

Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Gebiedsvisie stationsgebied en
omgeving Eijsden**
gemeente Eijsden-Margraten



colofon

projectnaam
**Gebiedsvisie stationsgebied en omgeving Eijsden
gemeente Eijsden-Margraten**

datum
9 april 2025

projectnummer
P06296

opdrachtgever
Gemeente Eijsden-Margraten

BRO
projectleider
MOo

projectteam
ICo

bron kaft
BRO

Willemssplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding		4	Gebiedsvisie	16
1.1	Wat is een gebiedsvisie?	5	4.1	Visie stationsomgeving Eijsden e.o.	17
1.2	Waarom deze gebiedsvisie?	5	4.2	Vier deelgebieden	18
1.3	Wat kun je met deze gebiedsvisie?	5	4.3	Visie per deelgebied	20
1.4	Wat is het plangebied?	5	4.3.1	Verbonden Eijsden	20
1.5	Bouwstenen gebiedsvisie	5	4.3.2	Gebied in beweging	21
1.6	De kracht van de lokale gemeenschap	6	4.3.3	Beleving en bezinning	22
			4.3.4	Toekomstigbestendig werken	23
2	Gebiedspaspoort	7	5	Hoe nu verder?	24
2.1	Inleiding	8	5.1	Vervolg	25
2.2	Toelichting	8			
3	IDeekaarten	10	6	Bijlagen	26
3.1	Inleiding	11	1	Omgevingsanalyse	27
3.2	Hoe vormt participatie de IDeekaarten?	11	1.1	Ruimte - stedenbouw - landschap	28
3.3	IDeekaarten	11	1.2	Functioneel	32
3.3.1	IDeekaart Stationsomgeving	12	1.3	Energie	34
3.3.2	IDeekaart Sportvelden en scouting	13	1.4	Milieu en gezondheid	36
3.3.3	IDeekaart Bedrijventerrein	14	1.5	Natuur en ecologie	38
3.3.4	IDeekaart uitvaartcentrum en Tiende Vrij	15			
			2	Reacties gebiedsmarkt	41

1 Inleiding



1.1 Wat is een gebiedsvisie?

Een gebiedsvisie beschrijft hoe we een bepaald gebied in de toekomst voor ons zien. Er worden uitgangspunten in opgenomen over verschillende thema's zoals onder andere woningen, bedrijven, groen en voorzieningen. In een gebiedsvisie staan aanwijzingen over hoe je een gebied inricht of welke uitgangspunten de gemeente daarvoor wenst te hanteren. Een gebiedsvisie vormt het ruimtelijke en functionele kader voor latere plannen die veel preciezer aangeven op welke plek iets komt.

1.2 Waarom deze gebiedsvisie?

In het gebied rondom het station spelen een aantal actuele ontwikkelingen:

- Komst van de Drielandentrein in 2024;
- Ontwikkelplan voor het station en het Stationsplein;
- Ontwikkeling van de voormalige Zinkwitlocatie en de naastgelegen bedrijfslocatie tussen Kapelkesstraat en Stationsplein.

Deze ontwikkelingen kunnen niet los van elkaar gezien worden en vragen om afstemming omdat zij op elkaar kunnen ingrijpen en in globaal hetzelfde gebied liggen. Door samenwerking kan voor het stationsgebied een duidelijke meerwaarde gecreëerd worden.

Naast deze concrete ontwikkelingen zijn richting de nabije toekomst ook andere veranderingen in het projectgebied te verwachten zoals de noodzakelijke verduurzaming van de verenigingsgebouwen op het sportcomplex.

Ook vormt dit gebied één van de drie hoofdtoegangswegen van Eijsden. De Pisartlaan vormt de verbinding voor bezoekers die vanaf België de kern Eijsden bereiken, alsmede voor bezoekers van de hieraan gelegen sportvelden, Uitvaartcentrum Walpot, inclusief de Islamitische begraafplaats en het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat.

Het Tiende Vrij is nu een vrij geïsoleerd natuurgebied en met name aan

de noordzijde oogt dit desolaat. Aan de noordzijde ligt het verlengde van de Ir. Rocourstraat, een doodlopend stuk weg eindigend op de snelweg A2. Vóór de realisatie van de snelweg A2 was dit de verbindingsweg tussen de stationsomgeving en Withuis.

Om actuele ontwikkelingen en toekomstige ontwikkelingen in samenhang te kunnen oppakken, is het wenselijk om te komen tot een integrale visie voor het gebied.

1.3 Wat kun je met deze gebiedsvisie?

De gebiedsvisie legt de koers voor de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied vast. Deze gebiedsvisie formuleert hoofduitgangspunten voor later op te stellen plannen in het gebied. In deze gebiedsvisie staat welke keuzes gemaakt zijn ten aanzien van onder andere woningbouw, bedrijven, sport, natuur, recreatie en verkeer. Samen met omwonenden, en inwoners van Eijsden, sportverenigingen, bedrijven, belangengroepen en college en gemeenteraad wordt deze koers ontwikkeld. Volgens planning wordt deze gebiedsvisie in de zomer van 2025 vastgesteld door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten.

1.4 Wat is het plangebied?

Het plangebied strekt zich globaal uit van Kapelkesstraat in het westen tot de snelweg A2 in het oosten en de Joseph Partounstraat/Parallelweg/Hutweg in het noorden en tot de Voerstraat in het zuiden. Op nevenstaande afbeelding is het projectgebied van de gebiedsvisie afgebeeld.

1.5 Bouwstenen gebiedsvisie

De gebiedsvisie komt tot stand aan de hand van een aantal doorlopen deeltappen. Deze worden kort hieronder beschreven.

Gebiedsanalyse

We zijn gestart met een analyse van het projectgebied. In deze analyse worden alle aanwezige functionele, ruimtelijke en landschappelijke

aspecten in beeld gebracht (geïnventariseerd). Ook worden gebiedskansen en belemmeringen in beeld gebracht. De gebiedsanalyse helpt bij het 'begrijpen' van het gebied. De analyse wordt vanuit verschillende invalshoeken belicht:

- Ruimte – stedenbouw – landschap;
- Functioneel;
- Milieu en gezondheid;
- Natuur en ecologie;
- Gebruikers, inwoners en belanghebbenden.

De analyse is terug te vinden in de bijlage van dit rapport.

Gebiedspaspoort

Het resultaat van de omgevingsanalyse is een Gebiedspaspoort, waarin zoveel mogelijk de kracht en randvoorwaarden van het gebied op kaart worden weergegeven. Het paspoort beschrijft het gebied in zijn verschillende hoedanigheden. Elementen die niet verbeeld zijn, zijn samengevat in beknopte teksten.



IDeekaart

Op de IDeekaart zijn de ideeën, kansen, initiatieven (hard en zacht) afgewogen op de kaart gezet. De resultaten uit de interviews met gebruikers en de omgevingsdialogen met inwoners, ambtelijke diensten en het gemeentebestuur geven belangrijke informatie om de IDeekaart vorm te geven. Hiermee wordt de inventarisatiefase afgerond. De inventarisatiefase levert daarmee het volgende op:

- Analyse van cruciale ruimtelijke identiteits- en structuurdragers;
- Randvoorwaarden, uitgangspunten die uit de omgevingsanalyse naar voren komen;
- Eerste selectie van ideeën, kansen en bedreigingen voor het gebied.

De IDeekaart vormt de opmaat voor de gebiedsvisie en visiekaart.

Gebiedsvisie

De uitkomst van het doorlopen proces is een onderhavige gebiedsvisie waarin in woord en beeld de visie van de gemeente en lokale gemeenschap is samengebracht.

De gebiedsvisie komt niet in één keer tot stand maar doorloopt een proces in meerdere stappen van conceptvisie naar ontwerpvisie naar definitieve visie.

De conceptvisie wordt breed gedeeld met alle betrokkenen (inwoners, gebruikers, belangengroepen, ambtenaren en het college en raad). Zo wordt voor de eerste drie groepen verscheidene informatieavonden gehouden.

Na deze fase wordt de ontwerpvisie voorbereid en start de formele procedure. De ontwerpvisie wordt na goedkeuring in ontwerp ter visie gelegd. Hierop kunnen zienswijzen worden ingediend. De raad neemt een standpunt in ten aanzien van de ingediende zienswijzen en stelt de uitgangspuntennotitie vast. Na verwerking en beantwoording van de zienswijzen start de vaststellingsfase. De vast te stellen visie wordt dan voorgelegd aan de gemeenteraad. Na vaststelling vormt de gebiedsvisie het ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

1.6 De kracht van de lokale gemeenschap

Participatie is een belangrijk onderdeel van planvormingsprocessen. Pakken we planvorming gezamenlijk met 'de omgeving' op dan krijgen we waardevolle informatie over de omgeving, worden ideeën gegeneerd en creëren we betrokkenheid en draagvlak. Wij zien dit als een belangrijke voorwaarde voor een succesvolle gebiedsontwikkeling.

Niet alleen de agenda van de gemeente is bepalend, maar ook de meningen, wensen en ideeën van een brede groep betrokkenen zoals omwonenden, gebruikers van het gebied, inwoners van Eijsden en andere belangengroepen.

Het gebiedspaspoort vormt de basis om met belanghebbenden in gesprek te gaan. Aan de hand van het paspoort met de kracht van het gebied gaan we in gesprek over de toekomst.

Met diverse gebruikers van het gebied en enkele belangengroepen zijn één op één en groepsgesprekken gevoerd. Voor de omwonenden, inwoners en belangengroepen zijn twee participatieavonden georganiseerd. Deze sessies hebben waardevolle input opgeleverd voor enerzijds het gebiedspaspoort in de vorm van ontbrekende informatie - de betrokkenen zijn immers goed op de hoogte van de situatie ter plaatse - en anderzijds de IDeekaart in de vorm van nieuwe ideeën voor de deelgebieden.

2 Gebiedspaspoort



2.1 Inleiding

Het vastleggen van de kenmerken van een gebied is van essentieel belang om een solide basis te creëren voor toekomstige ontwikkelingen en besluitvorming. Een gebiedsvisie begint zelden op een blanco canvas; integendeel, het is geworteld in de geschiedenis en de unieke eigenschappen van het gebied zelf.

De kwaliteiten en het karakter van een gebied bieden waardevolle inzichten en een goede basis voor toekomstige ontwikkelingen. Elk gebied heeft unieke landschappelijke, sociale en economische kenmerken die het onderscheiden van andere gebieden. Door het karakter van het gebied te identificeren en te waarderen, kunnen we het gebruiken als een kompas bij het plannen en ontwerpen van nieuwe ontwikkelingen. De kenmerken van het projectgebied van deze gebiedsvisie zijn opgenomen op de kaart van het gebiedspaspoort op de volgende pagina.

2.2 Toelichting

Divers

Het projectgebied van de visie kenmerkt zich door een diversiteit die het een levendige omgeving maakt. Allereerst valt de diversiteit in functies op: van een industrieel bedrijventerrein tot een natuurgebied en van bruisende sportverenigingen tot een serene plek als een uitvaartcentrum. Deze verscheidenheid creëert een dynamiek die een breed scala aan activiteiten en ervaringen mogelijk maakt.

Dorps

De dorpsse uitstraling van het gebied draagt bij aan de charmante sfeer die het gebied kenmerkt. Het kleinschalige karakter geeft een gevoel van nabijheid, waar mensen elkaar kennen en een gevoel van verbondenheid heerst. Vanuit het groene buitengebied leidt de Pisartlaan naar het stationsgebied die een van de entrees vormt van de kern Eijsden.

Bereikbaar

De bereikbaarheid van het gebied is één van zijn troeven. Het gebied is goed verbonden met de regio dankzij het station en een goede ligging aan de snelweg A2. Het station is bovendien het meest zuidelijke treinstation van Nederland met een goede verbinding naar Luik. Daarnaast is het gebied gemakkelijk bereikbaar via de afrit van snelweg A2, wat de toegankelijkheid nog verder vergroot.

Entree

Als entree naar Eijsden speelt het gebied een belangrijke rol in het verwelkomen van bezoekers en reizigers. Zowel vanaf de snelweg als het treinstation is het een entree voor Eijsden. Het gebied vormt een overgang van groen naar bebouwd, wat de diversiteit van de omgeving benadrukt en een aantrekkelijke eerste indruk creëert. Deze overgang markeert tevens een entree naar de pittoreske Voerstreek, waarmee het gebied nauw verbonden is.

Groen

Het groene karakter van het gebied is een kenmerkende eigenschap van het gebied. Met bomenrijen, landbouwpercelen, natuurgebied en het gebied rondom de Voerstraat ademt zij een sfeer van rust en natuur. In het bijzonder staat het Tiende Vrij bekend als een groene plek waar bewoners en bezoekers kunnen genieten van de rust en schoonheid van de omgeving.

Sport

Onderdeel van het groene karakter zijn de sportvelden die de ruimte tussen de dorpsrand aan de noordzijde en de Pisartlaan innemen. Hier heerst zowel rust als dynamiek. Deze zone kan getypeerd worden als een groene dorpsrandzone als buffer tussen het woongebied en het bedrijventerrein waar op gezette tijden de dynamiek van de sportbeoefenaar wordt ervaren.

Bedrijvigheid

Het gebied wordt ook gekenmerkt door de aanwezigheid van een tweetal grote bedrijven PQ en Everzinc. Historisch gezien zijn deze bedrijven sterk verankerd in de Eijdsense gemeenschap en hieruit bijna niet weg te denken. Door hun ligging markeren zij het gezicht van Eijsden komende vanaf de snelweg over de Pisartlaan en zijn zij onderdeel van de identiteit van Eijsden.

Gebiedspaspoort

-  Agrarisch gebied
-  Bezinningsgebied
-  Islamitische begraafplaats
-  Bedrijventerrein
-  Stationsgebied
-  Woongebied
-  Braakliggend terrein
-  Natuurreservaat Het Tiende Vrij
-  Boomgaard
-  Volkstuin
-  Sportveld
-  Sportgebouw/vereniging
-  Aandachtswegen ontsluiting
-  Milieucontour
-  Karakteristieke bestrating
-  Historische bomenrij
-  Muur
-  Stationsplein
-  Station Eijsden
-  Parkeerterrein
-  Recreatiegebied
-  Functioneel/schraal karakter
-  Parkeerterrein vrachtwagens
-  Beeldbepalende gevels
-  Dorpsentree
-  Hoofdontsluiting
-  Regionale fietsroutes
-  Landelijke wandelroutes
-  Voormalige verbinding
-  Historisch gebouw
-  Verdwenen historisch gebouw
-  Rivier
-  Spoorlijn



3 IDeekaarten



3.1 Inleiding

Op de Ideekaart zijn de ideeën, kansen, initiatieven (hard en zacht) afgewogen op de kaart gezet. De resultaten uit de interviews met gebruikers en de omgevingsdialogen met inwoners, ambtelijke diensten en het gemeentebestuur geven belangrijke informatie om de IDEekaarten vorm te geven. Hiermee wordt de inventarisatiefase afgerond.

3.2 Hoe vormt participatie de IDEekaarten?

Met gebruikers van het gebied (stakeholders), omwonenden, inwoners, belangstellenden, ambtenaren en bestuur is in het kader van de inventarisatiefase op verschillende manieren gesproken. Met gebruikers van het gebied zijn gesprekken gevoerd in de vorm van interviews, de omwonenden en inwoners zijn uitgenodigd voor een tweetal interactieve informatieavonden, met ambtenaren is een bijeenkomst gehouden en met zowel het college als de gemeenteraad is een rondwandeling door het gebied gemaakt. Op deze wijze is veel informatie verzameld.

