



Ruimte. Mensen. Toekomst.

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

colofon

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

datum
17 september 2024

projectnummer
P06296

opdrachtgever
Gemeente Eijsden-Margraten

BRO
projectleider
MO

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	Inleiding op de visie	17
1.2	Waarom deze gebiedsvisie?	5	4.2	Visie per deelgebied	19
1.3	Wat kun je met deze gebiedsvisie?	5	4.2.1	Verbonden Eijsden	19
1.4	Wat is het plangebied?	5	4.2.2	Gebied in beweging	20
1.5	Bouwstenen gebiedsvisie	5	4.2.3	Beleving en bezinning	21
1.6	De kracht van de lokale gemeenschap	6	4.2.4	Toekomstigbestendig werken	22
2	Gebiedspaspoort	7	5	Hoe nu verder?	23
2.1	Inleiding	8	5.1	Vervolg	24
2.2	Toelichting	8	6	Bijlagen	25
3	IDeekaarten	10	1	Omgevingsanalyse	26
3.1	Inleiding	11	1.1	Ruimte - stedenbouw - landschap	27
3.2	Hoe vormt participatie de IDeekaarten?	11	1.2	Functioneel	31
3.3	IDeekaarten	11	1.3	Energie	33
3.3.1	IDeekaart Stationsomgeving	12	1.4	Milieu en gezondheid	35
3.3.2	IDeekaart Sportvelden	13	1.5	Natuur en ecologie	37
3.3.3	IDeekaart Bedrijventerrein	14			
3.3.4	IDeekaart uitvaartcentrum en Tiende Vrij	15			

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 (geïnterpreteerd). 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 Eijdsen 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 stations laten functioneren als ankerpunt voor toeristische recreatieve routes in de gehele omgeving.
8. Ingenieur Rocoursstraat herontwikkelen, waarbij verkeerveiligheid, groen en de herontwikkeling van de panden belangrijk is. Daardoor ontstaat een kwalitatief hoogwaardige entree van Eijsden.
9. Licentie tankstation is tot 2025. Daardoor moet de keuze voor verlengen of stoppen snel gemaakt worden.
10. Gemeente is bereid te investeren in de locatie mits deze als strategisch significant wordt aangeduid voor de ontwikkelingen in de omgeving.
11. 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.
12. Verbeteren en verduidelijken parkeerroute naar het station.
13. 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

1. Ontwikkeling van de sportvelden:
 - *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 sportvelden verbeteren in relatie tot vrachtwagen wachtplaats. Onderzoek mogelijkheid verplaatsen van de ingang sportvelden.
3. Sociale en verkeersveiligheid van de ontsluiting op en nabij de sportvelden 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 omni-sportpark 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 de sportvelden.
10. Entree Eijsden aan zuidzijde van de sportvelden wordt als niet fraai ervaren. Aandacht voor vergroening.
11. Verbeteren ontsluiting richting sportdomein. Mogelijkheden onderzoeken om deze via de sportvelden 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. Mogelijkheden Onze Lieve Vrouwekerk: Herontwikkelen naar een maatschappelijk-culturele functie; of slopen voor nieuwbouwwoningen.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Recreatieve routes in en rondom het gehele gebied als groene aders in de omgeving, die (wandel)rondes vormen.
6. Rustige en groene ligging van het uitvaartcentrum blijft een belangrijk uitgangspunt.
7. Verbeteren (sociale) veiligheid rondom en richting het Tiende Vrij.



4 Gebiedsvisie



4.1 Inleiding op de visie

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.

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 dat een belangrijke randvoorwaarde is voor een gezonde gemeenschap. Collectief en individueel sporten in een sociaal veilige en goed geoutilleerd 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. In dat kader vindt onderzoek plaats naar geschikte woningbouwlocaties in de gemeente. Dit onderzoek doorloopt haar eigen separate proces en staat los van deze visie.

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

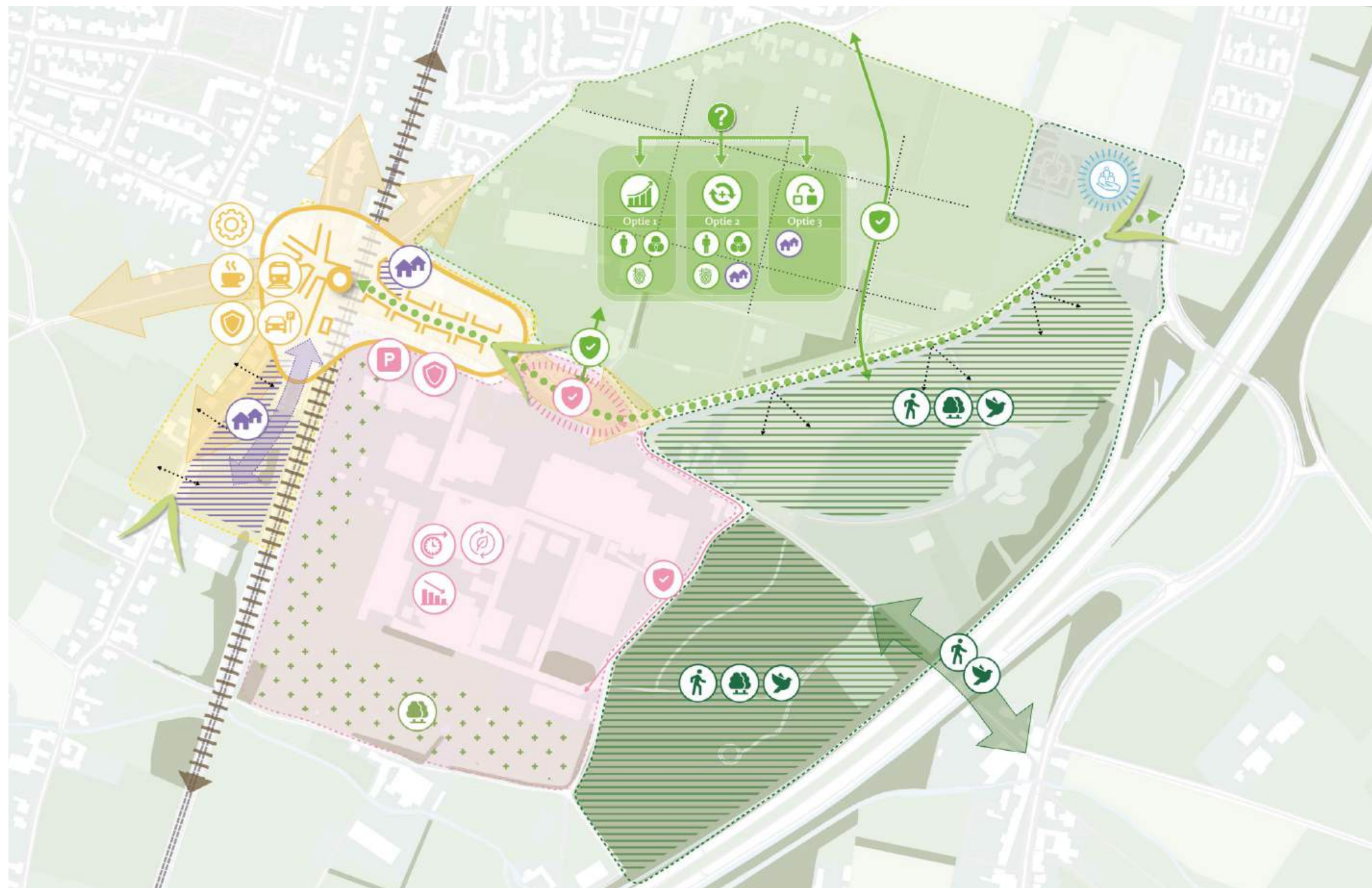
Het bedrijventerrein gaat mee met de tijd en transformeert duurzaam en toekomstbestendig afgestemd op de functies in haar omgeving. Veranderingen staan in het licht van een veilige en gezonde leefomgeving in Eijsden en zijn niet belastend voor de omgeving.

