ATELIER ROMAIN

Experimenteerwijken
WESTELIJKE MIJNSTREEK

Transformatieplan
ELSLOO

ATELIER ROMAIN

Gemeente *Stein*

COLOFON

Opdracht
Experimenteerwijken Transformatievisie
Westelijke Mijnstreek
Elsloo

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

INTRODUCTIE 5
Inleiding 7
Interactieve Werksessie 8

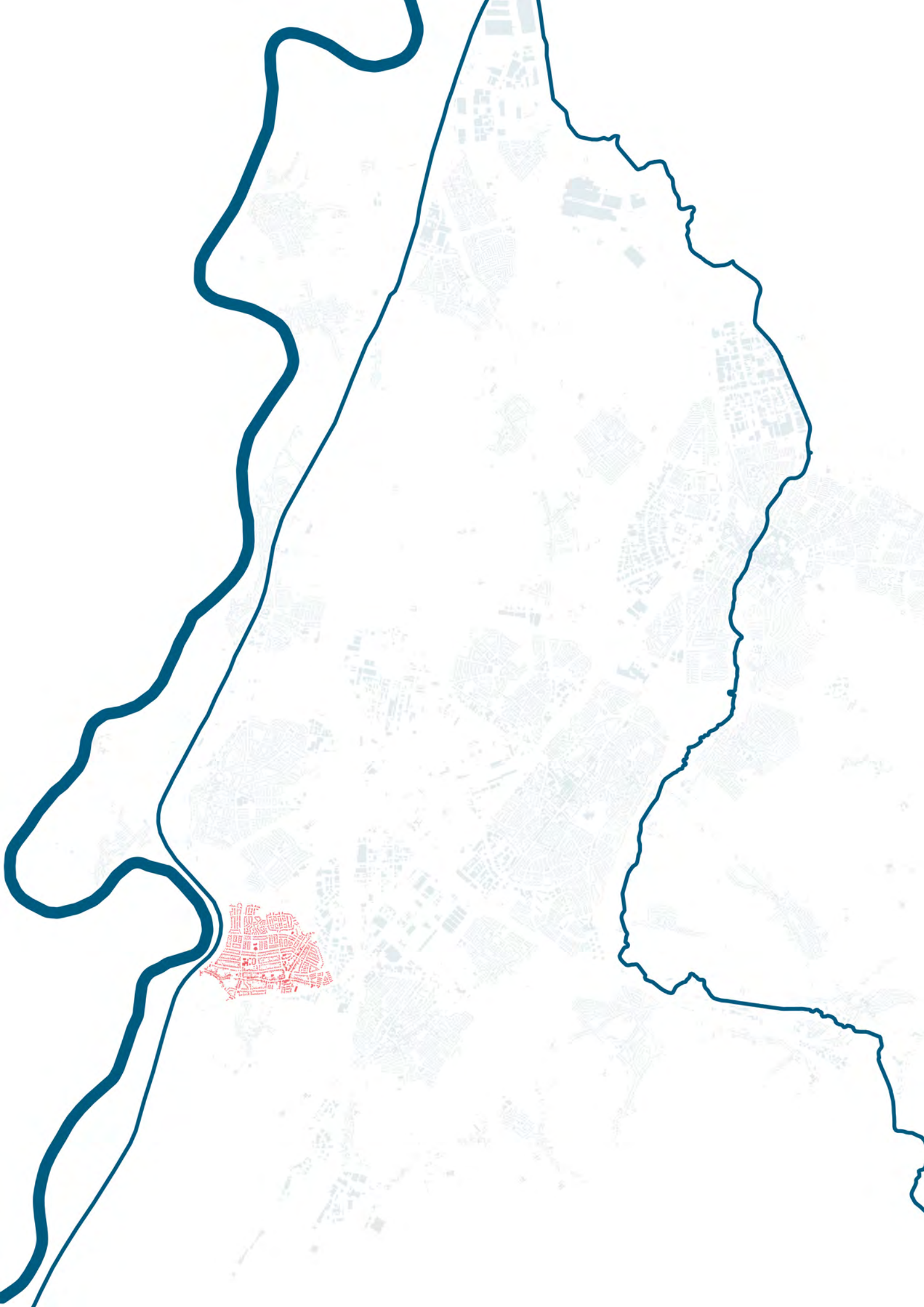
AMBITIES 12
Ambitie 1 14
Ambitie 2 22
Ambitie 3 32
Ambitie 4 40

BIJLAGE 49

INTRODUCTIE

Inleiding

Werksessie



INLEIDING

In 2019 maakten 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. Voor de opmaak van deze visie kozen we 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 bijgevolg vertaald worden op maat van iedere buurt. Vandaar 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 Elsloo. 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 ontwerpend 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.

Fase 2 - Het Transformatieplan

De eerste fase 'analyse' van het onderzoek is afgerond. In deze eerste fase hebben we een ruimtelijke lezing van Elsloo gemaakt. Ook hebben we een eerste inspraakmoment met bewoners georganiseerd. Dit alles heeft geleid tot het detecteren van de belangrijkste uitdagingen en kansen voor Elsloo.

In de tweede fase van het onderzoek hebben we hierop verder gewerkt. In deze fase onderzoeken we hoe we de uitdagingen kunnen aanpakken en op welke manier we de aanwezige kwaliteiten hiervoor kunnen inzetten. Om de blik naar de toekomst te werpen hebben we 4 ambities voor Elsloo uitgewerkt. Deze ambities zijn strategisch van aard en tonen hoe Elsloo op een andere manier verder kan ontwikkelen. Daarbij gaan we aan de slag met de transformatie-uitdagingen op de woningmarkt en koppelen we deze aan belangrijke ruimtelijke thema's voor de wijk zoals landschap en groen, cultuurhistorische identiteit, ontmoetingsruimte, klimaatadaptatie en voorzieningen.
Voor elke ambitie vertrekken we van een specifieke uitdaging of kwaliteit die we uit het onderzoek gehaald hebben.

In dit transformatieplan presenteren we de 4 ambities voor Elsloo. Voor elke ambitie tonen we ook zogenaamde 'toekomstbeelden'. Deze toekomstbeelden geven aan hoe de wijk er in de toekomst kan gaan uitzien. Met andere woorden verbeelden ze hoe we de ambities ruimtelijk kunnen doorvertalen. Deze toekomstbeelden zijn zeker geen blauwdruk of 'besliste eindtoestand'. De beelden tonen eerder mogelijke scenario's aan en dienen om het debat op te starten.

INTERACTIEVE WERKSESSIE 2

In deze tweede fase van het onderzoek zijn we opnieuw naar de bewoners van Elsloo gegaan met de tussentijdse resultaten. Tijdens een participatiemoment in het Maaslandcentrum werden de ambities en toekomstbeelden voorgesteld aan bewoners. Nadien konden zij hun bevindingen met ons bespreken. Op die manier konden we aftoetsen hoe de bewoners zich verhouden tegenover de ruimtelijke ingrepen.

De verzamelde input zal gebruikt worden om de toekomstbeelden waar nodig bij te sturen. Op die manier creëren we een breder gedragen tranformatieplan.

