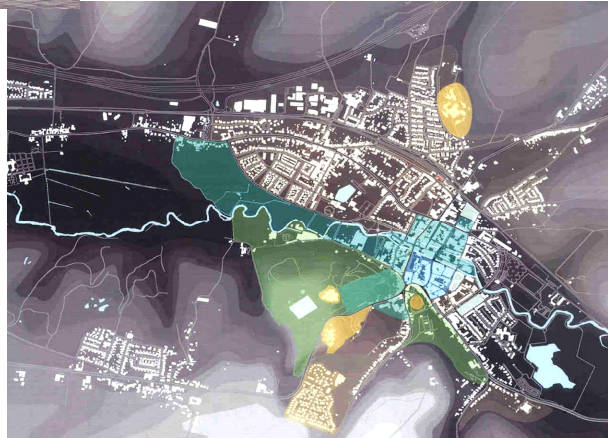


Businesscase Centrumplan Valkenburg



INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doelstelling	3
2.	Context en Uitgangspunten	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Huidige situatie	4
2.3	Beleidskaders	6
2.3.1	Investeren in ruimte	6
2.3.2	Versnellingsagenda	6
3.	Centrumplan Valkenburg	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Uitgangspunt	7
3.3	Projectbeschrijving	7
3.4	Aansluiting bij de markt/trends	10
3.4.1	Vraag	10
3.4.2	Aanbod	12
3.5	Impactraming	13
3.5.1	Economische effecten	13
3.5.2	Overige effecten	14
3.6	Conclusies	15
4.	Toetsing aan beleid	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Resumé	16
4.3	Bijdrage aan Maastricht – Valkenburg	16
4.4	Belang voor Provincie	17
Bijlagen		
1.	Investeringsprojecten afgelopen jaren	21
2.	Toekomstige investeringsprojecten	22

Overige Bijlagen zijn apart toegevoegd:

- 3.** Een financieel overzicht van de vastgoedontwikkeling en de herinrichting van de openbare ruimte binnen het Centrumplan
- 4.** Een financieel overzicht van de kwaliteitsslag Parkeren
- 5.** Een beschrijving van het proces dat doorlopen moet gaan worden om te komen tot realisatie van het centrumplan
- 6.** Overzichtskaart

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In de gebiedsvisie “Eén groene weldadige stad” worden belangrijke ambities en doelstellingen voor Maastricht-Valkenburg gepresenteerd. Één van de voornaamste doelen is de identiteit van het gebied op een hoger (internationaal) niveau te brengen en daarbij de productiviteit te verbeteren. In Valkenburg wordt reeds hard gewerkt aan verschillende projecten om de doelstellingen uit deze gebiedsvisie en provinciaal beleid te realiseren. Deze projecten behelzen onder meer het realiseren van een hospitality-/congrescentrum met zorg op het terrein van voormalige brouwerij de Leeuw en het opwaarderen van het centrum van Valkenburg. Thans wordt de businesscase van het centrumplan Valkenburg voorgelegd.

1.2. Doelstelling

De doelstelling van dit businessplan is meerledig:

1. Beschrijving van de inhoudelijke en financiële aspecten van het centrumplan. De basis van het centrumplan richt zich op het concentreren van het kernwinkelgebied, het ondergronds parkeren in de directe nabijheid, het autovrij maken van het centrum, het creëren van logische looproutes en het opwaarderen van het publieke domein.
2. Het toetsen aan de (geoperationaliseerde) doelstellingen en randvoorwaarden van het provinciaal gebiedsbeleid, alsmede de specifieke economische doelen die zijn verwoord in de nota ‘Eén groene weldadige stad’;
3. Het beschrijven van de mate waarin de kenmerken en onderscheidende kwaliteit van het centrumplan van Valkenburg, past in het provinciale beleid enerzijds en aansluit bij de visie op de vrijetijdseconomie anno 2020 van Maastricht-Valkenburg anderzijds;
4. De nadere invulling en uitwerking van de economische haalbaarheid.

2. CONTEXT EN UITGANGSPUNTEN

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste achtergronden en uitgangspunten die relevant zijn voor de businesscase nader uitgewerkt. Eerst wordt kort ingegaan op de huidige situatie (2.2.), waarna vervolgens de verschillende beleidskaders en criteria worden besproken (2.3.). De businesscase wordt in relatie tot deze beleidskaders en criteria besproken en getoetst.

2.2. Huidige situatie

De vrijetijdseconomie heeft traditioneel een prominente rol in Valkenburg: zowel het verblijfs- als het dagtoerisme is er goed vertegenwoordigd. Het heeft, naast het traditionele aanbod van cultuurhistorie en natuurschoon, met Holland Casino en Thermae2000 belangrijke toeristische trekkers. Het aantal hotelbedden in Valkenburg is relatief zeer hoog, zeker wanneer de omvang van de gemeente in oenschouw genomen wordt (circa 17.000 inwoners). Valkenburg heeft een groter aanbod dan grotere Nederlandse gemeentes als Utrecht, Breda en Eindhoven. Jarenlang heeft dit omvangrijke aanbod geleefd van het massatoerisme.

Echter, 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. Daarnaast is 'het product' van Valkenburg niet meer geheel van deze tijd (deels verouderd) en is de ruimtelijke kwaliteit door verrommeling wat teruggelopen.

Tabel 2.1. Benchmark omzet per hotelkamer¹

Categorie	Maastricht	Valkenburg	Amsterdam	Nederland
Omzet				
Hotels standaard ²	9.000	6.000	40.000	28.000
Hotels middenklasse/ luxe ³	20.000	16.000		
Prijzen				
Hotels standaard	57	45	77	65
Hotels middenklasse/ luxe	81	110	130	110

Valkenburg ziet zich ook geconfronteerd met de kwetsbaarheid van de regio Zuid-Limburg: 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.

Er zijn echter legio kansen en mogelijkheden deze knelpunten uit de weg te ruimen. Onder andere de gebiedsontwikkeling in synergie met Maastricht en de verbeterde infrastructuur A2/A79 (ontsluiting Emmaberg/Valkenburg) bieden kansen voor Valkenburg. Ze dienen evenwel slagvaardig opgepakt te worden. De laatste jaren wordt er dan ook al hard gewerkt deze kansen optimaal te verzilveren. Hierbij ook marktimpulsen en innovaties zoals ondermeer de vestiging van Landal Cauberg, de verwachte uitbreidingsplannen van Thermae2000 en upgradering van Holland Casino.

¹ Bron: onderzoek ZKA, 2007 (cijfers 2006) en HOSTA (Horwath HTL 2007).

² Hotels van 1 of 2 sterrenniveau en hotels zonder sterrenniveau

³ Hotels met 3-5 sterren.

Eén groene weldadige stad

Om het gebied een structurele impuls te geven en bovenstaande knelpunten uit de weg te ruimen is er een gerichte gebiedsontwikkeling voor Maastricht-Valkenburg in gang gezet. In de gebiedvisie “Eén groene weldadige stad” wordt gezocht naar de synergie tussen Maastricht en Valkenburg. De fysieke verbinding tussen Maastricht en Valkenburg zal in de toekomst gevormd worden door een authentiek City Park, met de Geul als parelsnoer daar doorheen. Maastricht-Valkenburg moet één bestemming worden, met semi-zakelijke markten en wellnessdoelgroepen (incl. zorg) als speerpunten. Valkenburg wordt gepositioneerd als City of Wellness.

