

**Notulen vergadering Adviescommissie Centrumplan Hart voor Valkenburg, Raadzaal, Stadhuis, Geneindestraat 4, 6301 HC Valkenburg aan de Geul, 30 november 2010.**

**Aanwezig:** Wim Jan Doelman, Noël L'Espoir, Vivian Eussen, Ilja Kengen-Moonen, Serve Kengen, Charles Otten, Ferry Philippi, John Reinhard, Leon Rijnders, Raymond Scheffers, Evert Steynebrugh (voorzitter), Winand Vandeweyer, Lambert Geurten (projectsecretaris).

**Gasten:** Jos Bauer, Hilde Bergsma (Hurks vastgoedontwikkeling), Ben van Eijnsden, Eric Leijten (Hurks vastgoedontwikkeling), Ando van de Pol,

**Afwezig:** Louis Huijts, Marlies Leenders- Stassen (*met kennisgeving*).

**Code:** ADVIESCOMMISSIE.2010.010.

01. Opening/welkomstwoord.

Evert opent de vergadering om 19.00 uur.

Evert heeft de volgende mededeling:

- Marlies Leenders-Stassen is verhinderd vanwege de begrotingsbehandeling van Waterschap Roer en Overmaas.

02. Schetsontwerp "winkelcentrum".  
Presentatie door Hurks vastgoedontwikkeling.

Hilde Bergsma en Eric Leijten van Hurks vastgoedontwikkeling verzorgen samen een powerpointpresentatie over het schetsontwerp voor het winkelcentrum

Er is nu een Plan zonder Naam.

De mensen mogen een naam insturen.

Er komt een jury met een lid van de adviescommissie, Centrum Promotion, Gemeente Valkenburg aan de Geul en Hurks vastgoedontwikkeling die een top van vijf namen kiest.

Vervolgens is er een poll op TV Valkenburg en de winnaar wordt tijdens de Nieuwjaarsreceptie op 1 januari 2011 bekend gemaakt.

Hurks vastgoedontwikkeling herhaalt hierna de kern van de presentatie van 3 mei 2010:

- De parkeergarage kent twee lagen.
- Er is een laag winkels.
- Er komt een verhoogd maaiveld met dakterrassen.
- Er komen maximaal 55 woningen.
- Het plan bestaat uit twee woonblokken en wordt doorbroken door een straatje.

Vervolgens staat Hurks vastgoedontwikkeling stil bij het programma van de presentatie:

1. Winkelen / Parkeren.
2. Wonen.
3. Planning (doorkijk naar de komende tijd).
4. Tips & Ideeën.

Er is een excursie geweest op 27 oktober 2010 om aan te tonen hoe Hurks vastgoedontwikkeling een proces in Deurne en Oirschot heeft aangepakt. Op 15 november 2010 is er een presentatie geweest bij de ondernemersvereniging Centrum Promotion en vanavond is er een presentatie voor de adviescommissie. Het doel is bijpraten, de adviescommissie wordt niet om een advies verzocht, maar om tips.

Winkelen / Parkeren:

De parkeergarage bevindt zich onder het winkelcentrum.

Er komt een tapis naar de parkeergarage en vanuit de Dr. Erensstraat is de garage ook bereikbaar.

Het is een complexe materie om inpandig laden en lossen in de Albert Heijn te realiseren.

Daarom is er een alternatieve optie: de vrachtwagen parkeert op het trottoir van de Reinaldstraat.

De aanbidding van de terugkerende winkels is bekend, maar Hurks vastgoedontwikkeling moet de uiteindelijke ruimte nog bepalen.

Er resteert 1500 m<sup>2</sup> winkelruimte bvo voor ongeveer 10 kleine winkels met streekproducten.

De winkels worden tijdelijk op het Berkelplein gehuisvest (zie witte rechthoek op tekening plein).

### Wonen:

Valkenburg kent een mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt.

Zo kent Valkenburg een hoog migratiesaldo en een woningoverschot.

Woningen worden door Hurks vastgoedontwikkeling daarom gericht op de markt gebracht.

Er komen vier projecten voor vier woonsferen voor een aparte doelgroep:

1. Wonen aan de binnentuin.  
Senior die in het centrum wil wonen en die sociale controle wil.
2. Herenhuizen op niveau.  
Individu die een 'huis midden in de stad' wil.
3. Wonen op de eerste rang.  
Externen die niet uit Valkenburg komen en een hooggesitueerde woning zoeken.
4. Hippe designappartementen.  
Jonge mensen die statusgevoelig zijn.