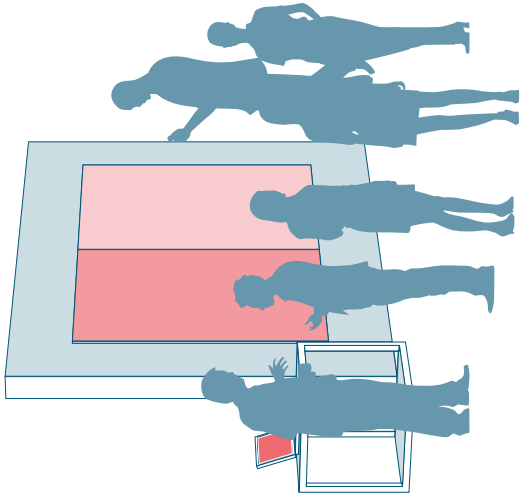
Maaslandcentrum
14.06.2022

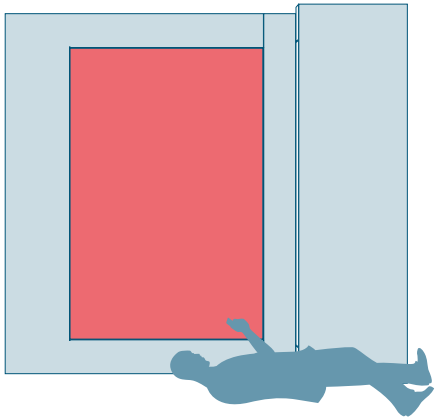
Bron: Eigen Opname

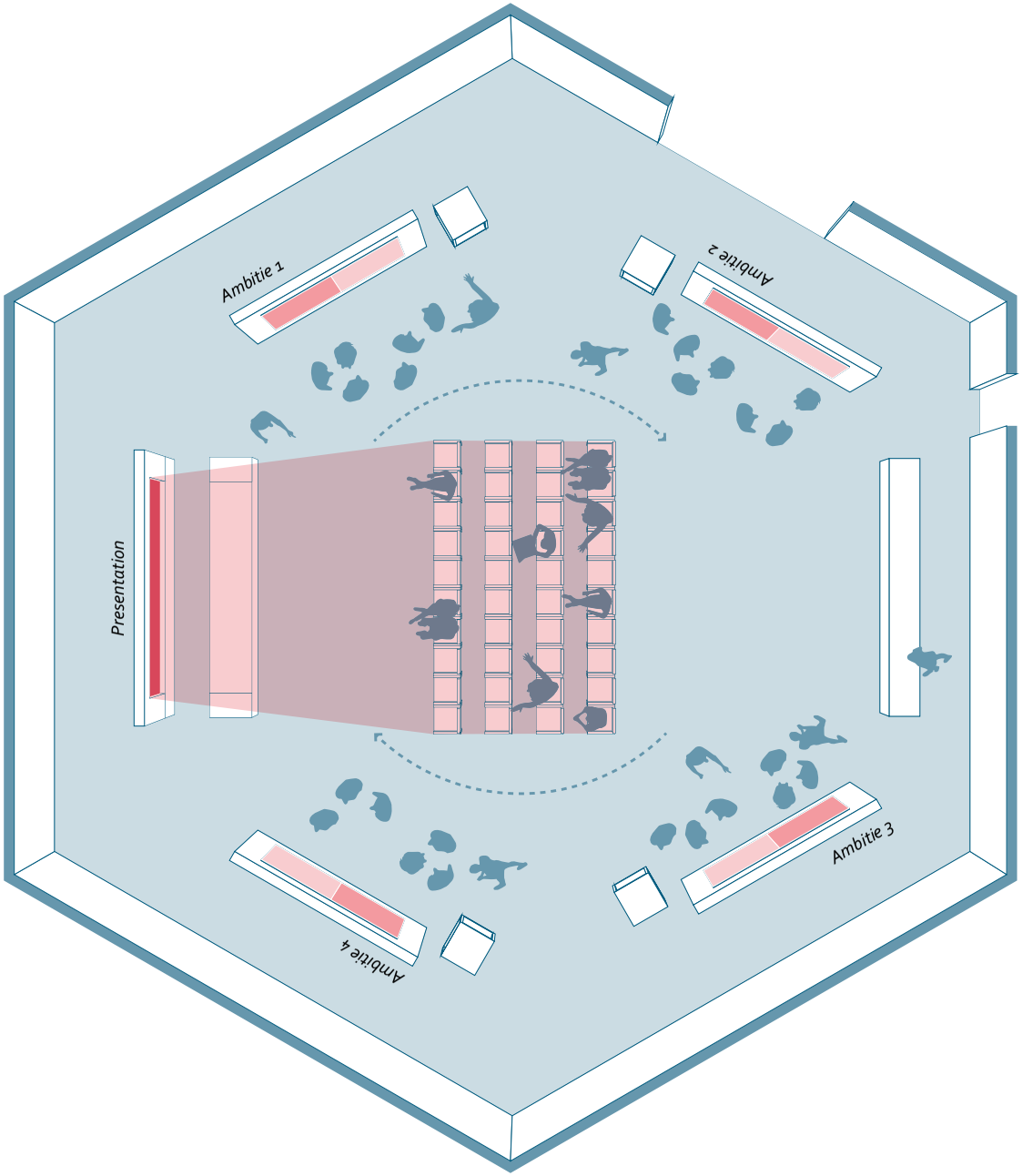
1# Bewonerssessie_Presentatie

Bron: Eigen Opname

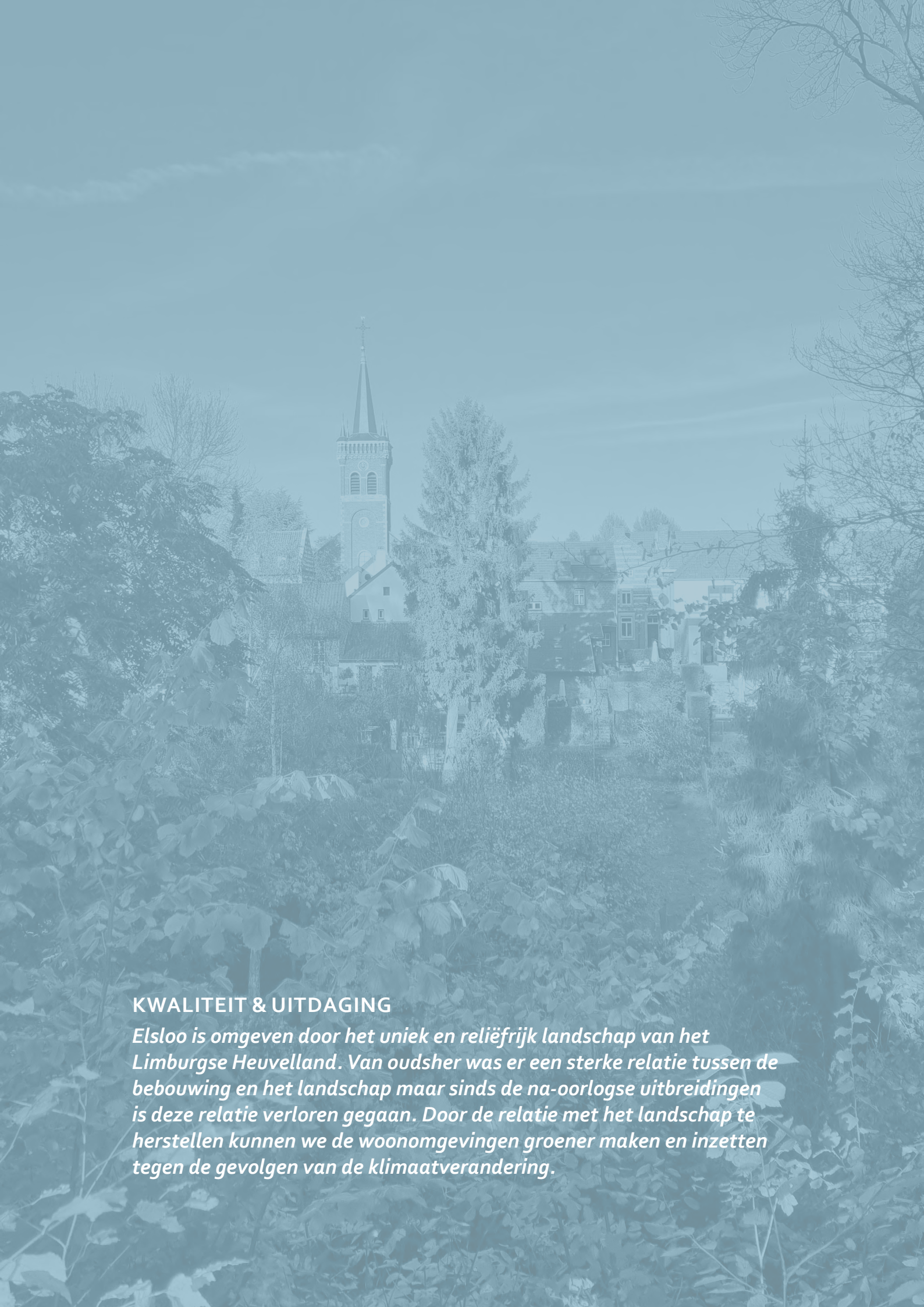
2# Bewonerssessie_Panelen






Presentation
Ambitie 1
Ambitie 2
Ambitie 3
Ambitie 4

AMBITIES



KWALITEIT & UITDAGING

Elsloo is omgeven door het uniek en reliëfrijk landschap van het Limburgse Heuvelland. Van oudsher was er een sterke relatie tussen de bebouwing en het landschap maar sinds de na-oorlogse uitbreidingen is deze relatie verloren gegaan. Door de relatie met het landschap te herstellen kunnen we de woonomgevingen groener maken en inzetten tegen de gevolgen van de klimaatverandering.

