ATELIER ROMAIN

Experimenteerwijken
WESTELIJKE MIJNSTREEK

Wijkatlas

URMOND-OOST

ATELIER ROMAIN

Gemeente ***Stein***

COLOFON

Opdracht
Experimenteerwijken Transformatievisie
Westelijke Mijnstreek
Urmond-Oost

Opdrachtgever
Westelijke Mijnstreek

Onderzoeksteam
Brecht Vandekerckhove
Maarten Van Hulle
Laurens Van Hoek
Rana Bachir

Atelier Romain
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be

INHOUD

INTRODUCTIE **5**
Inleiding 7
Woonbehoefte Urmond-Oost 10
Transformatie-opgave 13
Een transformatievisie in 2 fases 14
Ophaalrondes bij bewoners en stakeholders 20

ANALYSE **25**
Thematische lezing 26
Landschap 27
Cultuurhistorische identiteit 32
Wonen 34
Voorzieningen + Bereikbaarheid 38

CONCLUSIE & VERVOLG **41**
Transformatie-uitdagingen voor de wijk 42
Van uitdagingen naar strategische ambities 46

REFERENTIES **48**

BIJLAGE **51**

INTRODUCTIE

Inleiding

Woonbehoefte Urmond-Oost

Transformatie-opgave

Een transformatievisie in 2 fases

Ophaalrondes bij bewoners en stakeholders

INLEIDING

In 2019 ontwikkelde Atelier Romain samen met de gemeenten van de Westelijke Mijnstreek de regionale transformatievisie Wonen. Deze visie biedt handvaten om de woningvoorraad toekomstigbestendig te maken. We kozen er voor om het woonvraagstuk heel ruimtelijk te benaderen. Het wonen heeft namelijk een impact op verschillende apsecten van de fysieke leefomgeving denk maar aan het cultuurshistorische landschap, het natuurlijke landschap en de voorzieningenstructuur. We hebben dan ook onderzocht welke impact de transformatie van de woningmarkt heeft op de ruimte. Bovendien zijn we telkens op zoek gegaan naar manieren om de transformatie-opgaves van de woningmarkt te gebruiken om te werken aan een betere kwaliteit van de ruimere woonomgeving.

Ook is het duidelijk geworden dat een regionale visie niet dient uit te draaien in één dezelfde strategie. Daarom hebben we het onderscheid gemaakt tussen verschillende types buurten. Zo hebben we in de Westelijke Mijnstreek zowel kleine dorpen maar ook grotere stedelijke kernen. Voor elk type buurt maakten we een aangepaste transformatiestrategie.

De ontwikkelingsrichtingen zijn vastgelegd voor de verschillende type buurten, volgens de "gemiddelde" kenmerken van deze buurten. Feitelijk zijn deze buurten onderling sterk verschillend. Deze ontwikkelingsrichtingen moeten daardoor vertaald worden op maat van iedere buurt. Daarom dat nu de vraag voorligt om de transformatievisie vorm te geven op het niveau van verschillende dorpen.

Daarom starten de gemeenten van de Westelijke Mijnstreek **experimenteerwijken** op om de volgende stap in het traject van de transformatievisie te zetten. Gemeente Stein heeft de wijk Urmond-Oost geselecteerd als experimenteerwijk. De verouderde woningvoorraad in deze wijk staat voor een grote transformatie-opgave. Naast Urmond-Oost (werd opgestart in 2020) koos de gemeente ook voor Elsloo. Voor elke experimenteerwijk gaan we werken aan een ruimtelijke visie die toekomstbestendig is in het licht van de transformatieopgave. Deze visie zet tegelijkertijd in op leefkwaliteit op maat van elk dorp. We vinden het cruciaal dat ook in het ontwerpend onderzoek (fase 2 van dit onderzoek) de uitdagingen op de woningmarkt niet los worden gezien van de kansen die kunnen worden benut; werken aan een robuust landschap, een sterke cultuurhistorische identiteit en een adaptieve voorzieningenstructuur.

We delen dit onderzoek op in 3 grote fases: Fase 1 Inventarisatie, Fase 2 Ontwerpend Onderzoek en Fase 3 Strategie.

In **Fase 1 - Inventarisatie** gaan we door middel van een ruimtelijke analyse op zoek naar uitdagingen en kansen voor de wijk in het licht van de transformatie-opgave. Aan de hand van een inventarisatie van verschillende kaarten brengen we voor verschillende thema's in beeld welke uitdagingen de transformatie-opgave met zich meebrengt. Tegelijkertijd onderzoeken we waar er kansen liggen om de wijk toekomstbestendig te maken en de leefbaarheid te waarborgen en te versterken.

Hierna kunnen we ambities voor de wijk opstellen. Deze ambities zijn thema-overschrijdend en dienen als kapstok voor het ontwerpend onderzoek in de tweede fase. Deze ambities geven weer waarin de wijk zich kan profileren of onderscheiden binnen de regio. Deze onderzoeksfase wordt samengevat in deze WIJKATLAS.

In **Fase 2 - Ontwerpend Onderzoek** worden de ambities uit de vorige fase omgezet in ruimtelijke toekomstbeelden. Eerst werken we een reeks van ontwerpstrategieën uit. In deze ontwerpstrategieën vertalen we de algemene ambities naar de concrete context in de wijk. Deze ontwerpstrategieën gaan we testen aan de hand van verschillende ontwerpscenario's.

In **Fase 3 - Strategie** gaan we na hoe de inzichten en doelstellingen uit het ontwerpend onderzoek kunnen worden omgezet in een beleidsstrategie. We bouwen de strategie op door enerzijds specifieke acties te identificeren die genomen kunnen worden in de wijk. Anderzijds is het ook cruciaal dat er duidelijke randvoorwaarden zijn voor nieuwe ontwikkelingen ergens anders in de wijk. Daarom werken we brede kaders uit. Deze bieden een generiek kader voor alle nieuwe ontwikkelingen in de wijk. Beide onderdelen, de acties voor de gerichte pilootprojecten en de brede kaders, worden gebundeld in een transformatie-agenda.

woonbehoefte Urmond-oost

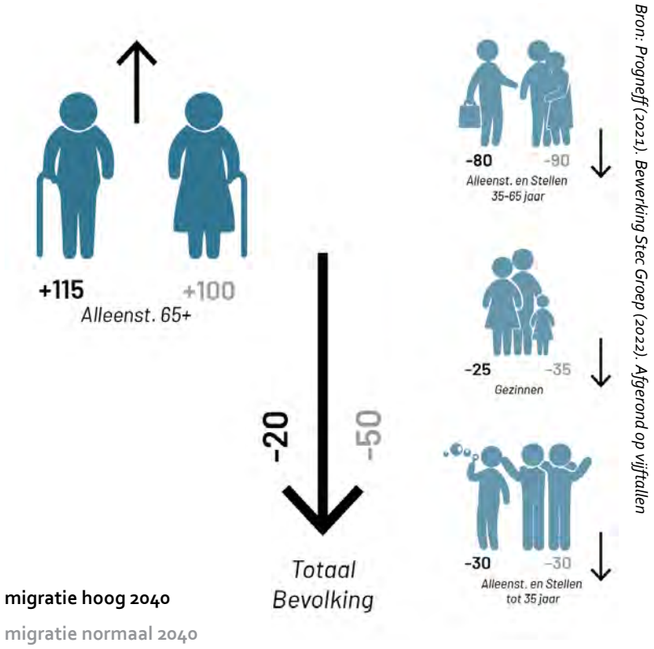
Uit onderzoek[1] blijkt dat de bevolkingssamenstelling in de gemeente Stein verandert. De bevolking vergrijst en zal mogelijks krimpen. Tegen 2040 zullen alle type huishoudens (zowel alleenstaanden, stellen en gezinnen met kinderen) jonger dan 65 jaar in aantal afnemen.

Enkel alleenstaanden en stellen die ouder zijn dan 65 jaar zullen in aantal toenemen tegen 2030 en verder. Zelfs mocht er meer immigratie zijn vanuit het binnen- en/of buitenland, blijven dezelfde trends aanhouden, weliswaar in minder grote aantallen.

Dit wel zeggen dat de bevolking zal vergrijzen. Deze demografische trend zorgt voor heel wat uidagingen, ook voor de woningmarkt.
Ouder wordende mensen hebben een andere woonbehoefte dan jonge starters en gezinnen. Hier schuilt een grote uitdaging aangezien het overgrote deel van de woningen in Urmond-Oost eengezinswoningen met een verdieping zijn. Deze zijn weinig aangepast aan de woonbehoeften van ouderen maar ook niet aan die van jonge starters. We moeten in de toekomst het woonaanbod typologisch verbreden om te beantwoorden aan de diverser wordende woonbehoeftes.

1 Woningbehoefteonderzoek Stein, Stec Groep (2022)

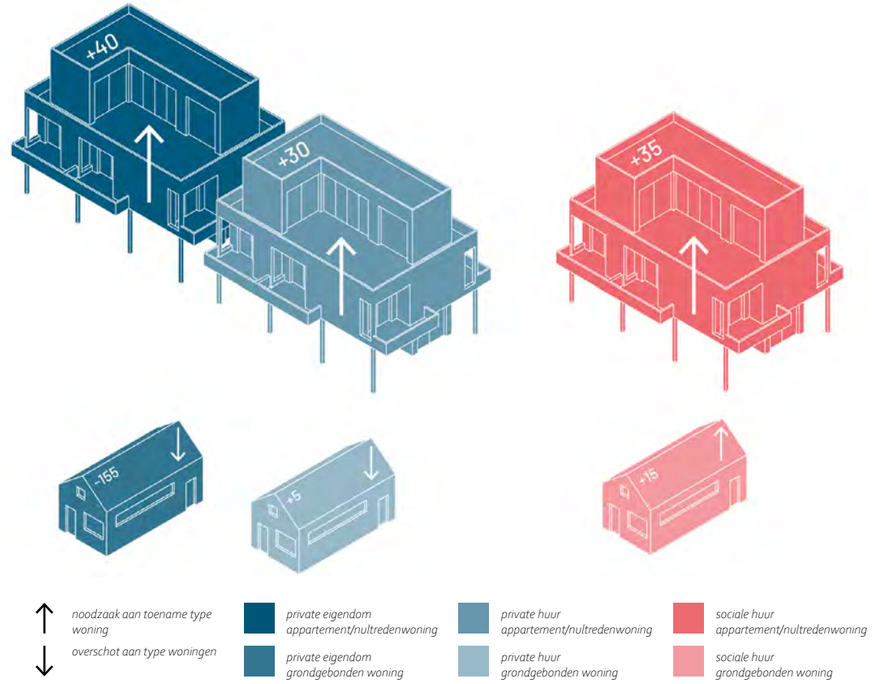
Doelgroepenontwikkeling Urmond-Oost 2022-2040
De figuur rechts geeft weer hoe de bevolking zal evolueren tussen vandaag en 2040 in Urmond-Oost. Zowel bij een normale als bij een sterke migratiedynamiek, zullen alle type huishoudens in aantal afnemen met uitzondering van de 65-plussers. Bij deze laatste groep zien we een grote stijging.



Bron: Progneff (2021), Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen

* volgens scenario 'migratie normaal'

Uitdagingen voor de komende jaren binnen de woningmarkt
De figuur hieronder geeft weer dat in alle type woningen er een grote behoefte is aan nultredenwoningen. Bij de private koop- en huursector zal er een overschot zijn aan klassieke eengezinswoningen. Alleen binnen de sociale huur is er nog een kleine behoefte aan **extra** eengezinswoningen. Dit kan ook gerealiseerd worden door goedkope koop-eengezinswoningen om te zetten naar sociale huurwoningen (opkopen door corporaties).



Bron: Progneff (2021), WoON2015 & WoON2018, LMW (2019). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

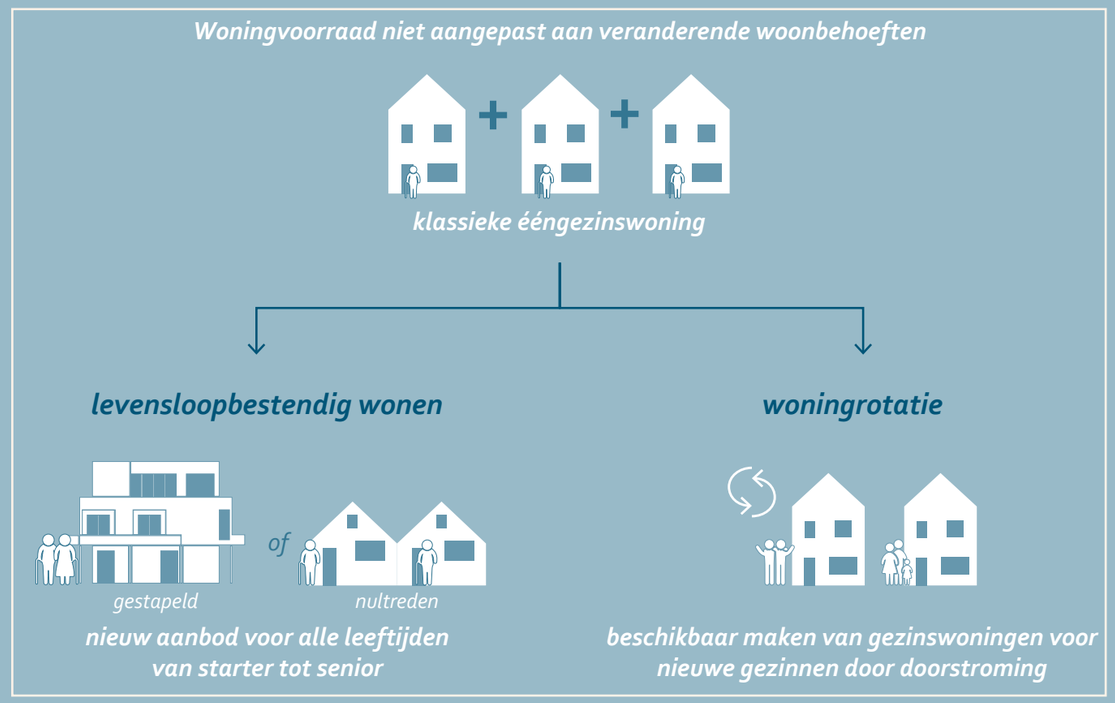
TRANSFORMATIE-OPGAVE

Hoe transformeren we onze woningmarkt of welke woningen hebben we nodig in de toekomst?

1) Eerst en vooral is er nood aan meer levensloopbestendige woningen. Dit zijn woningen die geschikt zijn voor verschillende type huishoudens en bovendien aangepast zijn aan de noden van bewoners met een verminderde mobiliteit. Van dit type zijn er vandaag onvoldoende in Urmond-Oost. Door levensloopbestendige woningen te bouwen, bieden we de kans aan ouderen om hun te grote woning te verlaten en door te stromen. Ook andere huishoudens die nu geen plaats vinden in Urmond-Oost, zoals jonge starters, kunnen hier terecht. Dit is een opgave voor zowel de koopmarkt als de private en sociale huurmarkt. Nultredenwoningen kunnen grondgebonden zijn maar ook gestapeld in de vorm van een appartement.

