

Afzender;
Otto en Manon van der Molen
Steinweg 1
6367GM Voerendaal

Voerendaal, 11 November 2020

Geacht College van B&W,

In 2018 hebben wij het pand Kerkplein 57 (Freuleshoes, oftewel Juffertjeshuis) aangekocht, om het van de ondergang te kunnen redden. Volgens de makelaar zijn er 65 (!) kandidaat-kopers geweest die uiteindelijk zijn afgehaakt. Aangezien wij zo goed als klaar waren met de renovatie van Kasteel Puth en de hoeve, en een sterk renovatie team hadden opgebouwd, durfden we de uitdaging aan.

Ons doel is om het pand te behouden voor Voerendaal. Het herbergt een belangrijke geschiedenis in relatie tot het verdwenen Kasteel Dammerscheid, en is samen met de Sint-Laurentiuskerk een van de weinige nog overgebleven monumentale panden in het centrum van Voerendaal.

Financieel gewin – op korte dan wel lange termijn – is voor ons in deze zeker niet aan de orde. De recent uitgevoerde taxatie die we nodig hadden voor de hypotheek liet duidelijk zien dat de geschatte waarde van het pand na renovatie significant lager ligt dan alleen al de restauratie- en herbestemmingskosten die we erin investeren.

Het afgelopen jaar hebben wij pro-actief contact gezocht met de gebroeders Muijs toen we hoorden dat zij de huisjes aan de noordzijde van het Kerkplein hadden overgenomen om dit geheel te gaan renoveren. Wij hebben een goede verstandhouding en willen als burens 'samen door een deur kunnen' ook in de toekomstige situatie van herontwikkeling. Zij willen zelf ook aan het Kerkplein blijven/ gaan wonen en daarom hebben zij ook belang dat het allemaal mooi en goed gebeurt. Zij kennen onze uitgangspunten en perspectieven en wij zullen deze brief ook uiteraard met hen delen.

Ons grootste punt is dat wij graag zouden zien dat de bestaande huisjes worden gerenoveerd, mogelijk in combinatie met nieuwbouw met behoud van het dorpsgezicht. Een aantal van de huisjes staat zelfs al op de Tranchotkaart, en bevat veel historische elementen waaronder vakwerk. Wij zien ook dat er veel rommelige aanbouw tussen zit, en die delen en verdere uitbouw zou mooi vervangen kunnen worden door historische dan wel juist moderne elementen.

Wij begrijpen dat renovatie kostbaar is en zeker bij oude gebouwen een stuk duurder dan nieuwbouw. Het is echter wel de juiste investering op de lange termijn voor Voerendaal. Een mooie dorpskern samen met het behoud van de oude huizen zal tot in de lengte van dagen een aantrekkingskracht hebben op bezoekers, zorgen voor aanvullende omzet voor onze middenstand en de beleving en het historisch besef van de inwoners belangrijk vergroten. Op de facebook pagina 'Voelender vreuger' zitten 1865 leden, en vind je veel foto collecties (bijna 2000 foto's) van schitterende dorpsaanzichten en panden, die veelal verdwenen zijn en plaats hebben gemaakt voor de appartementenblokken (Furenthela), de winkelgalerij, het nieuwe winkelcentrum, en vele andere nieuwbouw in de kern van het dorp.

Er is overleg geweest met Burgemeester Houben en Wethouder RO Thomas, samen met de gebroeders Muijs. Hierin is besproken dat bij de planvorming en renovatie/ herontwikkeling zeer zorgvuldig te werk gegaan moet worden gezien de ligging tussen de Kerk en het Freuleshoes.

