

Verslag informatiebijeenkomst Sint Pieterstraat, Hotel Restaurant Tummers, Stationsstraat 21, 6301 EV Valkenburg aan de Geul, 20 september 2010.

Code: INFORMATIEBIJEENKOMSTPIETERSTRAAT.2010.01.ST.
Aanwezig: Jos Bauer, deelprojectleider communicatie, avondvoorzitter
Stijn Berns, Bureau Gloudemans, juridisch adviseur
Ben van Eijdsen, deelprojectleider herinrichting openbare ruimte
Burgemeester Eurlings
Ando van de Pol, deelprojectleider winkelcentrum
Lambert Geurten, projectsecretaris
Bewoners Sint Pieterstraat e.o. (presentielijst beschikbaar)

1. Opening.

Jos Bauer heet de bewoners welkom om 18.30 uur.

2. Welkomstwoord burgemeester Eurlings.

Burgemeester Eurlings is blij met de grote opkomst. De Gemeente Valkenburg aan de Geul hecht waarde aan een dialoog met de bewoners van de Sint Pieterstraat. Door een gezamenlijke agenda kunnen de klokken gelijk worden gezet. De raad heeft op 30 juni 2009 richtinggevende kaders vastgesteld met ruimte voor alternatieven, mits inpasbaar. Nu loopt de bestemmingsplanprocedure. Diverse bewoners van de Sint Pieterstraat hebben hun zienswijze ingediend en tijdens de zienswijzencommissie van 9 september 2010 kunnen toelichten. De Raad stelt mogelijk het bestemmingsplan Centrum op 25 oktober 2010 vast en hiertegen kan in beroep worden gegaan. De aanbesteding van de herinrichting van de openbare ruimte (inclusief Sint Pieterstraat) vindt waarschijnlijk in januari 2010 plaats.

3. Toelichting Ben van Eijdsen op de verkeerssituatie met vragen en antwoord.

Aan de Raad zijn op 30 juni 2009 zes varianten voorgelegd waarbij uiteindelijk gekozen is voor de variant, waarbij de inrit en de uitrit in de Sint Pieterstraat is gelegen. Deze variant is het uitgangspunt voor de verkeersstructuur.

Tijdens een inloopsessie hebben bewoners hun visie kunnen geven en deze zijn meegenomen in een nieuwe versie. De Sint Pieterstraat wordt op twee plaatsen afgesloten, 1 afsluiting is direct na de ingang van de parkeergarage en 1 nabij de kruising met de Dr. Erensstraat. Het tussenliggende deel blijft toegankelijk voor de bewoners via de Past. Sartonstraat. Dit deel van de Sint Pieterstraat wordt enkel tweerichting verkeer voor lokaal verkeer. De mensen kunnen namelijk niet meer rijden in de richting van het Walramplein.

De uitgangspunten van de parkeergarage en de concept-verkeersstructuur staan als basis overeind, maar aan Plangroep Heggen BV/Movares is het verzoek meegegeven om te kijken naar een alternatieve inpasbare oplossing, zonder verwachtingen te wekken bij de bewoners van de Sint Pieterstraat.

Plangroep Heggen BV/Movares heeft op 13 september 2010 voorlichting gegeven aan, en is in discussie gegaan met de Adviescommissie Centrumplan Hart voor Valkenburg.

De uitgangspunten van de verkeerssituatie worden verwerkt naar concrete schetsen en eind oktober/begin november worden **inloopsessies** gehouden. Na verwerking van de input vanuit de belanghebbenden zal er eind dit jaar een definitief ontwerp liggen. De herinrichting van de openbare ruimte vindt tussen 2011 en 2013 gefaseerd plaats en de herinrichting van de Sint Pieterstraat staat op dit moment aan het einde van deze periode gepland.

Vraag 1: Hoe zit het met de route van de vuilnisophaaldienst wanneer de Sint Pieterstraat tweezijdig wordt afgesloten?

Er verandert niets. De vuilnisdienst rijdt in en uit dankzij gebruikmaking van Dynamisch Verzinkbare Palen (DVP).

Vraag 2: Hoe bereiken de bewoners van de Sint Pieterstraat en de Sartonstraat hun woning als de Dynamisch Verzinkbare Paal de toegang afsluit?