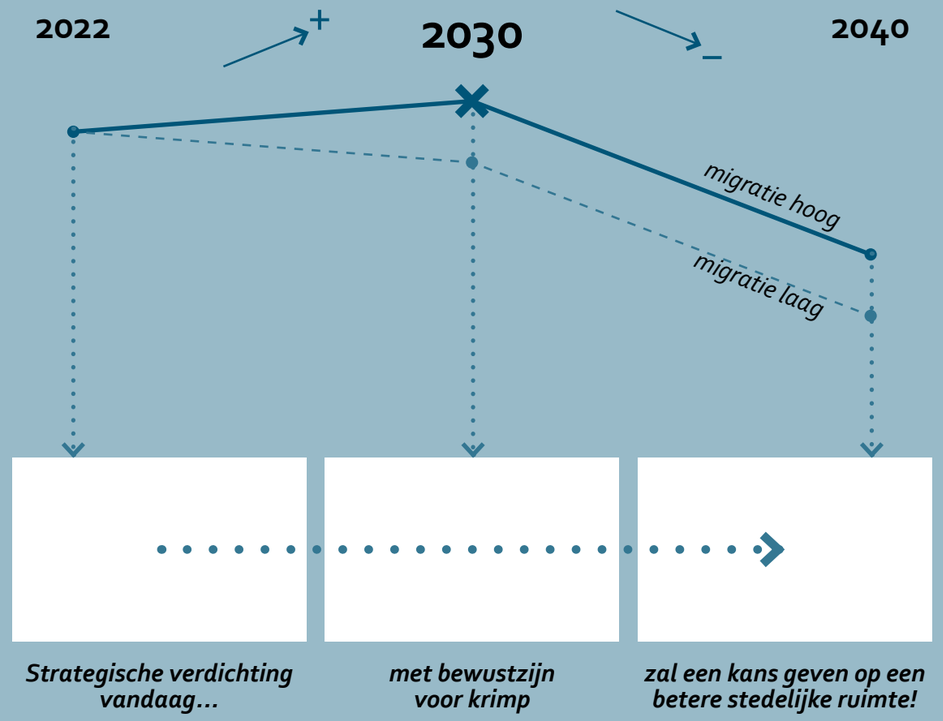
2) Ten tweede is er nu ook nog nood aan gezinsvriendelijke woningen. We merken namelijk dat er vandaag nog een krapte is op de woningmarkt. Dit woonaanbod is al aanwezig in de wijk maar is niet beschikbaar. Veel ouderen wonen in een woning die voor hen te groot of moeilijk toegankelijk is. Wanneer deze bewoners kunnen doorstromen naar een levensloopbestendige woning, komen er woningen vrij voor nieuwe gezinnen. Door levensloopbestendige woningen te voorzien, faciliteren we de woningrotatie om plaats te maken voor nieuwe gezinnen met kinderen.

Het schema hieronder toont de hierboven beschreven strategieën voor de transformatie-opgave.



EEN TRANSFORMATIEVISIE IN 2 FASES

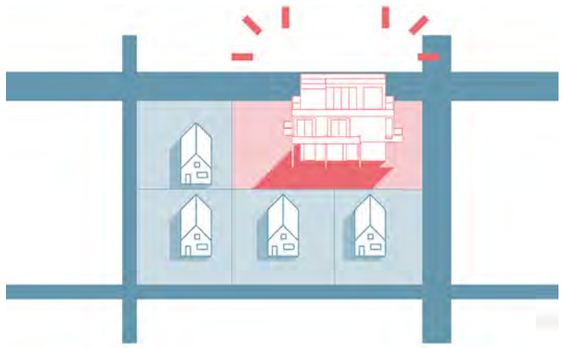
Naast de behoefte in een breder woonaanbod schuilt er op lange termijn nog een andere uitdaging die bepalend gaat zijn voor de leefkwaliteit en de woningmarkt in Urmond-Oost. Uit bevolkingsprognoses van de provincie blijkt dat de bevolking binnen de verschillende gemeenten van de Westelijke Mijnstreek gaat dalen. Dit is op korte termijn nog niet voelbaar. Vermoedelijk stijgt het aantal huishoudens de komende 10 jaar nog licht tot een kantelpunt wordt bereikt. Het is dan ook belangrijk dat we voorbereid zijn op deze demografische trend. We bouwen vandaag woningen om een antwoord te bieden op de huidige vraag maar steeds met het idee dat er in de toekomst ook weer woningen kunnen verdwijnen. Indien er effectief krimp is in de toekomst, dan halen we gericht woningen uit de markt. Dit doen we op de meest strategische plaatsen. Dit betekent dat we woningen weghalen op die plaatsen waar we andere functies kunnen voorzien om de leefkwaliteit in de wijk te verhogen. Denk maar aan extra groen, ontmoetingsruimte of ruimte voor water.

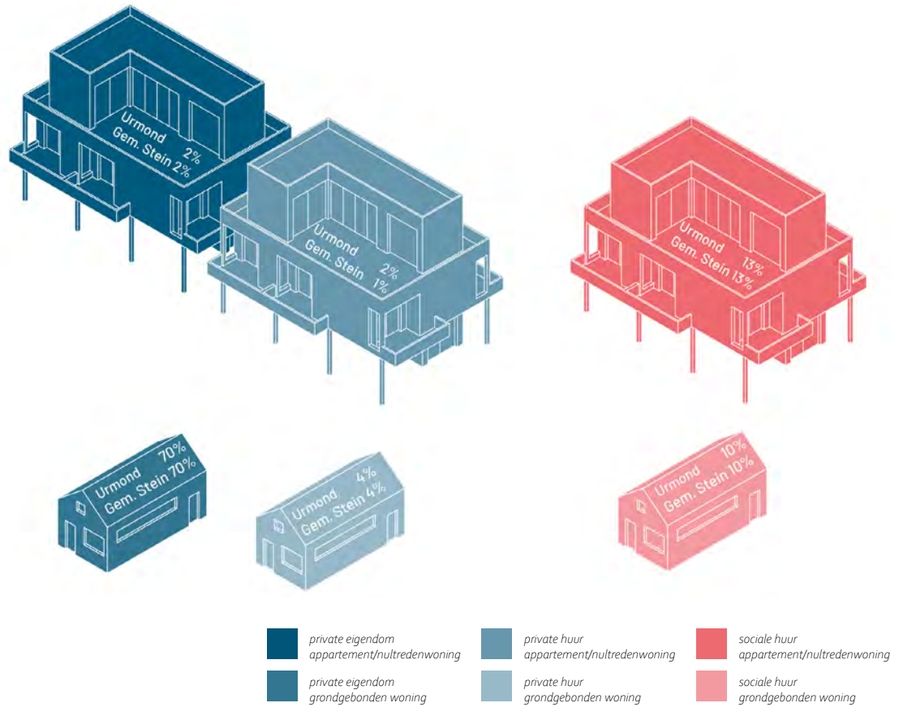


2022

Uitdagingen voor de komende jaren

Momenteel heeft Urmond-Oost een tekort aan nultredenwoningen voor alle soorten eigendom: de private eigendomsmarkt, de private huurmarkt en de sociale huurmarkt. Dat blijkt ook uit de figuur hieronder die het aandeel van elke type woning weergeeft in Urmond-Oost binnen de verschillende eigendomstypes. Rekening houdend met de eerder benoemde demografische trends, is dan ook behoefte aan nultredenwoningen in de toekomst. Zo kan ook de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd worden. Maar wanneer we woningen bijbouwen op een plek, moeten we ons er van bewust zijn dat er later een overschot op de woningmarkt kant ontstaan bij een eventuele krimp.





Bron: LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2022)

Fenomenen die gepaard gaan met bevolkingskrimp



Afnemende middelen



Verouderende bevolking



Verlies van eigendomswaarde



Vervallen en verlaten gebouwen



Onderbenutte infrastructuur



Onderinvestering in de stedelijke ruimte

Bron: Squarel: Positively Shrinking (2020)

Anticiperen

op bevolkingskrimp

Waarom is bevolkingskrimp een ruimtelijke uitdaging? Wanneer er minder mensen gaan wonen in Urmond-Oost, heeft dit een impact op de woningmarkt. Op het moment wanneer het aanbod groter wordt dan de woonvraag, kan de waarde van het vastgoed dalen waardoor de woningmarkt zijn stabiliteit kan verliezen. Huizen komen mogelijks leeg te staan en te vervallen. Als het aantal inwoners daalt, zijn er ook minder middelen om de huidige accommodaties (die mogelijks onderbenut worden) in stand te houden. Dit is een extreem scenario, maar daarom niet minder waarschijnlijk.

Naast het financieel-economisch aspect, heeft dit ook gevolgen op de leefbaarheid van de wijk. We haalden al eerder aan dat de bevolking steeds ouder wordt en alleenstaanden en stellen van 65-plus jaar het enige type huishouden is dat gaat stijgen in aantal. Mensen worden meer hulpbehoevend en hebben meer en meer behoefte aan kwaliteitsvolle ontmoetingsruimte. Om de zelfredzaamheid van mensen zo lang mogelijk te garanderen en vereenzaming tegen te gaan, moet er zeer gericht geïnvesteerd worden in levensloopbestendige woningen binnen het bereik van accommodaties, dagdagelijkse functies (zoals boodschappen doen) en laagdrempelige ontmoetingsplekken in de publieke ruimte (een afdakje, bankjes, een gedeelde moestuin, ...).

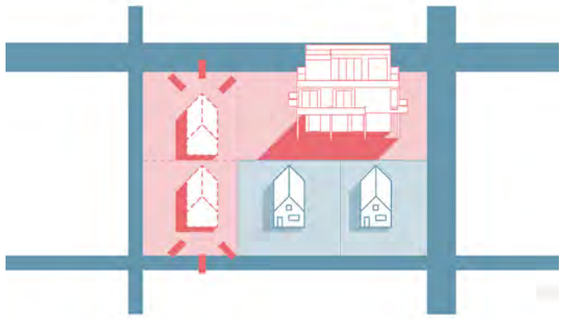
Transformatie is daarom noodzakelijk en dient zeer strategisch en gericht te gebeuren. Hier moet vandaag al werk van gemaakt worden. We bouwen namelijk voor de bewoners van morgen. In een eerste fase moet er daarom gericht verdicht worden om tegemoet te komen aan de woonbehoefte van morgen. Dit betekent dat we nu meer woningen bijbouwen in de wijk. Hierbij zijn we ons wel bewust van de bevolkingskrimp die mogelijks volgt. Indien er krimp komt, dan worden er best woningen weggehaald om de woningmarkt stabiel te houden en om ruimte te bieden aan functies die meer kwaliteit brengen in Urmond-Oost (denk maar aan meer groen, ruimte voor water, wandelpaden, ...). In de toekomst moet onderzocht worden welke financiële instrumenten hiervoor het best ingezet worden.

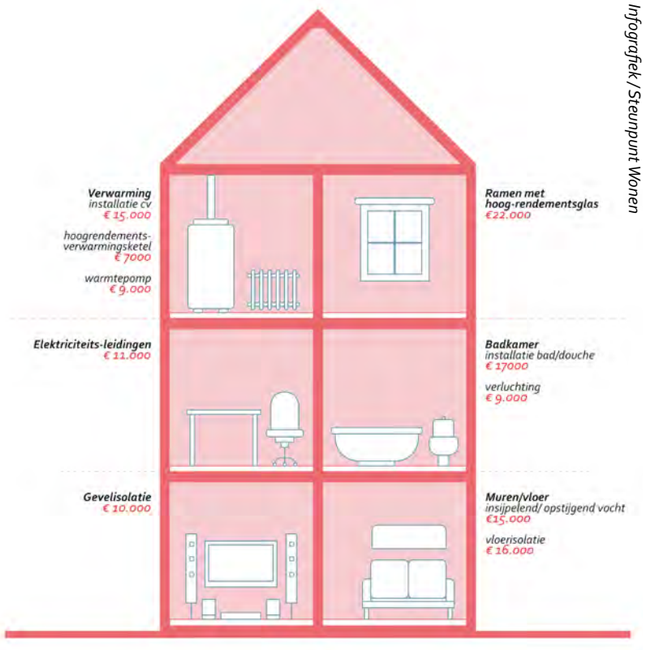
Door rekening te houden met de trends, kunnen we zaken die een negatieve impact hebben op de wijk vermijden.

2030

Kantelpunt

De bevolkingsprognoses van de provincie geven aan dat er rond 2030 een kantelmoment op de demografische curve zal zijn. Vanaf dan kan er een daling zijn in het aantal huishoudens. Ook zijn er ondertussen veel meer bewoners die meer aangepast zullen moeten wonen. Het dubbel duurzaam maken van bestaande woningen* is een oplossing maar ook een heel grote investering. Voor sommige woningen is het interessant om, met het oog op krimp, te kiezen voor een andere strategie. In plaats van grote investeringen te doen om deze woningen up-to-date te krijgen, kiezen we er voor om de woningen te vervangen door nieuwe woningen. Hierdoor pakken we twee problemen tegelijkertijd aan: (1) we halen woningen uit de markt wanneer een overschot is omwille van krimp en (2) niet-duurzame woningen maken plaats voor woningen die helemaal up-to-date zijn op vlak van duurzaamheid en zorggeschiktheid.





Bron: DS Infografiek / Steunpunt Wonen

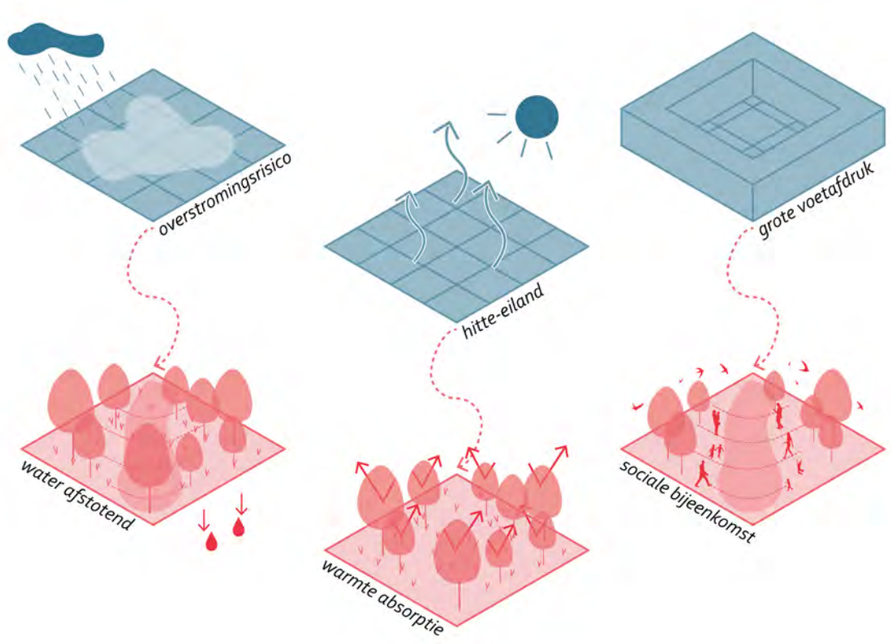
Een dubbel duurzame woning is een woning die zowel zorggeschikt als energiegeschikt is (gemaakt). Dit betekent dat er aanpassingen gebeuren om enerzijds het energieverbruik te verminderen en/of duurzame energie op te wekken en anderzijds om zo lang mogelijk op een veilige manier thuis te blijven wonen. De gemeente Stein biedt begeleiding aan voor inwoners die hun woning Dubbel Duurzaam willen maken.