3.3 IDEekaarten

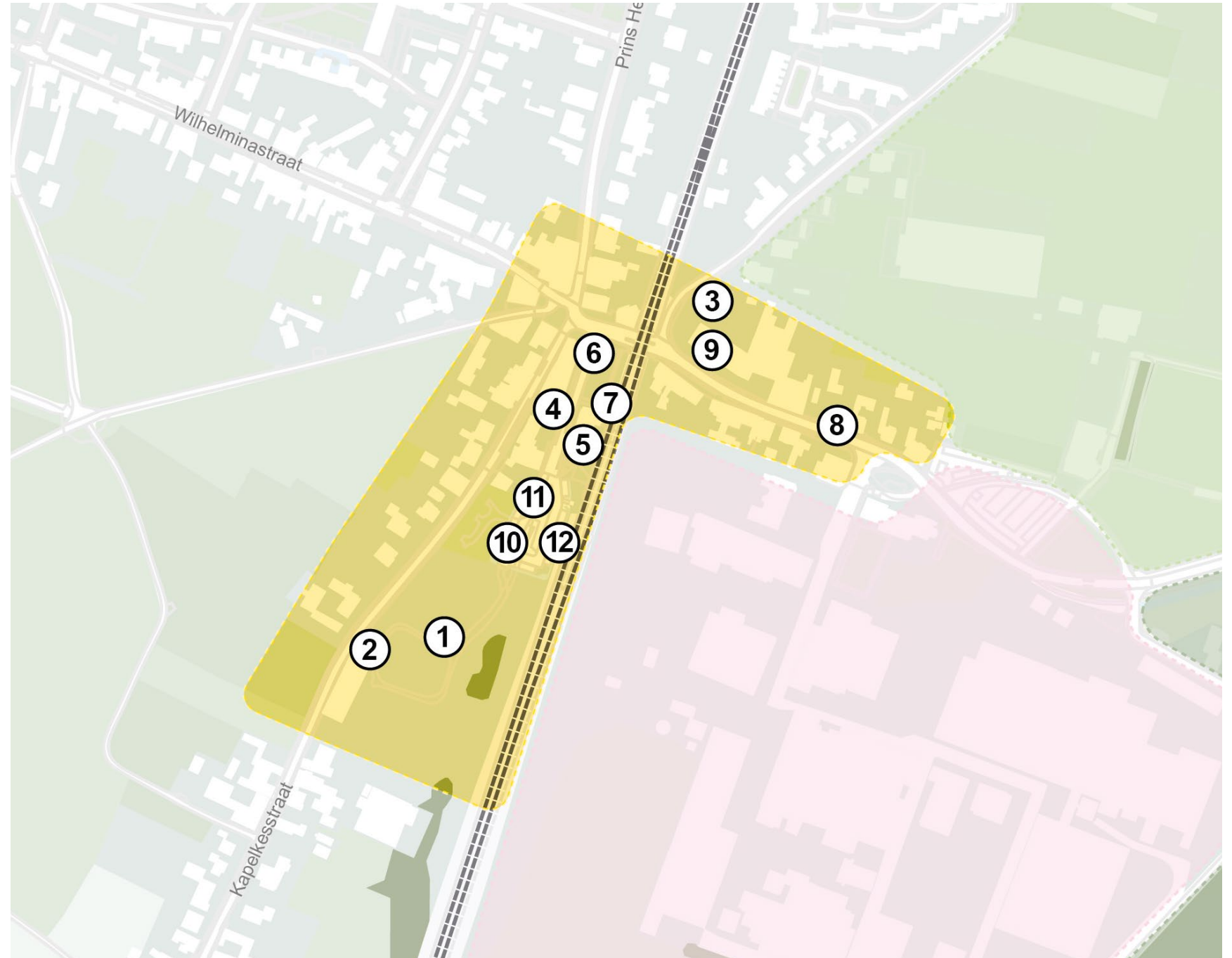
De opgehaalde informatie is zoals aangegeven verwerkt in de IDEekaarten. Voor de IDEekaarten zijn de ontwikkelingsgerichte kernpunten van de interviews, informatieavonden, bijeenkomst en rondgang verzameld. Voor de leesbaarheid is de informatie per deelgebied op de kaarten op de volgende vier pagina's geplaatst.



3.3.1 IDEEKAART Stationsomgeving

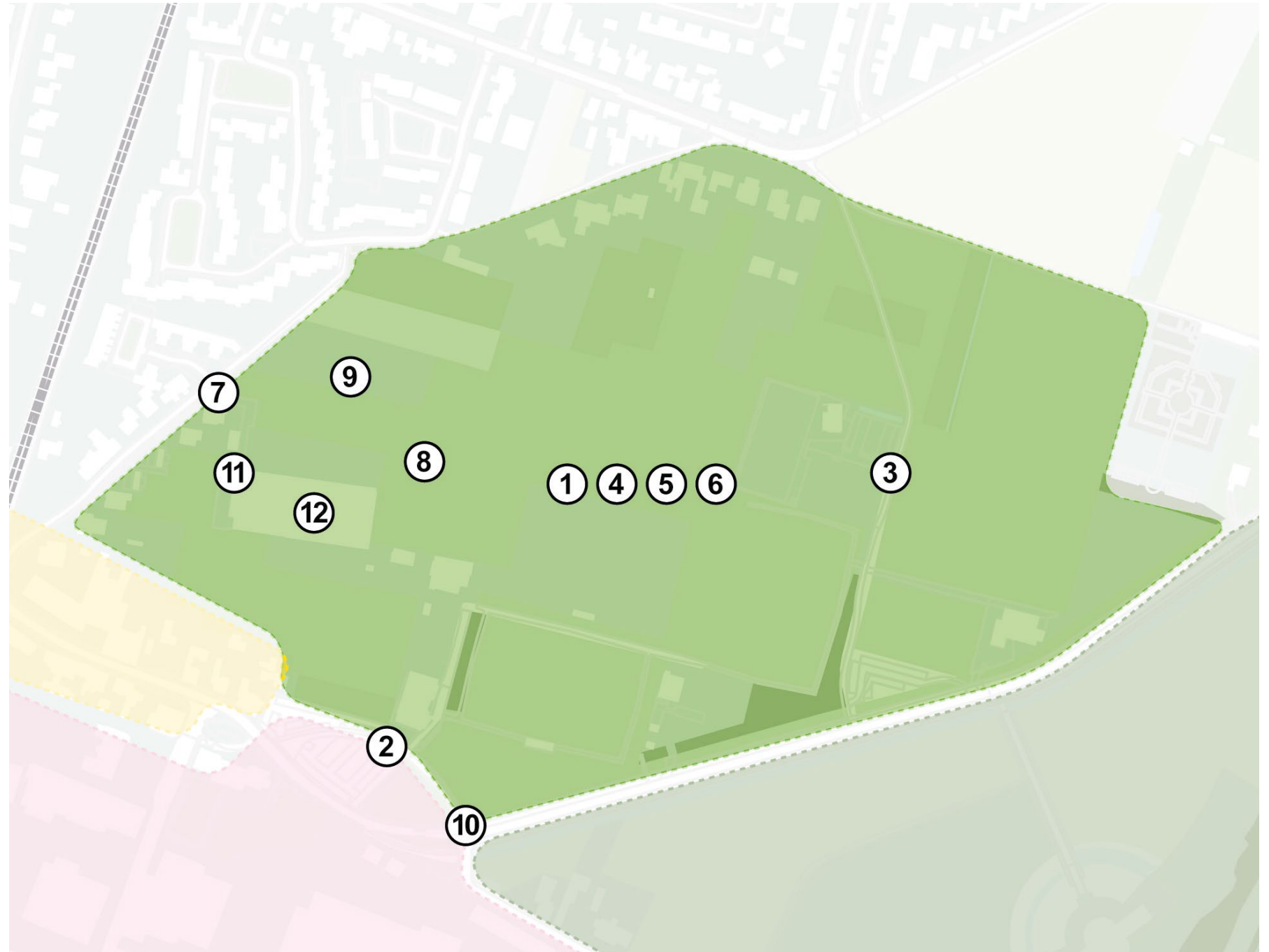
1. Woningontwikkeling op braakliggend terrein aan de Kapelkesstraat, met een focus op betaalbare woningen voor doelgroepen die veel gebruik maken van de trein: studenten, starters, senioren en forenzen. Kansen voor gestapeld bouwen, passend in de omgeving, een groene verbinding met het buitengebied, maar ook het karakter van het station.
2. Historische muur aan de Kapelkesstraat: *Behouden en transformeren en in het ontwerp betrekken of slopen.*
3. Herontwikkeling autogarage Brouwers naar woningen. Eventueel in de plint andere functies toevoegen om werkgelegenheid te stimuleren. Behoud privacy omliggende woningen.
4. Functies toevoegen rondom het station, om de levendigheid te verbeteren. Kritisch zijn op levensvatbaarheid van de functies. Verschillende opties: *Recreatief; of dienstverlening; of horeca.*
5. Het station gaat functioneren als mobiliteitshub. Mogelijkheden om dit te realiseren: *Doortrekken buslijn naar station; of toevoegen deelmobiliteit.*
6. Het stationsplein vergroenen en het historische karakter behouden en/of versterken.
7. Het stationsplein laten functioneren als ankerpunt voor toeristische recreatieve routes in de gehele omgeving.
8. Ingenieur Rocourstraat herontwikkelen, waarbij verkeerveiligheid, groen en de herontwikkeling van de panden belangrijk is. Daardoor ontstaat een kwalitatief hoogwaardige entree van Eijsden.
9. Gemeente is bereid te investeren in de locatie mits deze als strategisch significant wordt aangeduid voor de ontwikkelingen in de omgeving.
10. Directe relatie tussen de nieuw-te-ontwikkelen-woningen en het stationsgebied is van groot belang, bijvoorbeeld door middel van een directe aansluiting op de stationsomgeving.
11. Verbeteren en verduidelijken parkeerroute naar het station.
12. STOMP¹ principe belangrijk, parkeren niet direct naast het station situeren en de mens centraal bij gebiedsontwikkeling i.p.v. de auto.

1 1 STOMP: Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a Service (MaaS) en Privé auto.



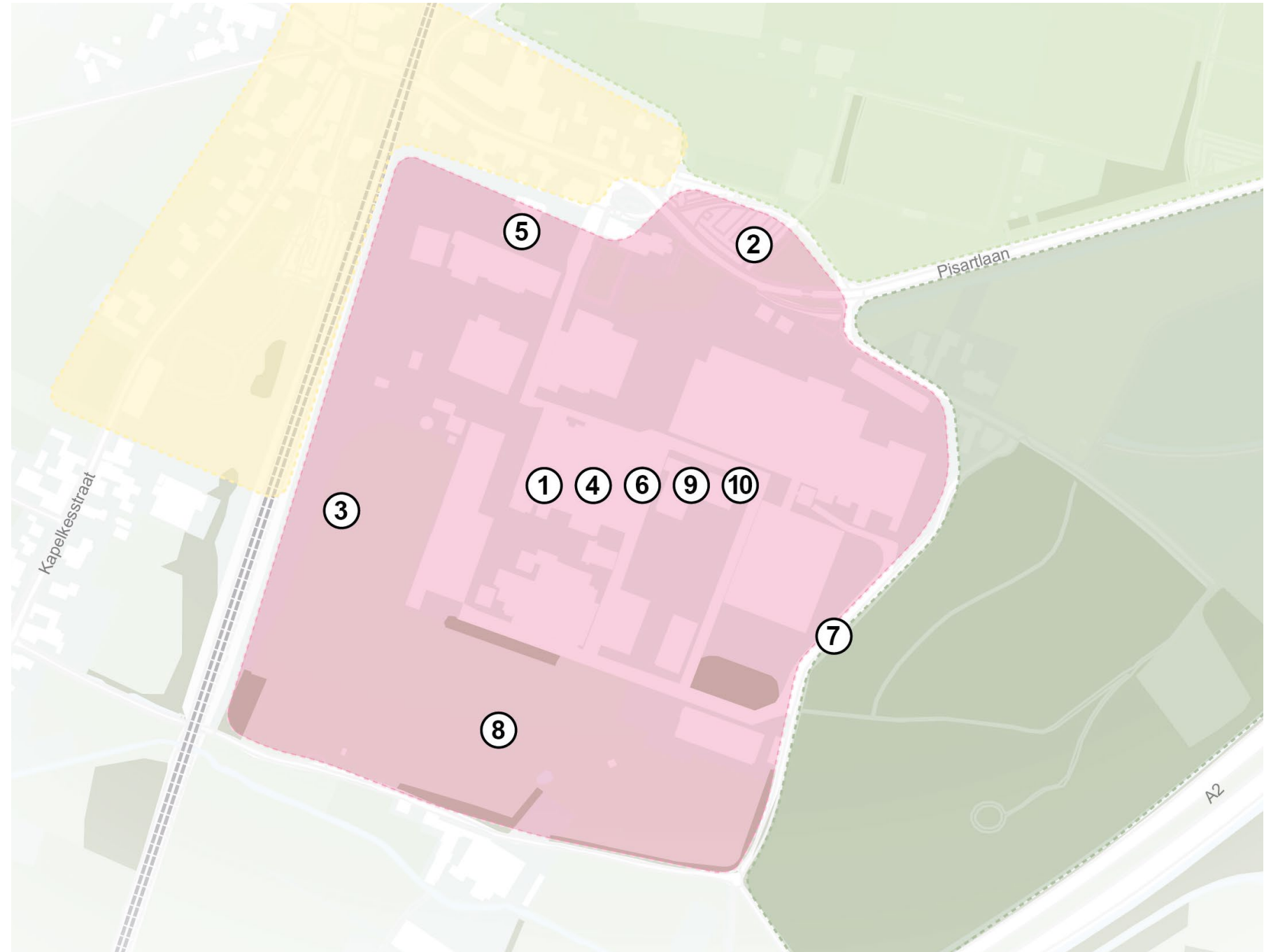
3.3.2 IDEEKAART Sportvelden en scouting

1. Ontwikkeling van de sportvelden en scouting:
 - *Behouden en optimalisatie of;*
 - *verplaatsen ten behoeve van woningbouw of;*
 - *transformeren en combineren met wonen en groen.*
2. Veiligheid van de ingang aan de zuidzijde de sportpark verbeteren in relatie tot vrachtwagen wachtplaats. Onderzoek mogelijkheid verplaatsen van de ingang sportpark.
3. Sociale en verkeersveiligheid van de ontsluiting op en nabij het sportpark verbeteren.
4. Kansen onderzoeken voor het toevoegen van nieuwe sportfuncties.
5. Kansen onderzoeken voor de verbetering van de samenwerkingen op het sportpark. Tussen verenigingen of als omnickpark en mogelijk tussenvormen. Samenwerking verloopt nu goed, maar behoud van identiteit is belangrijk.
6. Nadenken over het toevoegen van sportvormen die rekening houden met de individualisering van de maatschappij.
7. Verkeersveiligheid op de Joseph Partounsstraat verbeteren.
8. Kansen verkennen realisatie padelbanen, in relatie tot geluidsoverlast (bestaande) woningen.
9. Verkenning potentie woningbouw ontwikkeling op/rondom het sportpark.
10. Entree Eijsden aan zuidzijde van het sportpark wordt als niet fraai ervaren. Aandacht voor vergroening.
11. Verbeteren ontsluiting richting sportdomein. Mogelijkheden onderzoeken om deze via het sportpark naar de Pisartlaan te realiseren.
12. Verkenning ambitie van sportdomein om door te groeien met meerdere sporttakken tot omnivereniging.