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.

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





4.2 Visie per deelgebied

4.2.1 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.

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.



4.2.2 Gebied in beweging

In dit deelgebied staan de sportvelden, 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. 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 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 sportfaciliteiten 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).



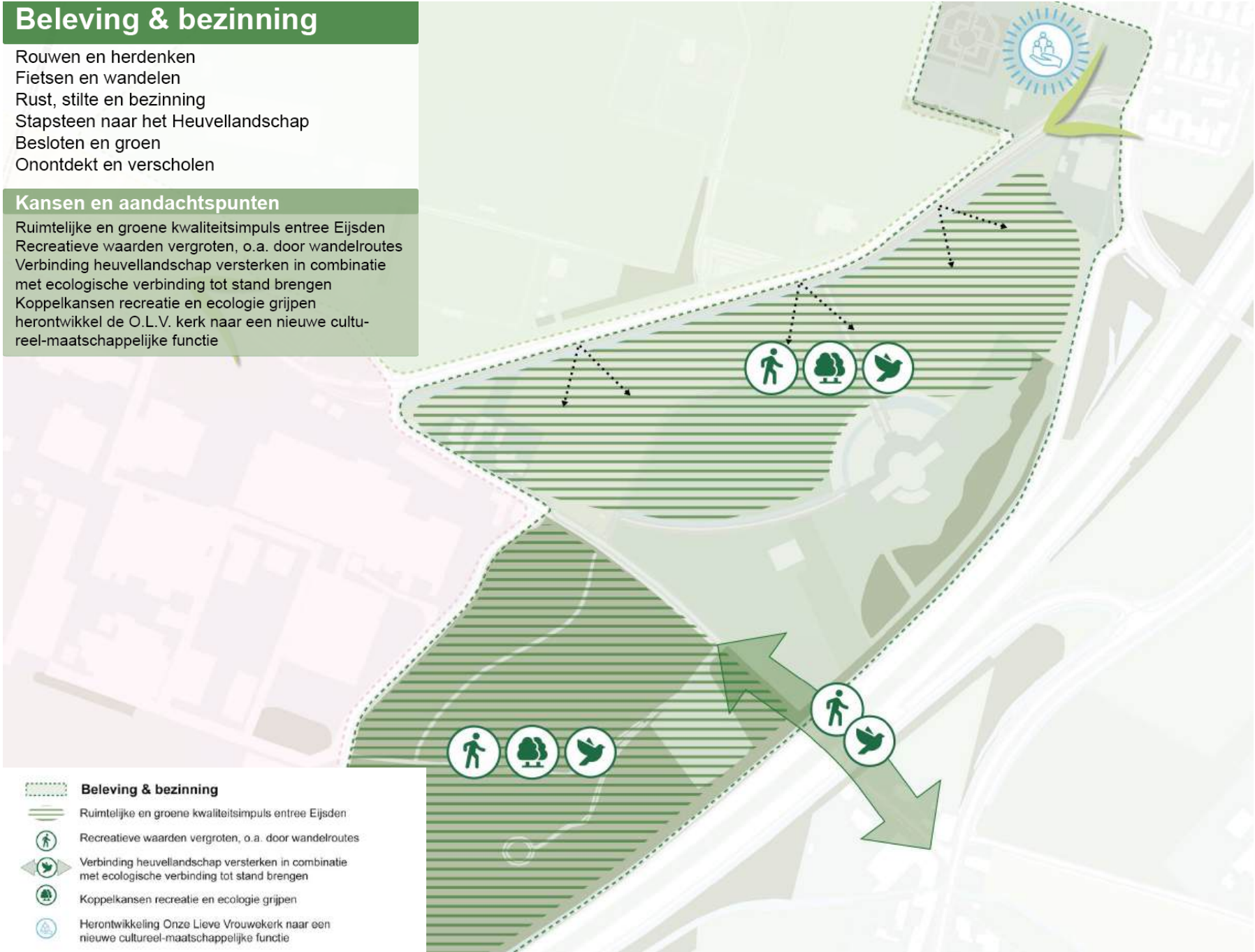
4.2.3 Beleving en bezinning

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. 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.



4.2.4 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.



5 Hoe nu verder?



5.1 Vervolg

Deze conceptvisie doorloopt onderstaand globale proces tot vaststelling.

Q3 '24: Gebiedsmarkt met stakeholders, inwoners en geïnteresseerden

Q3 '24: Ontwerpvisie opstellen en voorleggen aan stuurgroep

Q4 '24: Ontwerpvisie presenteren aan college en raad

Q4 '24: Consultatie stuurgroep

Q1 '25: ter inzage legging Ontwerpvisie

Q1 '25: verwerken zienswijzen en opstellen definitieve Ontwerpvisie

Q2 '25: vaststelling Gebiedsvisie door gemeenteraad

Q4 '24: Opstarten nader onderzoek inzake de locatie sportvelden en de keuzes die daar voorliggen

