



Participatieavond **Vikingsite**

8 september 2026

Inhoud

Opening	2
Huidige stand van zaken Vikingsite	3
Antwoorden op feedback 19 mei	13
In gesprek	21
Bijlage – Reacties 19 mei en antwoorden	24

Opening

Simone Valk – StratAct

Welkom allemaal op deze tweede participatieavond over Vikingsite. We zijn vandaag met iets minder mensen dan de vorige keer want hebben wat concurrentie van andere inspraakmomenten. Daarom is het extra fijn dat jullie er zijn.

Het programma voor vandaag is als volgt:

- Huidige stand van zaken Vikingsite
- Antwoorden op uw feedback van 19 mei (bloemlezing)
- In gesprek



Huidige stand van zaken Vikingsite



Michiel Riedijk (Neutelings Riedijk Architects)

Dames en heren, fijn dat u hier allemaal bent. Wij denken dat we met het project Vikingsite een belangrijke toevoeging aan Maastricht Oost aan het ontwerpen zijn. Het is belangrijk dat u als betrokken burger weet wat er gebeurt en dat u uw input en vragen kwijt kunt.

Vandaag is een werksessie. Ter introductie geef ik u een korte update van de stappen die wij sinds mei hebben gemaakt en van de planontwikkeling die we hebben doorgemaakt. Daarna gaan we met u in gesprek over de aspecten van de planontwikkeling waar u misschien meer vragen over heeft of meer toelichting op nodig heeft.

Aangepaste omgevingsmaquette

De omgevingsmaquette is aangepast. We werken de verschillende woonprogramma's samen met onze opdrachtgevers steeds verder door. Dat heeft effect op de massa en de volumetrie: sommige delen worden wat hoger en andere delen wat lager.

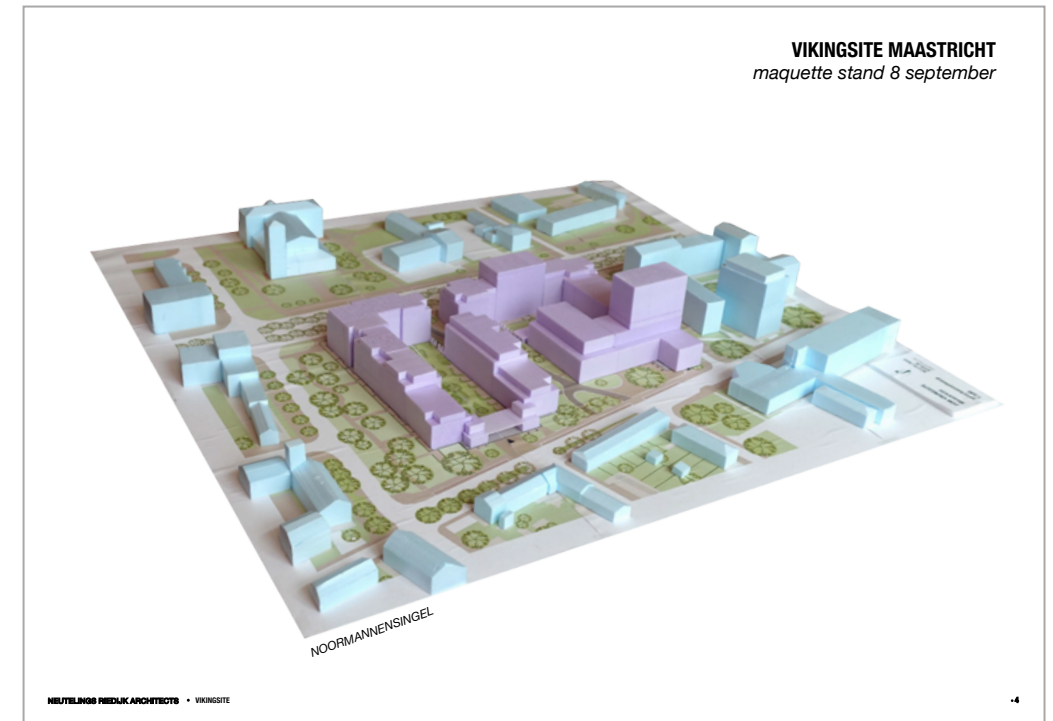
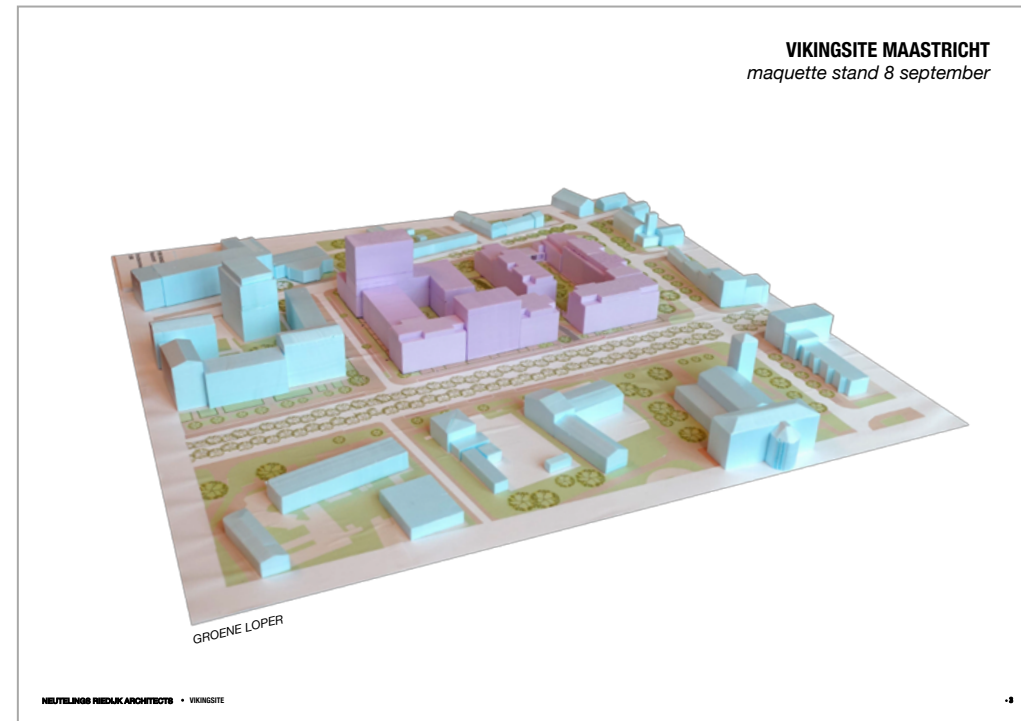
Al met al blijft het een opgave van bijna 300 nieuwe woningen, met commerciële ruimtes op strategische hoeken en ongeveer 45 parkeerplaatsen in het openbaar domein. In de kelder kunnen bewoners hun auto parkeren en hun fiets stallen.

We maken een gebouw dat aansluit en spiegelt wat je in de omgeving aantreft. Langs de Noormannensingel heb je kleinschalige en intieme bebouwing. Die kleinschaligheid en intimiteit proberen we mee te nemen in de gebouwen die daar tegenover staan.

Langs de Cobbenhagenstraat staan mooie monumentale bomen. Die behouden en integreren we natuurlijk in ons plan. We proberen het volume daar goed aan te passen aan de bomen. Tegelijkertijd staan de bomen aan de noordzijde van de woningen. Dat betekent dat we ervoor moeten zorgen dat je vanuit de woning kunt genieten van het groen, maar aan de andere kant ook een goede zonzijde hebt.

Bij het Thorbeckeplantsoen maken we een wat groter volume, dat ook een accent geeft als je vanaf het station komt. Langs de Rooseveltlaan maken we meer stedelijke bebouwing die onderdeel is van de gehele ontwikkeling van de Groene Loper.

Al met al zijn dit stappen die in het verlengde liggen van wat we de vorige keer met u hebben besproken.



Hoe werken wij

Ik wil kort bespreken hoe wij werken omdat dit een introductie is voor wat we de volgende keer verder willen bespreken. Het gaat om de overwegingen die wij hebben bij het maken van de verschillende volumes in het gebouw.

