

Gemeente Valkenburg aan de Geul
t.a.v. de Commissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer
Postbus 998
6300 AZ VALKENBURG aan de GEUL

Berg en Terblijt, 17 november 2021

Onderwerp: Gebiedsvisie kern Berg

Geachte Commissieleden,

Op 23 november 2021 zult u zich buigen over de Gebiedsvisie Berg en de vaststelling hiervan. Door omstandigheden is de publieke tribune niet geopend en kan de vergadering alleen worden gevolgd via de livestream. Het spreekrecht burgers wordt nu omgezet in de mogelijkheid om een schriftelijke reactie te geven op de plannen. Van deze mogelijkheid willen wij graag gebruik maken als burgers die deel uitmaken van het Bewonerscollectief Kern Berg (i.o). Voor alle duidelijkheid delen wij u mede, dat dit collectief in de stukken wordt aangeduid als Bewonerscollectief Woningstichting of als Bewonerscollectief Laathofstraat, echter het collectief representeert ruim tachtig woonadressen aan de Laathofstraat, Valkenburgerstraat, Dilgaard, Pastoor Pendersstraat en Langen Akker.

In de stukken wordt gewag gemaakt van het feit dat overleg is geweest met de bewoners en ook met ons als Collectief. Hier is geen sprake van geweest. Pas na de inloopsessie in zaal 't Vöske op donderdag 14 oktober 2021, werd duidelijk wat de plannen van de gemeente zijn en is besloten om een Bewonerscollectief op te richten. Naar aanleiding van de brief van 19 oktober die wij aan het College van B&W hebben geschreven, heeft er op 26 oktober 2021 een gesprek plaatsgevonden in het gemeentehuis tussen een aantal vertegenwoordigers van het Bewonerscollectief Kern Berg en de heer Lenders van de gemeente en mevrouw Hermans van het bureau CB5. In dat gesprek hebben wij onze ernstige bezwaren tegen het plan geuit. Het plan creëert een ernstige puist van hoogbouw in het dorpsgezicht met daarbij een zwart gat in het centrum.

Ook blijkt, dat er tegenstrijdigheden staan in de "Gebiedsvisie Berg" die als bijlage bij de stukken is gevoegd. Zo blijkt uit de tekst bijvoorbeeld dat de eengezinswoningen aan de Laathofstraat weg moeten om voldoende parkeergelegenheid te creëren. In de bijbehorende impressie staan deze echter nog steeds ingetekend (Bijlage I, samenvatting).

Het Bewonerscollectief Kern Berg maakt bij deze officieel bezwaar tegen de (uitwerking en uitvoering van de) plannen, zoals ze nu voorliggen. Hieronder vindt u de redenen waarom en welke alternatieven er naar onze mening zijn.

1. Voorlichting en inspraak

- Er was onvoldoende bekendheid met de inloopsessie (plaatjes kijken) op 14 oktober in zaal 't Vöske. Daarom zijn veel inwoners tot op de dag van vandaag nog niet op de hoogte van het voorkeur scenario 4.
- Direct en indirect betrokken bewoners zijn niet of niet goed geïnformeerd. Uit het gesprek met de heer Lenders bleek dat bewust is gekozen voor de huidige opzet van (geen)

informatieverstrekking. Dit leidt echter tot onbekendheid van de plannen bij veel bewoners van Berg en een slechte communicatie naar alle betrokkenen. Er is alleen gesproken met stakeholders en andere belanghebbenden.

- Het filmpje op de website waarnaar wordt verwezen, bevat geen concrete informatie. Er worden algemene verhalen verteld zonder duidelijk te maken waarom scenario 4 de voorkeur heeft en er überhaupt een nieuwe kern moet komen.
- Er is geen sprake van een breed gedragen inspraak en discussie.
- Het is niet duidelijk waarom dit plan er moet komen (nieuwe kern). Het argument van toekomstbestendigheid voor het dorp kan op vele manieren worden ingevuld.
- In het raadsbesluit van 21 juni 2021 is de voorkeur gegeven aan scenario 4. Tevens werd besloten de communicatie op te starten via de geëigende wegen. Pas op 14 oktober is een eerste “communicatiemoment” naar de bewoners in de vorm van een inloopsessie. Slechts weinigen waren hiervan op de hoogte m.u.v. de stakeholders.

