

Aan de bewoners/gebruikers

Stadhouderslaan 200
Postbus 15
6170 AA Stein
T +31 (0)46 435 93 93
info@gemeentestein.nl
www.gemeentestein.nl

BTW NL 0017.31.105.B.02
KvK 5198 4997 0000
IBAN NL20 BNGH 0285 008 110
BIC BNGH NL2G

Datum: 12 augustus 2021
Uw kenmerk:
Zaaknummer:
Behandeld door: L. Fuchs
Betreft: Ontwikkeling locatie 'Elckerlyc' Elsloo

Geachte omwonende van de Burgemeester Eussenstraat te Elsloo,

U ontvangt deze brief omdat wij u eind december 2020 hebben geïnformeerd over de ontwikkelingen op de locatie van de voormalige basisschool Elckerlyc. Zoals reeds aangegeven bestaat er een woningbehoefte voor senioren en starters in Elsloo.

In de brief van december 2020 werd u de keuze voorgelegd om enerzijds op de hoogte te worden gehouden of anderzijds mee te denken in de ontwikkeling van de toekomstige plannen.

Inmiddels hebben twee digitale avondsessies plaatsgevonden. Bij deze sessies waren een aantal omwonenden aanwezig die zich hadden aangemeld als 'meedenker'. Tevens was een afvaardiging van Zuyd Vastgoed aanwezig.

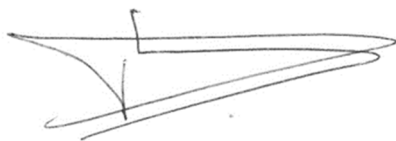
Bijgaand ontvangt u van ons de eerste nieuwsbrief waarbij wij u op de hoogte stellen van de ontwikkelingen en stand van zaken:

Wij hopen u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd.

Heeft u naar aanleiding van deze brief verder nog vragen? Stuur dan een e-mail naar Lian.Fuchs@gemeentestein.nl of bel naar 046 - 435 93 34.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Stein,

namens dezen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, elongated shape with a vertical stroke intersecting it near the left end.

Wethouder fysieke leefomgeving
dhr. ing. D.M.M. Hendrix

NIEUWSBRIEF 1, 12 augustus 2021

In de eerste sessie d.d. 16-03-2021 zijn de stedenbouwkundige plannen van levensloopbestendige woningen gepresenteerd. De gepresenteerde plannen zijn tot stand gekomen na stedenbouwkundig onderzoek door Pouderoyen – Tonnaer. Hierbij zijn verschillende bouwvormen zoals grondgebonden woningen en een kleinschalig appartementencomplex onderzocht. In samenspraak met de betrokken partners is gekomen tot twee modellen voorstellen.

In de uitwerking van de modellen zijn een aantal uitgangspunten in acht genomen:

- Het behoud van het maximaal aantal bomen.
- Het oplossen van het parkeren in het plangebied zonder extra parkeerbelasting om de omliggende straten.
- Het voldoen aan de woningbouwopgave van de gemeente Stein. Het bouwen van levensloopbestendige woningen.

Tijdens de presentatie hebben de aanwezige 'meedenkers' zinvolle opmerkingen en aandachtspunten ingebracht. De presentatie werd kritisch beoordeeld waarbij de belangrijkste aandachtspunten waren:

- Parkeren voor bewoners en bezoekers oplossen in het plangebied en extra parkeerdruk in de Burg. Eussenstraat voorkomen.
- Geluidsoverlast voorkomen van de in- en uitrit.
- Een veilige verkeertechnische oplossing bij de in- en uitrit.
- Het behouden van privacy in relatie tot inkijk.
- Diversiteit in woningaanbod, grotere en kleinere woningen.
- Aandacht voor het hoogteverschil in- en rondom het plangebied.

In het stedenbouwkundige onderzoek is gebleken dat voor het realiseren van de grondgebonden woningen de bestaande bomen en overig groen grotendeels gekapt zou moeten worden. Mede hierdoor en de overige aandachtspunten is door een meerderheid een voorkeur uitgesproken voor het kleinschalig appartementencomplex van twee lagen met een terug liggende derde laag, in totaal 18 woningen.

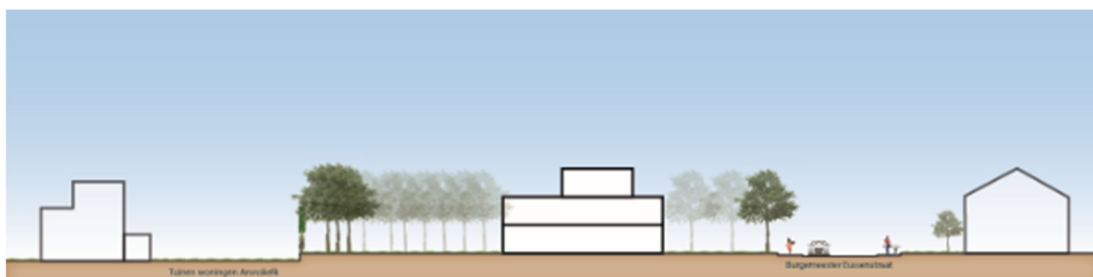
Naar aanleiding van de eerste digitale avondsessie heeft een tweede sessie plaatsgevonden op 29 april 2021. De opgemerkte aandachtspunten zijn verwerkt en werden wederom toegelicht middels een presentatie.

