

Berg en Terblijt, 03 januari 2025

Onderwerp: Parkeerterreintje Gondulphusstraat

Geachte leden van de raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Bij uw raad is d.d. 12092024 een verzoek (C 223-1237896) binnengekomen om 10 openbare parkeerplaatsen nabij het voormalige gemeentehuis in Berg en Terblijt aan de openbaarheid te onttrekken. Bij brief van 04102024 (Z.1237896) bericht het college voornemens te zijn uw raad te verzoeken tot daadwerkelijke onttrekking over te gaan. Deze openbare parkeerplaatsen zijn echter ook voor de omwonenden, die niet om onttrekking hebben gevraagd, van groot belang.

Bij mail van 24 oktober 2024 heb ik gevraagd deze omwonenden te betrekken bij de afhandeling van het verzoek. De ambtelijke reactie bij mail van 30 oktober 2024, loog er niet om: ik kreeg slechts het advies om de bekendmakingen voor mijn buurt in de gaten te houden. Een onbegrijpelijke reactie. Ik verwacht dat indachtig artikel 1.3. lid 3 a van de Omgevingswet (wijziging van het gebruik van de fysieke leefomgeving) alsnog alle omwonenden bij de aanvraag actief worden betrokken. Immers, het gebruik van de fysieke leefomgeving dreigt onmogelijk te worden gemaakt.

Slechts 5, niet 10, van deze parkeerplaatsen zijn naar mijn mening openbaar en dienen als zodanig gehandhaafd te worden. Het kan en mag niet zo zijn, dat een projectontwikkelaar 14 beschikbare parkeerplaatsen omvormt tot tuin c.q. fietsenstalling, en vervolgens de resterende 10 parkeerplaatsen, waarvan 5 openbaar, verhuurt. Het college van burgemeester en wethouders wil hier aan meewerken en negeert de belangen van de omwonenden. Blijkbaar hebben de financiële belangen van de projectontwikkelaar/eigenaar voor het college prioriteit boven de belangen van de omwonenden.

Het betreft de openbare parkeerplaatsen nabij het voormalige gemeentehuis van Berg en Terblijt. Bedoelde openbare parkeerplaatsen zijn voor zeker 6 omwonende gezinnen, niet zijnde bewoners van het bedoelde gemeentehuis, van belang. Enkele bewoners hebben zich in het (recente) verleden tot de gemeente gemeld over o.a. deze zaak. Mede namens hen, maar formeel op persoonlijke titel, wil ik u mijn standpunt kenbaar maken.

Bij de oorspronkelijk bouw en verbouw van het raadshuis van de toenmalige gemeente Berg en Terblijt (bouwvergunning 13-04-1977 en 3-08-1986) zijn rondom het raadshuis in totaal 24 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 5 openbaar. Deze parkeerplaatsen zijn enkel bereikbaar vanaf de Gondulphusstraat en fysiek gescheiden van de overige 19 parkeerplaatsen. Deze 5 parkeerplaatsen waren bij realisatie geheel gelegen op eigendom van de gemeente. Nu nog deels. Deze openbaarheid is sinds de realisatie, ook bij verkoop, nooit betwist. Wel zijn enkele parkeerbeugels geplaatst bij de 8 parkeerplaatsen nabij de noordgevel. Ook is een "wegsleep-bord" geplaatst bij de inrit naar de 11 parkeerplaatsen aan de oostzijde van het pand. Daarmee is voorkomen dat die 19 parkeerplaatsen openbaar zouden worden. Deze situatie is sinds 1986 ongewijzigd gebleven en nimmer betwist. Er zijn derhalve 5 openbare parkeerplaatsen, niet 10.

