



*Experimenteerwijken*  
WESTELIJKE MIJNSTREEK

*Wijkatlas*  
**URMOND-OOST**



Gemeente *Stein*

#### COLOFON

##### Opdracht

Experimenteerwijken Transformatievisie  
Westelijke Mijnstreek  
Urmond-Oost

##### Opdrachtgever

Westelijke Mijnstreek

##### Onderzoeksteam

Brecht Vandekerckhove  
Maarten Van Hulle  
Laurens Van Hoek  
Rana Bachir

##### Atelier Romain

Dendermondsesteenweg 50  
9000 Gent  
+32 (0) 9 233 69 76  
info@atelierromain.be  
www.atelierromain.be

## INHOUD

<b>INTRODUCTIE</b>	<b>5</b>
Inleiding	7
Woonbehoefte in Urmond-Oost	10
Een transformatievisie in 2 fases	12
Interactieve Werksessie	18
<b>ANALYSE</b>	<b>23</b>
Thematische lezing	24
<i>Landschap</i>	25
<i>Cultuurhistorische identiteit</i>	28
<i>Wonen</i>	30
<i>Voorzieningen + Bereikbaarheid</i>	34
<b>CONCLUSIE &amp; VERVOLG</b>	<b>37</b>
Transformeren vanuit kansen en uitdagingen	38
Van uitdagingen naar strategische ambities	42
Referenties	44
<b>BIJLAGE</b>	<b>47</b>

# **INTRODUCTIE**

Inleiding

Woonbehoefte in Urmond-Oost

Demografische trends

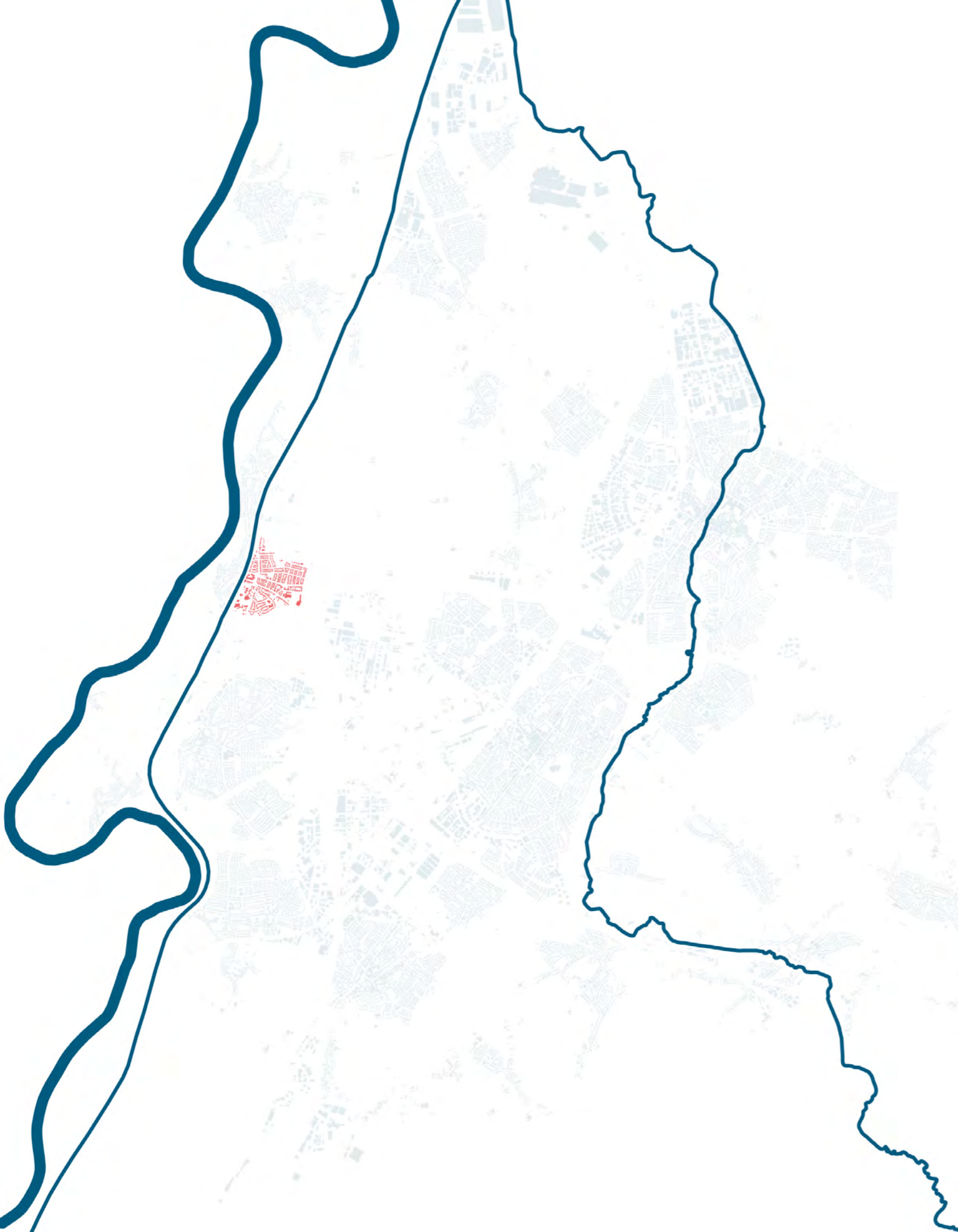
Werksessie

## INLEIDING

In 2019 ontwikkelde Atelier Romain samen met de gemeenten van de Westelijke Mijnstreek de regionale transformatievisie Wonen. Deze visie biedt een antwoord op de grote woonuitdagingen die er in de toekomst zullen zijn. Atelier Romain koos voor de opmaak van deze visie voor een integrale ruimtelijke benadering waarbij de uitdagingen en kansen niet alleen binnen het wonen zelf werden gezocht. Zo hebben we een visie opgebouwd die de uitdagingen van het transformatievraagstuk benadert vanuit vier thema's: cultuurhistorische identiteit, landschap, voorzieningen en woningvoorraad. Ook is het duidelijk geworden dat een regionale visie niet dient uit te draaien in één dezelfde strategie. Daarom hebben we het onderscheid gemaakt tussen verschillende types buurten. Zo hebben we in de Westelijke Mijnstreek zowel kleine dorpen maar ook grotere kernen en stadskernen. Voor elk type buurt maakten we een aangepaste transformatiestrategie. Per type buurt is in de transformatievisie in beeld gebracht hoe we de transformatieopgave kunnen valoriseren. *Valoriseren* betekent dat het de ambitie is om niet alleen de uitdagingen op de woningmarkt aan te pakken, maar om deze tegelijkertijd te koppelen aan kansen voor kwalitatieve woonomgevingen.

De ontwikkelingsrichtingen zijn vastgelegd voor de verschillende type buurten, volgens de "gemiddelde" kenmerken van deze buurten. Feitelijk zijn deze buurten onderling sterk verschillend. Deze ontwikkelingsrichtingen moeten daardoor vertaald worden op maat van iedere buurt. Daarom dat nu de vraag voorligt om de transformatievisie vorm te geven op het niveau van verschillende dorpen.

Daarom starten de gemeenten van de Westelijke Mijnstreek **experimenteerwijken** op om de volgende stap in het traject van de transformatievisie te zetten. Naast Urmond-Oost (werd opgestart in 2020) koos de gemeente ook voor Urmond-Oost. Voor elke experimenteerwijk gaan we werken aan een ruimtelijke visie die toekomstbestendig is in het licht van de transformatieopgave. Deze visie zet tegelijkertijd in op leefkwaliteit op maat van elk dorp. We vinden het cruciaal dat ook in het ontwerp onderzoek (fase 2 van dit onderzoek) de uitdagingen op de woningmarkt niet los worden gezien van de kansen die kunnen worden benut; werken aan een robuust landschap, een sterke cultuurhistorische identiteit en een adaptieve voorzieningenstructuur.



We delen dit onderzoek op in 3 grote fases: Fase 1 Inventarisatie, Fase 2 Ontwerpend Onderzoek en Fase 3 Strategie.

In **Fase 1 - Inventarisatie** gaan we door middel van een ruimtelijke analyse op zoek naar uitdagingen en kansen voor de wijk in het licht van de transformatie-opgave. Aan de hand van een inventarisatie van verschillende kaarten brengen we voor verschillende thema's in beeld welke uitdagingen de transformatie-opgave met zich meebrengt. Tegelijkertijd onderzoeken we waar er kansen liggen om de wijk toekomstbestendig te maken en de leefbaarheid te waarborgen en te versterken.

Hierna kunnen we ambities voor de wijk opstellen. Deze ambities zijn thema-overschrijdend en dienen als kapstok voor het ontwerpend onderzoek in de tweede fase. Deze ambities geven weer waarin de wijk zich kan profileren of onderscheiden binnen de regio. Deze onderzoeksfase wordt samengevat in deze WIJKATLAS.

In **Fase 2 - Ontwerpend Onderzoek** worden de ambities uit de vorige fase omgezet in ruimtelijke toekomstbeelden. Eerst werken we een reeks van ontwerpstrategieën uit. In deze ontwerpstrategieën vertalen we de algemene ambities naar de concrete context in de wijk. Deze ontwerpstrategieën gaan we testen aan de hand van verschillende ontwerpscenario's.

In **Fase 3 - Strategie** gaan we na hoe de inzichten en doelstellingen uit het ontwerpend onderzoek kunnen worden omgezet in een beleidsstrategie. We bouwen de strategie op door enerzijds specifieke acties te identificeren die genomen kunnen worden in de wijk. Anderzijds is het ook cruciaal dat er duidelijke randvoorwaarden zijn voor nieuwe ontwikkelingen ergens anders in de wijk. Daarom werken we brede kaders uit. Deze bieden een generiek kader voor alle nieuwe ontwikkelingen in de wijk. Beide onderdelen, de acties voor de gerichte pilootprojecten en de brede kaders, worden gebundeld in een transformatie-agenda.

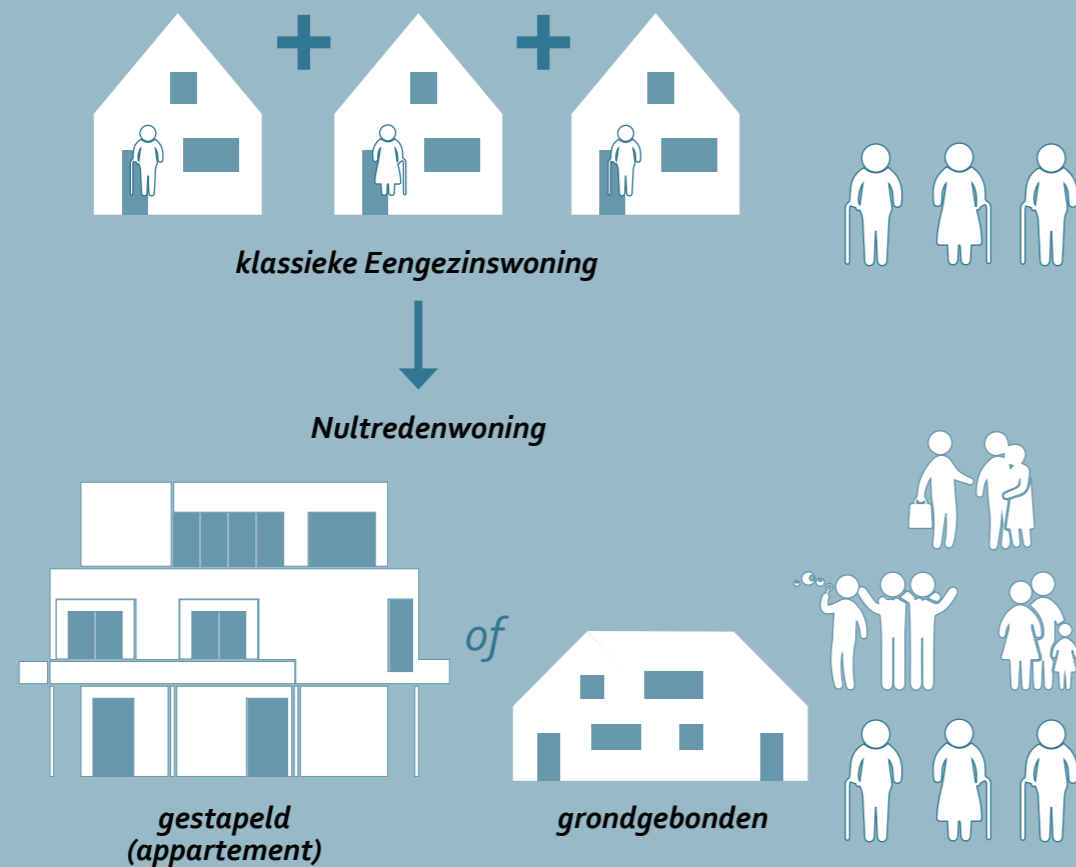
# WOONBEHOEFTE IN URMOND-OOST

Uit onderzoek<sup>1</sup> blijkt dat de bevolkingssamenstelling in de gemeente Stein verandert. De meest recente prognoses stellen dat tegen het jaar 2040 bijna alle type huishoudens (zijnde starters, alleenstaande en stellen zonder kinderen & gezinnen met kinderen) in aantal zullen afnemen. Enkel één type huishouden zal stijgen en dat zijn de alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar. Zelfs mocht er meer immigratie zijn vanuit het binnen- en/ of buitenland, blijven dezelfde trends aanhouden, weliswaar in minder grote aantallen.

hebben ook een andere woonbehoefte dan jonge starters en gezinnen. Hier schuilt een grote uitdaging aangezien het overgrote deel van de woningen in Urmond-Oost eengezinswoningen met een verdieping zijn. Deze zijn weinig aangepast aan de woonbehoeften van ouderen. We moeten in de toekomst dan ook meer nultredenwoningen bouwen om een antwoord te bieden op deze opgave, zowel in de koopmarkt als private huur- en sociale huurmarkt. Nultredenwoningen kunnen grondgebonden zijn maar ook gestapeld in de vorm van een appartement.

