

Participatiebijeenkomst
**Masterplan
Vikingsite**

19 mei 2026

Inhoud

Inleiding	2
Welkom en introductie	3
Participatietraject	4
Masterplan - stedenbouwkundige randvoorwaarden voor Vikingsite	6
Vikingsite - nadere uitwerking	14
Informatiemarkt	20
Bijlage I	22
Bijlage II	27

Inleiding

Voor de ontwikkeling van de Vikingsite wordt een participatietraject doorlopen waarin omwonenden, ondernemers, lokale organisaties en andere belanghebbenden op verschillende momenten worden betrokken bij het maken van de plannen voor het gebied.

Tijdslijn

Er zijn meerdere bijeenkomsten gepland om plannen en ontwerpen te delen en reacties van belanghebbenden op te halen:

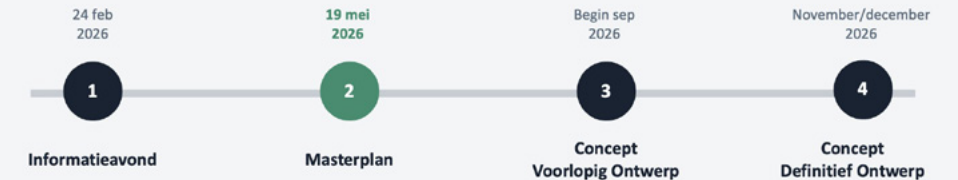
- Februari 2026: informatieavond
- Mei 2026: delen van het Masterplan
- September 2026: delen van het concept van het voorlopig ontwerp waarbij input uit de bijeenkomst van mei waar mogelijk wordt meegenomen;
- November/december 2026: delen van het concept van het definitieve ontwerp waarbij input uit de bijeenkomst van september waar mogelijk wordt meegenomen;

Na iedere bijeenkomst wordt een verslag opgesteld met daarin de presentaties en de opgehaalde reacties. Deze verslagen worden gepubliceerd op de projectwebsite.

Voor u ligt het verslag van de bijeenkomst van 19 mei 2026. Er waren 55 omwonenden en andere belanghebbenden aanwezig.

Dit verslag geeft een inhoudelijke samenvatting van de presentaties van het Masterplan. In de Bijlage zijn alle individuele reacties van de aanwezigen opgenomen.

Hoe ziet het proces eruit?



Na elke bijeenkomst koppelen wij schriftelijk terug wat er met de inbreng is gedaan — en waarom.

Welkom en introductie



Ingrid Haenen – POM Vikingsite

Goedenavond en hartelijk welkom aan u allen. Ik ben blij om hier vanavond voor jullie te staan.

Deze bijeenkomst is bedoeld om de plannen en ambities voor de herontwikkeling van de Vikingsite te presenteren en hierover in gesprek te gaan met u.

De Vikingsite ligt tussen de Noormannensingel, de Groene Loper, de Professor Cobbenhagenstraat en de toekomstige verlenging van de James Wattstraat. Op deze locatie stond voorheen het KPN-hoofdkantoor. Na de sloop waren er eerdere plannen voor een woon-, werk- en winkelontwikkeling, maar deze zijn destijds niet gerealiseerd.

Inmiddels heeft POM Vikingsite het terrein verworven. POM Vikingsite is een samenwerking tussen twee ervaren, familiaal gedreven projectontwikkelaars: 3W real estate uit Maastricht en ViRiX uit België.

In overleg met de gemeente Maastricht, zijn we gestart met de planontwikkeling.

Samen met de gemeente Maastricht en landschaps-architectenbureau West 8 is eind 2025 het Masterplan Vikingsite tot stand gekomen. De overeenkomst hierover is februari 2026 ondertekend, waarmee het Masterplan is vastgesteld als onderlegger voor de verdere planuitwerking.

In het Masterplan zijn de gezamenlijke ambities voor de locatie vastgelegd. Het plan omvat onder meer circa 300 woningen, commerciële functies, werkplekken en studentenhuisvesting. Het architectenbureau Neutelings Riedijk Architects werkt de plannen momenteel verder uit.

We streven ernaar om eind dit jaar de eerste aanvraag in te dienen. In stedenbouwkundige terminologie heet dit de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). De BOPA bepaalt het toetsingskader waaraan nadien de omgevingsvergunningen getoetst zullen worden.

De start van de bouw is, als alles volgens planning verloopt, voorzien in het eerste kwartaal van 2028.

Participatietraject

Simone Valk - StratAct

Simone Valk stelt vast dat ongeveer de helft van de aanwezigen ook aanwezig was bij de vorige informatieavond in februari. Vervolgens licht zij toe:

Het participatietraject

Het participatietraject is opgezet door POM Vikingsite en wordt begeleid door StratAct in afstemming met de gemeente Maastricht.

Op verschillende momenten zijn bijeenkomsten gepland om plannen en ontwerpen te delen en reacties van belanghebbenden op te halen:

- Februari 2026: informatieavond
- Mei 2026: delen van het Masterplan
- September 2026: delen van het concept van het voorlopig ontwerp waarbij input uit de bijeenkomst van mei waar mogelijk wordt meegenomen;
- November/december 2026: delen van het concept van het definitieve ontwerp waarbij input uit de bijeenkomst van september waar mogelijk wordt meegenomen;

Wat staat al vast?

Een aantal uitgangspunten is al vastgesteld:

- Het participatietraject betreft uitsluitend de Vikingsite;
- Omliggende projecten maken geen onderdeel uit van dit traject;
- Het Masterplan is door de gemeente vastgesteld;
- De hoofdlijnen van het programma liggen vast, waaronder woningbouw, commerciële functies, werkplekken en studentenhuisvesting.

De bijeenkomsten zijn bedoeld om input op te halen voor de verdere uitwerking van het plan. Na elke bijeenkomst komt er een schriftelijke terugkoppeling wat er met de feedback is gedaan – en waarom. Immers, niet alle suggesties kunnen één op één worden overgenomen.

Wat staat er vast?



De locatie

Het voormalig KPN terrein aan de Noormannensingel.
Overige ontwikkelingen in de buurt (Rechtbank) zijn niet het onderwerp van discussie vanavond.



Het Masterplan

Het Masterplan is in februari 2026 vastgesteld samen met de gemeente Maastricht.



Het programma

Ongeveer 300 woningen, commerciële ruimtes, werkplekken en studentenhuisvesting — deze hoofdlijnen liggen vast.

Dit zijn de kaders waarbinnen het participatieproces plaatsvindt.

Participatie: wat wel en wat niet?

WEL	NIET
✓ U wordt geïnformeerd over de plannen ✓ U kunt vragen stellen en opmerkingen achterlaten ✓ Uw buurtkennis is relevant voor de uitwerking ✓ Uw input wordt meegenomen en meegewogen in het ontwerpproces ✓ Van elke bijeenkomst wordt een verslag gepubliceerd	✗ Een referendum ✗ Een ontwerpproces waarbij de buurt meebesluit ✗ Een garantie dat elke suggestie leidt tot aanpassing ✗ Een verplichting voor ons om alle input over te nemen

Wat is participatie? Het is goed als we hier allemaal een duidelijk beeld van hebben.

U wordt geïnformeerd en u kunt uiteraard vragen stellen. We willen heel graag uw buurtkennis ophalen en uw feedback ontvangen. Uw input wordt meegenomen en meegewogen in het vervolg van het ontwerpproces.

Participatie is geen referendum, bijvoorbeeld over de vraag of de bouw er moet komen of niet. Het is ook geen gezamenlijk ontwerpproces. Niet elke suggestie leidt per definitie tot een aanpassing van het ontwerp of de plannen. We zijn niet verplicht om alle input over te nemen.

Het doel van deze bijeenkomst

Het doel van deze tweede bijeenkomst is:

- Het delen van het Masterplan
- Het ophalen van feedback op het Masterplan bij u als omwonenden, ondernemers, lokale organisaties of anderszins belanghebbenden en geïnteresseerden

De plenaire presentaties over het Masterplan geven een totaalbeeld. Tijdens de informatiemarkt is er ruimte om op details in te gaan, vragen te stellen en reacties achter te laten.

De informatiemarkt is opgezet rondom de volgende thema's:

- Voorzieningen en invulling;
- Groen en leefkwaliteit;
- Parkeren en mobiliteit;
- Programmatische mix;
- De maquette van de toekomstige Vikingsite.

Experts van de ontwikkelaars en de architectenbureau's staan klaar om vragen te beantwoorden. De gemeente is eveneens aanwezig en kunt u ook aanspreken.

We ontvangen, zoals gezegd, heel graag uw feedback.

U kunt hiervoor uw opmerkingen, ideeën en zorgen meegeven via gekleurde post-its:

- Groen: positieve punten;
- Geel: ideeën en suggesties;
- Roze: aandachtspunten en zorgen.