2. Argumentatie

- Er is geen duidelijke argumentatie waarom een nieuwe kern moet komen (stedenbouw), waar alle publieke functies worden geconcentreerd. Juist de spreiding van de functies over het dorp, zorgen voor meer contactmomenten tussen de bewoners en houden het dorp levendig.
- Er is geen argumentatie waarom de Plus deel moet uitmaken van de nieuwe kern. Het is al jaren zo, dat deze supermarkt een bron van overlast is van geluid, autoverkeer door het dorp, etc. Verplaatsing, zoals in scenario 4 voorgesteld, is het verplaatsen van problemen naar een ander deel van het dorp. Door deze supermarkt ook nog te combineren met de andere publieksfuncties in het dorp, wordt een enorme drukte gecreëerd in en om de nieuwe kern.
- Er zijn geen duidelijke argumenten waarom de Plus niet kan blijven op de huidige locatie en moet verkassen naar een andere plek in het dorp.
- Er zijn geen duidelijke argumenten waarom de Plus bij een eventuele verplaatsing in de dorpskern moet blijven en niet naar de rotonde bij Groenrijk kan gaan of naar het terrein naast garage Biermans. Ook zijn er andere mogelijkheden langs de Rijksweg, zoals het weiland bij de kruising Rijksweg/Lindenstraat/Slakweg. En last but not least: het terrein van het voormalige gemeentehuis van Berg en Terblijt, waarbij de Plus aan de Rijksweg kan worden gesitueerd, zodat alle verkeer via de Rijksweg de Plus kan bereiken.
- Waarom moeten de woningen aan de Laathofstraat/Valkenburgerstraat worden afgebroken? Al 40 jaar genieten ouderen van het dorp van hun seniorenwoning en bijbehorend tuintje! Er is veel onderling contact en men biedt regelmatig elkaar de helpende hand. Het sociale contact is er overduidelijk aanwezig. Je kunt het deze mensen niet aandoen om in een appartement te gaan wonen, waar vereenzaming op de loer ligt. De huurwoningen aan de Laathofstraat zijn vorig jaar nog volledig gerenoveerd en de huurders genieten volop van hun woning en tuin. Inleveren voor appartementen? Nee toch! Zeker bij het huidige gebrek aan woonruimte met tuinen.
- Bij de uitvoering van het scenario, vindt er een fikse kapitaalvernietiging plaats. Afbraak van vrij nieuwe en ook gerenoveerde gebouwen (Plus, huurwoningen, bibliotheek, sportruimte De Kilo, MIK, etc.) moet plaatsvinden.

3. Compact centraal hart, clustering publieke functies

- Dit uitgangspunt leidt tot een concentratie van alle in het dorp aanwezige functies op één plek.
- Met als gevolg een concentratie van alle verkeer op één plek.
- Met als gevolg een samensmelten van alle verkeersstromen (hetgeen door verkeerskundigen wordt verfoeid en absoluut afgeraden!) van schoolgaande jeugd met vrachtverkeer, auto's van bezoekers school/Plus, etc. Een uiterst gevaarlijk scenario!!! Kinderen die op hun fietsjes of te voet naar school gaan, gaan in deze verkeersstromen op en lopen enorme risico's.
- Alle verkeer naar de nieuwe kern wordt geleid over de Valkenburgerstraat/Pastoor Pendersstraat/ Langen Akker en Bossgaet. Een stuk Valkenburgerstraat wordt verkeerssluw gemaakt ter hoogte van het zorgcentrum (Concreet: een 15 Km bord plaatsen volgens de medewerkster van CB5. Wie gaat dit handhaven?). Echter de volgende problematieken zijn op dit moment al aanwezig.

1. Verkeer komende over de Vogelzangweg naar de nieuwe kern: smalle weg met een mix van alle verkeersstromen (wandelaars, fietsers, auto's en vrachtauto's met daarbij schoolgaande kinderen op de fiets die vaak stil staan in de helling.

2. Onoverzichtelijke t-splitsing Vogelzangweg/Langen Akker met een veelvoud van verkeersborden.

3. Vanaf de Geulhemmerberg (met de nodige verkeersproblematiek) onoverzichtelijke kruising van de Geulhemmerberg met de Blokbrekerstraat/Langen Akker/Pastoor Schepersstraat.

4. Onoverzichtelijke kruising Meldermunsterweg/ Langen Akker met de Dr. Goossensstraat evenals de kruising Mariamunster/Langen Akker met de Pastoor Pendersstraat.

5. Allemaal smalle wegen met op veel plaatsen ook nog eens veel geparkeerde auto's op de rijbaan.

6. De Valkenburgerstraat is vanwege de verkeersproblematiek in het verleden in een nieuw jasje gestoken om doorgaand vrachtverkeer en auto's zo veel als mogelijk te remmen en te weren.