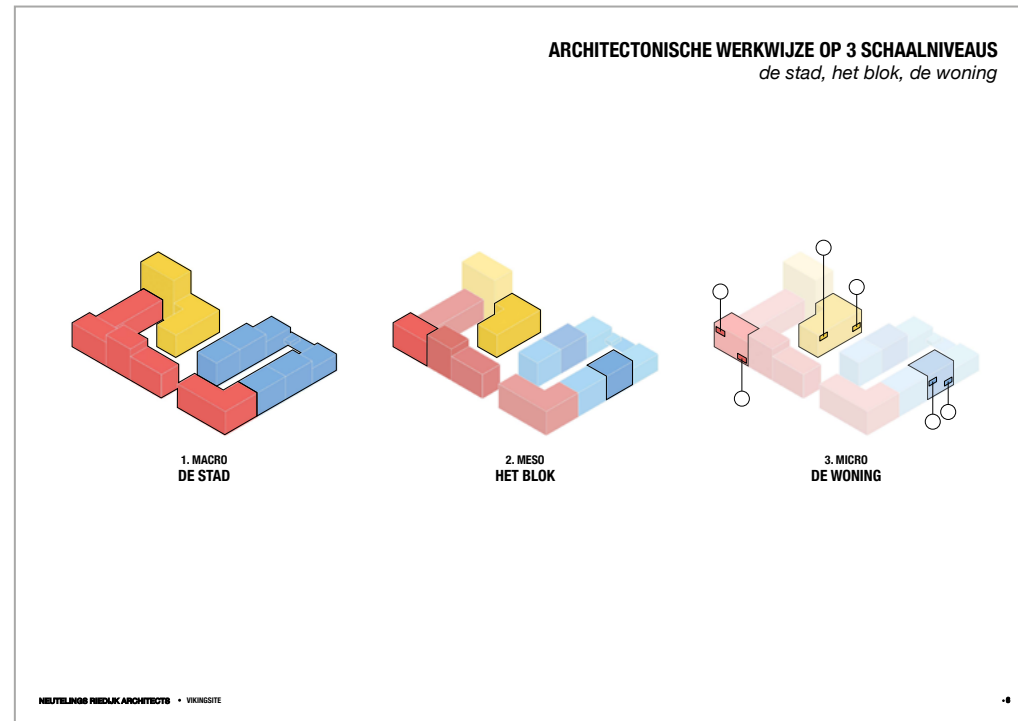
We kijken naar de verschillende zijdes van een bouwblok:

- Een stedelijke kant (rood)
- Een meer rustige kant aan de Cobbenhagenstraat (blauw)
- Hoogteaccenten (geel)

Binnen de blokken willen we, conform het masterplan, die verschillende karakters benadrukken. Tegelijkertijd willen we verschillende entiteiten en huizenblokken maken die reageren op de karakteristieken van de verschillende zijdes en die u als bewoner een helder te identificeren woonomgeving bieden.

De macrolaag is de laag van de stad als geheel. De mesolaag is de laag van het blok. De microlaag is de laag waarop we binnen die blokken verdere nuances aanbrengen. Denk daarbij aan stenen, metselwerkverbanden en kleuren. Die microlaag gaan we binnenkort samen met onze opdrachtgevers verder invullen.

Waarom willen we deze werkwijze met u bespreken? Omdat we denken dat als u begrijpt hoe wij werken, we een gemeenschappelijke grond hebben om in gesprek te gaan met elkaar. Dan kunnen we niet alleen praten over wat u mooi of lelijk vindt, maar ook over de kwaliteiten die we met elkaar willen bereiken.



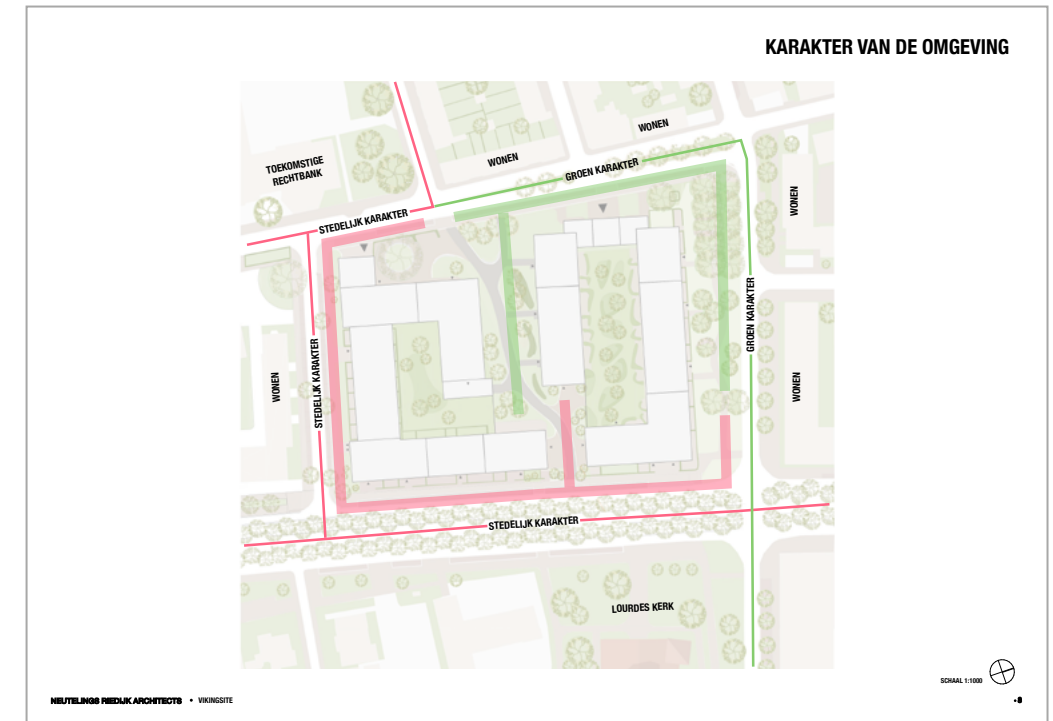
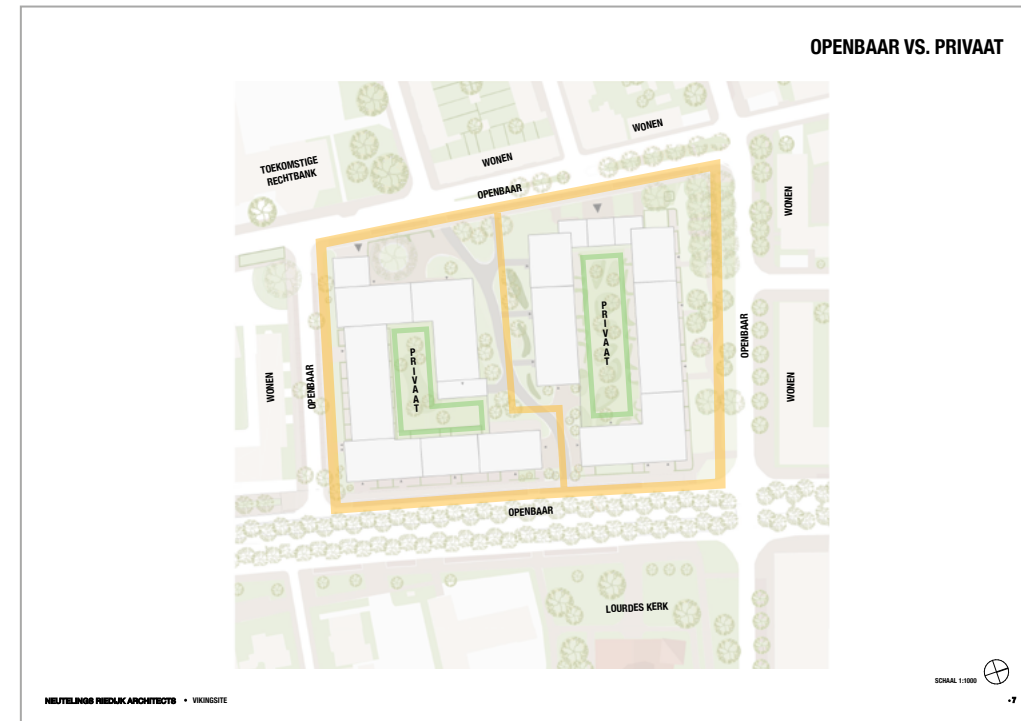
De randen van het bouwblok

Deze manier van werken hebben we ook doorgezet in de plattegrond van het blok. We proberen de verschillende randen allemaal te beschrijven en vanuit die beschrijving na te denken over de architectuur.

Er zijn twee grote geprivatiseerde binnenhoven. Dat zijn groene plekken waar geen parkeergarage onder zit zodat het groen daar echt groot kan worden. Eromheen ligt de openbare ruimte. Door het midden loopt de schuine langzaamverkeersroute, met de zichtlijn op de Lourdeskerk. Hier hebben we het de vorige keer ook over gehad.

We maken onderscheid tussen de rode, meer stedelijke zijdes en de groene, meer landschappelijke en residentiële zijdes, waar we gebruikmaken van het bestaande groen. Er staat bijvoorbeeld een mooie grote boom als je uit het Thorbeckeplantsoen komt. Die integreren we in een nieuw pleintje. De volumes worden daar teruggehouden, zodat die boom goed tot zijn recht komt.

Door die twee verschillende zijdes te benoemen, hebben we tegelijkertijd een element waarmee we kunnen ontwerpen.



Een levendig stedelijk leven

Een belangrijke vraag is: hoe zorgen we ervoor dat dit een aantrekkelijk deel van Maastricht Oost wordt en een aantrekkelijk onderdeel van de verandering en verdichting van de stad?