Masterplan - stedenbouwkundige randvoorwaarden voor Vikingsite

Edzo Bindels – West 8

Ons bureau West 8 is vanaf het begin betrokken bij de ontwikkeling van de Groene Loper. Voor de Vikingsite hebben wij de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Vanavond wil ik iets dieper ingaan op de ontwikkeling van deze Vikingsite en laten zien hoe deze past binnen de bredere gebiedsontwikkeling.

De Groene Loper

De afgelopen jaren is de voormalige snelwegbarrière opgelost door de snelweg in een tunnel onder te brengen en erbovenop een openbare ruimte te creëren, de Groene Loper. Daarmee zijn niet alleen de verbindingen tussen Oost en West verbeterd, maar is ook de relatie tussen de stad en het omliggende landschap versterkt. De parken zijn beter met elkaar verbonden en het groen is ook verbonden met het buitengebied. In de toekomst zal het groen verder worden doorgetrokken richting het zuiden, naar het MECC en de universiteitscampus.

Bij de ontwikkeling van de Groene Loper hebben we bewust gezocht naar een architectuur die de Groene Loper dient. Niet de gebouwen zelf moesten centraal staan, maar de kwaliteit van de laan en het verblijf in de stad. Daarom hebben we gekozen voor architectuur met een zekere statigheid, maar wel met voldoende variatie in schaal en uitstraling. Langs de laan zie je daardoor verschillende woningtypes waardoor er een kleinere schaal ontstaat en het gebied levendig blijft aanvoelen.

In het noordelijke deel van de Groene Loper bestaat de bebouwing vooral uit grondgebonden woningen met rijtjeshuizen en stadswoningen. In het middendeel met COUR en de Vikingsite ligt de dichtheid van woningen hoger en komen er meer appartementen. Maar ook in dit deel willen we op ooghoogte dezelfde verfijning en zorgvuldigheid behouden door hogere verdiepingshoogtes, verzorgde entrees en met ramen en verblijfsruimtes die georiënteerd zijn op de openbare ruimte. Deze verzorgde architectuur verhoogt de kwaliteit van de openbare ruimte.



De inrichting van de Groene Loper

Bij de inrichting van de Groene Loper hebben we gekozen voor lindebomen en esdoorns. We hebben in plaats van asfalt voor een parkachtige verharding gekozen. We maakten een gewaagde keus door niet de auto's maar de mensen centraal in het profiel neer te zetten. Deze keuze heeft goed uitgepakt. De Groene Loper wordt intensief gebruikt en trekt wandelaars, fietsers, sporters en bewoners aan vanuit allerlei kanten van de stad. Het is hiermee een verbindend element geworden tussen verschillende delen van de stad.

Ook voorbij de tunnelmond hebben we de Groene Loper doorgezet richting Park de Geusselt en via een fietsbrug richting Villa Kanjel en station Maastricht-Noord. Daarmee wordt het landschap als het ware de stad ingetrokken.



Samenhang in openbare ruimte en architectuur

Wij hanteren een integrale blik. We kijken altijd naar de stad als geheel maar willen dit dan ook vertalen naar de detaillering op straatniveau. Daarom besteden we veel aandacht aan elementen zoals bijvoorbeeld bestrating, meubilair of tuinmuurtjes. De overgang tussen openbaar en privé moet goed zijn.

Bij de Groene Loper hebben we ons laten inspireren door typische Maastrichtse elementen, zoals tuinmuurtjes, hekjes en tuinen en gekozen voor het gebruik van (prefab) elementen die een verzorgde overgang van stoep naar tuin naar woning geven. We hebben er daarom ook voor gekozen om bij de Groene Loper hagen aan te planten zodat de overgang heel groen wordt.

Deze keuzes voorkomen dat iedere woning een eigen oplossing kiest, waardoor het straatbeeld rommelig zou worden. Want juist die samenhang geeft de Groene Loper haar kwaliteit en uitstraling.

De gemeente Maastricht heeft hierover ook afspraken gemaakt met ontwikkelaars en marktpartijen. Via een supervisieteam wordt bewaakt dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten op de bestaande kwaliteit van de Groene Loper en dat de samenhang intact blijft. Dit verklaart ook onze betrokkenheid bij deze avond.



De Vikingsite

Toen wij in 2008 aan de Groene Loper begonnen, lag er al een stedenbouwkundig plan voor de voormalige KPN-locatie. Dat plan was ontworpen door architect Coenen. De locatie kende destijds grotere bouwblokken en een toren aan de Noormannensingel.

Na het faillissement van de oorspronkelijke ontwikkelaar heeft POM Vikingsite de locatie overgenomen. Dit bood de mogelijkheid om opnieuw naar het plan te kijken. Daarbij bleef het uitgangspunt van de gemeente overeind dat dit gebied een stedelijk centrum voor Maastricht-Oost moest worden. Dit betekent een 'hogere dichtheid', wat wil zeggen dat de blokken vrij dicht op elkaar staan met een aantal hoven ertussen en met ondergronds parkeren.

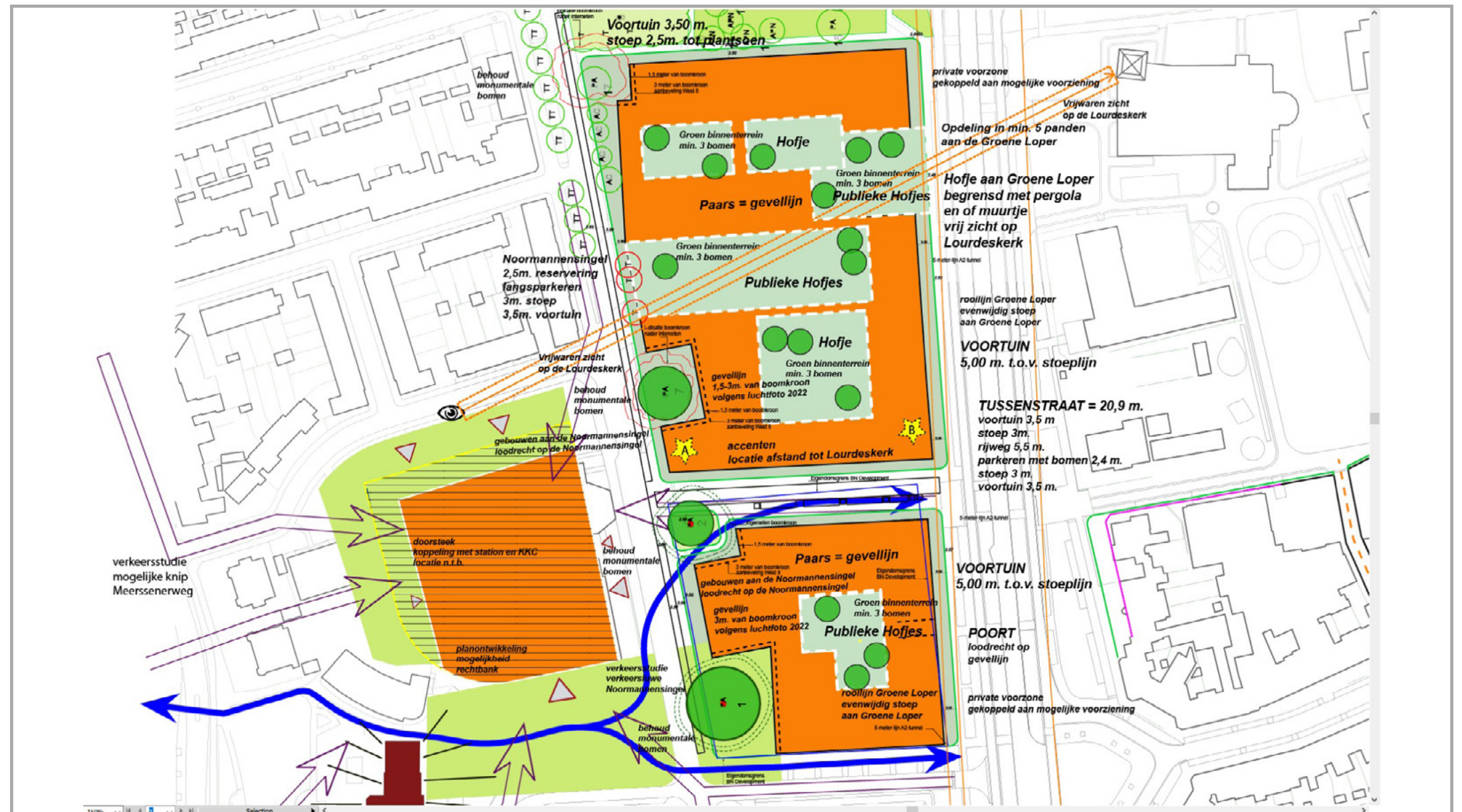
Daarbij wilden we beter aansluiten op de verfijning en het groene karakter van de Groene Loper. Ook vonden we het belangrijk dat de architectuur zou aansluiten bij de 'couleur locale' (de lokale sfeer) van Maastricht.

