



Verslag inspraakbijeenkomst Marktpllein Geulle

De bijeenkomst vond plaats op woensdag 6 april 2005 in café-zaal 't Centrum in Geulle, aanvang 19.00 uur.

Aanwezig: ongeveer 100 belangstellenden.

Forum: de heren Jo Crepain (Jo Crepain architect), wethouder John Ummels (voorzitter) en Giel Cuijpers (projectleider).

Opening en Planontwikkeling

Wethouder John Ummels opent de avond en heet iedereen van harte welkom. Hij introduceert het forum, dat de plannen verder zal toelichten. Hij geeft een korte toelichting over hoe de planontwikkeling voor het project tot op heden verlopen is.

Ten behoeve van het project Marktpllein Geulle/Terrein Schols heeft het gemeentebestuur in 2003 een ontwerpwedstrijd gehouden. Op deze wijze was het mogelijk meerdere ontwerpen te presenteren. Tijdens een drukbezochte informatiebijeenkomst (januari 2004) hebben drie architecten hun ontwerpen aan de inwoners voorgelegd. Vervolgens konden de inwoners van Geulle (en uiteraard ook andere belanghebbenden) hun voorkeur uitspreken. De overgrote meerderheid bleek de voorkeur te geven aan het ontwerp van architectenbureau Jo Crepain uit Antwerpen. Dit ontwerp had tevens de voorkeur van de professionele beoordelingscommissie. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente Jo Crepain opdracht verleend voor het opstellen van een voorlopig ontwerp.

Voorlopig Ontwerp

De heer Jo Crepain geeft een toelichting op zijn voorlopig ontwerp:

Het plan in het centrum van Geulle omvat een ontwerp voor de bouw van 50 woningen op het voormalige bedrijfsterrein met bedrijfsgebouwen en de heraanleg van het Marktpllein en omgeving te Geulle. De bebouwing bestaat uit een u-vormig gebouw rond een binnenplein met 28 wooneenheden en 220 m² commerciële ruimten gelegen aan het plein. Het binnenplein vormt het dak van een ondergrondse privé-parkeerkelder voor 45 auto's. Verder worden 4 vrijstaand geschakelde herenhuisen onder lessenaarsdaken en 3 urban villa's met telkens 6 appartementen voorzien. Alle nieuwe woningen worden opgetrokken in grijze baksteen, de hellende daken worden bekleed met groengrijze leien.

Het bestaande, overgedimensioneerde marktpllein wordt op schaal van het dorp gebracht door de nieuwe bebouwing maar ook door grote bomen rond het plein aan te planten, die het plein meer beslotenheid geven. Het plein en zijn directe omgeving wordt in zijn geheel gereconstrueerd in dubbelgebakken donkerrode klinkers.

Er is gekozen voor een rij grote wilde kastanjabomen, zodat het plein een duidelijke vorm en afmeting krijgt, maar ook groener wordt, met zon en schaduwplekken. Houten zitbanken omzomen het plein en dragen bij aan de verblijfsfunctie. Het bestaande winkel- en wooncomplex aan het Marktpllein wordt rondom in de nieuwe bestrating opgenomen.

Bestemmingsplan en procedure

De heer Giel Cuijpers geeft een toelichting op het bestemmingsplan en de procedure.





Gelegenheid tot het stellen van vragen

- * *Mevrouw Philippens-Thijssen, Hulserstraat 76:*
Hoe komt de bestrating aan de hoek Hulsertstraat-Marktplein eruit te zien?

De bestrating bestaat uit gebakken klinkers en loopt door tot aan de bebouwing. Er is al een keermuur waar dan tegen gestraat wordt.

- * *De heer Philippens, Graaf Hoenstraat 27:*
Blijft de route van de bus hetzelfde?

Ja, de Hermes-buslijn blijft gehandhaafd. De te grote ANWB-mast wordt vervangen door een kleiner exemplaar.

- * *De heer Thijssen, Burgemeester Thijssenlaan 12:*
Verzoekt om te kijken naar een andere plaats voor de glasbakken, verder weg van de bewoners i.v.m. geluidsoverlast. Hij vraagt aandacht voor de bereikbaarheid van de bakken van de vrachtwagens die voor het legen van de bakken zorgen. Tevens merkt hij op dat de glasbakken niet alleen gebruik zullen worden door de naaste bewoners, maar door een grotere omgeving.

De architect heeft vanmiddag in het overleg met de welstandcommissie al de opdracht gekregen om de boom op de plek voor de glasbakken te handhaven. Hij zal onderzoek doen naar alternatieven.

- * *De heer Paulussen, Baron Conradstraat 17:*
Hoe gaat de verkoop/verhuur verlopen?

De gemeente gaat het plan niet zelf uitvoeren, het zal verkocht worden aan een projectontwikkelaar, aannemer en/of woningstichting of combinaties van partijen. Indien de verhuur gaat plaatsvinden door Woningstichting Meerssen, dan hebben zij daarvoor hun eigen regeling. Inschrijfduur is een van de aspecten die daarbij gebruik wordt, maar niet het enige aspect.

- * *Mevrouw Jonkhout, Schoutstraat 6:*
 - a. Het plein zal worden afgesloten met 'een paaltje' en alleen bij activiteiten worden opengesteld voor parkeren. Wie bepaalt wanneer 'het paaltje' weggehaald wordt en wie haalt 'het paaltje' daadwerkelijk weg?
 - b. De notenboom die op het Marktplein staat komt in het nieuwe plan niet terug. Is het niet mogelijk om deze te verplaatsen en in het nieuwe plan terug te laten komen?
 - c. Krijgt het kunstwerk van de carnavalsvereniging een plaats op het nieuwe Marktplein?
 - a. De gemeente heeft reeds ervaring met een soort gelijke situatie bij de Hof van Oranje in Meerssen door samenwerking met bewoners. Er zal gezocht worden naar een praktische oplossing.
 - b. De architect zal onderzoeken of verplaatsen van de notenboom mogelijk is. Wellicht kan de notenboom de plaats innemen van de in het plan opgenomen treurwilg.
 - c. Ja, het kunstwerk krijgt een goede plek in de openbare ruimte.