2040

Anticipaties en kansen

In een latere fase wanneer er mogelijk krimp is en er al voldoende aangepaste woningen zijn bijgebouwd, kunnen oude woningen uit de markt gehaald worden en plaats maken voor andere functies. Zo kan er bijvoorbeeld meer open ruimte worden vrijgemaakt die kan helpen tegen waterproblematiek, kan het hitte-eilandeffect verholpen worden door meer groeninrichting en komt er ruimte vrij om elkaar te ontmoeten. Via voorbeelden als deze is versterken we de kwaliteit van de leefomgeving.





OPHAALRONDES BIJ BEWONERS EN STAKEHOLDERS

Bij het maken van een analyse en een transformatievisie maken we gebruik van diverse bronnen die het onderzoek voeden: demografische data, al gevoerde onderzoeken en kaarten. Een van de belangrijkste bronnen is weliswaar niet te vinden via computeronderzoek, maar bevindt zich bij de bewoners van Urmond-Oost zelf. Atelier Romain is daarom in Urmond-Oost ter plaatste geweest om met verschillende actoren en een grote groep van bewoners in gesprek te gaan.

Voor dit onderzoek gaan we verschillende keren in gesprek met een zogenaamde ***kerngroep***. Dit zijn verschillende private en maatschappelijke actoren die betrokken zijn in de wijk. Dit waren onder andere lokale zorgverleners, het Dorpsplatform Urmond-Oost, de Huurdersbelangenvereniging, ondernemersvereniging, de wooncorporatie en de gemeente. We leggen hen de resultaten van het onderzoek voor en gaan na wat volgens hen belangrijke uitdagingen of werkpunten zijn voor de wijk.

De kerngroep kwam een eerste keer samen op 13 juni. Later op de avond deelden we ook onze eerste bevindingen met de bewoners tijdens een info- en participatiemoment. Bewoners konden in kleine groepjes hun lokale expertise met ons delen. Deze input geeft een extra laag op onze analyse en brengt de beleving van Urmond-Oost verder in kaart. Het geeft inzicht over de bezorgdheden binnen Urmond-Oost en wat bewoners belangrijke elementen vinden die behouden moeten worden.

Om specifieke input op te halen bij de doelgroep 'gezinnen met kinderen' heeft de gemeente bijkomend enkele gesprekken gevoerd met (groot)ouders van de leerlingen van de basisschool De Maaskei. Na schooltijd vroegen enkele medewerkers van de gemeente, PIW en Wonen Limburg op het schoolplein de (groot)ouders wat de fijne plekken zijn in Urmond-Oost, waarom en wat er mag veranderen in de wijk.

Al de verzamelde input wordt gebruikt om de uitdagingen van de wijk goed in beeld te brengen.

Van der Valk Hotel
13.06.2022



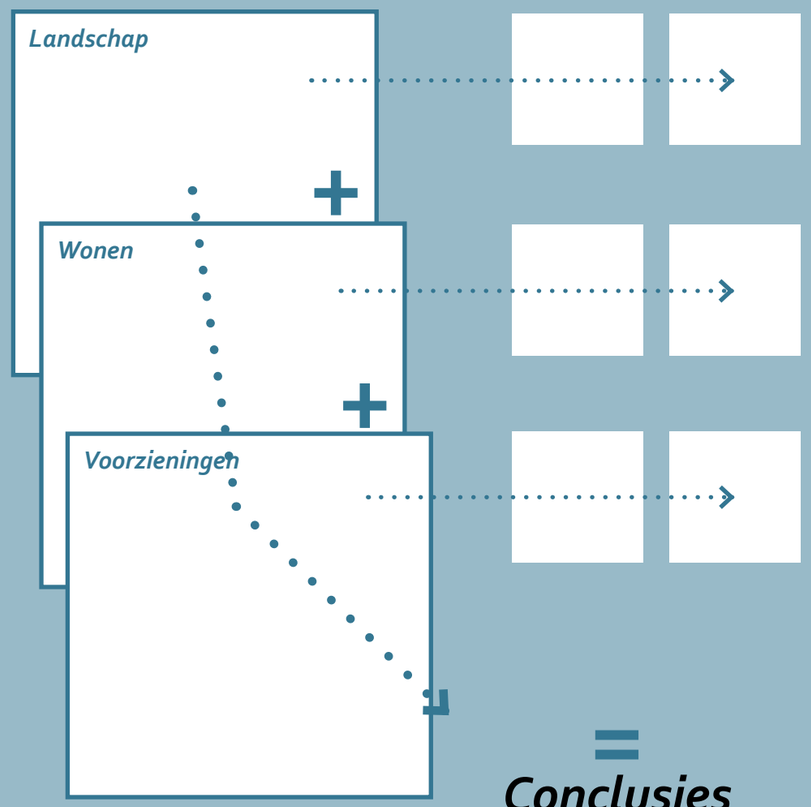

ATELIER ROMAIN
Maalsteenstraat
Molenweg Zuid
Kanaalboulevard
Aek
Spilstraat
Mulderspad
Rienstraat
Praamstraat
Swentiboldlaan
Sitterweg
Hoogaers
Odalaan
Kruiersweg
Aldrinstraat
Collinsstraat
Rooseveltstraat
Marktschip
Graetheidelaan
Henri Hermansstraat
Doctor Poelsstraat
Doctor Nolensstraat
Thorbeckestraat
Doctor Kuyperstraat
Churchillstraat
Urmonderplein
Kapelweg
Mauritslaan
Heirstraat
Past vd Heijdenstraat
Pater Laurentstraat
Slagboomweg
Nieuwe Postbaan
Bramertweg
Conventuelenstraat
Rijksweg A2
Pannestraat
Middenveld
Golstraat
Beikstraat
Speelheuvel
Spoorweglaan
Heggeweg
Paalweg
Urmonderbaan
Urmonder Parallelweg
Urweg
Torenstraat
Bergstraat
Guilckerstraat
Walstraat
Kampstraat
Burg Strijkersstraat
Beekstraat
De Bath
Grote Straat
Hoofstraat
Kloosterpad
Raadhuisstraat
Plakstraat
Brugstraat

ANALYSE

Thematische lezing

THEMATISCHE LEZING

Naast het ophalen van lokale expertise bij de bewoners maken we voor deze wijkatlas een reeks aan kaarten die ingaan op specifieke thematieken. Hierin leggen we de focus op landschappelijke structuren, de cultuurhistorische identiteit, de status van de huidige woonvoorraad en het voorzieningenniveau. Het doel is om een heldere 'foto' van de wijk te krijgen waarbij we een goed zicht hebben op de kansen en uitdagingen die vandaag spelen binnen de wijk. Deze mapping onderbouwen we verder met input die we hebben verkregen van de bewoners alsook informatie die we verkregen van de gemeente Stein inzake visies en onderzoeken die al eerder werden uitgevoerd.



LANDSCHAP

Landschapsstructuur

Urmond-Oost is ondanks de nabijheid van de Chemelot-campus en bovenlokale mobiliteitsinfrastructuur (A2) sterk ingesloten in het landschap van het Graetheide plateau.De grenzen van de wijk met het buitengebied worden gevormd door enkele grootschalige landschappelijke structuren: het Julianakanaal in het westen, het Heidekamppark in het zuiden en het agrarisch cultuurlandschap van het middenterras in het noorden.

Doorheen de tijd hebben kunstmatige ingrepen een grote invloed gehad op het landschap in de Westelijke Mijnstreek. Grote lijnvormige infrastructuren hebben de verschijningsvorm en de samenhang van het landschap drastisch veranderd. Specifiek voor Urmond-Oost creëren deze infrastructuren grote barrières. Het Julianakanaal dat in gebruik werd genomen in 1935 vormt een



Bron: prvlimburg.nl_Topografie_Top10NL_Terrein Top10NL_Terrein_Vlak

fysieke barrière tussen de oude kern van Urmond en Urmond-Oost. Ook de A2, de Chemelot-campus en de goederenspoorlijn tussen de campus en de haven van Stein vormen barrières tussen de wijk en het omliggende landschap.

Doorheen de tijd werden groene buffers (loofbos) aangeplant om het zicht op de lijninfrastructuren zoals de snelwegen te ontnemen. Dit heeft er weliswaar voor gezorgd dat de relatie tussen het open omliggende landschap en de wijk verloren is gegaan. Vanuit de kern zijn er (uitgezonderd van de Veestraat en Molenweg Zuid) dan ook geen vista's op het landschap.

Bovendien zijn de randen van de wijk zelf weinig ingebed in het landschap. Specifiek in het noorden van Urmond-Oost wordt het zicht vanuit het buitengebied op de wijk gedomineerd door residentiële achterkanten. Dit heeft een impact op de landschappelijke beleving.

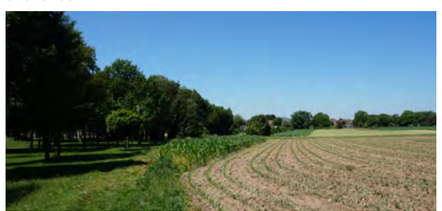
De A2-snelweg zal ter hoogte van Urmond-Oost verbreed worden. Door de verbreding zal de omgeving aangetast worden. Om hier op te anticiperen wil Rijkswaterstaat een zogenaamde Parkway aanleggen. Dit is een extra brede groene strook langs de snelweg met bomen, planten en bloemen. Zo ontstaat er een natuurlijke buffer tussen de weg en de wijk.

Ook zijn er plannen om de randweg (Nieuwe Postbaan) door te trekken naar het noorden tot aan de Bergerweg. Deze zou dus tussen de snelweg en de wijk komen te liggen. Deze infrastructuur zou er komen bij een eventuele doorontwikkeling van de Brightlands Chemelot Campus op het voormalige Lexhy-terrein. Door de nieuwe infrastructuur zou het lokale wegennet worden ontzien.

Ondanks de dichte nabijheid van de grote open landschappen zijn ze niet allemaal even makkelijk bereikbaar vanuit de wijk. Het Heidekamppark is zowel in het uiterste westen (de Veestraat) als het uiterste oosten (d.m.v. een nieuwe voetgangersbrug) van de wijk bereikbaar. Het agrarisch cultuurlandschap in het noorden is moeilijker bereikbaar vanuit de wijk. Hier ontbreekt de nodige (recreatieve) padeninfrastructuur om vanuit de wijk een ommetje te kunnen maken. Ook geven bewoners aan dat aan de Louisegroeveweg bankjes ontbreken om even uit te kunnen uitrusten.


Het heidekamppark


Brug tussen Urmond-Oost en Oud-Urmond over het Julianakanaal


Agrarisch cultuurlandschap

Hoewel de wijk grenst aan verschillende kwaliteitsvolle landschappen is de aanwezigheid van **kwaliteitsvol groen in de wijk** zelf eerder **beperkt**. Hierdoor kan de wijk zich ook moeilijk onderscheiden van de andere wijken in de gemeente. Het Molenpark onderscheidt zich als belangrijke groene plek in de wijk. Dit park wordt als bewoners vaak aangehaald als aangename plek om te komen. Wel geven bewoners aan dat ze graag zouden hebben dat de speeltuin wordt uitgebreid en dat er een horecafunctie komt.

Recent werd ter hoogte van de kruisstraat het oude schoolgebouw vervangen door een nieuw parkje met infiltratiestrook. Desondanks blijft de **hoeveelheid en diversiteit aan groene plekjes eerder beperkt** waardoor er weinig stimulans is voor recreatieve wandelingen binnen de wijk.

De naoorlogse straten in Urmond hebben op veel plaatsen een versteend karakater. Zo heeft de Goselingstraat een zeer stenige uitstraling (mede door tegels of kiezels in de voortuinen).

Topografie

Het landschap rond Urmond-Oost is gevormd door invloeden van de Maas die ten westen van de wijk Oud-Urmond gelegen is. Oud-Urmond ligt op de grens tussen het laagterras en het middenterras. Het laagterras is het dal van de Maas en wordt op de kaart hieronder aangeduid als dalbodem. De terrasrand vormt de overgang tussen het laagterras en het middenterras. Oud-Urmond is is direct bovenaan deze terrasrrand gelegen. Het middenterras of tussenterras ligt aan de rand van het Graetheide plateau.
In tegenstelling tot Oud-Urmond dat gelegen is aan de steile terrasrand kent het reliëf van Urmond-Oost weinig merkbare hoogteverschillen. Twee oude dalbodems zijn nauwelijks herkenbaar in het reliëf van de wijk (in tegenstelling tot de droogdalen in het zuiden van de gemeente).



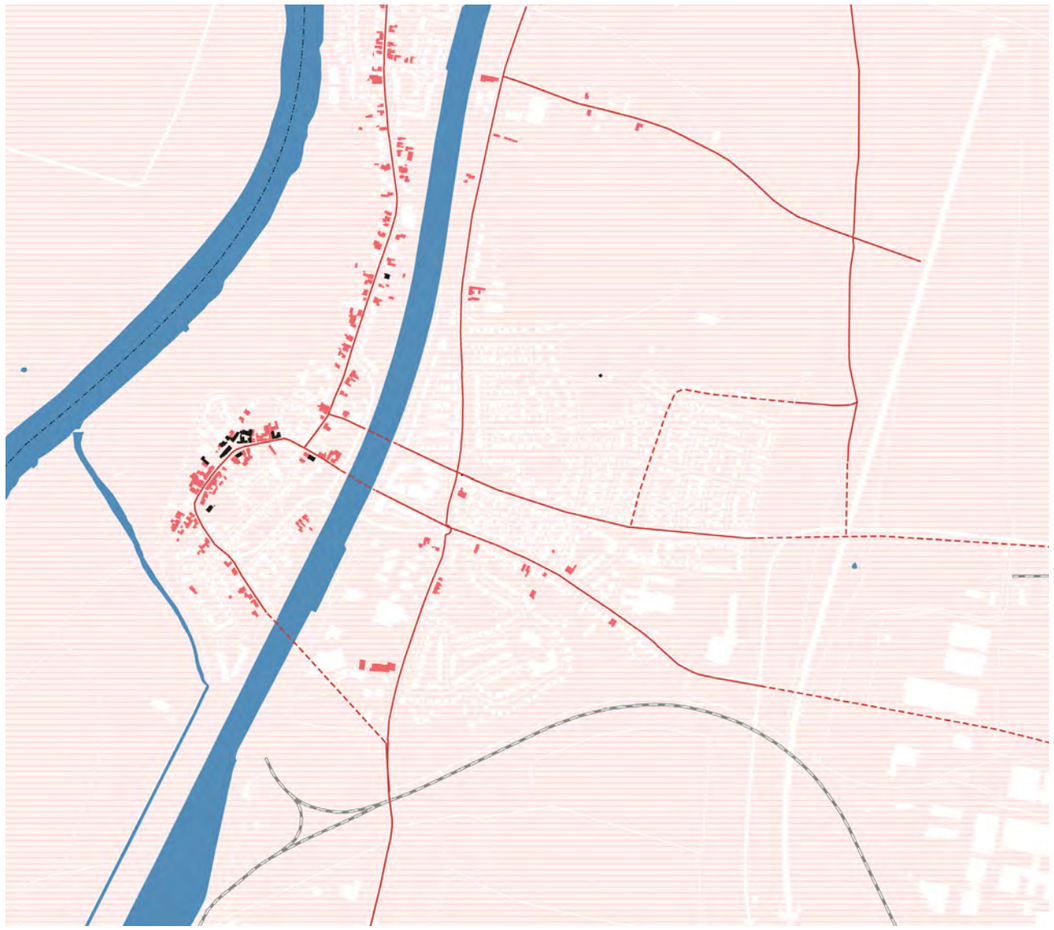
helling < 4°
helling > 4°
dalbodem
tussenterras

CULTUURHISTORISCHE IDENTITEIT

Urmond-Oost heeft in vergelijking met Oud Urmond weinig cultuurhistorische elementen wat niet onlogisch is aangezien Urmond-Oost na de Tweede Wereldoorlog ontwikkeld werd.