Een belangrijk uitgangspunt was het behouden van de zichtlijn vanaf het Thorbecke-plantsoen richting de Lourdeskerk. Daarnaast wilden we zoveel mogelijk bestaande bomen behouden. Grote bomen geven een gebied direct kwaliteit en zorgen ervoor dat nieuwe bebouwing sneller onderdeel lijkt van haar omgeving.

We hebben gewerkt met verschillende hoven en groene ruimtes tussen de bouwvolumes. Aan de Groene Loper ontstaat een duidelijke, strakke rooilijn, terwijl de bebouwing langs de Noormannensingel juist verspringt. Dat gebeurt op plekken waar bestaande bomen behouden blijven. Bovendien sluit de bebouwing aan die zijde beter aan op de schaal van de bestaande woningen.

Wij hebben samen met de gemeente nieuwe randvoorwaarden opgesteld. Op basis van deze randvoorwaarden heeft de ontwikkelaar een bepaald programma bedacht. Dit hebben wij voor ze ingetekend op de locatie. Inmiddels is een architect geselecteerd.

Dit was meteen een soort toetsmoment: past het programma op deze locatie en doen we daarmee ook recht aan de omgeving? Ik denk dat het belangrijk is dat we hier vanavond met elkaar over praten.



Programma en groenstructuur

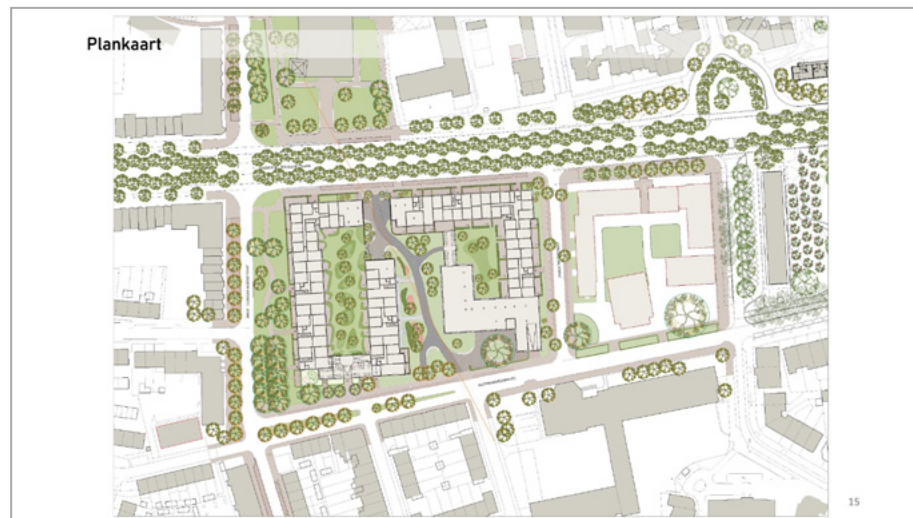
Het plan bestaat uit een gemengd programma met verschillende woningtypes en verschillende functies.

Het parkeren wordt volledig opgelost onder de bebouwing.

Doordat de parkeergarages beperkt blijven tot onder de gebouwen, kunnen nieuwe bomen in volle grond worden geplant. Dat is essentieel om op termijn een volwassen groenstructuur te krijgen die aansluit op het bestaande groen van de Groene Loper, de Professor Cobbenhagenstraat en de omgeving van de Lourdeskerk. Bestaand groen en nieuw groen vermengen zich mooi.

Langs de Groene Loper komt hogere bebouwing. Richting de Noormannensingel wordt het volume trapsgewijs lager, zodat het beter aansluit op de bestaande omgeving. Er komt daarnaast een hoogteaccent bij de verlengde James Wattstraat, als tegenhanger van de bestaande ANWB-flat en het hoogteaccent dat onderdeel is van COUR.

De doorsteek tussen het Thorbeckeplantsoen en de Lourdeskerk loopt tussen twee groene hoven door. Daarmee ontstaat een parkachtige wandelroute door het gebied.



Leefkwaliteit

We hebben uit eerdere participatieavonden teruggekregen dat bewoners graag meer levendigheid langs de Groene Loper willen zien. Daarom hebben we de ontwikkelaar gevraagd om ruimte te reserveren voor functies in de plinten, zoals winkels, horeca of werkruimtes. Daarmee ontstaat meer activiteit op straatniveau en wordt het gebied aantrekkelijker om te verblijven.

De bezonning is uitgebreid onderzocht. Daarbij is gekeken naar de effecten op bestaande woningen aan de westzijde van de Noormannensingel en aan de Professor Cobbenhagenstraat.



De bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden en zorgen voor bijzondere openbare ruimtes langs de Noormannensingel. De hoven zijn bedoeld voor bewoners, terwijl de centrale doorsteek openbaar toegankelijk blijft. Langs de Cobbenhagenstraat is een fiets- en voetpad bedacht.

De binnentuinen bieden veel kansen voor een groene woonomgeving. Omdat hier bomen in volle grond geplant kunnen worden, ontstaat op termijn een volwassen groenstructuur. Ook de privé-buitenruimtes op de begane grond maken onderdeel uit van deze groene hoven.

De doorsteek vanaf de Noormannensingel richting de Groene Loper en de Lourdeskerk hebben we bewust benaderd als een parkachtige route, bedoeld voor voetgangers en fietsers, en niet als een straat. De zichtlijn blijft behouden, maar het ligt bij de architect om die route spannend en aantrekkelijk vorm te geven.

Vanaf de Noormannensingel loopt het pad via een groen ingerichte route richting een klein plein. De volgende vraag is dan hoe je die ruimte mooi kunt begrenzen met bijvoorbeeld hekwerken, poorten en groene overgangen naar de woningen.

In de plinten zien wij graag functies die zorgen voor levendigheid, zoals een café, winkel of werkruimte.

Tot slot hebben we met de architect besproken dat het mooi zou zijn als de nieuwe architectuur subtiel verwijst naar de omgeving, bijvoorbeeld naar de architectuur van de Lourdeskerk. Ook elders langs de Groene Loper hebben we geprobeerd om materialen en kleuren te gebruiken die aansluiten bij bestaande gebouwen in Maastricht, zoals gele baksteen en mergelachtige tinten. Daarmee ontstaat meer samenhang in het gebied.





Vikingsite - nadere uitwerking

Michiel Riedijk (Neutelings Riedijk Architects)

Doordat wij op de schouders van anderen staan, kunnen wij verder kijken dan alleen onze eigen opgave. Het prachtige plan van West 8 en de ambitie om de Groene Loper verder te brengen, leggen ook een verplichting bij ons neer om hier samen iets bijzonders van te maken.

Het team van Neutelings Riedijk Architects vindt het een ongelooflijke eer om in opdracht van ViRiX en 3W real estate dit blok verder uit te werken.



Onze uitgangspunten

In onze architectuur staan altijd drie dingen centraal.

Het klinkt tegenwoordig bijna als een taboe, maar architectuur moet in de eerste plaats mooi zijn. Mooi voor de gebruikers en mooi voor de stad.

Die schoonheid bereik je alleen door samen te werken. Door naar elkaar te luisteren, feedback te ontvangen en feedback te geven. Door in dialoog met opdrachtgevers, de gemeente, bewoners en andere betrokkenen samen iets te maken waar iedereen trots op kan zijn en waarvan we straks allemaal kunnen zeggen dat het een verrijking is voor dit deel van Maastricht en voor de oostelijke kant van de stad.

**"We design thoughtfully today,
for the long-lasting icons of tomorrow"**



Low-impact & Inclusive thinking

In our projects we embed sustainable and socially integrative design principles that **strengthen communities** and **support ecological balance.**



Identity & Beauty expression

'We design powerful buildings with identity and beauty to give them **iconic significance in the public realm.**'



Collaborative & Innovative process

'A **thorough design process**, attuned to the existing context, is able to generate a design that gives expression and meaning to the ideal values of the client.'

Daarnaast vinden wij het belangrijk dat gebouwen duurzaam zijn. Duurzaam in de meest letterlijke zin van het woord: gebouwen die lang meegaan, die mooier worden in de loop van de tijd en die zorgvuldig omgaan met grondstoffen. We willen gebouwen maken die zo min mogelijk energie gebruiken en die zijn opgebouwd uit materialen die goed zijn voor mens, milieu, dieren en planten.

Dat zijn ook de onderwerpen waarop u ons de komende maanden mag aanspreken: samenwerking, duurzaamheid en schoonheid.

U kent misschien sommige van onze projecten. Denk aan Naturalis in Leiden of Het Nederlands Instituut voor Beeld & Geluid in Hilversum. Dit zijn natuurlijk totaal andere gebouwen dan wat we hier gaan maken, maar ze laten wel zien hoe wij werken en hoe belangrijk kwaliteit en duurzaamheid voor ons zijn.

Hier in Maastricht gaan we vooral prachtige woningen voor u maken die bijdragen aan een goede woonomgeving en aan de kwaliteit van de stad.