Bovenstaand allemaal argumenten om de Langen Akker en de aanpalende straten verkeerssluw te houden, evenals de Valkenburgerstraat. Echter in het voorgelegde scenario 4 wordt geen rekening gehouden met bovenstaande problematieken en het feit dat de infrastructuur niet geschikt is om nog meer verkeer aan te kunnen door het vestigen van alle publiekstreckende elementen op één plek. De kern Berg leent zich simpelweg niet voor het verwerken van grote verkeersstromen naar één punt. De diversiteit door het gespreid plaatsen van publiekstreckende faciliteiten houdt Berg tot nu toe leefbaar. Zo veel als mogelijk moet ernaar gestreefd worden om de kern Berg zo verkeerssluw mogelijk te houden en verkeer te weren. De Rijksweg en het traject Geulhemmerweg/Grote Straat/Rijksweg moeten de hoofdaders zijn en blijven. Publiekstreckende faciliteiten moeten zo dicht mogelijk bij of aan deze wegen worden gesitueerd.

In het afwegingskader gebiedsvisies kernen Valkenburg aan de Geul d.d. 21 mei 2021 opgesteld door Arcadis staat op pagina 5 bij verkeer en parkeren: "... Daarnaast moeten de voorzieningen goed bereikbaar zijn, zodat er minder verkeer door de kern zelf rijdt. Het is daarnaast belangrijk dat het aspect sociale veiligheid in acht wordt genomen in het openbaar toegankelijke gebied, waardoor overlast beperkt wordt. Meer parkeren draagt niet bij aan de kwaliteit van de leefomgeving (verblijfskwaliteit) ..." Het versterken van verkeer in een omgeving waar kinderen naar school gaan en spelen, staat hier in een schril contrast met de wens om meer veiligheid in acht te nemen. Gelet op alle bovenstaande zaken inzake verkeersveiligheid en verblijfskwaliteit, kunnen wij geen andere conclusie trekken dan dat

scenario 4 een ramp is voor vermelde elementen en juist het tegenovergestelde bewerkstelligt van wat Arcadis als leidraad heeft gesteld.

- Het compact centraal hart leidt tot een nog slechtere luchtkwaliteit (die door het Longfonds nu al als matig wordt aangeduid) in de directe omgeving door nog meer luchtvervuiling door uitstoot van vrachtauto's, startende auto's, etc. en drukkere verkeersstromen.
- Een enorme toename van overlast door het verkeer in dit deel van het dorp, dat alle dagen van de week blijft doorrazen van 's morgens vroeg tot 's avonds laat.
- Er zal een overbelasting plaatsvinden van de wegen rond de kern. Met name van de Langen Akker, Bossgaet, Valkenburgerstraat en Pastoor Pendersstraat/Dr. Goossensstraat.
- De geluidsoverlast zal enorm toenemen ten opzichte van het huidige niveau door het concentreren van de publieke functies. Van de Plus (laden/lossen, achteruitrijden vrachtauto's, af- en aanrijdende auto's en deuren dichtslaan, glascontainers, winkelkarretjes, rolcontainers, etc.) tot en met dichtslaan deuren van auto's etc.

4. Winkelaanbod

- Het dorp kende verschillende winkels. Twee slaggers, twee bakkers, diverse kruidenierswinkels, twee schoenmakers, een fietsenmaker, etc.
- De afgelopen paar jaren zijn de volgende winkels verdwenen of na pogingen om te overleven, weer gestaakt: bakker, cadeauwinkel, groentewinkel, drogist, kapper, slager, bloemist, dierenspecialzaak, drankhandel.
- Wie wil er nog aan de slag gaan met een nieuwe winkel in het dorp? De praktijk heeft immers uitgewezen dat het erg moeilijk is om een nieuwe winkel te openen en rendabel te maken. Daarbovenop komen ook nog de internetaankopen die een enorme vlucht hebben genomen. Leegstand van de winkels is een reëel gevaar!

