

Gemeenteraad Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG Margraten
info@eijsden-margraten.nl



Z/22/157480 - 936585



Gemeente Eijsden-Margraten		
	18 MAART 2025	DVO
Afschrift babs college 17-3-2025		Raad

Eijsden, 15 maart 2025

Geachte raad,

Graag maken we van de gelegenheid gebruik om u onze zienswijze mee te geven op uw ontwerpvisie voor het Stationsgebied Eijsden.

Proces

Allereerst waardering dat er via een gebiedsvisie nagedacht wordt over toekomstige invulling van een ook in onze ogen rommelig en tegelijk kansenbiedend gebied, én dat er de mogelijkheid was voor inwoners om mee te doen aan het denken over dit gebied. We hopen dat bij de verdere uitwerking van de deelgebieden volop ruimte voor dialoog en interactie met inwoners, ondernemers en verenigingen blijft.

Wel geven we graag mee dat de inwonersbijeenkomsten niet aan de verwachtingen voldeden die bij de meeste inwoners leefden: er was geen kans tot het echt inbrengen van ideeën, wensen en gedachten en er was geen kans tot echt, diepgaand gesprek. Zou fijn zijn als daar bij toekomstige gesprekken lering uit wordt getrokken en dit verbeterd wordt.

Inhoud

Sportvelden niet als woningbouwlocatie opnemen, dan wel termijn verruimen naar 'na 2040'

U schrijft op meerdere plekken dat de sportvelden een goede woningbouwlocatie zijn voor de periode na 2030. Wij zijn het daar niet mee eens. We verzoeken 'optie 3' op alle kaarten en in alle teksten te verwijderen, of in het slechtste geval er een veel ruimere tijdshorizon aan te verbinden (bv. 'na 2040'). Redenen zijn o.a.:

- Kapitaalvernietiging, want in de afgelopen jaren en zelfs maanden zijn er nog investeringen in de aanwezige (sport)accommodaties gedaan (bv. nieuwe tennisvelden, led-verlichting).
- Winst te behalen, door efficiënter en duurzamer inrichten van de huidige sportlocaties en door in te zetten op nog meer samenwerking tussen de verenigingen.
- Elders woningbouwplek, want de kwantitatieve woningbouwbehoefte is niet zo hoog als u het doet voorkomen en richt zich kwalitatief gezien vooral op appartementen en andere kleinere woningtypen waarvoor elders in Eijsden en zeker ook in dit plangebied volop ruimte is (gestapeld, inbreiding, herstructurering).
- Inzoomen op de randen van het sportcomplex biedt kansen voor slim ruimtegebruik: in combinatie met herinrichting van bestaande accommodaties bieden de randen zowel voor uitbreiding sporten plek, alsook voor kleinere woonlocaties en verbetering groen.

Beter lijkt ons de door u gebruikte term 'laaghangend fruit pakken' op alle vier de gebiedsdelen met verve door te voeren: Bij Gebied in Beweging bieden optie 1 en 2-indien goed aangepakt- al een prachtige oogstopbrengst!

Dat het college optie 3 reeds nu al als voorkeursscenario benoemt vinden we erg voorbarig. We zitten nog midden in een gebiedsvisieproces waarin stakeholders en inwoners gehoord worden, en nader onderzoek naar woningbouwbehoefte ook in relatie tot bevolkingskrimp en toekomstige woonbehoeften moet nog plaatsvinden. Ook blijkt uit de bijlage (2.4) dat er op de inwonersavonden en uit gesprekken met verenigingen een waslijst aan argumenten benoemd is voor optie 1. We verzoeken u de voorkeursuitspraak te verwijderen uit de visie en in het proces een meer onderzoekende, neutrale houding te houden.

Ontsluiting en inrichting J.Partounsstraat

Her en der in de visie wordt iets gezegd over de J.Partounsstraat. Ook tijdens de info-avonden is er blijkbaar door diverse personen gemeld dat de ontsluiting van Sportdomein verbeterd moet worden. In de visie en in de bijlage wordt helaas gezegd dat dit t.z.t. in combinatie met het nadenken over de sportvelden opgepakt wordt. Onduidelijk is ons wanneer dat 'te zijner tijd' gaat zijn. We wijzen er nogmaals met klem op dat de huidige situatie gevaarlijk en ongewenst is. De straat is te smal voor het vele extra en snelrijdende verkeer dat er gebruik van maakt sinds de komst van de Padelbanen. Met het oog op de verkeersveiligheid in deze veel gebruikte wandel- en door kinderen en ouders gebruikte fietsroute richting in school, én gezien de verdere padelontwikkelingen met wederom extra verkeer die voorzien zijn, verzoeken we het onderdeel 'ontsluiting Sportdomein' naar voren te halen in uw planning. Er ligt een kans, ook nu al, tot verbetering van de veiligheid door een ontsluiting van de hal op de Ir.Rocourstraat te maken.