Er komt een laag winkel en er komen drie lagen woningen.

De woonsferen kennen verschillende vakken en gevels waardoor het woongebied levendiger wordt en parcellering plaatsvindt.

De bewoners ervaren dat het maaiveld iets met het mergelstadije heeft.

De materialen in de gevel hebben een speels karakter.

In de gevel worden verschillende materialen verwerkt.

Er komt een dakcommissie voor de gemeenschappelijke daktuin.

Wonen aan de binnentuin zorgt voor een rustige sfeer en de bewoners kunnen elkaar gemakkelijk ontmoeten.

Plantenbakken kunnen het privé eigendom op een natuurlijke wijze afscheiden.

Het dakterras is semi openbaar.

De brievenbus en de gemeenschappelijke ingang bevinden zich aan de Louis van der Maessenstraat.

Daarnaast zijn er nog drie deuren en ingangen. De poort blijft dicht.

### Planning:

November 2010:

Inventariseren van tips & ideeën.

December 2010: Verwerken van tips & ideeën.

Januari-Februari 2011: Vaststellen voorlopig ontwerp.

Hier zijn de volumes helder.

April 2011: Vaststellen definitief ontwerp.

Hier komen technische zaken aan bod en vindt finetuning plaats.

Tweede helft 2011: Start bouw.

De voorzitter wijst op het bestek dat nodig is voor de aanbesteding.

Hurks vastgoedontwikkeling heeft op deze ontwikkeling al ingespeeld.

### Tips & Ideeën:

Vivian Eussen:

- Goed is de aanwezigheid van lucht in het schetsontwerp.  
Door deze lucht ontstaat er een doorkijk in de woonblokken en heeft de bewoner en de bezoeker geen bedrukt gevoel.  
Waarom dan een hek van 2,5 tot 3 meter?  
De mensen krijgen het gevoel te leven in een gevangenis.  
Antwoord: deze tip wordt als serieus aandachtspunt meegenomen.
- De bezoeker ervaart niet het dakterras doordat de Louis van der Maessenstraat smal is en een diepe doorgang heeft.  
Antwoord: de bewoner ervaart vanaf maaiveld en dakterras het winkelende publiek.
- Een herenhuis ontsluiten via een gemeenschappelijke entree ontnemt het karakter van een herenhuis. Maak een trap op gang.

Serve Kengen:

- De bezoekers van Valkenburg zien een hek en daarna niets.  
Antwoord: een hek nodigt een nieuwsgierige bezoeker uit om achter de spijlen te kijken.

Charles Otten:

- Geldt de eis van mergel ook voor Hurks vastgoedontwikkeling?  
Antwoord: mergel is weersgevoelig en niet krasbestendig. Tijdens een ateliersessie bij de architect in Antwerpen is er op 23 november 2010 aandacht geweest voor de materiaalkeuze. Er komt echter op maaiveldniveau geen mergel.
- Ga creatief met de balkons om! Geen verzinkte hekjes.  
Antwoord: er komen ruime en mooie balkons met ruimte voor tafel en stoelen.
- Wat is de behoefte aan woningen in Valkenburg?  
Antwoord: de vier woonprojecten passen in de behoefte en bieden prijs-kwaliteit-verhouding.
- Er is weinig keuze voor jonge starters op de woningmarkt die daarom Valkenburg verlaten.  
Antwoord: de hippe designappartementen spreken mogelijk jonge starters aan.  
Want hier wordt iets aangeboden wat er nu niet is.
- Hoe groot zijn de woningen?  
Antwoord: minimaal 100 m<sup>2</sup> bvo.
- Hoeveel winkels komen er?  
Antwoord: de Gebroeders Geurts keren niet terug. Bij de resterende ruimte komen er acht tot tien nieuwe winkels bij.

John Reinhard:

- Schenk aandacht aan de kleur en de hittebestendigheid van het zonnescherm.  
Hoe gaat Hurks vastgoedontwikkeling om met 30° Celcius op de gevel?  
Antwoord: met de architect wordt nog de kleur afgestemd.

Leon Reinders:

- Zijn de contouren definitief?  
Antwoord: de contouren zijn nog niet definitief.