6 Bijlagen

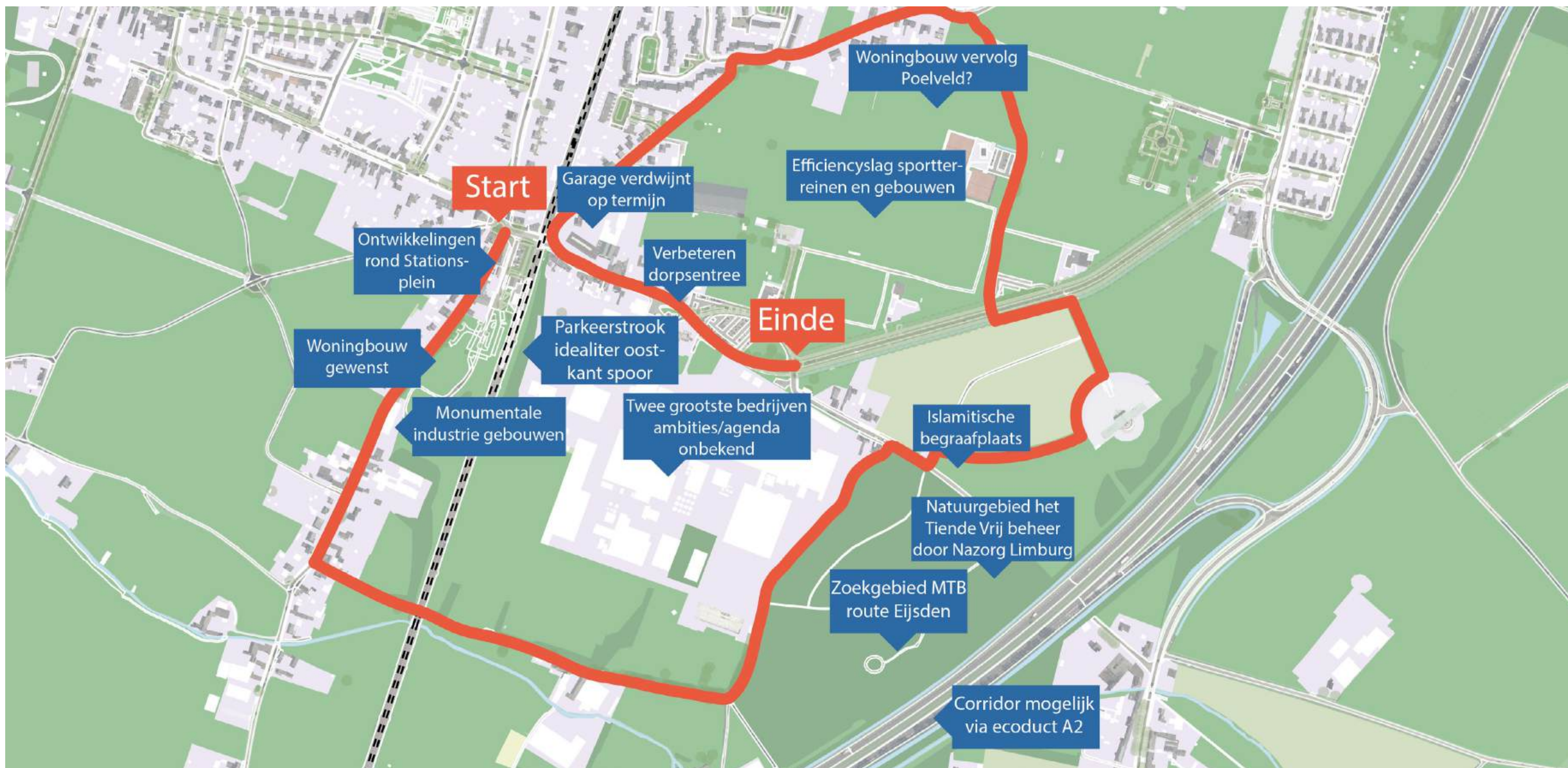


1 Omgevingsanalyse



1.1 Ruimte - stedenbouw - landschap

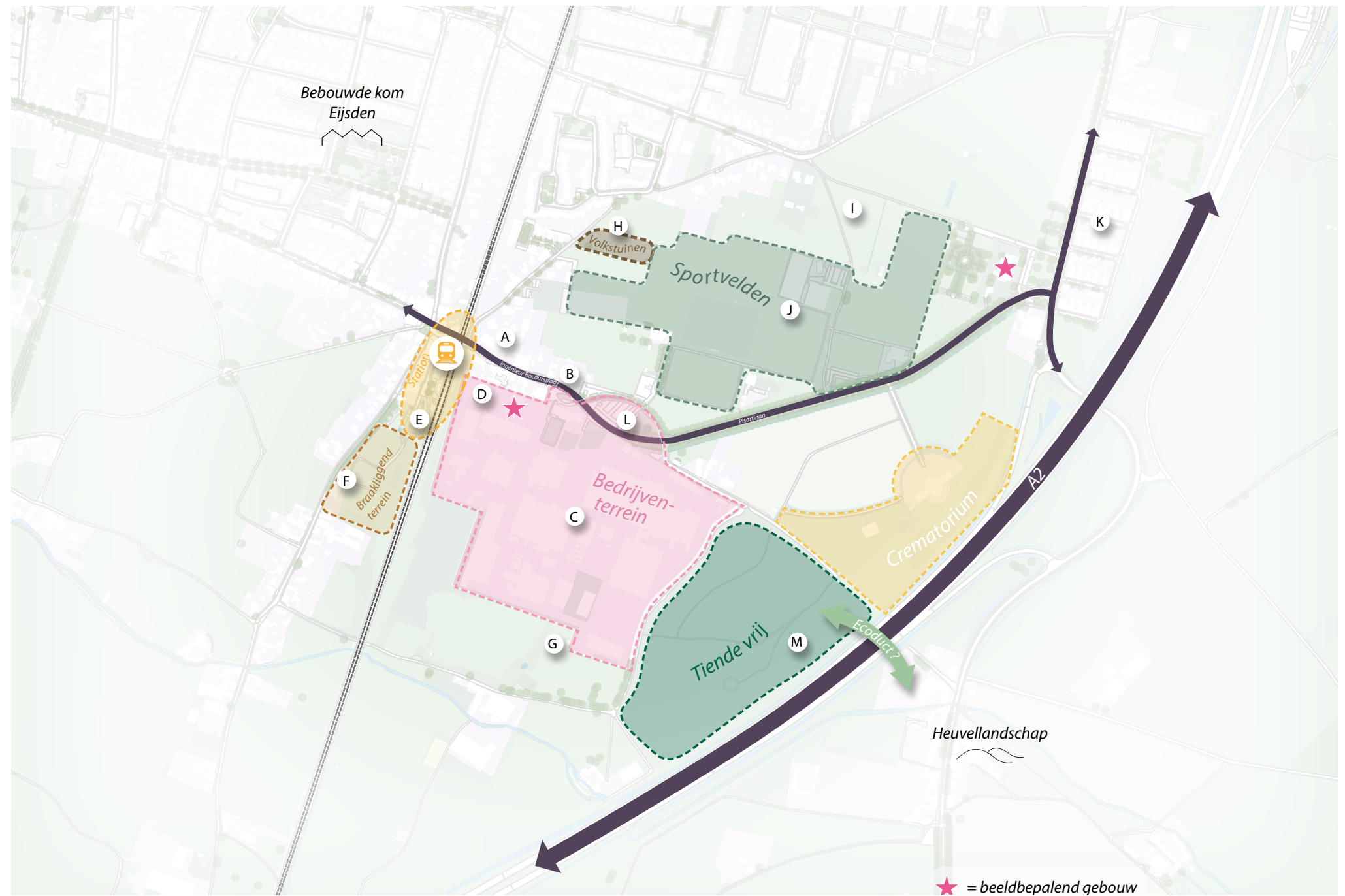