* *De heer Claessen, Moorveldsberg 31:*

Is het plan wel haalbaar? Moeten de huur- en koopprijzen niet heel hoog worden? En wat dan als er te weinig woningen worden verhuurd en verkocht?

De gemeente heeft twee makelaars naar de haalbaarheid van het plan laten kijken en zij hebben beiden vastgesteld dat het een haalbaar en kansrijk plan is. Het overgrote deel van de woningen zal in het laag/midden segment vallen.

* *De heer Otten, Burgemeester Thijssenlaan 4:*

a. Zijn er wel genoeg openbare parkeerplaatsen geprojecteerd? In het U-vormige gebouw zijn 45 plaatsen voorzien. Met een norm van 1,8 per woning is dat te weinig.

b. Ontstaat er geen geluidsoverlast van ‘hangjongeren’ als er banken op het plein geplaatst worden?

a. Het U-vormige gebouw is vooral bedoeld voor senioren en daarvoor ligt de parkeernorm rond de 1 welke in de kelder zijn gepland. Verder zijn er 58 parkeerplaatsen op het openbaar terrein. Dit is exclusief de 28 plaatsen op het marktplein, die tijdens parkeerpieken gebruikt kunnen worden.

b. In een centrumgebied is er altijd geluid, drukte, maar dat maakt het wonen aaneen plein wel interessant.

* *De heer Pinckaers (raadslid), Kommelderweg 7:*

Kastanjabomen op het plein zijn wel mooi, maar veroorzaken de vallende kastanjes in het najaar geen schade aan de auto's die eronder geparkeerd staan?

De architect zal deskundigen raadplegen over de te gebruiken bomen. Er zal dus ook naar alternatieven gekeken worden.

* *De heer Bronnenberg, Processieweg 18:*

a. De nieuwe gebouwen zullen grijs worden. Valt dit niet uit de toon met de omliggende gebouwen?

b. Momenteel is een treurwilg geprojecteerd aan het eind van het nieuwe straatje. Kan dit ook een andere boom zijn? Bijvoorbeeld de notenboom die nu op de markt staat?

a. De kleur van het U-vormige gebouw en de andere nieuwe panden zal beige – grijs worden. De omliggende woningen hebben een vergelijkbare kleurstelling. In eerste instantie had de architect gedacht aan donkerrood of bruin, maar dit is bij nader inzien toch te somber. De nu gekozen kleur zal zorgen voor een lichte, zuidelijke sfeer.

b. De architect zal met deskundigen kijken of de notenboom te verplaatsen is.





- * *Mevrouw Gulicher, Moorveldsberg 67:*
Wanneer zal de bouw beginnen?

De verdere planning is mede afhankelijk van het aantal zienswijzen dat op het huidige voorontwerp bestemmingsplan wordt ingediend.

De globale planning is dat het bestemmingsplan in juli gepubliceerd wordt en in september door de gemeenteraad vastgesteld wordt. Daarna kan de aanbesteding beginnen. De bouwvergunning zal voorjaar 2006 worden aangevraagd. De bouw zal starten als 60% van de woningen is verkocht.

- * *De heer Frissen, Pastoor Kengenstraat 12:*
In het U-vormige gebouw worden commerciële ruimten geprojecteerd. Worden de bestaande commerciële ruimten nog ingevuld? Kan de gemeente dat stimuleren, bijvoorbeeld een gesubsidieerde supermarkt zoals in Borgharen is geprobeerd?

In het bestemmings- en bouwplan wordt de mogelijk gecreëerd om een winkel/horeca in het U-vormige gebouw te beginnen. Mocht tijdens de verkoopperiode blijken dat er geen animo voor is, dan kunnen de ruimtes eenvoudig alsnog ingericht worden als woningen. Uitgangspunt is in ieder geval dat de huurprijs van de ruimtes marktconform voor Geulle dienen te zijn. Overigens heeft het subsidiëren van een supermarkt elders niet geleid tot het gewenste effect.

- * *De heer Wintraecken, Pastoor Smeetsstraat 35:*
Kan de bushalte aan de Essendijk verplaatst worden naar het Marktpllein?

De gemeente zal dit nader onderzoeken met verkeersdeskundigen van de gemeente en Hermes.

- * *Mevrouw Keisers, Lindestraat 6, Riemst:*
 - a. Wat betekent het dat de kooprijks van de woningen in het 'lagere segment' zal zitten?
 - b. Wie zal het gebouw beheren?

- a. Dit betekent dat de woningen waarschijnlijk minder dan €200.000,- zullen kosten. Op dit moment is daar geen zekerheid voor af te geven.
- b. Een op te richten Vereniging van Eigenaren zal voor het gebouwenbeheer moeten gaan zorgdragen.

Sluiting

Wethouder John Ummels dankt de architect en zijn medewerkster voor de toelichting op het voorlopig ontwerp. Verder dankt hij de vele aanwezigen voor hun aandacht, inbreng en opkomst en sluit vervolgens de bijeenkomst om 21.30 uur.

Meerssen, 12 april 2005;
G. Cuijpers/H. Philipsen