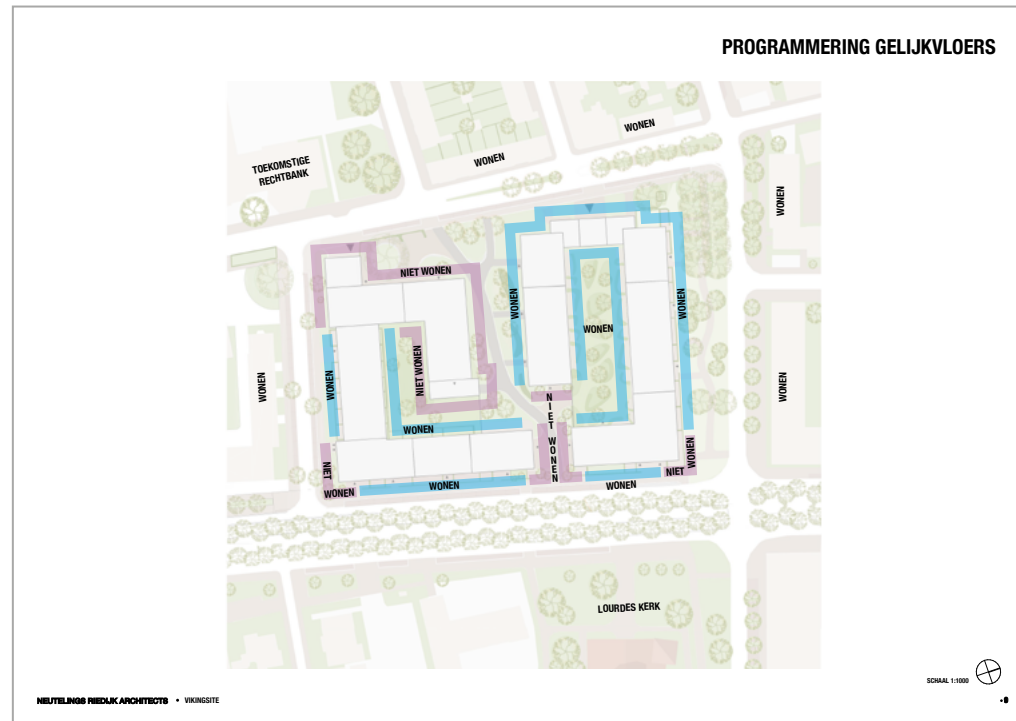
Wij denken dat dit vooral gebeurt met de programmatie: de manier waarop je functies toekent aan de begane grond. Op sommige plekken komt wonen (blauwe strepen) en op andere plekken komt niet-wonen (paarsige hoeken).

Linksboven is ruimte voor werken. Daar komt een shared office space-concept, ook wel WaaS genoemd: Workplace as a Service. Je kunt hier verschillende soorten kantoorunits huren en gebruiken.

Wij denken dat dit een interessante functie is omdat je daarmee mensen aantrekt die werken. Dat geeft volk dat vanaf het station komt en mensen die misschien een relatie hebben met het toekomstige gerechtsgebouw aan de overkant van de straat.

Ook op andere hoeken van het blok komen niet-woonfuncties. In het midden maken we een pleintje dat de overgang markeert van de diagonale langzaamverkeersroute die opent op de Lourdeskerk.

Door aan de verschillende zijdes een functie toe te kennen en ervoor te zorgen dat parkeren en fietsen in de kelder plaatsvinden, zorg je ervoor dat de randen levendig zijn. Er zijn dan altijd mensen die aan de straat wonen. In de sociologie noemen we dat *eyes on the street*. Je wilt eigenlijk dat er op maaiveld (begane grond) altijd ogen op straat zijn. Dat geeft een gevoel van veiligheid en maakt het mogelijk om je daar op een plezierige manier te bewegen.

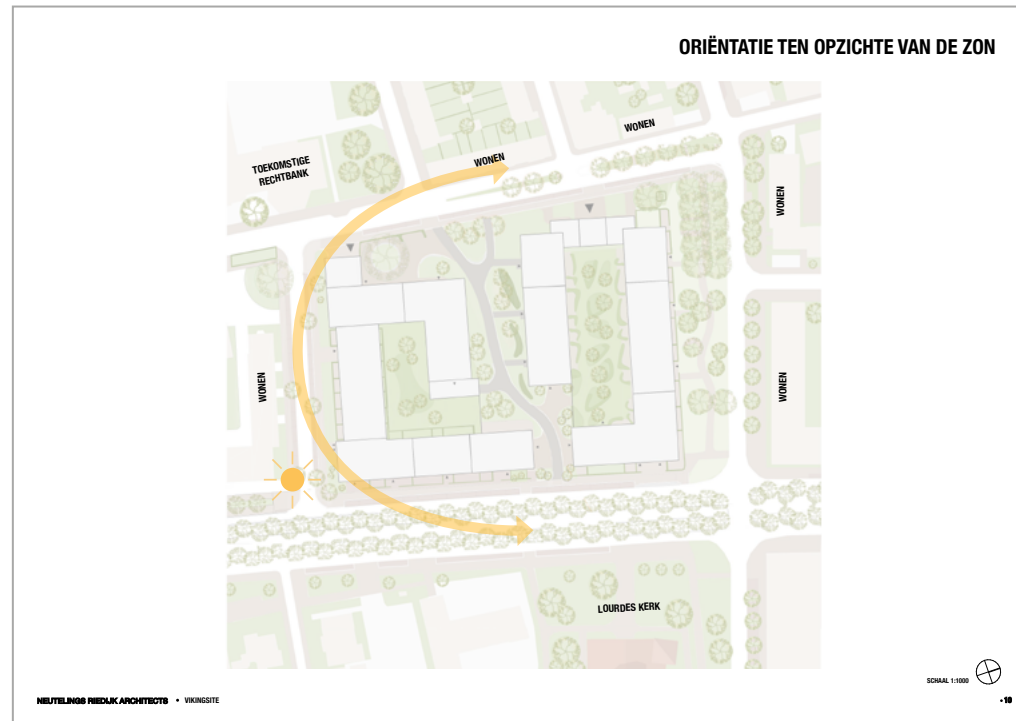


Bezinning en groen

Een ander belangrijk element waar we mee ontwerpen is de bezonning.

Bij de Cobbenhagenstraat staan aan de noordzijde van de woningen prachtige bomen en ligt een mooi stuk openbaar groen. Tegelijkertijd ligt dat voor het blok zelf aan de schaduwzijde.

De combinatie van bezonning en groen is dus een ontwerpuitdaging. We moeten woningen ontwikkelen die kunnen genieten van die mooie bomen, maar tegelijkertijd ook aan de andere zijde kunnen profiteren van het zonlicht uit het zuiden.



Verskillende kwaliteiten per blok

Door al deze dingen bij elkaar te nemen, krijgen we een blok met verschillende kwaliteiten en verschillende entiteiten. Voor ieder blok proberen we een eigen set van kwaliteiten te benoemen waarmee we verder kunnen ontwerpen.

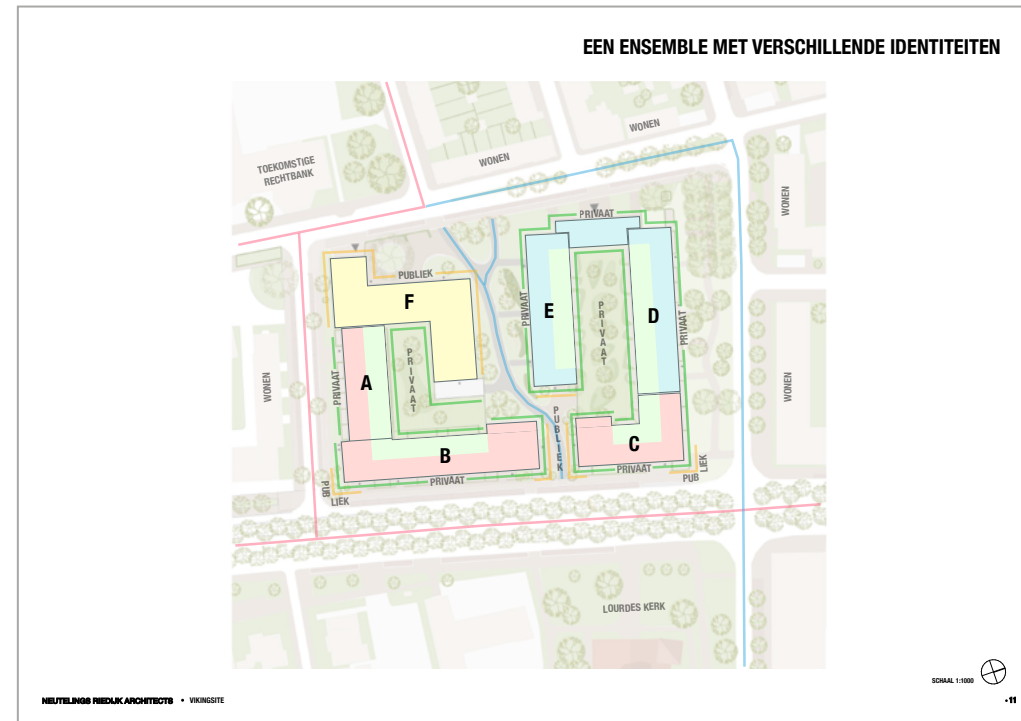
Zo heb je bijvoorbeeld een blok dat op het noorden ligt, maar in een meer stedelijke ambiance zit. Je hebt een blok dat op het noorden ligt en juist aan de diagonale langzaamverkeersroute ligt. Je hebt blokken die zich op het zuiden richten, maar juist aan de straat liggen, en blokken die zich op de wandelroute richten.