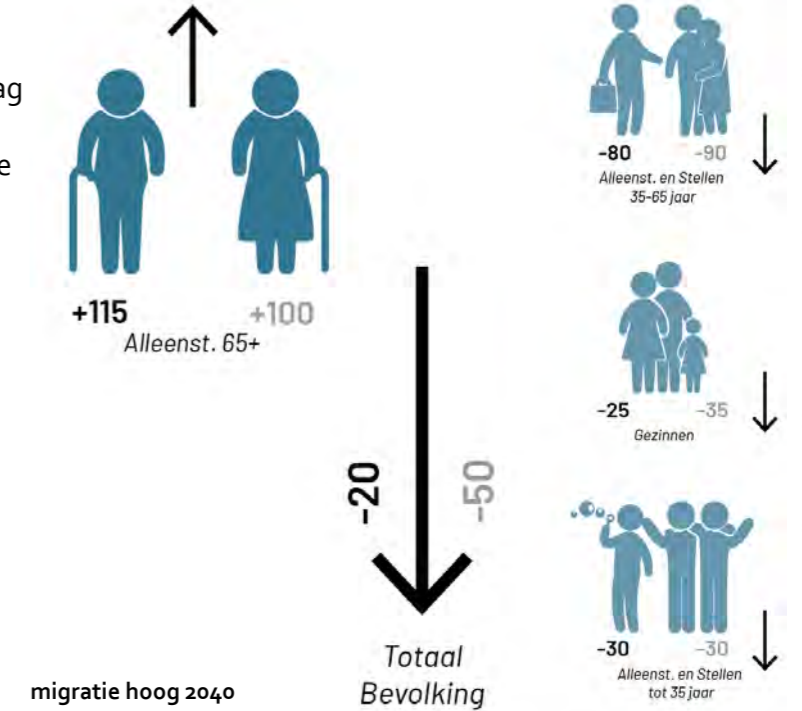
Dit wel zeggen dat de bevolking zal vergrijzen. Ouder wordende mensen

<sup>1</sup> Woningbehoefteonderzoek Stein, Stec Groep (2022)



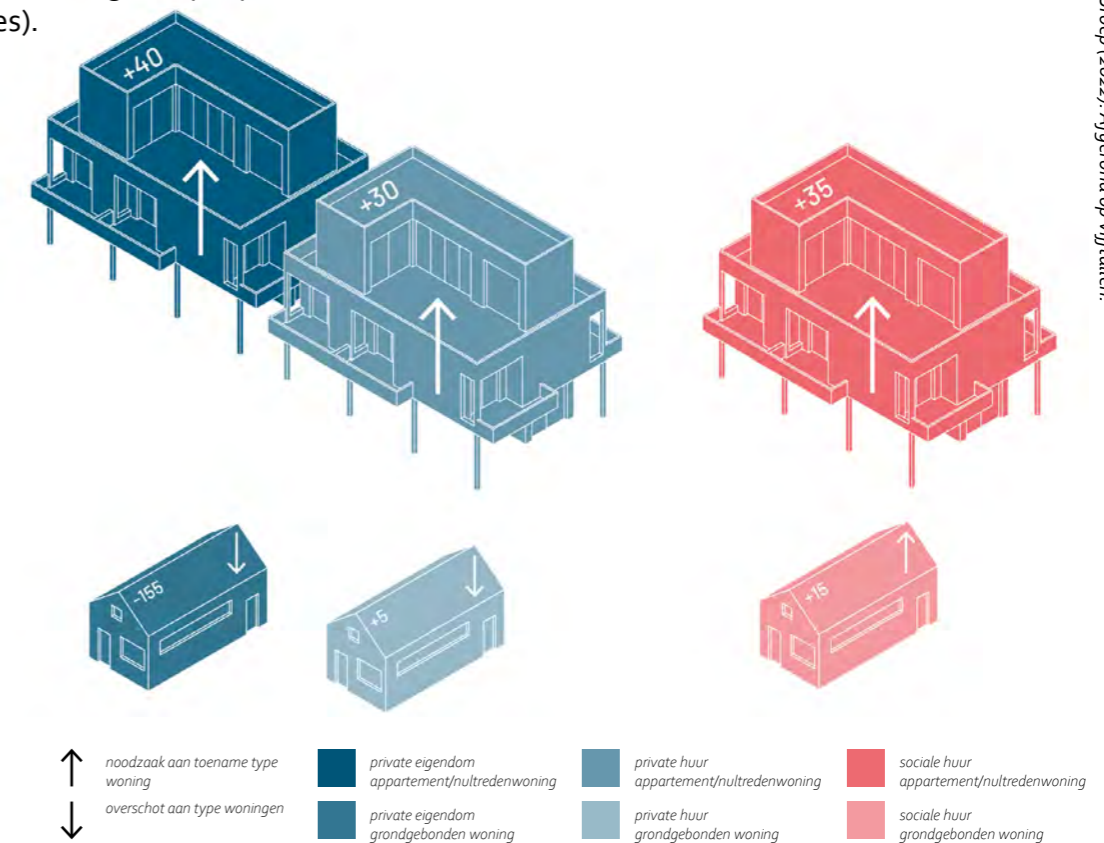
## Doelgroepenontwikkeling Urmond-Oost 2022-2040

De figuur rechts geeft weer hoe de bevolking zal evolueren tussen vandaag en 2040 in Urmond-Oost. Zowel bij een normale als bij een mogelijk sterke migratie, zullen de trends in alle type huishoudens dalen met uitzondering van de 65-plussers. Bij deze laatste groep zien we een grote stijging.



## Uitdagingen voor de komende jaren binnen de woningmarkt

De figuur hieronder geeft weer dat in alle type woningen er een grote behoefte is aan nultredenwoningen. Bij de private koop- en huursector zal er een overschot zijn aan klassieke eengezinswoningen. Alleen binnen de sociale huur is er nog een kleine behoefte aan extra eengezinswoningen. Dit kan ook gerealiseerd worden door goedkope koop-eengezinswoningen om te zetten naar sociale huurwoningen (opkopen door corporaties).



\* volgens scenario 'migratie normaal'

- ↑ noodzaak aan toename type woning
- ↓ overschot aan type woningen
- private eigendom appartement/nultredenwoning
- private eigendom grondgebonden woning
- private huur appartement/nultredenwoning
- private huur grondgebonden woning
- sociale huur appartement/nultredenwoning
- sociale huur grondgebonden woning

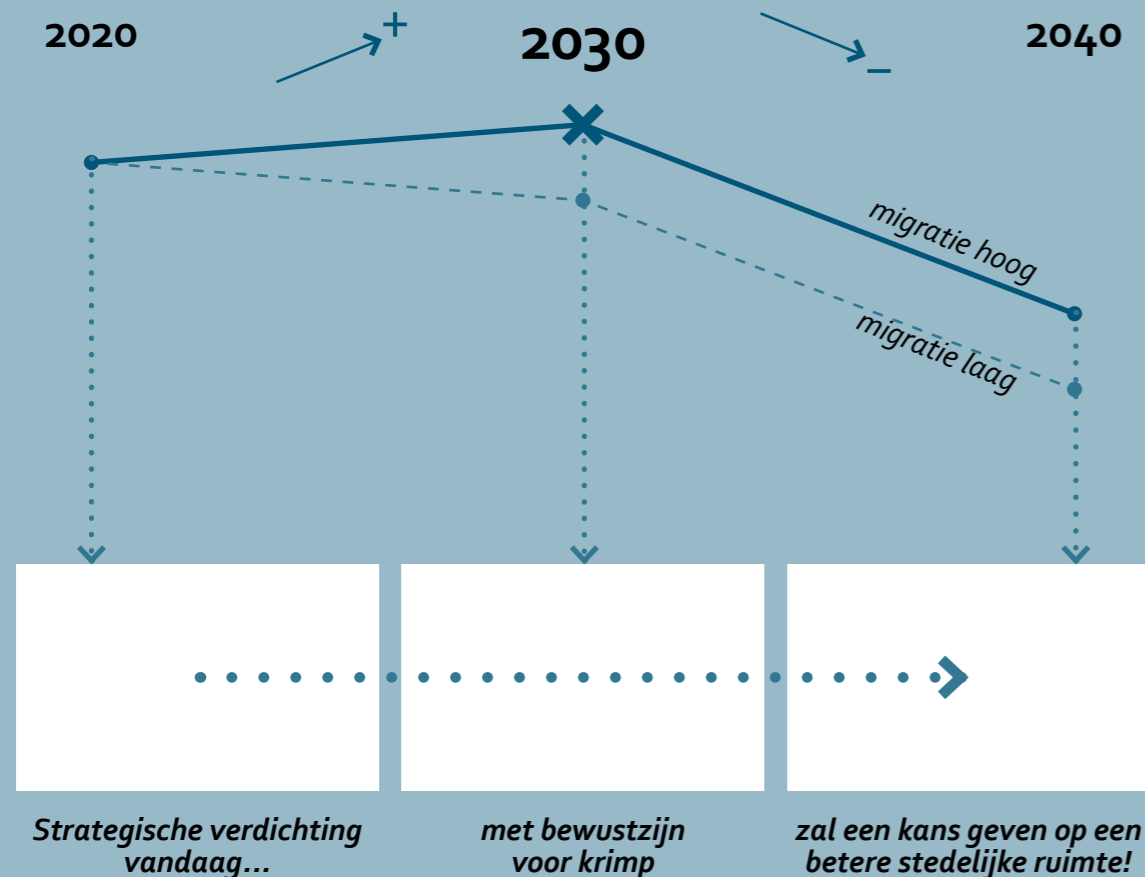
Bron: Prognoff (2021), Bewerking Stec Groep (2022), Afgerond op vijfjallen

Bron: Prognoff (2021), Woon2015 & Woon2018, LMW (2019), Bewerking Stec Groep (2022), Afgerond op vijfjallen.

