden opgenomen.

## **Planopzet**

Om tot een hoogwaardig en tijdbestendig plan te komen wordt uitgegaan van een compleet nieuwe ontwikkeling op de huidige locatie gelegen tussen de Reinaldstraat, Louis van de Maessenstraat, en de Dr. Erenstraat. De bebouwing aan de Pieterstraat blijft in zijn huidige vorm behouden. Op deze locatie dient onder het bestaande maaiveld een parkeergarage van circa 250 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd ten behoeve van het openbaar parkeren. Op de parkeergarage mag circa 5200 m<sup>2</sup> BVO winkels worden gerealiseerd. Op de winkels een woonprogramma van circa 6150 m<sup>2</sup> BVO (40 à 55 stuks ) in de vorm van appartementen.

Door Buro Arets is een eerste stedenbouwkundige studie verricht welke als bijlage is opgenomen in deze leidraad. Hierbij geldt dat de plancontouren aan het Dr. Erensplein, de L. van der Maessenstraat en de Reinaldstraat een gegeven zijn voor wat betreft de bebouwing boven maaiveld. Indien marktpartijen binnen deze stedenbouwkundige grenzen (en tevens de begrenzing van het plangebied) een alternatief willen voorstellen is dit toegestaan mits het programma voor parkeren, winkels en wonen niet nadelig wordt beïnvloed. Met het door de gemeenteraad vast te stellen stedenbouwkundig plan en programma dient door de Raad tevens het ontsluitingsprincipe van de parkeergarage te worden vastgesteld. In- en uitgang via de St. Pieterstraat of de ingang via de St. Pieterstraat en de uitgang via de Dr. Erenstraat naast de HEMA.

## **Organisatievorm**

Uitgangspunt voor de gemeente Valkenburg aan de Geul is de taken tussen de gemeente en de private partijen te verdelen naar inhoudelijke expertise en/of bevoegdheden van partijen. Zo zal de gemeente de publiekrechtelijke procedures voeren vanuit haar bevoegdheid en expertise. Zij zal dit echter doen op verzoek van de geselecteerde partij. Marktpartijen dienen aan te geven hoe zij het overleg met omwonenden, belanghebbenden en de gemeente borgen, op welke momenten en welke wijze communicatie met het bestuur plaatsvindt en welke ambtelijke disciplines noodzakelijk zijn om de voortgang van het proces te waarborgen. Ook dient te worden aangegeven waar de verantwoordelijkheid van de diverse processtappen ligt zodat een transparante procesgang ontstaat.

## **Procedure Ruimtelijke Ordening**

Zoals reeds vermeld dienen de stedenbouwkundige kaders door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Het voorstel zal ter besluitvorming op de agenda van de raadsvergadering van 22 juni 2009 worden geplaatst. Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor de kern Valkenburg waar deze ontwikkeling deel van uitmaakt. De verwachting is dat de gemeenteraad dit bestemmingsplan medio december 2010 zal vaststellen. De ontwikkeling is dan verankerd in dit bestemmingsplan. Dit kan direct zijn of middels een vooraf opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De gemeente is evenwel bereid mee te werken aan een zelfstandige projectprocedure indien het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld. De geselecteerde partij dient hiertoe een formeel verzoek aan de gemeente te doen en zelf zorg te dragen voor het aanleveren van alle stukken. Zodra de gemeente een ontvankelijke aanvraag heeft ontvangen zal zij met voortvarendheid de procedures doorlopen zodat een bouwvergunning kan worden afgegeven. De gemeente kan hierbij niet worden aangesproken op haar verantwoordelijkheid als publieke partij. Bijvoorbeeld in het kader van eventuele bezwaar en beroep procedures.

## **Planning**

Door de marktpartijen dient op basis van hun voorstel een planning opgesteld te worden waar tenminste de volgende onderwerpen in zijn aangegeven:

- aanvraag vergunning tijdelijke voorzieningen;
- aanvraag bouwvergunning / start projectprocedure;
- inrichting locatie Berkelplein;
- start verplaatsing huurders;
- moment van uitplaatsing en duur uitplaatsing;
- start en duur bouwrijp maken;
- afname gronden gemeente;
- start verkoop woningen;
- start en duur bouw parkeergarage met separaat de in- en uitrit;
- ingebruikname parkeergarage;
- start bouw winkels en duur hiervan;
- moment oplevering winkels en duur afbouw winkels;
- start bouw en duur woningen;
- moment van opleveren van de woningen;
- bouwfasering respectievelijk bouwvolgorde;
- moment van terugleveren locatie Berkelplein.

## **Planschade**

Marktpartijen dienen zelf het risico van eventuele planschade in te schatten en te verdisconteren in hun uiteindelijke aanbieding. In de samenwerkingsovereenkomst zal worden opgenomen dat, indien de gemeente zich geconfronteerd ziet met een eventuele planschadeclaim, deze voor rekening en risico van de geselecteerde partij komt.