Door per deel of per blok die verschillende kwaliteiten te benoemen, kunnen we straks met u bespreken hoe die kwaliteiten terugkomen in de woningen en hoe de stad daarvan profiteert én hoe de toekomstige bewoners daarvan profiteren.

Dan gaat het gesprek niet alleen over de vraag of u iets mooi of lelijk vindt. We kunnen het ook hebben over de vraag: wat biedt het aan de stad en wat biedt het aan de mensen die er straks komen wonen? Het gaat dus over kwaliteit.

Al die dingen moeten uiteindelijk in één plan samenkomen. We moeten ze verwerken in schetsen, gevels en zichten op het plan. We zijn nu bezig om al die ingrediënten samen te pakken en te kijken hoe de blokken zich presenteren.

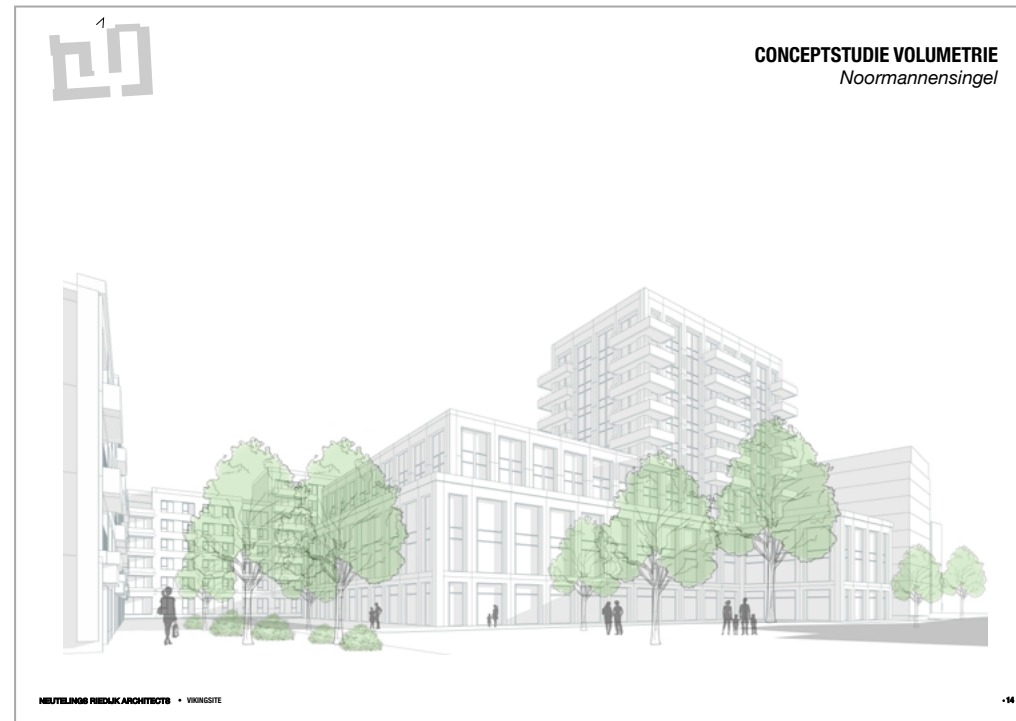
Wat wij vooral belangrijk vinden, is dat de blokken een achtergrond vormen voor het stedelijk leven. Het moeten geen blokken zijn die heel dominant of overheersend een soort grootsheid uitstralen. Het moeten blokken zijn die juist op een integere manier de achtergrond vormen voor het leven van alledag en waarbij het bestaande groen maximaal tot zijn recht komt.



De schaal aan de Noormannensingel

Op deze afbeelding staat u op de Noormannensingel en kijkt u richting het Courcegebouw. U ziet het hogere gedeelte van het gebouw en het werkgedeelte daaronder.

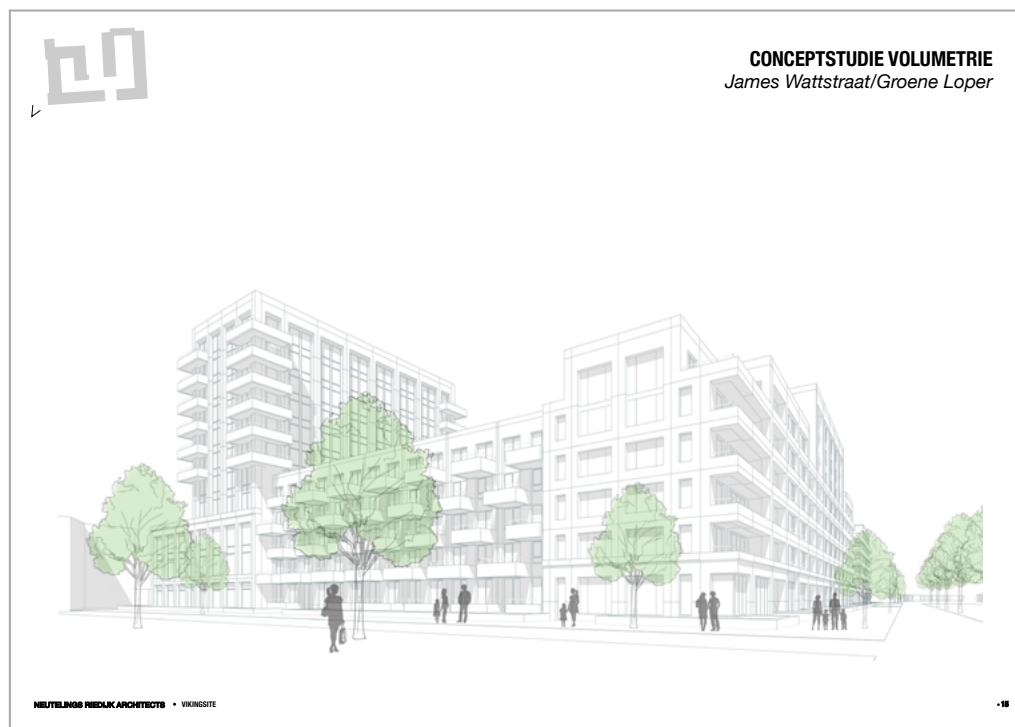
We hebben daar een vertrapping in het volume aangebracht. Daarmee zorgen we ervoor dat de schaal van het maaiveld en de horizon beter passen bij het openbaar domein eromheen. Zo sluit het op een goede manier aan bij het Courcegebouw dat aan de andere kant van de straat verschijnt.



Groene Loper en James Wattstraat

Op deze afbeelding staat u op de Groene Loper. De hardlopers en fietsers komen voorbij en de auto's rijden langs. Aan de linkerkant (buiten beeld) ligt Cour.

We vinden het belangrijk dat we hier een trots stedelijk blok maken, maar tegelijkertijd een aangename proportie en schaal houden. Het moet een gebouw worden waar je straks op een prettige manier kunt wonen.



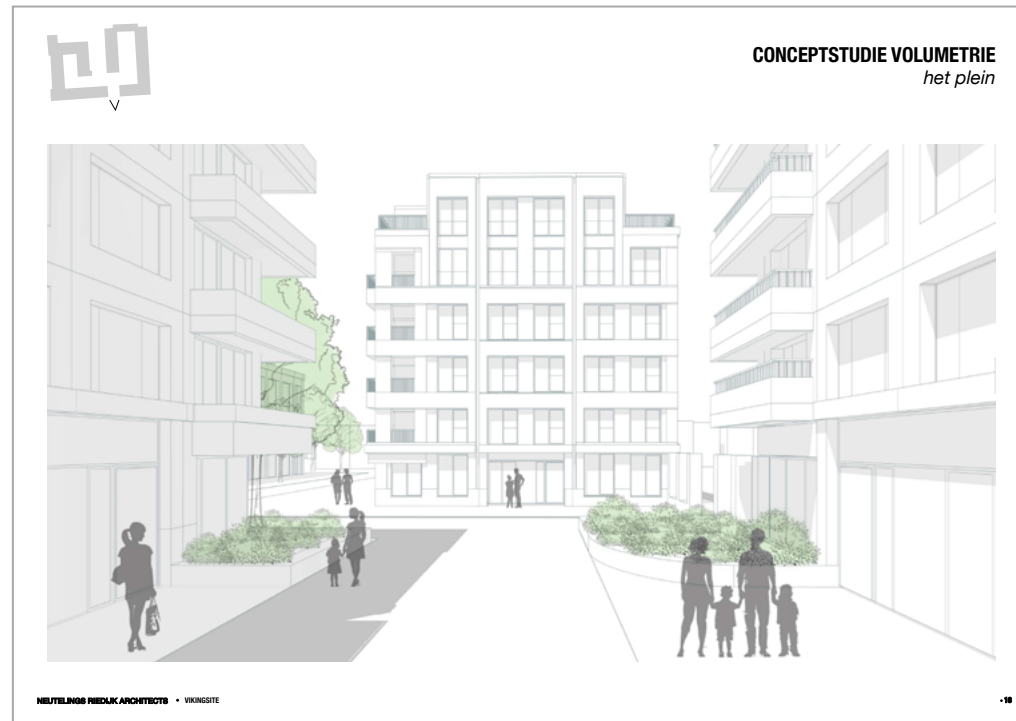
De langzaamverkeersroute en het plein

Een belangrijk element in de planontwikkeling is de beroemde langzaamverkeersroute waar we het al eerder over hebben gehad. Vanaf het station loopt de route via het Thorbeckeplantsoen en over de locatie, waarbij de blokken zo zijn gearrangeerd dat je de Lourdeskerk ziet.