AMBITIE 1

Meer ruimte voor het heuvelachtig landschap voor groenere en klimaatbestendige woonomgevingen

Met deze ambitie wensen we de relatie tussen de woonwijken en het landschap te versterken en waar nodig te herstellen. Dit doen we om de woonomgeving groener en meer leefbaar te maken. Door de logica van het onderliggende landschap te respecteren, kunnen we onze buurten bovendien bestand maken tegen de gevolgen van de klimaatverandering. Op plaatsen waar bij hevige regenval wateroverlast kan ontstaan, zorgen we er best voor dat het water hier voldoende plaats krijgt om in de grond te infiltreren.

Eerst en vooral wensen we het water meer ruimte te geven. Bij hevige regenval zorgen we er voor dat het water kan worden opgevangen in groen ingerichte zones. Hierdoor kan het infiltreren in de bodem wat ook beter is voor de natuur. Dit is een kans om het water effectief kenbaar te maken in het straatbeeld door straten meer groen en klimaatadaptief in te richten.

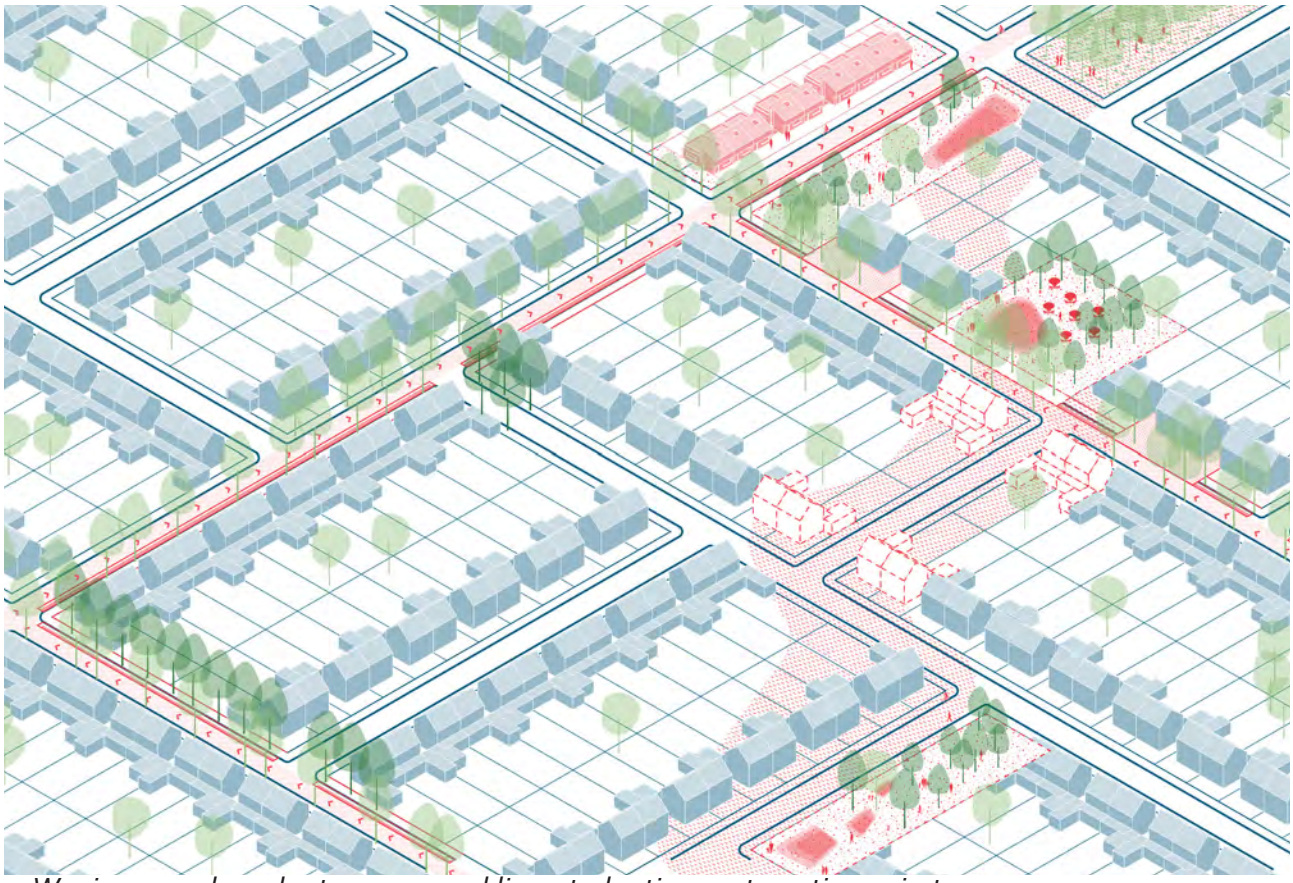
Open eggen oorspronkelijke beek
Gundelfingenstraat, Beek

1. Straten inzetten als natuurlijke regenwaterafvoer

Zorgwoningen Schoolstraat
Wijnegem, België
OSAR

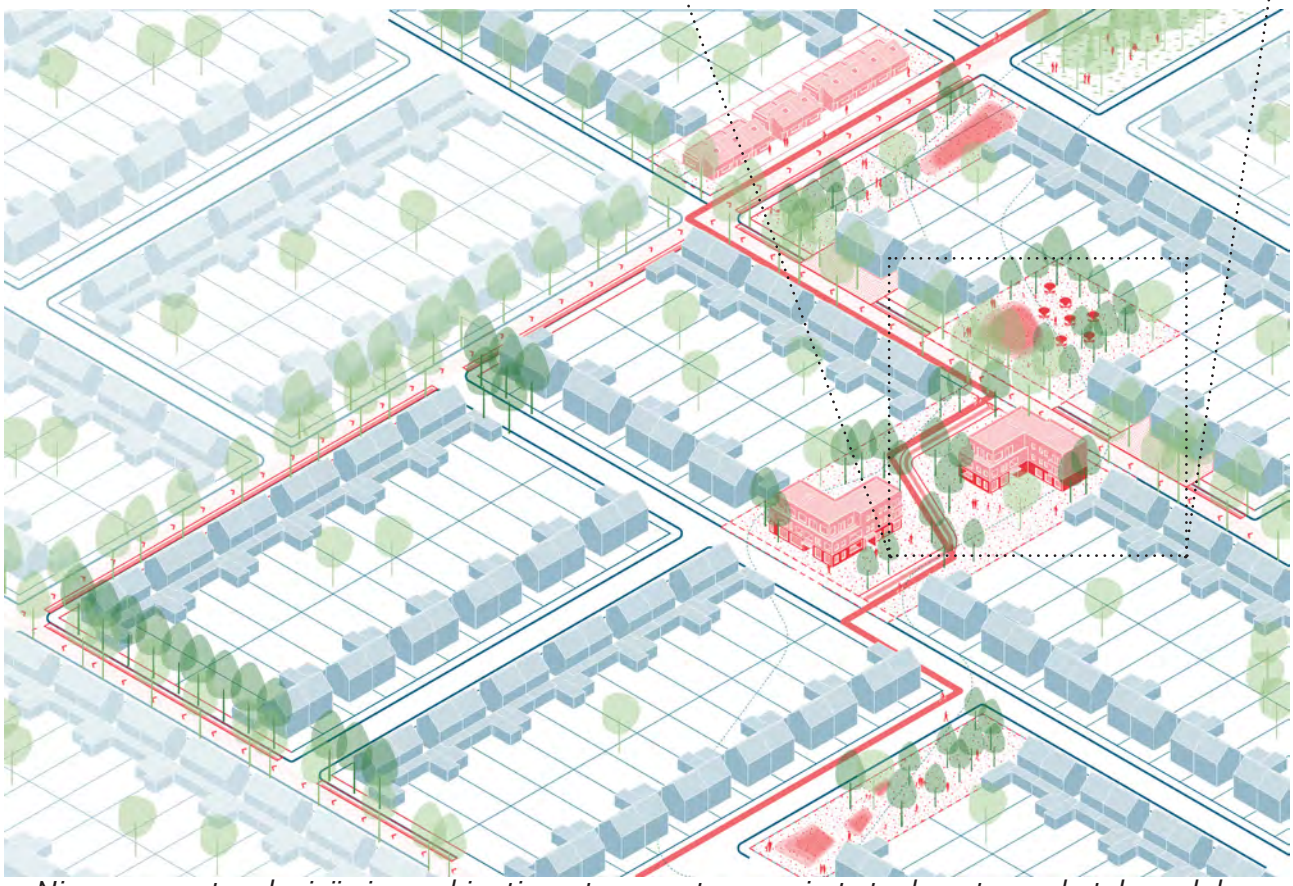
2. Levensloopbestendige woningen in een groene omgeving geven herkenning in het woonweefsel