Oud Urmond ontleent zijn charme aan de monumentale gebouwen uit de 16e eeuw toen Urmond een bloeiende havenplaats was. Kenmerkend voor Oud Urmond zijn de kronkelende straten met smalle straatprofielen, gesloten straatwanden en plaatselijk markante doorzichten. De historische structuur is in een aantal straten goed bewaard gebleven. Ook in Urmond Oost zijn nog enkele historische wegen aanwezig en zijn historische wegen nog kenbaar in de huidige wegenstructuur.

De aanleg van het Julianakanaal in de jaren dertig van de vorige eeuw doorsneed de gehele gemeente Urmond en had grote gevolgen voor het historisch karakter en het landschap. Het kanaal doorkruist met de bijbehorende dijklichamen de terrasrand en het Middenterras waardoor historische structuren en relaties werden doorbroken. Het vormde daarbovenop een grote fysieke barrière tussen enerzijds Urmond-Oost en Oud-Urmond, Urmond en Berg a/d Maas/Nattenhoven en Stein en Meers/ Maasband. De enige fysieke relatie tussen Oud Urmond en Urmond-Oost is de brug ter hoogte van de Mauritslaan.



Bron: pdok.nl_ Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), Historische weggen Topotijdreis 1945

gebouwen <1945

rijksmonumenten

herkenbare historische wegen

voormalige historische wegen

Urmond-Oost is een verzameling van woonbuurten uit de jaren ’60, ’70 en ’80. In de zone langs de A2 is de woonbuurt afgeschermd door het voormalig klooster in meerdere bouwlagen, het kantoor van DSM en Hotel Van der Valk, zonder relatie met de woonbuurt. De noordgrens van de kern wordt gevormd door het sportcomplex van voetbalvereniging Urmondia en het Molenpark met daarin de molen.

De laatstgenoemde molen en de 18de-eeuwse Bokkenrijderskapel of Mariakapel zijn de enige rijksmonumenten in Urmond-Oost en zijn tevens de enige constructies die voor 1930 zijn gebouwd. Daarnaast is het ‘Klooster’ gebouwd in 1950 op gemeentelijk niveau aangeduid als waardevol gebouw.

Uit de gesprekken met bewoners bleek dat de molen een belangrijk herkenningspunt is voor de wijk. Naast het gebouwd erfgoed kan ook immateriaal erfgoed bijdragen tot de identiteit van een wijk. Uit de gesprekken is gebleken dat er weinig tot geen verenigingsleven of evenementen zijn in de wijk. Voor dorpsevenementen gaan bewoners naar Oud Urmond. Sommige bewoners gaven aan dat een plein ontbreekt en dat een echt plein kan bijdragen tot de identiteit van Urmond-Oost.





WONEN

Ouderdom gebouwen

De wijk Urmond-Oost (of nieuw Urmond) staat wat betreft bebouwde structuur in groot contrast met het ten westen gelegen Oud-Urmond. Oud-Urmond ontwikkelde zich tijdens de middeleeuwen op de steilrand aan de Maasvlakte.

Vanwege de mijnverzakkingen en de hiermee gepaard gaande wateroverlast werden plannen opgemaakt om een nieuwe kern te ontwikkelen ten oosten van het Julianakanaal. Urmond-Oost werd vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw ontwikkeld en kende zijn grootste expansie in de jaren 70. De wijk wordt gedomineerd door woonbuurten die in de na-oorlogse wederopbouwperiode ontwikkeld werden met relatief goedkope grondgebonden woningen. Urmond-Oost heeft nauwelijks gebouwen die voor 1945 gebouwd zijn.



Bron: pdok.nl_ Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), Historische weggen Topotijdreis 1945

De na-oorlogse woningen uit de periode 1945-1970 bevinden zich hoofdzakelijk tussen de Mauritslaan en de Ruys de Beerenbroucklaan. Het betreft voornamelijk grondgebonden twee-onder-een-kappers.

In het algemeen wordt gesteld dat de woningen uit de wederopbouwperiode (1945-1970) snel en goedkoop werden ontwikkeld om de woningnood op te vangen. Zij behoren bijgevolg ook tot het meest kwetsbare deel van de woningvoorraad. De laagste WOZ-waardes kunnen in dit segment van de woningvoorraad worden terug gevonden (zie figuur op pagina 36). De goedkoopste woningen (laagste WOZ-waarde) bevinden zich ter hoogte van het Sint-Antoniusplein (o.a. het seniorenhofje en de corporatie-meergezinswoningen op de kruising met de Mauritslaan), de Thorbeckestraat, de Colinstraat, de Odalaan en de Gagarinstraat. Hier bevinden zich ook de meeste sociale huurwoningen in de wijk.

Ondanks dat een groot aandeel van de kwetsbare woningvoorraad sociale huurwoningen zijn, is er ook binnen de particuliere woningstock kwetsbare woningvoorraad. In Urmond-Oost zijn 71,7% van het totaal aantal woningen koopwoningen. In het licht van de transformatie van de woningmarkt ligt er dus ook een grote uitdaging binnen de particuliere woningstock.
Tot op heden is de leegstand in de woningvoorraad met zo'n 2,8% (2019) laag in Urmond-Oost. Het zal moeten blijken in welke mate het huishoudensniveau zal veranderen en hoe dit een impact zal hebben op de leegstand. Volgens het woningbehoefteonderzoek van Stec zal het totaal aantal huishoudens afnemen met 2 tot 4% tussen 2022 en 2040. Samen met de demografische tendensen van dubbele vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunning zal dit een impact hebben op de woonvoorkeuren en dus de transformatie-opgave in de wijk. Zo is geschat dat de vraag naar grondgebonden koopwoningen met 155 tot 170 eenheden zal afnemen.

In Urmond-Oost zijn het merendeel van de woningen oudere grondgebonden woningen met een verdieping. Deze type woningen zijn in het algemeen niet zorggeschikt en voldoen niet aan het nodige comfortniveau. Met het oog op de vergrijzing ligt daarom ook een grote uitdaging in het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad. Het voorzien van levensloopbestendige woonvormen is cruciaal om te beantwoorden aan de toekomstige woonbehoeften in de wijk.
In december 2019 is de gemeente akkoord gegaan met de ontwikkeling van maximaal 50 woningen in Bramert-Noord (tussen het Molenpark en Molenweg Zuid). Daarbij is het belangrijk dat strategisch nagedacht wordt over de te ontwikkelen woontypologieën opdat deze aansluiten bij de toekomstige woonbehoeften.
Aanvullend kan nog vermeld worden dat Urmond-Oost ook een woonwagenlocatie kent.
Deze is gelegen ten oosten van de voetbalvelden van Urmondia.
Momenteel onderzoekt de gemeente

samen met de woningcorporatie 'Wonen Limburg' het meer toekomstbestendig maken van deze locatie voor de doelgroep woonwagenbewoners.







Bron: wozwaardeloket.nl

100k - 125k
125k-150k
150k-175k
overige kwetsbare



Bron: pdok.nl_ Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

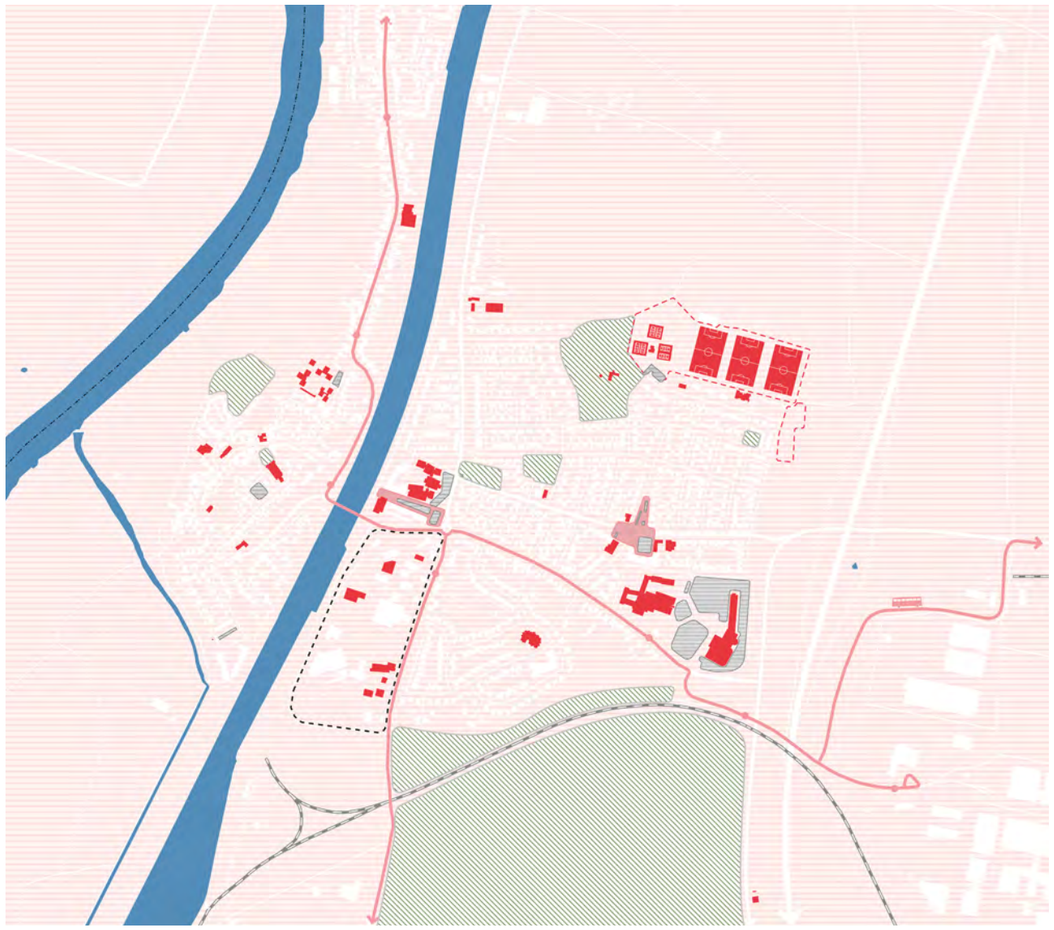
sociale huur
particuliere huur
koopwoningen
gemengd
onbekend

VOORZIENINGEN

Als we naar de kaart kijken, zien we dat er in Urmond-Oost een goed aantal dagelijkse voorzieningen zijn. De spreiding van deze functies is daarentegen groot.

Ondanks de kleinschaligheid van de wijk, zijn er relatief veel bedrijven en bovenlokale functies aanwezig. Een cluster aan bedrijven en detailhandel is te vinden op het bedrijventerrein Paalweg-Heirstraat. Daarnaast is er het bedrijfsverzamelgebouw 'Van der Valk Business Center' waar meer dan 120 bedrijven een kantoorrruimte huren.

Urmond Oost is goed voorzien van verzorgende functies. Vooral op vlak van gezondheidsvoorzieningen (eerstelijnvoorzieningen en voorzieningen voor ouderen) is de kern goed voorzien. Daarnaast is er een basisschool en een kinderdagverblijf.
Recreatie is ook sterk aanwezig in de wijk. Deze concentreert zich voornamelijk ter hoogte van het Molenpark waar er sportfaciliteiten zoals een speeltuintje, een tennisvereniging en een voetbalclub zijn. Uit de bevraging werd afgeleid dat het Molenpark zelf vaak door bewoners als 'saai' wordt ervaren. Velen missen hier vooral een horecafunctie en extra speelmogelijkheden.



Bron: prvlimburg.nl_Topografie_Top10NL_Terrein Top10NL_Terrein_Vlak

Daarnaast is er centraler in de wijk het gemeenschapshuis Pater Kolbe dat normaliter wordt beheerd door een stichting van inwoners van het dorp. Deze wordt weliswaar momenteel niet geëxploiteerd en staat leeg. Naast Pater Kolbe is het jongerencentrum OJC De kelder gelegen. In aanvulling van deze recreatieve voorzieningen is er sinds 2015 ook een Buurthuis in de Kooypoort. Deze is nabij het Urmonderhof gelegen waarvoor nog geen stichting is gevormd en wordt door vrijwilligers beheerd.

Wat betreft commerciële voorzieningen is het aandeel klein en heerst er geen duidelijke centraliteit. Qua horeca is de wijk enkel voorzien van een snackbar en de voorzieningen gekoppeld aan het Van der Valk Hotel. Kleinschalige wijk-ondersteunende functies voor dagdagelijkse behoeften zijn slechts beperkt tot een bakker, een apotheek en een hoevewinkel. Eén supermarkt (Jumbo) situeert zich aan de Paalweg. Voor sommige bewoners wordt de locatie van de supermarkt als goed ervaren omdat ze goed bereikbaar is met de wagen. Andere bewoners geven aan dat de supermarkt moeilijk bereikbaar is voor fietsers en voetgangers. Ook werd verwezen naar de supermarkt die vroeger aan het Sint-Antoniusplein gelegen was en de centraliteit ervan in de wijk.

Het valt op dat de beperkte hoeveelheid functies weinig of niet gelinkt zijn aan kenbare publieke buitenruimtes. Door deze missing link, het beperkte aandeel en de spreiding van deze functies, ontbreekt Urmond een éénduidige dorpskern. Zowel het Urmonderplein als het pas aangelegde Sint Antoniusplein zijn amper opgeladen met functies en zijn allesbehalve ingericht in functie van trage weggebruikers. De pleinen functioneren vooral als parking. Dit gegeven is vandaag zeer bepalend voor de beleving, identiteit en leesbaarheid[1] van Urmond-Oost.

