

Verslag

Betreft: Infoavond herinrichting Stationsstraat met omwonenden "de Weide"
 Datum: 9 juli 2019
 Zaaknr: 097198331
 Tijdstip: Start 18.30u
 Locatie: Maaslandcentrum Elsloo

Aangemelde aanwezigen:

Naam	Adres	Aantal personen	Rol
Dhr. Kools	Jurgensstraat 90	2	Omwonende
Mevr. Wintraecken	Jurgensstraat 106	1	Omwonende
Dhr. Creuwels	Stationsstraat 93	2	Omwonende
Dhr. Counet	Stationsstraat 95	2	Omwonende
Dhr. Heiligers	Stationsstraat 100	1	Omwonende ¹
Mevr. Cramers	-	1	Raadslid CDA

Niet aangemelde aanwezigen²:

Naam	Adres	Aantal personen	Rol
Dhr. & mevr. Bergmans	Dorine Verschureplein 19	2	Omwonende
Dhr. van Es	Jurgensstraat 96	1	Omwonende
Dhr. Hamers	Jurgensstraat 100	1	Omwonende
Dhr. de Beer	Stationsstraat 77	1	Toehoorder
Mevr. Eussen	Stationsstraat 87	1	Toehoorder
Dhr. Frissen	Stationsstraat 92	1	Toehoorder
Dhr. Heijthuijzen	Stationsstraat 96	1	Toehoorder
Mevr. Vranken	Spoorstraat 12	1	Toehoorder
Dhr. Hanssen	-	1	Toehoorder
Dhr. Vranken	-	1	verkeer & veiligheid DOP-Elsloo
Mevr. Steenaert	-	1	manager Albert Heijn Elsloo
Dhr. Feij	-	1	Voorzitter Ondernemers Kern Elsloo
Mevr. van Es	-	1	Raadslid CMB
Dhr. Meijers	-	1	Raadslid CMB
Mevr. Meijers	-	1	Raadslid CMB
Dhr. van der Blom	-	1	Burgerlid CMB

¹ Medeondertekenaar brief met zienswijzen aan gemeente

² Het betreft dan de aanwezige personen die (duidelijk) de presentielijst hebben ingevuld.



Aanwezigen namens gemeente Stein:

Naam	Functie	Mailadres
Danny Hendrix	Wethouder Fysieke Leefomgeving	
Rob Geraedts	Projectleider herinrichting Stationsstraat	Rob.Geraedts@gemeentestein.nl
Maurice Jennekens	Beleidsmedewerker Ruimte	Maurice.Jennekens@gemeentestein.nl

Wethouder Hendrix start om 18.30u de informatiebijeenkomst. Er gaat een lijst rond waar aanwezigen hun naam en gegevens op kunnen invullen. Omstreeks 19.00u komt er nog een groot aantal mensen binnen. Zij dachten dat de avond om 19.00u plaatsvond. Gemeente heeft in de uitnodiging aan de direct omwonenden duidelijk het tijdstip van 18.30u aangegeven (de gemeenteraad heeft een kopie van de uitnodiging ontvangen).

Wethouder Hendrix geeft aan dat dit gesprek eerder had moeten plaatsvinden. Hiervoor zijn op de eerdere informatieavond m.b.t. de Stationsstraat excuses aangeboden.

Gemeente heeft een uitgebreide brief toegestuurd aan de direct omwonenden van "de Weide". Hierin is uitleg over e.e.a. gegeven waaronder de keuze voor dit perceel als tijdelijk werkterrein gedurende de herinrichting van de Stationsstraat.

Tijdens deze bijeenkomst is het uiteraard ook mogelijk om vragen over het ontwerp van de Stationsstraat te stellen.

Vanuit de gemeente zijn tevens Rob Geraedts en Maurice Jennekens aanwezig. Rob is projectleider van de herinrichting van de Stationsstraat. Maurice is beleidsmedewerker Ruimte en heeft zich o.a. bezig gehouden met het opstellen van de huur-koopoptie m.b.t. "de Weide".

Wethouder Hendrix geeft een toelichting op de opgave:

De voorbereidingen m.b.t. de herinrichting van de Stationsstraat lopen al ruim een jaar. Momenteel vindt de aanbesteding van de aannemer plaats en binnenkort zal de uitvoering starten. Tijdens eerdere informatieavonden zijn vragen gesteld aan wethouder over hoe er met het parkeren en bereikbaarheid wordt omgegaan gedurende de uitvoering.