3.3.3 IDEEKAART Bedrijventerrein

1. Bedrijventerrein hoort bij Eijsden en is deel van de identiteit:
Bij hoge milieucategorie zoals die nu is, de overlast verminderen of het bedrijventerrein behouden maar transformeren naar een lagere milieucategorie waardoor de overlast vermindert.
2. Verbeteren van de ontsluiting van de vrachtwagens. Minder overlast op de Pisartlaan en rondom de vrachtwagen wachtplaats. Oversteek mogelijkheden van parkeerplaats naar bedrijventerrein veiliger maken; staat in relatie tot de weginrichting.
3. Groene omzoming van het bedrijventerrein. Zowel visueel als qua geluidsoverlast. Tussen het bedrijventerrein en het spoor, maar ook aan de zuidzijde van het bedrijventerrein.
4. Verduurzaming van het bedrijventerrein.
5. Monumentale panden behouden.
6. Momenteel geen concrete plannen voor uitbreiding van het bedrijventerrein.
7. Aandacht voor ontsluiting van en verkeersveiligheid rondom het bedrijventerrein. Zowel op de Muggenweg als aan de noorzijde van het bedrijventerrein.
8. Geen ontwikkelingen voorzien op de groene gronden ten zuiden van het bedrijventerrein richting de Voerstraat.
9. In het verleden is gekeken naar de tuin aan de achterzijde van het monumentale kantoorpand als parkeerplaats. Verder onderzoeken wat de mogelijkheden zijn tot een (parkeerplaats) ontwikkeling.
10. Bedrijventerrein (industrie) is niet meer de juiste functie op de juiste plek, maar beëindiging is waarschijnlijk niet realistisch.
11. Indien bedrijven verplaatsen ontstaat ruimte voor nieuwe kleinere bedrijven.



3.3.4 IDEEkaart uitvaartcentrum en Tiende Vrij

1. Gronden uitvaartcentrum en Tiende Vrij functioneren als groene zone tussen Eijsden en de A2. Hieraan kunnen ook recreatieve en natuurwaarden worden toegevoegd. Nadenken hoe de transformatie van het landbouwgebied naar een landschapspark als verlengstuk van de recreatieve omgeving en verbetering van de groene entree van Eijsden zou kunnen functioneren, maar ook als medegebruik door het uitvaartcentrum kan worden ingezet.
2. Onderzoeken kansen groene en recreatieve verbinding van Eijsden met het heuvellandschap en Withuis over de A2 door middel van een ecoduct. Hierdoor worden zowel recreatieve als ecologische verbindingen gerealiseerd.
3. De gebruikswaarde groen van het Tiende Vrij vergroten en daarbij de recreatieve, (sociale) veiligheid en kwaliteiten verbeteren. Belangrijk dat deze ontwikkelingen de milieuveiligheid geen geweld aandoen.
Kansen onderzoeken voor het toevoegen van een mountainbike route mits de veiligheid gegarandeerd blijft.
4. Recreatieve routes in en rondom het gehele gebied als groene aders in de omgeving, die (wandel)rondes vormen.
5. Rustige en groene ligging van het uitvaartcentrum blijft een belangrijk uitgangspunt.
6. Verbeteren (sociale) veiligheid rondom en richting het Tiende Vrij.



4 Gebiedsvisie



4.1 Visie stationsomgeving Eijsden e.o.

In onze visie streven we naar een gebied dat samenhang en verbondenheid in verscheidenheid omarmt. Hierbij erkennen we de unieke identiteit van verschillende gebieden van de visie, elk met hun eigen opgaven en ontwikkeltempo's, maar verenigd door overkoepelende kernwaarden. Elk gebied in de stationsomgeving heeft eigen unieke eigenschappen, die we maximaal willen laten floreren en de kans geven om ook elkaar te versterken.

Het stationsgebied functioneert als mobiliteitshub en een plek voor ontmoeten. Door reuring toe te voegen in de vorm van nieuwe soorten van mobiliteit maar ook voorzieningen en woningen, wordt het stationsgebied weer een aantrekkelijke plek; vooral voor onze inwoners maar ook voor het toerisme.

Door het toevoegen van betaalbare woningen kunnen onze inwoners in Eijsden blijven wonen. Het bouwen van betaalbare senioren en starterswoningen bevordert de doorstroom op de huizenmarkt in Eijsden. We verkennen de rol van de huidige sportvelden hierin, in een vervolgtraject.

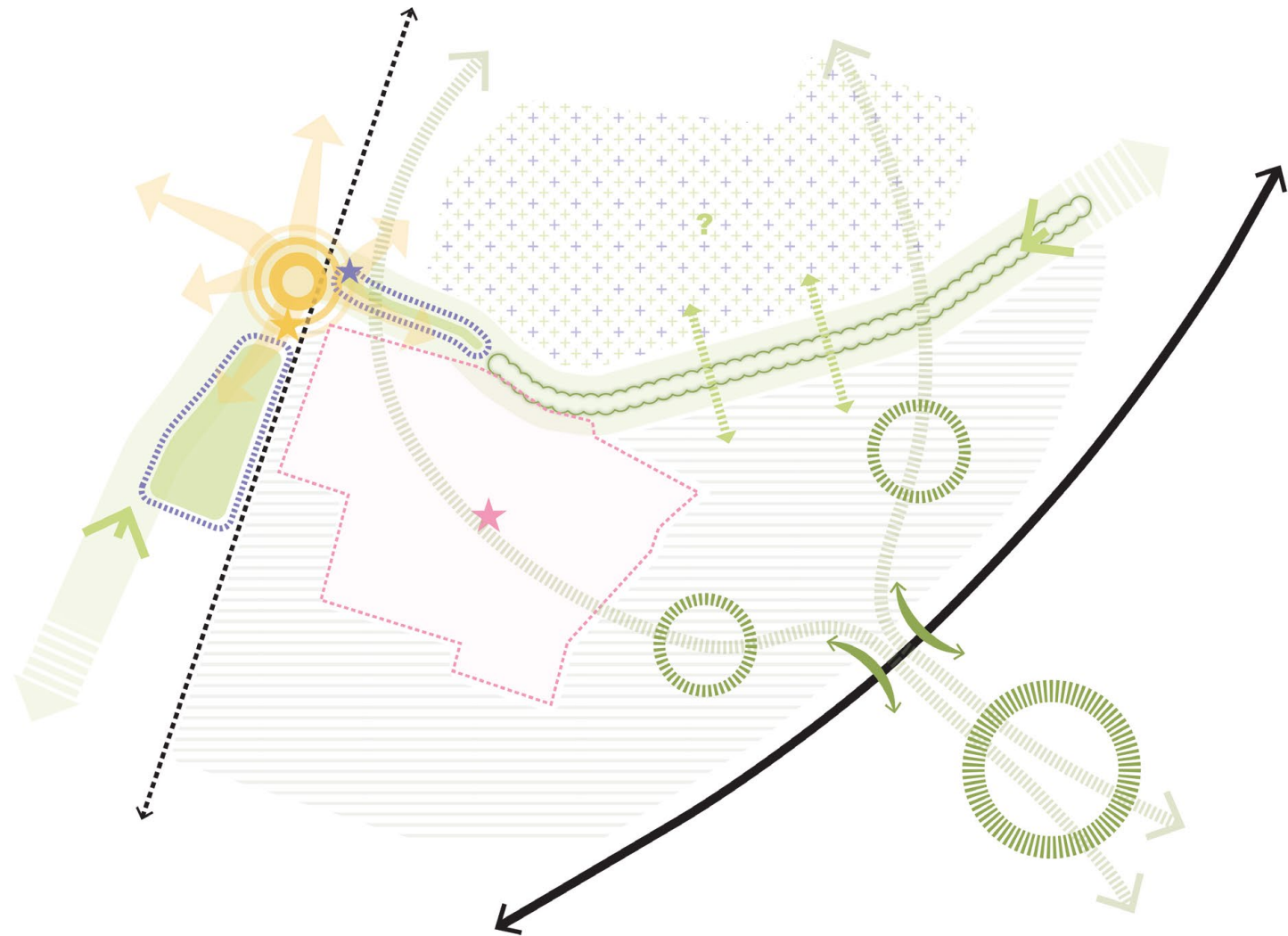
Vanwege de unieke ligging van Eijsden nabij de Belgische grens en het aantrekkelijke heuvellandschap willen we de belevingswaarde van de stationsomgeving verhogen. Aantrekkelijke entrees, het visitekaartje van het dorp, spelen hierin een belangrijke rol. Met de realisatie van betaalbare woningen, veilige straten waarin fietsers en voetgangers centraal staan, vergroenen van het straatprofiel en het verfraaien van bestaande panden, worden de toegangswegen van Eijsden weer een aantrekkelijke en veilige route.

We zetten in op het verbeteren van de verbindingen naar het Heuvelland en buitengebied. Onze inwoners kunnen vanuit hun woning snel en veilig de mooie natuur die onze omgeving te bieden heeft bereiken en tevens kunnen zij als aanjager functioneren voor het toerisme. Het

Tiende Vrij functioneert als groene stapsteen naar het achterliggende heuvellandschap.

De Pisartlaan / Ir. Rocourstraat loopt als een as door het gebied en kan de functies verbinden als deze entree van Eijsden beter wordt neergezet.

In deze visie houden we rekening met de positieve gezondheid van onze inwoners. Door deze brede benadering van gezondheid houden we niet alleen rekening met de fysieke en mentale gezondheid van onze inwoners, maar ook zingeving in het leven, de kwaliteit van leven, het meedoen in de maatschappij en het dagelijks functioneren. Gezonde inwoners die zoveel mogelijk regie hebben op het eigen leven staan hierin centraal.



4.2 Vier deelgebieden

In dit streven naar harmonie tussen diversiteit en eenheid, tussen lokale eigenheid en regionale verbondenheid, omarmen we de uitdagingen en kansen die voor ons liggen. Samen bouwen we aan een Eijsden dat niet alleen trots is op zijn verleden, maar ook veerkrachtig vooruit kijkt naar een stralende toekomst. De lokale eigenheid zien we terug in vier verschillende deelgebieden, namelijk:

- Verbonden Eijsden
- Samen in beweging
- Beleving en bezinning
- Toekomstbestendig werken

Verbonden Eijsden

Als een entree van Eijsden, zien we het gebied niet alleen als een lokale bestemming, maar als een knooppunt dat verweven is met de regio en daarbuiten. Een plek waar je reis begint, voortduurt, of eindigt. Een plek met drukte om je heen en waar meer te doen is dan enkel reizen.

Gebied in beweging

De hoofdfunctie van de dorpsrandzone is het sportcomplex met scouting dat een belangrijke randvoorwaarde is voor een gezonde gemeenschap. Collectief en individueel sporten en spelen in een sociaal veilige en goed geoutillieerd sportpark gaan hand in hand. Door slim te reorganiseren en te verduurzamen ontstaat ruimte voor meer sport, groen, recreatief medegebruik (wandelen en fietsen) en wonen.

Transformatie naar woningbouwlocatie (na 2030) wordt niet op voorhand uitgesloten. In dat kader is nader onderzoek noodzakelijk.

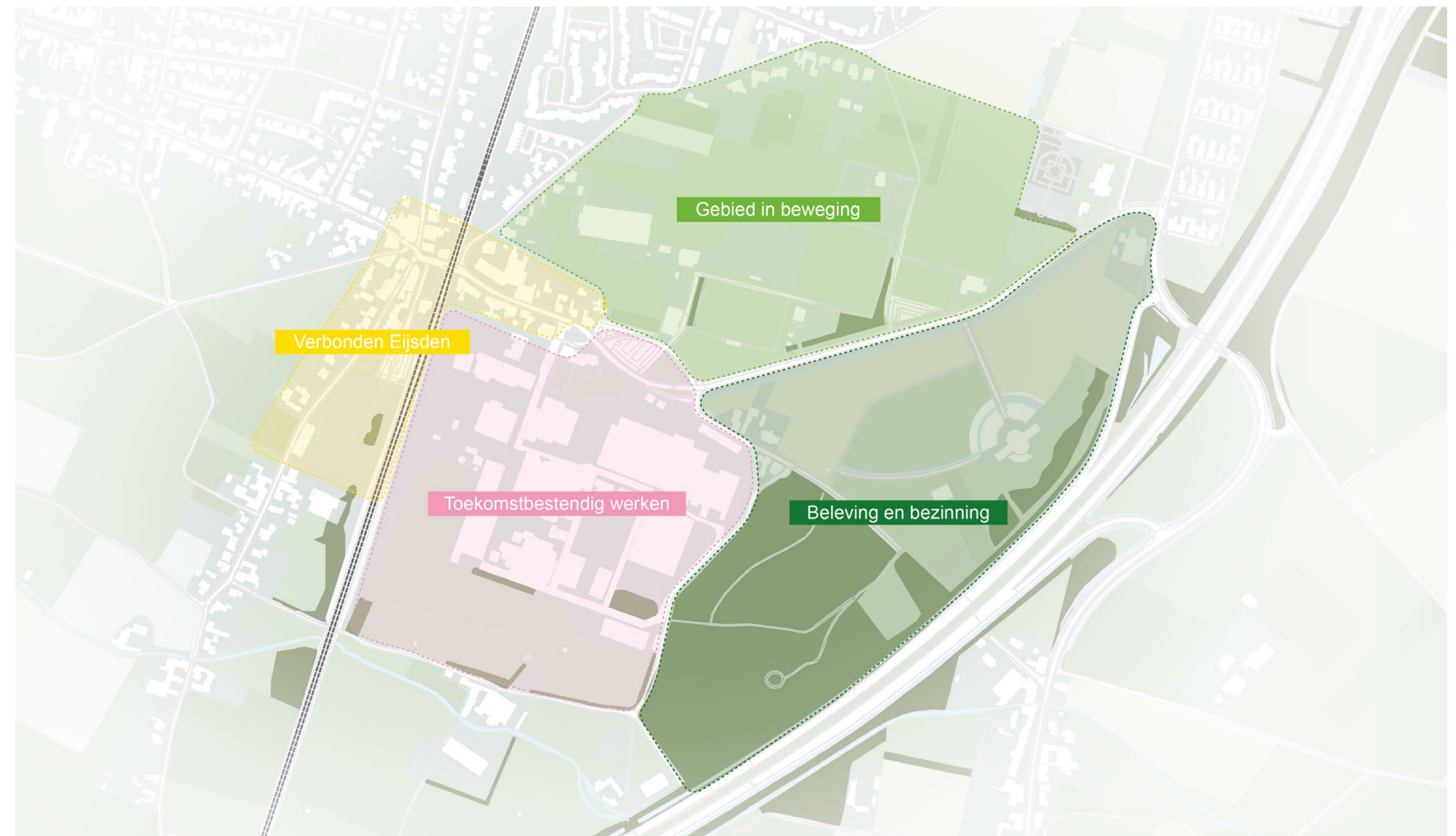
Beleving en bezinning

Tegelijkertijd fungeert het gebied als een groene stapsteen, een oase van rust en natuur te midden van de dynamiek van het moderne leven. We koesteren onze groene ruimtes als een kostbaar bezit en streven ernaar om ze te behouden en te versterken.