Wastine met speelgelegenheden



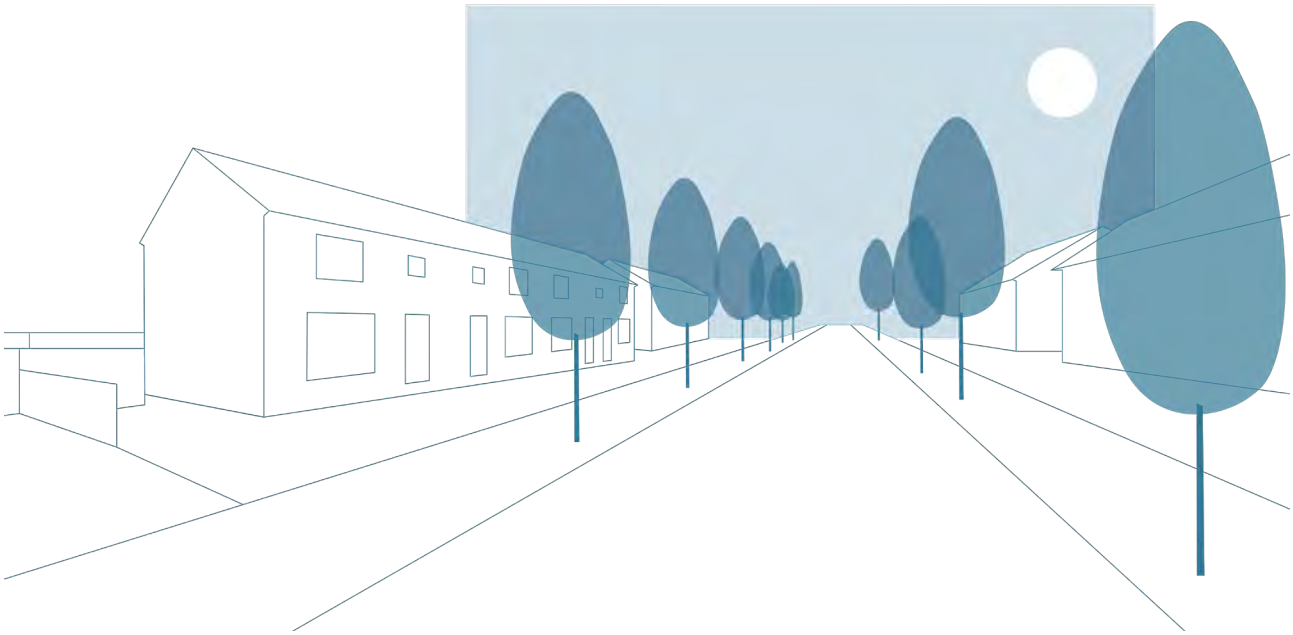
3. Woningen maken plaats voor meer klimaatadaptieve ontmoetingsruimte

Daarnaast stellen we de ambitie om de transformatie van de woningbouw te koppelen aan het terug kenbaar maken van het droogdal als landschappelijke structuur. Door woningen op termijn te transformeren of te verwijderen, ontstaan er kansen om meer groene structuren te creëren die ruimte bieden voor het landschap. Hierdoor krijgt het droogdal beetje bij beetje zijn oorspronkelijke rol terug bij het opvangen, vasthouden en afvoeren van regenwater. Nieuwe woonvormen, die op maat zijn van zowel starters als ouderen, kunnen door een alternatieve opstelling en door meer te stapelen bijdragen aan meer groenruimte en ontmoetingsruimte.

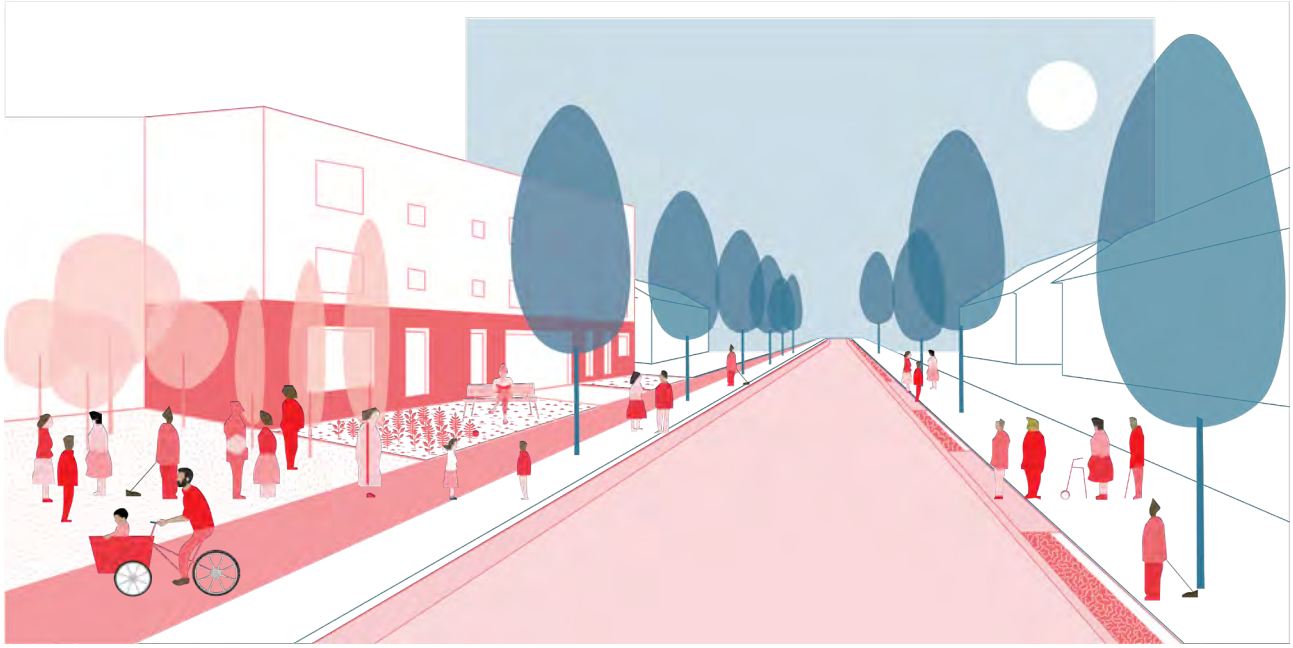


4. Nieuwe woontypologieën in combinatie met groene tussenruimte ter hoogte van het droogdal

voor



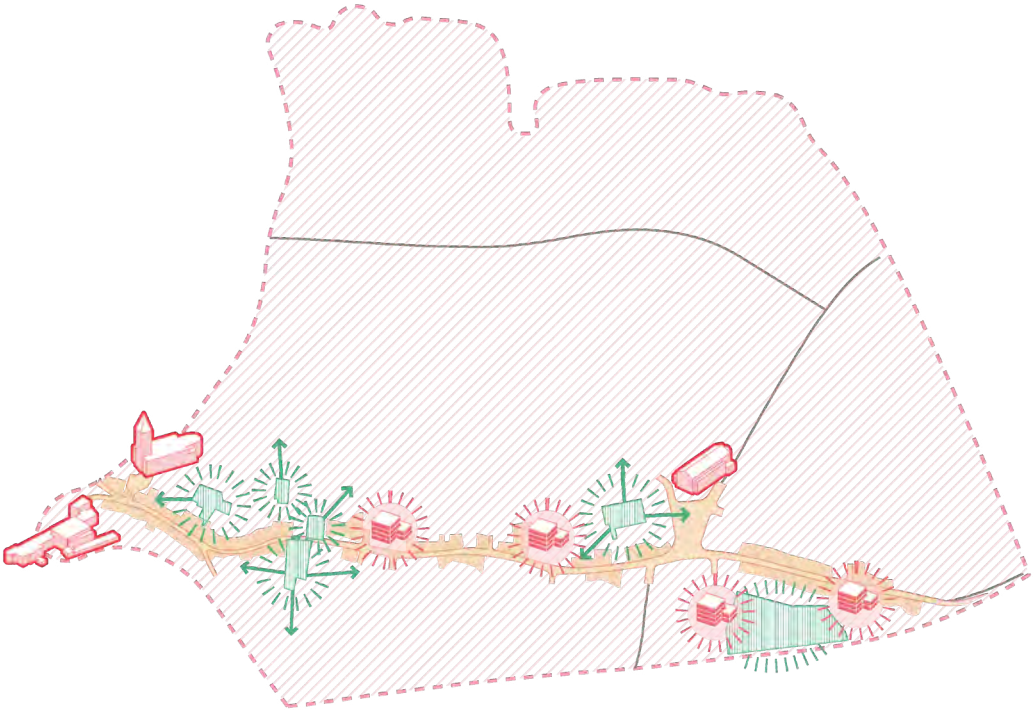
na



KWALITEIT & UITDAGING

Ter hoogte van de Raadhuisstraat en de Stationstraat zijn er enkele groene zones tussen en achter de bebouwing. Deze groene plekken zijn de restanten van de historische huisweiden die deel uitmaakten van de boerderijen. We onderzoeken hoe deze gebieden kunnen ingericht worden als ware tuinen voor het dorp waar bewoners kunnen ontspannen.