Hier kijken we met de Lourdeskerk in onze rug. We denken dat het heel prettig is als we daar een kleinschalig pleintje maken, met aan alle zijden wonen. Dat pleintje vormt een schakelelement tussen de Groene Loper, de Lourdeskerk, het langzaamverkeersgebied en het Thorbeckeplantsoen. Daarmee knopen we dit deel van de nieuwe ontwikkeling aan de rest van Maastricht.

Er zijn heel veel onderdelen van de planontwikkeling die ik vandaag niet heb besproken. Maar ik hoop dat ik u hiermee kan laten zien waar we aan werken en op welke manier we dat doen.

We hopen straks ook met u te kunnen bespreken wat misschien nog anders zouden kunnen en welke ideeën u heeft. Zo kunnen we samen hier een prachtig stuk Maastricht van maken.



Antwoorden op feedback 19 mei

Simone Valk en Michiel Riedijk

Voordat we weer met elkaar aan de slag gaan, willen we eerst terugkoppelen welke feedback in mei is gegeven door de aanwezigen toen, en welke antwoorden we daar nu al op kunnen geven.

In totaal zijn er 61 post-its achtergelaten:

- 11 complimenten
- 24 suggesties en ideeën
- 26 zorgen

We hebben uit de complimenten, ideeën en suggesties en de zorgen een ruime selectie gemaakt om hier te beantwoorden. Het volledige overzicht van de feedback van 19 mei met de daarbij behorende antwoorden vindt u terug in de Bijlage.

We waren uiteraard blij met de complimenten voor de aanpak en het ontwerp, de visuele beeldvorming en de positieve eerste indruk. Er was specifiek waardering voor het groen rondom de bestaande bomen, de aandacht voor sociale veiligheid, de variatie in hoogtes en de levendigheid in de plinten.

Complimenten - specifiek

“Voor de leefbaarheid goed gedacht over de ligging van (woon)ingangen aan alle zijdes.”

“Mooi plan, goed doordacht. Verbinding in combinatie met groen is goed geslaagd.”

“De zorg voor sociale veiligheid is goed.”

“De variatie in hoogtes en de hoven zijn goed, waardoor het hoge aantal woningen niet zo massief wordt als ik vreesde.”

“Mooi dat er gewerkt wordt 'rondom' de reeds bestaande bomen en de visie om dat uit te breiden met nieuw groen in volle grond.”

“Levendige plint.”

Groen en leefkwaliteit

Antwoord

Over groen, leefkwaliteit en duurzaamheid is bijvoorbeeld de suggestie gedaan om hemelwater op te vangen. Deze goede suggestie zit in het plan verweven. Als er nog meer ideeën zijn, geef ze vooral door.

Er was ook een vraag over een stadstuin of rooftopbar op het dak. We hebben daar natuurlijk over nagedacht, maar we denken dat dat ingewikkeld is. Dat derden naar het dak van een woongebouw gaan is niet vanzelfsprekend. We kunnen ons voorstellen dat bewoners een dak gebruiken, maar dat je daar een bestemming maakt voor mensen die daar niet wonen, vinden wij niet wenselijk. Wij denken dat dat niet bijdraagt aan het woongenot van de bewoners. Dus dat gaan we niet doen.

Feedback 19 mei

Hoe staat het met de aangedragen ideeën voor een sporttuin, speeltuin of kruidentuin?

Antwoord

We hebben goed contact met West 8, de masterplanner van de gehele Groene Loper. We spreken hen hier binnenkort over. West 8 wil dat het openbaar domein voor iedereen is: voor kleine kinderen, grote kinderen, pubers, ouders en eigenlijk iedereen. We zoeken dus naar een openbaar domein waar iedereen zich thuis voelt, zich veilig voelt en zich prettig voelt.

Een speeltuin of zandbak kan te veel voor één groep worden. Een sporttuin is misschien ook vooral iets voor een specifieke groep. We kijken daarom of we iets kunnen maken dat voor iedereen aantrekkelijk is. Die balans gaan we met de stedenbouwkundige bespreken en daar komen we de volgende keer op terug.

Het belangrijkste is dat we samen een dialoog ontwikkelen over hoe we een buitenruimte maken waar iedereen zich welkom en veilig voelt. Wat betekent dat? Komen er wel bankjes of juist niet? Gebruiken we zachte verharding, waardoor regenwater de grond in kan, maar waarop je minder makkelijk met een rollator of wandelwagen kunt lopen? Het gaat ons dus niet zozeer om de vraag of er wel of geen sporttuin komt. Het gaat om de kwaliteit die we met elkaar kunnen voorstellen en waar iedereen op deze plek beter van wordt.

Groen en leefkwaliteit – Suggesties en ideeën

Makkelijke toepassing duurzaamheid van gebouwen:
- ecodaken (groen, dertjes, verkoeling)
- hemelwateropvang gebruiken voor het doorspoelen van het toilet en bewatering hofjes en parken.

Goede suggesties, dit gaan we doen!

Kan er een stadstuin op het dak worden gerealiseerd, zoals bij PAKT in Antwerpen? Is er plek voor een rooftopbar?

De daken zullen in eerste instantie ingezet worden voor groendaken in verband met regenwaterretentie, en voor technieken zoals zonnepanelen.

Kan er een sportblok, leuk speeltuintje, bankje komen?

Kan er een kruidentuin komen?

Dit bekijken we bij het ontwerp voor de openbare ruimte, deze is momenteel nog niet gemaakt. Belangrijk is dat dit geen overlast veroorzaakt.

Feedback 19 mei

Er waren zorgen over groen en leefkwaliteit. Bijvoorbeeld: houd er fantasie en creativiteit in.

Antwoord

Die zorg delen we met u. We moeten creatief zijn en zorgen dat het mooi wordt, zodat we uiteindelijk iets maken waar iedereen trots op is. Daar wordt aan gewerkt.

Feedback 19 mei

Een andere zorg was dat het te gezellig wordt en daardoor overlast kan ontstaan.

Antwoord

Overlast is iets waar je vanaf dag nul over moet nadenken. Er zijn een aantal bekende maatregelen: voldoende licht, overzicht en ervoor zorgen dat bepaalde ruimtes altijd geactiveerd zijn. Overlast ontstaat ook doordat er plekken zijn waar te weinig of geen activiteit plaatsvindt. Als er een hoekje is waar niets gebeurt, kun je daar lekker hangen. We zullen daarom juist op dit soort plekken heel precies zijn en nadenken over hoe we ze ontwerpen zodat het een veilige en aangename omgeving wordt.

Groen en leefkwaliteit – Zorgen

Niet te veel bouwen...
beton/beton/beton.
Houd er in ieder geval
wat fantasie + creativiteit
in.

Het project is ontworpen rond
licht, lucht, ruimte en groen.
Daarnaast is er een grote
woningnood die ingevuld moet
worden.

*De leuke, gezellige
openbare plekken, is
dat niet een vrijbrief
voor overlast? Dat er
mensen komen die
dealen, etc.*

Het ontwerp van de openbare
ruimte moet ervoor zorgen dat
dit niet gebeurt, bijv. door
voldoende verlichting.



① EEN PLEIN WAAR MENSEN EN GROEN NAAR TOE TREKKEN OM ELKAAR OVERVLOEDEN.



② VERBODINGSAS MET ZICH OP DE LEUKEDEK, DIE BEGINT PLEINEN MET ELKAAR VERBODEN.



③ COLLECTIEF PRIVAAT GROEN

Feedback 19 mei

Er was de zorg: niet beknibbelen op het groen.

Antwoord

Nooit op groen beknibbelen!

Wat bijzonder is aan deze planontwikkeling, is dat de kelders onder het bouwblok komen en de ruimtes naast de kelder volle grond zijn. Als je volle grond hebt, kan het regenwater diep de ondergrond in en kunnen bomen echt groeien en stevig wortelen in Moeder Aarde.

In het hoofdconcept van deze ontwikkeling is groen daarom al een integrale kwaliteit van het plan. Het is niet iets waar we straks op een kelderdek nog een potplant moeten neerzetten.

Groen en leefkwaliteit – Zorgen

Ik hoop van harte dat er
niet beknibbeld wordt op
het groen. Groen en nog
eens groen is heel
belangrijk!

