Geleenbeeklaan 70
6166 GR Geleen
046-4750885
Kvk Limburg 14040014
info@wauben.com
www.wauben.com

Projectnr. : **WA0450**

Project : Uitbreiding Deuxvilles Geleen

Betreft : Verslag Omgevingsdialoog

Kenmerk : WA0450.022 / TW

Datum : **05-08-2021**

Aanwezig:
[redacted]
[redacted]
[redacted]gedelegeerd projectmanager
[redacted]architect

Niet aanwezig (met kennisgeving):
[redacted]

Verslag van de Omgevingsdialoog voor Uitbreiding Deuxvilles Geleen
Informatiebrief verstuurd d.d. 06-07-2021 met tekeningen
Schriftelijke reacties/vragen door [redacted]
Fysieke informatiebijeenkomst d.d. 19-07-2021 [redacted] met presentatie bouwplan (tekeningen op scherm), mondelinge toelichting door architect.

Aanleiding
Initiatiefnemer en verhuurder is AZR Vastgoed, tevens eigenaar huidige complex Deuxvilles. Vertegenwoordigers: [redacted]als gedelegeerd projectmanager en [redacted] als architect.

Initiatiefnemer is voornemens om bestaand complex Deuxvilles in Geleen uit te breiden met commerciële ruimte (zorggelateerd) van 450m2 op de begane grond en 14 huurwoningen 80-100m2 in middenhuur op de verdiepingen 1 t/m 4.
Binnen het vigerende bestemmingsplan is er geen bouwvlak aanwezig op de beoogde uitbreidingslocatie.

N.B. Dit initiatief staat volledig los van de ontwikkeling van [redacted] aan de Rijksweg, zowel ruimtelijk als in tijd. Er is dan ook geen koppeling (mogelijk) tussen beide plannen.

Doelstelling
Doelstelling van de informatiebrief en informatiebijeenkomst: informeren bouwplan, inventariseren mogelijke bezwaren, alternatieven bespreken.

Planning
Principe-verzoek met welstandsbehandeling: akkoord op hoofdlijnen d.d. 27-08-2020
Omgevingsvergunningaanvraag 'Afwijken regels Ruimtelijke Ordening': 08-2021
Omgevingsvergunning 'Bouwen': 05-2022
Start bouw (indicatief): 09-2022 (realisatie nieuwe parkeerplaats vooraf - dit is tevens positie ketenpark/opslag)
Exacte bouwplanning en informatie contactpersoon tijdens de bouw wordt t.z.t. gecommuniceerd.

Bouwplan
Het plan is op hoofdlijnen toegelicht. Aandacht was er met name voor de positionering van woningen naar zowel de straatzijde als parkeerterrein gezien de beoogde plancapaciteit/haalbaarheid en sociale controle op parkeerterrein.

Mogelijke inkijk op de belendende percelen is hierbij beoordeeld:
[redacted] ligt op grote afstand en feitelijk naast de zijgevel. Inkijk is nihil.
[redacted] ligt op ca. 25m. afstand. Hoewel door de positionering van de balkons half omsloten door de woning inkijk naar de zijkant grotendeels wordt voorkomen is inkijk mogelijk indien met op de hoek van het balkon gaat staan. Om dit te voorkomen worden leilindes of gelijkwaardig ingeplant (op eigen perceel) hoogte ca. 2-6m. vanaf maaiveld.
[redacted] ligt op ca. 48m. afstand. Inkijk wordt voorkomen door de reeds aanwezige erfafscheiding.
[redacted] ligt op ca. 67m. Inkijk wordt voorkomen door de reeds aanwezige erfafscheiding.