Daarnaast zijn er enkele sites waarvan de functie (die vaak niet past binnen de context van het historisch lint) nu of in de toekomst verdwijnt. Hier kunnen we het potentieel onderzoeken om deze sites te herontwikkelen in functie van levensloopbestendig wonen.



AMBITIE 2

Het lint versterken door de groene plekken te vrijwaren & onderbenutte ruimtes te herontwikkelen voor levenslang wonen

Het uitgangspunt hier is om de onbebouwde percelen achter het historisch lint onbebouwd te laten. Deze gebieden kunnen op termijn publieke ruimtes worden en op verschillende manieren worden ingericht: als rustplek, als moestuin, als speelplein, ...

Als eerste zijn er plekken die kunnen ingericht worden als ontmoetingsplek. Door ze open te houden kunnen markante gebouwen nog beter tot hun recht komen. Dit gaat samen met het meer toegankelijk maken van het historisch lint waarbij de aanleg van de publieke ruimte ten behoeve staat van mensen die slecht te been zijn. Een levensloopbestendige wijk bestaat naast levensloopbestendige woningen ook uit een levensloopbestendige publieke ruimte.

Sinte-Mettetuin
Mechelen, België

1. Cultuurhistorische gebouwen meer ademruimte geven en opladen met groene ontmoetingsruimte

Op andere plekken zijn vandaag achterliggende gebouwen aanwezig zoals parkeergarages of loodsen van bedrijven. Mochten deze functies ooit verdwijnen, dan kan deze bebouwde ruimte worden herontwikkeld naar levensloopbestendige woningen. De groene ruimte die hier aan grenst, kan worden gekoppeld aan deze nieuwe woningen waardoor de groenruimte meer betekenis krijgt en een volwaardige ontmoetingsruimte wordt.

Om de parkeerdruk in het historisch lint te verminderen, kan er worden nagedacht om onbebouwde percelen in de nabijheid van het lint in te zetten als publieke parkeerruimte. Door parkeerruimte meer te clusteren op enkele locaties, kan het lint meer autovrij worden.

Tuinaanleg Schaliken
Herentals

2a. Bebouwde zones transformeren naar nieuwe woningen gekoppeld aan de binnentuinen
2b. Randparking om de auto te weren uit het straatbeeld alsook uit de groene binnentuinen

Anderzijds zijn er ook groene binnenruimtes die niet zo zeer een harde inrichting nodig hebben. Er kan onderzocht worden of deze groenplek een brede functie kan vervullen ten behoeve van de buurt zoals bijvoorbeeld buurtmoestuinen.

Biodroom Linkeroever
Antwerpen

3a. Groene zone inzetten als buurtfunctie zoals moestuintjes

Tussen deze verschillende groenruimtes bevinden zich vaak veel diepe achtertuinen. Door slechts een klein deel te verwerven van de diepe achtertuinen kunnen verbindingen worden gemaakt voor fietsers en voetgangers tussen de verschillende groenplekken.

Eco-cité La Garenne
Fourchambault, Frankrijk
Guillaume Ramillien Architecture SARL

3b. Diepe achtertuinen deels inzetten om verbindingen te leggen tussen verschillende groenzones

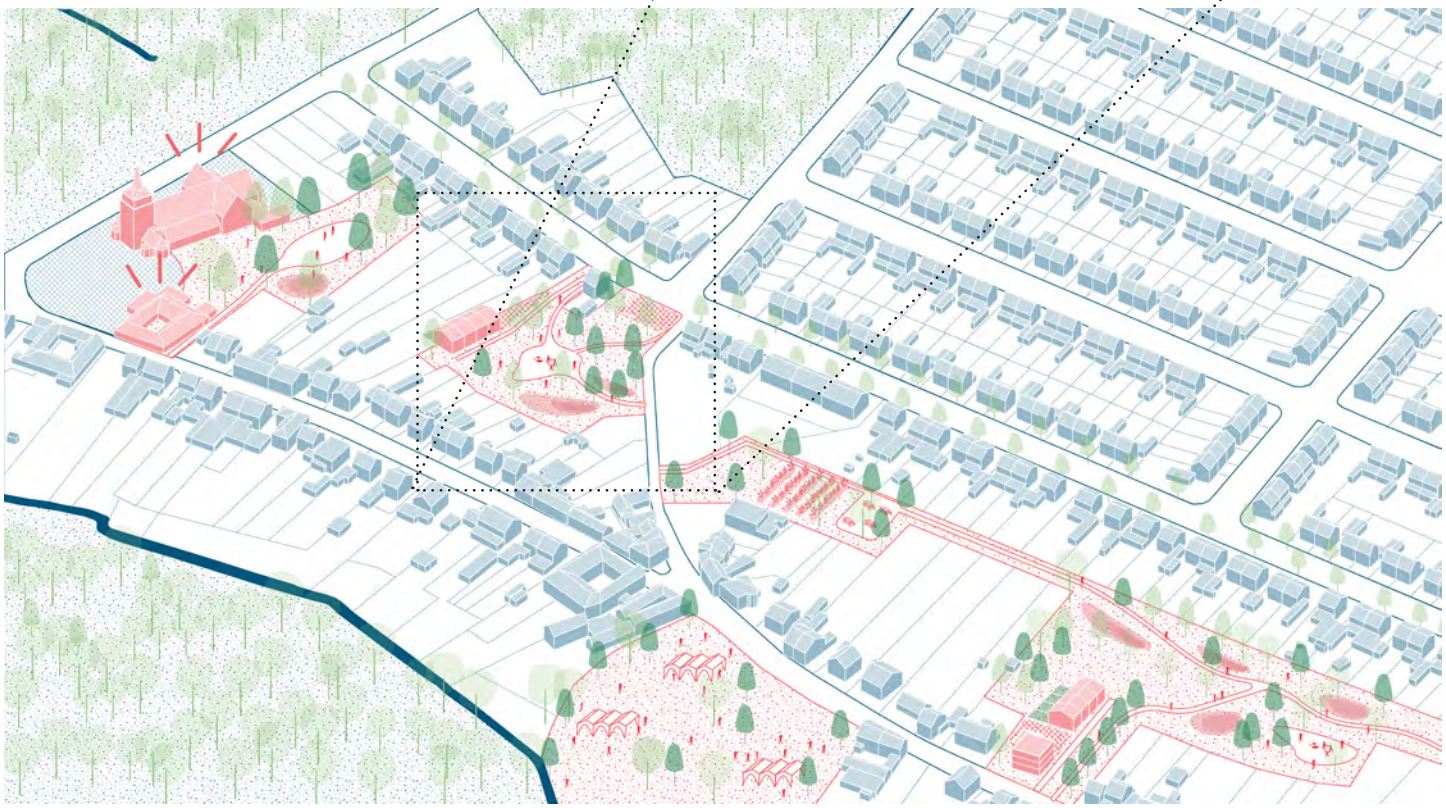
Zoals we eerder zagen kunnen er ook op andere plekken bedrijven herontwikkeld worden naar levensloopbestendige woningen.

Wat betreft beeldkwaliteit en ontwikkelingsmogelijkheden dient er weliswaar een onderscheid gemaakt te worden tussen het beschermde dorpsgezicht en verdere historische lint. Het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed dient ten allen tijde voorop te staan. Ontwikkelingen binnen de historische kern gaan als gevolg aan meer randvoorwaarden moeten voldoen omwille van de historische context.