Er komt een aparte regeling voor de bewoners in het afgesloten gebied, zodat zij toegang hebben tot het afgesloten gebied. Zo beschikken de bewoners van de Sint Pieterstraat dan bijvoorbeeld over een kaart waardoor de DVP zakt.

Vraag 3. De Sint Pieterstraat is een geluidsgevoelige straat. Houdt de Gemeente Valkenburg aan de Geul ook rekening met geluidsoverlast? Ondanks dubbele beglazing is het geluid van pratende mensen hoorbaar, ook in de avonduren.

Ja, vanuit het bestemmingsplan Centrum is hier onderzoek naar gedaan. Verder door de juiste keuze van de materialen, in nauw overleg met de projectontwikkelaar en de ontwerpers van de openbare ruimte.

Vraag 4. Heeft de Gemeente Valkenburg aan de Geul gedacht aan een alternatief?

Nee, de inrit en de uitrit van de parkeergarage is de minst slechte oplossing en het pijnpunt van het Centrumplan Hart voor Valkenburg. Als er geen beter alternatief komt (opdracht aan Plangroep Heggen BV/Movares om dit na te gaan) blijft de keuze voor de huidige door de Raad besloten variant overeind. Bij de komende inloopsessies eind oktober/begin november is er ruimte om van gedachten te wisselen en overleg te voeren over de ontwerpen. Ook zal er nog apart aandacht besteed worden aan de motivering van de huidige locatie van de garage en de in- en uitgang.

Vraag 5. Hoe gaat de inrit en de uitrit van de parkeergarage er precies uitzien?

In oktober is pas beeldmateriaal beschikbaar en voorhanden. De Sint Pieterstraat Noord krijgt een drukker verkeer en verder is hier een beperkte(re) ruimte om in te richten en hierdoor verbeterlagen te maken. Tijdens de inloopsessies kan hierover overleg worden gevoerd met de ontwerpers. De leefbaarheid van de woningen maakt deel uit van analyses. Hierover is ook gesproken met Wonen Zuid om te komen tot een gezamenlijke oplossing.

Vraag 6. Is de parkeergarage haalbaar en inpasbaar op de huidige geplande locatie?

De inrit en de uitrit zijn inpasbaar op de huidige locatie, eerdere studies tonen de haalbaarheid aan. Burgemeester Eurlings verklaart het standpunt van de Gemeente Valkenburg aan de Geul om het verkeer aan de rand te houden en niet door het plangebied te laten stromen.

Vraag 7. De parkeerplaatsen van de huurders zijn in eigendom van Wonen Zuid. Welke rol heeft dan de Gemeente Valkenburg aan de Geul?

Er is overleg gaande tussen de Gemeente Valkenburg aan de Geul en Wonen Zuid om te zoeken naar een passende oplossing.

Vraag 8. Waarom wordt de klok teruggedraaid en is de Sint Pieterstraat niet langer een stille straat, die gevrijwaard wordt van zwaar vrachtverkeer die trillingen aan de woning veroorzaakt?

De Sint Pieterstraat wordt niet helemaal een doorgaande route, alleen de toegang tot de parkeergarage is vrij. Er zal dan ook geen zwaar verkeer gebruik gaan maken van deze route. Bij de ontwerpen zal ook rekening gehouden worden met de trillingsoverlast, materiaalkeuze en fundering zijn daarbij van wezenlijk belang. De overlast uit het verleden zal extra onder aandacht gebracht worden bij het ingenieursbureau.

Vraag 9 **Is er aandacht voor de verkeersopstopping op de Reinaldstraat en recent tijdens de werkzaamheden in de Wilhelminastraat?**

Door veel autobezit is er sprake van veel mobiliteit en dus toenemende drukte. De nieuwe geplande afrit van de A79 is mede bedoeld om het kruispunt Nieuweweg/Reinaldstraat te ontlasten. Verder onderzoeken we ook wat de mogelijkheden zijn om het kruispunt anders in te richten en de doorstroming te verbeteren.