## **Verwervingen**

De gemeente zal voor haar rekening en risico alle onroerende zaken binnen het plangebied verwerven. De gemeente streeft ernaar om vóór 1 december 2010 alle onroerende zaken te hebben verworven. Na positieve besluitvorming door de gemeenteraad in haar vergadering van 22 juni 2009 en het zekerheid hebben over de te verkrijgen subsidies, zal de gemeente direct tot verwerving overgaan. Mocht dit ondanks uiterste inspanningen niet lukken, dan wenst de gemeente haar positie te heroverwegen. Dit kan betekenen dat de streefdatum wordt verschoven naar 1 december 2011, dat de gemeente afziet van de realisatie van het plan of het ontwerp dient te worden aangepast. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om over te gaan tot het vestigen van WVG en over te gaan tot onteigening van de panden. De geselecteerde partij dient dan mee te werken aan deze planaanpassing. Mocht de gemeente besluiten af te zien van verdere realisatie, dan kunnen hier door de geselecteerde partij geen rechten aan worden ontleend.

## **Tijdelijke huisvesting bestaande ondernemers**

Door de geselecteerde partij dienen de bestaande ondernemers (Albert Heijn 1300 m<sup>2</sup>, Blokker 448 m<sup>2</sup>, Zeeman 255 m<sup>2</sup>, Shoetime 298 m<sup>2</sup>, Kruidvat 541 m<sup>2</sup> en Geurts ijzerwaren 325 m<sup>2</sup> (Geurts IJzerwaren is zowel eigenaar als gebruiker) verplaatst te worden naar een tijdelijke locatie, dan wel dient de huurovereenkomst te worden beëindigd zodat sloop van de panden mogelijk wordt. De gemeente stelt voor tijdelijke huisvesting een locatie op het Berkelplein ter beschikking. De gemeenteraad zal in haar vergadering van 22 juni 2009 hiertoe een besluit nemen. De geselecteerde partij dient hiertoe een verzoek in te dienen bij de gemeente en een aanvraag te doen voor een tijdelijke vergunning. Zodra de gemeente een ontvankelijke aanvraag heeft ontvangen zal zij met voortvarendheid de procedures doorlopen zodat een bouwvergunning kan worden afgegeven. De gemeente kan hierbij niet worden aangesproken op haar verantwoordelijkheid als publieke partij, bijvoorbeeld in het kader van eventuele bezwaar- en beroepprocedures. De gemeente zal vooraf een opname doen van de conditie van deze locatie. Na het weghalen van de tijdelijke bebouwing dient voor rekening en risico van de geselecteerde partij het terrein weer in dezelfde conditie als

bij de eerste opname te worden teruggebracht. Alle kosten en risico's van de eventuele verplaatsingen, huurafkoop, tijdelijke huisvesting, aanpassingen infrastructuur etc. komen ten laste van de geselecteerde partij en worden geacht te zijn verdisconteerd in de aanbidding.

### **Bouwrijp maken plangebied.**

Nadat de panden leeg en ontruimd zijn, zullen de bestaande panden in opdracht van de gemeente worden gesloopt. De gemeente zal deze werkzaamheden openbaar aanbesteden. De geselecteerde partij dient de bouwrijpe gronden binnen 14 dagen na voltooiing van de sloopwerkzaamheden, zonder enig voorbehoud van de gemeente, af te nemen en de overeengekomen prijs te voldoen. De gemeente streeft ernaar deze werkzaamheden in december 2010 te hebben afgerond zodat levering plaatsvindt per 1 januari 2011. Het door de marktpartijen te betalen bedrag voor deze gronden dient feitelijk te worden betaald op de voornoemde leveringsdatum. De werkzaamheden voor het amoveren van de bestaande panden maken geen deel uit van deze selectie. Kabels en leidingen die binnen de stedenbouwkundige contouren liggen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad, zullen voor rekening en risico van de gemeente worden verwijderd en/of verlegd. Indien op verzoek van de geselecteerde partij kabels en leidingen buiten het plangebied moeten worden verlegd, zal dit voor rekening en risico van deze partij geschieden. De gemeente zal hierbij slechts een coördinerende rol spelen.

### **Inbreng gronden buiten het plangebied**

Ten behoeve van de inrit van de parkeergarage is overeenstemming bereikt met de eigenaar van het pand waarover deze nieuwe inrit komt te lopen. Hiervoor zal een separate overeenkomst worden opgesteld. Deze overeenkomst zal door de gemeente worden aangereikt aan de geselecteerde partij. De gemaakte afspraken ten aanzien van de verwerking van deze afspraken in notariële aktes, dient door de geselecteerde partij te worden geëffectueerd. De gemeente zal het perceel grond ten behoeve van de uitrit van de parkeergarage zonder enige vergoeding inbrengen. De verwerking van deze transactie in notariële aktes dient door de geselecteerde partij te worden geëffectueerd.