St. Chad's te Tilbury
Essex
Bell Phillips Architects

4. Bebouwde zones transformeren naar nieuwe woningen gekoppeld aan de binnentuinen

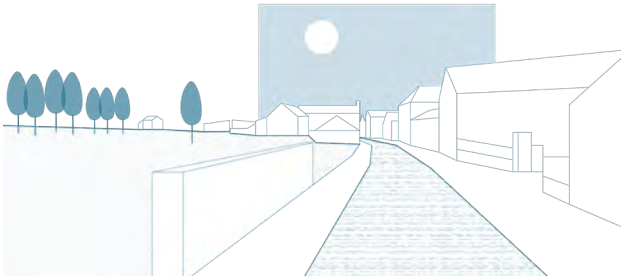
Tot slot merken we ook op dat er zich groene ruimtes bevinden die grenzen aan het open landschap. De zichten naar het landschap zijn bijzondere kwaliteiten voor het historisch lint. Het is dan ook belangrijk dat we deze open houden. Dit soort groenruimte kunnen bovendien gebruikt worden voor dorpsevenementen zoals vandaag al gebeurt.



5. Groene zones die aansluiten aan de landschappelijke rand open laten en inzetten voor occasionele evenementen

Binnen deze visie passen evenzeer de ideeën die worden onderzocht door de DOP en het domein Elsloo. Belangrijkste aspecten zijn hierin het meer toegankelijk maken van de historische kern waarbij rekening wordt gehouden met de diverse doelgroepen en het beter inrichten van het kerkplein. Ook de toegang naar de Maasberg dient meer inclusief ingericht te worden zodat iedereen, ook rolstoelgebruikers kunnen genieten van het uitzicht.

voor



na

KWALITEIT & UITDAGING

Net zoals in de rest van het land kent ook Elsloo enkele zogenaamde 'bloemkoolwijken'. Deze wijken bestaan uit woonerven. Ze hebben een hogere woningdichtheid dan de andere wijken. Opvallend is dat de bloemkoolwijken in Elsloo zeer versteend zijn en dus weinig groen hebben.

Er ligt een grote kans in het koppelen van de transformatie van de woningvoorraad aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van deze buurten.

AMBITIE 3

Van bloemkoolwijk naar woonerf met meer groen, herkenningspunten en identiteit.

Eerst en vooral wordt de circulatie van de auto herdacht aan de hand van éénrichtingslussen. Door dit op een strategische manier te doen, kan de kern van deze wijk een veel autoluwer karakter krijgen. Straten kunnen bijgevolg herdacht worden en er kan meer groen worden ingericht. Het aandeel aan parkeerruimte wordt kritisch bekeken en waar mogelijk getransformeerd naar meer betekenisvolle ontmoetingsruimte.

Tuinstraten
Antwerpen

1. Alternatieve circulatie van de auto zorgt voor een autoluwer wijk

Nieuwe ontwikkelingen aan de rand van de wijk, kunnen gepaard gaan met kleine parkeerzones voor bezoekers wat de parkeerdruk verminderd binnenin de wijk. Uiteraard zal er altijd een gezonde hoeveelheid aan parkeermogelijkheden worden voorzien voor de bewoners en eventuele zorgverleners.

Theresia Klooster
Aalst, België
Abscis Architecten

2. Transformatie van woningen aan rand gaat samen met het voorzien van parkeerhavens

Ook nieuwe transformaties binnen de wijk waar bestaande verouderdere gebouwen plaatsmaken voor nieuwe levensloopbestendige woningen, kunnen bijdragen aan een meer betekenisvollere wijk. Op die manier wordt het monotoon karakter van de wijk doorbroken, krijgt de wijk duidelijke herkenningspunten en biedt het meer ruimte voor groen.

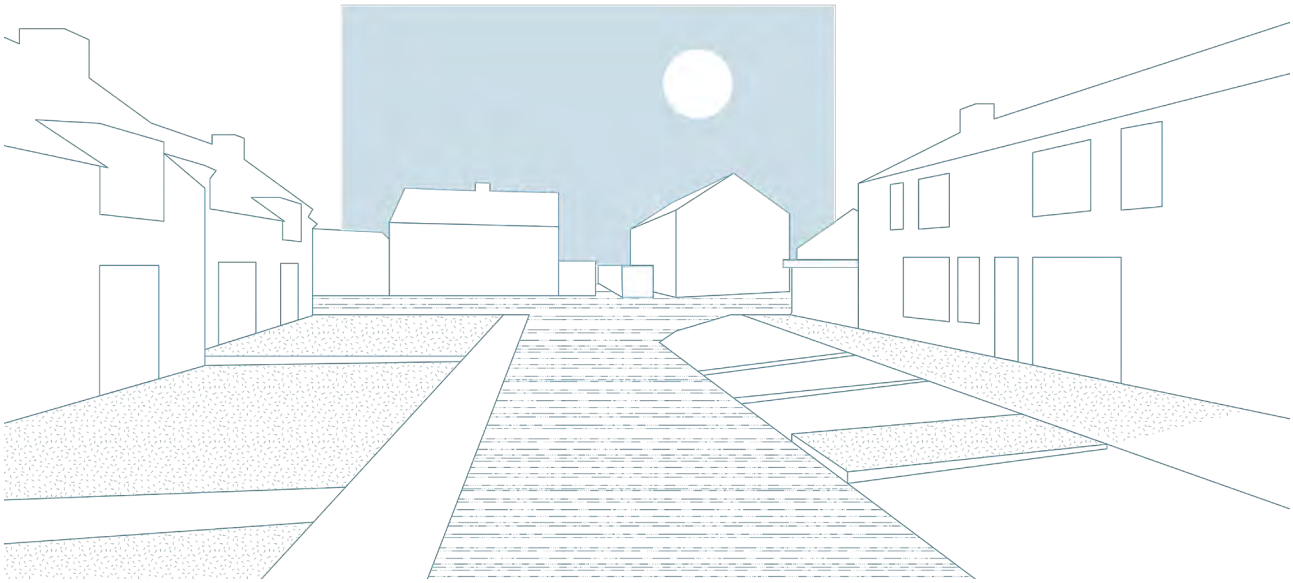
Den Indruk
Brugge
Cameleon Architects

3. Nieuwe woonvormen zorgen voor herkenning en meer ruimte voor groen

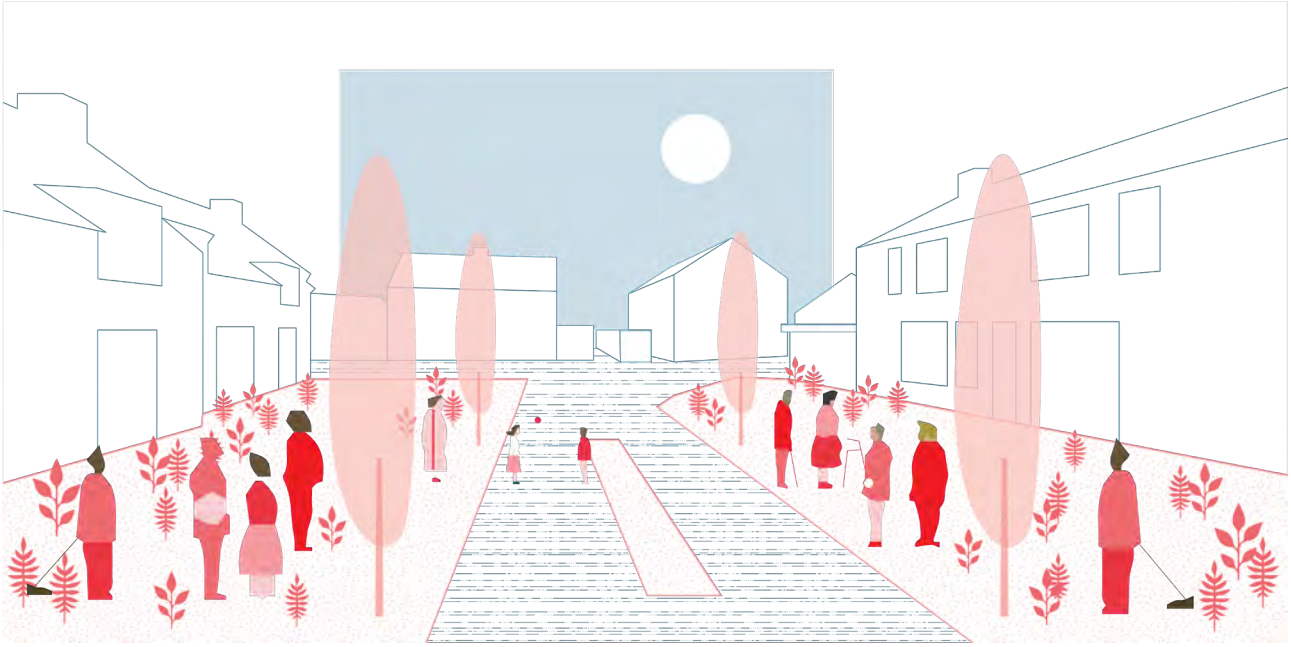
Tot slot kan de transformatie van woningen bijdragen tot meer herkenning aan de hand van nieuwe architectuur en betere doorsteken voor wandelaars en fietsers tussen de verschillende woonerven.