We hebben ook verschillende woningbouwprojecten, onder andere in Leiden, Knokke, Brussel, Huizen en Antwerpen. Dit zijn stedelijke projecten waarin wonen, werken en groen samenkomen. In Brussel bouwen we bijvoorbeeld momenteel aan een grootstedelijk bouwblok met woningen, werkruimtes, dokterspraktijken, kantoren en een groot groen binnenhof.

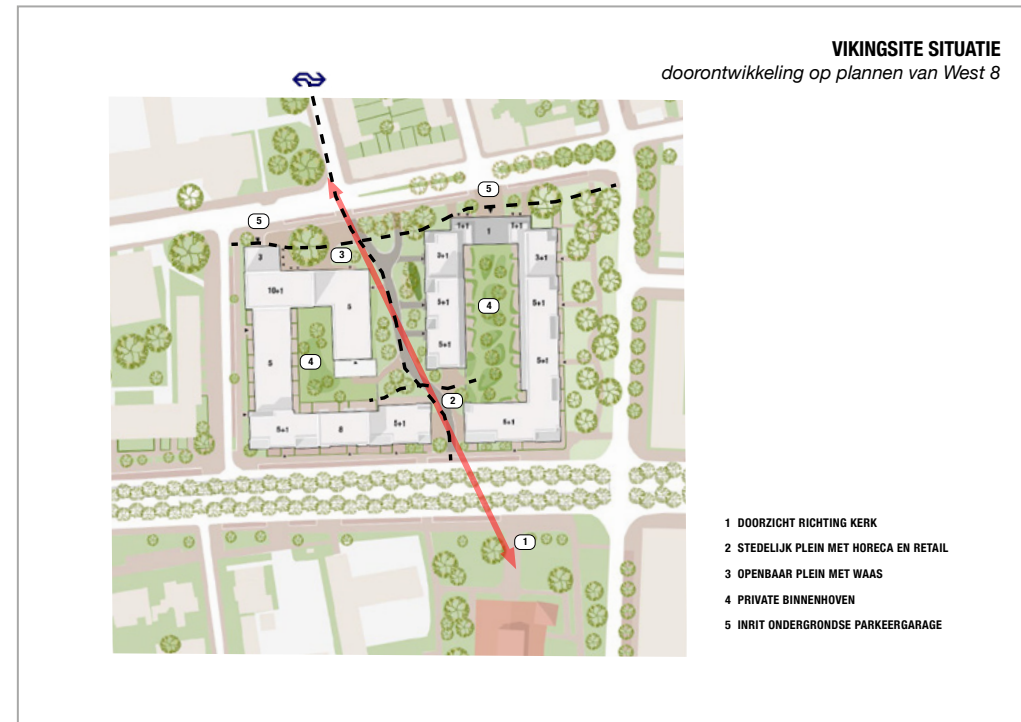


Vikingsite

We zijn gestart vanuit het Masterplan dat door de opdrachtgevers samen met West 8 is ontwikkeld en is afgestemd met de gemeente Maastricht. De afgelopen maanden hebben wij alle informatie opnieuw bekeken en geëvalueerd. Wat is al onderzocht? Wat moet nog verder worden uitgewerkt? Hoe kunnen we het plan logisch structureren en straks ook goed bouwen?

We zitten nu in de fase van het structuurontwerp. Dit betekent dat we onderzoeken hoe ongeveer 300-350 woningen in het bouwblok passen, welke woningtypen komen op welke plek en hoe sluit alles aan op de ambities van het Masterplan voor de Groene Loper.

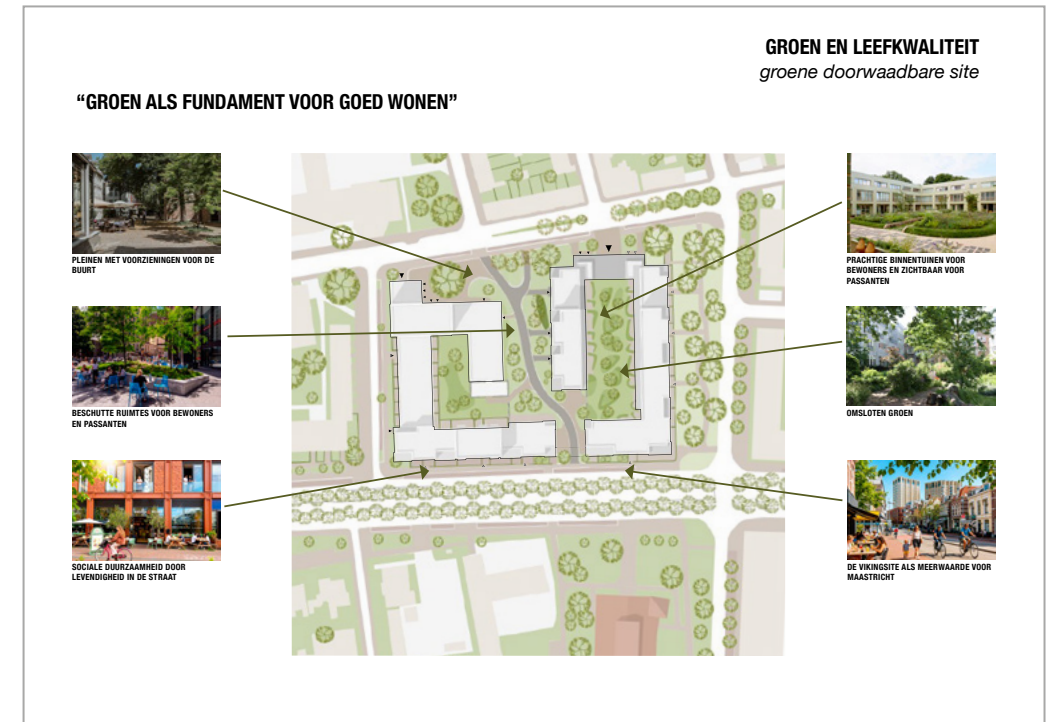
Belangrijk in het plan is de route vanaf het station, langs het plein aan de Noormannensingel, tussen de bouwblokken door richting de Lourdeskerk en uiteindelijk naar de Groene Loper. Daarnaast willen we op verschillende plekken ruimte maken voor retail en voorzieningen zodat het plan echt onderdeel wordt van het stedelijk leven.



We willen een gemengd programma maken met woningen voor allerlei soorten stadsbewoners: studenten, sociale huur, betaalbare huur en koopwoningen. Het doel is dat we verschillende groepen bewoners welkom kunnen heten op deze plek in Maastricht.

