

Onderdeel:	Omgevingsdialoog verslag
Datum bijeenkomst:	Dinsdag 18 april 2023
Tijdstip:	17:00 uur – 19:00 uur
Locatie:	Kantine Gemeentehuis te Vaals

Aanleiding:

Woningcorporatie Vanhier Wonen uit Voerendaal is voornemens op de hoek van Maastrichterlaan en de Jos Francotteweg in Vaals 37 appartementen in de huursector met een bijbehorende parkeervoorziening te realiseren. Op deze gronden, waar de gemeente Vaals momenteel nog de eigenaar van is, bevond zich onder andere een tankstation, een parkeergarage en een wasstraat. Deze gebouwen zijn inmiddels gesloopt.

Om de omgeving en andere belanghebbende in een vroegtijdig stadium mee te nemen in de plannen en hierbij de mogelijkheid te geven om invloed te hebben op deze ontwikkeling is in een eerder stadium (9 december 2021) een omgevingsdialoog georganiseerd. Nadien zijn de bouwplannen, door veranderde marktomstandigheden, gewijzigd. Bij deze wijzigingen is getracht waar mogelijk rekening te houden met feedback uit de eerste omgevingsdialoog.

Op dinsdag 18 april 2023 zijn de vernieuwde plannen opnieuw gepresenteerd aan de omwonenden en belangstellende.

De planontwikkeling voor het nieuwbouw project bevindt zich nog in de ontwerpfase.

Uitgenodigd / aanwezig:

Er is een gezamenlijke geadresseerde uitnodiging van de Gemeente Vaals en Vanhier Wonen gestuurd naar alle bewoners rondom het plangebied. Tevens is de bijeenkomst aangekondigd op gemeentelijke internetpagina's.

Tijdens deze avond zijn circa 50 belangstellenden, buurtbewoners en andere geïnteresseerden zich komen informeren over de plannen.

Namens de organisatie waren de volgende adviseurs / planteamleden aanwezig:

- Initiatiefnemer / opdrachtgever: Vanhier Wonen (directie en projectmanager)
- Gemeente Vaals (wethouder, gemeentesecretaris, behandelend ambtenaar)
- Architect: CB5 (projectleider)
- Aannemer: Jongen Bouwpartners (directie, projectleider)

Presentatie:

In de kantine wordt het bouwinitiatief gepresenteerd.

Er is een grote maquette aanwezig (schaal 1:200) van het plangebied en de omgeving. Met de maquette kan middels een inzetstuk de bestaande en geplande (globale) nieuwe toestand inzichtelijk worden gemaakt.

Daarnaast zijn er verschillende banners met hierop de volgende informatie:

- Planteamleden / partners
- Luchtfoto / situatietekening (bestaand en nieuw)
- Informatie m.b.t. natuur inclusief bouwen
- Plattegronden en 3D impressies (ontwerp) nieuwbouw

De wethouder, Juliëtte Verbeek en gemeentesecretaris, John Bertram, heten de mensen welkom en geven een korte introductie. Ruud Mestrom geeft namens CB5 (de architect) een toelichting op het ontwerp.

De presentatie wordt bewust kort gehouden en de aanwezigen kunnen zelf de maquette en de banners bekijken. De planteamleden zijn er voor het beantwoorden van vragen en om samen met de aanwezigen in gesprek te gaan.

Ter afsluiting is er een enquête formulier beschikbaar gesteld die indien gewenst ingevuld kon worden en waarop de aanwezigen o.a. de positieve en negatieve elementen uit het ontwerp konden benoemen.

De omgevingsdialoog:

Onderstaand een samenvatting van de meningen en reacties van de aanwezigen n.a.v. de gevoerde gesprekken en de ontvangen enquêtes.

Groenvoorziening

Een kwalitatieve invulling van de terreinen rondom de bebouwing is belangrijk voor de aanwezigen. Het integreren van “groen” in het plan is een veel gehoord advies.

Reactie planteam:

Aan de achterzijde van bouwblok A is een “plein” voorzien waaraan ook de entree van dit bouwblok is gelegen. Dit gebied zal zoveel als mogelijk “groen” worden ingericht. Het parkeerterrein zal daar waar mogelijk worden voorzien van groenelementen. Tevens wordt in de verdere uitwerking rekening gehouden met natuur inclusieve maatregelen.