In deze straat staan momenteel twee wooncontainers. Door de slechte isolatie zijn dit woningen met belabberde woonkwaliteit. Ook past e.e.a. niet in het straatbeeld waar rond 2010 een stedenbouwkundig/beeldkwaliteitsplan voor geschreven is en meest recent gebouwde woningen zich aan moesten confirmeren. Zeker prima dat er woningen voor statushouders zijn, maar laat dat dan fatsoenlijke woningen zijn die ook aansluiten op de gewenste uitstraling van het straatbeeld. Verder vernemen we in de bijlage van de visie dat er reeds mogelijkheden onderzocht worden voor toekomstige wooninvulling van deze containerlocatie. Dat verbaast ons. We gaan ervan uit dat we als inwoners alsnog mee mogen doen in deze planontwikkeling.

Verbonden Eijsden

Achter het station denkt u aan grondgebonden en gestapelde woningen. Wij juichen het toe dat hier woningbouw komt. De kern Eijsden heeft daar behoefte aan. Echter, naar onze mening leent dit gebied – net als stationslocaties elders- zich goed voor gestapelde woningbouw. Precies ook het kwalitatieve woningtype waaraan behoefte is door senioren en jongeren. Zeker ook in combinatie met het nabije OV interessant en uniek voor deze doelgroepen. Ons verzoek is daarom de term 'grondgebonden' te verwijderen als woningtype voor deze locatie en sec voor gestapelde woningbouw te gaan. Wij vinden dat op deze unieke locatie ook écht gestapeld mag worden (max. 5-laags), dat het slim is hierbij in ondergronds parkeren te voorzien en ook direct partnership aan te gaan met een zorgpartner als Envida als onderdeel van de nagestreefde woonzorgzones. O.a. bij de provincie en EU zijn er middelen voor herontwikkeling van (internationale!) stationslocaties, hetgeen ook nodig zal zijn in verband met hoge grondexploitatie a.g.v. te saneren gronden en geluidswering.

Ommetjes als 'laaghangend fruit'

In 4.3.3. en bijlage 5.3. wordt gesproken over ommetjes en ook bij de inspraakavonden is dat geopperd. Wij vinden het wenselijk dat dit idee snel geconcretiseerd wordt: een pad toevoegen ten zuidoosten van Het 10^e vrij, via het vml. Mowsebrukse/de wei van Plantasz richting het Moelingerveld. Ook mooi als versterking van het station met een nieuwe NS-wandeling.

Mountainbikeroutes

In bijlage 3.2 wordt een verschil gesuggereerd tussen een MTB-route en een trainingslocatie. Uitleg van het verschil is wenselijk. Tevens geven we graag mee dat dit in theorie wellicht een verschil kan zijn, maar dat in praktijk kinderen en ouders het gebied zeker wel als trainingslocatie zullen gaan gebruiken. Te meer ook omdat het zo dichtbij het huidige bike-park ligt. Gebruik van het bike-park laat zien dat deze coureurs graag en veel dezelfde uitdagende 'technische route' doen, zoals die volgens 3.3 voorzien is. Door intensief gebruik kan de toplaag uitslijten en komt het vervuilde onderliggende materiaal boven. Bodemzorg Limburg zou zicht moeten hebben op wat wel en niet veilig is, maar beschikt voor zover ons bekend -gezien het verre verleden waarin e.e.a. aangelegd is- ook niet over adequate gegevens. Mountainbiken is leuk en belangrijk, maar wij adviseren nadrukkelijk eerst extra onderzoek dat actuele meetgegevens en kennis inbrengt.