Groen en leefkwaliteit

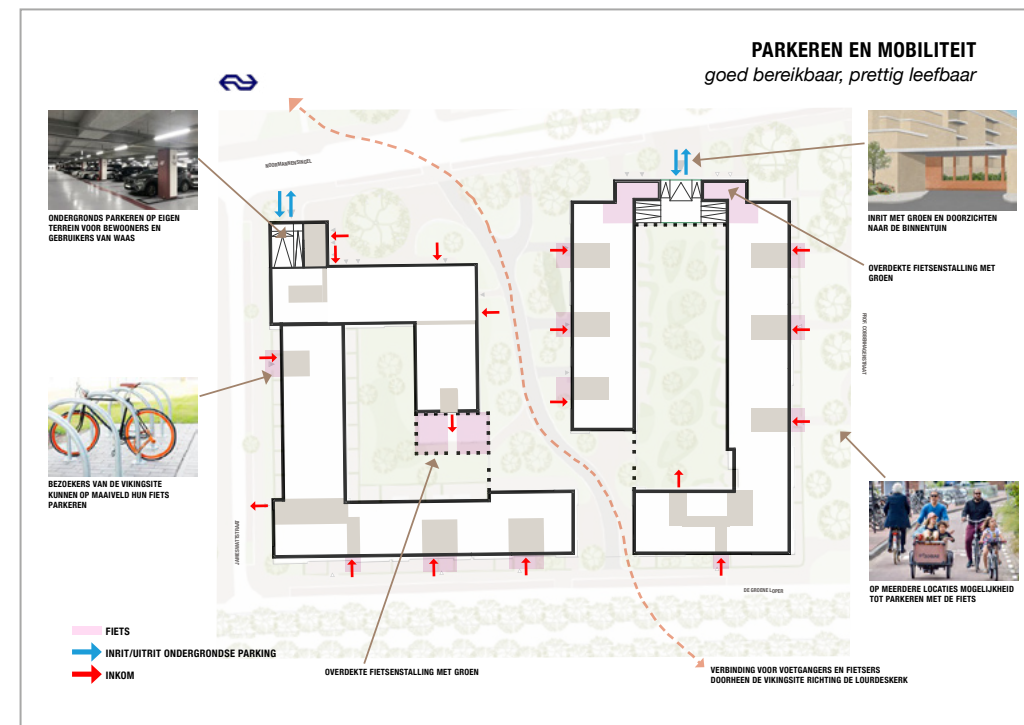
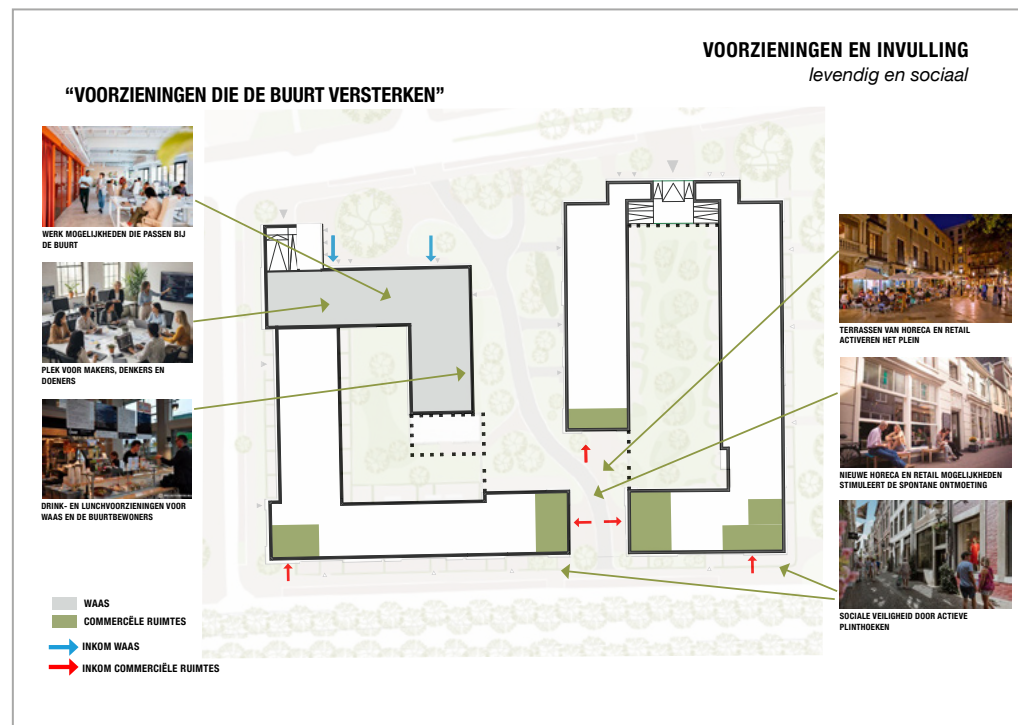
In het verlengde van het stedenbouwkundig plan van 2008 vormt het groene karakter van de locatie een belangrijk uitgangspunt. De bestaande monumentale bomen aan de Noormannensingel en de Cobbenhagenstraat willen we behouden en versterken. Die groene ruimtes vormen straks het kader voor wat we 'goed wonen' noemen.



Voorzieningen

Op de hoeken komen commerciële ruimtes. Aan de kant van het station komt daarnaast een woon-/werkgebouw met daarboven woningen en studentenwoningen. Op de begane grond komt een flexibel werkconcept: Workplace As A Service (WAAS). Dit zijn geen traditionele kantoren, maar flexibele werkplekken die tijdelijk gebruikt kunnen worden. We zien bijvoorbeeld voor ons dat mensen die straks in de rechtbank moeten zijn voor een zitting hier vooraf even kunnen werken of voorbespreken.

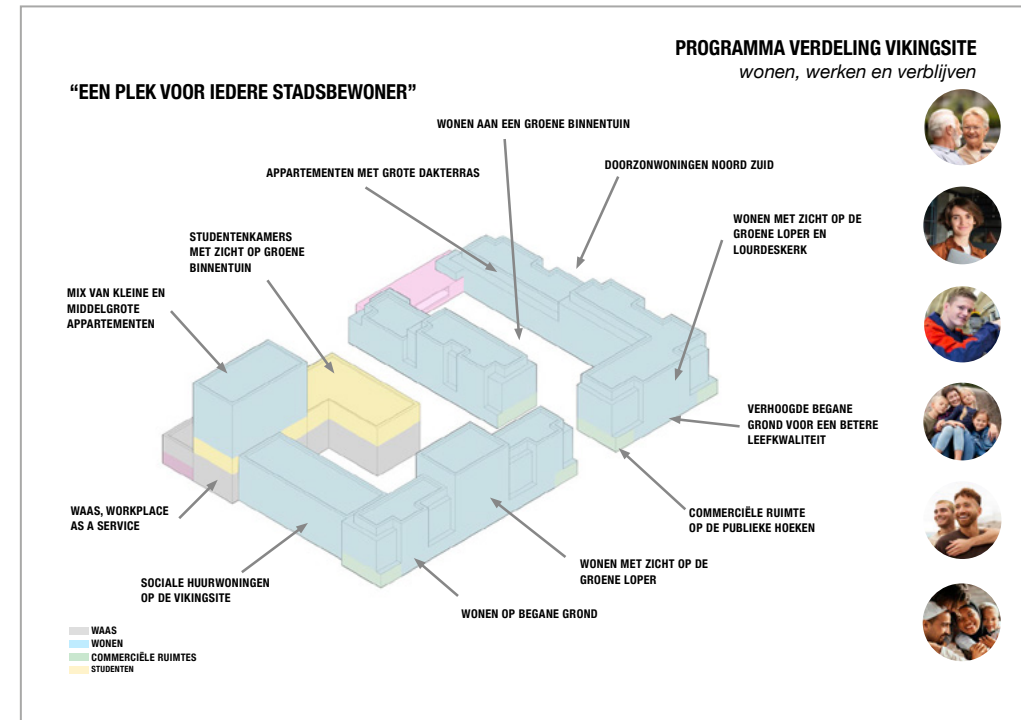
We hebben er bewust voor gekozen om entrees van woningen en werkruimtes zoveel mogelijk aan de buitenzijde van de bouwblokken te leggen. Daarmee ontstaat meer levendigheid en sociale veiligheid op straat. Ook op rustigere momenten van de dag of later op de avond voel je je veilig en geborgen.



Programma en woningmix

In het plan zoeken we nadrukkelijk naar een mix van bewoners en woningtypen. Juist die combinatie van leeftijden, inkomens en woonvormen zorgt volgens ons voor een sterke en robuuste stedelijke samenleving.

De verschillende bouwblokken sluiten bovendien aan op het karakter van de omgeving: de lagere bebouwing aan de Noormannensingel, de meer stedelijke Cobbenhagenstraat, de toekomstige stedelijke James Wattstraat en de monumentale stadsruimte van de Rooseveltlaan. Door te spelen met verschillende bouwhoogtes ontstaat een gevarieerd profiel en een prettige, stedelijke omgeving.



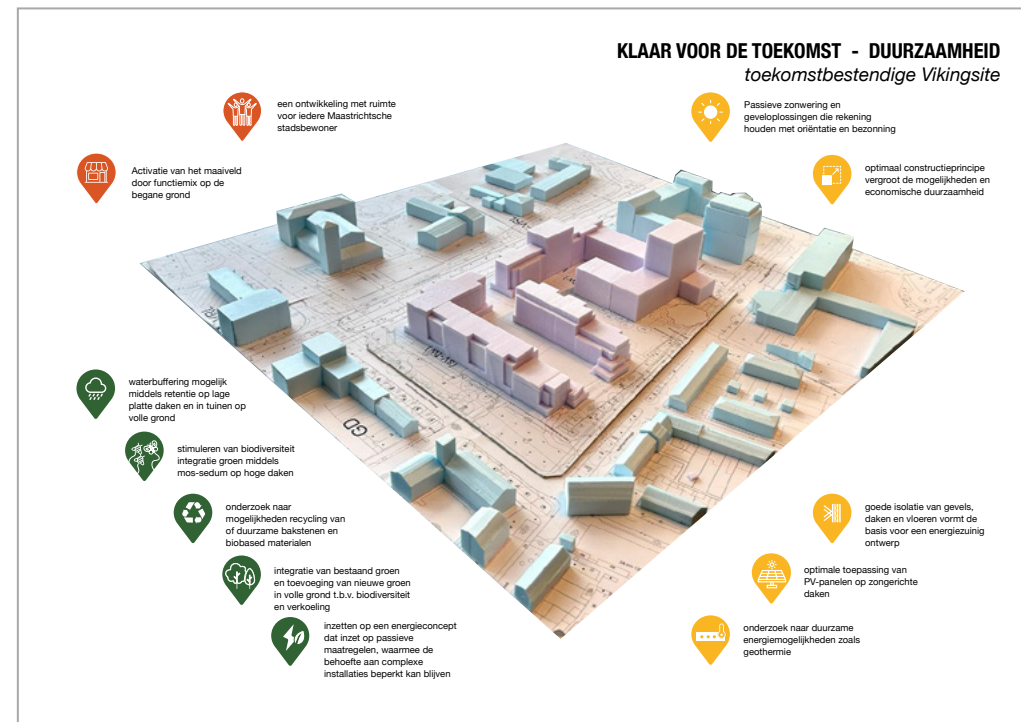
Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt een grote rol in het ontwerp. Het parkeren wordt volledig onder de gebouwen opgelost. Daardoor blijft op veel plekken volle grond beschikbaar en kunnen we grote bomen en stevige beplanting realiseren. Dat is belangrijk voor wateropvang, biodiversiteit en verkoeling.