Toekomstbestendig werken

Het bedrijventerrein gaat mee met de tijd en transformeert duurzaam en toekomstbestendig afgestemd op de functies in haar omgeving. Veranderingen staan in het licht van een veilige en gezonde leefomgeving in Eijsden en zijn niet belastend voor de omgeving.

Na beëindiging van de bedrijventerreinfuncties (op lange termijn) ligt transformatie voor de hand. Door het toevoegen van functies krijgt de stationsomgeving een meer centrale ligging in het dorpse weefsel.



- Verbonden Eijsden**
- Internationale verbinding
 - Kwaliteitsimpuls stationsomgeving Eijsden
 - Kwaliteitsimpuls entree Eijsden
 - Start- en eindpunt voor forenzen en recreanten
 - Hoogwaardig mobiliteitsknooppunt
 - Vliegwiel voor andere ontwikkelingen - meerwaarde Eijsden
 - Kansen complementaire functies benutten
 - Dorps wonen nabij de stad (grondgebonden en gestapeld)
 - Doelgroepen passend bij locatie
 - Aandacht voor cultuurhistorie
 - Verbeteren relatie Kapelkesstraat met braakliggend terrein
- Gebied in beweging**
- Mogelijkheden verkennen ruimtelijke optimalisatie
 - Optie 1: Huidig gebruik optimaliseren
 - Optie 2: Transformatie en combinatie andere functies
 - Optie 3: Verplaatsen sportaccommodaties
 - Toekomstbestendige sportverenigingen en scouting
 - Verken mogelijkheden omni-verenigingen
 - Versterk clubidentiteit
 - Oog voor individualisering en op inspelen
 - Verkennen mogelijkheden woningbouw
 - Herkenbare kernrand
 - Ruimtelijke groene kwaliteitsimpuls entree Eijsden
 - Verbeter ontsluiting en sociale veiligheid
- Toekomstbestendig werken**
- Toekomstbestendige industrie
 - Verduurzaming
 - Sterke verbinding met de omgeving
 - Aandacht voor parkeren op eigen terrein
 - Verbeterde ontsluiting Muggenweg en Pisartlaan
 - Verbeteren vrachtwagenwachtplaats
 - Benutten kansen afschalen milieucategorie
 - Behoud monumentale panden
- Beleving & bezinning**
- Ruimtelijke en groene kwaliteitsimpuls entree Eijsden
 - Recreatieve waarden vergroten, o.a. door wandelroutes
 - Verbinding heuvellandschap versterken in combinatie met ecologische verbinding tot stand brengen
 - Koppelkansen recreatie en ecologie grijpen



4.3 Visie per deelgebied

4.3.1 Verbonden Eijsden

Een van de meest opvallende ontwikkelingen die het gebied verbindt met de bredere wereld is de komst van de drielandentrein, een symbool van internationale verbondenheid dat toegang biedt tot een netwerk van mogelijkheden. Deze aankomst markeert niet alleen een nieuwe kans op het gebied van mobiliteit, maar ook een kans om de kwaliteit van onze stationsomgeving te versterken en te transformeren tot een levendig knooppunt van activiteiten.

Deze impuls voor kwaliteit dient niet alleen als een vliegwiel voor verdere ontwikkelingen, maar ook als een belofte van dorps wonen met de stad binnen handbereik. We streven naar een dynamische omgeving waar verschillende functies samenkomen, waar wonen, werken en ontspannen naadloos in elkaar overvloeien.

Van een ‘place to go’ naar een ‘place to stay’ - dat is onze ambitie. We willen de kansen benutten die dit gebied biedt voor wonen, kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen, en een stationsomgeving creëren waar meer te beleven is dan enkel reizen. Een plek om te ontmoeten draagt bij aan de kwaliteit van leven van de gebruikers en omwonenden.

Als een entree naar Eijsden vervult de Pisartlaan en omgeving een cruciale rol in onze visie. Omringd door een groene omgeving met ruimtelijke kwaliteit, zien we mogelijkheden om op gemeentegronden de inrichting te verbeteren, eigenaren rondom de Pisartlaan aan te moedigen zich in te zetten voor een hoge kwaliteit en een sterke kwalitatief hoogwaardige verbinding met het Heuvellandschap te bewerkstelligen.

We omarmen een bottom-up benadering, waarbij we grondeigenaren niet dwingen, maar stimuleren om zich in te zetten voor de verbetering van ons gebied. Wanneer een grondeigenaar aanklopt bij de gemeente met een initiatief, gaan we een ruimtelijke kwaliteitsimpuls meekoppelen in het initiatief.



4.3.2 Gebied in beweging

In dit deelgebied staan de sportvelden en de scouting, als ontmoetingsplek voor jong en oud, centraal. Deze velden vormen het kloppende hart van het gebied, waar sporters van verschillende verenigingen samenkomen om te trainen, te spelen en te genieten van hun passie voor sport. Bewegen staat centraal in een gezond leven, op fysiek, mentaal én sociaal vlak. Echter, deze waardevolle plek staat onder druk. De behoefte aan sport verandert, en de huidige inrichting van de sportvelden, die organisch gegroeid is door de jaren heen, kan mogelijk efficiënter. Daarom staan we voor de uitdaging om op gemeenteschaal te beslissen wat de beste locatie is voor sportvoorzieningen in onze gemeente. Als deze locatie op gemeenteschaal de beste optie blijkt te zijn, zullen we streven naar optimalisatie. Dit kan voordelen bieden voor de sportverenigingen en scouting door bijvoorbeeld het bevorderen van multifunctioneel gebruik van de voorzieningen. Door slimme planning en flexibele inrichting kunnen we de beschikbare ruimte optimaal benutten en tegemoetkomen aan de veranderende behoeften van onze gemeenschap. Ook zal onderzocht kunnen worden of verplaatsing van het zwembad naar de sportvelden mogelijk is. Bovendien biedt het vrijkomen van ruimte mogelijkheden voor een kwaliteitsimpuls in de woningbouw. Door slimme herontwikkeling kunnen we niet alleen de sport- en scouting faciliteiten verbeteren, maar ook nieuwe kansen creëren voor hoogwaardige woonomgevingen die het gebied verrijken.

In deze visie streven we naar een toekomstbestendig gebied waar 3 majeure keuzes voorliggen:

- 1. huidige gebruik optimaliseren
 - 2. sportvelden transformeren naar een toekomstbestendige en efficiëntere inrichting.
 - 3. Verplaatsen van de sportvelden en herontwikkeling naar wonen.
- Het college van burgemeester en wethouders heeft de voorkeur uitgesproken voor een integrale verplaatsing van de sportvelden en de locatie van de sportvelden te herontwikkelen voor woningbouw. Nader onderzoek hiertoe wordt opgestart (zie onder 5.1).



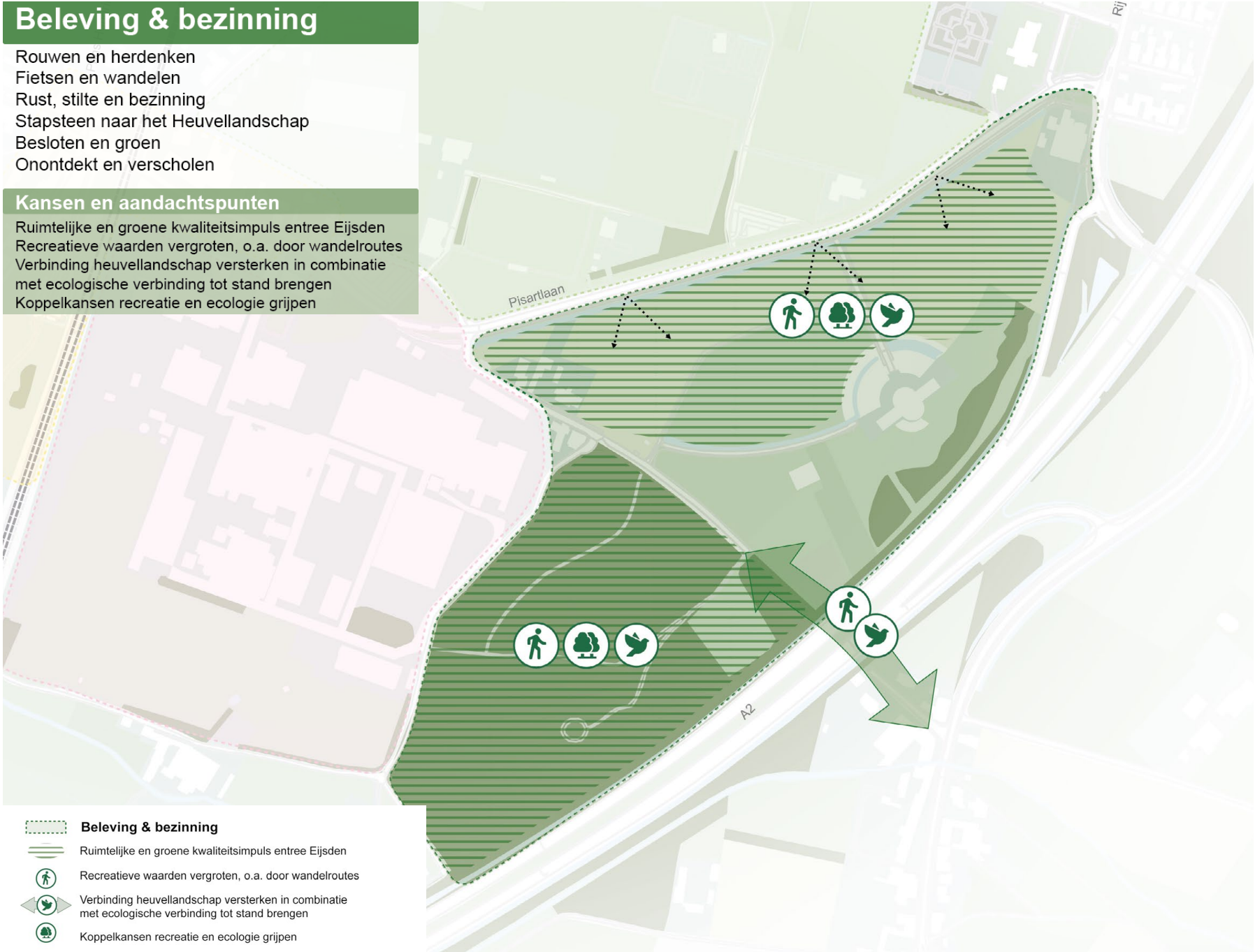
4.3.3 Beleving en bezinning

In onze gebiedsvisie streven we naar een goede verbinding tussen de kern van Eijsden en het Heuvelland, met speciale aandacht voor de aangrenzende Voerstreek. Dit gebied, dat op de overgang ligt van dorp naar land, biedt een schat aan mogelijkheden voor verbetering van de recreatieve verbinding. Dit levert meerwaarde op voor zowel onze eigen inwoners als voor recreanten die dit prachtige landschap willen ontdekken.

Voor onze eigen inwoners streven we naar verbeteringen die het mogelijk maken om te genieten van eenvoudige activiteiten in het groen, zoals een ommetje maken, sporten of een ontspannen fietstocht door de omgeving, wat bijdraagt aan de positieve gezondheid van onze inwoners. Tegelijkertijd willen we ook de ervaring voor recreanten verrijken, door routes en plekken te verbeteren. We kijken niet alleen naar de recreatieve verbinding. De ecologische verbinding vinden we net zo belangrijk. Waar nodig kijken we hier afzonderlijk naar, maar waar dit kan pakken we recreatie en ecologie samen op.

Voor een betere beleving van het gebied liggen er kleine en grote kansen. We starten bij het laaghangend fruit. Als we eenvoudig meerwaarde kunnen bereiken, dan doen we dat. Voor de grotere kansen kijken we wat er mogelijk is: We verkennen de mogelijkheid van een overgang van de A2 die niet alleen voor recreanten dient, maar ook de ecologische waarde van het gebied versterkt. Dit is een ambitieus streven. We kijken wat we samen met anderen kunnen bereiken, maar mocht dit streven onhaalbaar zijn, dan is er geen man over boord en blijft de visie voor de rest van het gebied overeind.

Binnen dit gebied is het uitvaartcentrum een waardevolle plek voor onze gemeenschap, een oase van bezinning en herinnering. We zien in de omgeving van het uitvaartcentrum en de bestaande natuur kansen om de kwaliteiten van beleving en bezinning verder uit te bouwen.

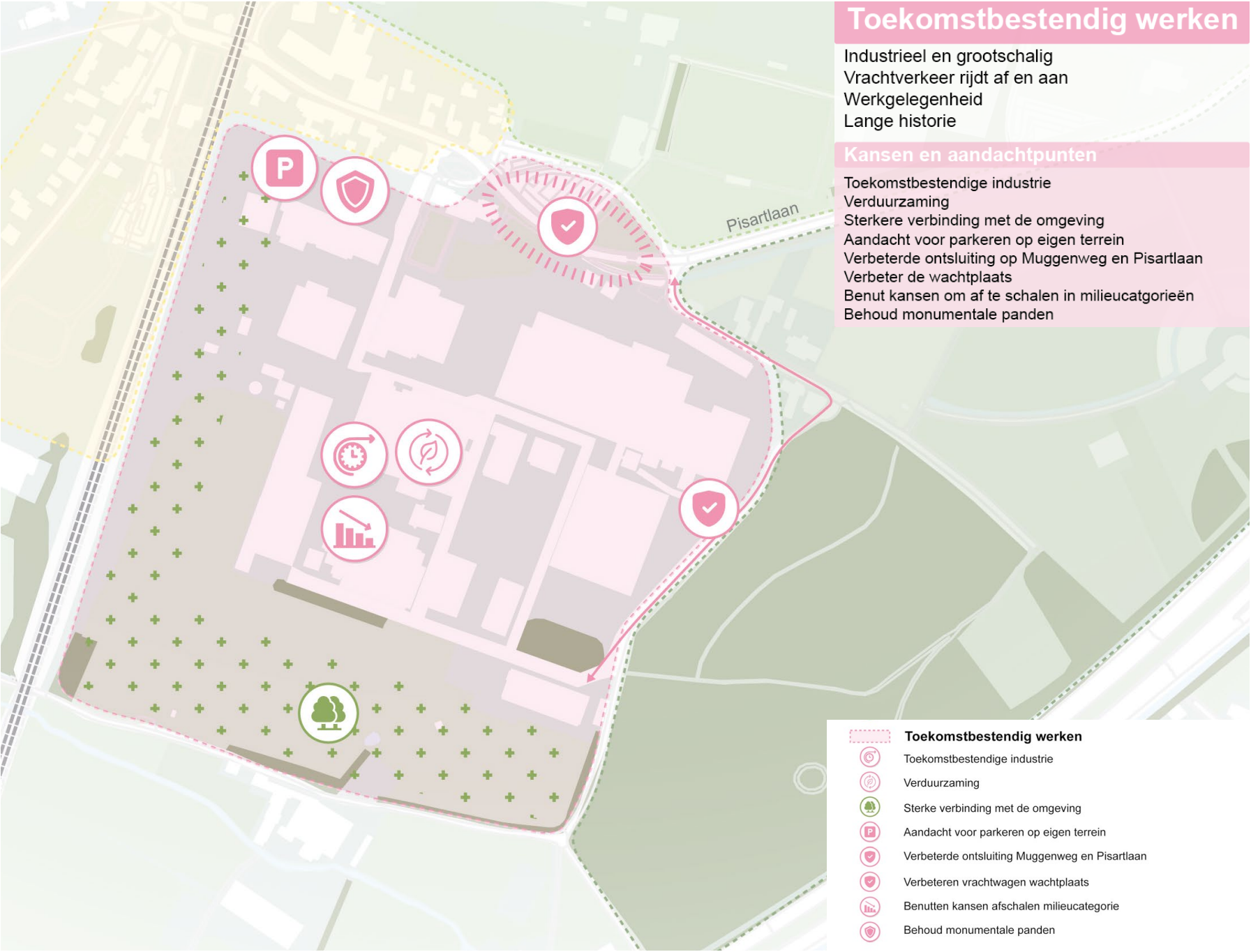


4.3.4 Toekomstigbestendig werken

Het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat kent een industrieel en grootschalig karakter. In onze gebiedsvisie omarmen we niet alleen het heden en de toekomst, maar erkennen we ook de rijke historie die deze plek gevormd heeft. De verwerkende zinkindustrie gaat decennia terug op deze plek. Het is een gebied dat niet alleen werkgelegenheid biedt, maar ook een rol speelt in onze gemeenschap en identiteit.