1 De mate waarin men zich in een omgeving kan oriënteren en er gemakkelijk doorheen kan bewegen



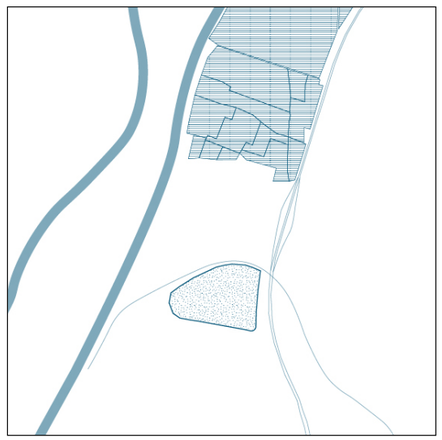
CONCLUSIE EN VERVOLG

Transformatie-uitdagingen voor de wijk

Van uitdagingen naar strategische ambities

TRANSFORMATIE-UITDAGINEN VOOR DE WIJK

Landschap



Urmond-Oost wordt omgeven door grote en diverse landschappen die een belangrijke troef zijn voor de wijk

Cultuurhistorische Identiteit



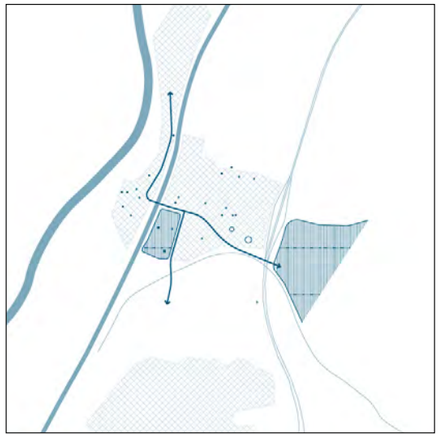
De aanleg van het Julianakanaal had een enorme impact op het cultuurhistorisch landschap

Wonen



Centraal in de wijk bevinden zich de woonbuurten met de meest kwetsbare woningvoorraad

Voorzieningen



De spreiding van de voorzieningen is groot in Urmond-Oost en een pleinfunctie ontbreekt

In deze atlas hebben we een ruimtelijke lezing gemaakt van Urmond-Oost aan de hand van 4 grote thema's. Met een reeks kaarten werden de kwaliteiten maar ook de knelpunten van de wijk geanalyseerd. Deze ruimtelijke analyse werd verder aangevuld met een bevraging van lokale actoren die elk vanuit hun specifieke achtergrond betrokken zijn bij de ontwikkelingen in de wijk. Ook werd heel wat info verzameld tijdens het inspraakmoment voor de bewoners.

Uitgaande van deze ruimtelijke lezing kunnen we nu een balans opmaken van de belangrijkste uitdagingen waarmee de wijk zal geconfronteerd worden in het licht van de transformatie-opgave. De transformatie-opgave op de woningmarkt zal namelijk ook bredere ruimtelijke gevolgen hebben. Als we willen werken aan een toekomstbeeld voor de wijk dan moeten we deze brede ruimtelijke impact in acht nemen. Door bovendien de transformatie-opgave als kans aan te grijpen, kan op meerdere vlakken ruimtelijke meerwaarde worden gecreëerd. Hierdoor kunnen we een visie ontwikkelen die toekomstbestendig is in het licht van de transformatie-opgave en tegelijkertijd de leefkwaliteit van de wijk versterkt.

LANDSCHAP

Urmond-Oost is omgeven door zeer verschillende grootschalige landschappen; het Heidekamppark, het Julianakanaal en het agrarisch cultuurlandschap met de Louisegroeveweg in het noorden. Hoewel deze landschappen een enorme troef zijn voor de wijk, is de aanwezigheid van groen binnen de wijk zelf beperkt. De transformatie-opgave kan als een kans aangegrepen worden om hier meer op in te zetten en zo de leefbaarheid in de wijk te vergroten. Groene ruimtes in de wijk zijn niet enkel belangrijk om de verschillende woonbuurten een eigen identiteit te geven maar kunnen ook fungeren als ontmoetingsplaatsen voor bewoners, als plekken om water op te vangen bij hevige regenbuien of om de wijk te verkoelen bij hete dagen.

WONEN

Urmond-Oost zal net zoals de andere kernen in de Westelijke Mijnstreek in de toekomst geconfronteerd worden met een reeks uitdagingen die gekoppeld zijn aan de transformatie van de woningmarkt. Voor de woningmarkt betekent dit dat de wijk geconfronteerd zal worden met zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave. Zo zal de mogelijke krimp van het aantal huishoudens er voor zorgen dat er woningen komen leeg te staan. Wil men de gezondheid van de woningmarkt en de stabilisatie van de vastgoedwaarde verzekeren, dan zullen er woningen uit de markt moeten worden gehaald.

Ten tweede zullen demografische veranderingen zoals dubbele vergrijzing en huishoudensverdunning er toe leiden dat de bestaande woningvoorraad niet zal beantwoorden aan de toekomstige woonbehoeften van de nieuwe doelgroepen. We spreken over een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod.

Door een antwoord te bieden op zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve opgaves kunnen we werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad en zo de leefbaarheid in de wijk niet enkel in stand houden maar zelfs verster-

ken. De noodzakelijke ingrepen binnen de woningvoorraad bieden namelijk ook kansen om te werken aan meer ruimtelijke kwaliteit in de wijk.

VOORZIENINGEN

Concluderend kan er gesteld worden dat Urmond- Oost op het eerste zicht goed bedeeld is met voorzieningen en accommodaties.

Zoals wordt aangehaald in de Transformatievisie van de Westelijke Mijnstreek (2019) worden landelijke kernen ingezet als potentiële locaties voor bovenlokale voorzieningen die naast de landelijke kern ook de omliggende dorpslinten moeten bedienen. Urmond-Oost is hierin een apart geval, aangezien de landelijke kern zich vlakbij de kern van Stein bevindt en in de praktijk bewoners zich naar daar begeven voor hun boodschappen te doen.

De vraag luidt dan of het voorzieningenniveau toekomstbestendig is. De spreiding van deze voorzieningen is daarnaast groot en er ontbreekt een pleinfunctie. Zowel de Kanaalboulevard, het Urmonderplein als het Sint Antoniusplein geven hier geen invulling aan en de enige supermarkt is gesitueerd op een bedrijventerrein. In het licht van een mogelijke bevolkingskrimp is het denkbaar dat voorzieningen en de leefbaarheid onder druk komen te staan. Ook verzorgende functies zoals woonzorg voor ouderen moet in het licht van krimp en vergrijzing in rekening worden gehouden. Verder wat betreft gemeenschapsfuncties, wordt er vandaag al opgemerkt dat ruimtes zoals Pater Kolbe onder druk komen te staan.

De spreiding van voorzieningen enerzijds en het ontbreken van een pleinfunctie anderzijds hebben beide een impact op leefbaarheid in de wijk. Wanneer we werk willen maken van een levensloopbestendige wijk is het belangrijk om ook de bereikbaarheid van voorzieningen (zeker in functie van minder mobiele inwoners) aan te pakken.

Voorzieningen (zoals de supermarkt) zijn nu niet gekoppeld aan een publieke ruimte. Dit is een gemiste kans voor de sociale cohesie in de wijk. Voorzieningen zoals winkels zijn net plaatsen waar heel wat mensen samen komen en elkaar kruisen. Wanneer deze gelegen zijn aan een aangename publieke ruimte ontstaan er meer mogelijkheden voor spontane ontmoetingen. Dit is een kans waar we in de toekomst op willen inzetten.

"Woningbouwontwikkeling Bramert-Noord: 50 woningen, gepland vanaf 2021/2022. Dit heeft invloed op het voorzieningenniveau en de transformatie van de woningvoorraad".

"Inzetten op sociale ontmoeting door sociale infrastructuur te verbeteren"

"Geraamd wordt dat medio 2020 in totaal 142 75-plussers in slecht toegankelijke en doorgankelijke woningen verblijven in Urmund-Oost"

"Een aantal straten aan de noordzijde van de Mauritslaan ontbreekt groen"

"Versterken van de unieke omgevingskwaliteiten"

"Het kanaal is een belemmering voor de samenhorigheid tussen Oud-Urmond en Urmond-Oost"

"Groene verbinding tussen Sint Antoniusplein en Molenpark ontbreekt"

Quotes uit de bevraging bij gemeentelijke beleidsmedewerkers

VAN UITDAGINGEN NAAR STRATEGISCHE AMBITIES

De transformatie van de woningmarkt creëert een reeks ruimtelijke uitdagingen voor de wijk. Anderzijds zorgt de transformatie-opgave er ook voor dat er kansen worden gecreëerd om op verschillende vlakken ruimtelijke meerwaarde te creëren.

In de volgende fase van het onderzoek definiëren we ambities voor de wijk. Deze ambities zijn strategisch en verbeelden hoe we de uitdagingen kunnen aanpakken en de kansen kunnen benutten om te werken aan een toekomstbestendige wijk. De ambities zijn ruimtelijke concepten die binnen Urmond-Oost kunnen worden toegepast en richting geven aan het toekomstbeeld van de wijk. De ambities spelen hierbij in op het aanpakken van belangrijke uitdagingen op de woningmarkt en het versterken van de leefkwaliteit in de wijk.

Deze ambities geven richting aan de strategische visie voor de wijk. In de volgende fase onderzoeken we hoe deze ambities concreet een ruimtelijke vertaling kunnen krijgen. Dit doen we door ze verbeelden in toekomstbeelden.

REFERENTIES

BNA, 2016, Ruimte maken voor krimp – ontwerpen voor minder mensen. Resultaten en aanbevelingen uit Ontwerplab Krimp.

Tulleneers, J.P., 2020, Onderzoek Transformatie Opgave Urmond-Oost. InnDev. Maastricht.

Geuting, E., Meuleman, L., Wevers, J., 2022, Woningbehoefte onderzoek Stein. Stec Groep.

BIJLAGE

Gemeente *Stein*

Inwoners **Ondernemers** **Organisatie** **Ontdek** Contact

Wat zoek je? Zoek

Je bent hier: Home / Inwoners / Werk in uitvoering / Projecten /

Lees voor

Urmond-Oost 2030

Transformatievisie Urmond-Oost

Ook in Urmond-Oost verandert de samenstelling van de bevolking en huishoudens. Hierdoor is er een steeds groter wordende vraag naar andersoortige woningen dan nu beschikbaar in de bestaande woningvoorraad van Urmond-Oost. Daarom ontstaat de vraag: Wat moeten de gemeente, de woningcorporatie, de woningeigenaren, de winkeliers, … nu gaan doen om ervoor te zorgen dat het vanaf 2030 (en verder) ook nog prettig wonen is in Urmond-Oost ?

Dit is een belangrijke vraag voor de inwoners van Urmond-Oost en daarom zijn we, samen met hen, voor Urmond-Oost een visie aan het maken die inspeelt op toekomstige trends en ontwikkelingen; een stip op de horizon waar wij, samen met de inwoners en stakeholders tot 2030 naar toe gaan werken.

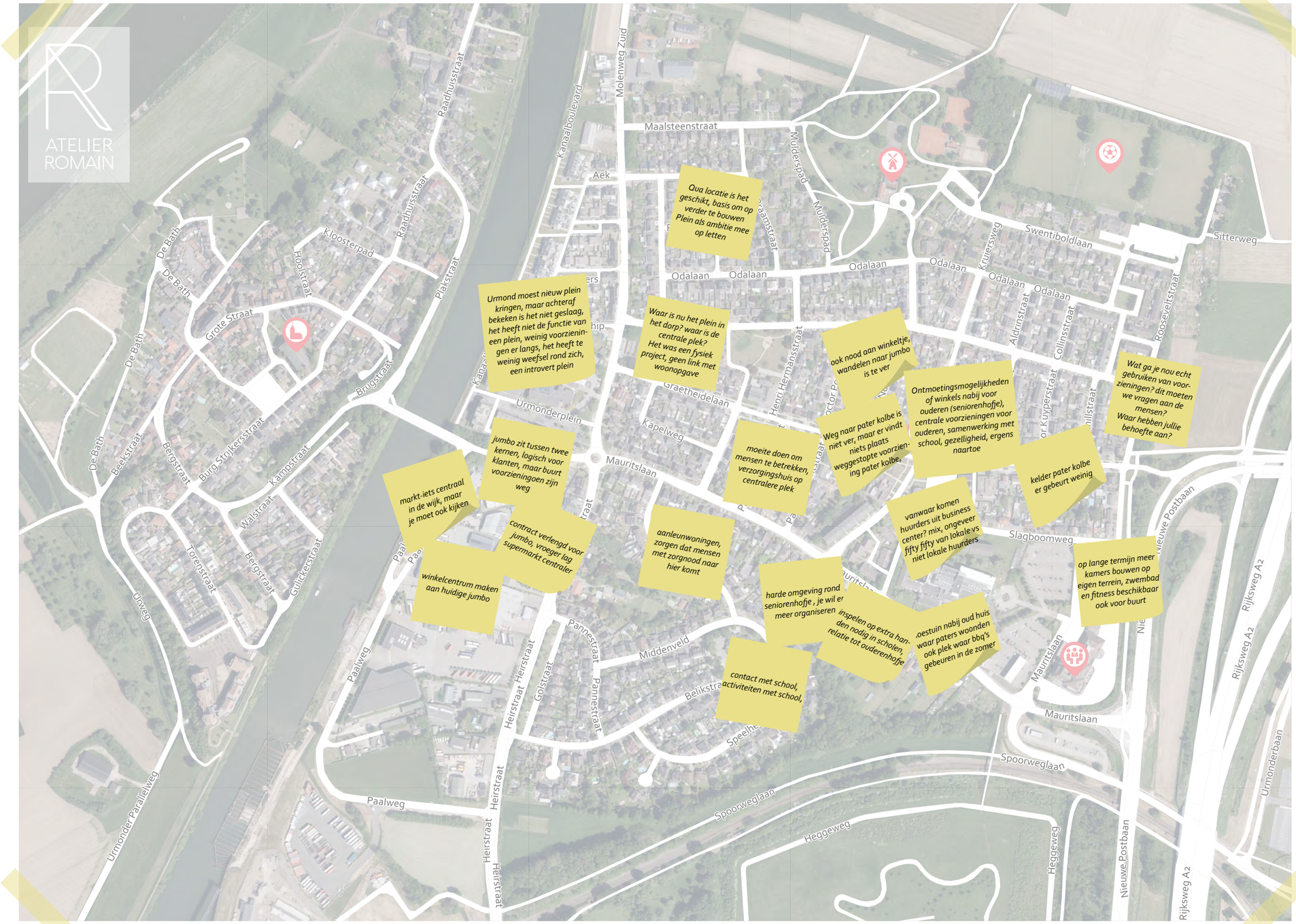
Net zoals bij de eerder opgestelde regionale Transformatievisie Westelijke Mijnstreek bestaat de transformatievisie voor Urmond-Oost uit 4 pijlers:

- de cultuurhistorische identiteit
- het landschap
- de voorzieningenstructuur
- de woningvoorraad



Werksessie

KERNGROEP FEEDBACK



verhaal van de wijk: neergezet rijtje aan rijtje , achter mauritslaan is er een speelheuvel, iedere wijk heeft zijn verhaal en identiteit

Wat is het verhaal, wat is betrokkenheid? Mensen maken samen het sociale, wijken hebben elk hun eigen dna

hoe verhouden verschillende wijken zich tot elkaar? wat zijn verschillende dynamieken?