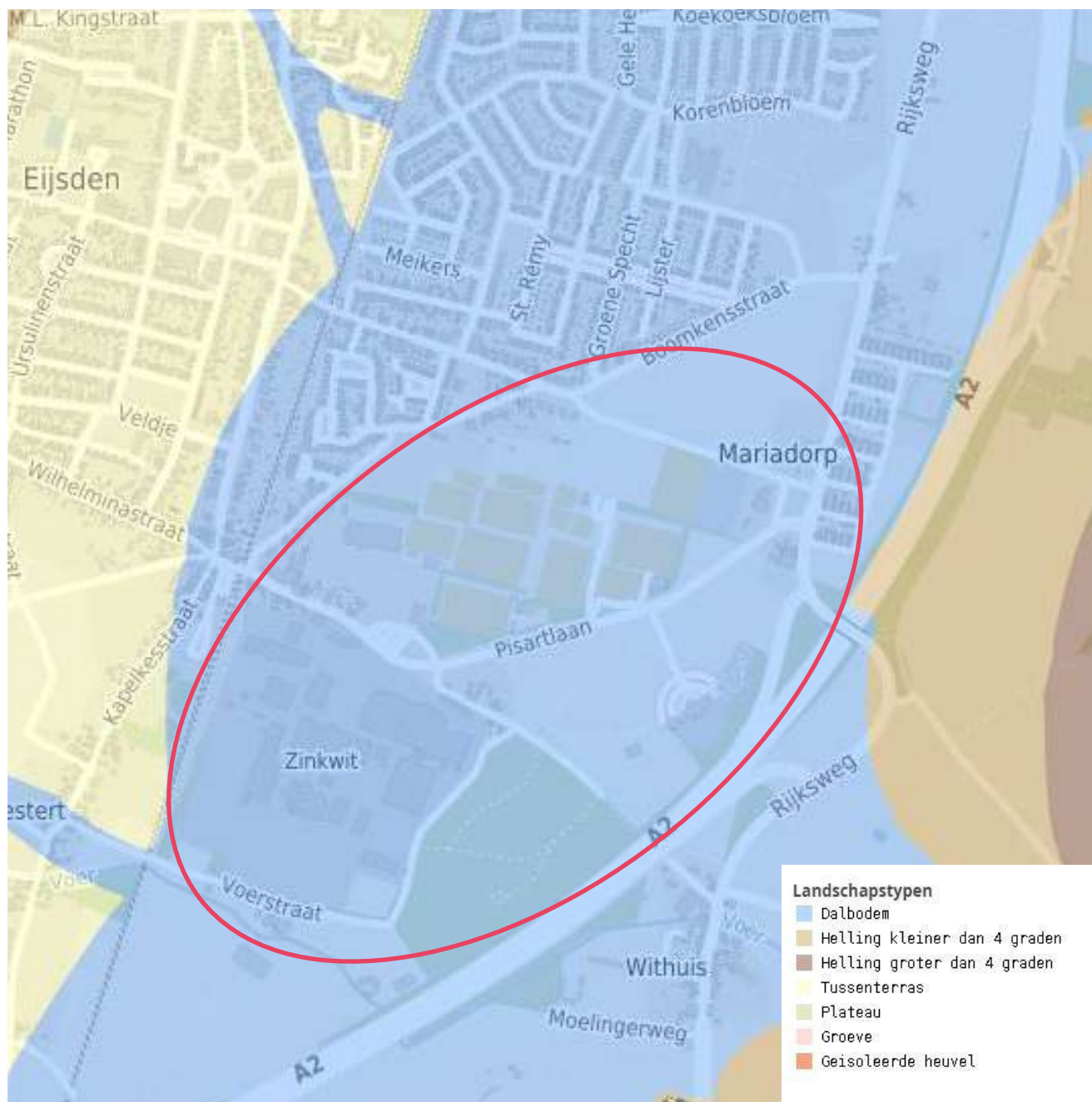


Figuur 1: Routekaart Locatiebezoek

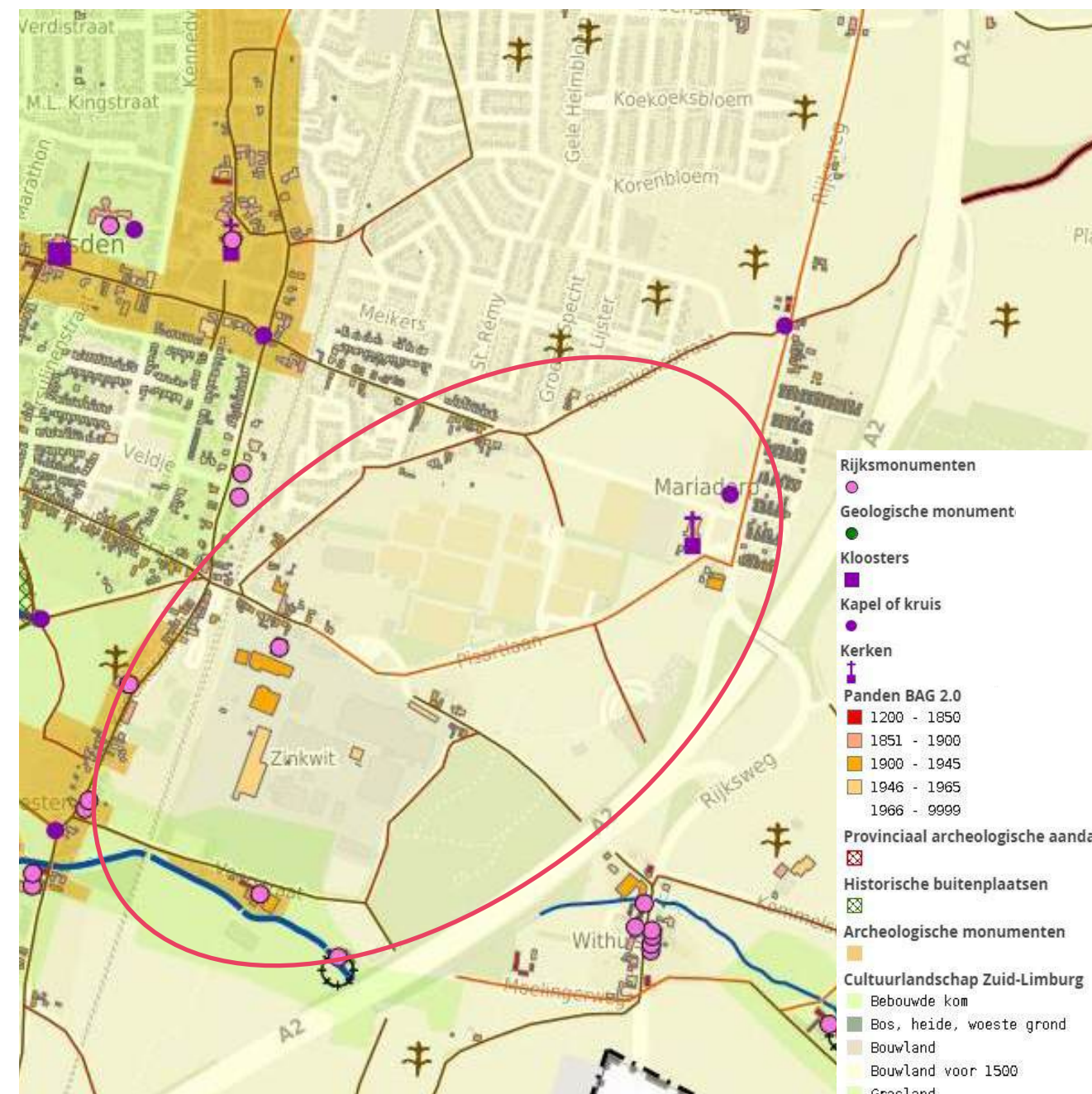


Figuur 2: Inventarisatie locatiebezoek en analyse