Hoewel we trots zijn op de bijdrage van deze bedrijven aan onze economie, koesteren we ook zorgen over de effecten op de leefomgeving. Deze bedrijven functioneren binnen de verleende vergunningen. Dit vinden we belangrijk en biedt ons een zekere mate van geruststelling. We zijn vastberaden om samen te werken en ervoor te zorgen dat dit zo blijft. Tegelijkertijd houden we ook oog voor mogelijke verbeteringen en kansen voor een betere verbinding met de omgeving. Als deze kansen zich aandienen gaan we hierover in gesprek. Een voorbeeld van een kans is het realiseren van een groenere overgang naar het zuiden, een stap die niet alleen de esthetiek van het gebied zal verbeteren, maar ook zal bijdragen aan een gezondere leefomgeving voor ons allemaal. Tevens streven we ernaar de westzijde van het bedrijventerrein toegankelijker te maken voor functies die direct passen bij het Station, denk onder andere aan een parkeerfunctie. Kansen die zich daartoe voordoen worden benut.

Maar we zijn ons ook bewust van de wispelturigheid van de toekomst. Terwijl we trots zijn op de zinkbedrijven die al jarenlang actief zijn op deze plek, erkennen we ook de negatieve effecten die deze activiteiten met zich meebrengen. Daarom zijn we voorbereid om bij te sturen als er zich in de toekomst ontwikkelingen voordoen die leiden tot het (deels) stoppen of verplaatsen van deze bedrijven. We willen dan bekijken wat de mogelijkheden zijn om over te schakelen op minder belastende activiteiten voor onze omgeving. Ook hebben we aandacht voor de kansen met betrekking tot energieopwekking op deze locatie gezien de bedrijfsmatige activiteiten, denk aan gebruik van restwarmte of WKO-systemen.



5 Hoe nu verder?



5.1 Vervolg

Deze gebiedsvisie wordt vastgesteld op 27 mei 2025 door de gemeenteraad. In 2025 wordt ook een nader onderzoek opgestart inzake de locatie van de sportvelden en de keuzes die daar voorliggen.

6 Bijlagen

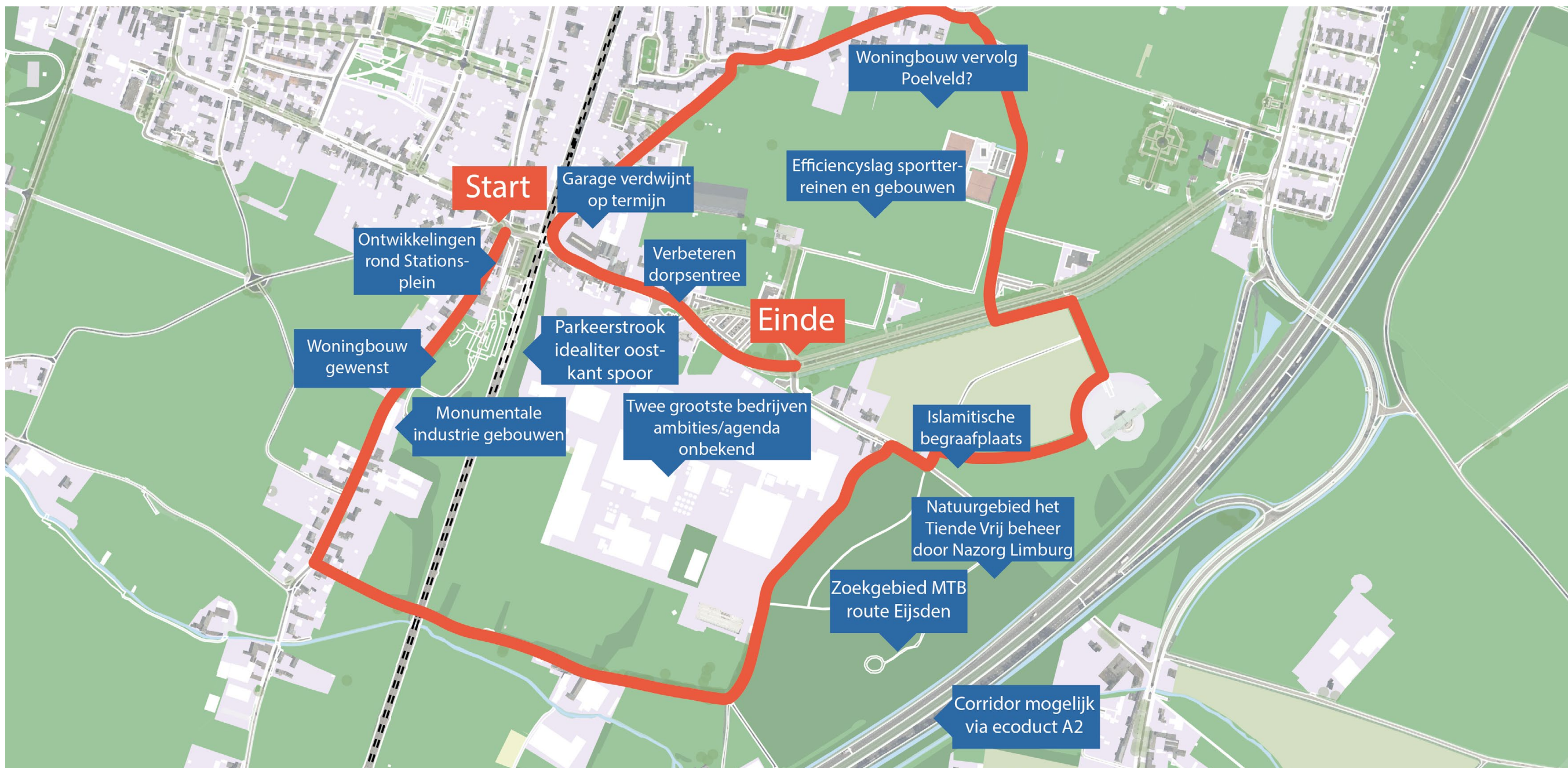


1 Omgevingsanalyse

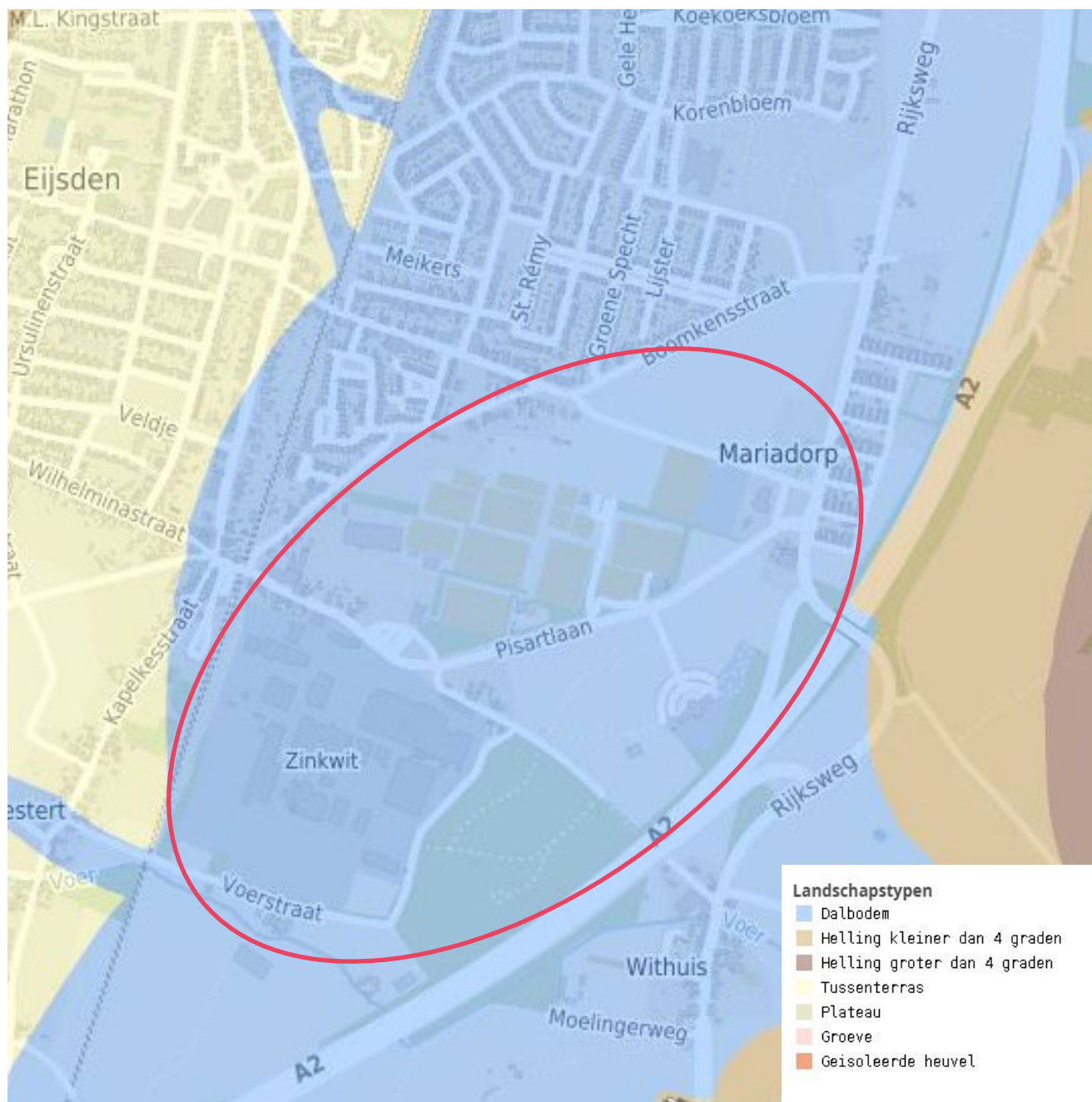


1.1 Ruimte - stedenbouw - landschap

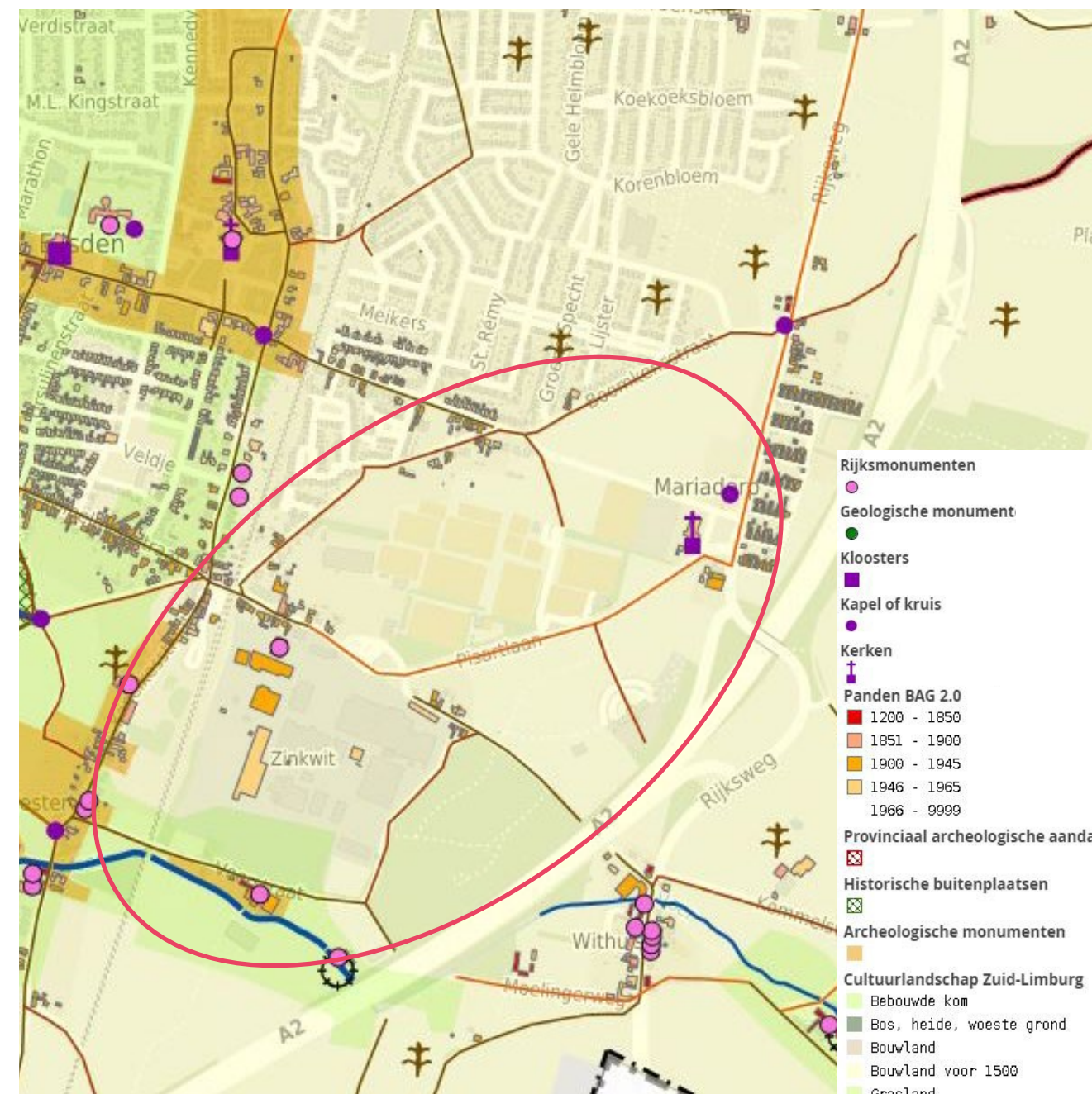




Figuur 1: Routekaart Locatiebezoek



Figuur 3: Landschapstypen



Figuur 4: Cultuurhistorische waardenkaart

1.2 Functioneel



Enkelbestemming

	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	infrastructuur
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	ontspanning en vermaak
	water
	wonen
	woongebied
	overig

Gebiedsaanduiding

	Geluidzoneringszone
	Geluidzoneringszone
	Geluidzoneringszone
	Luchtvaartverkeerszone
	Luchtvaartzone
	Luchtvaartzone
	Vrijwaringszone
	Vrijwaringszone
	Vrijwaringszone
	Veiligheidszone
	Veiligheidszone
	Veiligheidszone
	Milieuzone
	Milieuzone
	Milieuzone