Vraag 10. **Waarom is de parkeergarage niet gepland bij het Berkelplein in plaats van de huidige locatie op de Sint Pieterstraat?**

Het Berkelplein en het Walramplein vormen voor de Raad een eenheid. Daar zou op termijn een tweede garage kunnen komen. Er is ook behoefte aan parkeerplaatsen dicht bij de winkels. De inrit en de uitrit vormen ook voor de Gemeente Valkenburg aan de Geul een pijnpunt en het is een uitdaging voor beiden om van problemen kansen te maken. De Gemeente Valkenburg aan de Geul wil geen valse verwachtingen wekken maar heeft Plangroep Heggen BV/ Movares wel verzocht om objectief naar een betere oplossing te kijken.

Vraag 11. **Hoe is het gesteld met de rust en de verstoring van rust? Vrees is met name dat uitgangsheugd veel overlast zal veroorzaken op weg naar de ingang van de parkeergarage in de Sint Pieterstraat.**

Het verkeer rijdt in en uit op de Sint Pieterstraat, maar de in- en uitgang voor voetgangers van de parkeergarage is gelegen in het winkelcentrum. Deze zullen dus geen gebruik maken van de Sint Pieterstraat.

Vraag 12. **Waarom is de Reinaldstraat niet uitgenodigd voor deze bijeenkomst? Het blok Reinaldstraat 14 tot en met 42 heeft ook een relatie met de parkeergarage.**

De Gemeente Valkenburg aan de Geul kiest in eerste instantie voor de Sint Pieterstraat, maar kan later nog steeds voor een informatiebijeenkomst voor de Reinaldstraat kiezen. De wens om de Sint Pieterstraat en de Reinaldstraat als twee eenheid te beschouwen wordt meegenomen.

Vraag 13. **Is de zienswijze tijdens een inlooppessie voor de verkeersstructuur meegenomen? Er is gewaarschuwd voor de aanwezigheid van kleine kinderen in relatie tot de aanwezigheid van (brom)fietsers.**

Deze waarschuwing is genoteerd en wordt beoordeeld bij de verkeersinrichting door Plangroep Heggen BV/Movares.

Vraag 14. **Is er nog een afzonderlijk verkeersbesluit nodig?**

Er zijn nog diverse formele verkeersbesluiten nodig. Zo is bijvoorbeeld voor het omkeren van tweerichtingsverkeer in eenrichtingsverkeer een verkeersbesluit nodig. Voor de in- en uitrit is geen apart verkeersbesluit nodig, deze maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en de bouw van het winkelcentrum.

Vraag 15. **Is er een luchtkwaliteitsonderzoek nodig?**

De beoordeling daarvan heeft plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan.

Vraag 16. **Hoe vindt de bevoorrading plaats?**

Het laden en lossen van de Albert Heijn zal in pandig plaatsvinden via de laad en losingang aan de Reinaldstraat. Voor de overige ondernemers blijft de bevoorrading op maaiveldniveau gehandhaafd, maar wel met bevoorradingstijden (DVP).

Vraag 17. Waar verlaten de mensen de parkeergarage?

De mensen verlaten de parkeergarage in het winkelcentrum en niet via de Sint Pieterstraat die alleen als vluchtweg is bestemd.

Vraag 18. Waarom is er niet gekozen voor een in- en uitrit op de bredere Louis van de Maessenstraat?

Deze variant is besproken tijdens de Raadsvergadering van 30 juni 2009. Deze bleek minder geschikt dan de huidige locatie. De afwegingen zijn terug te vinden op de website www.centrumplanvalkenburg.nl

4. Toelichting Stijn Berns op de planschaderegeling met vragen en antwoord.

Planschade (artikel 6.1. WRO) hobbelt achter een rechtmatig plan aan. Het is uitsluitend schade als gevolg van *waardedaling* van de woning. Bureau Gloudemans heeft een planschaderisicoanalyse uitgevoerd en daarbij gekeken naar de voorgevel en heeft vijf woningen geselecteerd. Echter, iedereen kan een verzoek om planschade indienen, maar pas als het bestemmingsplan onherroepelijk is (uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State). Dan geldt een termijn van vijf jaar. Bij de Gemeente Valkenburg aan de Geul wordt een planschadeformulier aangevraagd. Leges zijn verschuldigd. Dan stelt een onafhankelijke commissie een concept advies op. Deze commissie voert ook een taxatie uit. Na een mogelijke reactie stelt de commissie een definitief advies op. Hierna neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit op het planschadeverzoek. Planschade kent enkele beperkingen:

- Er wordt enkel gekeken naar de ruimtelijke relevante gevolgen (de beperking).
- De burger draagt een normaal maatschappelijk risico.
- Er geldt de fictie van een redelijk denkend en handelend koper: wat biedt de marktpartij voor de woning?