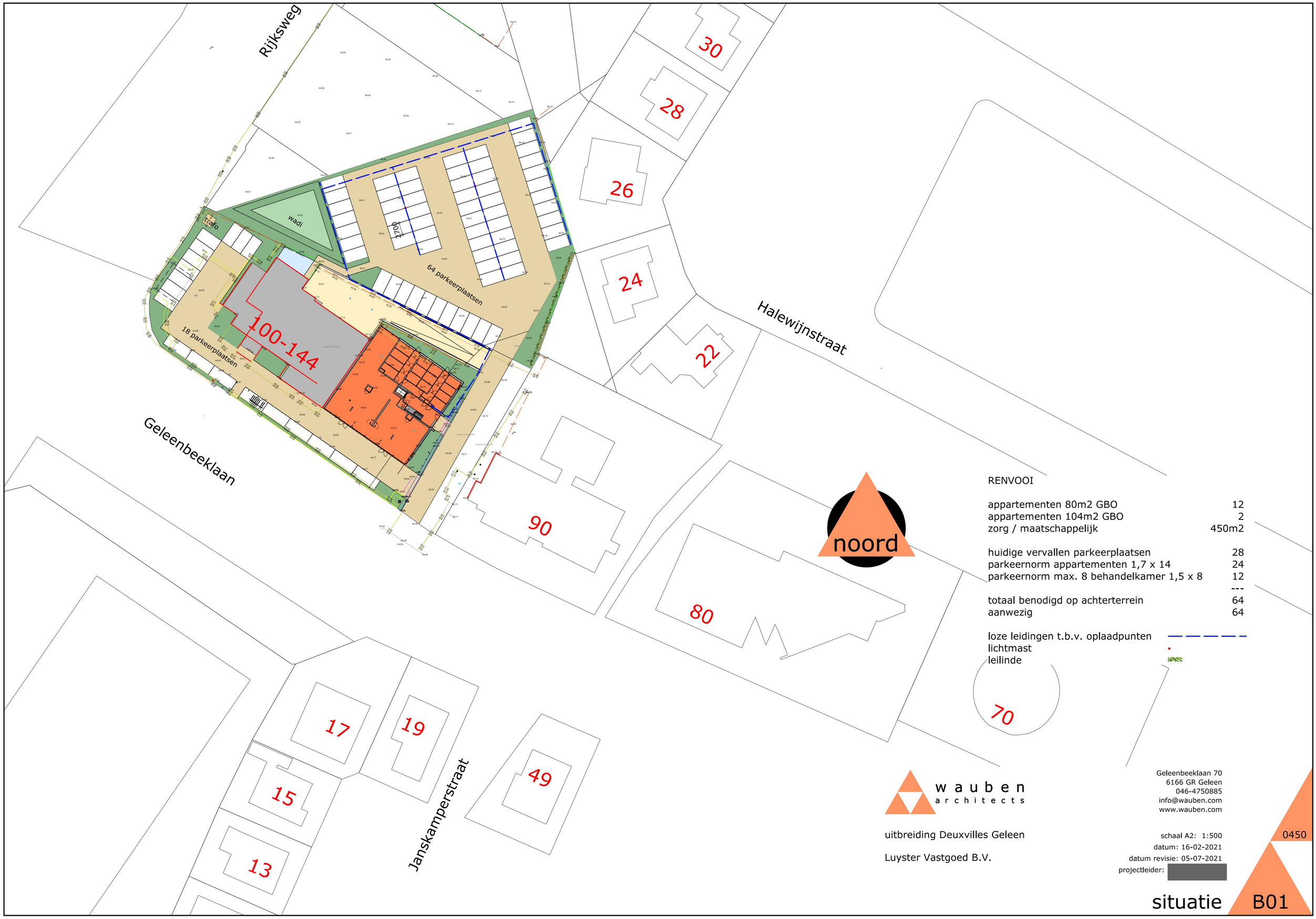
Parkeerterrein
Het braakliggende terrein tussen de beoogde uitbreiding en de belendende percelen nr. 24 en 26 wordt ingericht als parkeerterrein – zie bijgevoegde bijlage 1 situatietekening B01 d.d. 05-07-2021.
Het parkeren wordt geheel op maaiveld uitgevoerd en bestaat gedeeltelijk uit vervangende parkeerplaatsen voor de bestaande woningen (op positie van de beoogde uitbouw) en gedeeltelijk uit nieuwe parkeerplaatsen voor nieuwe woningen en personeel commerciële ruimte. Bezoekersparkeren voor de commerciële ruimten (zowel bestaand als nieuw) is voorzien aan de voorzijde langs Geleenbeeklaan.
Parkeren geschiedt via de huidige inrit aan de Geleenbeeklaan.
Zowel bezoekersparkeren als het nieuwe parkeerterrein worden afgesloten middels slagboom (niet toegankelijk voor onbevoegden). De parkeerplaats grenst volledig aan het toekomstige terrein ontwikkeling Rijksweg, mogelijke aanvullende afscheiding wordt t.z.t. bekeken (eventueel in overleg).
De parkeerplaats wordt voorzien van verlichting middels 3 middelhoge lichtmasten. Bij de positionering en uitvoering wordt rekening gehouden met voorkomen lichtoverlast voor belendende percelen.

Ondergrondse afvalcontainers
De bestaande afvalcontainers bieden voldoende capaciteit en blijven op de huidige positie gehandhaafd

Reactie omwonenden
De beoogde oplossing met leilindes of gelijkwaardig om inkijk te voorkomen wordt als positief ervaren.

Reacties spitsen zich toe op geluidsoverlast door parkeren (in/uitladen, deuren dichtslaan tijdens avond/nacht). Met name de parkeerstrook aan de noordzijde, langs de erfgrens nr. 26 wordt hierbij als problematisch ervaren.