### **Woonrijp maken plangebied**

Voor rekening en risico van de gemeente zal het openbaar gebied worden heringericht. Uitgangspunt hierbij is dat de inrichting van het openbaar gebied binnen de plangrenzen respectievelijk stedenbouwkundige contouren, voor rekening en risico van de geselecteerde partij geschiedt volgens eisen van de gemeente Valkenburg en na oplevering en acceptatie door de gemeente zonder verrekening wordt overgedragen aan de gemeente. Hiertoe dient eventueel een zakelijk recht te worden gevestigd.

### **Fiscaliteit**

De gemeente gaat uit van een met BTW belaste levering van bouwrijpe grond en/of appartementsrechten. Indien marktpartijen in afwijking van deze leidraad een fiscaal vriendelijkere methode ter beschikking staat en deze niet tot financieel nadeel voor de gemeente leidt, is de gemeente bereid hierover van gedachten te wisselen. Dit dient expliciet in de aanbidding vermeld te worden.

### **Realisatie en afname programma**

Voor rekening en risico van de geselecteerde partij dient het programma, zonder enig voorbehoud, te worden gerealiseerd. De gemeente zal tegen condities en voorwaarden zoals verder in deze leidraad genoemd, de parkeergarage turn-key afnemen van de geselecteerde partij. Dit zal geschieden via een ruiling van appartementsrechten of een verkoop van de bouwrijpe grond onder voorwaarden. Eventuele kosten om tot verkoop van projectonderdelen te kunnen overgaan worden geacht te zijn verdisconteerd in de aanbidding.

Expliciet wordt aan marktpartijen gevraagd aan te geven welke partijen (beleggers) zij in gedachten hebben voor het toekomstig eigendom van de winkels en appartementen.

## **Parkeren**

Onder maaiveld dienen tenminste 250 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. De gemeente zal de parkeergarage voor haar rekening en risico exploiteren. De gemeenteraad zal in haar vergadering van 22 juni 2009 hiertoe een besluit nemen. Op basis van het in bijlage 7 opgenomen programma van eisen, wenst de gemeente Valkenburg aan de Geul een maximale prijs per parkeerplaats van € 30.000,= exclusief BTW te betalen. Eventuele positieve of negatieve consequenties worden geacht te zijn opgenomen in de aanbidding en te zijn verdisconteerd in het bedrag dat uiteindelijk wordt betaald voor de bouwrijpe gronden. Ten behoeve van de gerealiseerde appartementen dient minimaal te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernota. Uitgangspunt hierbij is dat een appartement met bijbehorende parkeerplaats wordt verkocht. De parkeerplaats dient in de vorm van een appartementsrecht te worden geleverd.

## **Woningen**

De doelstelling van de gemeente is een hoogwaardige woonkwaliteit te realiseren binnen dit plan om daarmee de algehele kwaliteit van Valkenburg een impuls te geven. Van marktpartijen wordt verwacht dat zij hierin een actieve rol nemen en met een duidelijke, kwalitatieve woonvisie komen die aansluit bij de wens van de gemeente Valkenburg.

## **Winkels**

Het centrum van Valkenburg heeft behoefte aan kwalitatief goede winkels die aansluiten bij de kwalitatieve ambities van de gemeente Valkenburg. Van marktpartijen wordt verwacht dat zij hierin een actieve rol nemen en komen met een duidelijke visie op de winkelontwikkeling die aansluit bij de wens van de gemeente Valkenburg en een versterking is van het kernwinkelapparaat (zie ook de businesscase waarin beschreven staat waaraan het winkelgebied in de toekomst zowel qua inhoud als qua uitstraling moet voldoen).

## **ALGEMEEN**

De gemeente Valkenburg aan de Geul zal het traject en de verdere samenwerking met de marktpartijen faciliteren door een (externe) procesmanager aan te stellen die tot taak heeft alle benodigde processen met de nodige inspanning, voortvarendheid en efficiency te laten verlopen.

De gemeente zal tevens een communicatieplan opstellen voor de totale “branding” van Valkenburg waar de centrumontwikkeling een belangrijk onderdeel van uitmaakt. Van marktpartijen wordt verwacht dat zij een actieve rol in dit proces innemen en een substantiële bijdrage leveren aan de communicatie.

De uiteindelijke gunning wordt bepaald op basis van de bovenstaande punten. Tevens dienen marktpartijen aan te geven welk bedrag zij wensen te betalen voor de afname van de bouwrijpe gronden op 1 januari 2011.