

Verslag omgevingsdialoog

- Nieuwbouwplannen 4 vrijstaande villa's Pater Gelissenstraat Vijlen
- Datum: woensdag 22-9-2021
- Tijd: 17.00 – 18.30 uur
- Locatie: Café-Restaurant Bergzicht, Vijlenberg 55 Vijlen

Op woensdag 22 september is invulling gegeven aan de omgevingsdialoog door het organiseren van een informatieavond Vijlen voor belanghebbenden. In goed overleg met gemeente Vaals is bepaald wie gericht wordt uitgenodigd en daarnaast is middels een advertentie in het Vaalser Weekblad (zie bijlage) bekend gemaakt dat de informatiebijeenkomst wordt gehouden.

Als bijlage van dit verslag is onder andere de door aanwezigen getekende presentielijst bijgevoegd. Tevens zijn alle schriftelijke suggesties en opmerkingen welke we ontvangen hebben bijgevoegd.

Hoe is de dialoog gevoerd:

De dialoog is gevoerd door de mensen in een zaal bij elkaar te laten komen en aan de hand van een aantal banners uitleg te geven over het plan, de beoogde percelen, de bouwvlakken zoals deze nu in de concept stukken zijn opgenomen. Tevens was de firma Brummelhuis en de beoogde aannemer de firma Verhaegh aanwezig om de mensen een doorkijk te geven naar de mogelijke typologie woningen welke op de percelen gerealiseerd kunnen worden. Meermaals is benadrukt dat de bijeenkomst tot doel heeft om opmerkingen, en suggesties op te halen zodat beoordeeld kan worden of de concept plannen mogelijk op onderdelen aangepast zouden moeten worden. Tevens is het proces van vaststelling bestemmingsplan en na vaststelling bestemmingsplan van omgevingsvergunning toegelicht. Duidelijk is benadrukt dat gemeente mede naar aanleiding van de uitkomst van de omgevingsdialoog besluit om het concept bestemmingsplan ter visie te leggen.

Geïnteresseerde kopers:

Op de avond waren veel mensen aanwezig wie zich al eerder als geïnteresseerde kopers voor de kavels en daarop te realiseren woningen hebben gemeld. Een aantal geïnteresseerden zijn geïnteresseerd in de kubistische woningen. De stijl en toepassing van de verschillende materialen werd positief ontvangen.

De lijst van nadrukkelijk geïnteresseerde mensen omvat circa 20 potentiële kopers. Veelal uit Vijlen en of directe omgeving. De leeftijdsklasse varieert van 25 tot 60 jaar. Deze mensen worden regelmatig door Zuthof projecten geïnformeerd over de voortgang van het proces. De reacties van deze mensen is positief en enthousiast.

Reactie van naastgelegen bewoners WOZOCO:

Op de avond waren ook een aantal omwonenden aanwezig. Het recent gepresenteerde plan van VOC Jongen is een aantal keren door omwonenden aangehaald. De bewoners van het naastgelegen WOZOCO reageerde niet enthousiast op het plan omdat ze hiermee een stuk van, zoals ze zelf zeggen, hun tuin en hun uitzicht verliezen. Zuthof projecten heeft met de eigenaar van het WOZOCO-complex, Krijtland Wonen, afgesproken om separaat een informatiebijeenkomst te organiseren met de bewoners van het WOZOCO om met name te parted over invulling van een passende erfafscheiding. De aanwezige bewoners hadden veel moeite met het feit dat naar hun beleving het plan te dicht tegen het gebouw van de WOZOCO is gesitueerd, dat er inbreuk wordt gedaan op hun privacy omdat nieuwe bewoners bij het WOZOCO naar binnen kunnen kijken, Dat de hoogte van de beoogde nieuwbouw te hoog is i.r.t. tot hun beleving van uitzicht en privacy

Reacties naar aanleiding van gekozen product/markt combinatie:

Omwonenden brachten in dat ze het gepresenteerde product niet passend vinden voor Vijlen omdat hier geen behoefte aan zou zijn. Te duur. De aanwezig geïnteresseerde potentiële kopers gaven een tegengesteld beeld.

Reactie m.b.t. zorg omtrent bouwverkeer:

Omwonende brachten in dat ze zich zorgen maakte over de mogelijke overlast door bouwverkeer. Zuthof Projecten heeft gereageerd dat hierover afspraken met de gemeente worden gemaakt.

Afweging ingebrachte belangen:

De ingebrachte belangen zijn afgewogen door Zuthof Projecten. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van de reeds met gemeente besproken concept bestemmingsplannen.

Zuthof Projecten is wel voornemens om met de bewoners en eigenaar van het naast gelegen WOZOCO goede en voor beide partijen passende afspraken te maken over hoogte en uitvoering van de erfafscheiding. Gedacht wordt aan een groene natuurlijke afscheiding zodat privacy en beeld maximaal voor beide partijen passend wordt ingevuld.

De ingebrachte belangen m.b.t. product markt combinatie zijn naar mening van Zuthof Projecten geen afspiegeling van de markt en de relatief grote concrete interesse in het gekozen PMC. Derhalve is de afweging van Zuthof projecten dat op dit aspect geen aanpassing gedaan hoeft te worden.

Bijlagen:

- advertentie informatiebijeenkomst
- lijst van genodigden
- getekende presentielijst
- ontvangen schriftelijke opmerkingen/suggesties
- banners dialoogsessie
- het definitieve plan (<https://we.tl/t-HaKEFOFYq5>)