Door klimaatverandering krijgen steden steeds vaker te maken met extreme regenval dan wel extreme hitte en juist weer te weinig regen. We weten allemaal wat er een aantal jaar geleden in Valkenburg is gebeurd. Juist daarom is het belangrijk dat regenwater goed in de bodem kan infiltreren en dat er voldoende groen aanwezig is om hittestress tegen te gaan en verkoeling te bevorderen.

Door zoveel mogelijk groen en open grond in het plan op te nemen, willen we een aantrekkelijke en klimaatbestendige stedelijke omgeving maken. Daarnaast nemen we nog allerlei andere duurzaamheidsmaatregelen, waar we straks tijdens de informatiemarkt graag verder met u over in gesprek gaan.

Ik hoop dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd en enthousiast heb gemaakt om straks verder door te praten bij de maquettes.



HET TEAM VOOR DE VIKINGSITE

samenwerking is key voor een goed project



DIRECTIE ARCHITECT
Michiel Riedijk
architect-eigenaar



ARCHITECT-PROJECTLEIDER
Bas Veerman
senior architect



Julia Söffing
senior architect - model specialist



Ines Escarriaza
senior architect - Housing specialist

West 8 en POM Vikingsite hebben in de afgelopen jaren samen een stedenbouwkundige plan ontwikkeld voor de Vikingsite te Maastricht. Sinds de uitwerking van het Structuurontwerp zijn wij nu ook onderdeel van het team.

POM VIKINGSITE B.V.

WEST 8

**NEUTELINGS
RIEDIJK
ARCHITECTS**

Informatiemarkt

Op de informatiemarkt waren vijf hoeken ingericht, elk rondom een thema. Er was gelegenheid voor de bezoekers om in gesprek te gaan met vertegenwoordigers van POM Vikingsite, West 8, 3W real estate, Neutelings Riedijk en de gemeente. Ook kon men op post-its reacties, suggesties, ideeën en zorgen achterlaten.

Hieronder staat per thema een korte indruk van de reacties. Het volledige overzicht van de reacties is terug te vinden in Bijlage II.

Parkeren en mobiliteit

De eerste indruk van het woningbouwproject is overwegend positief; meerdere aanwezigen spreken waardering uit voor de plannen en uitstraling. Tegelijkertijd leven er zorgen en vragen over de verkeers- en parkeerimpact. Bewoners vragen aandacht voor de toename van verkeer tijdens én na de bouw, de inrichting en toewijzing van parkeervoorzieningen en de mogelijke druk van in- en uitritten op de omgeving. Daarnaast zijn er zorgen geuit over ondergronds parkeren, vooral rondom de veiligheid van elektrische auto's en risico op brand, wateroverlast bij hevige regenval en bereikbaarheid voor hulpdiensten. Ook werd opgemerkt dat ondergronds parkeren mogelijk ten koste gaat van levendigheid aan de straatzijde.

Groen en leefkwaliteit

Aanwezigen hechten veel waarde aan een groene, duurzame en sociale leefomgeving. Aanwezigen waarderen de aandacht voor bestaande bomen en extra groen in volle grond. Tegelijkertijd wordt nadrukkelijk gevraagd om voldoende groen zoals daktuinen,

ecodaken, gezamenlijke tuinen en functioneel groen zoals kruidentuinen. Ook leven er wensen voor ontmoetingsplekken, bankjes en een pleinfunctie om sociale interactie te stimuleren. Daarnaast zijn er aandachtspunten genoemd rondom sociale veiligheid, mogelijke overlast op openbare plekken en de manier van afsluiten van binnentuinen. Duurzaamheid speelt eveneens een belangrijke rol, met suggesties voor regenwateropvang en hergebruik van water.

Programmatische mix

De reacties op de programmatische mix laten zien dat bewoners belang hechten aan een gevarieerd en uitgebalanceerd programma. Er wordt gevraagd naar ruimte voor zorgfuncties. Er leven zorgen over het aandeel studentenwoningen, waarbij meerdere deelnemers vrezen voor overlast. Ook wordt aandacht gevraagd voor een groter aandeel sociale huurwoningen vanwege de grote vraag hiernaar. Daarnaast zijn er vragen gesteld over de invulling van horeca en retail, zoals het type horeca, de omvang van de commerciële ruimtes en de onderbouwing van de behoefte via marktonderzoek.

Voorzieningen en invulling

De reacties over voorzieningen en invulling benadrukken het belang van een levendige en inclusieve woonomgeving met ruimte voor ontmoeting en gedeeld gebruik. Bewoners zien graag een levendige plint en voorzieningen die aansluiten op uiteenlopende woonbehoeften, zoals verhuur/verkoop van bergingen op basis van behoefte en collectieve voorzieningen zoals gedeelde wasruimtes. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor voorzieningen

voor kinderen en voor sociale cohesie binnen studentenhuisvesting om eenzaamheid tegen te gaan.

Maquette

De reacties op de maquette zijn overwegend positief; bezoekers spreken waardering uit voor de aanpak, het ontwerp en de variatie in bouwhoogtes en hoven, waardoor het plan minder massief oogt. Tegelijkertijd zijn er aandachtspunten benoemd rondom de aansluiting van de verlengde James Wattstraat en de breedte van looproutes. Daarnaast werd opgemerkt dat de architectuur volgens sommigen meer variatie en uitgesproken vormen zou mogen krijgen in plaats van voornamelijk rechthoekige bouwvolumes. Met andere woorden, meer creativiteit en variatie in de architectuur.

Overig

De overige reacties laten zien dat er veel betrokkenheid is bij zowel de kwaliteit van het ontwerp als de bredere inrichting van het gebied. Bewoners suggereren een digitaal toegankelijke animatie en publicatie van het Masterplan op de website. Daarnaast zijn er zorgen en aandachtspunten genoemd rondom de combinatie van wandelen en fietsen, de toenemende drukte op de Groene Loper en mogelijke gevolgen voor waterhuishouding, trillingen en verwijderen bestaande bebouwing.



“GROEN ALS FUNDAMENT VOOR GOED EN DUURZAAM WONEN”

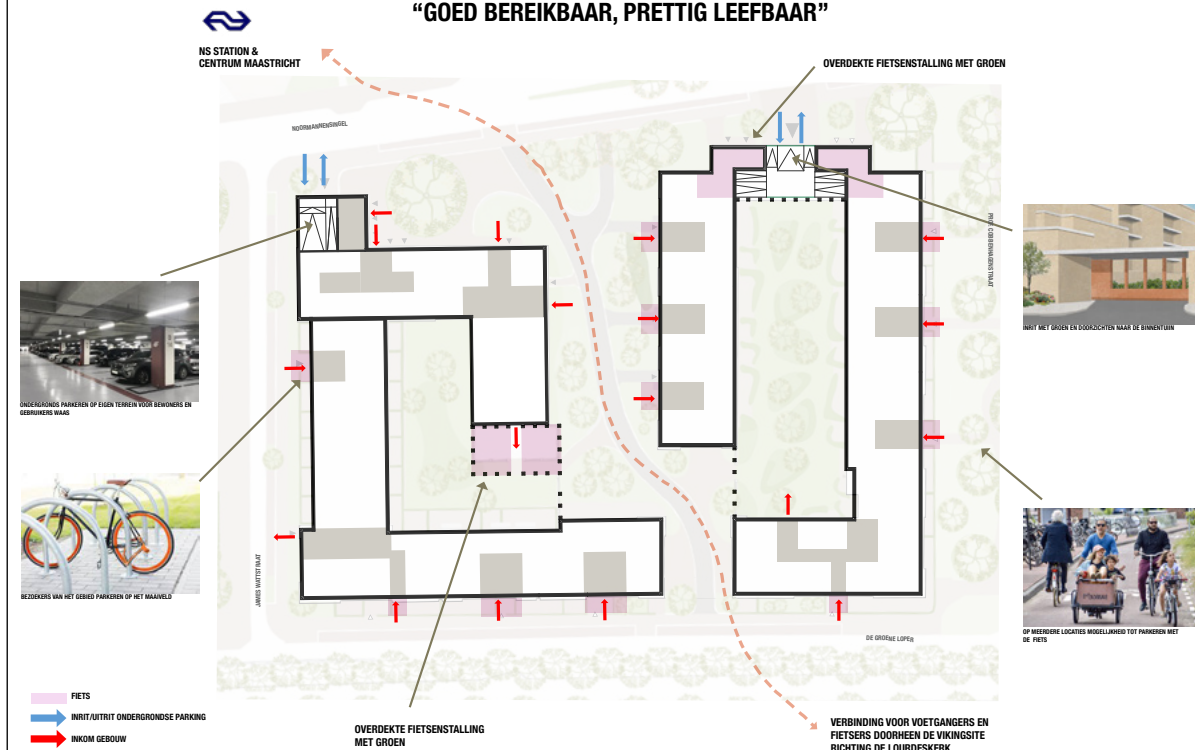


	verduurzaming mogelijk dankzij creëren op hoge plaats en op de afval van de rivier		actieve van het materiaal naar functie op de dijk
	stimuleren van biodiversiteit met natuurlijke elementen		onderzoek naar de balans van collectieve energiemogelijkheden
	onderzoek naar mogelijkheden van recycling van afvalstoffen		passieve aanpak van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	innovatie op een laagdrempelig manier met openbare ruimte		groter isoleren van de dijk met de rivier
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		optimaliseren van de dijk met natuurlijke elementen
	integreren van bestaand gebied met de rivier		