## EEN TRANSFORMATIEVISIE IN 2 FASES

Naast de behoefte in een andere type woningen dan de klassieke eengezinswoning met verdieping, schuilt er op lange termijn nog een andere uitdaging die bepalend gaat zijn voor de beleving, de leefkwaliteit en de woningmarkt in Urmond-Oost. Uit bevolkingsprognoses van de provincie blijkt dat de bevolking binnen de verschillende gemeenten van de westelijke mijnstreek gaat dalen. Dit is op korte termijn nog niet voelbaar. Vermoedelijk stijgt het aantal huishoudens de komende 10 jaar nog licht tot een kantelpunt wordt bereikt. Het is dan ook belangrijk dat we

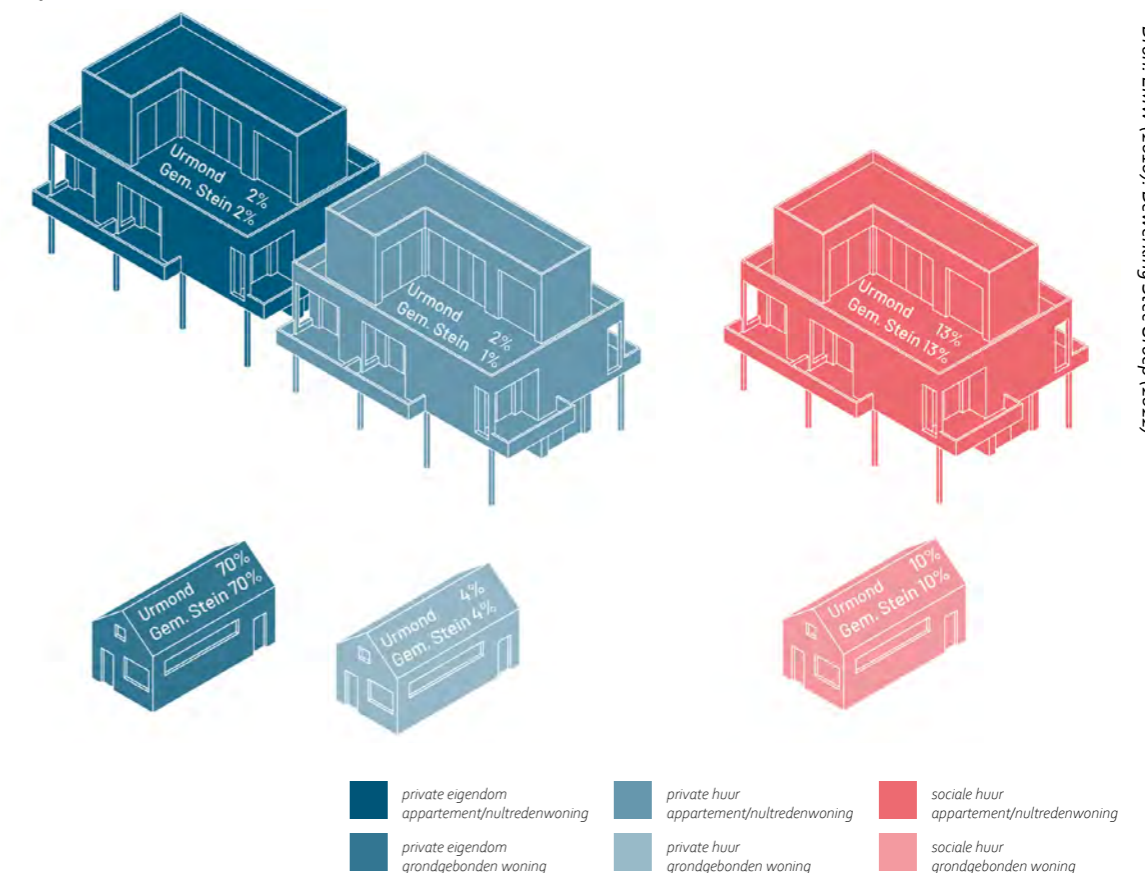
voorbereid zijn op deze demografische trend. We bouwen vandaag woningen om een antwoord te bieden op de huidige vraag maar steeds met het idee dat er in de toekomst ook weer woningen zullen verdwijnen. Indien er effectief krimp is in de toekomst, dan halen we gericht woningen uit de markt. Dit doen we op de meest strategische plaatsen. Dit betekent dat we woningen weghalen op die plaatsen waar we betere andere functies voorzien om de leefkwaliteit in de wijk te verhogen. Denk maar aan extra groen, ontmoetingsruimte of ruimte voor water.



## 2022

### Uitdagingen voor de komende jaren

Momenteel heeft Urmond-Oost een tekort aan nulredenwoningen (die grondgebonden of in appartementvorm kunnen ontwikkeld worden) voor alle soorten eigendom: de private eigendomsmarkt, de private huurmarkt en de sociale huurmarkt. Dat blijkt ook uit de figuur hieronder die het aandeel van elke type woning weergeeft in Urmond-Oost binnen de verschillende eigendomstypes. Rekening houdend met de eerder benoemde demografische trends (vergrijzing), is dan ook dringend behoefte aan nulredenwoningen in de toekomst. Maar wanneer we woningen bijbouwen op een plek, zullen we later ook weer woningen moeten weghalen om rekening te houden met de bevolkingskrimp.



## Fenomenen die gepaard gaan met bevolkingskrimp



Afnemende middelen



Verouderende bevolking



Verlies van eigendoms waarde



Vervallen en verlaten gebouwen



Onderbenutte infrastructuur



Onderinvestering in de stedelijke ruimte

## Anticiperen

op bevolkingskrimp

Waarom is bevolkingskrimp een ruimtelijke uitdaging? Wanneer er steeds minder mensen gaan wonen in Urmond-Oost, heeft dit een enorme impact op de woningmarkt. Op het moment wanneer het woonaanbod groter wordt dan de woonvraag, daalt de waarde van het vastgoed sterk verminderen waardoor de woningmarkt zijn stabiliteit kan verliezen. Huizen komen mogelijks leeg te staan en te vervallen. Als het aantal inwoners daalt, zijn er ook minder middelen om de huidige accommodaties (die mogelijks onderbenut worden) in stand te houden. Dit is een extreem scenario, maar daarom niet minder waarschijnlijk.

Naast het financieel-economisch aspect, heeft dit ook en bovenal gevolgen op de leefbaarheid van de wijk. We haalden al eerder aan dat de bevolking steeds ouder wordt en alleenstaanden en stellen van 65-plus jaar het enige type huishouden is dat gaat stijgen in aantal. Mensen worden meer hulpbehoevend en hebben meer en meer behoefte hebben aan kwaliteitsvolle ontmoetingsruimte. Om de zelfredzaamheid van mensen zo lang mogelijk te garanderen en vereenzaming tegen te gaan, moet

er zeer gericht geïnvesteerd te worden in levensloopbestendige woningen binnen het bereik van accommodaties, dagdagelijkse functies (zoals boodschappen doen) en laagdrempelige ontmoetingsplekken in de publieke ruimte (een afdakje, bankjes, een gedeelde moestuin, ...).

Transformatie is daarom noodzakelijk en dient zeer strategisch en gericht te gebeuren. Hier moet vandaag al werk van gemaakt worden. We bouwen namelijk voor de bewoners van morgen. In een eerste fase moet er daarom gericht verdicht worden om tegemoet te komen aan de woonbehoefte van morgen. Dit betekent dat we nu meer woningen bijbouwen in de wijk. Hierbij zijn we ons wel bewust van de bevolkingskrimp die mogelijks volgt. Indien er krimp komt, dan worden er best woningen weggehaald om de woningmarkt stabiel te houden en om ruimte te bieden aan functies die meer kwaliteit brengen in Urmond-Oost (denk maar aan meer groen, ruimte voor water, wandelpaden, ...). In de toekomst zal moeten onderzocht worden welke financiële instrumenten hiervoor het best ingezet kunnen worden.

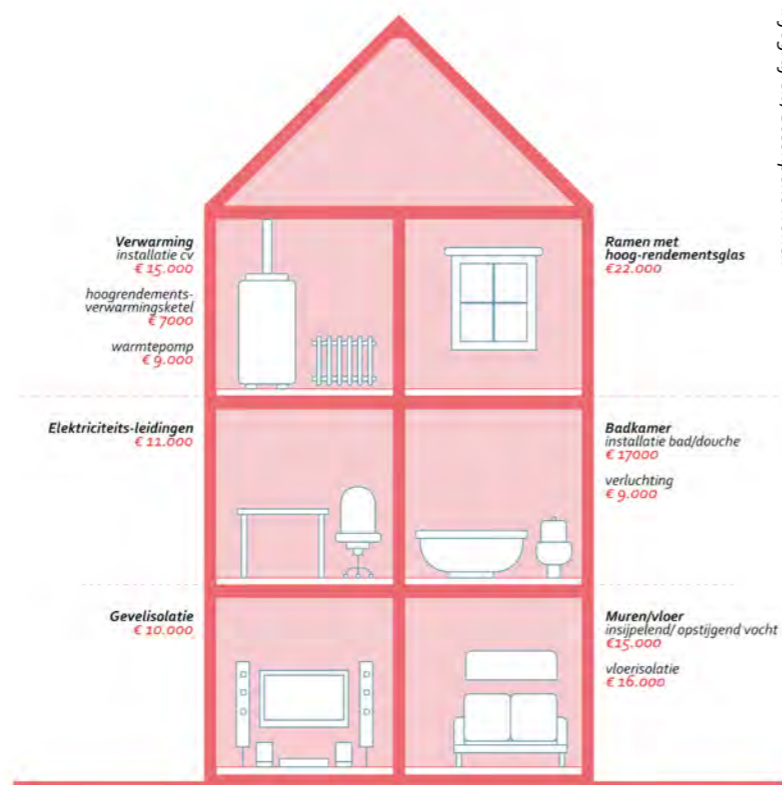
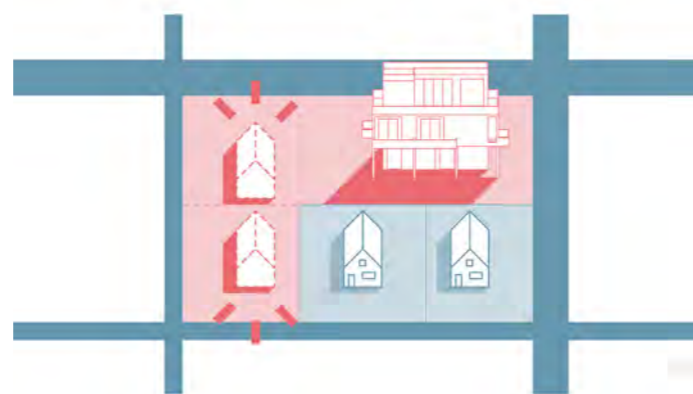
Door rekening te houden met de trends, kunnen we zaken die een negatieve impact hebben op de wijk vermijden.



## 2030

### Kantelpunt

De bevolkingsprognoses van de provincie geven aan dat er rond 2030 een kantelmoment op de demografische curve zal zijn. Vanaf dan kan er een daling zijn in het aantal huishoudens. Ook zijn er ondertussen veel meer bewoners die meer aangepast zullen moeten wonen. Het dubbel duurzaam maken van bestaande woningen\* is een oplossing maar ook een heel grote investering. Voor sommige woningen is het interessant om, met het oog op krimp, te kiezen voor een andere strategie. In plaats van grote investeringen te doen om deze woningen up-to-date te krijgen, kiezen we er voor om de woningen te vervangen door nieuwe woningen. Hierdoor pakken we twee problemen tegelijkertijd aan: (1) we halen woningen uit de markt wanneer een overschot is omwille van krimp en (2) niet-duurzame woningen maken plaats voor woningen die helemaal up-to-date zijn op vlak van duurzaamheid en zorggeschiktheid.