Is stedenbouwkundige inrichting belettend voor wijkgevoel of contact?

bouwblokken: mensen zijn er op zelfde moment komen wonen, een chronologie verhaal en mss niet zozeer een inrichtingsverhaal

wat heeft sociale laag nodig, gesprekken opstarten in diverse subdelen van de wijk.

hoe kan je de sociale interactie binnen de wijk gaan beïnvloeden. Deze visie is wel ruimtelijk ingestoken

vanuit ruimtelijke opdracht andere problemen in kaart brengen.

er is ook een wandelclub

in kader van gebiedsgewijze aanpak, ruimtelijke opgave, betere aansluiting maken tussen buurt en hotel

vraag aan bewoners stellen: waar gaan jullie gebruik van maken? Welke diensten ga je wel gebruik van maken?

is cultuur enkel erfgoed of ook iets anders, en maak je dit samen met de mensen?

mensen de mogelijkheden en meerwaarde laten zien. en tonen wat mogelijkheden zijn,

normaal is een dorp rondom een plein gebouwd, zou antoniusplein opnieuw een plein kunnen worden? gedeelte met groen

pater kolbe staat nu leeg, wat is de toekomst hiervan?

je moet bewoners handvaten geven om uitleg te geven waaraan ze behoefte hebben.

is er aanbod om oud te worden: mensen willen verhuizen, want ze wonen te groot, ze zijn afhankelijk van kinderen. Er is geen extra aanbod

eetmomenten, mensen uit aanleunwoningen komen er naartoe

klooster is gebouw met charme, met hofje ernaast. uitstraling met historisch karakter, zoeken naar aansluiting
klooster zit ook vol. Zijn er open dagen om de buurt te betrekken?

kantoor met hotelcomfort.
En wat met relatie tussen hotel en de buurt? verbinding maken tussen buurt en klooster

aansluting op buurt, slagboomweg, hoe ziet aanhaking met buurt er op dit moment uit. vroeger moest je over het haagje heen stapen

mensen spreken wenslen uit maar gaan ze niet verzilveren

richting nieuwe rotonde, nieuw stukje met diverse beplanting

plukmoestuin opgezet met een zorgpartij, is dat een gesloten circuit met zorgklanten of kan dit verbreed worden naar de buurt

Hoe zit het bij de mensen? welke contacten hebben ze, waar zoeken ze elkaar op?

reden om in urmond-oost te beginnen, vergrijzing gaat hier substantieel hoger zijn, veel hoger dan in de rest van de gemeente en zelfs regio

Hoe nemen we wensen mee, je mag dromen, je mag iets wensen en serieus genomen worden

vergeet niet de impact van een school?

en toch is er leegstand, kamers over.

trend van kleine buurtwinkels van grotere ketens, combinatie

ze willen wel kleiner maar wel zelfstandig blijven, ze willen een tussenstap

mogelijkheden van gemeente zijn er om mensen te ondersteunen, maar gebeurt niet

Is de cohesie zo groot in Urmond? Als er iets te doen is in urmond is het altijd in oud-urmond?

Mensen die in urmond-oost wonen gaan de brug over voor activiteiten

je kan sturen op bepaalde zaken, aanjagen, waardoor het op gang kan komen. Je weet nooit de uitkomst

ze willen naar stein want daar zijn voorzieningen, maar daar zijn wachtlijsten

wat kunnen we wel doen als we de randvoorwaarde hebben dat jumbo in bedrijvoenterrein zit

vb. winkelcentrum in stein, multifunctionele gebouw

bewoners zijn experts, er moet wel wat mee gebeuren. Hoe wegen we dingen af? Wat zijn harde voorwaardes.

Moeilijk om lange termijn te overzien. Wat betekent dat over zoveel jaar, wat zijn de behoeftes over zoveel jaar. Er zijn andere zorgen

buurtsuper werkt als de buurt bepaalde kwaliteiten heeft

Wat is de behoefte van mensen, wat is de insteek van de mensen die er wonen?

Complex om met mensen te praten over visie van 15 jaar, Bepaalde grote trends zijn zo complex, wat is de impact hiervan op de wijk.

bewoners komen met dagdagelijkse behoeftes. Niet enkel voor morgen kijken, ook kijken naar behoeftes vandaag.

In kansen denken, niet in gevaren

verhuisbewegingen is een onderdeel van transformatie. sommige mensen willen nooit verhuizen maar niet enkel financiële speelt ook het sociale.

mensen tot 70 die de stap maken, maar daarna veel minder.

buiten vergrijzing is er ook opgave van jongeren die thuis blijven wonen, jongeren kunnen niet weg. dit is ook een kans.

ambassadeurs in kleine kernen, die anderen overtuigen dat het interessant is om toch te verhuizen.

hofjessysteem is booming en ouderen die zelf ook initiatxief nemen

1 BEWONERS FEEDBACK/TAFEL



2


Louisegroeveweg (wandelen) tennisbaan --> reclame maken voor jeugd nieuwe leden - horeca
Molenpark borden hondenpoep opruimen
Louisegroeveweg te weinig banken
Heidekamppark meer verlichting voetbalterrein kanaalboulevard molenpark meer verplichting
Molenpark/groen vz. Heidekamp vuilnisbakken kanaalboulevard geen horeca
Molenpark --> beter. restaurant? Kanaalboulevard + verlichting AN. Plein kan prima zijn indien dit verbeterd wordt kijk naar bv. Stein
Molenpark Horeca
Molenpark Meer zitjes speelterrein kinderen horeca open
voetbalterrein
kanaalboulevard + verlichting
Meer bomen meer groen
Ratten Swentiboldlaan waarom vangen? komen er altijd meer
Meer groe lege kale straten aankleden
dringend behoefte aan vooral betaalbare levensloopbestendige woningen
De 'landingsbaan' (Molenweg) veranderen!
snelheid swentibold-laan
centrumplein groter groenstrook bakker erbij + faciliteiten
centrum? ant. plein molenpark kanaalboulevard heidekamp
Jumbo locatie niet centraal genoeg en moeilijk bereikbaar
leefkwaliteit niet alleen groen maar ook chemelot Overlast! Wie handhaaft? Stein?
veilige en makkelijke bereikbaarheid Jumbo voor fietsers en voetgangers
behoefte toekomst gelijkvloerse woningen met groen
snelheid te hoog! 30km! aan Mauritsweg
Jumbo niet goed gelegen te moeilijk bereikbaar als je geen auto hebt. gemeenschapshuis bunkerachtig
Mauritslaan bomen ontbreken!
buurten mooier aanzien geven en erop toezien dat het zo blijft
terrasjes horeca marktje (wekelijks) groen op antoniuspleir
geluidsoverlast chemelot en autoweg
Kanaalboulevard Noord meer groen bomen Molenpark HavenKade betrekken bij Kanaalboulevard
te weinih horeca en winkeltjes
Meer bomen/groen ant.plein en buiten rand dorp te weinig wandel/fiets mogelijkheden
Heide...mppark paalweg Molenpark --> horeca onderhoud natuur (gras)
snelheid te hoog! 30km! aan Mauritsweg
andere snelheidsbeperkingen dan drempels 30 km oke maar dan flitspalen
meer groen/bomen open veldjes
meer bomen
goede fiets en wandelpaden
Bereikbaarheid Jumbo vanaf Stein kent geen fiets/voetpad
Heidekamppark
heidekamppark molenpark kanaalboulevard
Molenpark heidekamppark: verlichting landbouwgebied noord kanaalboulevard
Kanaalboulevard
Molenweg Zuid
Raadhuisstraat
Spilstraat
Rienstraat
Odalaan
Swentiboldlaan
Sitterweg
Kloosterpad
Hoolstraat
Plakstraat
Grote Straat
De Bath
Brugstraat
Beekstraat
Bergstraat
Burg Strijkersstraat
Kampstraat
Walstraat
Torenstraat
Gulickerstraat
Kapelweg
Mauritslaan
Paalweg
Pannestraat
Conventuelenstraat
Aldrinstraat
Collinsstraat
Churchillstraat
Nieuwe Postbaan
Spoorweglaan
Umweg
Urmonder Parallelweg
Urmonderbaan
Rijksweg A2

3



Vraag 01: Op welke plekken komt u graag in Urmond-Oost? Waarom? Wat zijn de troeven van deze plek voor u?

Vraag 02: Op welke plekken zou u graag iets veranderd zien en wat zou je er graag veranderd zien in de toekomst en waarom?

Vraag 03: Mocht je willen verhuizen, waar en in welk type woning zie je je in de toekomst wonen en waarom?

4



Vraag 01: Op welke plekken komt u graag in Urmond-Oost? Waarom? Wat zijn de troeven van deze plek voor u?

Vraag 02: Op welke plekken zou u graag iets veranderd zien en wat zou je er graag veranderd zien in de toekomst en waarom?

Vraag 03: Mocht je willen verhuizen, waar en in welk type woning zie je je in de toekomst wonen en waarom?

5



Vraag 01: Op welke plekken komt u graag in Urmond-Oost? Waarom? Wat zijn de troeven van deze plek voor u?

Vraag 02: Op welke plekken zou u graag iets veranderd zien en wat zou je er graag veranderd zien in de toekomst en waarom?

Vraag 03: Mocht je willen verhuizen, waar en in welk type woning zie je je in de toekomst wonen en waarom?


Sitterweg
Rooseveltstraat
Sventiboldlaan
Odalaan
Adrinstraat
Collinsstraat
Doctor Poelsstraat
Pater Laurenstraat
Past v.d. Heijdenstraat
Graetheidelaan
Kapelweg
Praamstraat
Spilstraat
Rienstraat
Aek
Hoogaers
Marktschip
Urmonderplein
Kanaalboulevard
Beaulieustraat
Kloosterpad
Hoolstraat
Brugstraat
Kampstraat
Watstraat
Bergstraat
Torenstraat
Guldenstraat
De Bath
Beekstraat
Urmonderparallelweg
Rijksweg A2
Urmonderbaan
Nieuwe Postbaan
Slagboomweg
Mauritslaan
Spoorweglaan
Heggeweg
Spelderweg
Middenveld
Beljkstraat
Pannestraat
Gelstraat
Paalweg
Ingang Kelder Pater Kolbehuis - Parkeren Slagboomweg
Zwembad!
Van der Valk te dominant
Behoud Molenpark en Heidebaumpark
Centraal punt voor ontmoeting bijvoorbeeld een plein met meer horeca.
Ventweg Slagboomweg
Pleinfunctie: - Bakker - slager - bank R4BO - Bib - Post Deze zijn weg!
Kelder Pater Kolbe. Ventweg die smal is.
anders inrichten paden.
Mis Cafe en terras.
Ruimte om samen te komen met andere honden om samen te spelen.
Sociale plek buurtbewoners betrekken! "Hier hebben we niks aan"
Mis speelvoorzieningen voor jonge kinderen!
"Deze mensen Woran op zitten!"
Gaten in de brug!
Te weinig gebruikt. Het is een parkeerplaa
Parkeerplaats ligt verder, we leggen er groen op!
Paadje naar Jumbo te ontoegankelijk
nieuwe wijk
leefbaarheid: bereikbaarheid van voorzieningen!
Wensauto om je te verplaatsen buiten het dorp.
Geen aansluiting tussen beide kanten
Verhuizen naar Oud-Urmond
URPOP
Rust!
geen identiteit
Meer seniorenwoningen bouwen!
Meer bomen, planten in de wijk! Straten opgeknapt
jO ziet geen ...
geen seniorenwoning buiten Urmond
- Horeca liever in Molenpark - Sportvoorzieningen zijn vroueder! - Jeugd iets meer ruimte geven! - Hotenuitlaatplek
geen appartement
zo lang je vervoer hebt ja, maar zonder auto gaat het niet
- Meer centraal punt van ontmoeting. - Goede paden - Niks te beleven in Molenpark

6

7



Vraag 01: Op welke plekken komt u graag in Urmond-Oost? Waarom? Wat zijn de troeven van deze plek voor u?

Vraag 02: Op welke plekken zou u graag iets veranderd zien en wat zou je er graag veranderd zien in de toekomst en waarom?

Vraag 03: Mocht je willen verhuizen, waar en in welk type woning zie je je in de toekomst wonen en waarom?

8



Vraag 01: Op welke plekken komt u graag in Urmond-Oost? Waarom? Wat zijn de troeven van deze plek voor u?

Vraag 02: Op welke plekken zou u graag iets veranderd zien en wat zou je er graag veranderd zien in de toekomst en waarom?

Vraag 03: Mocht je willen verhuizen, waar en in welk type woning zie je je in de toekomst wonen en waarom?

9



Vraag 01: Op welke plekken komt u graag in Urmond-Oost? Waarom? Wat zijn de troeven van deze plek voor u?

Vraag 02: Op welke plekken zou u graag iets veranderd zien en wat zou je er graag veranderd zien in de toekomst en waarom?

Vraag 03: Mocht je willen verhuizen, waar en in welk type woning zie je je in de toekomst wonen en waarom?