‘City of wellness in the heart of Europe’

In 2020 is Maastricht-Valkenburg een vooraanstaande stad in Europa, te vergelijken met Straatsburg of Luxemburg. Het is een ideale bestemming voor ontmoetingen, exposities, festivals en ontspannen weekeindes of korte vakanties. Binnen Nederland is de stad de absolute topper in wellness en kuren, ook in enge zin. Het aanbod kan de vergelijking met vooraanstaande Duitse kuursteden gemakkelijk aan: voldoende theaters, meer festivals en beurzen, een diverser aanbod aan accommodaties en uitgaansgelegenheden, meer klinieken en een aanbod aan wellness dat het predicaat kuuroord meer dan rechtvaardigt.

Bron: ‘City of wellness in the heart of Europe’, ZKA 2008

Doelstellingen

Door de ontwikkeling van Maastricht-Valkenburg als één gebied, wordt er een schaa sprong gerealiseerd, waardoor men zich meer kan profileren op de (inter)nationale markt. Niet alleen op het gebied van toerisme, maar ook ten aanzien van wonen en werken. Daarbij zijn de belangrijkste doelstellingen:

- Bevorderen van het zorgtoerisme, waarbij de wellness-vakanties, incl. hoogwaardig kuren in Valkenburg kansrijk zijn;
- Bevorderen van het zakelijk toerisme, waarbij de focus kan liggen op semi-zakelijke groepen (conferenties, incentives, bedrijfsuitstapjes, exposities etc.), met name in Maastricht;
- Bevorderen van het algehele werk- en woonklimaat van het gehele gebied Maastricht-Valkenburg, ook voor kenniswerkers en jong talent uit de regio.

Indien Valkenburg zich wil kunnen profileren als kuurstad met aanzien en enige kritische massa, zullen de bestaande kwaliteiten en voorzieningen versterkt, verbeterd en uitgebreid moeten worden. Hierbij zijn specifiek de volgende doelstellingen van belang:

- Hogere bedbezetting in de logiesaccommodaties (met name hotels);
- Verbetering van de productiviteit per m² winkelloppervlak;
- Meer structurele en kwalitatieve werkgelegenheid;
- Hogere bestedingen van bezoekers;
- Het verstevigen van het woon- werk- en leefklimaat voor hoogopgeleide kenniswerkers en als ook het versterken van het vestigingsklimaat voor (innovatieve) bedrijvigheid.

In het licht van de voorgaande achtergronden werkt de gemeente Valkenburg aan de Geul en zijn partners aan diverse projecten zoals kwaliteitsverbetering Geuleiland, nieuwe hotelplannen (o.a. Boslust en Cauberg), verbetering ontsluiting (afslag A79 Emmaberg), uitbreiding van Thermae2000 etc. In deze businesscase focussen wij echter op het *Centrumplan Valkenburg*: een opwaardering van het totale centrum, om het overzichtelijker, eigentijdser en aantrekkelijker te maken;

2.3. Beleidskaders

De businesscase “Centrumplan Valkenburg” is - naast de uitgangspunten uit de gebiedsvisie “Eén groene weldadige stad” - getoetst aan de beleidskaders zoals geformuleerd in het programma “Investeren in Ruimte” en “Versnellingsagenda 2008-2011”. Het zwaartepunt van de beoordeling ligt bij deze twee programma’s afzonderlijk, maar er zal bij de beoordeling ook naar samenhang cq. synergie gekeken worden. De uitgangspunten/criteria ten aanzien van provinciaal beleid zijn hieronder toegelicht.

2.3.1. Investeren in Ruimte

Maastricht-Valkenburg is één van de kerngebieden die genoemd zijn binnen het provinciale programma “Investeren in Ruimte”. Dit programma heeft tot doel de kwaliteit van de ruimte te verbeteren, zowel maatschappelijk als economisch, recreatief en cultureel. Dit vraagt om projecten met een duidelijke focus, maar waarbij de samenhang met andere doelen zeker niet uit het oog verloren mag worden. Binnen dit kader is de businesscase getoetst aan de uitgangspunten van dit programma. Voor het beoordelen van de plannen is mede gebruik gemaakt van het afwegingskader van de Provincie Limburg⁴.

Afwegingskader Provincie Limburg

Het afwegingskader van de Provincie Limburg geeft de criteria en instrumenten waarmee projecten getoetst kunnen worden. Deze worden beoordeeld aan de hand van vijf criteria, te weten:

- Coherentie: Draagt het project bij aan de doelen van het programma (in dit geval het programma “Investeren in Ruimte”)
- Legitimiteit: Ligt een rol van de provincie in de rede?
- Effectiviteit: Kunnen de doelstellingen van het project worden gerealiseerd?
- Samenhang: Is er een goede balans tussen economische, sociale en ecologische belangen?
- Efficiëntie: Draagt het project bij aan de welvaart van Limburg / Nederland?

2.3.2. Versnellingsagenda

In de Versnellingsagenda heeft de Provincie Limburg de strategie voor de komende jaren vastgelegd. Deze strategie moet leiden tot een sterke Limburgse kenniseconomie, met voldoende dynamiek en stevig fundament om op lange termijn economische groei te bewerkstelligen. Ten einde deze doelstelling te verwezenlijken zijn in deze Versnellingsagenda drie elementen beschreven:

- Clusters van kracht (Cluster Healthcare, Chemicals & Energy en Agro & Food) waar kansen liggen voor economische ontwikkeling;
- Innovatiekracht van het midden- en kleinbedrijf;
- Sterk ontwikkelende kennisinfrastructuur.

Bij de beoordeling van de plannen zal ook naar mogelijke coherentie met één of meerdere van bovenstaande elementen gekeken worden.

De versnellingsagenda is er ook nadrukkelijk op gericht het woon- en werkklimaat van de provincie te versterken en sociale innovatie te stimuleren. Hierbij valt te denken aan de instroom (en vasthouden) van nieuw talent en aantrekken kenniswerkers van binnen en buiten de provincie.

⁴ Bron: Afwegingskader coalitieakkoord Provincie Limburg, Ecorys Nederland BV, april 2008.

3. CENTRUMPLAN VALKENBURG

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is een analyse gemaakt van de bijdrage van het Centrumplan Valkenburg aan de ambities van de gemeente en het provinciale beleid. Hierbij zal achtereenvolgens worden gekeken naar:

- Uitgangspunt (3.2.);
- Projectbeschrijving (3.3.);
- Aansluiting bij de markt / trends (3.4.);
- Impactraming (3.5.);
- Conclusies (3.6.).