Al zeker 36 jaar zijn deze 5 parkeerplaatsen alleen bereikbaar vanaf de Gondolphusstraat openbaar en een openbare weg in de zin van artikel 4 van de Wegenwet. Op basis van deze wet dient de deels particuliere eigenaar, alle verkeer op deze weg te dulden. Voor het onttrekken aan de openbaarheid is op grond van artikel 9 van de Wegenwet een besluit van uw gemeenteraad nodig. Dat besluit is nimmer genomen. Eigendom van deze 5 parkeerplaatsen ligt deels bij Beleggingsbedrijf SRM B.V., Geusseltweg 43C, 6225 XS Maastricht, vertegenwoordigd door IPAL, Wilhelminasingel 58, 6221 BK Maastricht en deels bij de gemeente Valkenburg aan de Geul.

Eigendom heeft geen enkele relatie met openbaarheid. Een weg (ook parkeerterrein) kan openbaar zijn, alhoewel het in eigendom bij een private partij is. In Valkenburg zijn daar heel veel voorbeelden van. Ook in dit geval is daar sprake van. Bij de overgang in particuliere handen van het gemeentehuis is de ondergrond van een gedeelte van de 5 openbare parkeerplaatsen mede verkocht. Echter, de gewijzigde eigendomssituatie heeft op basis van de Wegenwet geen enkele relatie met de openbaarheid van wegen. De bedoelde 5 parkeerplaatsen zijn en blijven bij verkoop van de ondergrond openbaar. De nieuwe eigenaar mag op geen enkele wijze de openbaarheid ervan beperken. Bij de reconstructie van de Valkenburgerstraat is de parkeersituatie langs deze straat enigszins gewijzigd, waarbij een paar parkeerplaatsen over een geringe afstand zijn verplaatst. De 5 openbare parkeerplaatsen, bereikbaar vanaf de Gondolphusstraat zijn echter ongewijzigd gebleven en zijn voor de omwonenden zeer waardevol. Bijzonder is, dat de gemeente ten behoeve van de nu als tuin ingerichte 8 parkeerplaatsen wel een zinloze inritconstructie heeft gerealiseerd.

Inmiddels is het gemeentehuis verbouwd tot "Parkresidentie 't Raodhoes". Alle omwonenden achten dit een uitermate positieve ontwikkeling en heten de bewoners dan ook van harte welkom. We hopen nog steeds op goede onderlinge contacten en een goede verstandhouding. De acties van SRM en IPAL, met name die van vertegenwoordigers van IPAL, rondom de parkeersituatie werken daar echter niet aan mee. Door felle bewoordingen en het aanbrengen van bordjes meent IPAL de 5 openbare parkeerplaatsen te kunnen beschouwen als parkeerplaatsen voorbehouden aan de huurders van het complex. IPAL betreft huurders bij haar acties in deze, jut de huurders op en int huurpenningen door het illegaal verhuren van openbare parkeerplaatsen. Wij betreuren dan ten eerste. Een enkele huurder bedreigt zelfs rechtsreeks omwonenden, zoekt ze thuis op, terwijl de huisarts bij een spoedgeval van het openbare parkeerterrein is weggejaagd. Overigens zijn er meer berichten aan uw raad en college gezonden over de handelswijze van de projectontwikkelaar, bijvoorbeeld voor wat betreft de forse aantasting van de natuurwaarden. Daarop heeft de gemeente geen enkele concrete actie ondernomen. Dit is onbegrijpelijk.

Wel heeft de gemeente tot tweemaal toe op verzoek van omwonenden met succes de projectontwikkelaar opgedragen de illegaal aangebrachte bordjes te verwijderen. De projectontwikkelaar accepteert blijkbaar het openbaar zijn van de bedoelde parkeerplaatsen. Overigens brengt hij ze wel in rekening bij de huurders.