Raymond Scheffers:

- Er zijn vier varianten voor laden en lossen.  
Hoe kijkt Hurks vastgoedontwikkeling tegen de afgekeurde twee varianten aan?  
Antwoord Ben: de impact van de afgekeurde varianten is zo groot dat het niet de investering waard is. Er ontstaat namelijk een dode gevel.
- Met acht keer laden en lossen van een half uur is een tijdsduur van vier uur gemeoid.  
Servé Kengen: dit is onwenselijk, de wegbreedte van de Reinaldstraat is te smal voor alle functies.  
Antwoord Ben: de veiligheid is niet in het geding. Er zijn juist maatregelen ingepast in deze straat om de veiligheid te waarborgen. Zo zijn er extra voorzieningen voor voetgangers.

Winand Vandeweyer:

- Geen gesloten balkons zoals in Deurne.  
De mensen hebben dan geen contact met de buitenwereld.  
Er zijn legio voorbeelden van balkons zonder spijlen.
- De senioren zijn minder mobiel en moeten contact houden met de omgeving en de Reinaldstraat.

Lambert Geurten:

- Benoemt Hurks vastgoedontwikkeling evenals in Deurne ook de woonblokken apart met een Italiaanse naam?  
Antwoord: wellicht een prijsvraag voor de namen.

**De voorzitter vat de tips en ideeën als volgt samen:**

1. Schenk aandacht aan het behoud van Valkenburg als mergelstad.
2. Kies bij het balkonhek voor kwaliteit en niet voor een spijltjeshek.
3. Maak het woonaanbod aantrekkelijk voor de jongere generatie.
4. De adviescommissie twijfelt over laden en lossen, de huidige oplossing is gedreven door kostenoverwegingen.
5. Het huidige hek levert een gevoel van beslotenheid en gevangenheid op.
6. Schenk aandacht aan de toegang tot de herenhuizen.
7. Schenk aandacht aan de zonwering.

03. Advies omtrent Schetsontwerp "herinrichting openbare ruimte".

De voorzitter geeft het woord aan de commissieleden om hun mening te geven voor het advies. Hier volgt een weergave van de standpunten.

Wim Jan Doelman:

- Waarom kiest de Gemeente Valkenburg aan de Geul niet voor het terugplaatsen van de gevellijn van de Reinaldstraat voor een of twee meter?  
Ben van Eijdsen wijst op de dure financiële uitvoering en zelfs met terugplaatsing van de gevel blijft het probleem voor de voetganger bestaan.

Noël L'Espoir:

- Het zebrapad bij de Louis van der Maessenstraat naar Villa Via Nova zorgt voor een opstopping van het verkeer. Hier is immers geen stoplicht.
- De vrachtwagens parkeren nu al op de stoep bij de SNS bank en ook aan de verkeerde kant.

Ilya Kengen:

- De Sint Pieterstraat is maar vijf meter breed en de wachttijd voor personenauto's die de parkeergarage in willen rijden is maar vierentwintig meter. Hierdoor wijken fietsers uit naar de stoep en dit zorgt voor een levensgevaarlijke situatie. De Gemeente Valkenburg aan de Geul is verantwoordelijk voor de doorstroming.  
Ben van Eijdsen geeft aan dat de huidige variant de minst slechte van de zes varianten is en dat de fietser zich veilig kan bewegen in de Sint Pieterstraat.

Serve Kengen:

- De bus parkeert op de rijstrook omdat de bushalte verdwijnt.
- Het zebrapad bij het pand Marx en Marx verdwijnt.
- Er is sprake van een levensgevaarlijke situatie op de Reinaldstraat en in de Sint Pieterstraat. Vooral voor fiets en scootmobiel.
- Er is sprake van een niet te beheersen verkeersontwikkeling en een zeer verkeersonveilige situatie. Er is immers maar fysiek een beperkt aantal meters voorhanden op de Reinaldstraat en de Sint Pieterstraat. Hier worden functies ingestopt die niet in deze straten passen. De enige oplossing is een wegverbreding.
- Er komen ook landbouwvoertuigen op de Reinaldstraat en deze leiden tot een mogelijke verkeersopstopping.
- Er komt een opeenhoping van stopplekken voor het verkeer op de Reinaldstraat.  
Ben van Eijdsen deelt mee dat dit niet het geval is door de inrichting van de Reinaldstraat als centrumweg en het teruggaan van de maximumsnelheid van 50 naar 30 kilometer per uur. Ook is er door de inrichting vanzelf een ander gedrag bij de automobilist.
- Waarom is de Albert Heijn op deze locatie geplaatst? Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald.  
Ben van Eijdsen wijst naar het raadsbesluit van 30 juni 2009 en het feit dat de ondernemers in de Reinaldstraat een barrièrewerking zagen bij het oorspronkelijke plan van Villa Via Nova en juist om terugplaatsing van de supermarkt hebben verzocht.