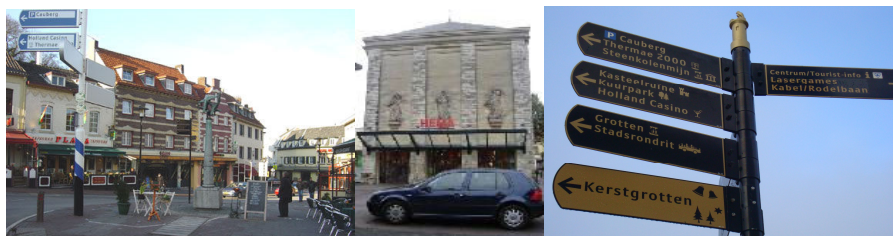
3.2. Uitgangspunt

Naar een kuurstad met hoogwaardig centrum, complementair aan Maastricht
Valkenburg wil zich profileren als kuurstad, naar voorbeelden van Baden-Baden en bad Neuenahr. Hiervoor is ook een aantrekkelijk centrum, dat aansluit bij de wensen van de doelgroepen die daarbij horen, essentieel. Investerings in de kwaliteit van Valkenburg zijn daarbij zeer gewenst. Het winkelcentrum van Valkenburg is namelijk deels verouderd en het historische centrum is in de loop der jaren verrommeld. Op basis van een eerdere studie van BRO presteert de detailhandel in Valkenburg matig: de normatieve productiviteitscijfers (vanuit het landelijke gemiddelde) worden niet gehaald (zie tabel 3.1.).

Tabel 3.1. Productiviteit detailhandel Valkenburg⁵

	Dagelijkse sector	Niet-dagelijkse sector
Totale bestedingen (in mln)	€ 16,4 - € 7,5	€ 25,4 - 30,1
Omzet door toevloeiing	€ 6,4 - € 7,5	€ 10,2 - € 13,5
Vloerproductiviteit (gemiddeld)	€ 5.550	€ 1.600
Normatieve vloercapaciteit	€ 6.500	€ 3.000

Om de ambities uit de gebiedsvisie te verwezenlijken zullen beide gebieden opgewaardeerd moeten en aangepast aan de eisen van de moderne consument (zowel toerist als eigen bevolking). Het hart van Valkenburg moet een aantrekkelijk verblijfsgebied worden met een hoge belevingswaarde: een 'must see' voor de toerist die verblijft in de regio, complementair aan het stedelijke centrum van Maastricht.



⁵ Bron: BRO, Retailstructuurvisie, 2005. (Cijfers zijn inclusief Broekhem).

Zowel door de overheid als door private partijen in Valkenburg is al hard gewerkt om het product Valkenburg een nieuwe impuls te geven. De gemeente werkt aan diverse deelprojecten: een verbetering van de stationsomgeving, verbetering infrastructuur, bereikbaarheid Tuinen van Valkenburg en ook het Centrumplan Valkenburg (inclusief Theodoor Dorrenplein en kwaliteitsimpuls Geuleiland). Bij al deze projecten wordt geïnvesteerd in duurzame kwaliteit. In het kader van deze businesscase wordt nader ingezoomd op het Centrumplan.

3.3. Projectbeschrijving

Nieuw centrum als katalysator

Het Centrumplan behelst de opwaardering en vernieuwing van het winkelcentrum en historisch centrum van Valkenburg. Deze beide centra in combinatie met de natuurlijke omgeving, zouden een trekker moeten worden voor de lokale economie en het toerisme in het bijzonder. De belangrijkste doelen die hiermee beoogd worden zijn:

- Het terugwinnen van de centrumfunctie voor de regiobevolking;
- De toerist naar Valkenburg te trekken en zodoende meer en meer diverse doelgroepen aan te kunnen spreken;
- Het bestedingsprofiel van de toerist te verhogen en het verblijf te verlengen.

Naast deze beoogde resultaten voor het toerisme is het ook nadrukkelijk de bedoeling de aantrekkingskracht van Valkenburg als vestigingsstad voor werknemers (m.n. kenniswerkers) en bedrijven te vergroten.

Figuur 3.1. Impressie Centrumplan Valkenburg



Programma⁶: hoogwaardig gebied voor winkelen en wonen

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

- Winkelaanbod: toevoeging van circa 1.900 m² aan nieuwe winkels, waarvan circa 700 m² de uitbreiding van supermarkt Albert Heijn behelst en circa 1.200 m² toevoeging van nieuwe hoogwaardige winkels. Optioneel is het toevoegen van nog eens 400 m²;
- Wonen: toevoeging circa 40 tot 55 hoogwaardige appartementen;
- Infrastructuur: ondergrondse parkeer capaciteit van 240 tot 250 plaatsen.

Na realisering bedraagt het totale winkelaanbod circa 5.000 m² winkeloppervlak, met een focus op hoogwaardige producten en de beleving van het (historische) centrum.

⁶ Op basis van sleetpresentatie gemeente Valkenburg aan de Geul, 2 december 2008

Als hét symbool voor de overgang tussen het winkelcentrum en het historische centrum wordt de oude Geulpoort herbouwd. De Geulpoort vormt de afronding van het winkelcentrum en het Theodoor Dorrenplein en de toegangspoort tot het historische centrum. De Geulpoort zal via een social return project worden herbouwd en vormt ook gedurende het bouwproces een toeristische attractie. De realisatie van de Geulpoort draagt tevens bij aan de beleving van het historische vestingstadje, waar de Berkelpoort en Grendelpoort ook een belangrijk onderdeel in vormen.

Het historische centrum wordt op veel plaatsten hersteld. De openbare ruimte wordt opnieuw ingericht en met de ondernemers in dit gebied is een traject gestart om te komen tot een sterke profilering van de cultuurhistorische waarden en het tegengaan van verrommeling. Per pand is beschreven welke maatregelen genomen moeten worden om deze kwaliteitsslag te maken. Tevens zullen modelterrassen worden gerealiseerd die de kwalitatieve uitstraling van het gebied zullen versterken. De ondernemers kunnen een subsidie krijgen voor het aanpassen van de gevels, luifels en terrassen. De bedragen die hiervoor benodigd zijn, zijn door de gemeenteraad al toegekend.

Het winkelen in het historische deel van het centrum wordt funshopping: een leisurebeleving rondom retail. De productfocus moet na de realisering van het centrumplan daarom liggen op gifts, slowfood (ook streekproducten), sport/leisure en wellness (persoonlijke verzorging).

Door een deel van de straatparkeerplaatsen te verplaatsen naar een ondergrondse parkeergarage wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de beleving binnen het gebied sterk verbeterd. De verkeersdruk in het centrum zal afnemen en verplaatst worden naar een locatie waar deze stromen beter te reguleren zijn.

Forse investeringen in kwaliteit

De afgelopen jaren is door zowel publieke als private partijen al fors geïnvesteerd in het 'product' Valkenburg. Er heeft een upgrading plaatsgevonden van het bestaande aanbod en nieuwe voorzieningen zijn gerealiseerd. In dit brede ontwikkelingskader valt te denken aan verblijfsaccommodaties (o.a. realisatie Landal Cauberg, uitbreiding Thermae2000 hotel), zorg / wellness (o.a. ontwikkeling zorghotel Cauberg, wellnessboulevard) en historische elementen (kademuren, restauratie Berkelpoort en watermolens). In totaliteit is er in de afgelopen jaren hiermee circa € 210 miljoen geïnvesteerd.