**NEUTELINGS
RIEDIJK
ARCHITECTS** **POM VIKINGSITE B.V.**

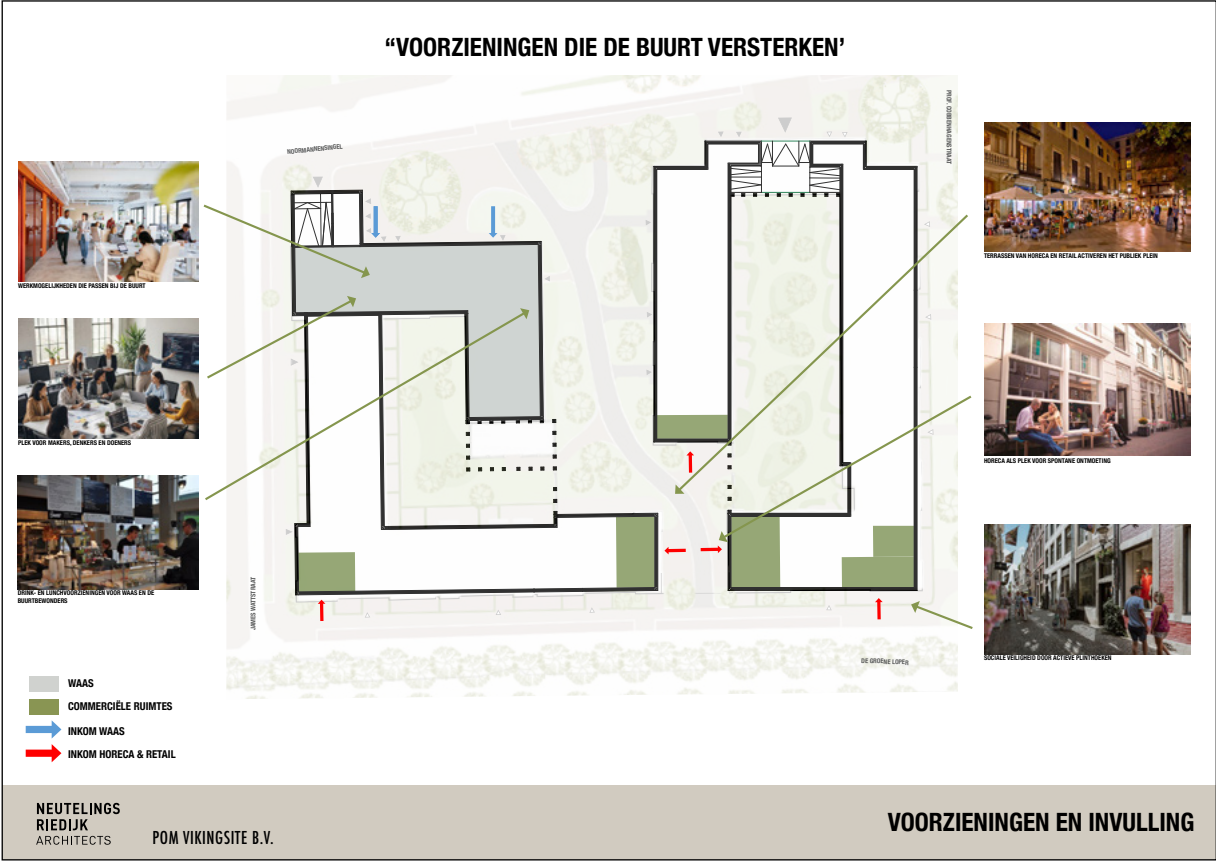
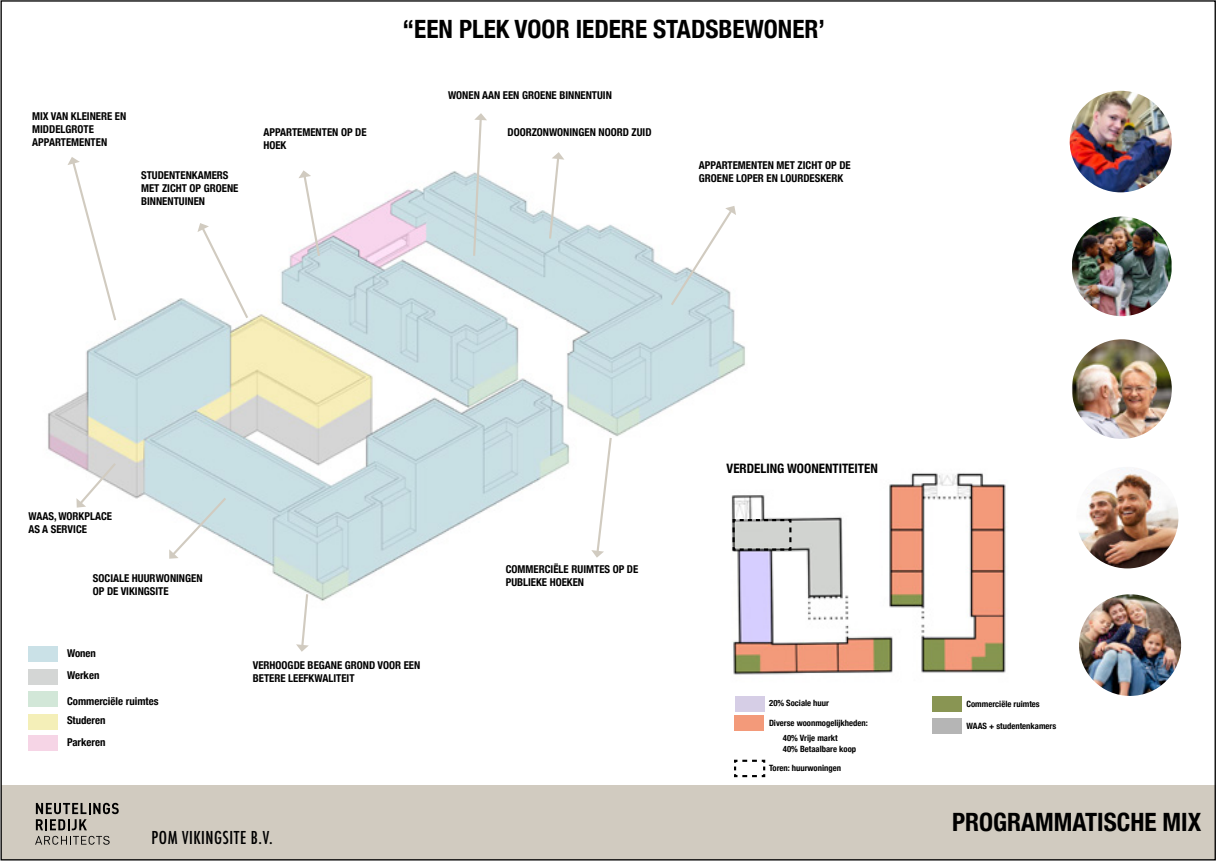
GROEN & LEEFKWALITEIT

“GOED BEREIKBAAR, PRETTIG LEEFBAAR”



NEUTELINGS
RIEDIJK
ARCHITECTS

PARKEREN & MOBILITEIT





Professor Cobbenhagenstraat

©West 8

Ontwerp Masterplan Vikingsite

real
estate
3W

ViRiX
PROJECTONTWIKKELING



Publiek toegankelijk binnengebied

©West 8

Ontwerp Masterplan Vikingsite

real
estate
3W

ViRiX
PROJECTONTWIKKELING





Ontwerp Masterplan Vikingsite



Bijlage II

Hieronder zijn alle reacties weergegeven die zijn achtergelaten bij de vijf verschillende hoeken van de informatiemarkt.

De reacties zijn ondergebracht bij het onderwerp van de informatiemarkt waar ze zijn achtergelaten. Het is mogelijk dat niet alle bezoekers bewust gekozen hebben bij welke hoek ze hun reactie achterlieten.