Inderdaad is ontworpen rond groen en
een maximale beleving ervan.



④ PRACHTIGE BINSCHUTTEREN VOOR BEWONERS EN ZICHTBAAR VOOR PASSEANTEN



⑤ TUNNEN MET OPENINGEN ALS ERFAARDEKING AAN HET OPENBAAR GEBIED



⑥ EEN STEDELIJK PLEIN DAT UITDAGT TOT ONTMOETING

Parkeren en mobiliteit

Feedback 19 mei

Hoeveel parkeerplekken komen er, hoe worden ze toegedeeld en wordt het niet te druk als er horeca of andere functies komen?

Antwoord

Dit is een discussie die eigenlijk overal speelt. Het eenvoudige antwoord is dat er wettelijke kaders en gemeentelijke regelgeving zijn. Ons plan moet daaraan voldoen. Dat geldt voor de hoeveelheid parkeerplaatsen, de hoeveelheid fietsen en de hoeveelheid auto's die in de kelder van het project komen.

Maar we kunnen wel samen werken aan de manier waarop de auto's worden geplaatst die in het openbaar domein terechtkomen, zodat de kwaliteit van het openbaar domein zo hoog mogelijk blijft.

We hebben met de gemeente Maastricht bijvoorbeeld gesproken over het openbaar parkeren langs de Noormannensingel. Daar zijn een aantal plekken nodig. We hebben ook afgesproken dat we geen openbare parkeerplaatsen maken op de as van het

Thorbeckeplantsoen naar de Lourdeskerk. Zo zorgen we ervoor dat de kwaliteit van die belangrijke langzaamverkeersroute gewaarborgd blijft.

We proberen dus binnen de wettelijke kaders en gemeentelijke regelgeving de beste kwaliteit te maken die gevraagd wordt en waar u ook iets aan heeft.

Feedback 19 mei

De combinatie van wandelaars en fietsers lijkt op de Groene Loper niet altijd goed te werken.

Antwoord

We moeten ervoor zorgen dat de doorsteek van het Thorbeckeplantsoen naar de Lourdeskerk echt een prettige ruimte wordt. Daar wil je niet door een fatbike van de sokken gereden worden.

Er zijn eenvoudige ontwerpmiddelen om dit te voorkomen. Dat heeft te maken met de manier waarop je de paden aanlegt en met het maken van soms een wat hogere en soms een wat lagere doorgang, zodat je de snelheid eruit haalt.

Niet de snelste gebruiker moet de kwaliteit van het openbare domein bepalen, maar juist de langzaamste gebruiker.

Feedback 19 mei

Is het ondergronds parkeren wel veilig en is er voldoende toegang voor hulpdiensten?

Antwoord

Dat moet. We zorgen ervoor dat de kelders voldoen aan de geldende wetgeving en stemmen ze af op de eisen van vandaag.

Vanwege de klimaatcrisis moeten we steeds verder elektrificeren. Elektrische auto's moeten worden opgeladen en dat gebeurt voor de bewoners in de kelder. We moeten dus zorgen dat alle veiligheidsmaatregelen die daarbij horen worden genomen en in overeenstemming met de huidige eisen worden gerealiseerd. Dat staat buiten kijf.



Programmatistische mix

Feedback 19 mei

Wat voor appartementen komen er en voor wat voor soort bewoners? En welke commerciële ruimtes komen er? Er was ook een suggestie en een zorg rondom studenten: hoeveel studenten komen er en hoe voorkomen we overlast?

Antwoord

We maken een groot blok met bijna 300 woningen. Daar zitten ook studentenwoningen in. Er zitten woningen in voor iedereen: voor mensen met een grote portemonnee en mensen met een kleine portemonnee, voor mensen aan het begin van hun wooncarrière en mensen aan het einde daarvan.

Wij denken dat dit een voorwaarde is voor een levendige stad. Al die groepen moeten samenkomen.

Uw zorgen over hinder en mogelijke overlast nemen we serieus. Onze opdrachtgever heeft veel ervaring met studentenwoningen in Leuven. Uit die ervaring blijkt dat mogelijke hinder op een goede manier is te ondervangen.

We moeten hier in de volgende sessie misschien specifiek op terugkomen. Eén van de maatregelen die ik al kan verklappen is dat we de studenten niet allemaal bij elkaar zetten.

Kleinschaligheid is daarin een belangrijk middel. Als mensen kleinschalig bij elkaar wonen, wordt het makkelijker om elkaar aan te spreken op verantwoordelijkheid. In de bouwkundige structuur en in de manier waarop je het gebouw ontwerpt, kun je mogelijke hinder of overlast dus al ondervangen. Dat zit ook in dit plan.

Feedback 19 mei

Er was een vraag over het percentage sociale huur.

Antwoord

Er is de verplichte 20/40/40-verhouding. Wij zijn in gesprek met de gemeente Maastricht om ervoor te zorgen dat die verhouding wordt gewaarborgd en dat we zoveel sociale huurwoningen maken als de stad vraagt en dit deel van de stad nodig heeft.

Programmatistische mix – Suggesties, ideeën en zorgen

Niet te veel voor studenten, meer sociale woningen. Studenten zijn vaak luidruchtig. Het zou zonde zijn voor het project.

Hoeveel studentenwoningen komen er? Ik ben bang voor lawaai en overlast (vuil/slecht onderhoud).

We willen een gezonde mix van bewoners, inclusief studenten. Er zijn 60 studentenwoningen voorzien. In een goed georganiseerde en beheerde residentie zou er geen overlast mogen zijn. Wij hebben althans die ervaring in Leuven (ook een studentenstad).

Ik maak me zorgen over het percentage van 20% sociale huurwoningen, er is veel meer vraag naar sociale huurwoningen.

We volgen hierbij de richtlijnen van de gemeente.

Voorzieningen

Feedback 19 mei

Er zijn nog wat voorbeelden van de voorzieningen die onderdeel uitmaken van de programmatische mix, met onder andere commerciële ruimtes en werkplekken.

Er was ook een suggestie om na te denken over variatie in de behoeften van toekomstige bewoners, bijvoorbeeld met bergingen of een collectieve wasruimte.

Antwoord

Ook hier moeten we natuurlijk uitgaan van de wettelijke eisen en normen die in Nederland gelden. Dat is de basis.

Daarnaast kijken we samen met onze opdrachtgever of we op bijzondere plekken, bijvoorbeeld bij de studentenwoningen of WaaS, voorzieningen kunnen toevoegen die inspelen op andere behoeften. Daarmee kunnen we ook veranderingen in woon- of leefpatronen ondersteunen.

Feedback 19 mei

Er was een suggestie om bij het bekijken van de openbare ruimte naar het hele gebied te kijken en niet alleen naar de Vikingsite.

Antwoord

Vanzelfsprekend. Vanuit de gemeente Maastricht wordt op dit moment bijvoorbeeld voor de mobiliteit gekeken naar een integrale mobiliteitsstudie voor Maastricht Oost. Er gaat nogal wat veranderen. We krijgen Cour, we hebben de Vikingsite en het gerechtsgebouw.

Het is daarom belangrijk dat er groter wordt gekeken en dat er integrale afwegingen worden gemaakt voor de kwaliteit van het openbaar domein, de mobiliteit en de verkeersstromen.



Feedback 19 mei

Er waren suggesties over dwarslopers op de Groene Loper en over de vraag waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

Antwoord

Wij denken dat dit een hele aangename plek kan worden, die ook mooi op de avondzon ligt. Het kan bovendien een oriëntatiepunt worden als je vanaf het station weer terug de stad in komt. Daar kun je stedelijke activiteit verwachten.

We denken dat het belangrijk is om die activiteit op bepaalde plekken te verankeren. Het hoeft niet overal druk te zijn. Je wilt juist op sommige plekken stedelijke activiteit en op andere plekken meer rust.

Door mooie overgangen te maken tussen openbaar, semipubliek en privé kun je die drukte en stilte rondom de locatie goed managen.

Voorzieningen en plattegrond – Suggesties en ideeën

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

De 'centrale doorsteek' is de dwarsloper met aan beide enden een plein.

Waar kunnen mensen elkaar ontmoeten?
Doorgang ja, maar geen stilstaan. Het plan heeft geen plein.

Aan beide uiteinden van de 'centrale doorsteek' is er een plein.



Overig

Feedback 19 mei

Er was zorg over wateroverlast, zowel bij de parkeergarages als in de oude wijk eromheen: gaat het water en de kelders geen problemen gaan veroorzaken?

Antwoord

Dit is een belangrijke zorg. We zien allemaal wat de klimaatcrisis doet: heel hete zomers én gigantische hoosbuien. We krijgen steeds meer een extreme afwisseling.

Dit hebben we vanaf dag nul meegenomen in het plan. We willen de hoeveelheid verhard oppervlak minimaliseren en de volle grond zo goed mogelijk benutten zodat regenwater direct in de ondergrond kan wegstromen.