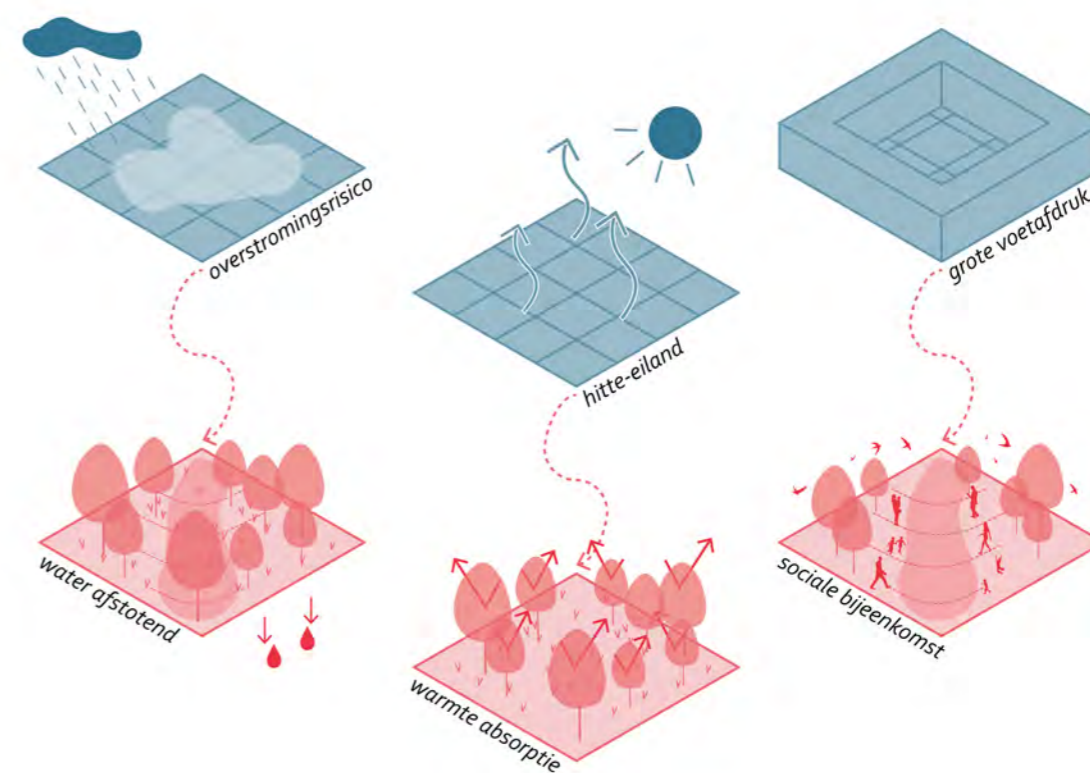
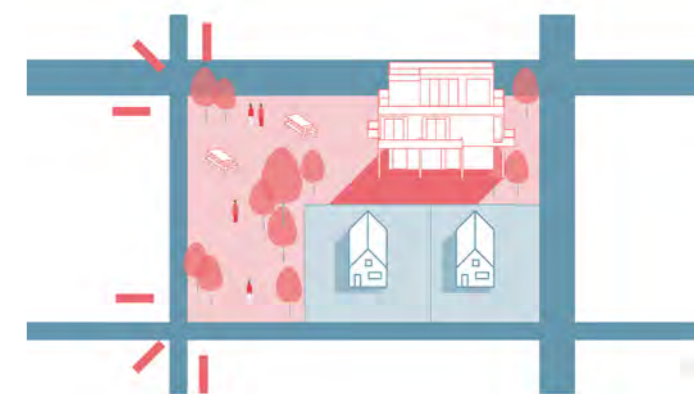
Bron: DS Infografiek / Steunpunt Wonen

\*Een dubbel duurzame woning betekent dat de woning zowel zorggeschikt als energiegeschikt is gemaakt. Dit betekent dat er aanpassingen gebeuren om enerzijds het energieverbruik te verminderen en/of duurzame energie op te wekken en anderzijds om zo lang mogelijk op een veilige manier thuis te blijven wonen. De gemeente Stein biedt begeleiding aan voor inwoners die hun woning Dubbel Duurzaam willen maken.

## 2040

### Anticipaties en kansen

In een latere fase wanneer er mogelijk krimp is en er al voldoende aangepaste woningen zijn bijgebouwd, kunnen oude woningen uit de markt gehaald worden en plaats maken voor andere functies. Zo kan er bijvoorbeeld meer open ruimte worden vrijgemaakt die kan helpen tegen waterproblematiek, kan het hitte-eilandeffect verholpen worden door meer groeninrichting en komt er ruimte vrij om elkaar te ontmoeten. Via voorbeelden als deze is er meer aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving om deze te versterken.



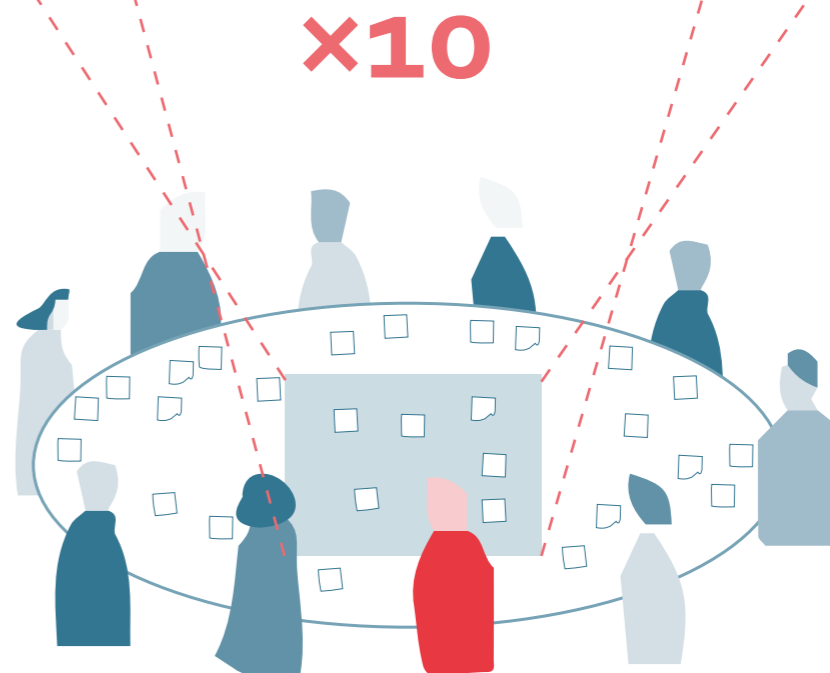
# INTERACTIEVE WERKSESSIE

Bij het maken van een analyse en een transformatievisie maken we gebruik van diverse bronnen die het onderzoek voeden: demografische data, al gevoerde onderzoeken en kaarten. Een van de belangrijkste bronnen is weliswaar niet te vinden via computeronderzoek, maar bevindt zich bij de bewoners van Urmond-Oost zelf. Atelier Romain is daarom in Urmond-Oost ter plaatste geweest om met verschillende actoren en een grote groep van bewoners in gesprek te gaan.

Tijdens de kerngroep kwamen verschillende stakeholders samen. Dit waren onder andere lokale zorgverleners, het Dorpsplatform Urmond-Oost, de Huurdersbelangenvereniging,

 **Van der Valk Hotel**  
 **13.06.2022**

ondernemersvereniging, de wooncorporatie en de gemeente. Later op de avond deelden we ook onze eerste bevindingen met de bewoners. Vervolgens konden bewoners in kleinere groepen rond de tafel hun lokale expertise met ons delen. Deze input geeft een extra laag op onze analyse en brengt de beleving van Urmond-Oost verder in kaart. Het geeft inzicht over de bezorgdheden binnen Urmond-Oost en wat bewoners belangrijke elementen vinden die behouden moeten worden.





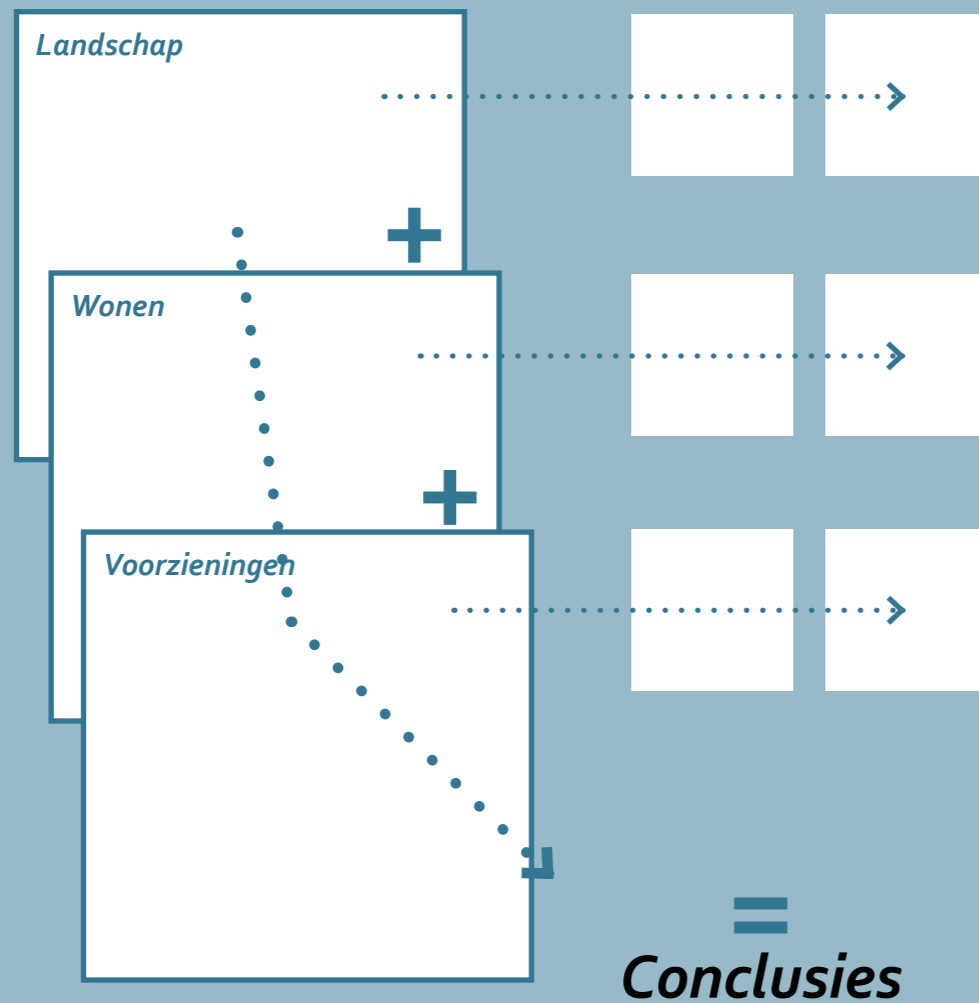
# **ANALYSE**

**Thematische lezing**

# THEMATISCHE LEZING

Naast het ophalen van lokale expertise bij de bewoners maken we voor deze wijkatlas een reeks aan kaarten die ingaan op specifieke thematieken. Hierin leggen we de focus op landschappelijke structuren, de cultuurhistorische identiteit, de status van de huidige woonvoorraad en het voorzieningenniveau. Het doel is om een heldere 'foto' van de wijk te krijgen waarbij we een goed begrip hebben over de kansen en knelpunten die vandaag spelen binnen de wijk. Deze mapping onderbouwen we verder met input die we hebben verkregen van de bewoners alsook informatie die

we verkregen van de gemeente Stein inzake visies en onderzoeken die al eerder werden uitgevoerd.



# LANDSCHAP

## Landschapsstructuur

Urmond-Oost is ondanks de nabijheid van de Chemelot-campus en bovenlokale mobiliteitsinfrastructuur (A2) sterk ingesloten in het landschap van het Graetheide plateau. De grenzen van de wijk met het buitengebied worden gevormd door enkele grootschalige landschappelijke structuren: het Julianakanaal in het westen, het Heidekamppark in het zuiden en het agrarisch

cuultuurlandschap van het middenterras in het noorden.

Doorheen de tijd hebben kunstmatige ingrepen een grote invloed gehad op het landschap in de Westelijke Mijnstreek. Grote lijnvormige infrastructuur hebben de verschijningsvorm en de samenhang van het landschap drastisch veranderd. Specifiek voor Urmond-Oost creëren deze infrastructuur grote barrières. Het Julianakanaal dat in gebruik werd genomen in 1935 vormt een



akkers, bos, grasland, begraafplaats, water, boomgaard, moestuinen

Bron: pvtlinburg.nl\_Topografie\_TopsoNLTerrain\_TopsoNLTerrain\_Vlak

fysieke barrière tussen de oude kern van Urmond en Urmond-Oost. Ook de A2, de Chemelot-campus en de goederenspoorlijn tussen de campus en de haven van Stein vormen barrières tussen de wijk en het omliggende landschap.

Doorheen de tijd werden groene buffers (loofbos) aangeplant om het zicht op de lijninfrastructuren zoals de snelwegen te ontnemen. Dit heeft er weliswaar voor gezorgd dat de relatie tussen het open omliggende landschap en de wijk verloren is gegaan. Vanuit de kern zijn er (uitgezonderd van de Veestraat en Molenweg Zuid) dan ook geen vista's op het landschap.

Bovendien zijn de randen van de wijk zelf weinig ingebed in het landschap. Specifiek in het noorden van Urmond-Oost wordt het zicht vanuit het buitengebied op de wijk gedomineerd door residentiële achterkanten. Dit heeft een impact op de landschappelijke beleving.