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

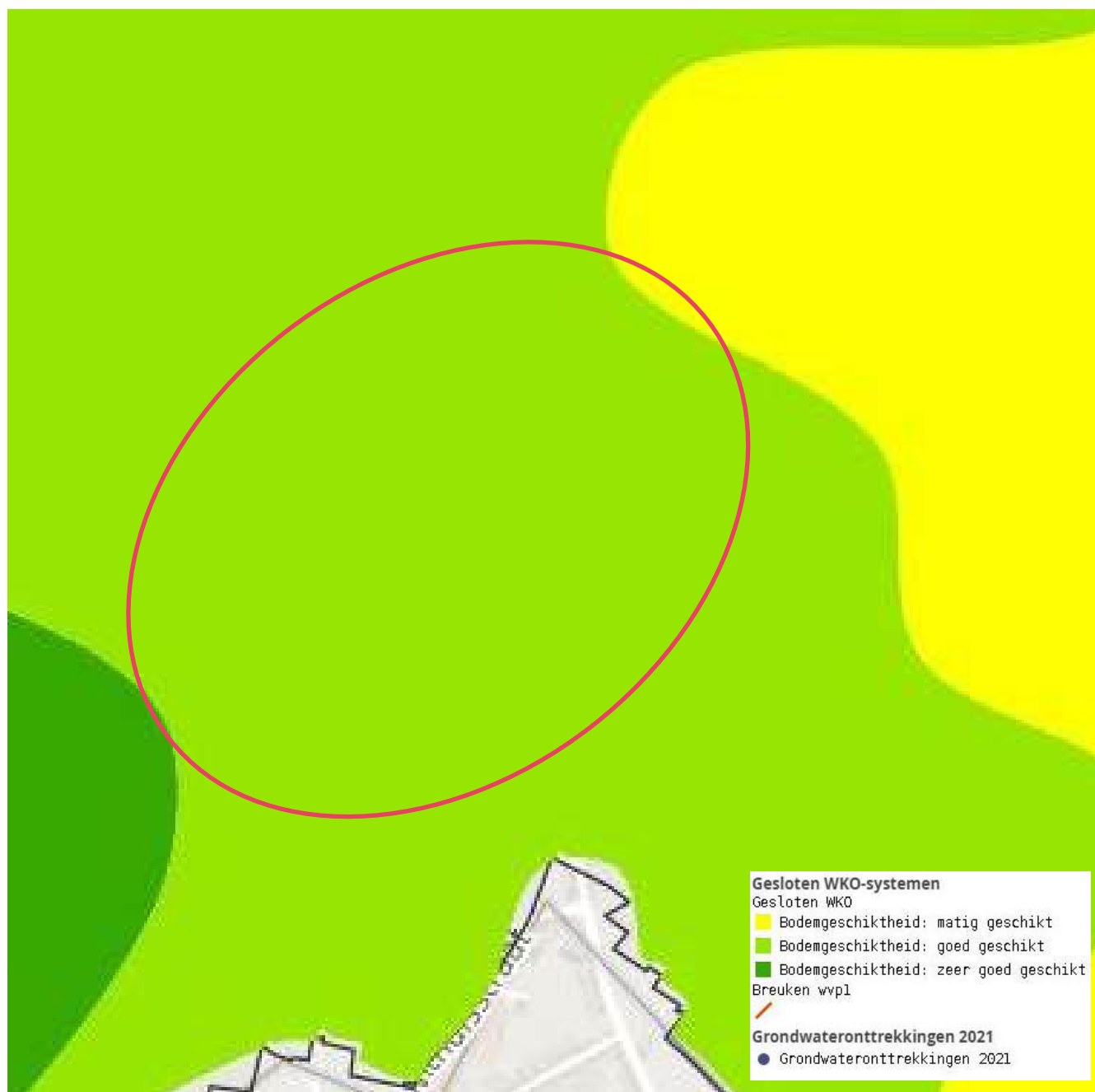
- Zonnepark
- Islamitische begraafplaats
- Condoleance/ontmoetingsruimte