Er staan echter ook nog vele projecten in Valkenburg op stapel, waaronder het Centrumplan. Het centrumplan maakt onderdeel uit van een investeringspakket van nog eens € 150 miljoen in de komende jaren. Hieronder bevinden zich de gebiedsontwikkeling rondom Klooster Boslust (circa € 35 mln), Hotel Cauberg Experience (circa € 15 mln), uitbreiding Thermae2000 (circa 11 mln) en de realisatie van stadsvilla op locatie Villa Via Nova (circa € 8 mln). Specifiek voor het Centrumplan Valkenburg worden de investeringen door de gemeente geraamd op € 55,6 miljoen. Hiervan wordt circa € 17 miljoen besteed aan toevoeging en opwaardering van het winkelaanbod, € 17 miljoen aan het realiseren van appartementen in het centrum en 7 miljoen aan nieuwe voorzieningen op het Theodoor Dorrenplein (herbouw hotel Croix de Bourgonne en realisatie van Italiaans koffiehuis met kunstatelier). Deze investering van in totaal € 41 miljoen zal voornamelijk door private partijen gedaan moeten worden. De overige € 14,6 miljoen voor de ontwikkeling van de parkeergarage en upgrading van de openbare ruimte, komt voor rekening van de gemeente.

De onrendabele top van de vastgoedontwikkeling en openbare ruimte komt uit op € 12,1 miljoen en de onrendabele top van de kwaliteitsslag Parkeren komt uit op € 4,3 miljoen. In totaal € 16,4 miljoen.

Een totaaloverzicht van alle investeringen is te vinden in de bijlage deze businesscase.

Belangrijke rol voor de overheid

Een plan van een dergelijke omvang en complexiteit kan lastig door de markt zelf - veelal MKB - worden opgepakt. Bovendien is men genoodzaakt een deel van de huidige gebouwen en infrastructuur te amoveren. Mede hierdoor ontstaat een onrendabele top, waardoor overheidsinvesteringen nodig zullen zijn. Tevens ontstaat een onrendabele top op de kwaliteitsverbetering van het parkeren. In het centrum van Valkenburg wordt momenteel op straat geparkeerd en dit genereert inkomsten voor de gemeente. Deze inkomsten worden al besteed binnen de totale gemeentebegroting. Dit betekent dat de investering van de parkeergarage afgedekt moet worden door middel van tariefmaatregelen en de extra inkomsten uit een hogere bezetting door een aantrekkelijker centrum. Verder speelt hierbij mee dat Valkenburg nu een systeem van vooraf betalen kent waar geen BTW over de inkomsten hoeft te worden afgedragen en bij de realisatie van een parkeergarage een systeem van achteraf betalen gaat gelden waar wel BTW over de inkomsten moet worden afgedragen. Per saldo resteert door deze factoren een onrendabele top die door de overheid afgedekt moet worden om deze kwaliteitsslag te kunnen maken.

De noodzakelijke innovaties in de relatief kleinschalige toeristische bedrijven zal door de gemeente ondersteund en gestimuleerd moeten worden. Het MKB is namelijk een grote werkgever en van grote economische waarde, maar niet altijd in staat zelfstandig te investeren. Echter, ook private partijen zullen investeringen moeten doen. Hiervoor bestaat reeds draagvlak bij de lokale ondernemers.

De investeringen van de gemeente Valkenburg aan de Geul in openbare ruimte, infrastructuur en imagobuilding fungeren als vliegwiel. Dit zijn investeringen in het publieke domein, die niet alleen ten goede komen aan de lokale ondernemers, maar zeker ook aan de bewoners van het centrum, bezoekers, toeristen en bedrijven buiten het centrum. Het versterkt het profiel van Valkenburg op meerdere fronten.

Voor de medefinanciering van private partijen zijn er al contacten gelegd met mogelijke partners. Onze financiële uitgangspunten van het businessplan zijn bij deze marktpartijen getoetst. De marktpartijen hebben positief gereageerd. Om de haalbaarheid van het project te vergroten zal er samengewerkt moeten worden met een partner die ervaren is op dit terrein en tevens ook voldoende financiële middelen kan aanwenden (zie ook de inhoudelijke aspecten van het ontwikkelproces in de bijlage).

3.4. Aansluiting bij de markt / trends

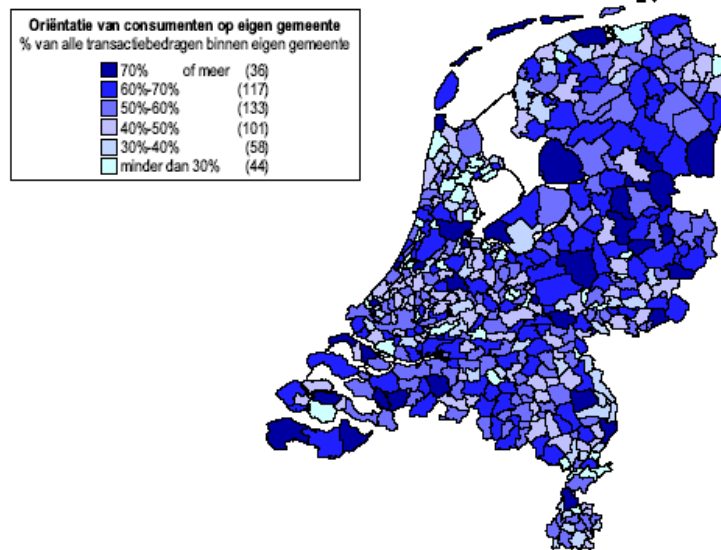
In deze paragraaf wordt ingegaan op de aansluiting op de markt(trends) van de beoogde plannen.

3.4.1. Vraag

Het huidige winkelcentrum van Valkenburg is sterk afhankelijk van de toeristische vraag. De oriëntatie van de inwoners op de eigen gemeente is in Valkenburg met circa 30-40% relatief laag (zie ook figuur 3.2.). Dat betekent een groot deel afkomstig is van buiten de gemeente en derhalve (koop)toerisme betreft. Daarvan behoort een grote meerderheid tot de bovenregionale bezoekers⁷.

⁷ Bron: BRO, Retailstructuurvisie Valkenburg, 2005.

Figuur 3.2. Kooporiëntatie Nederlandse gemeentes⁸

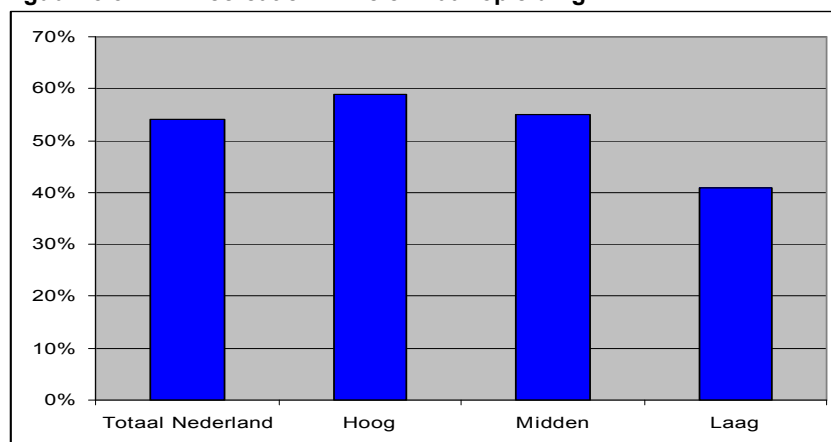


Het winkelen in Valkenburg is onderdeel van het toeristische product, maar het heeft echter nog weinig bekendheid als 'shoppingstad'. Met de realisatie van het Centrumplan kan Valkenburg naast meeliften op de vraag, het aanbod en het imago van Maastricht, ook meer een eigen plaats innemen. Door een goed aanbod neer te zetten, kan in synergie met Maastricht, een win-win situatie ontstaan. Door het aanbieden van een complementair, recreatief winkelaanbod is het nieuwe centrum van Valkenburg ook een verrijking voor Maastricht als winkelstad, waarmee bovendien aanvullende doelgroepen aangetrokken kunnen worden.