10


Molenpark heidepark kern oud urmond
groenvoorziening leefbaarheid
Molenpark belangrijke plek kanaalboulevard Maaskant
VD Beucken moet weg!
molenpark aantrekkelijker maken oa door maaien grasveld
groen verbinden molenpark heidekamp (kanaalboulevard) nieuw gebied 50 woningen
kanaalboulevard verlengen verbinden met nieuw plan ?
groenvoorziening onderhoud (overlast)
VD Beucken naar bedrijfterrein wandelen langs kanaal (bankjes)
begraafplaats oh begrenzing woningen oh. molen
uitzicht = beperkt
plein meer centrale rol
gezamelijke ontmoetingsplek! pleintje kanaalboulevard woningen voor de toekomst
Molenpark behouden
Oud dorpje (kerk en omgeving) gebied langs de Maas in zijn geheel kanaalboulevard molenpark basisschool plan oud
Winkel beter bereikbaar centraler plein maken winkels etc
leefbaarheid
groene omgeving molenpark agrarische omgeving aanwezigheid rust kanaal
bereikbaarheid aanwezigheid snelweg
begraafplaats omgeving ervan
- meldingsysteem werkt hier goed bereikbaarheid gemeente
Kanaalboulevard recreatieve route pleintje Urmond-Oost weinig zitplekjes (bankjes)
Maalsteenstraat
Spilstraat
Rienstraat
Odalaan
Hoogaers
Marktschip
Graetheidelaan
Urmonderplein
Mauritslaan
Slagboomweg
Spoorweglaan
Heggeweg
Paalweg
Middenveld
Belikstraat
Speelheuvel
Bramertweg
Molenweg Zuid
Raadhuisstraat
Kloosterpad
Hoolstraat
Plakstraat
Grote Straat
De Bath
Brugstraat
Kanaalboulevard
Beekstraat
Bergstraat
Burg Strijkersstraat
Kampstraat
Walstraat
Torenstraat
Gulickerstraat
Urweg
Heirstraat
Golstraat
Pannestraat
Conventuelenstraat
Nieuwe Postbaan
Rijksweg A2
Urmonderbaan
Sitterweg
Swentiboldlaan
Kruiersweg
Aldrinstraat
Collinsstraat
Roosveltstraat
Thorbeckestraat
Doctor Kuyperstraat
Churchillstraat
Doctor Poelsstraat
Doctor Nolensstraat
Henri Hermansstraat
Past v.d Heijdenstraat
Pater Laurentiusstraat
Praamstraat
Muldenspad

RESULTATEN SCHOOLGESPREKKEN (MAASKEI)

respondent	geb jaar	woonduur	fijne plekken	reden	blijven wonen	waarom	wat veranderen	waarom
1	1982	enkele jaren	Molenpark, veld	wandelen hond	ja	handige woonkern, maar niet gezellig	meer groen, leuk groen, bos, speeltuin uitbreiden	voor kinderen, milieu
2	1983	2 jaar	Molenpark	kinderen spelen daar	ja	lekker rustig, eerder in Geleen en Sittard gewoond, daar is het veel drukker	wat meer speeltuin in Molenpark, wat meer activiteiten voor kids (gewezen op OJC De Kelder, facebook pagina doorgeappt)	voor kids weinig te doen
3	1992	4 jaar	Molenpark speeltuin	kinderen BSO	ja	samen een bedrijf, vrouw wil niet weg	Er is weinig, Griek zou mooi zijn als die open ging, meer sociale samenhang gewenst, vroeger rondom Pater Kolbe meer reuring (judo, kienen). Ecsplore is minder in de kern te vinden en is het jammer dat ojc de kelder niet meer op vrijdagavond open inloop heeft voor jeugd, nu hangen ze rond in de straten (wiet roken op het plein).	meer verbinding, meer reuring zou goed zijn voor Urmond
4	1961	40 jaar	Fietsend 't Belsj op', wandelen langs het kanaal, achtertuin		ja	gehecht, wel veel tuin	niets, sociale contacten zijn aangehaald in de buurt door buurtfeest afgelopen september dit jaar weer herhalen	sociale contacten zijn belangrijk
5	1948	al heel lang	Alle plekken		ja	woon in zorgwoning	fietsparking bij school voor ouders om makkelijker te maken met de fiets te komen en auto te laten staan (dan ook minder parkeerproblemen)	nu weinig plek voor fietsen, gebruik ervan stimuleren
6	1977	6 jaar	Parkje Kruisstraat (voormalige Avonturijn bs)	natuur, spelen	ja	veilig en rustig, we letten op elkaars kinderen (pluspunt)	parkje kruisstraat aanpakken, horeca griek open, wens om een grote nieuwe school	meer reuring
7	1981	6 jaar	Molenpark	natuur, spelen	ja	lekker rustig	speeltuin uitbreiden, meer plekken om te spelen, restaurant (Griek)	meer reuring
8	1986	4 jaar	Langs het Kanaal, Molenpark	natuur, spelen	Nu wel		Speeltuin uitbreiden, er is een vaste kliek dat maakt contact soms wat lastig	
9	1987	4 jaar	Molenpark speeltuinen	speelplek	ja	ivm schoolgaande kinderen	speeltuin Molenpark uitbreiden, verkeersveiligheid Maurtslaan en Molenweg, Horeca Griek/Graetheidelaan	Veiligheid, meer voorzieningen
10	1976	16 jaar	Voetbal, judo, kelder knutselclub	sport, spelen kinderen	ja	voor de kinderen, persoonlijk niet weinig binding door partner hier terecht gekomen	winkelaanbod, restaurants, Stein heeft veel meer, in Urmond veel leegstand, graag meer leven in Urmond	
11	1975	enkele jaren	Molenpark, speeltun bij school en scouting	leuk voor de kinderen	ja	voelt zich goed niet persé binding maar allemaal prima zo met de kinderen	meer leven kmeer te doen voor kids, zoontje mist speeltoestellen, zwembad	
12	1984	7 jaar	Molenpark, wandelen bij de maas, speeltuin bij school	natuur, spelen	ja	woon/werk is handig, rust is ook fijn in dit dorp, afstand tot stein is prima	iets waar je een kopje koffie kunt drinken, terras, voor de rest alles oke	recreeren
13	1955	12 jaar	Molenpark, kanaalboulevard, woningaanbod zorgwoning kan hier oud worden	wandelen, woningaanbod	ja	voelt zich hier thuis, in Stein is alles te vinden, dat is prima	Speelgelegenheden voor kinderen, meer bankjes en speelplek voor jongeren kan een huis vinden lastig zijn.	kinderen aanbod

REACTIES ONLINE-BEVRAGING

Stein

Vragenlijst Urmond-Oost 2030

Datum 03-07-2022 11:57:57

Vragenlijst Urmond-Oost 2030	
1) Op welke plekken kom je graag in de wijk en waarom?	Molenpark, Heidekamp, langs kanaal / Kanaalboulevard. Tensminste wat groen en je kunt er wandelen zonder al te veel verkeersoverlast.
2) Wat maakt voor jou Urmond-Oost uniek?	Er is op dit moment niet echt iets uniek.
3) Wat mag absoluut niet verdwijnen in Urmond-Oost?	Molenpark (+sportvelden), Heidekamp, school Maaskei, wandelpad langs kanaal, bakkerij Puts en het laatste restant van winkel/supermarkt
4) Zou je in Urmond-Oost willen blijven wonen of ergens anders en waarom?	Op dit moment heeft Urmond Oost niet meer veel te bieden, weinig tot geen groen, geen echte kern meer, geen restaurantjes of horeca. Daarbij is het leefklimaat de laatste jaren verslechterd. De overlast van autoweg, industriële nijverheid bij de Heirstraat en met name Chemelot is de afgelopen jaren verhoogd. Daardoor is de binding met Urmond Oost sterk is afgenomen
5) Mocht je willen verhuizen, in welke type woning zie je je in de toekomst wonen en waarom?	Overweeg kleiner levensbestendig koophuis, kleinschalige woongemeenschap, gelijkvloers maar wel met groen of tuin. Bv de leefhoeve/leefcomplex in Munstergeleen naast Brasserie Abshoven
6) Waar ga je naartoe voor je dagelijkse boodschappen (brood, groente/fruit, etc.)?	Stein, Grevenbicht, Beek , Sittard en de Elisabeth Hoeve op de Molenweg.
7) Waar ga je naartoe voor maatschappelijke voorzieningen (school, ziekenhuis, rusthuis, ...)?	Sittard, Geleen, Maastricht, Stein
8) Waar ga je naartoe om te recreëren (sport, wandelen, cultuur, ...)?	Geleen, Maasmechelen, Berg/Urmond west, Geulle, richting midden Limburg, heuvelland of naar België, Duitsland
9) Welke voorzieningen ontbreken er vandaag in Urmond-Oost?	Groen, wandelpaden, dorpskern met winkelmogelijkheid, horeca en een plek waar de jeugd en of ouderen zich kunnen ontmoeten.
10) Wat zou je graag veranderd zien in Urmond-Oost in de toekomst en waarom?	1) Meer groen, wandelpaden, dorpskern met winkel mogelijkheid en horeca. 2) Beperking van de maximum snelheid max. 30 km/uur met name op Mauritsweg, Molenweg en Heirstraat. Daar wordt veel te hard en roekeloos gereden. 3) Verbetering van leefklimaat, minder overlast van met name autoweg en Chemelot
11) Welke veranderingen in Urmond-Oost vind je positief en waarom?	Als positief kan benoemd worden dat de gemeente nu vraagt aan de bewoners wat wij ervan vinden. Maar voor de rest zijn op dit moment weinig echte positieve veranderingen.
12) Welke veranderingen in Urmond-Oost vind je negatief en waarom?	1) Verslechtering van leefklimaat en de geringe aandacht/handhaving. De autoweg en Chemelot rollen je slaapkamer binnen. Dit is helaas niet incidenteel maar structureel en toenemend. Is het hier überhaupt nog wel veilig en gezond? 2) Toename van vrachtverkeer in en rondom Urmond, met name knooppunt bij de Valk. Het roekeloos en onverantwoord rijgedrag in de bebouwde kom op met name Mauritsweg, Molenweg en Heirstraat, en vanaf de kanaal brug richting rotonde. Kunnen we snelheidscontroles zoals bv in Stein hier plaatsen. Er is absoluut te veel weinig handhaving. 3) Zie vraag 9,10

Stein

Vragenlijst Urmond-Oost 2030

Datum 06-07-2022 10:01:52

Vragenlijst Urmond-Oost 2030	
1) Op welke plekken kom je graag in de wijk en waarom?	uiteraard in en om het Business Center
2) Wat maakt voor jou Urmond-Oost uniek?	Ondanks de vergrijzing zorgt het BC voor veel activiteit met ondernemers. Er zou een combi gemaakt kunnen worden.
3) Wat mag absoluut niet verdwijnen in Urmond-Oost?	De molen, het veld er omheen, de tennisbanen
4) Zou je in Urmond-Oost willen blijven wonen of ergens anders en waarom?	ik woon niet meer in urmond, werk er alleen nog
5) Mocht je willen verhuizen, in welke type woning zie je je in de toekomst wonen en waarom?	nvt
6) Waar ga je naartoe voor je dagelijkse boodschappen (brood, groente/fruit, etc.)?	jumbo
7) Waar ga je naartoe voor maatschappelijke voorzieningen (school, ziekenhuis, rusthuis, ...)?	nvt
8) Waar ga je naartoe om te recreëren (sport, wandelen, cultuur, ...)?	nvt
9) Welke voorzieningen ontbreken er vandaag in Urmond-Oost?	een centrum. Ooit was het Antoniusplein een beetje die functie, mede door de spar, de kapper en de slager. Nu is het doods. Helaas is de locatie voor ondernemers nu niet aantrekkelijk. Met de juiste winkels/ voorzieningen lijkt me dat er iets van te maken valt
10) Wat zou je graag veranderd zien in Urmond-Oost in de toekomst en waarom?	zie hierboven. En er mag nog veel meer groen in het dorp om het voor bewoners aantrekkelijker te maken.
11) Welke veranderingen in Urmond-Oost vind je positief en waarom?	De wegen rondom het antoniusplein zijn mooi opgeknapt
12) Welke veranderingen in Urmond-Oost vind je negatief en waarom?	?

REACTIES OP DE CONCEPTWIJKATLAS

Opmerkingen bij Concept Wijkatlas Urmond-Oost 2030

Pag	Opmerking	(Re-)actie verwerking
	• **Algemene opmerking** De Wijkatlas is moeilijk leesbaar, veel vaktechnisch taalgebruik, fouten en onjuistheden. Het is ook te omvangrijk, 39 bladzijden een opsomming van feiten en stellingen is gewoon veel te veel. De lezer haakt af. Er wordt in de Wijkatlas niets vermeld over de uitbreiding van de A2, iets wat veel invloed heeft op de leefbaarheid in Urmond oost. Denk aan geluidsoverlast, leefbaarheid, CO2 en stikstof uitstoot. Hoe wordt dat aangepakt? Een geluidswal met veel bomen en groenvoorziening of een betonnen scheidingswanden? Ook werd niets gezegd over de voetbalvelden. Gaat Urmondia samen met IVS en komt er een gezamenlijk voetbalveld voor Berg aan de Maas en Urmond? En blijven de bedrijven aan de Heirstraat of gaan deze naar een industriegebied? Het is een woonwijk, daar horen deze bedrijven met veel vrachtverkeer niet te liggen, daar hebben we industriegebieden voor. Hetzelfde voor bedrijf aan Molenweg. Urmond oost is behoorlijk vol gebouwd, er is weinig groen in de vorm van parkjes of groenstroken met bomen. Wel of geen groenbeplanting in tuintjes in de Goselingstraat maakt niet het verschil. Nog meer groen opofferen voor huizenbouw is niet wenselijk. Voor de Urmondse senioren zijn er voldoende geschikte nultreden woningen (appartementencomplexen en levensloopwoningen) en ook een zorgcentrum met aanleunwoningen. Voor veel Urmondse jongeren zijn geen (starters)woningen. Zij verlaten Urmond en daardoor ontstaat nog meer vergrijzing, een niet wenselijke situatie, het moet een mix van jong en oud zijn. Om deze vergrijzing tegen te gaan zullen er betaalbare startershuizen moeten worden gebouwd, koopwoningen en huurwoningen.	• De volledige atlas wordt gescreend op vakjargon en concepten worden waar nodig toegelicht. • Uitbreiding van A2 toegevoegd met uitleg over de zogenaamde Parkway rond de snelweg. • Wat betreft de voetbalverenigingen: Er is nog niets geweten over een zogenaamde fusie tussen de verenigingen Urmondia en IVS. • Het bedrijventerrein Paalweg-Heirstraat is geconsolideerd in een bestemmingsplan. Deze bedrijvigheid zal hier blijven. • Wat betreft bedrijvigheid aan de Molenweg zijn er nog geen uitspraken gedaan. • De vaststelling over de beperkte aanwezigheid groen wordt onderschreven in de atlas. Meer groen opofferen voor huizenbouw lijkt ook voor ons niet opportuun. In de tweede fase (de ontwerpfase) van dit onderzoek zullen we hier verder op ingaan. • Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt wel degelijk dat er bijkomende nultredenwoningen (levensloopbestendig) nodig zijn in Urmond-Oost. Bovendien is dit een type dat ook kan voledoen aan behoeften van starters. Door dus in te zetten op deze woningtypologie (en niet op de klassieke ééngezinswoning waar er in Urmond-Oost al voldoende van zijn) kan beantwoordt worden aan de behoeften van diverse doelgroepen.
	• **Onderstaand enkele opmerkingen:** Op bladzijde 4 Wijkatlas staat: Daarom starten de gemeenten van de Westelijke Mijnstreek experimenteerwijken op om de volgende stap in het traject van de transformatievisie te zetten. Naast Urmond-Oost (werd opgestart in 2020) koos de gemeente ook voor Urmond-Oost. Vraag: Wat wordt bedoeld met de geel gemarkeerde zin?	• Dit werd aangepast in de atlas. “ … koos de gemeente ook voor Elsloo.”
	Op bladzijde 6 staat: Uit onderzoek1 blijkt dat de bevolkingssamenstelling in de gemeente Stein verandert. De meest recente prognoses stellen dat tegen het jaar 2040 bijna alle type huishoudens (zijnde starters, alleenstaande en stellen zonder kinderen & gezinnen met kinderen) in aantal zullen afnemen. Enkel één type huishouden zal stijgen en dat zijn de alleenstaanden en stellenouder dan 65 jaar. Vraag: Zijn er nu minder of meer alleenstaanden?	• Er zullen in de toekomst meer alleenstaanden zijn. Dit heeft te maken met een algemene gezinsverdunning in alle leeftijdscategorieën maar zeker ook door de vergrijzing.
	Er wordt gesteld dat er meer nultreden woningen nodig zullen zijn voor de senioren uit Urmond oost, vanwege de vergrijzing. In Urmond oost zijn nauwelijks voorzieningen, daarom willen 65+bewoners liever in centrum Stein wonen. Er waren allerlei winkels in Urmond oost, ook een winkeltje voor senioren in het Buurthuis. Maar de winkels waren niet rendabel, veel te weinig omzet. Het is ook heel vreemd als oude huizen in Urmond oost worden afgebroken om plaats te maken voor nultreden woningen. De	• Het klopt dat er in Centrum Stein meer voorzieningen zijn en dat heel wat senioren uit Urmond-Oost daarom verkiezen om daar te wonen. Toch gaven tijdens de participatie-avond in het Van Der Valk hotel (op 13 juni) ook heel wat bewoners aan dat ze graag in Urmond-Oost oud willen worden. Mits enkele gerichte investeringen in een voorzieningenaanbod aangepast aan de noden van senioren, kan ook Urmond-Oost een levensloopbestendig dorp zijn voor ouderen. • Uiteraard zal er gekeken moeten worden naar welke woningen gerenoveerd werden om te kunnen beslissen over een