Iets wat tegenwoordig heel hip is, maar eigenlijk al eeuwenoud, is een wadi of greppel (een droge sloot). Het idee is dat je daar bij veel water tijdelijk water opvangt en het vervolgens langzaam weer de grond in laat lopen.

Je kunt je voorstellen dat we op een aantal plekken in het openbaar domein zo'n wadi maken.

Overige zorgen

Ik ben een bezorgd voor wateroverlast bij de parkeergarages. Ik zie nu al telkens water stromen aan de overkant bij een stevige regenbui.

Wordt extra rekening gehouden met negatieve impact van waterhuishouding nieuw woonblok op de oude wijk waterhouding (preventie overstroming kelders?)

De nodige studies zijn/worden uitgevoerd en de nodige ingrepen worden voorzien.

Hoe gaat het met verkeersoverlast tijdens de bouw?

Bouwen geeft – voor een bepaalde tijd - altijd enige overlast (verkeer, geluid, stof). Goede afspraken en communicatie zijn daarbij belangrijk.

Feedback 19 mei

Er is zorg over verkeersoverlast tijdens de bouw.

Antwoord

Het is ongelooflijk irritant als je zware vrachtwagens door je straat krijgt of andere overlast. Er zijn middelen om de overlast te minimaliseren. Onze opdrachtgever onderzoekt dat op dit moment.

We denken bijvoorbeeld aan een app waarin staat welke werkzaamheden eraan komen. Dan kun je je daarop voorbereiden.

Overlast wordt sterker ervaren als niet wordt uitgelegd wat er gaat gebeuren en wat er aan de hand is.

Wat wij met deze participatieavonden proberen te doen, is u steeds zo volledig en transparant mogelijk informeren. Dat willen we straks ook tijdens de bouw doen. Bijvoorbeeld met zo'n app.

Door vooraf steeds met u te communiceren wat er gaat gebeuren, hopen we dat noodzakelijke overlast in ieder geval door u wordt begrepen. Dat het misschien niet direct omarmd wordt, maar wel geaccepteerd kan worden, omdat u weet: om kwart over elf is het afgelopen met die zware vrachtwagens.

In gesprek

Simone Valk

Vervolgens konden de aanwezigen in drie rondes op bezoek gaan bij vier verschillende tafels en in gesprek gaan over:

- Openbare ruimte: verkeer en logistiek
- Openbare ruimte: voorzieningen
- Functiemix
- Duurzaamheid

Ook nu kon iedereen complimenten, ideeën en suggesties of zorgen bespreken en noteren op gekleurde post-its.

Hieronder vindt u de feedback die is opgeschreven.

Complimenten

- Dank voor de heldere uitleg. Vooral de maquettes geven een helder idee over wat komen gaat.
- Goed doordacht, complimenten! Nu volhouden mbt goede voornemens!

Openbare ruimte: verkeer en logistiek

Suggesties en ideeën

- Zou er ook een parkeerplaats gecreëerd kunnen worden voor de Flexbus op de Groene Loper? Nu ligt deze op een heel enge plek.

Zorgen

- Parkeren: aanvallen?
- Waar resulteert de gemeentelijke regeling in mbt aantal parkeerplaatsen in de kelder?
- Waar komen de 45 plekken in de openbare ruimte?
- 300 parkeerplaatsen: hoe zit het met laadpalen? En stroomaansluiting: wanneer?

- Ik blijf me zorgen maken over het opladen ondergronds van elektrische auto's. Waarom deze niet gewoon buiten plaatsen en de laders ook ipv gevaar voor bewoners riskeren?
- Als een elektrische auto vol is, schakelt dan alles automatisch uit?
- Doorgang vanaf station naar Lourdeskerk met ook fietsers wordt erg druk met al die fatbikers.
- Fatbike/e-bike/gewone fiets: is er veilige ruimte voor de wandelaar?

Openbare ruimte: voorzieningen

Suggesties en ideeën

- Commerciële ruimtes:
 - ~ Mix
 - ~ Niet alleen kantoren
 - ~ Winkelvoorzieningen
- Komen er ontmoetingsruimten, bijvoorbeeld een broodjeszaak, horeca, etc?

Zorgen

- Ik vrees hangjongeren op de pleintjes.
- Maak van de pleintjes geen hangpleintjes.:

Funciemix

Suggesties en ideeën

- De openbare hoekruimtes: graag voorbeelden van bestemming als dit geen horeca wordt.
- Hoe krijg je ontmoeting op het plein langs de Groene Loper?

Zorgen

- Verdeling 20/40/40: 20% van 300 of van 240 (300 minus 60 studenten)?
- Slechts 20% sociale woningen is NIET wat WvV nodig heeft. De bevolking wil terug wat is beloofd maar dit gebeurt in dit plan niet. Veel te weinig sociale woningen. Te dure koopwoningen voor starters → niet haalbaar voor jongeren.
- De zichtlijn waar jullie zo op hameren: héél belangrijk dat de plinten langs deze 'route' aan beide zijden zoveel mogelijk gevuld worden met kleine, betaalbare ruimtes voor de zgn. maakindustrie:
 - ~ Atelier voor kunstenaars
 - ~ Kapper
 - ~ Schoenmaker
 - ~ Naaiatelier
 - ~ Wasserette
 - ~ Klein koffietentje
 En dus géén woningen op de begane grond. Toekomstige bewoners vinden de reuring voor hun neus meestal niet fijn en ervaren al snel overlast.
- Studenten: tijdelijk wonen! Wisseling brengt onrust op een specifieke plek.

Duurzaamheid

Suggesties en ideeën

- Bij de definitieve aanleg rekening houden met een vooral veiligere aanleg van de Groene Loper.
- Idee van soort van waterputten om zowel grondwater als regenwater op te vangen en te gebruiken als wc doorspoelen, wasmachine, sproeien, etc. (Besproken met de architect.)
- Aandacht voor grondwater!
- Grondwater invloed bouwfase en gebruiksfase?
- Groene daken.

- Bomen: onderzoek naar toestand van de aanwezige bomen gedaan?
- Trek de bestaande bomen van de Prof. Cobbenhagenstraat door tot aan de Pres. Rooseveltlaan met enkele grote nieuwe bomen.
- Plaats op de wandelpaden ipv dichte tegels opengewerkte betonblokken waar groen doorheen groeit.
- Wadi (waar?)

Overig

Suggesties en ideeën

- Veiligheid: cameratoezicht?
- Verhoog sociale controlebaarheid
- Als stroomlevering een probleem wordt, opslag in batterijen.
- Doorgang Noormannensingel naar Groene Loper: veel bochtjes en plantenbakken.

Zorgen

- Waarom wordt de Vikingsite niet af en toe 'opgeschoond', zodat er misschien minder drugs/openbaar toilet/afwerkplek voor mannen en vrouwen/verkoop gestolen fietsen en stort voor alle troep die men kwijt wil 'ergens'?
- Grondwaterpeil:
 - ~ Risico lekkage garage
 - ~ Risico vocht in de kelder van woningen Noormannensingel
- De Bunker! Welke problemen gaat afbreken nog veroorzaken?
- Bunker:
 - ~ Hergebruik?
 - ~ Demontage:
 - ~ Hoe?
 - ~ Nulmeting woningen omgeving
- Hoe gaat het beheer/monitoring van overlast studenten? (Nachtportier/meldingsnummer)
- De bestaande aanlooproute*) vanuit het station door het Thorbeckeplantsoen Als de stroom nu ook via de Professor Scholstraat via de nieuwe doorgang gaat, vrees ik overlast.

*) niet goed leesbaar



Bijlage – Reacties 19 mei en antwoorden

Parkeren en mobiliteit - zorgen

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.

We voorzien parkeervakken voor bezoekers en creëren ook niet-wonen functies op verschillende plekken op de begane grond om reuring te behouden. Ondergronds parkeren zal de leefbaarheid juist ten goede komen -> minder blik op straat.

Parkeerruimten! Hoeveel plekken? Op welke wijze toebedeeld? Druk op Noormannensingel door de in- en uitritten. Plekken voor horeca/retail?

Er worden - overeenkomstig regels van de gemeente - voldoende parkeerplekken voor de bewoners en bezoekers gerealiseerd.

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.

Ondergrondse laadpalen worden in combinatie met de nodige veiligheidsvoorzieningen (aangepaste blussers en dekens) en oplossingen ('master switch') gerealiseerd.

Wordt de 'zichtlijn' enkel toegankelijk voor wandelaars of ook voor fietsers? 'Shared space' lijkt niet goed te werken op de GL.

Deze bezorgdheid nemen we mee bij het ontwerp van de openbare ruimte.

Verkeersimpact: wat is de invloed op het verkeer GL, Noormannensingel en Prof. Cobbenhagenstraat? Ook rekening houdend met Cour.

De gemeente laat een verkeersstudie uitvoeren. De resultaten hiervan komen later beschikbaar.