Vernieuwd centrum trekt meer hogeropgeleide doelgroepen

Uit onderzoek blijkt dat hogeropgeleiden meer recreatief winkelen dan lager opgeleide doelgroepen. Hierbij kan gesteld worden dat hoe hoger de genoten opleiding, hoe hoger het percentage recreatief winkelenden: 59% van de hogeropgeleiden funshopt met enige regelmaat. In de meeste gevallen hebben hogeropgeleiden ook een hoger inkomen, waardoor ze ook een hoger bestedingsprofiel hebben.

Figuur: 3.3. Recreatief winkelen naar opleiding⁹



⁸ Bron: Rabobank.
⁹ Bron: Marketing-online, bewerking ZKA

Door de focus meer op funshopping te leggen heeft Valkenburg een aanbod dat beter aansluit bij de hoger opgeleide consument.

Funshopping populairste vrijetijdsactiviteit

Funshopping is een relatief nieuwe term, maar verwijst naar een traditionele bezigheid: een dagje de stad intrekken op zoek naar hebbedingetjes. Het is shoppen zonder specifiek doel: shoppen als tijdverdrijf waarbij veel impulsaankopen worden gedaan. Funshopping is de laatste jaren dan ook de meest populaire vrijetijdsactiviteit¹⁰.

Steeds meer funshoppers in Nederland

In Nederland zit het fenomeen de laatste jaren flink in de lift. Dat blijkt uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Volgens het CBS ging men in 2007 134 miljoen keer een dagje funshoppen, tegen 113 miljoen keer in 2002. Vooral in de herfst en in de winter is recreatief winkelen populair.
CBS, 2007

3.4.2. Aanbod

De kern Valkenburg kent een relatief groot winkelaanbod, in vergelijking met plaatsen met eenzelfde omvang¹¹. Sinds 2005 is het aanbod bovendien nog met circa 1.000 m² toegenomen. Het winkelaanbod in Valkenburg kent op basis van cijfers uit 2007 een metrage van circa 15.770 m². Hiervan is het aanbod in categorie mode & luxe het grootste. Dit wordt vooral veroorzaakt door grotere ketens (Hema, Blokker etc.) die groter zijn van opzet en ook onder deze categorie vallen. Tabel 3.2. geeft een overzicht.

Tabel 3.2. Winkelaanbod Valkenburg¹²

Groep	Aantal m ²
Dagelijks	4.708
Mode & Luxe	5.258
Vrije tijd	679
In/Om Huis	4.379
Detailhandel overig	746
	15.770

Met de toevoeging van circa 1.900 m² wordt het totale aanbod met circa 12% uitgebreid (naar 17.670 m²) en krijgt het aanbod een kwaliteitsimpuls en een gedifferentieerder karakter. Het aanbod kent thans namelijk in geringe mate hoogwaardige detailhandel en aanbod in de sectoren niet-dagelijks en vrijetijd (leisure). De omvang van het winkelaanbod in de categorie vrijetijd bedraagt in Valkenburg slechts 0,4%¹³.

Hogere toegevoegde waarde

De gemeente Valkenburg aan de Geul streeft naar een hoogwaardig winkelcentrum, met een hoge toegevoegde waarde. Daarbij is een groot aanbod aan niet dagelijkse en luxe producten van belang. In tabel 3.3. is het toekomstige aanbod in Valkenburg (incl. de toevoeging van 1.900 m²) afgezet tegen hoogwaardige winkelgemeentes in Nederland: Laren, Baarn en Bergen.

Tabel 3.3. Benchmark aanbod Valkenburg – hoogwaardige winkelcentra

¹⁰ CVTO

¹¹ Eerder ook gebleken uit studie BRO: Retailstructuurvisie Valkenburg, 2005.

¹² Bron: Locatus, 2007.

¹³ Ter vergelijking: Laren kent met 13% een aanzienlijk groter aanbod.

	Dagelijks	Niet-Dagelijks
Laren	22%	78%
Baarn	18%	82%
Bergen (NH)	36%	64%
Valkenburg	31%	69%

Uit de tabel blijkt dat Valkenburg ook in de toekomstige situatie over een groot aanbod in de dagelijkse sector beschikt, maar door een verandering van de productfocus en sfeer (met name van de openbare ruimtes) ontstaat meer toegevoegde waarde.

Completer en gevarieerder aanbod Maastricht-Valkenburg

Door in Valkenburg een aantrekkelijker centrum te ontwikkelen, ontstaat er een completer aanbod in het gebied Maastricht-Valkenburg. In het centrum 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, leisure, slow-food en de beleving van het gebied. 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.

3.5. Impactraming

3.5.1. Economische effecten

Stevige economische impuls van circa € 13,5 miljoen

Door een hoogwaardiger aanbod aan winkels, zal de bezoeker per bezoek meer geld uitgeven. Dat heeft enerzijds te maken met de hogere belevingswaarde van het centrum, waardoor de consument meer wordt aangezet tot funshopping en impulsaankopen. Anderzijds biedt het voor de ondernemers de mogelijkheid een betere prijs voor de producten te vragen, zeker als deze exclusief gepresenteerd kunnen worden. Daarbij is het bovendien economisch interessanter om de bestedingen naar een hoger niveau te tillen, dan een toename van het bezoek te stimuleren. Dit laatste vraagt namelijk ook een uitbreiding van de capaciteit en dus investeringen. Voor de productiviteit is eenzelfde aantal bezoekers met een hoger bestedingsniveau effectiever.

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

Tabel 3.4. Haalbare omzetgroei na realisatie Centrumplan Valkenburg

	Aantal m ²	Huidig omzetniveau	Toekomstig omzetniveau	Impuls
Upgrading 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 meer marktconform kunnen presenteren.

De totale impuls van het centrumplan kan worden geraamd op circa € 13,5 miljoen. Daarmee wordt de huidige omzet met circa 25% vergroot. Deze omzetgroei correspondeert met circa 50-60 FTE aan werkgelegenheid.