Dubbelbestemming

	Leiding
	Waterstaat
	Waarde
	Not accordingly classified
	Leiding
	Waterkering
	Waterstaatsdoeleinden, Waterstaat
	Waarde
	Archeologisch/Cultuurhistorisch Waarde
	Militaire Voorzieningen
	Aanvliegroute
	Molenbiotoop
	Straalpad
	Beschermde Dorps-/Stadsgezicht
	Geluidszone
	Not accordingly classified

- Zonnepark
- Islamitische begraafplaats
- Condoleance/ontmoetingsruimte



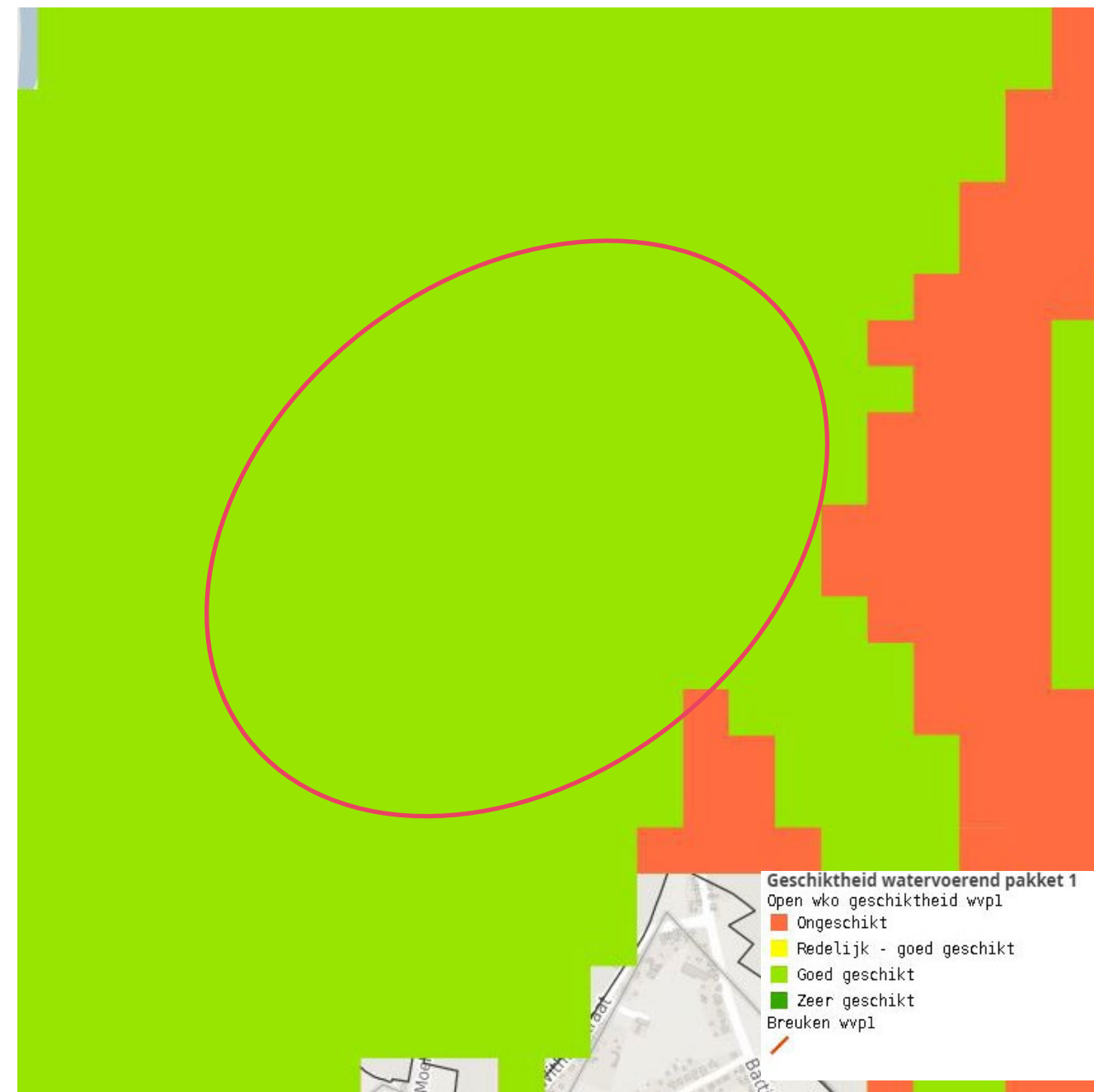
Figuur 5: Bestemmingsplan

1.3 Energie



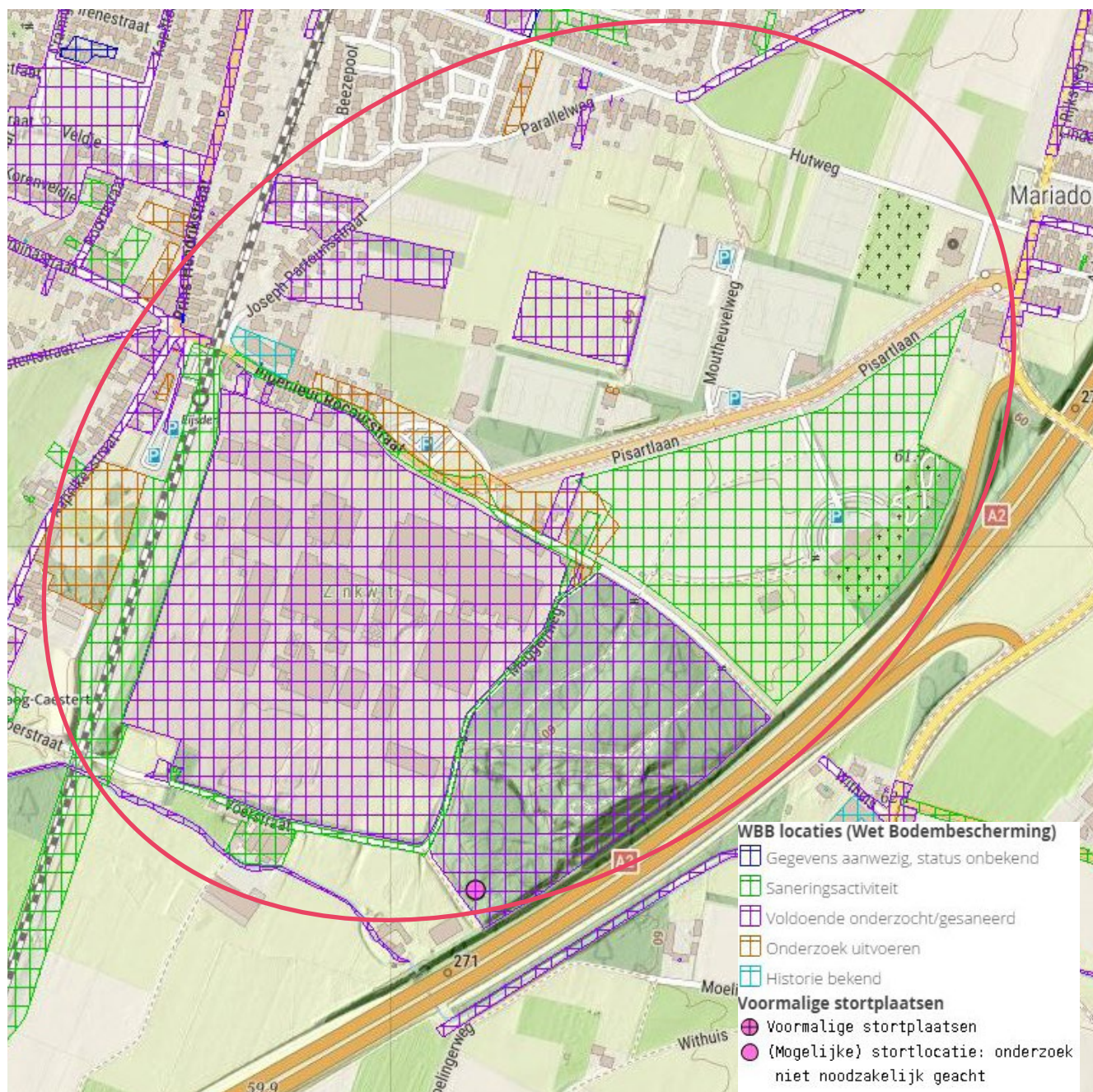


Figuur 6: Gesloten WKO Systemen

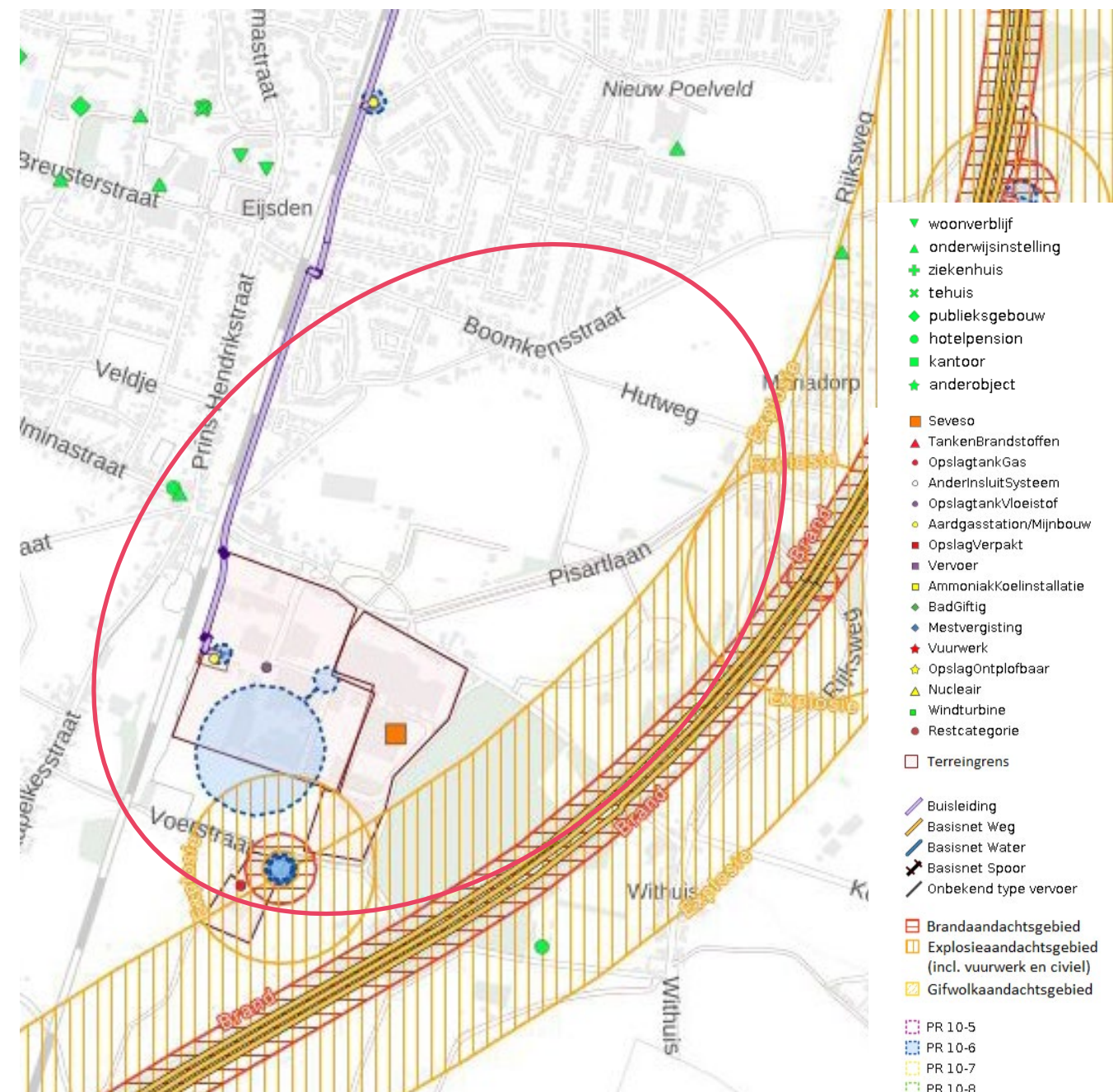


1.4 Milieu en gezondheid





Figuur 8: WBB locaties en voormalige stortplaatsen



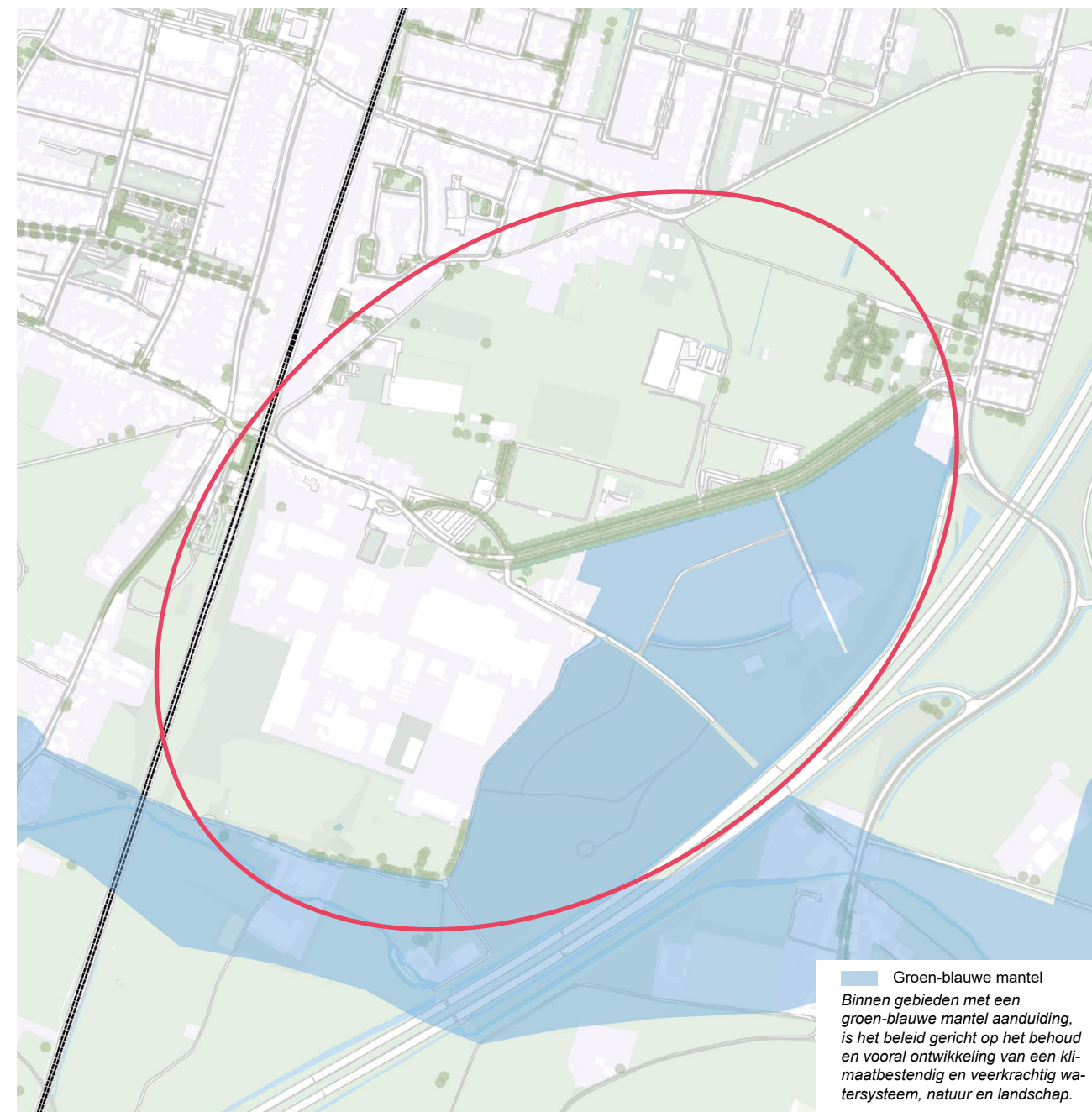
Figuur 7: Risicokaart

1.5 Natuur en ecologie

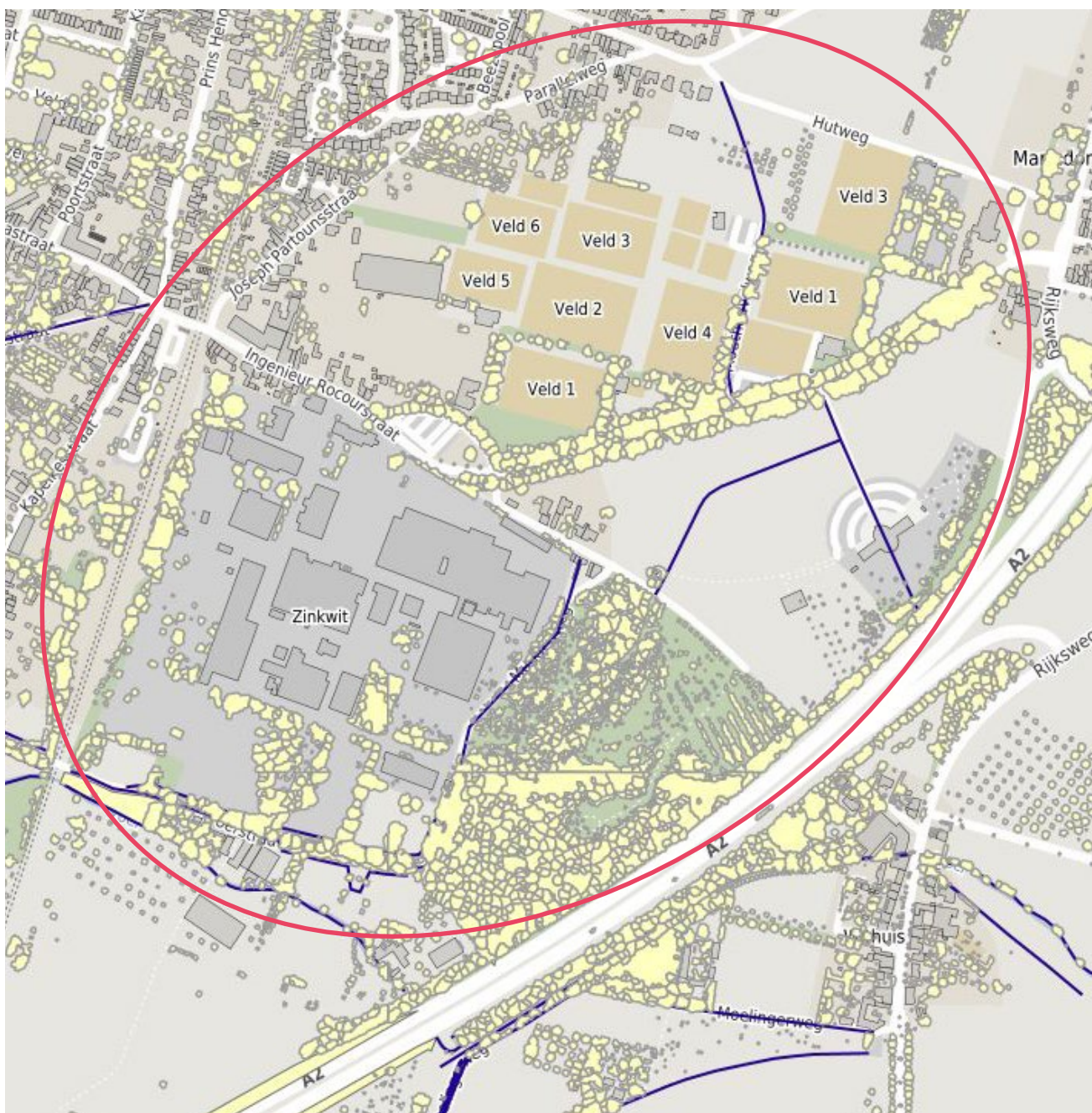




Figuur 9: Waterdiepte op straat na een extreme bui en watergangen



Figuur 10: Groen-blauwe mantel



Figuur 11: Boombasis (geel op kaart)

2 Reacties gebiedsmarkt



Concept Gebiedsvisie Stationsgebied Eijsden en omgeving

Concept Gebiedsvisie Stationsgebied Eijsden en omgeving

De concept Gebiedsvisie is tijdens een informatieavond op 30 september gepresenteerd.

In het eerste gedeelte van deze avond is door BRO een presentatie verzorgd waarin is ingegaan op het proces tot nu toe en de resultaten hiervan.

Vervolgens zijn verspreid door de zaal een aantal panelen geplaatst waarop per paneel een deelgebied is weergegeven. Mensen konden hun reactie (middels een reactieformulier) geven op de respectievelijke deelgebieden. 21 mensen hebben hiervan gebruik gemaakt.

In de daarop volgende periode zijn er nog reacties per mail, telefonisch en mondeling ontvangen.

In het navolgende overzicht zijn de reacties gegroepeerd weergegeven per deelgebied en/of locatie. Waar reacties inhoudelijk overeen kwamen is er voor gekozen om niet iedere afzonderlijke reactie op te nemen. Daarnaast wordt in het kader van privacy niet vermeld van wie de reactie afkomstig is. Reacties die toch tot een persoon te herleiden zouden zijn, zijn geanonimiseerd. Reacties die betrekking hebben op de hele visie zijn onder de noemer “Algemeen” gerubriceerd

In de laatste kolom is de reactie van de gemeente weergegeven en is ook aangegeven of de een reactie heeft geleid tot een aanpassing van de Gebiedsvisie.

Niet alle hebben geleid tot een aanpassing van de Gebiedsvisie. Een Gebiedsvisie is een visie op hoofdlijnen, die weergeeft welke richting gekozen wordt voor een bepaald gebied. Concrete invulling volgt middels projecten, omgevingsplannen, aanpassingen infrastructuur etc. Een aantal van de ingebrachte reacties ging met name over deze concrete invulling. Deze reacties worden als zeer waardevol ervaren voor het vervolg, maar geven op dit moment geen aanleiding om de hoofdlijnen in de Gebiedsvisie aan te passen.

	Deelgebied	Reactie	Antwoord
1.	Algemeen		
1.1		Participatie?	In paragraaf 1.6 is aangegeven op welke manier omwonenden, gebruikers van het gebied, inwoners van Eijsden en andere belangengroepen en belanghebbenden (stakeholders) zijn betrokken.
1.2		Meer aandacht voor brede gezondheid van de leefomgeving vanuit het gedachtegoed van positieve gezondheid. Dus alle aspecten van een gezonde en vitale leefomgeving laten terugkomen in woorden die voor mensen belangrijk zijn en wat mensen aan elkaar bindt. Aandacht ligt nu te sterk op ruimtelijke aspecten.	De kwaliteit van leven, waaronder ook brede gezondheid van de leefomgeving, zal in de ontwerpvisie meer belicht worden.
1.3		Wees expliciet in de doelgroepen met name woningzoekende jeugd uit eigen dorp. Zorg voor betaalbare ruimtes/studio's en zet niet alleen in op forenzen. Forenzen zijn niet verbonden met het dorp/regio. Eigen jeugd wel.	Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de woningbehoefte in de gemeente Eijsden-Margraten en daarbij ook leidend voor de invulling van locaties.
1.4		De ruimte Boomkensstraat-Hutweg is niet opgenomen in de gebiedsvisie. Gezien het raadsbesluit 20-2-2024 wordt dit gebied bestemd voor woningbouw. Graag willen wij betrokken worden bij de verdere plannen voor het gebied Boomkensstraat-Hutweg	In het kader van de Omgevingswet vindt er participatie plaats. In welke vorm (individueel dan wel in een of meerdere informatiebijeenkomst) ligt nog niet vast.
2.	Gebied in beweging		
		Jozef Partounsstraat - sporthal	
2.1		J. Partounsstraat intekenen met naam	In het kader van de leesbaarheid worden de straatnamen op de tekeningen behorend bij de deelgebieden, ingetekend
2.2		J. Partounsstraat visie t.a.v. kavels. Vervang containers door woningen voor grote asielzoekersgezinnen of voor ouderen	Een gebiedsvisie geeft op hoofdlijnen de richting voor een gebied weer. Het vervangen van de units (containers) door woningen is uitwerking op een kleiner schaalniveau. De units zijn voor een tijdelijke periode vergund en de gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor een toekomstige wooninvulling op deze locatie.
