

30-05-2023 Commissie vergadering Fysiek domein mbt voormalige Ahoy

Geachte leden van de commissie Fysiek domein,

Mijn naam is Josine Walschot en samen met een aantal buurtbewoners vertegenwoordigen wij hier tientallen gezinnen van de Oranjelaan, de Emmalaan, de Koninginneweg en van de Kerkstraat.

Het doel van onze aanwezigheid is om context te geven aan de informele aanvraag die de nieuwe eigenaar van het pand op de hoek Koninginneweg/Wilhelminalaan heeft ingediend bij de gemeente onder de naam 'Plan Hotel Prins Hendrik', plaatselijk beter bekend onder de naam Ahoy.

Na afloop van deze vergadering zullen wij voor u de volgende tekst mailen naar de griffier.

Eerst wat historie.

Eind 2021 vernamen wij dat iemand de voormalige Ahoy zou hebben aangekocht en hier o.a. een dansgelegenheid in wilde vestigen. Wij hebben toen meteen bij de gemeente ons bezwaar kenbaar gemaakt tegen deze horeca invulling. N.a.v. dit bezwaar kregen wij de vraag van de gemeente om hierover in gesprek te gaan. In dit gesprek is ons toen te kennen gegeven dat een aanpassing van het bestemmingsplan geen optie was en dat wij feitelijk pas in bezwaar kunnen gaan nadat het voornemen tot het geven van de vergunning is gepubliceerd. Aangeboden werd om een gesprek voor ons te organiseren met zowel de gemeente als de nieuwe eigenaar

Hieruit resulteerden twee gesprekken, in februari en oktober 2022.

Tijdens deze laatste bijeenkomst deelde de nieuwe eigenaar met ons zijn plannen middels een eerder al aan de gemeente gegeven presentatie. Ook gaf hij aan dat hij voornemens was om vakantieappartementen te realiseren in de tussentijds aangekochte panden Wilhelminalaan 57, Wilhelminalaan 59 en Koninginneweg 3, waarbij het pand Koninginneweg 3 daarnaast blijkbaar ook nog moet gaan dienen als toilet/gardarobe ruimtes voor de horeca en als plek voor de aan- en afvoer van goederen.

De parkeerplaats aan de Emmalaan is gekocht voor het toekomstige personeel.

Tijdens deze bijeenkomst hebben wij duidelijk stelling genomen tegen een aantal plannen en de nieuwe eigenaar gewezen op de gevolgen van dit totaal-concept voor de leefbaarheid van de hele buurt. Het pand waarbinnen hij dit totaal-concept wil verwezenlijken ligt tenslotte in een woonwijk, het wordt enkel omringd door woonhuizen.

Tijdens een buurtbijeenkomst hebben wij de plannen gedeeld met gezinnen woonachtig in de 4 genoemde straten. Deze plannen werden met grote verbazing en afgrijzen ontvangen.

Gaf de voormalige Ahoy al overlast, het gepresenteerde totaal-concept gaat vele malen verder dan de toenmalige bestemming van de Ahoy.

In het gepresenteerde totaal-concept is, naast horeca en dancing, nog extra opgenomen: een terras aan de Koninginneweg; dakterrassen; meerdere horeca gelegenheden; ruimere openingstijden en vakantieappartementen. Deze laatste ook in de andere drie aangekochte panden.

Dit laatste betekent dat er woonruimte onttrokken wordt aan de toch alle krappe voorzieningen in Valkenburg, dat er naar verwachting substantieel meer overlast voor de omwonenden is en dientengevolge een volledig veranderde identiteit van het woongebied.

De Ahoy, vroeger een begrip in Valkenburg en omstreken en bij velen in het geheugen gegrift.

Vraag bijvoorbeeld dhr. Noordermeer (hier aanwezig) maar ook andere bewoners naar hun ervaringen en u krijgt verhalen over o.a. geluidsoverlast door de muziek, door dronken bezoekers, vechtpartijen, urine in de portieken en de overlast van aan- en afvoer van materieel alsmede volledige afwezigheid van handhaving. Uit die tijd stamt dan ook het hoge hek voor zijn woning.

De Ahoy is 12 jaar geleden niet voor niets op last van de gemeente voorgoed gesloten.

In die 12 jaar dat het pand nu gesloten is, zijn in de nabije omgeving meerdere huizen gekocht en opgeknapt. Een horeca concept van deze omvang zal ertoe leiden dat bewoners of toekomstige bewoners minder of niet zullen investeren in de woonhuizen met alle gevolgen van dien voor het woongebied. Een goed vergelijk is de status voor en na sluiting van de Ahoy.

Het is nu een mooi stukje Valkenburg, idyllisch, een woongebied waar mensen van alle leeftijden in harmonie samen wonen. Jongeren, ouderen, alleenstaanden en gezinnen met jonge kinderen. Een rustig stukje Valkenburg, soms wat verstoord door evenementen. Maar dat hoort erbij, Valkenburg heeft het toerisme nodig. Maar Valkenburg heeft ook zijn inwoners nodig. Zonder leefbaarheid geen inwoners, zonder inwoners geen idyllisch Valkenburg. Kijk maar naar sommige verkrotte panden in de gemeente.