5. Dorpsgezicht

- De voorgestelde hoogbouw past niet in een dorp als Berg. Dat is iets voor een stad of hooguit Valkenburg. Kijk maar eens naar Akkerstaete en het zorgcentrum. Het dorpsgezicht met lage gebouwen moet worden behouden! Zoals het er nu voor staat in de plannen wordt een puist van hoogbouw in het dorpsgezicht gecreëerd, bestaande uit de hoogbouw van de Dilgaard, het zorgcentrum, de sporthal, het nieuwe Samenwerkend Kindcentrum, het nieuwe gezondheidscentrum en de Plus. Allemaal bij elkaar op één plek in het dorp.
- Hoge gebouwen bij elkaar met winkels en een Plus is esthetisch niet verantwoord. Een goed voorbeeld van hoe het hier gaat worden is de nieuwe dorpskern in Margraten (tegenover de kerk). Dat heeft dezelfde ingrediënten (en minder hoogbouw) als dit plan.
- Scenario 4 creëert een zwart gat in het dorp. Het voorgestelde plein wordt in alle 4 de richtingen "ommuurd" door hoge gebouwen van meerdere lagen. Op de tekening ziet het er allemaal mooi uit met ingetekend groen etc., maar de realiteit is anders.

6. Overlast

- Naast de reeds eerder vermelde overlast van verkeer e.d. bestaat het reële gevaar van hangjongeren en baldadige jeugd op het pleintje en in de avonduren op het schoolplein (zoals nu ook al het geval is) en bij eventueel leegstaande winkelpanden.

7. Privacy

- Door de hoogbouw wordt de privacy van vele omwonenden ernstig aangetast (ook voor de bewoners van de nieuw te bouwen appartementen en patio's).

- Een doorkijk vanaf de hoogbouw in woningen en tuinen kan niet worden voorkomen. De huidige privacy die enorm op prijs wordt gesteld, wordt volledig aangetast.

8. Planschade

- Nu al is er schade ontstaan voor vele bewoners die in of rond de nieuw te vormen dorpskern wonen. Door de plannen komen de huidige huizenprijzen onder druk te staan, gezien alle hiervóór genoemde argumenten. Deze schade kan alleen worden opgeheven, door zeer omzichtig met de plannen om te gaan en deze te herzien. Of volledig af te zien van de plannen. Bij het doorvoeren van scenario 4 zullen vele planschadeclaims volgen.

9. Kapitaalvernietiging

- Doorvoeren van het plan is een grote kapitaalvernietiging, zoals eerder al gesteld. De Plus is pas verbouwd en de huurwoningen zijn vorig jaar volledig gerenoveerd. De seniorenwoningen kunnen worden gerenoveerd. De bibliotheek en de sportruimte van de Kilo en de aanpalende gebouwen van MIK etc. zijn nog goed bruikbaar. Het opnemen van deze gebouwen in een nieuw te vormen Samenwerkend Kindcentrum verdient de voorkeur.
- Het zuinig omgaan met grondstoffen wordt geweld aangedaan, indien alle voornoemde panden worden gesloopt. Hoe milieubewust is de gemeente?

10. Financieel

- Tijdens het gesprek kwam naar voren dat de gemeente Valkenburg aan de Geul alleen de kosten voor het nieuw te bouwen Samenwerkend Kindcentrum voor haar rekening neemt. Het overige deel van de plannen komt voor rekening van de andere deelnemers/organisaties.
- Zoals ook uit de aanvullende notitie van het onderzoek van Arcadis (bijlage 5 “Memo gebiedsontwikkeling kern Berg “, SOB overleg 1 juni 2021) blijkt, is de financiële paragraaf niet gebaseerd op kostenkengetallen. De berekening is gebaseerd op een “deskundigeninschatting”. Het lijkt ons een bijzondere uitdaging om dit scenario 4 financieel door te rekenen. Het afkopen van een supermarkt en het onteigenen van 23 woningen van een corporatie (die aan strikte regels gebonden is!) lijkt ons een financiële uitdaging. Zeker als daar ook nog betaalbare woningen voor terug moeten komen. Valkenburgerstraat 52 komt in alle scenario’s als ontwikkellocatie naar voren. Dit pand heeft jaren te koop gestaan. Nu is het recent gekocht door de eigenaar van de supermarkt. Waarom heeft de gemeente deze locatie niet gekocht? De aankoopprijs die nu zal moeten worden geboden zal dan ook aanzienlijk hoger zijn dan de oorspronkelijke vraagprijs. Of is het de bedoeling dat er een ruilhandel komt?
- Is er bij contact met de Woningstichting Berg en Terblijt ook gesproken over welke woongelegenheden de huurders -die moeten verhuizen- in Berg krijgen aangeboden? Is er daarbij een inschatting gemaakt van de kosten als gevolg van rechtszaken en verhuiskosten bij een eventuele verplichte verhuizing van deze huurders? Wij hebben uit ons netwerk begrepen dat dit soort zaken langdurig kunnen lopen. De kosten zullen weliswaar door de Woningstichting betaald worden maar zullen zich vertalen in het afkoopbedrag dat de gemeente moet betalen voor de woningen.
- Omwonende huizenbezitters zullen niet zondermeer accepteren dat hun woningen door de plannen in waarde zullen dalen. Diverse claims en eventuele rechtszaken in het kader van planschade zullen volgen.
- In het raadsbesluit van 21 juni 2021 wordt aangegeven dat de gemeente geen risico kan en zal dragen bij de grondexploitatie en de verticale opbouwen. Een woningstichting mag dat wettelijk gezien bij dit soort projecten niet doen. Dat impliceert dat er een commerciële projectontwikkelaar bij betrokken gaat worden, die aan het project geld wil verdienen. Dat

