



HART VOOR
VALKENBURG

Croix de Bourgogne

15 september 2020

Stand van zaken



Programma

Oorspronkelijk bedoeling

- Toelichting door ontwikkelaar en architect over het doorlopen traject tot nu toe (waarom nog niet gestart?);
- Presentatie planwijzigingen door architect;
- Bekendmaking beoogde planning en start uitvoering;
- Door gewijzigde omstandigheden nu niet mogelijk.



Programma

- Korte terugblik
 - centrumplan;
 - aanvullend raadsbesluit;
 - (koop)overeenkomst;
 - omgevingsvergunning.
- Het ontwerp / programma zoals vergund
- Traject vanaf onherroepelijk worden vergunning – nu
- Het vervolg



Terugblik - centrumplan

- Raadsbesluit centrumplan 30 juni 2009: herbouw Croix de Bourgogne;
- 25 oktober 2010: vaststelling BP Centrum met daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden voor percelen “kop Dr. Erensflat”, “Pand Zink”,
- 26 maart 2012: raadsbesluit bestemmingsplan Croix de Bourgogne
- 28 augustus 2013: uitspraak RvS: BP onherroepelijk

Terugblik – raadsbesluit 2015

- Raadsbesluit d.d. 14 december 2015
- instemmen met één integrale hotelontwikkeling voor de 3 percelen “kop Dr. Erensflat”, “Pand Zink”, “Croix de Bourgogne”;
- akkoord met verkoop;
- indien noodzakelijk medewerking verlenen aan marginale wijziging van het bestemmingsplan middels spoedprocedure.

Terugblik – koopovereenkomst

- Koopovereenkomst d.d. 17 december 2015
- Overeenkomst:
 - Investeerder: 2Rocks uit Hilversum
 - Architect: Wiel Arets Architects
 - 1 integrale ontwikkeling voor 3 percelen;
 - Vooraf bepaald programma als richting voor nadere uitwerking (hoofdfunctie hotel);
 - Milieukundige en archeologische onderzoeken door gemeente;
 - Gemeente sloopt en levert bouwrijpe grond;
 - Investeerder staat aan de lat voor de rest.
 - Naast toetsing vanuit reguliere vergunningenprocedure is aanvullende afspraak opgenomen over beperken overlast voor omgeving tijdens bouw.

Terugblik – omgevingsvergunning

- 4 mei 2017: aanvraag omgevingsvergunning ontvangen;
- 3 oktober 2017: ontwerpbesluit college;
- 29 november 2017: einde termijn voor indienen zienswijzen:
6 zienswijzen ontvangen;
- 6 februari 2018: omgevingsvergunning verleend;
- 6 weken later (april 2018): geen beroep dus onherroepelijk;
- Geldigheidsduur: onbeperkt

Het ontwerp / programma

Programma:

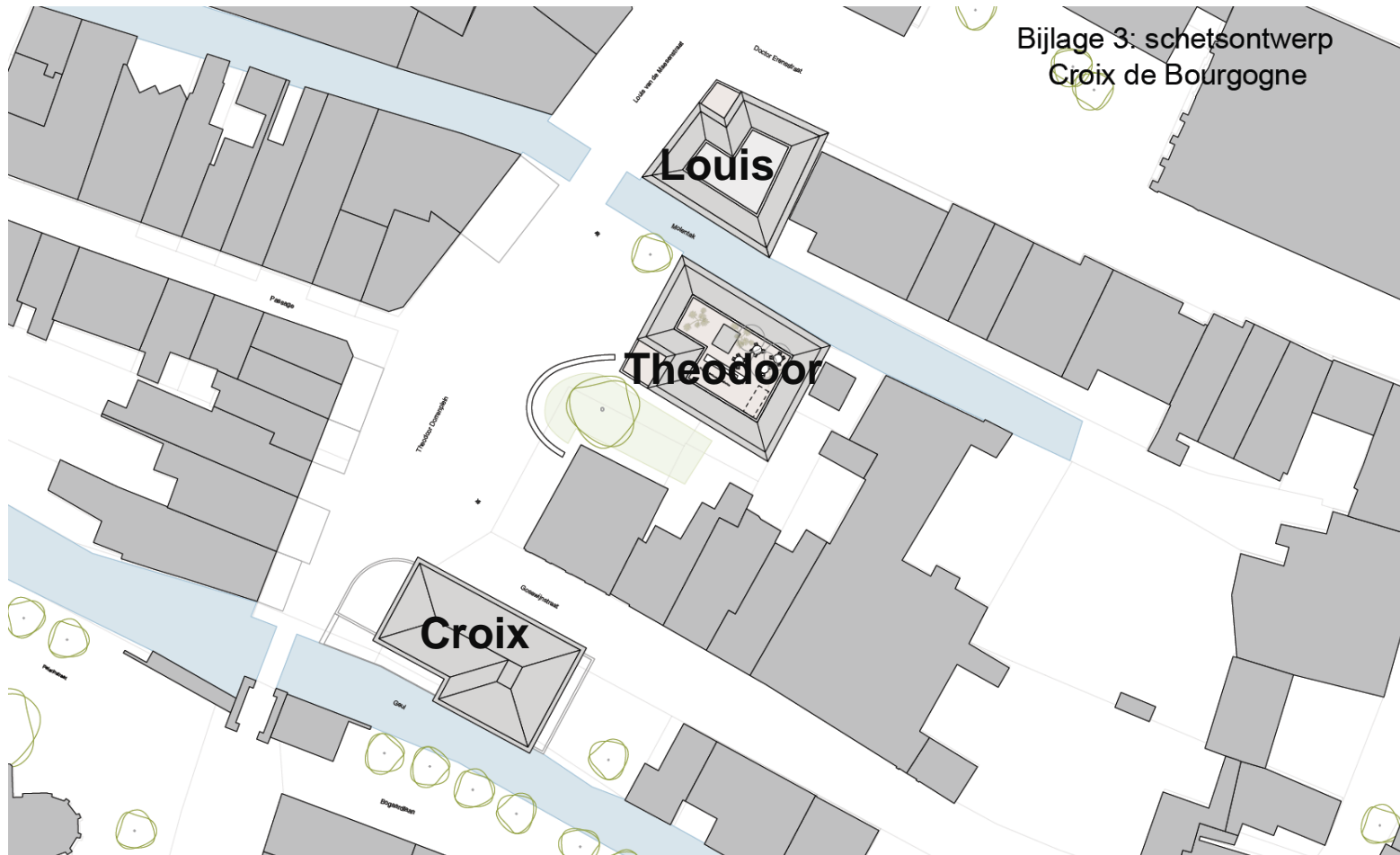
een hotel met 84 kamers, bijbehorende voorzieningen
en commerciële ruimte/horeca in de plint.





Het ontwerp / programma

Bijlage 3: schetsontwerp
Croix de Bourgne



Vanaf april 2018 - nu

- Van ontwerpen/vergunningstekeningen naar bouw- en werktekeningen;
- Gesprekken en sluiten overeenkomsten m.b.t. bouw/aannemers;
 - definitieve aanneemsom ontvangen van meerdere gerenommeerde aannemers uit Zuid Limburg;
 - prijzen schrikbarend hoger t.o.v. begroting bouwkostenadviseur;
 - planaanpassingen doorvoeren met architect en bouwkostenadviseur;
 - verdere optimalisatie met beoogde aannemer.
- **Gesprekken en onderhandelingen m.b.t. exploitatie en financiering;**
 - **Covid-19: financiering on-hold en ook exploitanten maken pas op de plaats i.v.m. grote onzekerheid over ontwikkelingen binnen de sector;**
- Hoofduitgangspunten gewijzigd plan net voor de zomer 2020 ter eerste toetsing aangeleverd, aanvullende gegevens eind augustus 2020 ontvangen;
- Toetsing en afstemming met gemeente en Waterschap loopt;

Vervolg

- Afronden eerste informele toets van ingediende stukken (gemeente/Waterschap);
- Afronden gesprekken en sluiten overeenkomsten m.b.t. exploitatie (ontwikkelaar);
- Alternatieven financieringsconstructies onderzoeken (ontwikkelaar, afstemming met gemeente en Provincie);
- Afronden planoptimalisaties en indienen formeel verzoek om wijziging op verleende vergunning (ontwikkelaar);
- Toetsing aangepaste plannen (gemeente en evt. Waterschap);
- Gewijzigde planpresentatie door Wiel Arets en ontwikkelaar 2Rocks;
- Start omgevingscommunicatie;
- Overdracht en start bouw (binnen 3 maanden na levering);
- Indicatie bouwtijd (ca. 1,5 jaar)

Planning ????

Einde



Vragen???