4a. Nieuwe en bovenal groene ontmoetingsruimte tussen woonerven
4b. Woningen maken plaats voor nieuwe wandeldoorsteken

voor



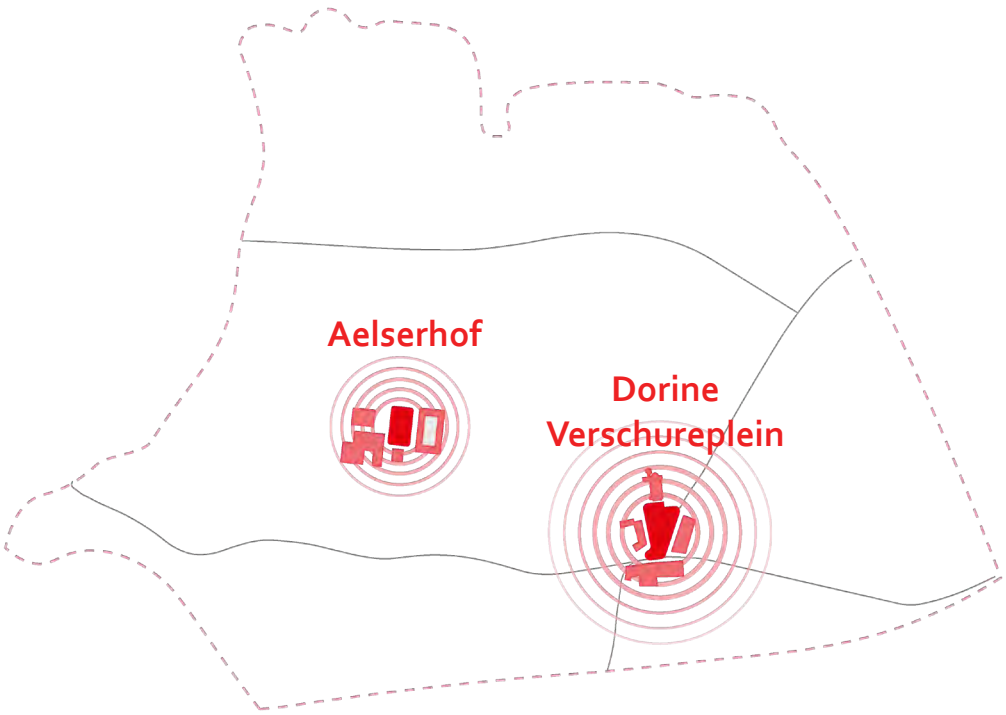
na



KWALITEIT & UITDAGING

Elsloo is goed voorzien met dagelijkse voorzieningen. Maar net daar waar de voorzieningen geclusterd zijn en veel mensen samen komen, is er weinig ruimte om elkaar te ontmoeten.

De sterke aanwezigheid van de auto zorgt ervoor dat er geen aangename verblijfsruimte is. We willen werken aan een dorp waar in de toekomst meer ruimte is voor ontmoeten om zo de sociale cohesie in het dorp te bevorderen.



AMBITIE 4

Meer ruimte voor ontmoeten op de 2 meest centrale plekken in de wijk.

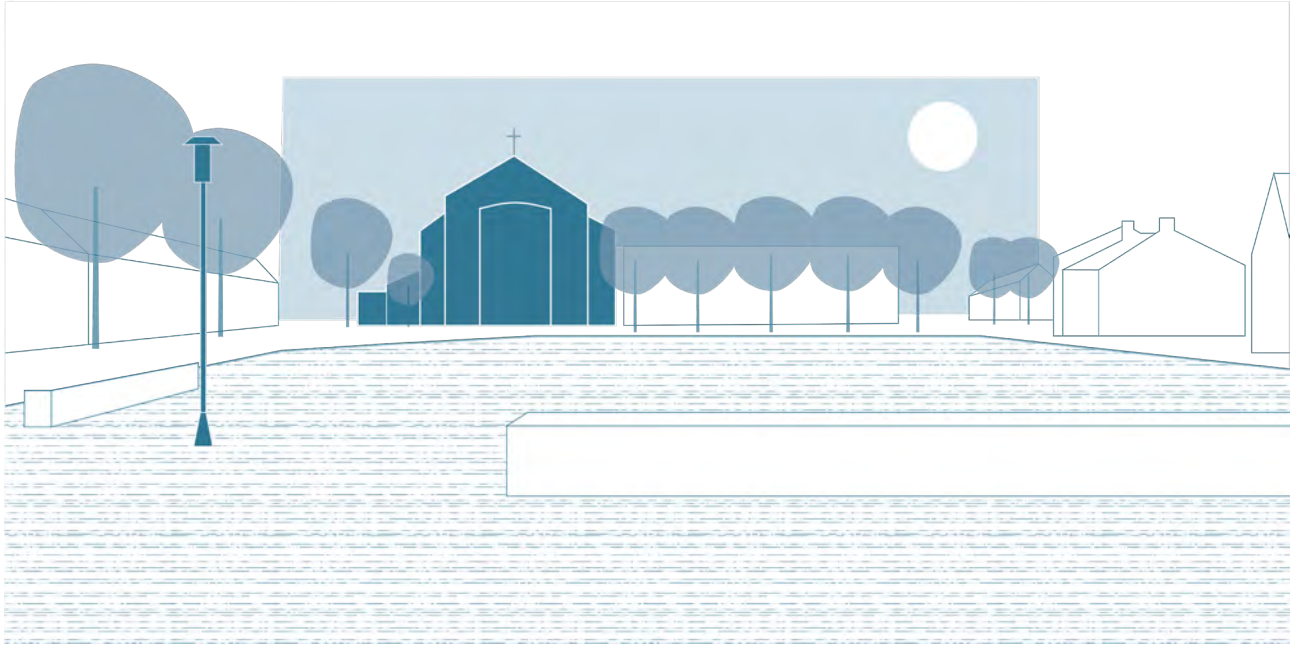
DORINE VERSCHUREPLEIN

We leggen de focus op twee locaties: de omgeving van het Aelserhof en het Dorine Verschureplein. We kijken kritisch naar de bestaande infrastructuur en zoeken mogelijkheden om autowegen en parkeerplaatsen te reduceren. Door dit te doen, ontstaat er meer ruimte op het plein zelf die groener kan worden ingericht en meer gebruikt kan worden voor bijvoorbeeld terrassen. De auto wordt niet volledig weggedacht. Sommige plaatsen worden voorbehouden voor mensen die slecht te been zijn. Voor de resterende parking die verdwijnt op het plein dient een alternatieve locatie gevonden te worden.

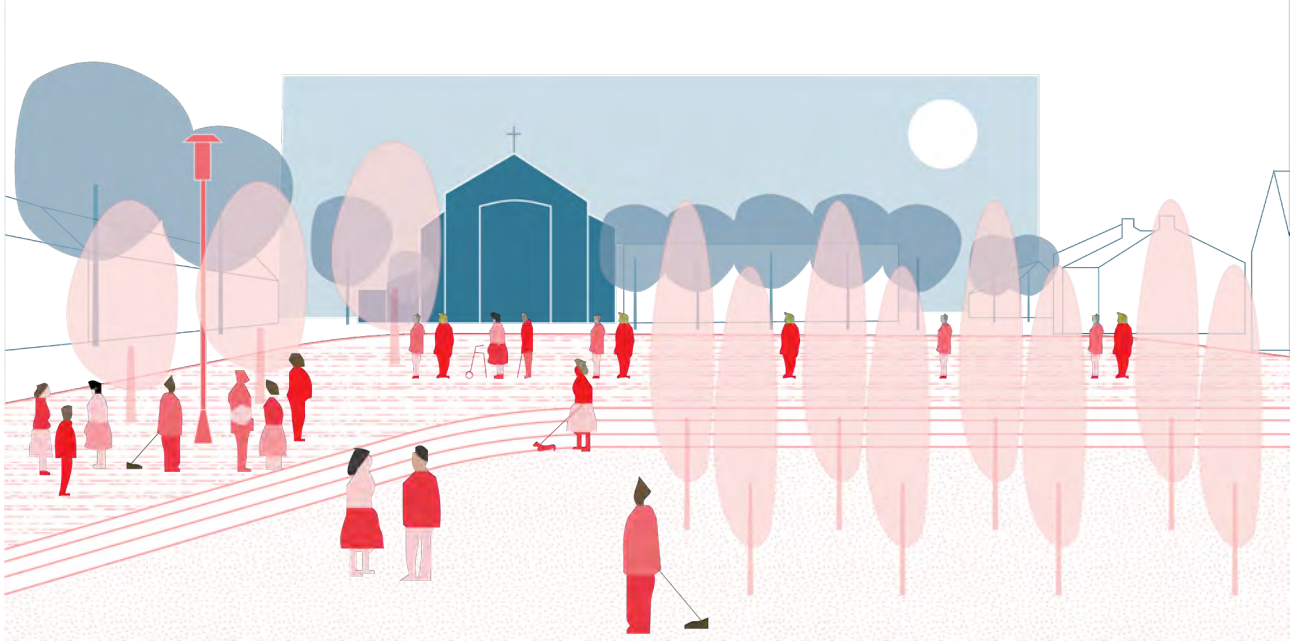
De zone ten westen van de Mariakerk kan door het wegnemen van de autoweg ingericht worden als een autovrije zone die kan gezien worden als een noordelijke uitbreiding van het Dorine Verschureplein. Door in te zetten op kwalitatieve publieke ruimte wordt de kerk meer in de verf gezet. Verder ondrzoek moet uitwijzen of de Mariakerk haar plaats zal behouden. Hiervoor loopt een appart traject met name de Kerkenvisie. Indien het onderzoek stelt dat de kerk op termijn beter verwijderd wordt of dient aangepast te worden naar een nieuwe functie, zal dit worden meegenomen binnen deze ambitie zodanig de twee visies complementair zijn.