3.5.2. Overige effecten

Het centrumplan behelst meer dan alleen een upgradering van het winkelaanbod. Er zijn ook effecten op andere beleidsterreinen. De voornaamste te verwachte effecten van het Centrumplan zijn:

- *Synergie Maastricht-Valkenburg*: er ontstaat een complementair aanbod ten opzichte van Maastricht, waardoor er meer combinatiebezoek plaatsvindt en het meer als een aantrekkelijk toeristisch gebied wordt beleefd. Dit heeft een positieve invloed op de positie van Maastricht-Valkenburg in de toeristische markt;
- *Uitstraling*: het centrum van Valkenburg krijgt meer allure en breder aanbod, waardoor er andere doelgroepen aangetrokken kunnen worden. Bovendien wordt de belevingswaarde van het centrum vergroot, dat op zijn beurt zorgt voor een hogere herinneringswaarde. Dit laatste vertaalt zich op termijn in een hogere kans op herhalingsbezoek en meer bestedingen;
- *Zondagopenstelling*: Valkenburg mag als toeristenplaats afwijken van de reguliere winkeltijdenwet. In Valkenburg mogen de winkels 7 dagen per week tot 10 uur 's avonds open zijn. Door de zondagopenstelling te combineren met kleinschalige evenementen, ontstaat een synergie-effect met de horecasector waardoor ook in deze sector de bestedingen zullen toenemen. Tevens zal Valkenburg zich op zondagen in de regio sterker profileren als place to be.
- *Aantrekken en behouden kenniswerkers en talent*: door het toevoegen van hoogwaardige appartementen en stadswoningen in het centrum, ontstaat er ook buiten winkeltijden meer levendigheid, waardoor ook de leefbaarheid en de veiligheid van het centrum verbeterd wordt. Dit heeft ook een positief effect op de aantrekkingskracht op kenniswerkers en jong talent dat nu veelal wegtrekt;
- *Aantrekkelijke leefomgeving*: van een verbetering van de bestaande infrastructuur hebben ook de bewoners van het centrum en de inwoners van Valkenburg in het algemeen profijt;
- *Vliegwiel voor private investeringen*: de ondernemers en bewoners van het centrum gaan zich meer betrokken voelen bij de ontwikkeling van het centrum;
- *Verbreiding doelgroep*: door meer aan te sluiten bij de wensen van de moderne consument kan ook beter de internationale markt worden bediend.

In tabel 3.5. is een overzicht gegeven van de impact van het centrumplan.

Tabel 3.5. Effecten Centrumplan Valkenburg

Sociaal	
Bevolking	++
Consumptie	+
Sociale structuur	++
Maatschappelijke voorzieningen	+
Wonen	++
Veiligheid	+
Natuur en milieu	
Lucht	0
Grondwater	0
Oppervlaktewater	0
Bodem	0
Natuur	0

Economie

Bedrijvigheid	++
Productie	+
Kennis en innovatie	+
Werk	++
Mobiliteit	0
Verkeersinfrastructuur en vervoersystemen	0

3.6. Conclusies

Het Centrumplan Valkenburg biedt concrete maatregelen voor de aanwezige knelpunten: het biedt een goede aanzet tot een structurele verbetering van de productiviteit van retailbedrijven en stimuleert daarnaast meer bezoek en langer verblijf. Het project zorgt voor een economische impuls van circa € 13,5 miljoen.

Het is een totaalpakket, ook als onderdeel van de totale investeringsinspanningen in Valkenburg aan de Geul, op het gebied van wonen, werken en toerisme. Het vult het aanbod in Maastricht aan en daardoor wordt het toeristisch product van Maastricht-Valkenburg op een hoger niveau getild. Door ook wonen toe te voegen ontstaat er een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied in Valkenburg. Het Centrumplan Valkenburg past in de gezamenlijke marktstrategie zoals geformuleerd in de gebiedsvisie "Eén groen weldadige stad". Het vormt een belangrijk element om te komen tot een voldragen kuurstad, die zich internationaal kan profileren.

4. TOETSING AAN BELEID

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de businesscase getoetst aan de criteria zoals vastgesteld in hoofdstuk 2. Eerst zal de inhoud van het centrumplan nog aan de orde komen in een kort resumé (4.2.). Daarna volgt de toetsing van het plan aan de gebiedsvisie (4.3.) en aansluitend aan het provinciale beleid (4.4.).

4.2. Resumé

Centrumplan Valkenburg

Het Centrumplan behelst de opwaardering en vernieuwing van het winkelcentrum en historisch centrum van Valkenburg. Deze beide centra in combinatie met de natuurlijke omgeving, zouden een trekker moeten worden voor de lokale economie en het toerisme in het bijzonder. De belangrijkste doelen die hiermee beoogd worden zijn:

- Het terugwinnen van de centrumfunctie voor de regiobevolking;
- De toerist naar Valkenburg te trekken en zodoende meer en meer diverse doelgroepen aan te kunnen spreken;
- Het bestedingsprofiel van de toerist te verhogen en het verblijf te verlengen.

Het Centrumplan maakt deel uit van een investeringspakket van circa € 210 miljoen in de kwaliteit van het centrum en omliggende gebieden. Het project zelf kent een investeringsniveau van circa € 41 miljoen, grotendeels door private partijen. De economische spin-off die daarmee behaald wordt bedraagt circa € 13,5 miljoen en wordt met name veroorzaakt door hogere bestedingen en een langer verblijf. Hierdoor verbetert de productiviteit van de retailsector én toeristische sector.

4.3. Bijdrage aan Maastricht-Valkenburg

Het centrumplan Valkenburg draagt bij aan de gebiedsontwikkeling van Maastricht-Valkenburg zoals gepresenteerd in de gebiedsvisie "Eén groene weldadige stad". Het geeft Valkenburg meer allure en een meer stedelijk karakter. Door de inzet op een hoogwaardig aanbod, zullen zowel het bezoek als de bestedingen toenemen. Er zal echter ook in geringe mate sprake zijn van enige verdringing: bezoekers die thans het centrum van Valkenburg bezoeken (met een lager bestedingsprofiel) zullen wellicht kiezen voor andere winkelgebieden die meer aansluiten bij hun wensen. Het is lastig deze effecten specifiek te kwantificeren, maar het is duidelijk dat een upgrading van het hart van Valkenburg vooral een positief effect heeft op de productiviteit van het aanbod. Door parallel te investeren in de openbare ruimte en ook wonen in het centrum te stimuleren, ontstaat er een aangenaam werk, woon én winkelgebied als aanvulling op Maastricht

Tabel 4.1. Bijdrage aan doelstellingen gebiedsvisie

	Beoordeling
Internationaal karakter	++
Wellness	+
Zakelijke markt	+
Hoger bestedingsprofiel	++

4.4. Belang voor provincie

Het belang voor de provincie is getoetst aan de hand van het vastgestelde afwegingskader van de Provincie Limburg. De vijf criteria worden hier nogmaals herhaald:

- Coherentie: Draagt het project bij aan de doelen van het programma (in dit geval het programma “Investeren in Ruimte”)
- Legitimiteit: Ligt een rol van de provincie in de rede?
- Effectiviteit: Kunnen de doelstellingen van het project worden gerealiseerd?
- Samenhang: Is er een goede balans tussen economische, sociale en ecologische belangen?
- Efficiëntie: Draagt het project bij aan de welvaart van Limburg / Nederland?