Vraag 1. Is planschade verzekeraar?

Nee, planschade is als rechtmatige schade niet verzekeraar. Onrechtmatige schade is wel verzekeraar.

Vraag 2. De bouw van de parkeergarage dient de belangen van Albert Heijn. Moet Albert Heijn ook bijdragen aan planschade?

Nee, de Gemeente Valkenburg aan de Geul wijzigt het bestemmingsplan en keert normaal planschade uit. Maar met de projectontwikkelaar Hurks vastgoedontwikkeling is afgesproken dat deze de planschade zal vergoeden.

Vraag 3. Komen huurders ook in aanmerking voor planschade?

Nee, alleen in principe de eigenaar, verhuurder Wonen Zuid. De huurder kan indirect via het huurpuntensysteem een huurverlaging bewerkstelligen.

Vraag 4. Is nu al bekend voor welke panden planschade wordt uitgekeerd en hoe hoog deze uitkering is?

Ja, Bureau Gloudemans heeft dankzij de planschaderisicoanalyse vijf panden geselecteerd, maar de specifieke hoogte per pand is niet bekend. De gevelstudie van de analyse is bestemd voor de beeldvorming van de Gemeente Valkenburg aan de Geul en de projectontwikkelaar. De commissie voert een nauwkeurige taxatie uit en de Gemeente Valkenburg aan de Geul draagt de kosten, die uit de legesopbrengst worden gefinancierd. Iedereen kan uit twee wegen kiezen:

- De formele procedure met legeskosten.
- De minnelijke weg (met analyse) zonder legeskosten.

Vraag 5. Wat is de termijn voor het kunnen indienen van een planschadeverzoek?

Tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Vraag 6. Is er ook sprake van planschade bij scheurvorming in de woning?

Nee, dit is onrechtmatige schade. Hurks Vastgoedontwikkeling maakt een opname van de situatie *buiten* en kan dit op verzoek ook maken van de situatie van *binnen*. Deze opname wordt notarieel vastgelegd. Hurks Vastgoedontwikkeling sluit een CAR verzekering en deze keert schade uit, wanneer de schade expert van de verzekering tot deze bevinding komt. Met dit bedrag vindt herstel plaats. Dit is bij een aannemer ook de gebruikelijke gang van zaken.

Vraag 7. Hoe lang duurt de termijn voor deze onrechtmatige schade om een claim te kunnen indienen?

De Gemeente Valkenburg aan de Geul zoekt voor de beantwoording van deze vraag het een en ander nog nader uit en bericht de bewoners tijdens een nieuwe voorlichtingsbijeenkomst dan wel op andere wijze.

Vraag 8. Is het pand van Wonen Zuid bij de planschade betrokken?

Directeur Rob Visser van Wonen Zuid deelt mee dat het pand van Wonen Zuid wordt gezien als een belegging en nog niet betrokken is bij de planschade. Bij een vrijgekomen huurwoning is er sprake van een marktwaarde. Wonen Zuid voert hier nog een onderzoek uit om te komen tot het compenseren van nadeel in vergelijking tot voordeel.

Vraag 9. Waarom zijn de bedragen van de makelaar hoger dan Bureau Gloudemans?

Zowel Bureau Gloudemans als Makelaar Pröpper BV voerden een onpartijdig onderzoek uit. De gemeente Valkenburg aan de Geul staat zoals afgesproken op afstand. Bureau Gloudemans kijkt alleen naar de gevel en neemt het normaal maatschappelijk risico mee conform de wet. Pröpper heeft een commerciële taxatie gemaakt.

Een bewoonster van de vijf door Bureau Gloudemans geselecteerde woningen maakt melding van een brief aan het college van burgemeester en wethouders en de raad in 2009 om samen rond te tafel te gaan, maar sindsdien radiostilte en geen communicatie vanuit de Gemeente Valkenburg aan de Geul. Burgemeester Eurlings biedt zijn verontschuldiging aan en maakt een afspraak met de bewoonster voor een onderhoud.