U zou nu kunnen stellen dat de nieuwe bewoners in de wijk toch wisten dat de Ahoy daar lag.

Dat klopt.

Maar daarvan is altijd gedacht dat dit pand ooit zou worden omgebouwd voor bewoning, voor appartementen die Valkenburg zo goed kan gebruiken.

U zou nu kunnen stellen dat de nieuwe eigenaar zich op een ander publiek richt.

Dat klopt.

Daar richt hij zich op, op het zogenaamde hogere segment. Maar wat verstaat hij hieronder en wat is het verschil met het niet hogere segment?

De late openingstijden en de dancing lokken ook gemakkelijk ongewenst publiek, bijvoorbeeld publiek dat na sluitingstijd van andere horecagelegenheden uit de verre omtrek hier nog even uit wil gaan. Hoeveel bezoekers kan die dancing hebben?

Relevant is ook dat de nieuwe eigenaar zelf niet in Valkenburg woont en het concept zelf niet zal uitbaten. Hij zoekt nog een exploitant. Dan blijft de vraag, heeft een exploitant dezelfde uitgangspunten als de nieuwe eigenaar? Uiteindelijk moet er toch gewoon winst worden gemaakt.

U zou nu kunnen stellen dat de exploitant zich moet houden aan wet- en regelgeving.

Dat klopt.

Maar wet- en regelgeving worden nogal eens overtreden. Dan moet er worden gehandhaafd. Inherent aan handhaving is dat deze veelal plaatsvindt ná aanvang, dus tijdens de overtreding.

Dus er is al overlast die vaak eerst gemeld moet worden door degene die de overlast ervaart.

Daarbij komt dat niet alle overlast onwettig is. Denk aan buiten praten, roken, rolkoffers, aan- en afvoer van goederen, taxi's en het signaal van achteruitrijdende vrachtwagens.

Geluid draagt ver.

Dat betekent wel overlast maar geen mogelijkheid voor handhaving.

U zou nu kunnen stellen dat er toch overleg is tussen de nieuwe eigenaar en de buurtbewoners.

Dat klopt niet.

De twee gesprekken met de nieuwe eigenaar en de gemeente zijn tot stand gekomen na initiatieven van ons, en daar heeft geen overleg plaatsgevonden maar was sprake van 1 richting-verkeer waarbij enkel plannen werden gepresenteerd.

Ondanks de omgevingswet en het participatiebeleid dat het initiatief neerlegt bij de nieuwe eigenaar heeft hij hierin nog geen enkele actie ondernomen.

Graag vat ik het voorgaande samen aan de hand van de 3 in het informele verzoek opgenomen doelstellingen:

1. Het in oude glorie herstellen van het pand Hotel Prins Hendrik.

Hier kan niemand tegen zijn. Het is een mooi en statig pand dat al ruim 12 jaar een doorn in het oog is voor de hele omgeving. Het pand verdient het om in al zijn grandeur te worden hersteld.

Echter, het realiseren van het totaal-concept is hiervoor geen vereiste.

En ook al zullen de herstel werkzaamheden tot overlast leiden voor de omwonenden, hier gaan de kosten voor de baat.

2. Een bijzondere uitgaansgelegenheid toevoegen aan Valkenburg.

Strategisch een goede zet van de eigenaar om het plan te vernoemen naar het oude hotel en niet naar de dancing Ahoy. Het pand mag dan wel de uitstraling krijgen van het vroegere hotel, het totaal-concept zal zelfs leiden tot meer overlast dan de voormalige Ahoy. Mogelijk ook in andere vormen maar wel continue, mogelijk op elk uur van de dag en op elke dag van de week.

3. Een impuls geven aan het zwaar getroffen gebied rond de Geul na de watersnood.

Wij zijn overvallen door het water, onze huizen waren beschadigd en onze inboedels deels weg.

Nu worden we wederom overvallen. Nu door dit totaal-concept, plannen met hoge negatieve impact op de buurt.

Neemt u van mij aan dat wij vrezden, meer te gaan lijden onder de verwezenlijking van dit totaal-concept in de voormalige Ahoy en de aangekochte woningen dan destijds van het water.

Toen was er was licht aan het einde van de tunnel.

Dit totaal-concept zal ons echter leefbaarheid afnemen en de identiteit van het woongebied,

dit zonder licht aan het einde van de tunnel.

Dit totaal-concept zal nagenoeg 24 uur per dag 7 dagen per week invloed hebben op ons welbevinden en tast het leefklimaat van ons valkenBURGERs aan.

Na eerst een tsunami van water nu een tsunami van (nacht)overlast?

Geacht commissie, wij roepen u op om op te staan voor de inwoners. Het algemeen belang van vele Valkenburgers wordt direct en permanent geschaad ten faveure van 1 ondernemer/exploitant, mocht dit totaal-concept worden doorgezet. U heeft de kracht en de macht om deze ontwikkeling nauwgezet te volgen. Wij hebben er vertrouwen in dat u in uw belangenafweging de stem van de burger stevig meeweegt en daar waar nodig het college aanspreekt op haar taak en positie.

Geachte commissie, wij danken u voor uw aandacht en horen graag als u vragen heeft.