Ondanks de dichte nabijheid van de grote open landschappen zijn ze niet allemaal even makkelijk bereikbaar vanuit de wijk. Het Heidekampspark is zowel in het uiterste westen (de Veestraat) als het uiterste oosten (d.m.v. een nieuwe voetgangersbrug) van de wijk bereikbaar. Het agrarisch cultuurlandschap in het noorden is moeilijker bereikbaar vanuit de wijk. Hier ontbreekt de nodige (recreatieve) padeninfrastructuur om vanuit de wijk een ommetje te kunnen maken. Ook geven bewoners aan dat aan de Louisegroeve weg bankjes ontbreken om even uit te kunnen uitrusten.

Hoewel de wijk grenst aan verschillende kwaliteitsvolle landschappen

is de aanwezigheid van **kwaliteitsvol groen in de wijk** zelf eerder **beperkt**. Hierdoor kan de wijk zich ook moeilijk onderscheiden van de andere wijken in de gemeente. Het Molenpark onderscheidt zich als belangrijke groene plek in de wijk. Recent werd ter hoogte van de kruisstraat het oude schoolgebouw vervangen door een nieuw parkje met infiltratiestrook. Desondanks blijft de **hoeveelheid en diversiteit aan groene plekken eerder beperkt** waardoor er weinig stimulans is voor recreatieve wandelingen binnen de wijk.

De naoorlogse straten in Urmond hebben op veel plaatsen een versteend karakter. Zo heeft de Goselingstraat een zeer stenige uitstraling (mede door tegels of kiezels in de voortuinen).



Het heidekampspark



Brug tussen Urmond-Oost en Oud-Urmond over het Julianakanaal



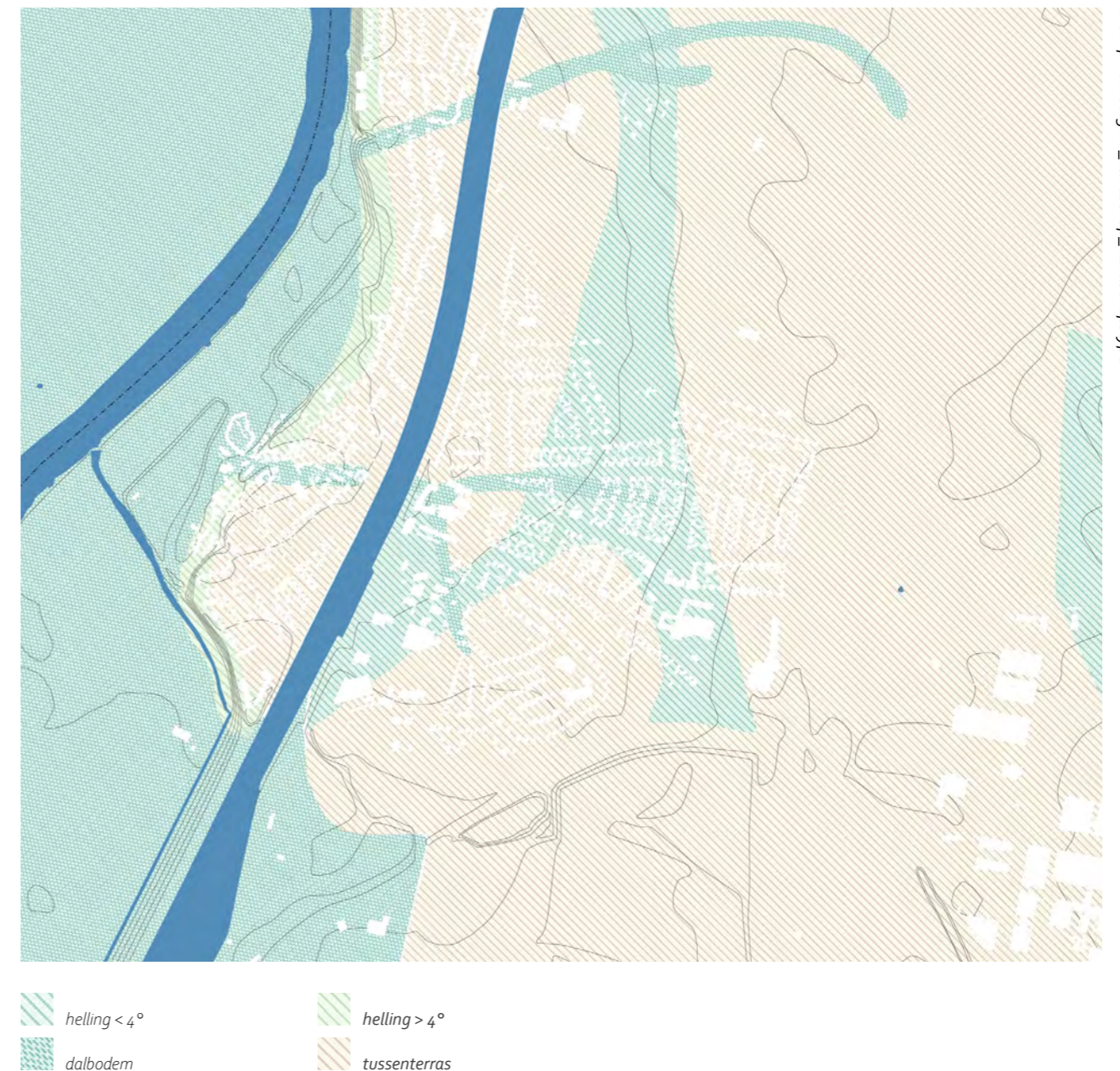
Agrarisch cultuurlandschap

## Topografie

Het landschap rond Urmond-Oost is gevormd door invloeden van de Maas die ten westen van de wijk Oud-Urmond gelegen is. Oud-Urmond ligt op de grens tussen het laagterras en het middenterras. Het laagterras is het dal van de Maas en wordt op de kaart hieronder aangeduid als dalbodem. De terrasrand vormt de overgang tussen het laagterras en het middenterras. Oud-Urmond

is direct bovenaan deze terrasrand gelegen. Het middenterras of tussenteras ligt aan de rand van het Graetheide plateau.

In tegenstelling tot Oud-Urmond dat gelegen is aan de steile terrasrand kent het reliëf van Urmond-Oost weinig merkbare hoogteverschillen. Twee oude dalbodems zijn nauwelijks herkenbaar in het reliëf van de wijk (in tegenstelling tot de droogdalen in het zuiden van de gemeente).



Bron: pvlmburg.nl\_Landschap\_Landschapstypen

Experimenteerwijken\_Westelijke Mijnstreek

## CULTUURHISTORISCHE IDENTITEIT

Urmond-Oost heeft in vergelijking met Oud Urmond weinig cultuurhistorische elementen wat niet onlogisch is aangezien Urmond-Oost na de Tweede Wereldoorlog ontwikkeld werd.

Oud Urmond ontleent zijn charme aan de monumentale gebouwen uit de 16e eeuw toen Urmond een bloeiende havenplaats was. Kenmerkend voor Oud Urmond zijn de kronkelende straten met smalle straatprofielen,

gesloten straatwanden en plaatselijk markante doorzichten. De historische structuur is in een aantal straten goed bewaard gebleven. Ook in Urmond Oost zijn nog enkele historische wegen aanwezig en zijn historische wegen nog kenbaar in de huidige wegenstructuur.

De aanleg van het Julianakanaal in de jaren dertig van de vorige eeuw doorsneed de gehele gemeente Urmond en had grote gevolgen

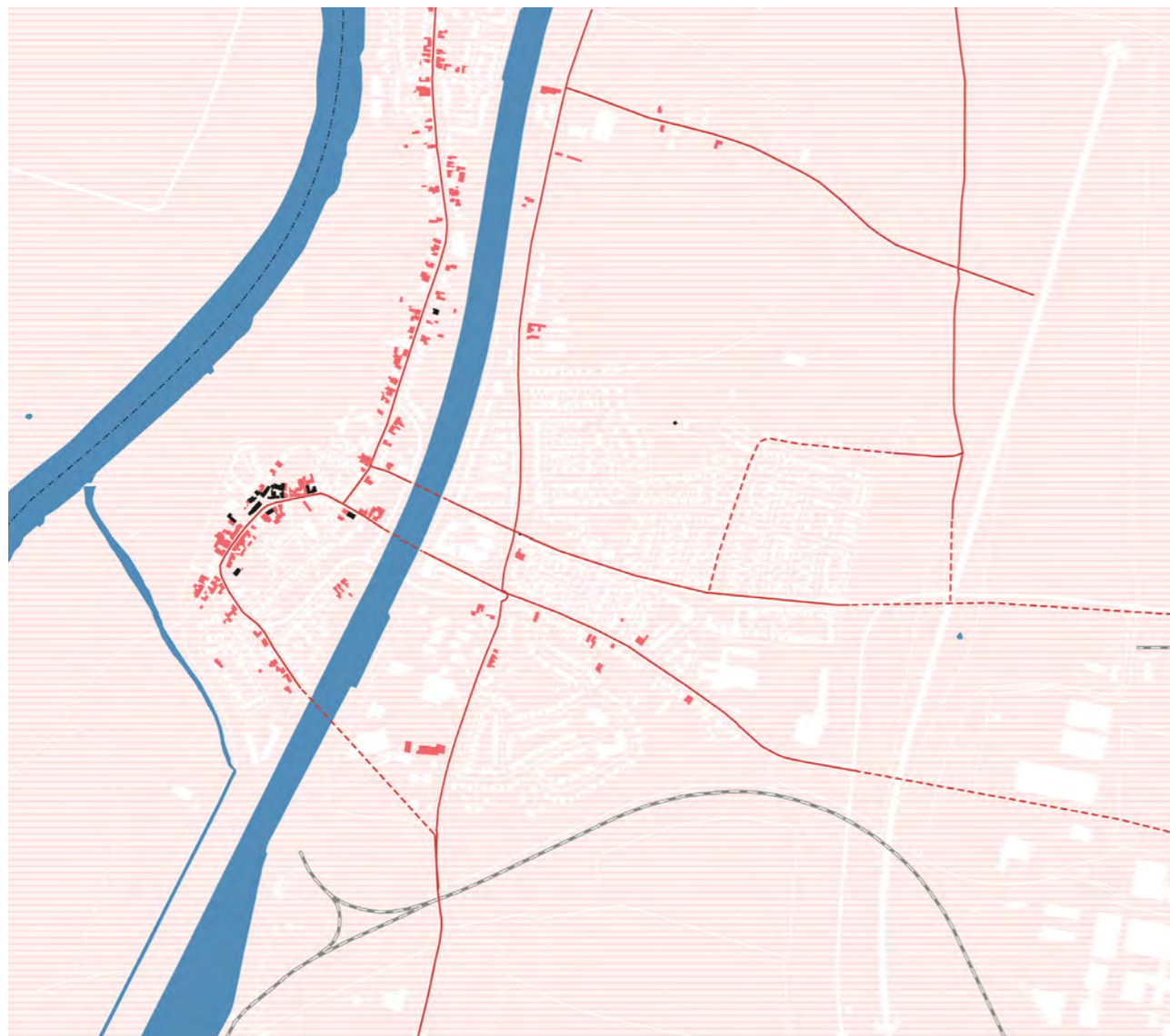
voor het historisch karakter en het landschap. Het kanaal doorkruist met de bijbehorende dijklichamen de terrasrand en het Middenterras waardoor historische structuren en relaties werden doorbroken. Het vormde daarbovenop een grote fysieke barrière tussen enerzijds Urmond-Oost en Oud-Urmond, Urmond en Berg a/d Maas/Nattenhoven en Stein en Meers/ Maasband. De enige fysieke relatie tussen Oud Urmond en Urmond-Oost is de brug ter hoogte van de Mauritslaan.

Urmond-Oost is een verzameling van woonbuurten uit de jaren '60, '70 en '80. In de zone langs de A2 is de woonbuurt afgeschermd door het voormalig klooster in meerdere bouwlagen, het kantoor van DSM en Hotel Van der Valk, zonder relatie met de woonbuurt. De noordgrens van de kern wordt gevormd door het sportcomplex van voetbalvereniging Urmondia en het Molenpark met daarin de molen.

De laatstgenoemde molen en de 18de-eeuwse Bokkenrijderskapel of Mariakapel zijn de enige rijksmonumenten in Urmond-Oost en zijn tevens de enige constructies die voor 1930 zijn gebouwd. Daarnaast is het 'Klooster' gebouwd in 1950 op gemeentelijk niveau aangeduid als waardevol gebouw.