Vraag 10. Vergoedt de Gemeente Valkenburg aan de Geul ook emotionele schade?

Nee, de bewoner heeft formeel geen recht op emotionele schade, maar kan zich tot de rechter wenden wanneer deze denkt daarop recht te hebben. In het kader van een open dialoog met elkaar over wat wel en niet kan, is de Gemeente Valkenburg aan de Geul bereid om te kijken of er in de toekomst al dan niet een extra bijdrage mogelijk is.

Vraag 11. Hoe komt Bureau Gloudemans tot de conclusie dat de schade van het pand Sint Pieterstraat 31 voor eigen risico van de bewoners komt?

De bewoners van Sint Pieterstraat en Bureau Gloudemans plannen een afspraak, die door Ando van de Pol wordt gearrangeerd.

Vraag 12. Keert de Gemeente Valkenburg aan de Geul vanzelf planschade uit?

Nee, met de vijf door Bureau Gloudemans geselecteerde panden treedt de Gemeente Valkenburg aan de Geul in overleg en de overige belanghebbenden nemen zelf het initiatief.

Vraag 13. Heeft ook een onderzoek naar de bodemfundering plaatsgevonden? De Sint Pieterstraat is eind tachtiger jaren van de twintigste eeuw afgesloten. De woningen stammen uit 1850 en er is een vrees voor de stabiliteit van de ondergrond. Het verkeer veroorzaakt nu ook nog trillingen, ook bij vrachtverkeer over de Reinaldstraat.

Ja, een bodemonderzoek heeft naar de sterkte van de ondergrond gekeken. De zorgen van de bewoners van de Sint Pieterstraat worden meegegeven aan Plangroep Heggen BV/Movares om deze mee te nemen tijdens de herinrichting van de openbare ruimte.

Vraag 14. Door de geplande onteigeningsprocedure zijn niet alle panden in eigendom verworven?

Ja, nog te verwerven zijn de panden van Blokker, bovenwoningen Philips OG, pand gebroeders Geurts. Het doel is verwerving in der minne en als dit niet slaagt, is helaas onteigening de laatste en noodzakelijke weg. Het doel is echter om niet tot onteigening over te gaan. Dankzij de Crisis- en Herstelwet is de onteigeningsprocedure verkort tot een jaar. Eerst wordt het bestemmingsplan vastgesteld en pas daarna gaat de Gemeente Valkenburg aan de Geul tot onteigening over, echter als laatste middel, als we er echt niet anders uitkomen.

Vraag 15. Vindt er een afzonderlijk gesprek met alle indieners van de zienswijzen plaats?

Nee, de hoorzitting van de zienswijzencommissie van 9 september 2010 heeft de indiener de gelegenheid en mogelijkheid geboden om de zienswijze nader toe te lichten.

5. Toelichting burgemeester Eurlings met vragen en antwoord.

Burgemeester Eurlings licht een aantal gemaakte **afspraken** toe:

- Er komt een **vervolgbijeenkomst** in **november**.
- Er komt een **nieuwe informatiebijeenkomst** wanneer de bewoners daartoe **behoefte** hebben.
- Er kan ook een **individuele afspraak** worden gepland.
- Directeur Rob Visser heeft in november meer informatie voor de huurders.
- Wonen Zuid heeft met de Provincie Limburg gesproken om alles in het werk te stellen om in november in dialoog met de huurders te gaan.
- In **november** vindt een **presentatie** plaats van de motieven van het keuzeprocess die hebben geleid tot de variant van de inrit en uitrit aan de Sint Pieterstraat.
- Planschade komt pas aan de orde nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Maar op **vrijwillige basis** kan hierop worden geanticipeerd. Wanneer een belanghebbende daartoe interesse heeft, is de Gemeente Valkenburg aan de Geul bereid tot een dialoog en een open gesprek.

Burgemeester Eurlings dankt de bewoners tenslotte voor de grote opkomst en het vruchtbare overleg die naar meer smaakt en om continuïteit vraagt. Waar beiden naar elkaar in dialoog luisteren en waar nodig versterken.

6. Sluiting.

Jos Bauer sluit de vergadering om 20.30 uur.