Met betrekking tot parkeren zijn daarbij diverse locaties aan de orde gekomen (bij steegje friture, Rabobank, BTL-terrein). Op een zeker moment is ook "de Weide" aan de orde gekomen. De eigenaren kwamen hiermee naar de gemeente. Vervolgens heeft er overleg plaatsgevonden tussen eigenaren en gemeente. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een huur-koopovereenkomst tussen gemeente en eigenaren van "de Weide".

Bewoners en ondernemers van de Stationsstraat hebben gevraagd voor voldoende (tijdelijke) parkeerplekken gedurende de herinrichting. Voor gemeente was er daarnaast het voordeel van de mogelijkheid voor een werkterrein in de directe nabijheid van de Stationsstraat voor o.a. het tijdelijk opslaan van bestratingmateriaal, het ketenpark, etc.

Dhr. Counet geeft aan dat de eigenaresse van "de Weide" een achterricht is van dhr. Counet. De eigenaren zijn niet zelf met het perceel naar de gemeente gekomen. Waarom heeft de gemeente niet met dhr. Counet gesproken?

Direct na afsluiting van de huur-koopovereenkomst heeft er een informatieavond plaatsgevonden. Welke andere alternatieve locaties voor parkeren en werkterrein zijn door de gemeente onderzocht?

De projecten Meerdel en Elckerlyc in Elsloo zijn ook verkeerd gecommuniceerd door de gemeente volgens dhr. Counet.

Wethouder geeft aan dat er in het voortraject diverse gesprekken hebben plaatsgevonden, waaronder een gesprek tussen wethouder en familie Bergmans. Het is echter niet gepast om de inhoud van deze gesprekken, daar waar het gaat om persoonlijke (individuele) belangen van burgers, in deze grotere (openbare) setting te bespreken.

Gevraagd wordt waarom er een overeenkomst voor 5 jaar door de gemeente is afgesloten. Wethouder Hendrix geeft hierop aan dat "de Weide" mogelijk een optie is voor het langparkeren van het Dorine Verschureplein.

Omwonende geeft aan dat het (groene) binnenterrein een reden is dat mensen voor een woning ter plaatse hebben gekozen. Wethouder geeft aan dat de huidige bestemming "wonen" en niet "groen" is. Een openbaar parkeerterrein past overigens niet in deze woon-bestemming.

Omwonenden geven aan dat de komende 5 jaar er overlast ter plaatse zal zijn. Dit kweekt geen enkel begrip of goodwill bij de omwonenden.

Wethouder Hendrix geeft aan dat de gemeente geen intentie heeft om het binnenterrein te bebouwen (zoals een Aldi-supermarkt of woningen).

Wederom wordt gevraagd of er ook andere locaties zijn onderzocht.

Dhr. Counet spreekt over mogelijke waardevermindering en mogelijke scheuren/verzakkingen aan de woning t.g.v. werkzaamheden en het verkeer. Hij zal hiervoor kosten moeten maken (makelaar/taxateur, bouwkundige, etc.). Dit is een item waar de gemeente rekening mee zal moeten houden.

Wethouder geeft aan dat de gemeente een contract (incl. een heel set aan voorwaarden) opstelt voor de te selecteren aannemer. De aannemer zal zich hieraan moeten houden.

Rob Geraedts licht de tijdelijke inrichting van "de Weide" toe. Een van de voorwaarden is dat de aannemer het terrein na afloop in de oorspronkelijke staat dient terug te brengen.

Omwonende geeft hierop aan dat bij daadwerkelijke aankoop door de gemeente van "de Weide", de gemeente deze voorwaarde dan ook kan laten vervallen. Wethouder geeft aan dat de gebiedsvisie van het Dorine Verschureplein en omgeving nog moet beginnen. Onduidelijk is nu of "de Weide" straks wel of niet daarbij nodig is en dus ook of de gemeente "de Weide" wel of niet gaat aankopen.

In het vervolg van het gesprek komen de volgende mogelijke alternatieve locaties op tafel: Terrein bij kerkhof, Rabobank-terrein, BTL-terrein en achter het St. Gilles-gebouw. Met name het terrein bij het kerkhof wordt als ideale plek bestempeld door familie Bergmans. Het betreft een perceel in eigendom van de gemeente wat nu verpacht is. Hierop wordt door de gemeente het volgende aangegeven:

Het perceel bij de voormalige Rabobank is slechts gedeeltelijk en voor een korte periode beschikbaar. Dat matcht niet met de doorlooptijd van de herinrichting van de Stationsstraat. De eigenaren van het BTL-terrein willen het terrein niet (gedeeltelijk) beschikbaar stellen t.b.v. (openbare) parkeerplaatsen. Dit botst verzekeringstechnisch met de huidige bedrijfsvoering ter plaatse.