Uit de gesprekken met bewoners bleek dat de molen een belangrijk herkenningspunt is voor de wijk. Naast het gebouw erfgoed kan ook immateriaal erfgoed bijdragen tot de identiteit van een wijk. Uit de gesprekken is gebleken dat er weinig tot geen verenigingsleven of evenementen zijn in de wijk. Voor dorpsfeesten

gaan bewoners naar Oud Urmond. Sommige bewoners gaven aan dat een plein ontbreekt en dat een echt plein kan bijdragen tot de identiteit van Urmond-Oost.



Bron: pdok.nl\_Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), Historische wegen Topotijds 1945

- gebouwen <1945
- rijksmonumenten
- herkenbare historische wegen
- - - voormalige historische wegen



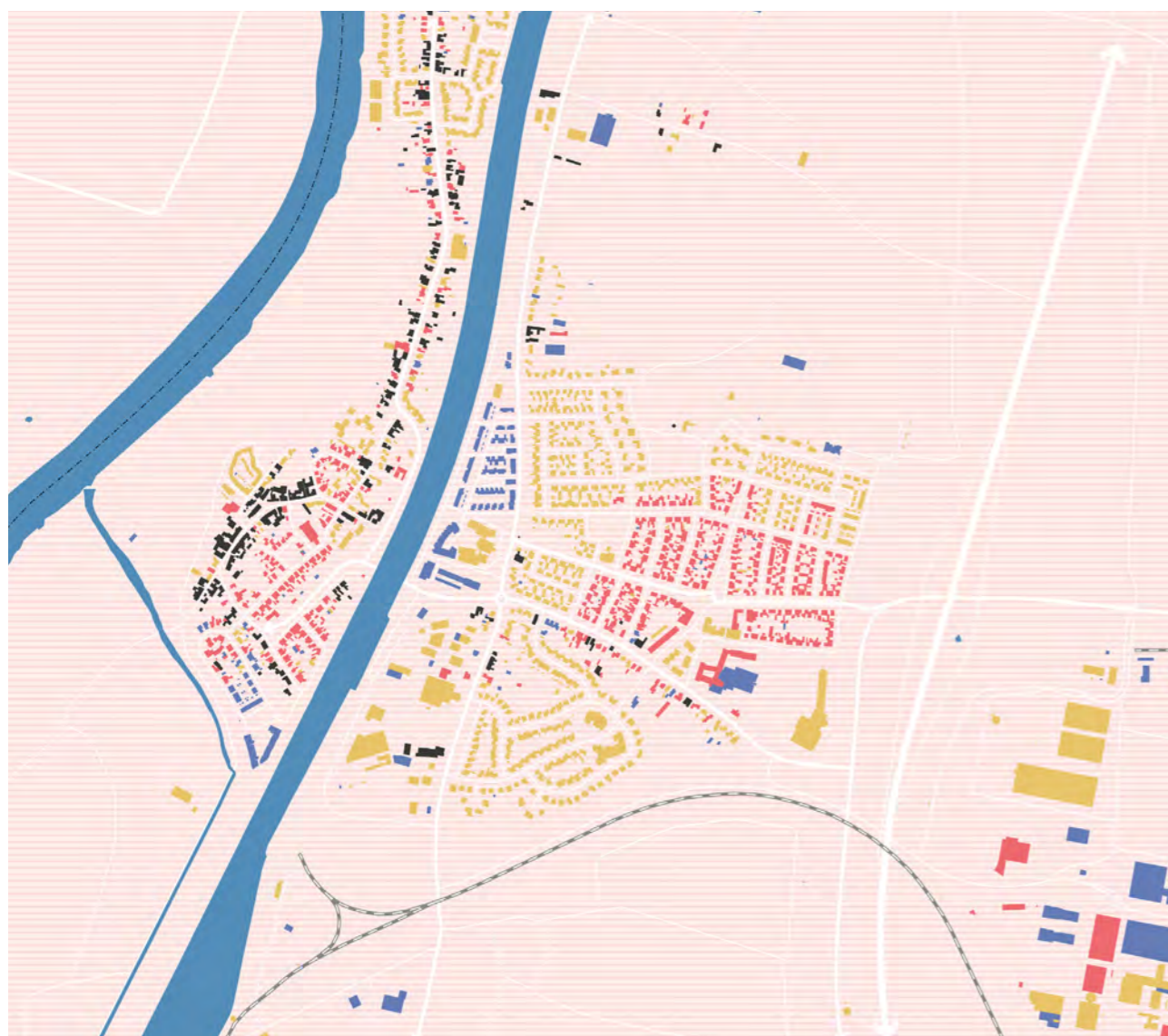
## WONEN

### Ouderdom gebouwen

De wijk Urmond-Oost (of nieuw Urmond) staat wat betreft bebouwde structuur in groot contrast met het ten westen gelegen Oud-Urmond. Oud-Urmond ontwikkelde zich tijdens de middeleeuwen op de steilrand aan de Maasvlakte. De historische structuur van het stratenpatroon en verschillende monumentale gebouwen bepalen tot

op de dag van vandaag het aanzicht van de historische kern.

Vanwege de mijnverzakkingen en de hiermee gepaard gaande wateroverlast werden plannen opgemaakt om een nieuwe kern te ontwikkelen ten oosten van het Julianakanaal. Urmond-Oost werd vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw ontwikkeld en kende zijn grootste expansie in de jaren 70. De wijk wordt gedomineerd door woonbuurten die in



Bron: pdok.nl\_Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), Historische wegen Topografisch 1945



de na-oorlogse wederopbouwperiode ontwikkeld werden met relatief goedkope grondgebonden woningen. Urmond-Oost heeft nauwelijks gebouwen die voor 1945 gebouwd zijn. De na-oorlogse woningen uit de periode 1945-1970 bevinden zich hoofdzakelijk tussen de Mauritslaan en de Ruys de Beerenbroucklaan. Het betreft voornamelijk grondgebonden twee-onder-een-kappers.

In het algemeen wordt gesteld dat de woningen uit de wederopbouwperiode (1945-1970) snel en goedkoop werden ontwikkeld om de woningnood op te vangen. Zij behoren bijgevolg ook tot het meest kwetsbare deel van de woningvoorraad. De laagste WOZ-waardes kunnen in dit segment van de woningvoorraad worden terug gevonden (zie figuur 4). De goedkoopste woningen (laagste WOZ-waarde) bevinden zich ter hoogte van het Sint-Antoniusplein (o.a. het seniorenhofje en de corporatie-meergezinswoningen op de kruising met de Mauritslaan), de Thorbeckestraat, de Colinstraat, de Odalaan en de Gagarinstraat. Hier bevinden zich ook de meeste sociale huurwoningen in de wijk.

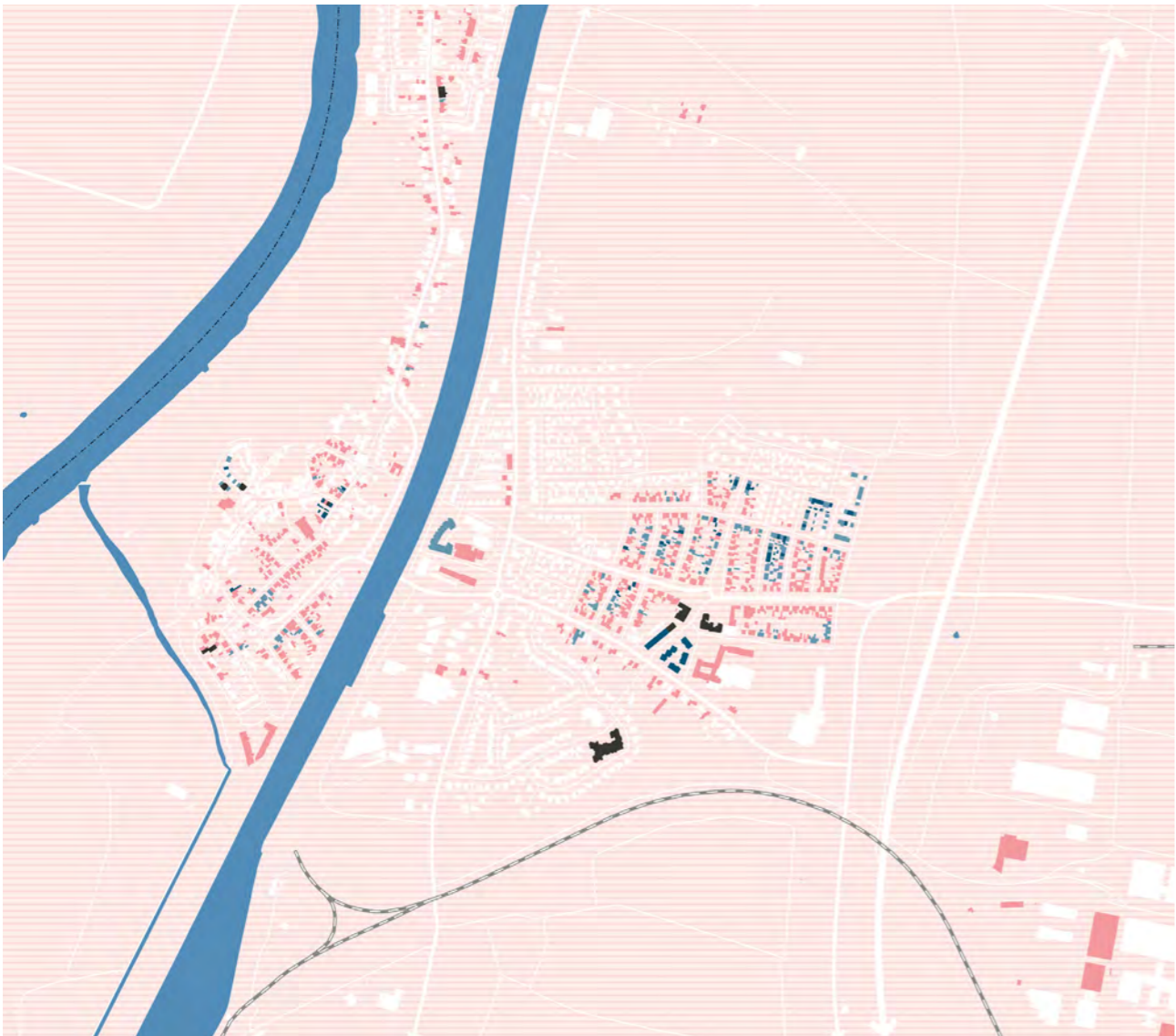
Ondanks dat een groot aandeel van de kwetsbare woningvoorraad sociale huurwoningen zijn, is er ook binnen de particuliere woningstock kwetsbare woningvoorraad. In Urmond-Oost zijn 71,7% van het totaal aantal woningen koopwoningen. In het licht van de transformatie van de woningmarkt ligt er dus ook een grote uitdaging binnen de particuliere woningstock.

Tot op heden is de leegstand in de woningvoorraad met zo'n 2,8% laag in Urmond-Oost. Het zal moeten blijken in welke mate het huishoudensniveau zal veranderen en hoe dit een impact

zal hebben op de leegstand in de wijk. Recente huishoudensprognoses van de wijk spreken elkaar namelijk tegen. Zo is er een prognose die spreekt over een huishoudensrimp van 10% de komende 20 jaar en een prognose die het tegendeel veronderstelt met een groei van het aantal huishoudens. Ondanks dit verschil zijn er wel trends die door beide prognoses worden onderschreven. Zo zal Urmond-Oost in de toekomst geconfronteerd worden met dubbele vergrijzing, ontgroening en huishoudensverduunning. Dit zal een impact hebben op de woonvoorkeuren en dus de transformatie-opgave in de wijk. Zo is geschat dat de voorkeur voor grondgebonden woningen met 86 eenheden zal afnemen. Hier tegenover staat dat de behoefte aan appartementen/nultredewoningen toeneemt met 92 eenheden. Hoewel dit prognoses zijn kunnen we stellen dat zich in Urmond-Oost zeker een kwalitatieve transformatie-opgave (betreffende de woontypologieën) zal opdringen.