Verkeersafwikkeling (fiets)parkeren

Het thema (fiets)parkeren is één van de belangrijkste aandachtspunten die worden aangehaald door de aanwezigen.

Binnen dit thema zijn de volgende belangrijkste aandachtspunten te benoemen:

1. Parkeerdruk t.g.v. nieuwbouw op omgeving.

De aanwezigen geven aan dat de parkeerdruk in de omgeving al hoog is en vrezen voor een toename van de problematiek t.g.v. de realisatie van de nieuwbouw. Bij deze constatering wordt het algemene verkeersbeleid van de Gemeente Vaals ter discussie gesteld.

2. Verkeersroute van en naar de parkeerplaats.

De aanwezigen hebben zorgen over de eventuele overlast die gepaard gaat met de verkeersbewegingen van en naar de parkeerplaats van de bewoners. De uitrit via de Beemderlaan wordt ter discussie gesteld. Tevens wordt er aandacht gevraagd voor de materialisering van de wegen. De bestaande klinkerbestrating wordt als gehorig ervaren.

3. Voorzieningen voor fiets-, en/of motor parkeren

Diverse aanwezigen geven de tip om rekening te houden met een algemene voorziening voor fiets-, en/of motor parkeren.

Reactie planteam:

De wethouder geeft aan dat het parkeren in het (centrum)gebied van Vaals een actueel thema is binnen het college / gemeenteraad. Mogelijke oplossingen voor parkeerproblematiek zullen dan ook op een groter schaalniveau worden bekeken.

Bebouwingshoogte

De bebouwingshoogte van bouwblok A (Maastrichterlaan) wordt door de aanwezigen als goed ervaren. Er worden zelfs suggesties gedaan om dit bouwblok hoger uit te voeren.

Enkele aanwezigen hebben zorgen over de hoogte van bouwblok B (Jos Francotteweg / Beemderlaan). Met name de bouwhoogte aan de zijde van de Jos Francotteweg wordt bediscussieerd.

Reactie planteam:

Het planteam legt uit dat de bouwhoogten zijn bepaald a.h.v. een analyse van de omgeving en i.o.m. de dorpsbouwmeester. Bouwblok A vindt met de bouwhoogte en een afwijkende materialisering van de bovenste bouwlaag aansluiting met de overige bebouwing aan de Maastrichterlaan. Bouwblok B zoekt in bouwhoogte de aansluiting met de naastgelegen bestaande appartementencomplexen (De Burgbende).

Communicatie

De aanwezigen geven aan graag gedurende het proces op de hoogte gehouden te willen worden van de verdere ontwikkelingen middels bijvoorbeeld bewonersavonden.

Conclusie

De aanwezigen reageerden overwegend positief op het bouwplan en vinden het plan een mooie toevoeging voor Vaals. Ook het feit dat er sociale huurwoningen worden toegevoegd binnen de gemeente Vaals wordt positief ontvangen. Het gekozen ontwerp concept sluit goed aan bij hetgeen door de meeste aanwezigen wordt gezien als passend en geschikt voor de locatie.

Aandachtspunten / aanbevelingen voor vervolgtraject:

De volgende aandachtspunten en aanbevelingen dienen door het planteam te worden meegenomen bij de verdere ontwikkeling van het plan:

- Toepassen van kwalitatief “groen” voor de terreininrichting en het openbare gebied.
- Voldoende parkeren en goede / logische ontsluiting parkeerterrein, waarbij rekening gehouden wordt met de omgeving.
- Goede communicatie met buurt omtrent voortgang.