Vanuit ons perspectief hebben wij 3 belangrijke aandachtspunten:

1. Bouwmassa en ligging tussen Kerk en Freuleshoes
2. Gebruik van streek-eigen, hoogkwalitatieve materialen
3. Doorsteek van plein naar parkje ('boschke an dur baneberg')

Bouwmassa en ligging tussen Kerk en Freuleshoes

Om het monumentale karakter van het Juffertjeshuis te behouden, is het uiteraard essentieel dat de geplande nieuwbouw wat betreft maat en schaal past in deze monumentale omgeving. Tevens is het vanuit monumentaal oogpunt noodzakelijk dat de nieuwbouw niet voor het Freuleshoes dan wel de Sint-Laurentiuskerk komt te staan. Met andere woorden het 'inkapselen' van de kerk en/of het Freuleshoes door een groot appartementenblok vinden wij onacceptabel.

De huidige huisjes aan de noordzijde van het Kerkplein staan buiten de lijn tussen het Freuleshoes en de Kerk. De uitzondering is het kleine huisje Kerkplein 55, die iets het plein op is gelegen. Dit is een laag huisje (met oud vakwerk van binnen) met slechts een lage kapverdieping, welke het uitzicht vanuit het Freuleshoes niet in de weg staat.

Bij eventuele nieuwbouw is het dus belangrijk dat de lijn tussen de Kerk en Freuleshoes vrij blijft en het bouwblok niet plotseling het plein opschuift.

Gebruik van streek-eigen, hoogwaardige bouwmaterialen

Voor (de onderdelen) die nieuw gebouwd zouden worden, is het belangrijk om duidelijk vast te leggen dat gestreefd wordt naar een hoge architectonische kwaliteit met het daarbij behorende en passende materiaalgebruik. Bij eerdere nieuwbouw in het centrum (winkelpromenade, etc) is veel beton en kunststof gebruikt. Dit is een stuk goedkoper en zou opeens tijdens de bouw als financieel aantrekkelijk alternatief kunnen worden beschouwd.

Wij zien graag dat er duidelijk wordt vastgelegd dat de nieuwbouw van hoge architectonische kwaliteit worden uitgevoerd met duurzame, streek-eigen en hoogwaardige bouwmaterialen.

Doorsteek van plein naar parkje

Het is fantastisch hoe mooi de gemeente het bosje heeft heringericht, en dit is een mooie doorsteek naar het Ommetje welke we gecreëerd hebben rond het landgoed van Kasteel Puth. Jaren geleden hebben we al meegekregen dat het de visie van de gemeente is om een doorsteek te realiseren van het Kerkplein direct naar het bosje. Wij staan zeker open om daaraan mee te werken.

In de gesprekken met de gebroeders Muijs hebben we ook al in detail gesproken over onze wensen over de mogelijke herinrichting van onze aan elkaar grenzende percelen. Hierbij willen wij een achteruitgang kunnen realiseren van de achterkant van het Freuleshoes naar de parkeerplaats en het parkje. Wij hebben recent perceel F1314 aangekocht en zijn hierbij flexibel om mee te werken aan de wensen en plannen van de gebroeders Muijs en de gemeente omtrent de te realiseren doorgang.

Aanzien aan de achterzijde van het Kerkplein de eigendommen van de gemeente, de gebroeders Mujs en onszelf in elkaar verstrengeld zijn, is het belangrijk om hier in gezamenlijk overleg naar te kijken. De gebroeders Muijs hebben ook al een eerste schets gedeeld hoe dit er mogelijk uit kan zien. We moeten eerlijk bekennen dat we erg geschrokken zijn van de omvang en positie van dit getoonde conceptplan. We hebben vernomen dat het plan inmiddels al gedeeld wordt met meerdere partijen, en daarom willen wij graag ons perspectief nu ook naar voren brengen.

Wij kijken uit naar een participatief proces. Wij willen graag gezamenlijk tot een mooie oplossing komen, steunen initiatieven en plannen die hieraan bijdragen en hopen gezamenlijk met de gemeente, de inwoners van Voerendaal en de gebroeders Muijs bij te dragen aan een behouden, en blijvend schitterende dorpskern voor Voerendaal.

Otto en Manon van der Molen