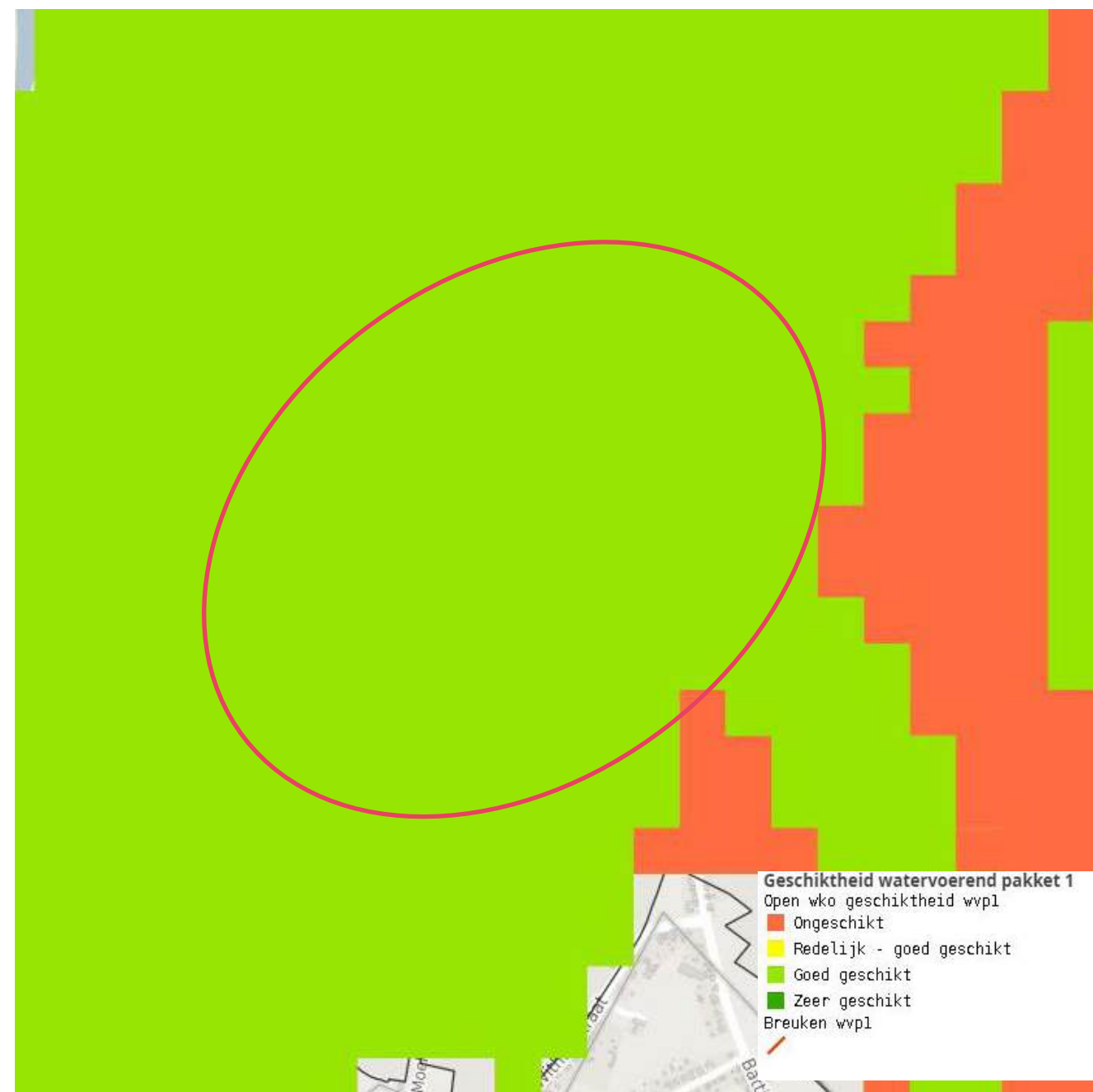
Figuur 5: Bestemmingsplan

1.3 Energie



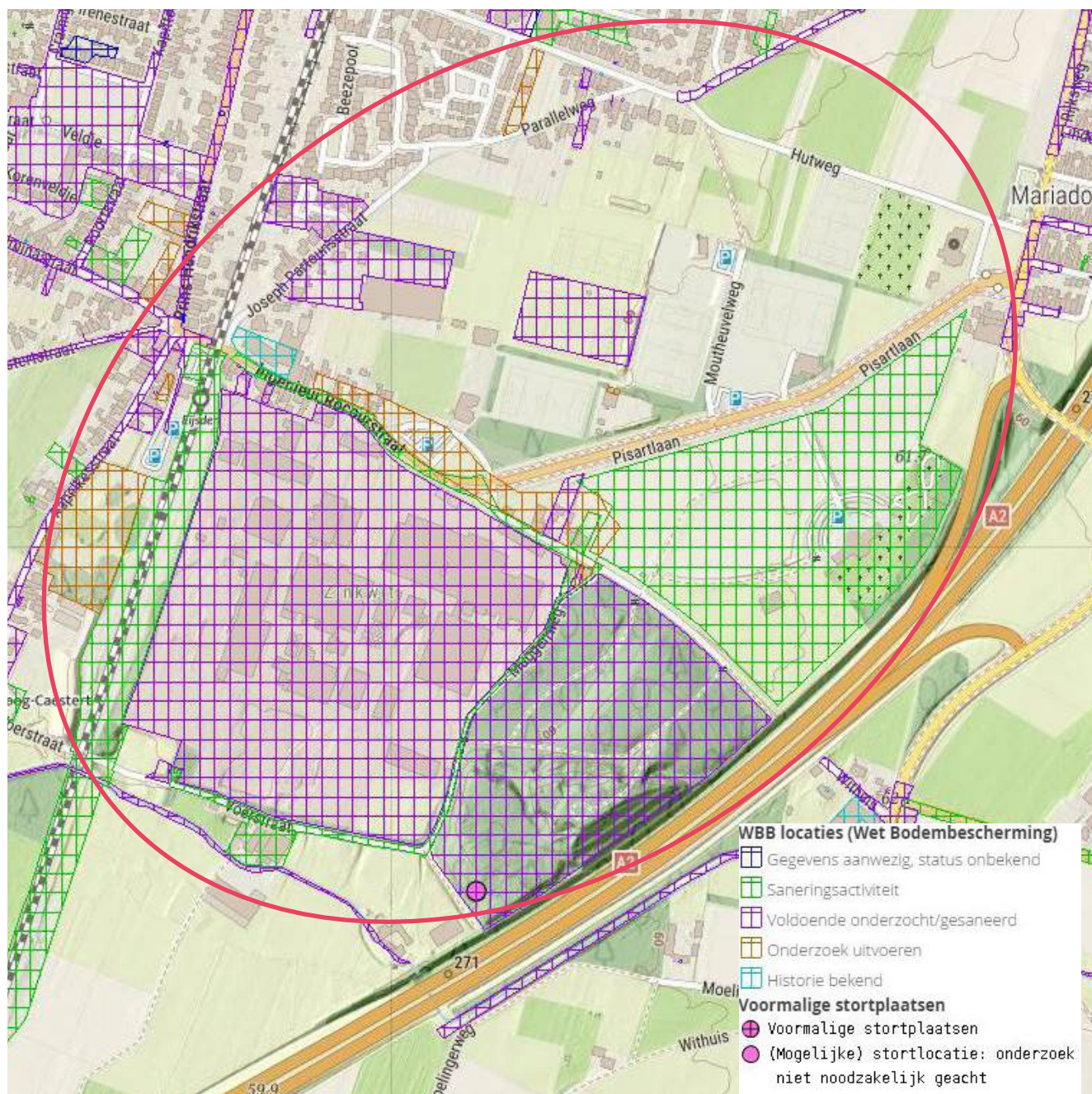


Figuur 6: Gesloten WKO Systemen

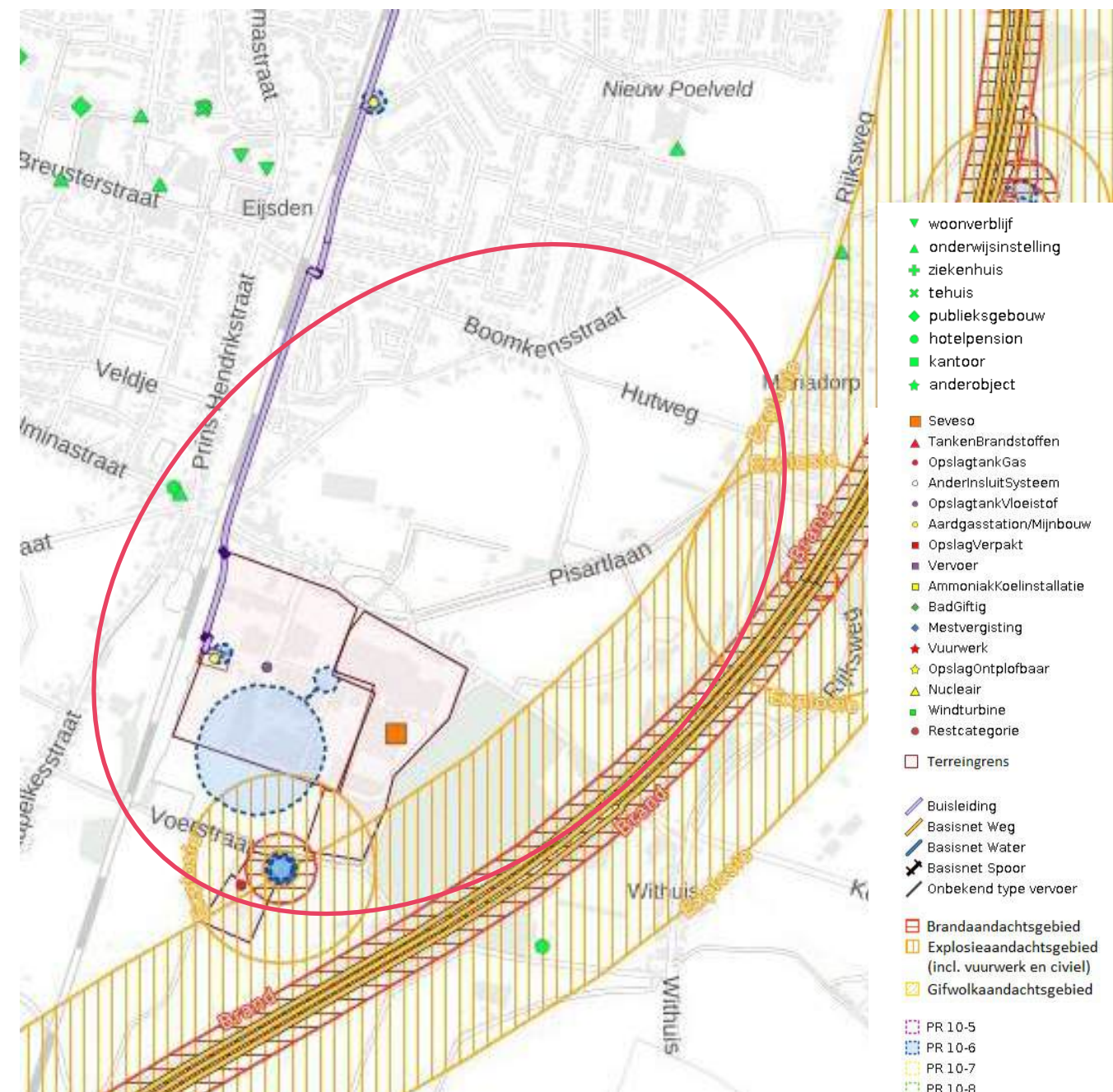