In Urmond-Oost zijn het merendeel van de woningen oudere grondgebonden woningen met een verdieping. Deze type woningen zijn in het algemeen niet zorggeschikt en voldoen niet aan het nodige comfortniveau. Met het oog op de vergrijzing ligt daarom ook een grote uitdaging in het zorggeschikt maken van particuliere koopwoningen. Het voorzien van levensloopbestendige woonvormen is cruciaal om te beantwoorden aan de toekomstige woonbehoeften in de wijk. In december 2019 is de gemeente akkoord gegaan met de ontwikkeling van maximaal 50 woningen in Bramert-Noord (tussen het Molenpark en Molenweg Zuid). Daarbij is het belangrijk dat strategisch nagedacht wordt over de te ontwikkelen





## VOORZIENINGEN

Als we naar de aanduidingskaart kijken wat betreft voorzieningen, kan er op het eerste zicht geconstateerd worden dat er in Urmond-Oost een goed aantal voorzieningen zijn. De spreiding van deze functies is daarentegen groot.

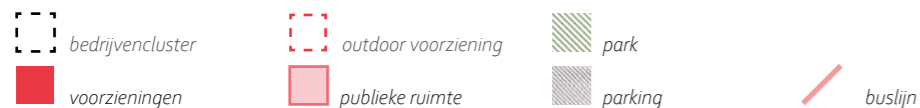
Ondanks de kleinschaligheid van de wijk, zijn er relatief veel bedrijven en bovenlokale functies aanwezig. Een cluster aan bedrijven en detailhandel is te vinden in de zuidwestelijke hoek van

de kern. Daarnaast is er het bedrijfsverzamelgebouw 'Van der Valk Business Center' waar meer dan 120 bedrijven een kantoorruimte huren.

Urmond Oost is goed voorzien van verzorgende functies. Vooral op vlak van gezondheidsvoorzieningen (eerstelijnsvoorzieningen en voorzieningen voor ouderen inclusief ontmoeting) is de kern goed voorzien. Daarnaast is er een basisschool en een kinderdagverblijf.



Bron: pvtlimburg.nl\_Topografie\_TopoNL\_Terrein\_TopoNL\_Terrein\_Vlak



Recreatie is ook sterk aanwezig in de wijk. Deze concentreert zich voornamelijk ter hoogte van het Molenpark waar sportfaciliteiten zoals een speeltuintje, een tennisvereniging en een voetbalclub hun plaats vinden. Uit de bevraging werd afgeleid dat het Molenpark zelf vaak door bewoners als 'saai' wordt ervaren. Velen missen hier een horecafunctie.

Daarnaast is er centraler in de wijk het gemeenschapshuis Pater Kolbe dat normaliter wordt beheerd door een stichting van inwoners van het dorp. Deze wordt weliswaar momenteel niet geëxploiteerd en staat leeg. Naast Pater Kolbe is het jongerencentrum OJC De kelder gelegen. In aanvulling van deze recreatieve voorzieningen is er sinds 2015 ook een Buurthuis in de Kooypoort. Deze is nabij het Urmonderhof gelegen waarvoor nog geen stichting is gevormd en wordt door vrijwilligers beheerd.

Wat betreft commerciële voorzieningen is het aandeel klein en heerst er geen duidelijke centraliteit. Qua horeca is de wijk enkel voorzien van een snackbar, een ijssalon en de voorzieningen gekoppeld aan het Van der Valk Hotel. Kleinschalige wijk-ondersteunende functies voor dagdagelijkse behoeften zijn slechts beperkt tot een bakker, een apotheek en een bank. Eén supermarkt (Jumbo) situeert zich aan de Paalweg. Voor sommige bewoners wordt de locatie van de supermarkt als goed ervaren omdat ze goed bereikbaar is met de wagen. Andere bewoners geven aan dat de supermarkt moeilijk bereikbaar is voor fietsers en voetgangers. Ook werd verwezen naar de supermarkt die vroeger aan het Sint-Antoniusplein gelegen was en de centraliteit ervan in de wijk.

Het valt op dat de beperkte hoeveelheid functies weinig of niet gelinkt zijn aan kenbare publieke buitenruimtes. Door deze missing link, het beperkte aandeel en de spreiding van deze functies, ontbreekt Urmond een éénduidige dorpskern. Zowel het Urmonderplein als het pas aangelegde Sint Antoniusplein zijn amper opgeladen met functies en zijn allesbehalve ingericht in functie van trage weggebruikers. De functie van deze pleinen stagneert vandaag als louter parking. Dit gegeven is vandaag zeer bepalend voor de beleving, identiteit en leesbaarheid van de landelijke kern.



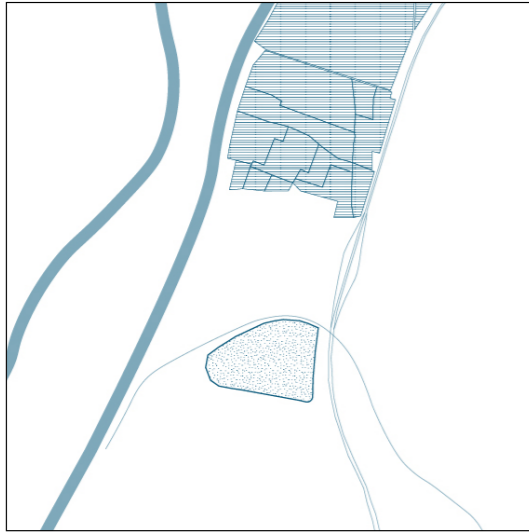
## **CONCLUSIE EN VERVOLG**

Transformatie-uitdagingen voor de wijk

Van uitdagingen naar strategische ambities

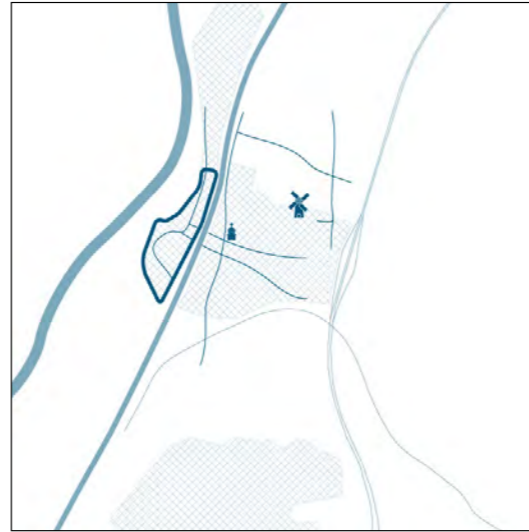
## TRANSFORMATIE-UITDAGINGEN VOOR DE WIJK

Landschap



Urmond-Oost wordt omgeven door grote en diverse landschappen die een belangrijke troef zijn voor de wijk

Cultuurhistorische Identiteit



De aanleg van het Julianakanaal had een enorme impact op het cultuurhistorisch landschap

Wonen



Centraal in de wijk bevinden zich de woonbuurten met de meest kwetsbare woningvoorraad

Voorzieningen



De spreiding van de voorzieningen is groot in Urmond-Oost en een pleinfunctie ontbreekt

In bovenstaande analyse-atlas hebben we een ruimtelijke lezing gemaakt van Urmond-Oost aan de hand van 4 grote thema's. Doormiddel van een reeks kaarten werden de kwaliteiten maar ook de knelpunten van de wijk op verschillende domeinen geanalyseerd. Deze ruimtelijke analyse werd verder aangevuld met een bevraging van lokale actoren die elk vanuit hun specifieke achtergrond betrokken zijn bij de ontwikkelingen in de wijk. Uitgaande van deze ruimtelijke inventarisatie kunnen we nu een balans opmaken van de belangrijkste uitdagingen waarmee de wijk zal geconfronteerd worden in het licht van de transformatie-opgave. De transformatie-opgave op de woningmarkt zal namelijk ook bredere ruimtelijke gevolgen hebben. Als we willen werken aan een ontwikkelingsperspectief voor de wijk dat toekomstbestendig is dan moeten we deze brede ruimtelijke impact in acht nemen. Door bovendien de transformatie-opgave als kans aan te grijpen, kan op meerdere vlakken ruimtelijke meerwaarde worden gecreëerd. Hierdoor kunnen we een visie ontwikkelen die toekomstbestendig is in het licht van de transformatie-opgave en tegelijkertijd de leefkwaliteit van de wijk waarborgt en versterkt.

### LANDSCHAP

Urmond-Oost is omgeven door zeer verschillende grootschalige landschappelijke structuren; het Heidekampspark, het Julianakanaal en het agrarisch cultuurlandschap in het noorden van de gemeente Stein. Hoewel deze landschappen een enorme troef zijn voor de wijk, is de kwantiteit en kwaliteit van het groen binnen de wijk zelf beperkt. De transformatie-opgave kan als een

kans aangegrepen worden om hier meer op in te zetten en zo de leefbaarheid in de wijk te vergroten. Groene ruimtes in de wijk zijn niet enkel belangrijk om de verschillende woonbuurten meer een eigen identiteit te geven maar ook fungeren ook als ontmoetingsplaatsen.

### WONEN

Urmond-Oost zal net zoals de andere kernen in de Westelijke Mijnstreek in de toekomst geconfronteerd worden met een reeks uitdagingen die gekoppeld zijn aan de transformatie van de woningmarkt. Voor de woningmarkt betekent dit dat de wijk geconfronteerd zal worden met zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave. Zo zal de mogelijke krimp van het aantal huishoudens er voor zorgen dat er woningen komen leeg te staan. Wil men de gezondheid van de woningmarkt en de stabilisatie van de vastgoedwaarde verzekeren, dan zal er men hier moeten ingrijpen en woningen uit de markt halen.

Ten tweede zullen demografische veranderingen zoals dubbele vergrijzing en huishoudensverduunning er toe leiden dat de bestaande woningvoorraad niet zal beantwoorden aan de toekomstige woonbehoeften van de nieuwe doelgroepen. We spreken over een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Bovendien is het belangrijk om bij nieuwe woonontwikkelingen, zoals het project Bramert-Noord, te anticiperen op de toekomstige woonvoorkeuren. Daarbij moet de afweging worden gemaakt welke woontypologieën het meest aansluiten op de toekomstige behoeften.

Door een antwoord te bieden op zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve opgaves kunnen we werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad en zo de leefbaarheid in de wijk niet enkel in stand houden maar zelfs versterken. De noodzakelijke ingrepen binnen de woningvoorraad bieden namelijk ook kansen om te werken aan meer ruimtelijke kwaliteit in de wijk.

### VOORZIENINGEN

Concluderend kan er gesteld worden dat Urmond-Oost op het eerste zicht goed bedeed is met voorzieningen en accommodaties, met uitzondering op dagdagelijkse wijk-ondersteunende functies zoals kleinschalige detailhandel.

Zoals wordt aangehaald in de Transformatievisie van de Westelijke Mijnstreek (2019) worden landelijke kernen ingezet als potentiële locaties voor bovenlokale voorzieningen die naast de landelijke kern ook de omliggende dorpslinten moeten bedienen. Urmond-Oost is hierin een apart geval, aangezien de landelijke kern zich vlakbij de kern van Stein bevindt en in de praktijk bewoners zich naar daar begeven voor hun boodschappen te doen.

De vraag luidt dan of het voorzieningsniveau toekomstbestendig is. De spreiding van deze voorzieningen is daarnaast groot en er ontbreekt een pleinfunctie. Zowel de Kanaalboulevard, het Urmonderplein als het Sint Antoniusplein geven hier geen invulling aan en de enige supermarkt is gesitueerd op een bedrijventerrein waar geen uitbreidingsmogelijkheden zijn. In het licht van een mogelijke bevolkingskrimp is het mogelijk dat voorzieningen en de leef-

baarheid onder druk komen te staan. Ook verzorgende functies zoals woonzorg voor ouderen moet in het licht van krimp en vergrijzing in rekening worden gehouden. Verder wat betreft gemeenschapsfuncties, wordt er vandaag al opgemerkt dat ruimtes zoals Pater Kolbe al onder druk komen te staan.

Er moet kritisch gekeken worden naar het aandeel recreatie in de wijk. Vandaag is Urmond sterk voorzien met sportfaciliteiten ter hoogte van het Molenpark. De vraag luidt of de maat van het recreatiedomein in verhouding blijft met de gebruiksintensiteit die mogelijks op termijn kan verlagen. Zijn er strategieën om recreatie op termijn op een flexibele manier mogelijk te maken door gedeeld ruimtegebruik? Hoe kunnen sportfaciliteiten gelinkt worden met landschappelijke insteken en andere gemeenschapsfuncties en kan dit centraler in de landelijke kern? Hoe zorgen we ervoor dat ze lokaal beter bereikbaar worden?