2.3		Nieuwe ingang sporthal gewenst	Dit is nadere uitwerking en is onder andere afhankelijk van de keuze die gemaakt wordt ten aanzien van de sportvelden.

		<i>Sportvelden – verplaatsen, transformeren of handhaven</i>	
2.4		De ingebrachte reacties ten aanzien van het verplaatsen, transformeren of handhaven van de sportvelden lopen uiteen. In de meeste reacties wordt ingezet op transformeren of handhaven om navolgende redenen: Verplaatsen te duur; Door woningbouw te snelle groei Eijdsen in relatie tot gemeenschapsgevoel; Open houden zone Eijdsen- Maarland Veiligheid kinderen / jeugd, Groenstraat is een drukke weg; Sociale controle door inwoners op toegangswegen; Vanuit buurgemeenten waar sportvelden aan de rand van het dorp ligt is er veel last van vandalisme bij complexen; Beleving van sportende kinderen dichtbij onze dorpskern verdwijnt bij verplaatsen van het complex ; Sportvoorzieningen zorgen voor levendigheid Behoud groen, en laat velden liggen Verander niets, het groen schuift alleen maar verder van de Eijdsense kern; Scouting Eijdsen heeft een sterke voorkeur voor optie 1. Op de huidige locatie zijn alle mogelijkheden aanwezig om het scouting spel volledig te beoefenen; groot afgeschermd buitenterrein met eigen gebouwen, een kampvuurplaats, op korte afstand van natuur, water en bos, goed bereikbaar vanuit de woonkernen. Rondom de sportvelden zijn stukjes grond met agrarische bestemming, ponyweitjes, boomgaardjes, volkstuinten. Divers en aantrekkelijk voor wandelaars, ouders met kinderen die naar de pony's komen kijken en hondenbezitters. In de bijlage wordt het noordoostelijk gebied langs de Hutweg beschreven als rommelig, zonder duidelijke functies. Vooral houden zo. In andere reacties wordt aangegeven dat woningbouw ter plaatse een impuls aan het gebied kan geven.	Het college heeft de voorkeur voor verplaatsing van de sportvelden. Nader onderzoek en/of visie op Eijdsen zal uitwijzen waar het wenselijk is welke functie te realiseren. De aspecten, zoals genoemd, goede ligging en geen desinvestering doen, veiligheid, sociale controle, beleving, etc zullen hierbij betrokken worden.

		Ten aanzien van transformatie, optimalisatie wordt ingebracht dat dit nodig is, evenals een goede bereikbaarheid. Clustering met zwembad (en sporthal) lijkt logisch. Clustering kan ook ruimte bieden voor nieuwe verenigingen (wordt o.a. genoemd hockey, atletiek) Ook wordt ingebracht dat de entree naar de sportvelden beter moet worden.	
2.5		In dit deelgebied wordt alleen de sportfunctie benoemd. De Scouting Eijsden met een kleine 200 leden wordt niet benoemd. Dit is een gemis. Deze vereniging mag niet gelijk gesteld worden sportverenigingen omdat prioriteiten op een ander vlak liggen. Ondanks eerdere gesprekken met Scouting Eijsden zie ik niets van hun wensenlijst terugkomen Indien verplaatsing van gebouwen van Scouting Eijsden noodzakelijk blijkt is er dan een mogelijkheid om in dit gebied een locatie aan te wijzen waar herplaatsing mogelijk is. Dit met het oog op kamperen en kampvuur op eigen terrein. Zaken die wezenlijk onderdeel uitmaken van het scoutingspel maar wel aanleiding kan zijn voor overlast naar de (bebouwde) omgeving.	Dit is een juiste constatering en ook de functie t.b.v. de scouting (sport en spel), zal benoemd worden. Als verplaatsing aan de orde is, zal hierover overleg met de Scouting plaatsvinden en zullen de genoemde aspecten meegenomen worden
2.6		Nader onderzoek locatie sportvelden Worden de betrokken partijen meegenomen in dit onderzoek en wordt met hen gecommuniceerd over het verloop en de resultaten.	Nader onderzoek en/of visie op Eijsden zal uitwijzen waar het wenselijk is welke functie te realiseren. Met betrokken partijen zal hierover gecommuniceerd worden.
		Pisartlaan – Ir. Rocourstraat	
2.7		Woningen achter/ ten oosten van garage opkalefateren in combinatie met verbeterde entree. Aantal woningen toevoegen lijkt mogelijk bij sloop van bestaande woningen en het benutten van een deel van de parkeerplaats Umicore	In de visie is het gebied aangegeven als gebied waar er een ruimtelijke en groene kwaliteitsimpuls gegeven kan worden voor de kern Eijsden. De manier waarop dit gebeurd is onderwerp voor nadere uitwerking
2.8		Betere parkeergelegenheid voor de bewoners van Ir. Rocourstraat door de stoep versmallen en schuine parkeervakken of praktischer parkeren Betere parkeergelegenheid voor de bewoners van Ir. Rocourstraat door de stoep versmallen en schuine parkeervakken of praktischer parkeren	In de visie is het gebied aangegeven als gebied waar er een kwaliteitsimpuls gegeven kan worden voor de kern Eijsden. De manier waarop dit gebeurt, is onderwerp voor nadere uitwerking. De gemeenteraad heeft voor de periode 2025-2028 budget beschikbaar gesteld voor het aankopen van