1.4 Milieu en gezondheid



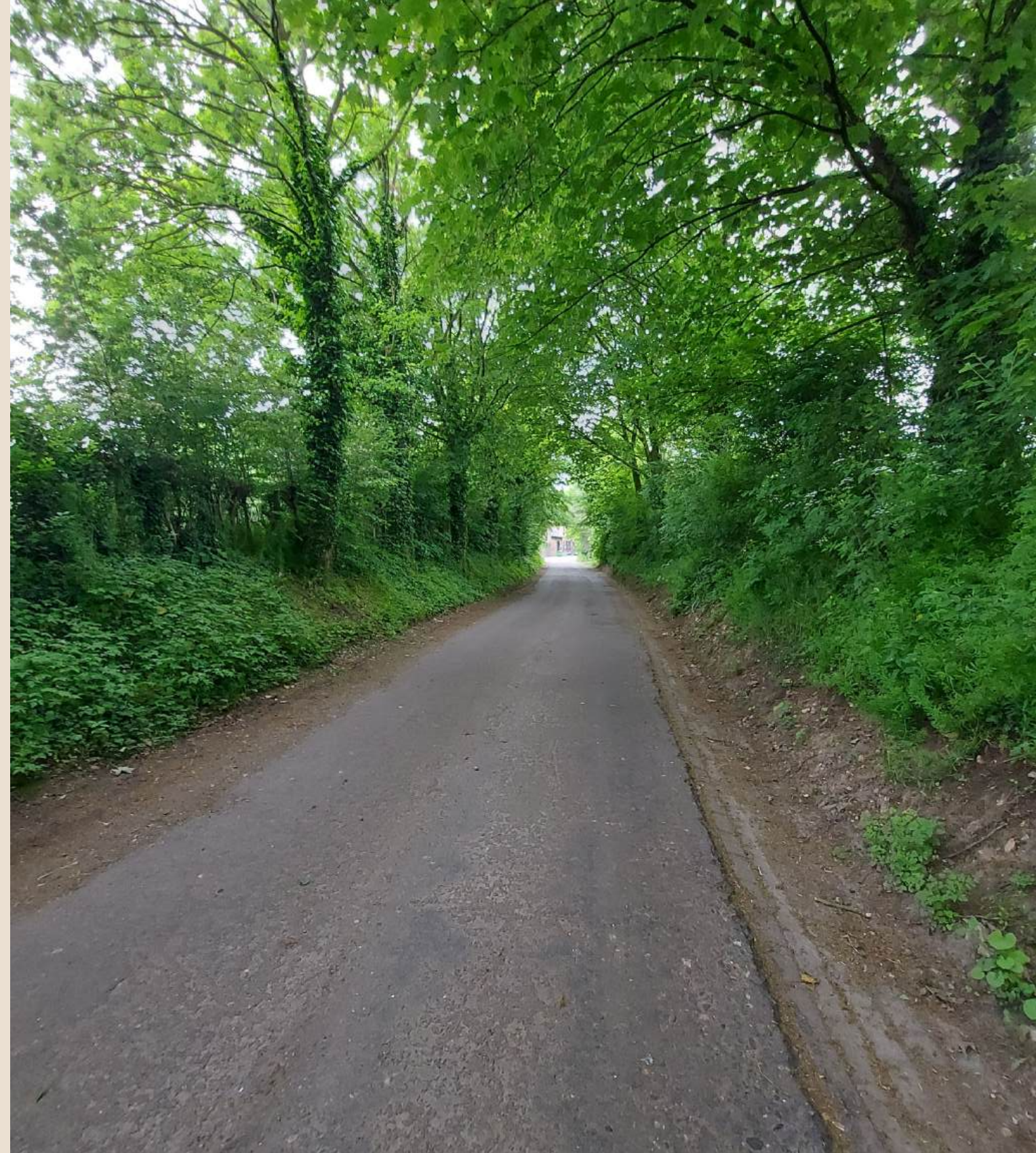


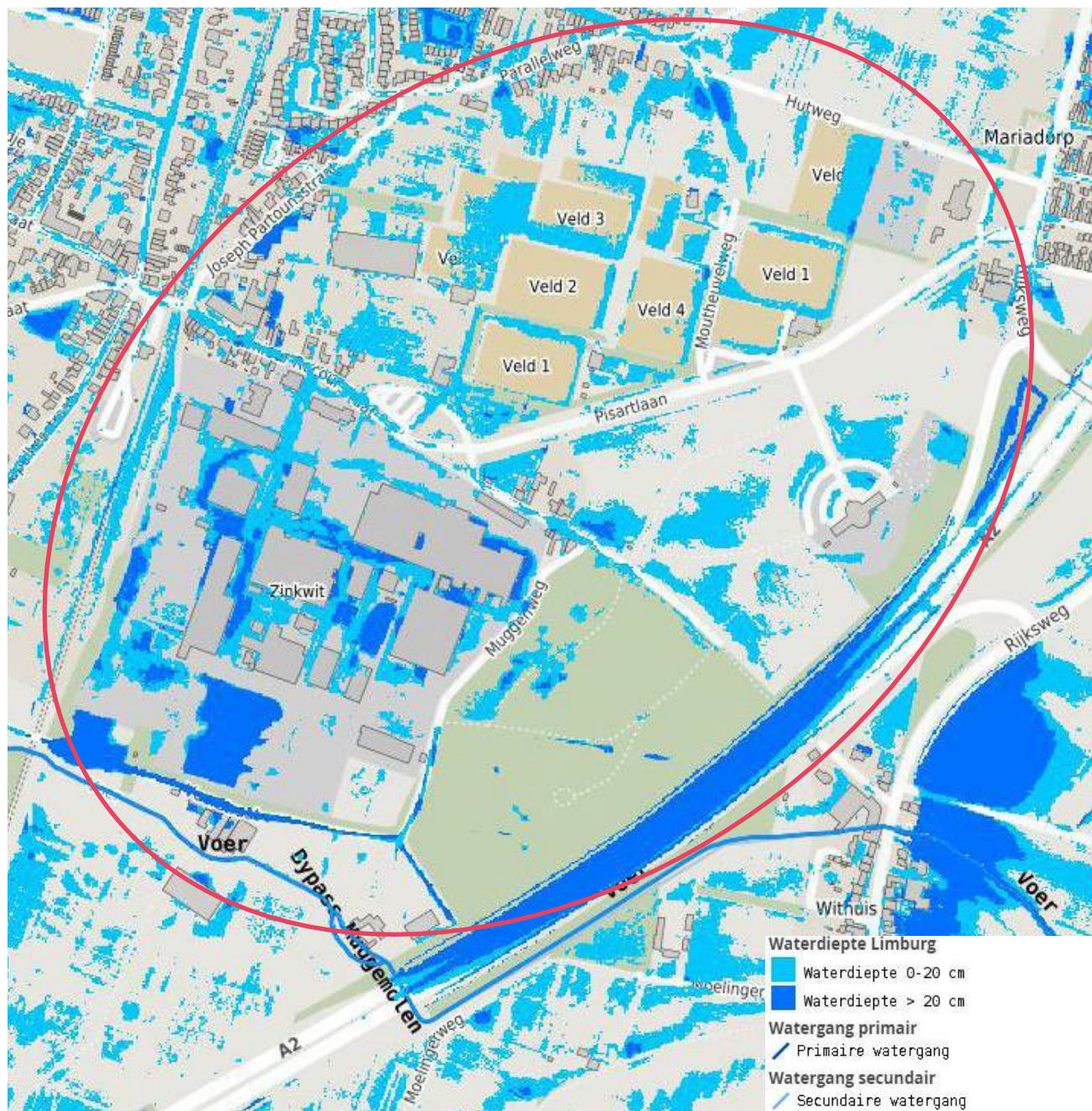
Figuur 8: WBB locaties en voormalige stortplaatsen