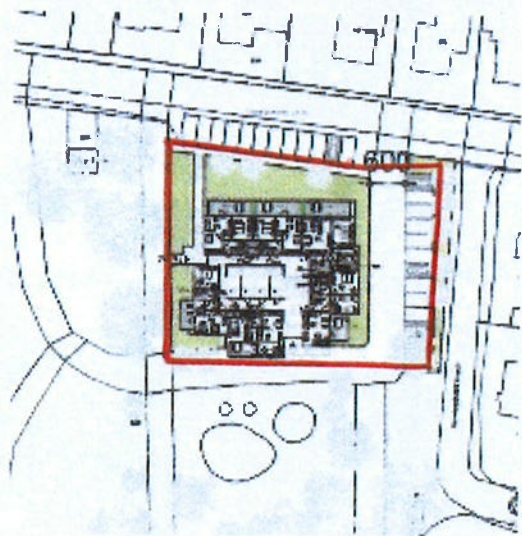
Bij de aanvraag om de omgevingsvergunning voor de verbouwing heeft SRM 2 tekeningen gevoegd:

Bestaande (oorspronkelijke) situatie:



Op deze tekening geeft SRM alle parkeerplaatsen aan, en tevens de eigendomsgrens (in rood). De volledig binnen de eigendomsgrenzen liggende 19 parkeerplaatsen zijn niet openbaar (parkeerbeugels en wegsleep-bord). De 7 openbare parkeerplaatsen aan de noordzijde, direct langs de Valkenburgerstraat, zijn volledig gelegen op gemeente-eigendom. De 5 openbare parkeerplaatsen aan de oostzijde zijn deels gelegen op gemeente-eigendom.

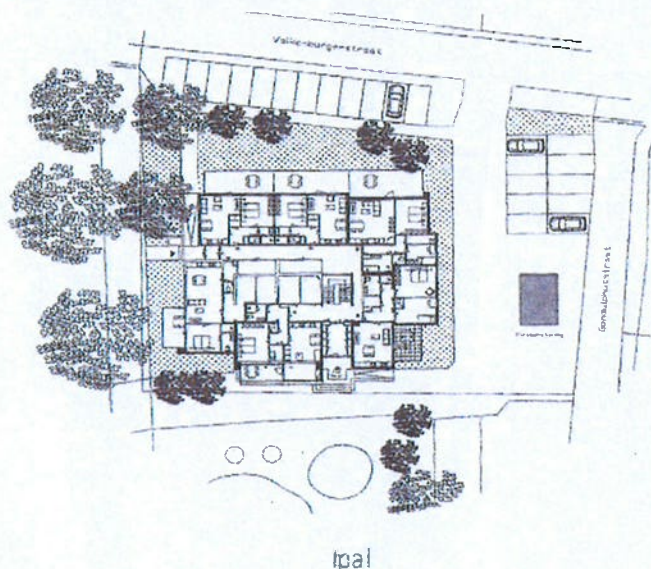
Nieuwe situatie volgens omgevingsvergunningsaanvraag:



Volgens deze tekening realiseert SRM 11 niet openbare parkeerplaatsen op haar eigendom aan de oostzijde (binnen de rode lijn) en 12 openbare parkeerplaatsen aan de noordzijde. Voorts geeft SRM een fraaie groenstrook aan langs de Gondulphusstraat. De omwonenden hebben op basis van deze tekening ingestemd met het verplaatsen van de openbare parkeerplaatsen van de oostzijde naar de noordzijde. Immers, er waren 12 openbare parkeerplaatsen en er blijven 12 parkeerplaatsen. En er komt een fraaie groenstrook.

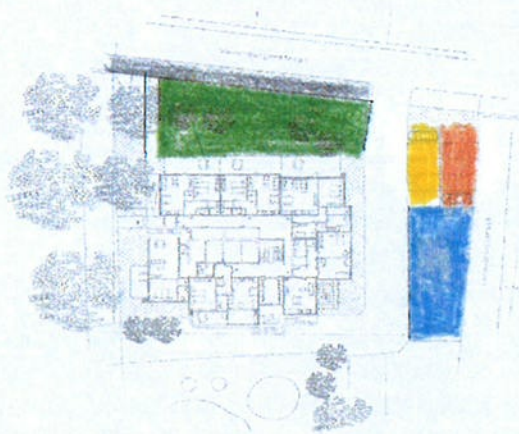
In de verhuurbrochure geeft SRM echter weer een andere, toekomstige situatie aan:

Nieuwe situatie volgens verhuurbrochure:



In deze verhuurbrochure presenteert SRM echter een geheel ander plan. In dat plan suggereert SRM de realisatie van 22 parkeerplaatsen, voorgehouden aan de potentiële huurders van het complex. En van de groenstrook is geen sprake meer, wel een grote fietsenstalling. Deze brochure is in strijd met de tekeningen, onderdeel van de aanlegvergunning.