Centrumplan Valkenburg

Coherentie

- Door een verbetering van de structuur en het aanbod in het centrum van Valkenburg ontstaat er een aantrekkelijker aanbod voor hoogwaardige toeristische doelgroepen;
- Uit de voorgaande analyses is gebleken dat er een te lage bezetting van toeristische bedrijven bestaat en de productiviteit van het winkelaanbod thans benedengemiddeld is. Bovendien is de toeristische vraag nog te conjunctuurgevoelig. Er is daarom behoefte aan concrete maatregelen, waardoor er op korte en lange termijn de opbrengsten verbeterd kunnen worden, het verblijf van toeristen verlengd wordt en een verbreding van de bezoekmotieven teweeg kan brengen. Het Centrumplan Valkenburg voldoet aan deze eisen, door:
 - Het centrum als geheel aantrekkelijker te maken, waardoor de toegevoegde waarde kan worden verhoogd;
 - Het aanbod beter te laten aansluiten op dat van Maastricht, waardoor er een completer aanbod ontstaat in Maastricht-Valkenburg;
 - Een aanbod te creëren dat aansluit bij de moderne consument en hogeropgeleide doelgroepen.
- Daarnaast is gebleken dat de bevolking van Valkenburg krimpt en de vergrijzing van de bevolking toeneemt. Voor het op peil houden van het voorzieningenniveau is men grotendeels afhankelijk van de bovenregionale, toeristische vraag. Het centrum van Valkenburg heeft op dit moment te weinig kwaliteit en onderscheidend vermogen om deze markt te kunnen aantrekken. Dit is evenwel nodig voor het verbeteren van de productiviteit en van Valkenburg een hoogwaardig verblijfs- en winkelgebied te maken;
- Het project Centrumplan Valkenburg draagt op alle fronten bij aan het provinciale programma “Investeren in Ruimte”:
 - Maatschappelijk: door een opwaardering van het centrum wordt een verdere verrommeling van het centrum tegengegaan. Het biedt nieuw elan en dynamiek voor het hart van Valkenburg, waardoor er een aantrekkelijk(er) woon- en verblijfsklimaat ontstaat. Door stakeholders (m.n. ondernemers) bij het proces te betrekken ontstaat er bovendien meer verantwoordelijkheid voor de omgeving;
 - Economie: de productiviteit van zowel de retail- als toeristische sector zal naar verwachting stijgen na realisatie van het project. Alleen in de retail is al een economische impuls te verwachten van circa € 13,5 miljoen;
 - Toerisme en recreatie: met de realisatie van het centrum kan Valkenburg meer en andere doelgroepen aantrekken. Het beoogde aanbod op het gebied van funshoppes spreekt ook nadrukkelijk hogeropgeleiden aan met een hoger bestedingsprofiel. Daarnaast

maakt het winkelaanbod in Valkenburg deel uit van het toeristisch product, dat derhalve (indirect) ook verbeterd wordt;

- Cultuur: door het historische centrum op te waarderen en branchering beter te laten aansluiten bij het karakter van Valkenburg (streekproducten etc.) wordt ook de (Limburgse) cultuur beter zichtbaar.

Legitimiteit

- Met de realisering van het centrumplan zijn forse investeringen in het publieke domein (o.a. de openbare ruimte) gemoeid. Door te investeren in de openbare ruimte wordt de aantrekkingskracht op het gebied van wonen, werken en bedrijvigheid van Valkenburg vergroot. Voor dergelijke investeringen ligt er een belangrijke rol voor de overheid: marktpartijen kunnen hiervoor niet tot een optimale oplossing komen. Van marktpartijen kan niet verwacht worden dat er zonder overheidssteun geïnvesteerd wordt, zeker niet omdat de toeristische sector veelal uit MKB-bedrijven bestaat;
- De noodzakelijke innovaties om de doelstellingen te bereiken zijn door het MKB lastig te initiëren. Een voortrekkersrol voor de overheid is daarom gewenst. De overheid brengt partijen samen en kan zorgen voor een gezamenlijke ontwikkelingsfocus. Bovendien zijn overheidsinvesteringen in veel gevallen ook een katalysator voor private investeringen in de kwaliteit van het product;
- Waar de gemeente een voortrekkersrol dient te spelen zijn er echter ook bovenlokale / provinciale belangen: er ligt daarom ook een taak voor de provincie in de rede. Een sterke gebiedsontwikkeling van Maastricht-Valkenburg, met een hoogwaardig aanbod is belangrijk voor de provincie Limburg ten aanzien van werk en wonen. Door het centrumplan wordt bovendien het toerisme in Valkenburg verstevigd, waardoor het provinciaal, landelijk en wellicht internationaal (Zuid-)Limburg beter op de kaart kan zetten. Een afwezigheid van de provinciale participatie kan er toe leiden dat het project een beperktere reikwijdte krijgt, waardoor de beoogde doelstellingen moeilijker te realiseren zijn. Daarnaast biedt een bijdrage van de provincie meer ondersteuning en samenhang, ook in relatie tot de gebiedsvisie Maastricht-Valkenburg;
- De investeringen van de overheid (zowel gemeente als provincie) kunnen zorgen voor een multiplier-effect. De belangrijkste effecten zijn daarbij:
 - Mede investeringen van private partijen / ontwikkelaars;
 - Investeren in de kwaliteit van het product door bedrijven (winkels, verblijfsaccommodaties, wellness etc.);
 - Het bevordert andere lopende projecten;
 - Het zorgt voor behoud en een versterking van de werkgelegenheid.

Effectiviteit

- Op basis van de voorgaande analyses kunnen de projectdoelen met de gekozen maatregelen worden behaald. Dit wordt versterkt doordat de beoogde maatregelen passen in de traditie en structuur van Valkenburg. Ze sluiten aan bij de bestaande kwaliteiten en de ontwikkelingsvisie van de gemeente. Daarnaast zijn de maatregelen niet eenzijdig: ze zijn niet gebaseerd op één trend of één probleem, maar bieden een totaalpakket dat aansluit bij het totale aanbod van toerisme, retail, leisure, wellness, gezondheid etc. en past in de traditie van Valkenburg;
- De haalbaarheid van het Centrumplan wordt daarnaast versterkt door de bestaande projecten, welke al een ontwikkelingsdynamiek hebben veroorzaakt in de gemeente. Investeerders (publiek en privaat) zijn bij deze plannen (totaal investeringen van circa € 210 miljoen) en ook bij het Centrumplan bereid forse investeringen te doen. Het totale investeringsniveau voor het Centrumplan wordt geraamd op circa € 54,5 miljoen.

Samenhang

- Met de realisering van het centrumplan ontstaat er een win-win situatie. Er worden niet alleen economische belangen gediend, maar het project heeft ook positieve effecten op sociaal-maatschappelijk terrein. Voornamelijk de versterking van de woonstructuur in het centrum van Valkenburg is een positief effect van het centrumplan. Wonen in het centrum vergroot de levendigheid en voorkomt verpaupering. Daarnaast heeft het een aantrekkingskracht op doelgroepen die thans minder aan bod komen: kenniswerkers, starters, vitale senioren etc. Hierdoor bestaat er ook samenhang met de provinciale Versnellingsagenda 2008-2011, die sociale innovatie wil stimuleren;
- Ook de ruimtelijke kwaliteit van het gebied Maastricht-Valkenburg wint aan kwaliteit. Er ontstaat meer fysieke en thematische aansluiting op het City Park en het aanbod in Maastricht. Het past daarnaast ook in de helende omgeving van Valkenburg als kuurstad;
- Onbedoelde of negatieve affecten zijn er nauwelijks te verwachten. Met de realisatie van het project is het mogelijk dat de drukte, en mede hierdoor ook de parkeerdruk, toeneemt. Hiervoor wordt echter in het Centrumplan een passende oplossing geboden, door het realiseren van een ondergrondse parkeergarage.