Groen en leefkwaliteit – suggesties en ideeën

Kan er een sportblok, leuk speeltuintje, bankje komen?	Dit bekijken we bij het ontwerp voor de openbare ruimte, deze is momenteel nog niet gemaakt. Voorzieningen mogen geen overlast (hangjongeren bijvoorbeeld) veroorzaken.
Kruidentuin gezamenlijk gebruik (functioneel groen)	Idem.
Huidige stadstuin op het dak? - Pakt Antwerpen -	De daken zullen in eerste instantie ingezet worden voor groendaken in verband met regenwaterretentie, technieken zoals zonnepanelen.
Wat gebeurt er op het dak? Plaats voor daktuin en/of rooftop bar?	Zie eerder
Meer tuin groen op daken tegen de opwarming.	Inderdaad, doen we.
Makkelijke toepassing duurzaamheid van gebouwen: - ecodaken (groen, diertjes, verkoeling) - hemelwateropvang gebruiken voor het doorspoelen van het toilet en bewatering hofjes en parken.	Inderdaad.
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.	Alle appartementen hebben een terras waar planten of bloemen in bakken/ potten kunnen geplaatst worden, iedereen kijkt ook uit op collectief privaat of publiek groen.

Groen en leefkwaliteit – zorgen

Niet te veel bouwen... beton/beton/beton.
Houd er in ieder geval wat fantasie + creativiteit in.

Er is een grote woningnood die ingevuld moet worden. Het project is ontworpen rond licht, lucht, ruimte en groen.

Ik hoop van harte dat er niet beknibbeld wordt op het groen. Groen en nog eens groen is heel belangrijk!

Inderdaad, alles is ontworpen rond groen en een maximale beleving ervan.

Hoe wordt straks omgegaan met het slopen van het beton van het voormalige KPN-gebouw?

We slopen wat gesloopt moet worden.

Zorgen voor de mensen en kinderen, kan er een klein plein of speeltuin voor hen komen?

De openbare ruimte moet nog ontworpen worden en mag ook geen overlast geven (hangjongeren bijvoorbeeld).

De leuke, gezellige openbare plekken, is dat niet een vrijbrief voor overlast? Dat er mensen komen die dealen, etc.

Het ontwerp van de openbare ruimte moet ervoor zorgen dat dit niet gebeurt, bijv. door voldoende verlichting.

Als de binnentuinen worden afgesloten, welk soort afsluiting komt er? Is de binnentuin 24/7 afgesloten?

De binnentuinen zijn inderdaad afgesloten, de afsluiting is een combinatie van hard materiaal en groen, met een zicht op de binnentuin.

Programmatistische mix – suggesties en ideeën

Is er ruimte voor zorgfunctie? Ik denk aan het 'Deltaplan' die nu op zoek zijn naar ruimte om zorgfuncties te bundelen.

Hier wordt niet specifiek naar gekeken.

Niet te veel voor studenten.
Meer sociale woningen.
Studenten zijn vaak luidruchtig. Zou zonde zijn voor het project.

We willen een gezonde mix van bewoners, inclusief studenten.

Programmatistische mix – zorgen

Ik maak me zorgen over het percentage van 20% sociale huurwoningen, er is veel meer vraag naar sociale huurwoningen.

We volgen hierbij de richtlijnen van de gemeente.

Hoeveel studentenwoningen komen er?
Ik ben bang voor lawaai en overlast (vuil/slecht onderhoud).

Een 60-tal. In een goed georganiseerde en beheerde residentie zou er geen overlast mogen zijn. Wij hebben althans die ervaring in Leuven (ook een studentenstad).

De studentenbehuizing dit zorgt vaak voor te veel lawaai en overlast (vuil/slecht onderhoud).

Zie eerder.

Voorzieningen en invulling - suggesties en ideeën

Denk na over variaties in behoeftes van toekomstige bewoners. Misschien niet een externe berging voor iedereen, maar wel een aantal erbij te huren/kopen. Of denk aan collectieve voorzieningen als wasmachines.

Beoordeling van de openbare ruimte kan alleen als naar het hele projectgebied wordt gekeken, dus inclusief Cour en de locatie voor het gerechtsgebouw.

Zorg bij studentenhuisvesting ervoor dat zij ook gezamenlijke voorzieningen (keuken/woonkamer) hebben. Eenzaamheid onder studenten is een groot probleem.

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?

Een wasserette kan eventueel bij WaaS. Vanwege voorschriften moet elk appartement zijn eigen berging krijgen.

Die taak zal inderdaad door de gemeente opgenomen worden, een projectleider voor de openbare ruimte is per 1 juli aangesteld.

Dat gaan we doen.

Een horecafunctie (koffie en lunch) wensen we te integreren bij het WaaS concept, tegenover het gerechtsgebouw. We dienen een studie toe te voegen bij onze aanvragen bij de gemeente. Verder komt er zo'n 800 m² aan niet-wonen functies, aan het plein GL en op de hoeken GL.

Advies aan gemeente: schakel proces-begeleiding door StratAct in voor het hele gebied, dus ook voor het gerechtsgebouw en de openbare ruimte en de Cour, zodat er ook voor bewoners eenduidigheid ontstaat en tegenstrijdige of botsende ontwikkelingen voorkomen kunnen worden.

Winkeltje' ('inloopplek') ipv alleen woningen

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.

De gemeente zal ongetwijfeld participatie organiseren voor de openbare ruimte en het gerechtsgebouw. Cour is 'voorbij'.

Rond het 'plein', op de hoeken en tegenover het nieuwe gerechtsgebouw zijn niet-wonen functies gepland.

Ondergrondse laadpalen gaan samen met de nodige veiligheidsvoorzieningen (aangepaste blussers en dekens) en oplossingen ('master switch').

Voorzieningen en invulling – zorgen

Ik ben bezorgd of er genoeg rekening wordt gehouden met een nog drukkere Groene Loper. Advies om rekening daarmee te houden in de aanleg van het nieuwe stuk Groene Loper na de bouw.

De verkeersstudie is in opmaak.

Sinds de aanleg van de huppels voor de veiligheid voel je wel veel trilling. Kan dat geen kwaad voor ons balkon?

Deze vraag is wellicht niet voor ons.

Zorgen over de toename verkeer. Nu is Groene Loper al zwaar belast.

De verkeersstudie is in opmaak.

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.

Nodige studies zijn/worden uitgevoerd en de nodige ingrepen voorzien.

Wordt extra rekening gehouden met negatieve impact van waterhuishouding nieuw woonblok op de oude wijk waterhouding (preventie overstrooming kelders?)

Ja, nodige studies zijn/worden uitgevoerd en de nodige ingrepen voorzien.

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.

Het ontwerp voor de openbare ruimte wordt nog gemaakt. Dit aandachtspunt nemen we mee.

Maquette en plattegrond - suggesties en ideeën

Waarom in Maastricht zoveel blokkendozen van gebouwen en niet van die asymmetrische gebouwen? Zou wel meer uitdaging zijn.

Het bouwen, onderhouden, indelen en inrichten hiervan is niet efficiënt.

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

De 'centrale doorsteek' is de dwarsloper met aan beide einden een plein.

Ik mis de 'plein'ervaring aan de GL-zijde zoals wel aanwezig bij Noormannensingel. Dit geeft veel waarde voor ontmoeting. Nu alleen doorgang GL.

Aan beide uiteinden van de 'centrale doorsteek' is er een plein.

Een paar extra penthouses en de plintruimtes goedkoper maken.

Regenwateropvangbekken bij de bouw. Doorspoelen toilet en douchen met regen- en niet met drinkwater. DUURZAAM.

Inderdaad gaan we regenwater opvangen, hergebruik voor toiletten en tuin.

Is er een digitale animatie beschikbaar? Waarbij je als gebruiker op een interactieve wijze door het plan kunt lopen.

Neen, momenteel niet.

Zet het masterplan op jullie website

Op www.vikingsite.nl is het verslag van 19 mei opgenomen, waarin ook de uitleg van het masterplan.

Waar kunnen mensen elkaar ontmoeten? Doorgang ja, maar geen stilstaan. Het plan heeft geen plein.

Aan beide uiteinden van de 'centrale doorsteek' is er een plein.

Maquette en plattegrond – zorgen

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

Klopt.

Zorgpunt: belijning aan de Groene Loper - maak de GL niet te smal en maak brede looproutes, bv tegenover de Lourdes Kerk

De gevellijn aan de Groene Loper ligt vast, wij moeten ons daaraan houden. Tegenover de Lourdeskerk ligt een plein en begint de doorsteek richting het Torbeckeplantsoen.

Zorgpunt: belemmering van gebouw op de hoek Prof. Cobbenhagenstraat met Groene Loper. Gebouw te ver op de Groene Loper.

De gevellijnen zijn een gegeven. Deze zijn door de stedenbouwkundige/gemeente opgegeven.

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!

Nemen we niet mee.

Wat doen jullie met de betonnen pilaren in de grond van de stadstuin?

We slopen wat gesloopt moet worden.

Hoe gaat het met verkeersoverlast tijdens de bouw?

Bouwen geeft altijd enige overlast (verkeer, geluid, stof), weliswaar beperkt in de tijd. Goede afspraken en communicatie zijn daarbij belangrijk.