John Reinhard:

- Is het niet raadzaam voor het vragen van een second opinion?  
**Dit voorstel wordt in stemming gebracht.**  
**Voor: 7 leden.**  
**Tegen: 4 leden.**  
Ben van Eijdsen geeft de adviescommissie het advies om het second opinion te laten uitvoeren volgens dezelfde kaders als deze gelden voor Plangroep Heggen BV en Movares.
- Moet er gevelbreed bestraat worden met basalt of is er een alternatief materiaal met dezelfde uitstraling?
- Maaiveldparkeren moet volgens de ondernemers mogelijk blijven.  
Ondernemers willen daartoe een alternatief aanbieden en wensen dat naar hen geluisterd wordt.
- Door het nieuwe verkeerscirculatieplan wordt de verkeerscirculatie omgedraaid.

Charles Otten:

- Laden en lossen langs de gevel zorgt voor een rommelige toestand (voorbeeld Jan Linders) en lange wachttijden van 15 tot 20 minuten.  
Waarom niet binnenpandig laden en lossen?  
Want de Albert Heijn wordt 700 m<sup>2</sup> groter en krijgt meer vrachtwagens die laden en lossen en daardoor is er meer verkeer op straat.
- Servé Kengen:  
Deze zorgen zijn gisteravond tijdens de informatiesessie al gedeeld.  
Waarom wordt de gevellijn van de Reinaldstraat niet twee meter teruggeplaatst?
- Het veldje bij de Oosterweg biedt een mogelijkheid voor een ondergrondse ingang naar de parkeergarage. Wat zijn de meerkosten van deze ondergrondse ingang?  
Of maak de bocht van de Oosterweg iets groter.
- Je verschuift het knelpunt van de verkeersdrukte van de Nieuweweg naar de Oosterweg.  
De opstelcapaciteit zit echter op de Nieuweweg en die kun je leegtrekken.

Raymond Scheffers:

- Er ontstaan verkeersonveilige situaties bij het keren van de vrachtwagen in de Lindenlaan.  
Onderschat niet de voetganger die door de vrachtwagen kan worden geschept.  
Ben van Eijdsden deelt mee dat de vrachtwagen alleen tussen 7 en 11 uur zich in deze straat kan bevinden.

**De voorzitter vat de bijdragen van de commissieleden als volgt samen:**

1. De adviescommissie spreekt haar waardering uit voor de opstellers van het schetsontwerp.
2. De adviescommissie constateert dat de ondernemers de mogelijkheid van maaiveldparkeren op de agenda willen plaatsen en met een alternatief aankomen.  
Ben van Eijdsden adviseert de adviescommissie alsdan in haar advies aan te geven dat het College van B&W alsdan **buiten de kaders van het raadsbesluit van 30 juni 2009** treedt.  
Ben van Eijdsden geeft verder aan dat maaiveldparkeren van invloed is op de realisering van het winkelcentrum.
3. Het laden en lossen bij de Reinaldstraat blijft een zorgpunt.
4. Er zijn een hele hoop functies in de Reinaldstraat gepropt. Deze straat is als flessenhals (nu al) nauwelijks beheersbaar.
5. De veiligheid in de Reinaldstraat blijft een zorgpunt door de verplaatsing van de verkeersdrukte van het kruispunt Nieuweweg/Reinaldstraat naar het kruispunt Reinaldstraat/Oosterweg.
6. Er is een relatie met het verkeerscirculatieplan. Zijn er in dit plan nog mogelijkheden om de verkeerssituatie verder te optimaliseren? De voetgangers bewegen zich op onhandige wijze in de straten.
7. Er is een extra knelpunt bij de parkeergarage: is er altijd voldoende parkeerruimte voor het winkelende publiek?  
Ben van Eijdsden geeft aan dat er een grote kans is om een vrije plek te vinden en via het parkeergeleidesysteem is er ook nog het alternatief van een parkeerplaats.
8. In de Lindenlaan ontstaat een risico bij vrachtwagens die achteruit rijden.
9. In de Sint Pieterstraat is er een risico voor fietsers.
10. Het voorstel van Vivian Eussen is om de geformuleerde aandachtspunten van de vergadering van 17 november 2010 mee te nemen in het advies.