Status stationsgebouw en toevoegen OV-fietsenstalling

Uit bijlage 4.3. leren we dat het stationsgebied geen beeldbepalend object is. Dat verrast ons. Gezien de Duitse keizer die hier voet aan land zette en de typische architectuur die een tijdsbeeld toont, adviseren wij dit gebouw alsnog op te nemen in die gebouwenlijst. Tevens het nadrukkelijke verzoek om u in te zetten om een OV-fietsenstalling toe te voegen aan de voorzieningen van het station.

Kerk Mariadorp

We maken uit de teksten op dat kerk Mariadorp niet (meer) tot het plangebied behoort. Dat begrijpen we, want het ligt een stuk van het station af. Tegelijk is het wel een plek met een omgeving die kansen biedt voor de thema's die ook in deze stationsgebiedsvisie centraal staan: woningbouw, entreeverbetering, verbinding van functies zoals kerk-bibliotheek-cultuur. We hopen dat op zeer korte termijn een gebiedsvisieproces voor dit aanpalende gebied opgestart wordt waarin alle stakeholders betrokken worden. Er zijn landelijk en in onze eigen provincie veel mooie voorbeelden van (gedeeltelijk) hergebruik van kerken en hun omgeving. Verder zijn de huidige kaarten en teksten in de visie verwarrend want daarin wordt wél gesuggereerd dat het gebied onderdeel is van deze visie (bv. afbeelding. K en rode * op p30). Aanpassen hiervan is wenselijk om elke verwarring te voorkomen.

Kaartmateriaal

Onleesbare kaarten of met onduidelijk nut

Een aantal kaarten aangaande het vigerende bestemmingsplan zijn in de pdf-visie onleesbaar danwel is niet duidelijk wat hun functie is in de gebiedsvisie en het nadenken over (on)gewenste inrichting. Bijvoorbeeld:

- Figuur 5 is onleesbaar
- Fig. 6 WKO lijkt over gebied bij Withuis te gaan. Waarom is die gezien het plangebied opgenomen en wat leert hij ons?
- Fig. 10 benoemt de GroenBlauweMantel. Wie heeft die wanneer bepaald en waarom is hij zo exact op de Pisartlaan begrensd en niet ook eroverheen? En waarom niet ook ten zuidoosten van de Rijksweg aansluitend op de blijkbaar hoge grondwatergebieden daar?

Caestertstraat groengebied

De Caestertstraat staat op het merendeel van de kaarten. Blijkbaar is die onderdeel van het plangebied Stationsgebied? In dat verband het verzoek om op de kaarten duidelijk aan te geven dat aansluitend aan deze straat nooit gebouwd kan worden, in verband met de cultuurhistorische cirkels vanuit Kasteel Eijsden en de hindercirkels van de fabrieken. Tevens heeft deze straat een rol in belangrijke functies die ook benoemd wordt in uw visie (groen rustgebied, positieve gezondheid, vitaliteit/ommetjes etc').

Fabrieksmuur

Op het kaartje verbonden Eijsden staan paarse dikke en dunne pijlen. Wellicht goed de status van die pijlen in de legenda uit te leggen. Het lijkt te suggereren dat er op de 3 aangeduide plekken gaten (!) in de fabrieksmuur komen? Dit vereist eerst nader onderzoek naar behoefte, flora/fauna, verkeersveiligheid, geluid etc. Tevens geven we mee dat de muur een geschiedenis heeft als eerste 'bewonersproject' van Eijsden waar jong en oud aan meewerkten.

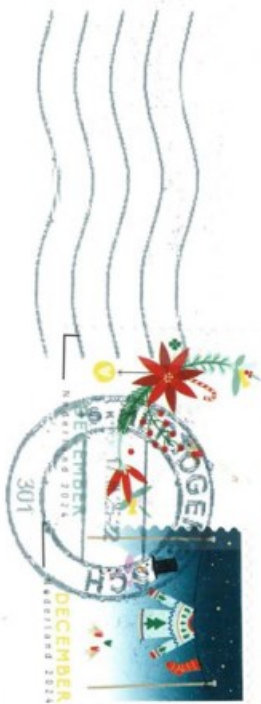
We hopen met deze input een bijdrage te leveren aan het komende tot een goede dialoog in uw raad en een goede gebiedsvisie

Hoogachtend,

Zienswijze is per post en per mail verstuurd

Zeuswye
Stadenspektid

Geueufteraad Sgode-Maigrae
Porkbus 10
6269 ZG-Maigrae



HS100 - #X91DXDX#DD#D000#