Omwonende geeft aan dat aannemers meestal uitgedaagd worden om met goede oplossingen te komen. Laat de aannemer dit probleem dan ook zelf oplossen!

Dhr. Bergmans duidt op het grotere verhaal: Gemeente wil graag de (winkel-)voorzieningen concentreren rond het Dorine Verschureplein. Evenals huisvesting voor ouderen. Wethouder Hendrix geeft aan dat verplaatsing van een supermarkt naar het binnenterrein "de Weide" is niet aan de orde.

Dhr. Counet refereert aan gesprek van gemeente met dhr. van Mulken uit Elsloo. Dhr. van Mulken gaf aan dat de vestiging van de Aldi op zijn terrein niet doorging omdat de gemeente graag de Aldi in het centrum van Elsloo wil. Wethouder geeft nogmaals aan het niet gepast te vinden om op deze plek in te gaan op individuele gesprekken met burgers/ondernemers.

Rob Geraedts geeft aan dat de aannemer volgende week wordt geselecteerd. De aannemer gaat de plannen (o.a. fasering) aan de omwonenden uitleggen. Waarschijnlijk zal dit in de 3^e week van augustus gebeuren.

Wethouder geeft aan dat er altijd ruimte is voor heroverweging.

Dhr. Bergmans refereert aan de eerdere herinrichting van het Dorine Verschureplein. De infoavond vond aan de vooravond van de vakantie plaats en direct daarna startte de uitvoering (met een flinke schadepost voor ondernemer).

De supermarktmanager van Albert Heijn vraagt of het gehele plein in een keer op de schop gaat. Zij geeft aan geen uitnodiging voor deze avond te hebben ontvangen.

Wethouder geeft aan dat de gemeente enkel de direct omwonenden van "de Weide" heeft uitgenodigd. Hij schetst daarna de ontwikkelingen rondom het Dorine Verschureplein: Leegstand kerk, het St. Gillesgebouw, parkeer- en verkeersproblematiek. Hiervoor zal er een visie worden opgesteld waaraan de gemeente nog niet is begonnen. Omdat er geen visie ligt, kan er ook niets worden gezegd over bv. de uiteindelijke inrichting van het plein en de fasering.

Omwonende geven aan dat er nu al veel over (toekomstige) projecten wordt gepraat. De overlast van deze projecten zal volgens omwonenden de komende 5 jaar op "de Weide" worden geprojecteerd.

Wethouder Hendrix vraagt concreet of "de Weide" als werkterrein m.b.t. de herinrichting van de Stationsstraat bespreekbaar is?

Raadslid Meijers geeft hierop het volgende aan:

Naast het kerkhof is een locatie die gemakkelijk te doen is. Waarom wordt dit alternatief niet gepakt? Hier zit een pachter op. Kan die niet elders iets van de gemeente pachten? Dit zou toch een mooie oplossing zijn.

Als andere locaties beter zijn dan zal dat zeker onderzocht worden volgens de wethouder.

Families Counet en Bergmans zullen zeer zeker bezwaar en verdere juridische stappen ondernemen ten aanzien van de benodigde vergunning voor het binnenterrein. Tot aan de raad van state en een voorlopige voorziening.

Dhr. Creuwels duidt op de al dan niet noodzakelijkheid van een (tijdelijke) omgevingsvergunning. Op 16 mei heeft hierover een gesprek plaatsgevonden tussen hem en de gemeente. De gemeente heeft tot nu toe nog altijd niet gereageerd op de toen gestelde vragen.

Een kapvergunning en omgevingsvergunning voor herinrichting van Stationsstraat is noodzakelijk volgens dhr. Creuwels.

Wethouder Hendrix geeft aan dat de omwonenden eerder erbij betrokken hadden moeten worden. Probleem ligt ook in het feit dat er ook individuele gesprekken hebben plaatsgevonden. Dit zijn echter geen openbare gesprekken en ze gaan het over belangen van individuen. Hierover kan nu niets in dit overleg worden aangegeven.