**De voorzitter stelt een concept advies op in week 49 en stuurt dit via de projectsecretaris door naar de commissieleden die aanvullingen en wijzigingen doorgeven.**

**Daarna ontvangt het College van B&W het advies met het verzoek voor een second opinion door een extern bureau voor de herinrichting van de openbare ruimte (schetsontwerp).**

De voorzitter staat hierna stil bij het versmallen van de brug bij het Theodoor Dorrenplein van vijf naar drie meter.

Ben van Eijdsden:

- De stippellijn van de plankaart van het bestemmingsplan Centrum biedt de mogelijkheid tot bouwen. Dit vergt echter nog een nieuw en een apart raadsbesluit.
- Het staat de adviescommissie vrij om te adviseren om de brug niet te versmallen.

Jos Bauer:

- Hurks vastgoedontwikkeling en andere gegadigden hebben belangstelling voor de Kop van de Erensflat.

Serve Kengen:

- Alvorens advies uit te brengen kan de adviescommissie beter de ontwikkelingen van de Kop van de Erenflat, Croix de Bourgogne en het pand Zink tezamen afwachten.

John Reinhard:

- Alvorens advies te kunnen uitbrengen dient de adviescommissie eerst over een tekening te kunnen beschikken waarop de terrassen zijn ingetekend.

**De voorzitter vat de bijdragen van de commissieleden als volgt samen:**

**De Adviescommissie geeft bij de brugversmalling ter overweging om de zichtbaarheid van de Geul en het brugkarakter zo veel mogelijk te accentueren en zorg te dragen dat de ondernemer zijn minimale terrasafmeting behoudt om zijn kwaliteit te (kunnen) borgen.**

04. Vaststelling notulen commissievergaderingen:  
- 17 november 2010 (ADVIESCOMMISSIE.2010.09)

De notulen van de commissievergadering van 17 september 2010 (ADVIESCOMMISSIE.2010.09) worden behoudens door de projectsecretaris aangebrachte aanvullingen en wijzigingen goedgekeurd.

John Reinhard verzoekt de projectsecretaris om voortaan gewijzigde notulen te accentueren bij de gewijzigde onderdelen. De projectsecretaris volgt deze handreiking graag op.

05. Visie delegatie excursie Hurks vastgoedontwikkeling (27 oktober 2010).

Dit agendapunt wordt wegens beschikbare tijd niet behandeld en door de voorzitter van de agenda afgevoerd. Het agendapunt keert tijdens de volgende vergadering terug.

06. Datum volgende vergadering.

De voorzitter en de secretaris bepalen in onderling overleg een nieuwe vergaderdatum.

07. Rondvraag.

Jos Bauer:

- De commissieleden ontvangen een diner als dankzegging voor hun werk en inzet in 2009.
- De herinrichting van het historisch centrum is gekoppeld aan het Centrumplan Hart voor Valkenburg. De adviescommissie wordt binnenkort om advies verzocht.

Charles Otten:

- De ondernemers hebben vanmorgen breed overleg gevoerd en wensen een andere materiaalkeuze.  
Ben van Eijnsden wijst op de consequenties van dit verzoek voor de uitvoering van het Centrumplan Hart voor Valkenburg.  
Basalt is een keuze van de Raad op 30 juni 2009 en basalt speelt een rol bij de uitvoering Door Hurks vastgoedontwikkeling en Plangroep Heggen BV bij de inrichting van het plangebied.  
**De voorzitter stelt op verzoek van commissielid Otten een advies op om het ambitieniveau voor de materiaalkeuze naar beneden bij te stellen.**  
De voorzitter stuurt zijn concept in week 49 naar de commissieleden en verleent tijd voor een reactie. Daarna stuurt de voorzitter het verzoek/advies naar het College van B&W.

John Reinhard:

- Verwijst naar de procesafspraken tussen de commissieleden en van de adviescommissie om zonder de vertegenwoordigers van de Gemeente Valkenburg aan de Geul de rondvraag te houden. Voor deze keer mogen de vertegenwoordigers best aanwezig zijn.

Evert Steynebrugh:

- De voorzitter heeft tijdens de raadscommissie ABA van 29 november 2010 een korte presentatie over de adviescommissie verzorgd.  
Een raadslid vraagt of de adviescollege toezicht houdt op het College van B&W inzake de kaders van het raadsbesluit van 30 maart 2009.  
De voorzitter heeft het raadslid gewezen op het feit dat deze controle juist bij de Raad hoort.

08. Sluiting.

Evert sluit de vergadering om 21.45 uur.