		Optie voor achterom voor woningen aan deze zijde van Ir. Rocourstraat. toekomstbestendig werken: aandacht voor parkeren denk aan omwonenden die nu uitkijken op monumentale panden en tuin Stationsgebied en entree Eijdsen: Nieuwe bestemming voor Saloon, lunch of koffiegelegenheid voor toeristen en wandelaars die veel langslopen De Ir. Rocourstraat is erg somber. Asfalt, nauwelijks groen. Dat zou toch beter moeten kunnen. Langs de Pisartlaan: waarom koopt de gemeente de ontsierende verwaarloosde woningen niet aan? Dat biedt meer perspectief dan de eigenaren te bewegen tot meer onderhoud van hun panden.	strategische gronden en panden binnen deze Gebiedsontwikkeling.
2.9		Veiligheid ingang zuidzijde. Is het niet mogelijk de ingang voor vrachtwagens bij cirkel 10 (aansluiting Ir. Rocourstraat/ Pisartlaan) te maken en de vrachtwagen over het eigenterrein van PQ naar de weegbrug te leiden	In de visie is het gebied aangegeven als gebied waar er een kwaliteitsimpuls gegeven kan worden voor de kern Eijdsen. De manier waarop dit gebeurt, is onderwerp voor nadere uitwerking. De nu aanwezige ingang is destijds in overleg met de aanwezige bedrijven gekozen en afgestemd op de logistiek binnen de bedrijven.
3.	Beleving en bezinning		
		<i>Onze Lieve Vrouwekerk Mariadorp</i>	
3.1		OLV kerk intekenen en visie op ontwerpen= kansrijk voor wonen en werken. Breder her ontwikkelen dan sec cultureel maatschappelijk. Ook ondernemerschap kan erin/ woningen. Een krachtige mooie plek maken als entree van Eijdsen, in samenhang met voormalige zaal/ café den Druimer en de parkeerplaats aldaar. De kerk van Mariadorp: omvormen tot cultureel centrum of gemeenschapshuis. Niet slopen! Zo'n beeldbepaler sloop je niet.	Tijdens de eerste participatieavonden hebben aanwezigen ook ideeën over de kerk na voren gebracht. Dit is door de gemeente opgepakt, en op het ideekaart en in de concept-visie weergegeven. Het kerkbestuur heeft aangegeven dat de kerk niet binnen het gebied ligt waarop de Gebiedsvisie betrekking heeft en dit is juist. In de bestuursopdracht was dit gebied niet meegenomen. In de ontwerpvisie wordt het gebied dan ook niet meer

		Schandalig dat men buiten de kerk om plannen/visies maakt. Eigenaar van een gebouw zo buiten sluiten. Eerst komt er een kerkenvisie (liefs sluiten) dan middels deze visie dezelfde optie? Triest, de kerk is zelf bezig voor de toekomst te behouden, zelf bezig om er multiculturele iets mee te nemen. Daar is zelfs de gemeente van op de hoogte. Raar dat mevrouw [REDACTED] op zo een eerste avond iets roept en het dan op formulier staat. Gemeente Eerlijk?? De gemeente heeft gefaald om de kerk bij de plannen te betrekken. Het vertrouwen tussen gemeente en kerkbestuur is wederom geschaad. De kerk maakt geen onderdeel uit van het plangebied en had niet opgenomen mogen worden	meegenomen. De gemaakte opmerkingen zijn daarmee niet meer ter zake doende en zullen verder ook niet meegenomen worden. Dit is ook bevestigd tussen de gemeente en het parochiebestuur.
		Tiende Vrij	
3.2		MTB route op 10^e vrij kan zeer gevaarlijk zijn. Uitsluiten in deze visie	Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend door Bodemzorg Limburg voor de aanleg van een mountainbikeroute met een lengte van 900 meter en een breedte van 1 – 1,5 meter. Deze route wordt aangelegd met een verhardingslaag waardoor contact met de ondergrond wordt voorkomen. Tevens is het de bedoeling om natuurlijke obstakels aan te leggen parallel aan de route, waardoor mountainbikers worden ontmoedigd om af te wijken van de route. Het gaat uitdrukkelijk niet om de aanleg van een trainingslocatie. Om de veiligheid te waarborgen zal worden aangegeven wat de spelregels zijn voor de gebruiker van het terrein en hoe dit kenbaar wordt gemaakt aan de gebruiker (informatiebord). Deze aanvraag is momenteel, met een positieve insteek, in behandeling. Het college van burgemeester en wethouders zal hier een besluit over nemen.
3.3		Totaal gebied een recreatieve MTB-route creëren die verbinding heeft met Moelingen-Voeren-Berneau. Het bikepark en het Tiende Vrij als technische uitdaging.	Een gebiedsvisie geeft op hoofdlijnen de richting voor een gebied weer. Nadere uitwerking vindt plaats op basis van de hoofdlijnen van de Gebiedsvisie. Momenteel wordt binnen de

		Rondom gehele sportvelden afwisselen vaste route om jeugd beschermd te laten mountainbiken. Door een vaste MTB route door gehele grensgebied te laten lopen, trek je onze Waalse vrienden naar Eijsden. Mooi te combineren met de trail-runners van de hardloopvereniging in Eijsden wel combinatie afwegen of het niet bijt.	gemeente gewerkt aan een Integraal Huisvestingsplan sportaccommodaties. De uitkomsten hiervan worden meegenomen bij de nadere uitwerking.
3.4		Houdt de definitie "recreatie" zo breed mogelijk, zodat in de toekomst meerdere belevingskansen ingevuld kunnen worden. Hierbij dient wel bezinning en rust in acht te worden genomen. Bijv. scheiden van activiteiten zoals wandelen/fietsen/mountainbiken	De Gebiedsvisie geeft op hoofdlijnen de richting voor het gebied weer. Nadere invulling van de "recreatie" vindt plaats op basis van de uitwerking van de gebiedsvisie
3.5		Tiende vrij: Maak vanaf oprit begin Muggemolen (Muggeweg) het nu afgesloten voetpad naar voormalig "Mowsebrukse" weer begaanbaar tot aan autoweg. Van daaruit een trappenpad maken naar de top van Tiende vrij, zodat ook aan de zuidkant met Tiende vrij een betere ontsluiting in de vorm van een wandelverbinding ontstaat. Het trappenpad kan goed dienst doen voor trainruntraining Maasrunners. Te combineren met (veilige en eventueel gescheiden van) de MTB routes in het gebied Op langere termijn het genoemde voetpad mogelijk achter Muggemolen laten doorlopen en langs autoweg lopend aansluiten aan het spoorviaduct Hoog-Caestert verderop. Is er deel nog (al). Geeft meer wandelmogelijkheden	De Gebiedsvisie geeft op hoofdlijnen de richting voor een gebied weer. Dit is een nadere invulling, waarvoor op dit moment geen concrete plannen zijn.
3.6		Tiende vrij is een mooie naam voor wat eigenlijk een gifbelt is. Door de destijds gekozen goedkope vorm van sanering lopen we nu tegen beperkingen aan. Er kan alleen op de paden gewandeld worden. Dus niet fietsen laat staan mountainbiken of paardrijden. Dat beperkt meteen de toevoer van het voorziene ecoduct als toegang tot het heuvelland van fietsers en andere recreanten. Tegelijkertijd zou het voorziene ecoduct landen in Withuis, waar de verbindingen noord-zuid lopen en dus niet het Heuvelland in leiden. "Beleving en bezinning" is meegegeven als kop bij het deelgebied 'Tiende vrij' en 'Walpot'. Op de eerste avond is duidelijk gemaakt dat elke activiteit anders dan wandelen	Er is destijds gekozen voor een doelmatige sanering. Een aanvraag om omgevingsvergunning om ook mountainbiken mogelijk te maken is door Bodemzorg Limburg ingediend. Het beheer en onderhoud van het Tiende Vrij is in handen van Bodemzorg Limburg.

		uitsluitend op de paden die hiervoor ooit afgedekt zijn met een meter schone grond om contact met de door zinkassen verontreinigde grond te vermijden. Inmiddels is op veel plekken de toplaag verdwenen door onder andere activiteiten van mountainbikers en anderen, maar ook is er grond weggespoeld.	
		<i>Ecoduct/ voetgangers en fietsbrug over A2</i>	
		Voetgangers/ fietsbrug/ ecoduct over A2 bij Withuis, Dit is al langer wens van inwoners (krantenartikel 1991 bijgevoegd). De brug heeft door meer (beter) gebruik een positief effect op de veiligheid voor fietsers/ voetgangers bij Mariadorp (oversteken is moeilijk en huidige gevaarlijke brug). De verbinding tussen station Eijsden richting Withuis, Mesch, Voeren zal als een verbeterde toeristische verbinding aantrekkelijk gezien worden. Als ecoduct is deze brug van toegevoegde waarde Onderzoek ook subsidiemogelijkheden voor de aanleg van een ecoduct/ fiets-voetbrug. De omgeving van het Withuis (en verbinding) verdient veel meer aandacht (grotere prioriteit). Verbinding Station- Withuis en verder naar Voeren Dit is echter geen visitekaartje voor Eijsden. De omgeving Withuis zoals voormalig Caltex station, de vervallen garagegebouwen, de houten keet met oude auto's zijn een doorn in het oog. De hele omgeving zou nodig opgewaardeerd moeten worden. Betrek hier ook verbinding tussen stationsomgeving en omgeving Withuis bij via fiets/ voet/ ecobrug. Dit kan een waardevolle impuls betekenen voor de leefbaarheid en een economische impact voor zowel station als Withuis. Denk bijvoorbeeld ook aan horeca in gerenoveerd caltex station	Een gebiedsvisie geeft op hoofdlijnen de richting voor een gebied weer. Nadere uitwerking vindt plaats op basis van de hoofdlijnen van de Gebiedsvisie. Onderzoek wijst uit of een fietsbrug/ ecoduct over de A2 bij Withuis (technisch en financieel) haalbaar is. Eventuele subsidiemogelijkheden worden hierbij betrokken. De omgeving Withuis valt niet binnen de reikwijdte van deze visie. Dit betekent niet dat er niets gebeurt, zo is t.a.v. het Caltex station Stichting Boei bezig met planvorming. Daarnaast wordt de openbare ruimte Withuis aangepakt
4.	Verbonden Eijsden		
		<i>Woningbouw Kapelkesstraat</i>	

4.1		Achter muur Kapelkesstraat hoogbouw/gestapeld: massa maken. Ouderen en jeugd inclusief zorg. Denk aan woonzorgzone. Woningbouw langs de Kapelkesstraat lijkt een goed plan. De muur langs de Kapelkesstraat is een obstakel. Er moeten goede doorgangen komen om toekomstige woningbouw te ontsluiten. Je kunt ook de muur vervangen door afbeeldingen met toelichtingen van de muur en wat daarachter stond. De woningbouwplannen in de Kapelkesstraat zijn deels gepland op het oude fabrieksterrein van de Zinkwit. Hier is ooit de sterk verontreinigde grond afgegraven en vervangen door schone grond. Voor bouwactiviteiten zal dieper gegraven moeten worden en zal men geconfronteerd worden met de sterk verontreinigde grond. Dit zal heel veel extra kosten met zich mee brengen.	In de visie is aangegeven dit gebied her te ontwikkelen tot woningbouwlocatie. Hierbij wordt aangegeven: Dorps wonen nabij de stad (grondgebonden en gestapeld) Doelgroepen passend bij locatie. De mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie worden onderzocht. Ook wel of niet (gedeeltelijk) behouden van de muur wordt hierbij onderzocht. Bekend is dat de bodem ter plaatse verontreinigd is, hetgeen tot hogere kosten leidt. Dit aspect wordt bij het onderzoek naar de plannen betrokken.
		Mobiliteit	
4.2		Graag aandacht voor de verbetering van vervoer met de bus vanuit Eijsden naar het station en vanaf het station naar Eijsden. Er rijdt nu alleen een buurtbusje dat niet aansluit op de trein. Is altijd net weg als de trein aankomt. Er is geen vervoer vanuit het dorp naar het station. Er is genoeg ruimte voor de bus om bij de parkeerplaats te draaien. Mobiliteitshub is een modewoord. Station lijkt daar te klein voor. De bus ook bij het station laten halteren lijkt logisch, maar is in het verleden vaak geprobeerd, maar bleek altijd lastig	Binnen het project herontwikkeling Station Eijsden is mobiliteit een aandachtspunt. Dit project wordt samen met onder andere Arriva, NS en ProRail verder uitgewerkt. Binnen dit project wordt gestreefd naar een verbeterde aansluiting waarbij de lijnbus station Eijsden aandoet en de aansluitingen op de diverse vervoersmodaliteiten verbeteren. Het is het eerste jaar dat de drielandentrein rijdt en gezien wordt waar mogelijke verbeteringen zitten naar de nieuwe dienstregeling
		Stationsgebied	
4.3		Een kiosk bij het station is een goed idee, om iets te eten en drinken te kunnen kopen en een krant of magazine. Ook	Dit aspect wordt meegenomen in de herontwikkeling Station Eijsden. Met alleen reizigers van de trein is dit niet mogelijk of exploitabel te krijgen. Gezocht wordt naar een combinatie van

		graag een toilet en eenabri om te kunnen schuilen bij slecht weer.	een kiosk/café voor treinreizigers, bezoekers van de kern Eijsden en voor bezoekers, die stations Eijsden gebruiken als vertrekpunt voor wandelingen en fietsen.
		Stationsgebouw moet blijven bestaan o.a. geschikt voor verenigingen of stichting Eijsdens verleden. Hebben weinig last van treinverkeer	NS -Vastgoed is exploitant van het Stationsgebouw. De exploitatie loopt goed en voldoet aan de targets die NS-vastgoed in haar bedrijfsvoering hanteert. Van leegstand is nog geen sprake geweest, sinds de ns-functie van station in Eijsden is verdwenen. Het stationsgebouw is niet aangewezen als monument of als beeldbepalend pand.
		Tankstation	
4.4		In de ideekaart is opgenomen dat de licentie voor het tankstation afloopt op in 2025. Dit is onjuist informatie. De licentie loopt steeds vijf jaar en moet twee jaar van te voren worden opgezegd. Dit betekent concreet dat de licentie nog zeker loopt tot 2030. Verzoek daarom ook om deze informatie niet meer op te nemen, ook omdat het bedrijf daar last van heeft.	Aangezien het inderdaad onjuiste informatie betrof, wordt dit in de ontwerpvisie aangepast.
5.	Toekomstbestendig werken		
		Bedrijventerrein	
5.1		Gebied everzinc uit de visie halen. Te ver weg in de tijd en te onzeker. Focus nu op reële gedachte visie.	De gebiedsvisie richt zich ook op de langere termijn. De raad heeft destijds opdracht gegeven om ook te kijken naar het bedrijventerrein mede ook in relatie tot de omgeving.
5.2		Er wordt aangegeven dat de wens is dat het bedrijventerrein verder verduurzaamt, zonder concreet te worden over wat dit betekent. Door de bedrijven wordt al veel op dit gebied gedaan, ook al om te voldoen aan de regelgeving op dit moment.	Dat Gebiedsvisie is een visie op hoofdlijnen voor de langere termijn. Nadere uitwerking volgt. Dat er omwille van de regelgeving al veel op het gebied van duurzaamheid wordt gedaan door de bedrijven is positief.
5.3		Op dit moment hebben de bedrijven een goede relatie met de buurt. Indien er nieuwe woningen worden gerealiseerd bestaat de kans dat er meer klachten worden gemeld-logisch, want er zullen meer bewoners naast het bedrijventerrein wonen.	Op basis van het woningbouwprogramma is er een grote behoefte aan woningen binnen onze kernen. Bij de afweging van waar welke woningen gebouwd worden, worden vele aspecten afgewogen, waaronder ook de invloed van een bedrijventerrein op de woningen. Ook worden de hiervoor benodigde procedures op basis van de Omgevingswet doorlopen.

5.4		Het lijkt met een goed plan om afscheid te nemen van de huidige fabrieken. Lichtere industrie of dienstverlening kan evengoed of beter zorgen voor werkgelegenheid bij het station	Er wordt geen afscheid genomen van de huidige bedrijven. Deze bedrijven kunnen binnen de verleende vergunningen op deze locatie ook richting toekomst blijven functioneren. Mocht echter door gewijzigde omstandigheden deze bedrijvigheid verdwijnen, dan wordt in deze Gebiedsvisie aangegeven hoe dit gebied zich zou kunnen ontwikkelen.
-----	--	---	---

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