Wethouder geeft aan dat er een huur-koopoptie is afgesloten voor een periode van 5 jaar. De aannemer dient te voldoen aan de voorwaarde dat e.e.a. in oorspronkelijke staat wordt teruggebracht na afloop van de herinrichting van de Stationsstraat.

Dhr. Counet geeft aan dat de gemeente het voorkeursrecht had kunnen gebruiken.

Wethouder geeft hierop aan dat voorkeursrecht een zeer zwaar middel. Dit middel gold enkel voor Bramert Noord en het betreft dan een woningbouwontwikkeling van ongeveer 400 woningen. Dat is een project van een andere orde dan het tijdelijk inrichten van een werkterrein.

Omwonende geeft aan dat gemeente Stein 2 woningen mogelijk maakt in de voormalige molen aan de Stationsstraat. Dit ondanks de bevolkingskrimp. Wethouder geeft hierop aan dat deze woningen rechtstreeks fysiek gecompenseerd worden (elders worden 2 woningen gesloopt) en de molen is een beeldbepalend pand aan de Stationsstraat.

Verder wordt aangegeven dat een omwonende met een opmerking m.b.t. de herinrichting van de Stationsstraat niet te woord wordt gestaan door dhr. Geraedts.

Dhr. Bergmans vraagt hoe e.e.a. wordt opgelost voor dhr. Counet en hoe dit binnengebied een stiltegebied kan worden?

Onbegrijpelijk is dat net bij het Kruidvat een inrit wordt gemaakt zodat al het verkeer die kant op wordt gezogen.

Gevraagd wordt waarom er een poort op het binnenterrein komt.

Dhr. Geraedts geeft aan dat dhr. Hendrix zich gemeld heeft bij de gemeente omdat hij de (asbest-) daken van de bestaande bergingen moet verwijderen en dit niet mogelijk is met het beoogde materieel i.v.m. de beperkte hoogte van de onderdoorgang aan het Dorine Verschureplein. Als compensatie wil hij een deel van zijn terrein beschikbaar stellen om een eenvoudigere toegang tot het achterliggend terrein mogelijk maken. Vanwege het wederzijdse voordeel heeft gemeente hiermee ingestemd.

Gevraagd wordt of flora en fauna onderzoek noodzakelijk is.

Dhr. Counet vraagt of de andere opties serieus onderzocht worden door de gemeente.

Dhr. Feij geeft aan namens de ondernemersvereniging Kern Elsloo aanwezig te zijn. De diverse opties dienen naast elkaar te worden gezet. Gevraagd wordt om ook het alternatief bij het kerkhof te bekijken. Dit zal dan wel ook met de omwonenden ter plaatse moeten worden gecommuniceerd en afgestemd.

Dhr. Counet geeft aan dat als de overlast bij "de Weide" 1 jaar zou duren, het dan een ander verhaal zou zijn. Wethouder geeft aan dat dat ook de afspraak zal zijn met de aannemer. Er staat nog geen langetermijnvisie op papier m.b.t. het binnenterrein/Dorine Verschureplein.

Wethouder geeft aan e.e.a. morgen (dinsdag 25 juni) te willen sonderen in het college van burgemeester en wethouders.

Binnen 2 weken zal vanuit de gemeente een reactie (tussenbericht of eventuele heroverweging) richting omwonenden worden gestuurd.

Omwonenden geven aan dat er op het Dorine Verschureplein 's avonds meer dan voldoende ruimte is. Gewezen wordt op de mogelijkheid van 10-tal parkeerplekken bij de friture (Vloedgraaf).

Wethouder vindt het jammer dat er beelden gecreëerd worden die gebaseerd zijn op onjuiste informatie.

Dhr. Creuwels geeft aan dat via bepaalde invalswegen er een goede aanvoer van de diverse materialen kan plaatsvinden. Oproep is om e.e.a. te bekijken in het gebied zelf (de leegstaande apotheek zou bv. als directieket kunnen worden gebruikt).

Wethouder geeft nogmaals aan dat er een scheiding is gemaakt tussen de diverse trajecten en bijbehorende communicatietrajecten. Dit is de avond van de omwonenden van het binnenterrein.

De presentielijst gaat (nogmaals) rond en kan worden ingevuld. De voornoemde beloofde reactie vanuit de gemeente kan dan ook naar hun gestuurd worden.

Wethouder Hendrix sluit de avond af en bedankt iedereen voor zijn/haar inbreng.