betekent dat er dan gekocht moet worden of dat de huurprijs omhoog gaat. De te slopen woningen zitten in het sociale huursegment. Welk huurniveau krijgen de nieuwe appartementen?

- En worden de bewoners van de seniorenwoningen uit hun woningen gezet en in een waarschijnlijk duurder of kleiner appartement geplaatst? Denk hierbij ook aan het sociale welzijn!
- Gelet op bovenstaande punten willen we graag een duidelijk beeld hebben over hoeveel publiek geld hier verloren gaat. Zodra de businesscase over dit project beschikbaar is, willen we daar graag kennis van nemen.

11. Behoud gezichtsbepalende bomen

- Het schoolterrein is omgeven met grote en monumentale bomen. Deze moeten worden behouden. Zij zijn bepalend voor het dorpsgezicht en zorgen voor de opvang van oplopende CO2 waarden. Hetzelfde geldt voor de bomen op het schoolterrein. Ook deze moeten zoveel als mogelijk worden behouden.
- Dit past ook binnen de in het plan vermelde klimaatadaptiviteit, hittestress en vergroening.

12. Voorstel

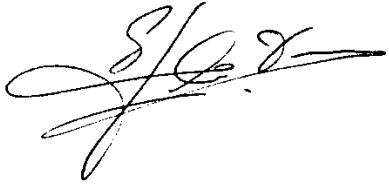
- De Plus blijft waar hij is of wordt verplaatst naar de Rijksweg. Dat wil zeggen de rotonde bij Groenrijk, het terrein naast garage Biermans, het terrein aan de Rijksweg/Lindenstraat of aan de Rijksweg op het terrein van het voormalige gemeentehuis met de verkeersstroom van en naar de Rijksweg.
- De seniorenwoningen en huurwoningen aan de Laathofstraat/Valkenburgerstraat blijven behouden en worden niet afgebroken.
- Handhaven van de doorgaande route Valkenburgerstraat voor de spreiding van de verkeersstromen.
- Op het schoolterrein een nieuw te bouwen Samenwerkend Kindcentrum en eventueel gezondheidscentrum. **Echter geen hoogbouw!!!! Geen winkels, lunchroom, ontmoetingsruimte.**
- Handhaving van bestaande bomen aan de buitenzijde van het schoolterrein en indien mogelijk ook op het binnenterrein.
- Behouden van de gebouwen van de bibliotheek, MIK en de sportruimte van de Kilo en deze integreren in het nieuw te bouwen Samenwerkend Kindcentrum.
- Verdelen van de parkeerplaatsen aan de Noord- en Zuidkant van het plein (spreiding van het verkeer).
- Behoud van spreiding van de publiekstrekkende faciliteiten, die de interactie tussen de bewoners in het dorp in stand houden en bevorderen.

13. Alternatief

- Samenwerkend Kindcentrum en gezondheidscentrum als één gebouw met bibliotheek en sportruimte integreren.
- Woningbouw in de vrije sector aan de Langen Akker noordzijde van het schoolterrein. Nutsvoorzieningen liggen er al. Het terrein is in feite bouwrijp. De opbrengst van de bouwgrond ligt tussen de 750.000 tot 900.000 euro. Dit geld kan mede dienen ter financiering van het nieuwe Samenwerkend Kindcentrum.
- Eventueel woningwetwoningen, echter geen hoogbouw.

Vertrouwende op een weloverwogen beoordeling van de te behandelen voorstellen, teken ik, mede namens alle deelnemers aan het Bewonerscollectief Kern Berg, met hoogachting en vriendelijke groet,

Patricq Houten

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Houten', written in a cursive style.

Langen Akker 120
6325CN Berg en Terblijt