Parkeren en mobiliteit

Dit vind ik goed

- De eerste indruk is goed. Keep it up!! Succes.
- Mijn eerste indruk is heel positief.
- Levendige plint.
- Mooi plan! Goed dat een goede visuele beeldvorm hebben gekozen.

Suggesties en ideeën

- Zet het masterplan op jullie website.
- Is er een digitale animatie beschikbaar? Waarbij je als gebruiker op een interactieve wijze door het plan kunt lopen.
- Wordt de 'zichtlijn' enkel toegankelijk voor wandelaars of ook voor fietsers? 'Shared space' lijkt niet goed te werken op de GL.
- Verkeersimpact: wat is de invloed op het verkeer GL, Noormannensingel en Prof. Cobbenhagenstraat? Ook rekening houdend met COUR.
- Ik vind het belangrijk voor de mensen hun eigen tuin op de grond of hun eigen appartement te krijgen met planten of bloemen. Grond is mooi zijn.
- Huidige stadstuin op het dak? - Pakt Antwerpen –

Zorgen

- Mijn grote zorg is of er voldoende is nagedacht over Feng Shui: alles is energie en energie stroom en beïnvloedt. Dus mijn advies is: laat ook één of meerdere feng shui specialisten ernaar kijken en over adviseren. Mijn dank is groot!
- Niet te veel bouwen... beton/beton/beton. Houd er in ieder geval wat fantasie + creativiteit in.
- Zorgpunt: belijning aan de Groene Loper - maak de GL niet te smal en maak brede looproutes, bv tegenover de Lourdes Kerk.
- Zorgpunt: belemmering van gebouw op de hoek Prof. Cobbenhagenstraat met Groene Loper (GL). Gebouw te ver op GL.
- Ik hoop van harte dat er niet bekibbeld wordt op het groen. Groen en nog eens groen is heel belangrijk!
- Hoeveel studentenwoningen komen er? Overlast?
- De studentenbehuizing – dit zorgt vaak voor te veel lawaai en overlast (vuil/slecht onderhoud).
- Zorgen voor de mensen en kinderen, een klein plein of speeltuin voor hun.
- Hoe wordt straks omgegaan met het slopen van het beton van het voormalige KPN-gebouw?
- Parkeren ondergronds heeft tot gevolg dat de bewoners vanuit de parkeergarage naar hun woning gaan. En dus niet of nauwelijks de toegang vanaf de straat gebruiken. Datzelfde zie je namelijk ook aan de woningen aan de Groene Loper, waar ze aan de achterkant parkeren. Daardoor is er aan de voorkant nauwelijks reuring.
- Parkeerruimten! Hoeveel plekken? Op welke wijze toebedeeld? Druk op Noormannensingel door de in- en uitritten. Plekken voor horeca/retail?

Groen en leefkwaliteit

Dit vind ik goed

[Geen reacties achtergelaten.]

Suggesties en ideeën

- Als de binnentuinen worden afgesloten, welk soort afsluiting komt er? Is de binnentuin 24/7 afgesloten?
- Sportblok; leuk speeltuintje; bankje.
- Kruidentuin gezamenlijk gebruik (functioneel groen)
- Wat gebeurt er op het dak? Plaats voor daktuin en/of rooftop bar?
- Winkeltje' ('inloopplek') ipv alleen woningen.

Zorgen

[Geen reacties achtergelaten.]

Programmatistische mix

Dit vind ik goed

[Geen reacties achtergelaten.]

Suggesties en ideeën

- Suggestie: verbod op elektrische auto's ondergronds zoals bij LPG auto's wordt gedaan. Laadpalen bovengronds, auto's buiten parkeren/laden. Ondergronds parkeren elektrische auto's verbieden als er geen fatsoenlijke plaats is voor hulpdiensten en oplossingen.
- Is er ruimte voor zorgfunctie? Ik denk aan het 'Deltaplan' die nu op zoek zijn naar ruimte om zorgfuncties te bundelen.
- Waar kunnen mensen elkaar ontmoeten? Doorgang ja, maar geen stilstaan. Het plan heeft geen plein.

- Er is behoefte aan 'dwarslopers' loodrecht op de GL. Kan de opening bij de zichtlijn aan de GL iets meer open tot een plein.

Zorgen

- Wat doen jullie met de betonnen pilaren in de grond van de stadstuin?
- De leuke, gezellige openbare plekken, is dat niet een vrijbrief voor overlast? Dat er mensen komen die dealen, etc.
- Hoe gaat het met verkeersoverlast tijdens de bouw?
- Ik maak me zorgen over het percentage van 20% sociale huurwoningen, er is veel meer vraag naar sociale huurwoningen.
- Wordt extra rekening gehouden met negatieve impact van waterhuishouding nieuw woonblok op de oude wijk waterhouding (preventie overstrooming kelders)?
- Ik maak mij ernstig zorgen over het gevaar bij parkeren/laden van elektrische auto's in een ondergrondse parkeergarage. Dit is zeer gevaarlijk wegens ontbranding bij laden, brandgevaar, ernstige rookwontwikkeling. Is de toegang tot de garage groot genoeg voor hulpdiensten? Brandgevaar ook omdat er benzine-/dieselauto's staan. Er wonen immers mensen boven.

Voorzieningen en invulling

Dit vind ik goed

- Voor de leefbaarheid goed gedacht over de ligging van (woon)ingangen aan alle zijdes.
- Goed is de variatie in hoogtes en de hoven zodat het hoge aantal woningen niet zo massief wordt als ik vreesde.
- Mooi plan, goed doordacht. Verbinding icm groen is goed geslaagd.
- Zijn er ook voorzieningen voor kinderen?
- Mooi dat er gewerkt wordt 'rondom' de reeds bestaande bomen en de visie om dat uit te breiden met nieuw groen in volle grond.

Suggesties en ideeën

- Meer tuin groen op daken tegen de opwarming.
- Makkelijke toepassing duurzaamheid van gebouwen:
 - ~ Ecodaken (groen, diertjes, verkoeling).
 - ~ Hemelwateropvang gebruiken voor het doorspoelen van het toilet en bewatering hofjes en parken.
- Waarom in Maastricht zoveel blokkendozen van gebouwen en niet van asymmetrische gebouwen? Zou wel meer uitdaging zijn.
- Denk na over variaties in behoeftes van toekomstige bewoners. Misschien niet iedereen een externe berging maar wel een aantal erbij te huren/kopen. Of collectieve voorzieningen als wasmachines, ook misschien welkom voor mensen.
- Beoordeling van de openbare ruimte kan alleen als naar het hele projectgebied wordt gekeken, dus inclusief COUR en de locatie voor de rechtbank.
- Zorg bij studentenhuisvesting ervoor dat zij ook gezamenlijke voorzieningen (keuken/woonkamer) hebben. Eenzaamheid onder studenten is een groot probleem.

- Niet te veel voor studenten. Meer sociale woningen. Studenten zijn vaak luidruchtig. Zou zonde zijn voor het project.
- Ik mis de 'plein'-ervaring aan de GL-zijde zoals wel aanwezig bij Noormannensingel. Dit geeft veel waarde voor ontmoeting. Nu alleen doorgang GL.
- Wat wordt het aantal vierkante meters voor horeca en retail? Aan welk type horeca wordt gedacht (café/restaurant/lunchroom)? Is er marktonderzoek gedaan naar de behoefte van horeca?
- Advies aan gemeente: schakel procesbegeleiding door StratAct in voor het hele gebied, dus ook voor rechtbank en openbare ruimte en COUR, zodat er ook voor bewoners eenduidigheid ontstaat en tegenstrijdige of botsende ontwikkelingen voorkomen kunnen worden.

Zorgen

- Ik ben bezorgd of er genoeg rekening wordt gehouden met een nog drukker Groene Loper. Advies om rekening daarmee te houden in de aanleg van het nieuwe stuk Groene Loper na de bouw.
- Sinds de aanleg van de huppels voor de veiligheid voel je wel veel trilling. Kan dat geen kwaad voor ons balkon.
- Zorgen over de toename verkeer. Nu is Groene Loper al zwaar belast.
- Ik ben een beetje bezorgd voor wateroverlast bij de parkeergarages. Zie nu al telkens water stromen aan de overkant bij een stevige regenbui. Dan zou je dus echt een parkeerprobleem krijgen in de buurt.
- Zorgen: dat het wandelpad een fietspad wordt, zeker als ingangen voor de fiets bij de woningen aan dat pad grenzen. Het verblijfsidee wordt dan aangetast.

Maquette

Dit vind ik goed

- Zorg voor sociale veiligheid.
- Complimenten voor aanpak en ontwerp.

Ideeën en suggesties

- Een paar extra penthouses en de plintruimtes goedkoper maken.
- Regenwateropvangbekkens bij de bouw. Doorspoelen toilet en douchen met regen- en niet met drinkwater. DUURZAAM.

Zorgen

- Verlengde James Wattstraat sluit niet logisch aan op de huidige James Wattstraat.