Bijlage 1: foto's maquette



Bijlage 2: banners

INITIATIEFNEMER



ARCHITECT



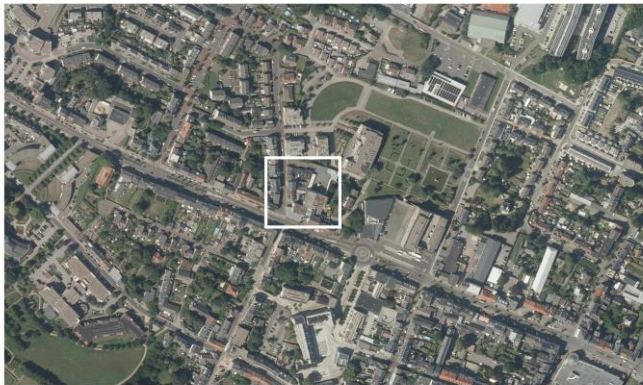
AANNEMER



VERGUNNINGEN EN PROCEDURES



VAALS SITUATIE



NIEUWE SITUATIE

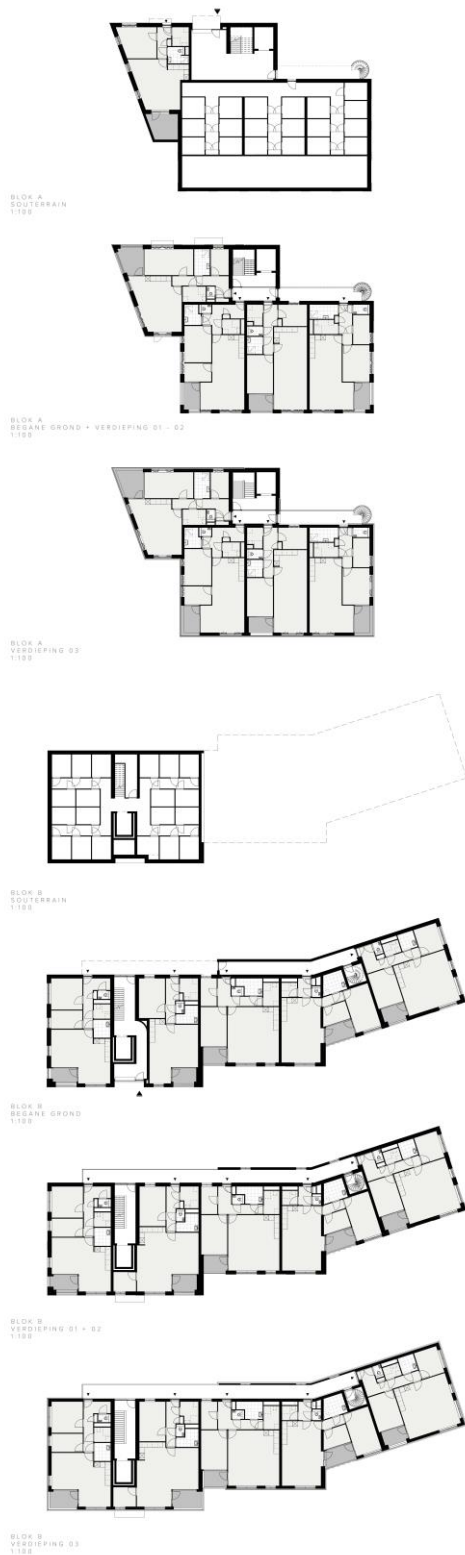


NATUUR INCLUSIEF BOUWEN

Binnen het plan wordt er rekening gehouden met natuur inclusief bouwen. Voorbeelden: vogel of vleermuiskasten, rijke beplanting, groenwanden, etc.



VAALS PLATTEGRONDEN



INHOUD VAN DE PLATTEGRONDEN: 1. BECANE VAN ARCHITECTENBUREAU CROONENBUROS
 2. VERDIEPING 01 + 02 VAN ARCHITECTENBUREAU CROONENBUROS, 3. VERDIEPING 03 VAN ARCHITECTENBUREAU CROONENBUROS

VAALS IMPRESSIES



KRUISING MAASTRICHTERLAAN MET JOS FRANCOTTEWEG



GEVELAANZICHT MAASTRICHTERLAAN



KRUISING MAASTRICHTERLAAN MET JOS FRANCOTTEWEG

VAALS IMPRESSIES



OPENBARE BUITENRUIMTE, STRAATBEELD BLOK B



OPENBARE BUITENRUIMTE
UITRIT PARKEERGARAGE, BEEMDERLAAN



OPENBARE BUITENRUIMTE, MIDDENGEBIED

IMPRESSIES EN KUNSTWERKEN VAN DE BUREAU VAN ARCHITECTUUR EN INTERIEUR
BUREAU VAN ARCHITECTUUR EN INTERIEUR, MAASTRICHT, 2018. GEDRUKT IN 2018.