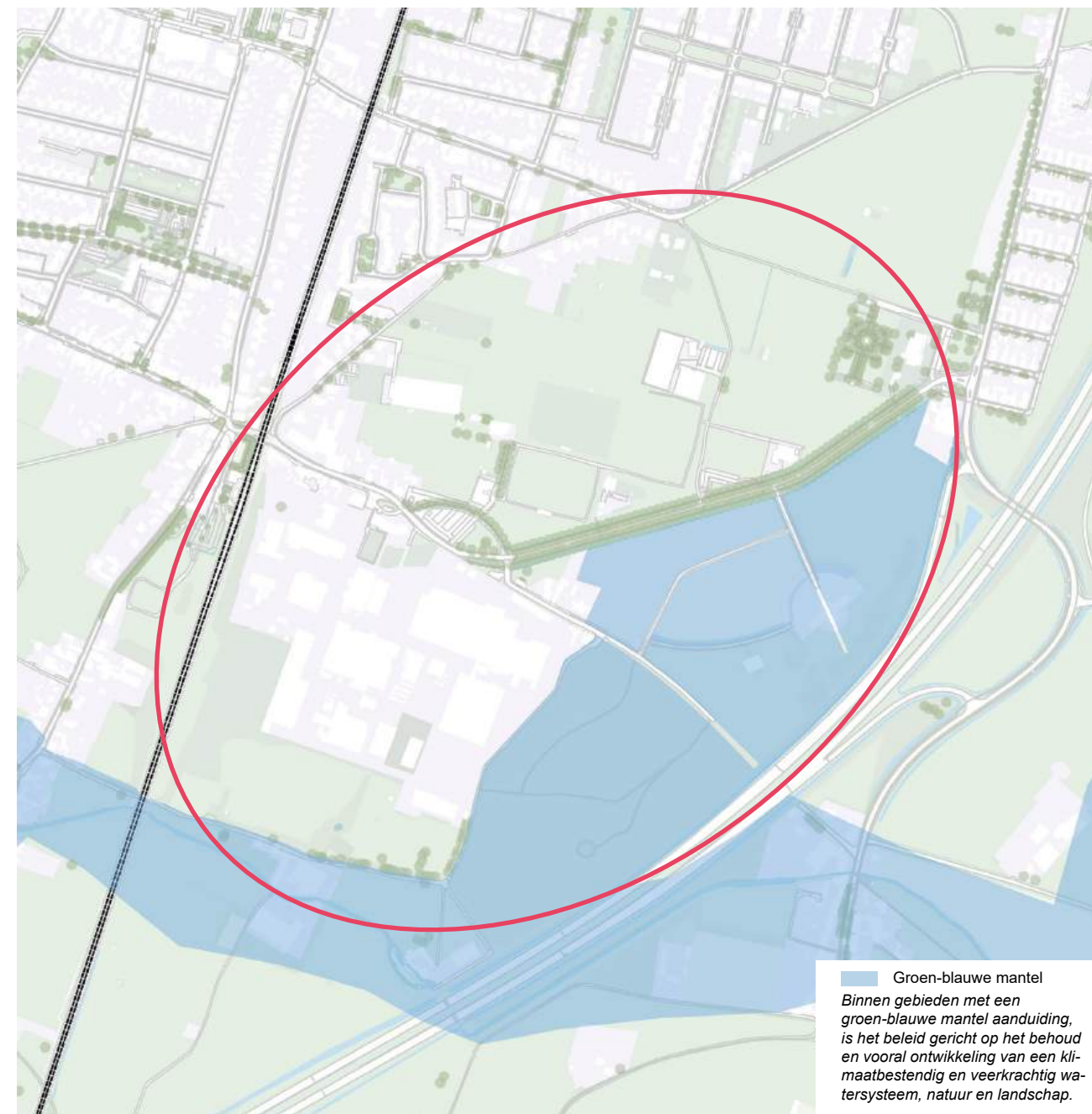
Figuur 7: Risicokaart

1.5 Natuur en ecologie

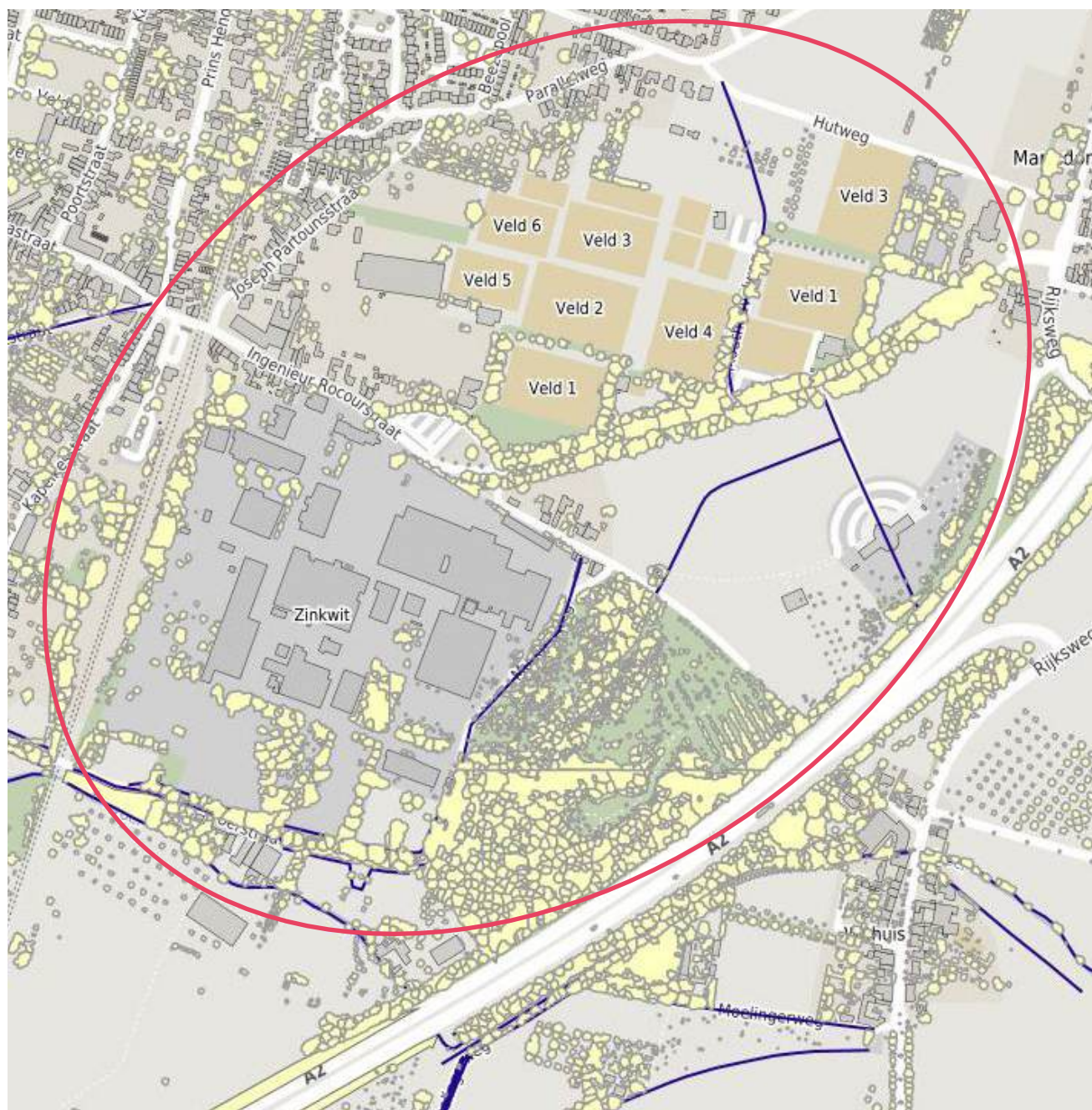




Figuur 9: Waterdiepte op straat na een extreme bui en watergangen



Figuur 10: Groen-blaue mantel



Figuur 11: Boombasis (geel op kaart)

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

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

info@bro.nl
www.bro.nl