- Er werden twee voorstellen gepresenteerd waarbij enerzijds de toegangsweg ten westen van het kleinschalig appartementencomplex werd voorzien en een tweede voorstel waarbij de weg ten oosten voorzien was. In de plan waarbij de weg ten westen van de woningen werd voorzien zouden veel bomen gekapt dienen te worden terwijl dat ten oosten niet het geval was. Om onnodige bomenkap te voorkomen werd door de meerderheid aangegeven een toegangsweg ten oosten van de woningen te prefereren.



Situatieschets met toegangsweg aan de oostzijde.

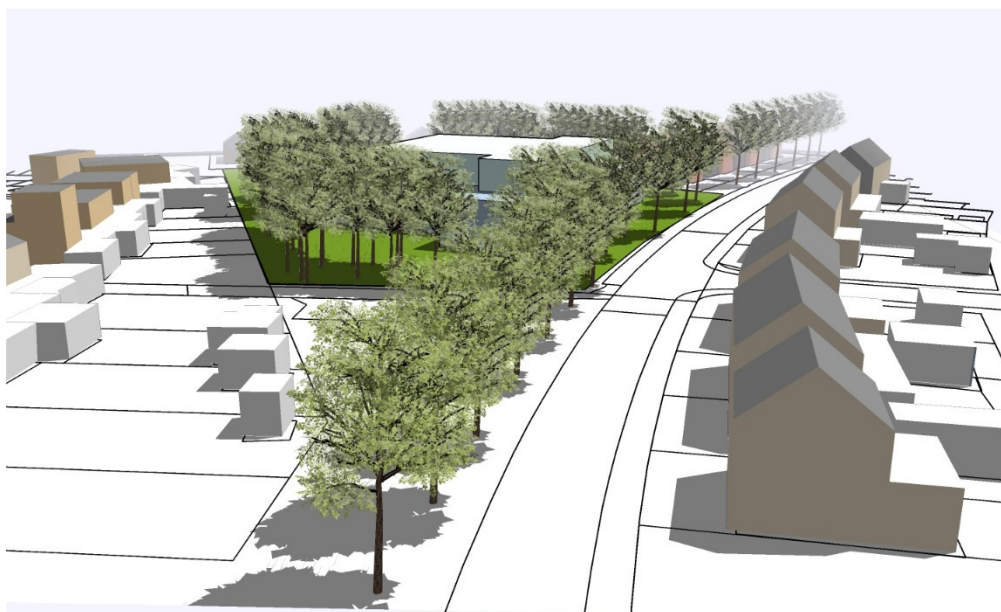
- Het parkeren van de bewoners en bezoekers wordt volledig in het plan voorzien. De parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers zijn aan de noordzijde gerealiseerd. Er wordt geen extra parkeerdruk op de Burg. Eussenstraat verwacht.
- Rondom het plangebied wordt een universele tuinschutting of haag voorzien. Tevens worden leilindes geplaatst. Dit zal geluidsoverlast en inkijk minimaliseren.
- In het uitwerken van de architectonische plannen zal bekeken worden of in bepaalde mate het werken met blinde gevels de inkijk op bepaalde punten kan verminderen.
- Een veilige verkeerstechnische oplossing rondom de in- en uitrit dient gerealiseerd te worden. In samenspraak met de gemeente worden gepaste voorzieningen getroffen om een veilige verkeerssituatie te waarborgen.



Doorsnede Aronskelk - kleinschalig appartementencomplex - Burg. Eussenstraat



Vogelvlucht vanuit Brug. Eussenstraat oost.



Vogelvlucht vanuit Burg. Eussenstraat west.

De aangepaste plannen zullen worden gebruikt voor het ontwerp ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging. Verder zullen de stedenbouwkundige plannen uitgewerkt worden ten behoeve van omgevingsvergunningaanvraag. Hierbij is afgesproken dat alvorens de omgevingsvergunning aangevraagd wordt de architectonische plannen opnieuw voorgesteld

worden aan de omwonenden. Hiervan zult u medio 2022 een uitnodiging kunnen verwachten. Met name zal aandacht zijn inzake de inkijk en zichtlijnen vanuit het kleinschalig appartementencomplex.

De volgende stappen en procedure worden vervolgens verwacht (onder voorbehoud):

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Opstarten en indienen bestemmingsplanwijziging | Derde kwartaal 2021 |
| 2. Aanvraag Omgevingsvergunning | Eerste kwartaal 2022 |
| 3. Planvoorbereiding en start verkoop | Derde kwartaal 2022 |
| 4. Start bouw en voorverkoop | Eerste kwartaal 2023 |
| 5. Verwachte oplevering | Eerste helft 2024 |