Tot slot moet ook nagedacht worden over de huidige leegstand van de kleinschalige kantoor- en winkelruimten ter hoogte van het Sint Antoniusplein. Welke toekomstige invullingen zijn hier mogelijk? Tegelijkertijd moet geanticipeerd worden op de mogelijke leegstand van de huidige grootschalige bedrijfs- en kantoorgebouwen. Hoe kan een complex zoals het DSM kantoorgebouw of naastgelegen voormalige klooster op termijn worden geherinterpreteerd indien deze leeg komt te staan? Kunnen deze op een andere manier bijdragen voor de gemeenschap en hoe?

*"Woningbouwontwikkeling Bramert-Noord: 50 woningen, gepland vanaf 2021/2022. Dit heeft invloed op het voorzieningenniveau en de transformatie van de woningvoorraad".*

*"Inzetten op sociale ontmoeting door sociale infrastructuur te verbeteren"*

*"Geraamd wordt dat medio 2020 in totaal 142 75-plussers in slecht toegankelijke en doorgankelijke woningen verblijven in Urmond-Oost"*

*"Een aantal straten aan de noordzijde van de Mauritslaan ontbreekt groen"*

*"Versterken van de unieke omgevingskwaliteiten"*

*"Het kanaal is een belemmering voor de samenhang tussen Oud-Urmond en Urmond-Oost"*

*"Groene verbinding tussen Sint Antoniusplein en Molenpark ontbreekt"*

## VAN UITDAGINGEN NAAR STRATEGISCHE AMBITIES

De transformatie van de woningmarkt creëert een reeks ruimtelijke uitdagingen voor de wijk. Anderzijds zorgt de transformatie-opgave er ook voor dat er kansen worden gecreëerd om op verschillende vlakken ruimtelijke meerwaarde te creëren.

In de volgende fase van het onderzoek definiëren we ambities voor de wijk. Deze ambities zijn strategisch en verbeelden hoe we de uitdagingen kunnen aanpakken en de kansen kunnen benutten om te werken aan een toekomstbestendige wijk. De ambities zijn ruimtelijke concepten die binnen Urmond-Oost kunnen worden toegepast en richting geven aan het toekomstbeeld van de wijk. De ambities spelen hierbij in op het aanpakken van belangrijke uitdagingen op de woningmarkt en het versterken van de leefkwaliteit in de wijk.

Deze ambities geven richting aan de strategische visie voor de wijk. In de volgende fase onderzoeken we hoe deze ambities concreet een ruimtelijke vertaling kunnen krijgen. Dit doen we door ze verbeelden in toekomstbeelden/

## REFERENTIES

BNA, 2016, Ruimte maken voor krimp – ontwerpen voor minder mensen. Resultaten en aanbevelingen uit Ontwerplab Krimp.

Tulleneers, J.P., 2020, Onderzoek Transformatie Opgave Urmond-Oost. InnDev. Maastricht.

Geuting, E., Meuleman, L., Wevers, J., 2022, Woningbehoefte onderzoek Stein. Stec Groep.

**BIJLAGE**



Je bent hier: [Home](#) / [Inwoners](#) / [Werk in uitvoering](#) / [Projecten](#) /

🔊 [Lees voor](#)

# Urmond-Oost 2030

## Transformatievisie Urmond-Oost

Ook in Urmond-Oost verandert de samenstelling van de bevolking en huishoudens. Hierdoor is er een steeds groter wordende vraag naar andersoortige woningen dan nu beschikbaar in de bestaande woningvoorraad van Urmond-Oost. Daarom ontstaat de vraag: Wat moeten de gemeente, de woningcorporatie, de woningeigenaren, de winkeliers, ... nu gaan doen om ervoor te zorgen dat het vanaf 2030 (en verder) ook nog prettig wonen is in Urmond-Oost?

Dit is een belangrijke vraag voor de inwoners van Urmond-Oost en daarom zijn we, samen met hen, voor Urmond-Oost een visie aan het maken die inspeelt op toekomstige trends en ontwikkelingen; een stip op de horizon waar wij, samen met de inwoners en stakeholders tot 2030 naar toe gaan werken.

Net zoals bij de eerder opgestelde regionale Transformatievisie Westelijke Mijnstreek bestaat de transformatievisie voor Urmond-Oost uit 4 pijlers:

- de cultuurhistorische identiteit
- het landschap
- de voorzieningenstructuur
- de woningvoorraad



Gemeente **Stein**

KERNGROEP FEEDBACK



verhaal van de wijk: neergezet rijtje aan rijtje, achter mauritslaan is er een speelheuvel, iedere wijk heeft zijn verhaal en identiteit

Wat is het verhaal, wat is betrokkenheid? Mensen maken samen het sociale, wijken hebben elk hun eigen dna

hoe verhouden verschillende wijken zich tot elkaar? wat zijn verschillende dynamieken?

Is stedenbouwkundige inrichting belettend voor wijkgevoel of contact?

bouwblokken: mensen zijn er op zelfde moment komen wonen, een chronologie verhaal en mss niet zozeer een inrichtingsverhaal

wat heeft sociale laag nodig, gesprekken opstarten in diverse subdelen van de wijk.

hoe kan je de sociale interactie binnen de wijk gaan beïnvloeden. Deze visie is wel ruimtelijk ingestoken

vanuit ruimtelijke opdracht andere problemen in kaart brengen.

er is ook een wandelclub

in kader van gebiedsgewijze aanpak, ruimtelijke opgave, betere aansluiting maken tussen buurt en hotel

vraag aan bewoners stellen: waar gaan jullie gebruik van maken? Welke diensten ga je wel gebruik van maken?

is cultuur enkel erfgoed of ook iets anders, en maak je dit samen met de mensen?

mensen de mogelijkheden en meerwaarde laten zien. en tonen wat mogelijkheden zijn,

normaal is een dorp rondom een plein gebouwd, zou antoniusplein opnieuw een plein kunnen worden? gedeelte met groen

pater kolbe staat nu leeg, wat is de toekomst hiervan?

je moet bewoners handvaten geven om uitleg te geven waaraan ze behoefte hebben.

is er aanbod om oud te worden: mensen willen verhuizen, want ze wonen te groot, ze zijn afhankelijk van kinderen. Er is geen extra aanbod

eetmomenten, mensen uit aanleunwoningen komen er naartoe

klooster is gebouw met charme, met hofje ernaast. uitstraling met historisch karakter, zoeken naar aansluiting klooster zit ook vol. Zijn er open dagen om de buurt te betrekken?

kantoor met hotelcomfort. En wat met relatie tussen hotel en de buurt? verbinding maken tussen buurt en klooster

aansluiting op buurt, slagboomweg, hoe ziet aanhaking met buurt er op dit moment uit. vroeger moest je over het haagje heen stapen

mensen spreken wensen uit maar gaan ze niet verzilveren

richting nieuwe rotonde, nieuw stukje met diverse beplanting

plukmoestuin opgezet met een zorgpartij, is dat een gesloten circuit met zorgklanten of kan dit verbreed worden naar de buurt

Hoe zit het bij de mensen? welke contacten hebben ze, waar zoeken ze elkaar op?

reden om in urmond-oost te beginnen, vergrijzing gaat hier substantieel hoger zijn, veel hoger dan in de rest van de gemeente en zelfs regio

Hoe nemen we wensen mee, je mag dromen, je mag iets wensen en serieus genomen worden

vergeet niet de impact van een school?

en toch is er leegstand, kamers over.

trend van kleine buurtwinkels van grotere ketens, combinatie

ze willen wel kleiner maar wel zelfstandig blijven, ze willen een tussenstap

mogelijkheden van gemeente zijn er om mensen te ondersteunen, maar gebeurt niet

Is de cohesie zo groot in Urmond?  
Als er iets te doen is in urmond is het altijd in oud-urmond?

Mensen die in urmond-oost wonen gaan de brug over voor activiteiten

je kan sturen op bepaalde zaken, aanjagen, waardoor het op gang kan komen. Je weet nooit de uitkomst

ze willen naar stein want daar zijn voorzieningen, maar daar zijn wachtlijsten

wat kunnen we wel doen als we de randvoorwaarde hebben dat jumbo in bedrijventerrein zit

vb.  
winkelcentrum in stein, multifunctionele gebouw

bewoners zijn experts, er moet wel wat mee gebeuren. Hoe wegen we dingen af? Wat zijn harde voorwaardes.

Moeilijk om lange termijn te overzien. Wat betekent dat over zoveel jaar, wat zijn de behoeftes over zoveel jaar. Er zijn andere zorgen

buurtsuper werkt als de buurt bepaalde kwaliteiten heeft

Wat is de behoefte van mensen, wat is de insteek van de mensen die er wonen?

Complex om met mensen te praten over visie van 15 jaar, Bepaalde grote trends zijn zo complex, wat is de impact hiervan op de wijk.

bewoners komen met dagdagelijkse behoeftes. Niet enkel voor morgen kijken, ook kijken naar behoeftes vandaag.

In kansen denken, niet in gevaren

verhuisbewegingen is een onderdeel van transformatie. sommige mensen willen nooit verhuizen maar niet enkel financiële speelt ook het sociale.

mensen tot 70 die de stap maken, maar daarna veel minder.

buiten vergrijzing is er ook opgave van jongeren die thuis blijven wonen, jongeren kunnen niet weg. dit is ook een kans.

ambassadeurs in kleine kernen, die anderen overtuigen dat het interessant is om toch te verhuizen.

hofjessysteem is booming en ouderen die zelf ook initiatief nemen

# 1 BEWONERS FEEDBACK/TAFEL







- Vraag 01: Op welke plekken komt u graag in Urmond-Oost? Waarom? Wat zijn de troeven van deze plek voor u?
- Vraag 02: Op welke plekken zou u graag iets veranderd zien en wat zou je er graag veranderd zien in de toekomst en waarom?
- Vraag 03: Mocht je willen verhuizen, waar en in welk type woning zie je je in de toekomst wonen en waarom?



- Vraag 01: Op welke plekken komt u graag in Urmond-Oost? Waarom? Wat zijn de troeven van deze plek voor u?
- Vraag 02: Op welke plekken zou u graag iets veranderd zien en wat zou je er graag veranderd zien in de toekomst en waarom?
- Vraag 03: Mocht je willen verhuizen, waar en in welk type woning zie je je in de toekomst wonen en waarom?





- Vraag 01: Op welke plekken komt u graag in Urmond-Oost? Waarom? Wat zijn de troeven van deze plek voor u?
- Vraag 02: Op welke plekken zou u graag iets veranderd zien en wat zou je er graag veranderd zien in de toekomst en waarom?
- Vraag 03: Mocht je willen verhuizen, waar en in welk type woning zie je je in de toekomst wonen en waarom?







- Vraag 01: Op welke plekken komt u graag in Urmond-Oost? Waarom? Wat zijn de troeven van deze plek voor u?
- Vraag 02: Op welke plekken zou u graag iets veranderd zien en wat zou je er graag veranderd zien in de toekomst en waarom?
- Vraag 03: Mocht je willen verhuizen, waar en in welk type woning zie je je in de toekomst wonen en waarom?



Vraag 1: groen  
Vraag 2: blauw  
Vraag 3: geel



- Vraag 01: Op welke plekken komt u graag in Urmond-Oost? Waarom? Wat zijn de troeven van deze plek voor u?
- Vraag 02: Op welke plekken zou u graag iets veranderd zien en wat zou je er graag veranderd zien in de toekomst en waarom?
- Vraag 03: Mocht je willen verhuizen, waar en in welk type woning zie je je in de toekomst wonen en waarom?



Vraag 01: groen  
Vraag 02: geel  
Vraag 03: blauw



- Vraag 01: Op welke plekken komt u graag in Urmond-Oost? Waarom? Wat zijn de troeven van deze plek voor u?
- Vraag 02: Op welke plekken zou u graag iets veranderd zien en wat zou je er graag veranderd zien in de toekomst en waarom?
- Vraag 03: Mocht je willen verhuizen, waar en in welk type woning zie je je in de toekomst wonen en waarom?







Gemeente *Stein*

**Atelier Romain**

Dendermondsesteenweg 50

9000 Gent

+32 (0) 9 233 69 76

[info@atelierromain.be](mailto:info@atelierromain.be)

[www.atelierromain.be](http://www.atelierromain.be)