	woningvereniging is bezig met het vervangen van kozijnen door kunststof kozijnen en nieuwe daken. Die investering ga je toch niet doen als die huizen over enkele jaren worden afgebroken. Op bladzijde 9 staat: *In een latere fase wanneer er mogelijk krimp is en er al voldoende aangepaste woningen zijn bijgebouwd, kunnen oude woningen uit de markt gehaald* worden en plaats maken voor andere functies Vraag: Is er krimp ? Kan net zo goed groei zijn vanwege uitbreiding Chemelot / Campus De komende jaren is er nog steeds een enorm tekort aan woningen. Er wordt landelijk nauwelijks gebouwd vanwege de stikstofregels. Op bladzijde 18 staan commerciële voorzieningen gemeld. De ijssalon is sinds september 2021 gesloten. De boerderijwinkel Hoeve Elisabeth wordt niet genoemd. Wat wordt bedoeld met leesbaarheid in onderstaande tekst op blz. 18? Dit gegeven is vandaag zeer bepalend voor de beleving, identiteit en leesbaarheid van de landelijke kern. Op bladzijde 21 wordt gesproken over DSM kantoor en klooster. In het complex zit geen DSM kantoor, het is het Van der Valk Business Center, een kantorencomplex. Van leegstand in dit complex is helemaal geen sprake en het complex is eigendom van Van der Valk.	mogelijkse sloop en herbouw. Wanneer de situatie zich stelt (op lange termijn) zal op basis van de kwaliteit van de woningen moeten bepaald worden welke het best in aanmerking komen voor sloop. • Momenteel is er al een lichte daling van het aantal huishoudens in Urmond-Oost (in 2020 2563 inw. en in 2021 2555 inw.). Volgens de bevolkingsprognoses wordt verwacht dat het aantal huishoudens verder zal afnemen. In 2021 waren er 2555 inwoners en verwacht wordt dat er in 2040 nog maar 2335 inwoners zullen zijn. Een uitbreiding van de Chemelotcampus kan er voor zorgen dat er toch minder of geen krimp is. Maar de demografische krimp zit wel fundamenteel verankerd in de samenstelling van de bevolking (minder jongeren, dus ook minder gezinnen met kinderen, …). Dit is een trend die moeilijk om te keren is. • De voorzieningen worden aangepast in de wijkatlas. • Het concept leesbaarheid wordt uitgelegd in de wijkatlas. • Er is inderdaad geen sprake meer van leegstand in het Van der Valk Business Center. Dit wordt aangepast in de atlas.
	Dit is veel te omslachtig voor de gemiddelde lezer.	
	Onderstaand enkele opmerkingen over de Wijkatlas: Op bladzijde 18 van de Wijkatlas staat: Kleinschalige wijk-ondersteunende functies voor dagdagelijkse behoeften zijn slechts beperkt tot een bakker, een apotheek en een bank. Opmerking: Een **bank** is een gebouw, instelling of onderneming waar men geldzaken kan regelen. We hebben geen bank in Urmond, alleen een geldautomaat waar je met je bankpas geld kunt opnemen van je betaalrekening. Op bladzijde 21 van de Wijkatlas staat: Concluderend kan er gesteld worden dat Urmond- Oost op het eerste zicht goed bedeeld is met voorzieningen en accommodaties, met uitzondering op dagdagelijkse wijk-ondersteunende functies zoals kleinschalige detailhandel Opmerking: Wat (dagdagelijks) detailhandel betreft, die is in Urmond oost ruim voldoende aanwezig: Er is in Urmond oost een boerderijwinkel (Hoeve Elisabeth) en bakker (Puts), beiden met een behoorlijk uitgebreid assortiment. Urmond oost heeft ook een supermarkt (Jumbo) Misschien voorbeeld noemen/uitleggen welke kleinschalige dagdagelijkse detailhandel ontbreekt?	• Opmerkingen over voorzieningen worden verwerkt in de wijkatlas.
	Waarom gaat Gemeente Stein informatie avonden organiseren en laten ze door Atelier Romain een wijkatlas opstellen als de bouwplannen voor Urmond-Oost al bekend zijn?	• Het woningbouwproject Lindehagen (Bouw van 50 woningen te Bramert-Noord) is een bestaand/langlopend project dat betrekking heeft op een beperkt deel van Urmond-Oost. Dit woningbouwproject zegt echter niets over het grootste deel van Urmond-Oost: De bestaande woningen en huidige bewoners.

		Het totaal van Urmond-Oost komt aan bod in de Transformatievisie.
	En waarom moeten inwoners van Urmond onderstaande informatie van het Graetheidecomité horen en wordt dit niet vertelt door Gemeente Stein/ Atelier Romain?	• Het woningbouwproject Bramert Noord (Nu dus Lindehagen) wordt in de wijkatlas onderaan pagina 31 aangegeven, alsook onderaan pagina 39 en pagina 41 bovenaan. Overigens hebben ook diverse deelnemers aan de tafelgesprekken het woningbouwproject Bramert Noord aangehaald (zie opgehaalde input van de tafelgesprekken in de concept Wijkatlas). Om op de hoogte te blijven van alle ontwikkelingen in Urmond-Oost adviseren wij u (en anderen) om u aan te melden voor de nieuwsbrief (https://www.gemeentestein.nl/nieuwsbrief-inwoners).
	Het valt mij op dat in de wijkatlas met geen woord over de aanwezigheid van de woonwagenlocatie Swentiboldlaan en haar bewoners gesproken wordt. Dit, terwijl ook hier wel degelijk het thema wonen actueel is. Is daar een speciale reden voor?	• Aangepast in de atlas.

VERSLAG KERNGROEP 1

Transformatievisie Urmond-Oost – Wijkatelier 1 - Kerngroep

Verslag vergadering dd. 13.06.2022
Locatie – Van der Valk Hotel Stein-Urmond

Organisatie	Naam	Functie	A
DOP Urmond	John Busing	Voorzitter DOP Urmond, inwoner	x
DOP Urmond	Rob Janssen	Architect en inwoner	-
Wonen Limburg	Tirza Houben	Manager Publieke Waarde	x
Wonen Limburg	Roger Wintraecken	Senior gebiedsontwikkelaar	x
Wonen Limburg	Mischa Coenen	Assetmanager	-
Huurdersbelangenvereniging SHZL	Nicole Houwen	Secretaris-penningmeester SHZL	x
Makelaar	Mia Driessen	Lokale makelaar	x
Vivantes ouderenzorg	Marij Houben	locatiemanager Urmonderhof	x
Ondernemersvereniging Maaskant Stein	Tom Geuskens	Voorzitter & PR-redacteur	x
Van der Valk business Center Stein	Pauline Luiten	Ondernemer	-
Van der Valk Stein-Urmond	Bram Luiten	Operationeel manager	x
Partners in Welzijn	Hans de Ridder	Opbouwwerker	-
Gemeente Stein	Maurice Jennekens	Beleidsmedewerker Ruimte	x
	Danny Hendrix	Wethouder fysiek domein	x
	Emilie Klinkers	Coördinator DOPsgewijze aanpak	x
	Yvonne Patje	Bedrijvencontactfunctionaris	x
Atelier Romain	Brecht Vandekerckhove	Partner Atelier Romain / Projectleider	x
	Maarten Van Hulle	Projectmedewerker (geograaf/stedenbouwk.)	x
	Laurens Van Hoek	Projectmedewerker (architect/stedenbouwk.)	x
Agendaleden			
Vertegenwoordiging 1e lijn (huisartsenpraktijk)	Christel Verstraelen	Huisarts	
Vertegenwoordiging 1e lijn (fysio)	Rob Verbeek	Fysiotherapeut	
Zuyderland thuiszorg	Julie Creuwels	Wijkverpleegkundige S1 Urmond-Berg	
OBS De Maaskei Urmond	Maurice Schrijen	Directeur	

Verslaggever – Maarten Van Hulle
Volgende vergadering – Wijkatelier 2 – 8 september 2022

1. Doelstelling

Tijdens dit eerste wijkatelier licht Atelier Romain de opstart van fase 1 van het onderzoek toe met de eerste resultaten. De sessie is bedoeld als ophaalsessie om de 'Foto van de wijk' te vervolledigen. Deze foto van de wijk zal uiteindelijk resulteren in het eerste tussentijdse eindproduct de 'Wijkatlas'. Dit wijkatelier met de kerngroep kadert binnen een breder wijkatelier waarin ook bewoners bevraagd werden. Dit vond dezelfde dag in de avond plaats.

2. Bespreking

Na welkomstwoord door wethouder Hendrix stellen alle kerngroepleden zich voor en geven aan wat het meest recente is dat hij/zij voor Urmond-Oost gedaan heeft.

Atelier Romain licht de presentatie toe die werd voorbereid. In de presentatie wordt eerst het onderzoek gekaderd binnen de regionale transformatievisie Westelijke Mijnstreek. Vervolgens werd er ingegaan op de eerste ruimtelijke lezing van de wijk. Hierbij werden aan de hand van een reeks thematische kaarten een reeks van uitdagingen getoond die door ons gedetecteerd werden.

Hieronder lichten we de voornaamste discussiepunten toe die tijdens het gesprek na de presentatie aan bod kwamen. Voor meer detail wordt verwezen naar de post-its in bijlage.

3. Deel 1

3.1. Weinig tot geen voorzieningen in de kern zelf

Vroeger was er een supermarkt op het Sint-Antoniusplein. Deze is verdwenen. Nu bevindt de supermarkt zich op het bedrijventerrein. Goed bereikbaar per auto, maar weinig bereikbaar voor bv. minder mobiele ouderen. Ook sociale functie is beperkter door meer perifere ligging.

Maar vooraleer we gaan beslissen welke voorzieningen er moeten komen, moeten we weten van bewoners welke voorzieningen zij effectief gaan gebruiken in de kern. Dit ten behoeve van de levensvatbaarheid van de voorziening.

Er werd (na 13 juni) nog een verkennend gesprek gehouden met de filiaalmanager van Jumbo. Dit om te bekijken hoe we de rol van de supermarkt in deze visie opnemen. De filiaalmanager zal worden uitgenodigd bij het volgende kerngroepoverleg evenals de directeur van basisschool de Maaskei.

3.2. Urmond-Oost aangeduid als experimenteerwijk omdat de vergrijzing hier het sterkst is binnen de gemeente

Urmond-Oost heeft een grote transformatie-uitdaging omdat er een bovengemiddelde vergrijzing is en ook omdat er een bovengemiddeld aandeel kwetsbare woningen zijn (tov het gemeentelijk gemiddelde).

3.3. Een plein voor het dorp

Een waar plein ontbreekt in het dorp. Het Urmonderplein (ooit aangelegd ten behoeve van het 5-pleinenplan) mist bepaalde kwaliteiten (zoals opgeladen wanden, voorzieningen) om als een waar dorpsplein te functioneren. Ook het heraangelegd Sint-Antoniusplein heeft weinig pleinallures. Een plein dat echt aanzet tot ontmoeten is een opgave voor deze wijk.

3.4. Identiteit in Urmond-Oost

Uit de mapping is gebleken dat Urmond-Oost weinig erfgoed/ historische gebouwen heeft. Toch kunnen er ook andere zaken zijn die bijdragen tot de (cultuurhistorische) identiteit van een wijk. Dit kwam dan aan bod tijdens de bewonersavond. Binnen het kader van identiteit stellen we ons volgende vragen:

- Hoe verhouden verschillende buurten binnen de wijk zich t.o.v. elkaar? Zijn er andere dynamieken, andere sociale cohesie?

- Wat bepaalt nog de identiteit? (verenigingsleven, ...)
- Waar zoeken mensen elkaar op?

3.5. Visie focust op lange termijn

Deze visie focust op lange termijn, maar wanneer bewoners bevraagd worden is het noodzakelijk te beseffen dat bewoners ook vaak bezig zijn met korte termijn behoeften. Ook luisteren naar dagdagelijkse behoeften.

4. Volgende stappen

De input die verzameld werd vanuit de kerngroep en de bewonersavond worden toegevoegd aan de 'Foto van de wijk'. Aanvullend worden ook enkele ophaalsessies georganiseerd met gemeentelijke diensten om extra input te verzamelen omtrent groen, erfgoed, waterbeheer, accommodaties en verkeer.

In de eerste fase van dit onderzoek worden zo de belangrijkste ruimtelijke én woningmarktuitdagingen voor Urmond-Oost in beeld gebracht. Tot slot formuleren we x-aantal ambities die op deze uitdagingen een antwoord bieden en aantonen hoe Urmond-Oost er in de toekomst kan gaan uitzien.

Dit alles zal verzameld worden in de zogenaamde wijkatlas. Deze wordt gepubliceerd door de gemeente.

Hierna zal fase 2 van start gaan. Dit is het ontwerpend onderzoek waarin ruimtelijke toekomstbeelden worde uitgetest voor Urmond-Oost. Deze toekomstbeelden zullen voorgelegd worden in het tweede wijkatelier op 8 september.

Tussentijdse rapportage en communicatie zal ook gebeuren via onderstaande weblink. Zo zal een concept wijkatlas op de website verschijnen zodat ook inwoners/stakeholders hier opmerkingen kunnen geven.
https://www.gemeentestein.nl/urmond-oost2030

ATELIER ROMAIN

Gemeente *Stein*

Atelier Romain
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be