Aanpassing bouwplan
Op basis van bovenstaande reacties is de terreininrichting van het parkeerterrein opnieuw ontworpen. Zie tekening bijlage 2 situatietekening B01 d.d. 02-08-2021.
Hierbij is het parkeren geconcentreerd in het zuid-westen, waardoor een brede groen-/bufferzone ontstaat langs de belendende percelen nr. 24 en nr. 26. De gevreesde geluidsoverlast wordt op deze wijze tot een minimum beperkt.



RENVOOI

appartementen 80m2 GBO	12
appartementen 104m2 GBO	2
zorg / maatschappelijk	450m2
huidige vervallen parkeerplaatsen	28
parkeernorm appartementen 1,7 x 14	24
parkeernorm max. 8 behandelkamer 1,5 x 8	12
	---
totaal benodigd op achterterrein	64
aanwezig	64

loze leidingen t.b.v. oplaadpunten
lichtmast
leilinde

wauben architects

uitbreiding Deuxvilles Geleen

Luyster Vastgoed B.V.

Geleenbeeklaan 70
6166 GR Geleen
046-4750885
info@wauben.com
www.wauben.com

schaal A2: 1:500
datum: 16-02-2021
datum revisie: 05-07-2021
projectleider: [redacted]

0450

situatie B01

RENVOOI

appartementen 80m2 GBO	12
appartementen 104m2 GBO	2
zorg / maatschappelijk	450m2
aanwezig bestaand:	41
parkeernorm appartementen 1,7 x 14	24
parkeernorm max. 8 behandelkamer 1,5 x 8	12
	---
totaal benodigd	77
aanwezig op achterterrein (+60):	60
aanwezig op voorterrein (+5):	18
(waarvan MIVA-parkeerplaatsen: 8)	
loze leidingen t.b.v. oplaadpunten	
lichtmast	
leilinde	

wauben architects

uitbreiding Deuxvilles Geleen

Luyster Vastgoed B.V.

Geleenbeeklaan 70
6166 GR Geleen
046-4750885
info@wauben.com
www.wauben.com

schaal A2: 1:500
datum: 16-02-2021
datum revisie: 02-08-2021
projectleider [redacted]

0450

situatie B01

Reactie op Verslag Omgevingsdialoog [redacted]
6166KJ Geleen d.d. 09-08-2021

ALGEMEEN
De andere perceel eigenaren hebben mij niet vertegenwoordigd tijdens deze info avond. Ik stond open voor een andere afspraak. [redacted] gaf aan dat hier geen ruimte voor was. Graag dit opnemen in de notulen van dit verslag.
Ik moet helaas constateren dat AZR/ projectmanager [redacted] niet bereid is om mijn vragen - dd. 02-08-2021- schriftelijk te beantwoorden. Deze houding draagt zeker niet bij aan een constructieve samenwerking. Graag dit opnemen in dit verslag.

DOELSTELLING
Van [redacted] heb ik begrepen dat hij geen akkoord heeft gegeven / noch instemt met jullie plannen. Als dat gezegd is tijdens de info avond dient dit ook genotuleerd te worden.
Ik zie overigens nergens een samenvatting van de reacties van de belendende perceel eigenaren. Of is niet niet ter sprake geweest?

BOUWPLAN
aanvullende vraag: moet er ook geheid worden. Zo ja, maken jullie dan vooraf een nulmeting? [redacted]
Eigenaar van [redacted] is niet akkoord met deze stelling. Dit dan ook niet zo notuleren. U mag uiteraardt wel aangeven dat dit uw mening AZR, [redacted] is. Mijn vermoeden is dat verwezen wordt naar beplanting van [redacted] zijnde niet de erfafscheiding. Dat betekent dat als perceel [redacted] gaat snoeien, er wel degelijk inkijk is bij [redacted] Daarnaast verliest deze beplanting in de winter blad. Gelieve de groenstrook getekend in bijlage 2 te voorzien van bladhoudende bomen van 4-6 mtr boven maaiveld tot aan de meest noord gelegen parkeerplaatsen (dus ook de hoek om).

PARKEERTERREIN
In bijlage 2 zijn enkel 2 lichtmasten ingetekend terwijl in de tekst gesproken wordt over 3 lichtmasten. Verder ben ik, [redacted] niet akkoord met de positionering van de lichtmasten als getekend in bijlage 2. Eea is oplosbaar met een andere positionering. Waarom is daar nu geen rekening mee gehouden?

REACTIE OMWONENDEN
[1E ALINEA]
svp wintergroen, bladhoudende bomen gebruiken van een hoogte van 4-6 mtr boven maaiveld.
[2E ALINEA]
Dit is een constatering maar welke oplossing biedt u aan?

AANPASSING BOUWPLAN
[GELUIDSOVERLAST] Dat is een aanname en geen feit. Aangeven dat dit uw aanname is en dat u vooralsnog geen aanvullende oplossing biedt.
Is een muur, geluidswal een optie ?