

Verslag participatiebijeenkomst Woningbouw St. Geertruid 20-03-2025

In de fanfarezaal in Sint Geertruid waren in de avond van 20 maart 2025 50 tot 60 inwoners op uitnodiging van de gemeente Eijsden-Margraten aanwezig. Op deze avond zijn door de projectleiding van de gemeente de potentiële locaties voor woningbouw in Sint Geertruid toegelicht. Het betreft de volgende locaties:

- Gemeenschapshuis – inbreidingslocatie met beperkte ruimte
- Peuterspeelzaal aan de Schoolstraat en het schoolplein aan de Tiendstraat

In de raad van november 2024 is het besluit genomen om deze twee locaties toe te wijzen aan de woningbouwopgave van de gemeente.

De plenair besproken onderwerpen waren:

- Huidige status/fase van het project. Er is o.a. nog geen bestemmings-/omgevingsplan;
- Een toelichting op het raadsbesluit voor de aankoop van het gemeenschapshuis;
- Waarom juist daar? Het betreft een inbreidingplan;
- Mogelijkheden voor het behouden of verplaatsen van het tiny bos;
- Uitleg over het wel of niet verplaatsen van de gymzaal;
- Advies van de dorpsbouwmeester;
- Mogelijkheden of onmogelijkheden voor toewijzing van de woningen aan de 'lokale mensen';
- Een toelichting op verschillende woningbouwscenario's voor beide locaties. Uitgewerkt en toegelicht door Architect Martens;
- Uitleg over de procedure van een mogelijke Tender;
- Toelichting over participatie als aanvulling op andere rechten.

Over deze onderwerpen zijn diverse vragen gesteld en beantwoord door medewerkers van de gemeente.

Vervolgens zijn binnen drie werkgroepen, drie tafels, wensen en zorgen opgehaald over de woningbouw. Iedereen kreeg de kans om aan alle tafels deel te nemen. De input die is opgehaald staat hieronder weergegeven en zal in het verdere traject worden meegenomen.

Doelgroepen: Voor wie bouwen we? En hoe moeten de woningen eruit komen te zien?

- Er was brede overeenstemming dat de woningen geschikt moeten zijn voor een combinatie van starters en senioren. Deze soorten woningen zijn namelijk op dit moment weinig tot niet beschikbaar in Sint Geertruid.
- Overweging is om doorstroomwoningen te maken zodat bestaande woningen vrijkomen voor starters.
- Starters zouden in zowel grondgebonden woningen als in appartementen moeten kunnen wonen.
- Senioren zouden in ieder geval gelijkvloers moeten kunnen wonen. Dat kan in patiowoningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond of in appartementen.
- Grote zorg is de betaalbaarheid (met name voor starters). Zeker alleenstaande starters kunnen op dit moment niks kopen. De oplossing hiervoor zit waarschijnlijk eerder in doorstromen naar een bestaande woning dan in nieuwbouw. Prijzen voor nieuwbouw zijn te hoog, maar zullen ook niet lager worden vanwege o.a. hoge bouwkosten.

Voorkeursscenario's per locatie: Welke twee scenario's geven we mee aan de ontwikkelaar?

- Gemeenschapshuis – inbreidingslocatie met beperkte ruimte

- Hier zou niet meer dan 2 lagen gebouwd moeten worden vanwege de beperkte ruimte en overlast op het gebied van privacy en zonuren.
- Hier zou een combinatie van starters en senioren moeten kunnen wonen.
- Het idee van een ontsluiting (eenrichting weg?) viel in goede aarde bij een groot deel van de aanwezigen.

Hieronder staan drie varianten uitgewerkt die uitgaan van bovenstaande. Deze varianten kunnen de basis vormen voor de woningbouw ontwikkeling op deze plek.



Schoolstraat/ Buitenend Variant I

Patiowoning (senioren)
Vier starterswoningen
tweelaags tot lage NHG
grens



Schoolstraat/ Buitenend Variant II

5 Patiowoningen
(senioren) tweelaags



Schoolstraat /Buitenend

Variant III

5 senioren/starters
woningen tweelaags



- Peuterspeelzaal aan de Schoolstraat en het schoolplein aan de Tienstraat
 - Deze plek biedt veel ruimte voor een behoorlijk aantal starters en seniorenwoningen.
 - Voor het dorpsbeeld zou het het mooiste zijn als hier grondgebonden woningen komen die de bebouwingslijn van de school en Tienstraat doortrekken. Dit zouden woningen zijn met een kap gezien het beeld in de rest van de straat. Hierdoor worden de woningen vrij groot en daardoor te duur voor starters. Ook voor senioren zijn de woningen dan niet geschikt.
 - Woningen die geschikt zijn voor zorgbehoevende senioren kunnen hier goed ingepast worden.
 - Voor het dorpsbeeld past hier maximaal 3 woonlagen, waarbij de derde woonlaag onder een kap of met een 'set back' waardoor het minder massaal voelt.
 - Overweging is om een product te maken van 3 woonlagen geschikt voor senioren en starters.
 - Er moet aandacht zijn voor de inpassing omdat zowel aan de Schoolstraat als aan de Tienstraat omwonenden met de voordeur gericht naar de ontwikkeling wonen.

Hieronder staan twee varianten uitgewerkt die uitgaan van bovenstaande. Deze varianten kunnen de basis vormen voor de woningbouw ontwikkeling op deze plek.



Schoolstraat/ Tiendstraat **Variant I**

6 starters woningen lage
NHG grens

10-14 senioren/ starters
appartementen



Schoolstraat/ Tiendstraat **Variant II**

12 starters woningen
tot lage NHG grens



Wat wilt u ons meegeven: *Kansen en risico's*?

- Bij voorkeur veel groen in de nieuwe openbare ruimte en groene elementen in de bebouwing.
- Twee platanen op huidige schoolplein aan Tiendstraat hebben veel waarde.
- Bebouwing niet direct aan de straat.
- School bij voorkeur ontsluiten via twee kanten.
- Overweeg eenrichtingsweg te maken van de Schoolstraat.

- Aandacht voor de bouwstijl, aansluiten bij dorpse uitstraling, dus niet overdreven modern.
- Let op de zonuren bij de bebouwingsvoorstellen,
- Let op de privacy bij de bebouwingsvoorstellen.
- De parkeerdruk is momenteel al hoog, nieuwbouw moet dus echt aan de norm voldoen.
- Bij voorkeur niet te veel clustering van parkeerplaatsen.
- Verkeersveiligheid met het oog op de kinderen.
- Houd rekening met de sloop van de oude gymzaal; toekomstige aansluiting daarop.