Wat is er nu uiteindelijk wel gerealiseerd?



Groen: hier lagen de niet openbare parkeerplaatsen, welke als tuin zijn ingericht. Hier is geen enkele parkeerplaats meer aanwezig.

Blauw: hier lagen de niet openbare parkeerplaatsen, waar nu een fietsenstalling is gebouwd. Ook hier zijn alle parkeerplaatsen vervallen.

Geel: de resterende 5 niet openbare parkeerplaatsen

Rood: de 5 openbare parkeerplaatsen, deels gelegen op gemeentelijk eigendom.

SRM heeft geen groenstrook gerealiseerd, evenmin zijn de 12 parkeerplaatsen aan de noordzijde gerealiseerd. SRM zou 23 parkeerplaatsen in totaal realiseren: 11 niet openbaar en 12 wel openbaar. SRM handhaaft enkel 5 niet openbare parkeerplaatsen, plus de 5 openbare parkeerplaatsen langs de Gondulphusstraat. Maar deze beschouwt SRM nu opeens als niet openbare parkeerplaatsen, hetgeen volledig in strijd is met het bepaalde in de Wegenwet. En daar gaat het om: SRM/IPAL jaagt vervolgens gebruikers (niet zijnde huurders van 't Raadhoe) van die

5 openbare parkeerplaatsen op een agressieve wijze met forse bewoordingen weg en plaatste huisnummers op de betreffende openbare parkeerplaatsen. SRM betreft voorts de huurders in discussies met omwonenden en veroorzaakt een ruzieachtige sfeer.

De voornoemde handelswijze is voorgelegd aan de gemeente Valkenburg aan de Geul. De schriftelijke reactie van de gemeente was als volgt: *"De parkeervakken welke bereikbaar zijn vanaf de Gondulphusstraat zijn openbare parkeerplaatsen waar iedereen mag parkeren."* De gemeente steunt ons derhalve volledig. Naderhand komt de gemeente hier op terug en stelt dat de ondergrond van SRM is en deze daardoor gerechtigd is de 5 parkeerplaatsen te reserveren voor haar eigen huurders. Maar nog weer later stelt de gemeente dat bedoelde 5 en de 5 aangrenzende parkeerplaatsen wel degelijk openbaar zijn. Een onbegrijpelijke gang van zaken.

De gemeente (als handhaver) dient zich te realiseren dat het openbare parkeerterrein langs de Gondulphusstraat een openbare weg is in de zin van artikel 4 van de Wegenwet. Op basis van deze wet dient SRM, als eigenaar, alle verkeer op deze weg te dulden. Voor het onttrekken aan de openbaarheid is op grond van artikel 9 van de Wegenwet een besluit van de gemeenteraad nodig. Dat besluit is nimmer genomen. Dat de projectontwikkelaar 14 parkeerplaatsen opheft om maar meer huur te kunnen vangen, is aan hem. Maar vervolgens mag de gemeente de projectontwikkelaar niet financieel belonen door 5 openbare parkeerplaatsen enkel en alleen ten behoeve van de projectontwikkelaar aan de openbaarheid te onttrekken.

Wij verwachten dat de u als hoogste orgaan van de gemeente Valkenburg aan de Geul slechts deels instemt met het komende voorstel van het college in die zin, dat de 5 parkeerplaatsen welke enkel via de Gondulphusstraat bereikbaar zijn, openbaar blijven.

In vertrouwen op uw positieve acties in dezen,

Bernhard (J.B.) Katerberg