Efficiëntie

- Met relatief geringe middelen kan er voor Valkenburg en de regio een grote spin-off gerealiseerd worden. De realisering van het centrumplan Valkenburg alleen zorgt voor een economische impuls van circa € 13,5 miljoen. Daarmee zorgt het voor een productiviteitsverbetering, waardoor de aanwezige detailhandel meer marktconform zal functioneren. Daarbij moet een toename van het toerisme, langer verblijf, verbetering van de werkgelegenheid en de multipliereffecten nog eens bij worden opgeteld;
- Bovendien zorgt het centrumplan voor een stevigere identiteit van Valkenburg als bestemming, zowel voor de regionale kooptoeerist als de verblijfstoerist die in de omgeving verblijft. Het draagt mede hierdoor bij aan de positionering van Maastricht-Valkenburg als één stedelijk gebied. Door de toevoeging van hoogwaardige winkels kan Valkenburg beter inspelen op de kansen die er liggen op het gebied van funshopping;
- De directe effecten van het centrumplan zijn voornamelijk:
 - Door een grotere focus op hoogwaardig aanbod en als gevolg hiervan de toename van de complementariteit ten opzichte van Maastricht, krijgt het gebied Maastricht-Valkenburg meer concurrentiekracht krijgt op de internationale markt;
 - Het aantrekken van nieuwe en andere doelgroepen met een hoger bestedingsprofiel. Hierdoor stijgt ook de productiviteit en toegevoegde waarde van het winkelaanbod.
- Indirect kan een toename van de (internationale) allure van het gebied en Valkenburg in het bijzonder ertoe bijdragen dat het een interessante bestemming wordt voor de zakelijke markt. Daarnaast passen hoogwaardige producten ook bij het profiel van de 'wellnessgast'.

BIJLAGEN

In de bijlagen treft u aan:

Bijlage 1: Investeringsprojecten van de afgelopen jaren

Bijlage 2: Toekomstige investeringsprojecten

Bijlage 3: Een financieel overzicht van de vastgoedontwikkeling en de herinrichting van de openbare ruimte binnen het Centrumplan

Bijlage 4: Een financieel overzicht van de kwaliteitsslag Parkeren

Bijlage 5: Een beschrijving van het proces dat doorlopen moet gaan worden om te komen tot realisatie van het centrumplan.

Bijlage 6: Overzichtsk kaart

Bijlage 1 Investeringsprojecten afgelopen jaren

Project	Omschrijving	Investeringsniveau
KASTEELDOMEIN DE CAUBERG (Vakantiebungalowpark)	Vervanging van de Europacamping door een hoogwaardig vakantiepark (150 vrijstaande vakantiebungalows en 50 luxe appartementen)	60 miljoen euro investeringen door Livingstone
ZORGHOTEL CAUBERG	Realisatie van 41 zorgeenheden en herstel aangrenzend park	25 miljoen investeringen door Vesteda
WELLNESS SPECIALE DOELGROEP	Realisatie Ronald Mc. Donald huis bij Franciscusoord. Ontwerp architect Hundertwasser.	6 miljoen investeringen door Ronald Mc. Donald
THERMAE 2000	Investeringen in vernieuwingen van het aangeboden product en realisatie van 50 nieuwe hotelkamers	4 miljoen
KADEMUREN CENTRUM VALKENBURG	Behoud kademuren en terugbrengen cultuurhistorische elementen	10,2 miljoen euro investeringen
PARKHOTEL ROODING	Uitbreiding en vernieuwing van dit hotel. Aanleg van een nieuw Kuurcentrum.	1,3 miljoen geïnvesteerd door familie Rooding
RESTAURATIE BERKELPOORT	De Berkelpoort is in 2007 gerestaureerd	450.000 euro
RESTAURANTIE 2 WATERMOLENS	Fransche Molen Oude Molen	1,8 miljoen investeringen door Van de Ven / Coppes en Waterschap 2,2 miljoen investeringen door de vereniging Hendrik de Keyzer en Waterschap
HOTEL JULIANA	Realisatie van een hotel, restaurant en nierdialyse centrum	

Bijlage 2 Toekomstige investeringsprojecten

Project	Omschrijving	Investeringsniveau
KLOOSTER BOSLUST	Investerings in een nieuw concept (135 kamers 5 sterren hotel niveau, conferenties, wellness) in klooster Boslust door KS Beheer uit Amsterdam. Dit wordt een nieuwe Europese diamant voor het zakelijk- en congresterisme.	35 miljoen
HOTEL CAUBERG EXPERIENCE	Investerings in een nieuw hotel op de Cauberg door de familie Richeimer uit Amsterdam. Hotel bevat 135 kamers voor de semi-zakelijke markt en de toeristische markt	15 miljoen
THERMAE 2000	Investerings in 50 nieuwe hotelkamers	11 miljoen
REALISATIE AFRIT BEEKSTRAAT	Hierdoor ontstaat een betere verdeling van het verkeer via de afritten van de A79. Daardoor zal de doorstroming van het verkeer in het centrum van Valkenburg (via de Provinciale wegen) toenemen.	Project is in voorbereiding. Geschatte kosten: 2 miljoen
KASTEELRUÏNE VALKENBURG	De Stichting Kasteel van Valkenburg restaureert momenteel de gehele Kasteelruïne. Verder is de stichting voornemens te investeren in een nieuwe toegang tot de kasteelruïne, een nieuwe erfgoedpresentatiemiljoen euro, verlichting 0,3 voor de kasteelruïne en een verlichtingsproject met Ingo Maurer	Geschatte totale kosten: restauratie 0,9 miljoen euro, nieuwe opgang 1,5 miljoen euro, nieuw restaurant 0,5 miljoen euro, gidsenpand 0,6 miljoen euro, erfgoedpresentatie 1,5 miljoen euro, verlichting 0,3 miljoen euro. Totaal 5,3 miljoen euro
HOTEL CROIX DE BOURGOGNE	Realisatie van het door de oorlog verdwenen hotel Croix de Bourgogne door KS Beheer uit Amsterdam	6 miljoen
HOLLAND CASINO VALKENBURG	Holland Casino is voornemens fors te investeren in vernieuwingen van het product in Valkenburg en aan te haken bij het wellness thema	Investering nog niet bekend.
GEULHALLOCATIE	Op de locatie van de voormalige Geulhal komen woningen en een Martha Flora Huis (voor dementerende bejaarden)	15 miljoen
LOCATIE VILLA VIA NOVA	Woningbouwlocatie direct grenzend aan het centrum van Valkenburg. Hier komen stadsvilla's	10 miljoen

HERINRICHTING STATIONSGBIED	Het stationsgebied wordt aangepast zodat het beter functioneert als openbaar vervoers knooppunt (voor trein en bus). De herinrichting wordt vormgegeven in de stijl die ook voor het centrum gaat gelden.	2 miljoen
HERINRICHTING WILHELMINALAAN	De Wilhelminalaan is een belangrijke verkeersader in Valkenburg. Deze straat heeft momenteel geen enkele uitstraling terwijl vrijwel elke bezoeker deze straat gebruikt. Mede door rioleringsproblemen wordt deze straat versneld heringericht. Daarbij krijgt de straat de uitstraling van een boulevard en worden de materialen toegepast die in de toekomst in het hele centrum zullen worden toegepast.	450.000 euro