1. Een nieuwe autoluwe, groene en klimaatadaptieve inrichting voor het Dorine Verschureplein
2. Autowegen reduceren waardoor het plein uitbreidt naar het noorden

voor



na



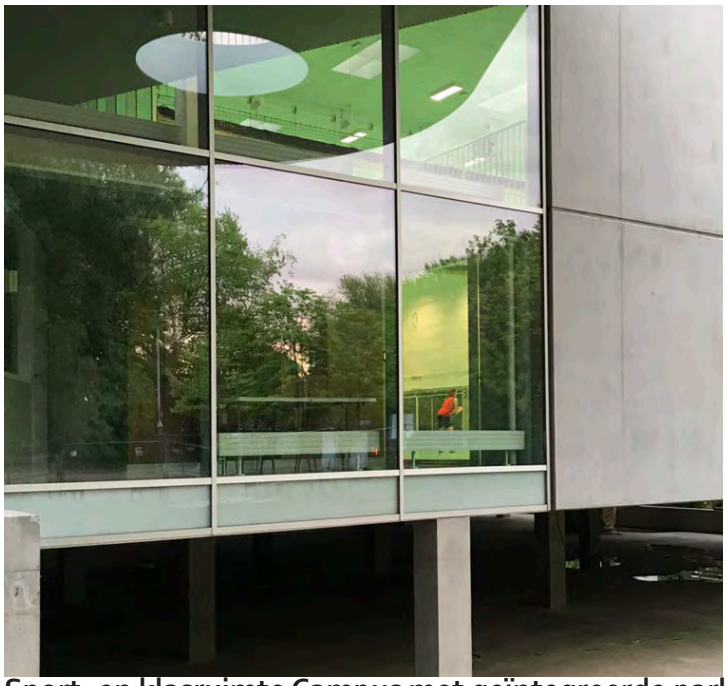
3. Nieuwe bebouwing voor wonen, recreatie of andere functies met een geïntegreerde parkeerruimte

Ten noorden van de kerk bevinden zich vandaag enkele functies zoals de peuterspeelzaal en de sporthal. Indien er ooit wordt voor gekozen om functies als deze verder te centraliseren, kan er op deze locatie ook op een toekomstbestendige manier nagedacht worden over het inrichten van nieuwe functies die gekoppeld worden aan publieke ruimte. Wanneer nieuwe gebouwen worden geplaatst op deze locatie kan de parkeerruimte die verdwijnt op het Dorine Verschureplein ondergronds of half ondergronds worden weggewerkt. Op die manier wordt het aantal parkeerplaatsen behouden maar worden ze minder zichtbaar in het straatbeeld. Verder onderzoek moet de effecteive haalbaarheid van dit ontwerpvoorbeeld uitwijzen.

4. Open binnengebieden inzetten als een volwaardige ontmoetingsruimte

Tot slot wordt er ook gekeken hoe de groene binnenruimte achter de gebouwen van het Dorine Verschureplein kan worden opgenomen als een volwaardige ontmoetingsplek.

Hahnplatz Prüm
Prüm, Duitsland
Planorama Landschaftsarchitektur



Sport- en klasruimte Campus met geïntegreerde parking
Henleykaai
Bob McMaster architects+BEL architects

AELSERHOF

1. Nieuwe woningen met functies in de plinten zoals horeca of recreatie
2. Een publieke ontmoetinsruimte tussen functies
3. Een meer groene parking

Vervolgens gaan we kijken naar de omgeving van het Aelserhof. Het Aelserfhof brengt dagelijks veel bezoekers bij elkaar door de vele maatschappelijke voorzieningen. Desondanks biedt de omgeving geen ruimte voor kwaliteitsvolle ontmoetingen.

Door de parking en functies te centraliseren en enkele gebouwen te herzien, kan deze plek uitgroeien tot een volwaardige en aangename ontmoetingsplaats die direct de koppeling maakt met de lokale functies.

Rondom de centrale parking zijn er functies die vandaag zeer gesloten gevels hebben. Die gaat ten koste van sociale controle en het gevoel van veiligheid. Indien er ooit wordt voor gekozen om accommodaties zoals de sporthal of de tafeltennisclub te vernieuwen of verder te centraliseren, kan er op deze locatie ook op een toekomstbestendige manier nagedacht worden over het inrichten van nieuwe functies die gekoppeld worden aan publieke ruimte.

Er kunnen nieuwe levensloopbestendige woningen voorzien worden. De plint van de nieuwe gebouwen kan een meer publieke functie krijgen. Naast nieuwe gebouwen kan ook de parking an sich herdacht worden. Door de parking meer naar het zuiden te verplaatsen en het zicht open te houden richting het noorden, ontstaat er een aangename pleinfunctie die de verschillende functies met elkaar koppelt. Nieuwe bomen geven een groen karakter, niet alleen aan het plein maar ook aan de parking.

Vivantes zal in de nabije toekomst al verbouwingen uitvoeren die aansluiten bij deze visie. Binnen de plannen zal parkeerruimte meer aansluiten aan de Charles de Geloesstraat waardoor de parkeerdruk op de huidige centrale parking al zal verminderen.

Dorpskern
Ingelmunster
Bas Smets

PPS
Malle
AIDarchitecten

BIJLAGE

1. Verzamelde opmerkingen bij Concept Ambities / Transformatieplan Elsloo 2030 met antwoord

Pag	Uw stelling	Opmerking	(Re-)actie verwerking
		Om te beginnen wil ik benadrukken dat het zeer positief is dat de gemeente zorgvuldig aandacht besteedt aan de kern Elsloo. De genoemde vier ambities zijn herkenbaar. Echter aandacht voor de sportvoorzieningen in de kern is er niet. Erg jammer daar sport de saamhorigheid en het dorpsgevoel voor jong en oud bevordert. Evenals "het blijven" wonen van de jongeren in de kern Elsloo stimuleert, hetgeen van belang is voor de toekomst. Hopend dat dit punt kan worden toegevoegd als vijfde ambitie.	Wat betreft sportvoorzieningen: deze worden impliciet meegenomen in de transformatievisie onder de ambitie *"Meer ruimte voor ontmoeten op de 2 meest centrale plekken in de wijk"*. We onderschrijven dat sport de interactie tussen jong en oud kan bevorderen. Ter hoogte van het Aelsershof zijn er vandaag enkele sportfuncties te vinden alsook aan de Joannes Riviusstraat. Daarbovenop is er ook een grootschalige sportvoorziening tussen de kern Catsop en de treinsporen. Als we toekomst gericht gaan nadenken over de wijk Elsloo en zijn accommodaties, kan er vanuit gegaan worden dat deze functies op termijn worden gecentraliseerd. Tijd en verder onderzoek moet uitwijzen welke functies waar op termijn zullen plaatsvinden. Kijken we naar het Aelserhof, dan zien we de tafeltennisclub en een gymhal die zich met een blinde gevel richten naar de centrale parkeerruimte. Uit gesprekken met bewoners/gebruikers bleek dat de parkeerruimte vaak als onveilig wordt beleefd. Dit kan mede te wijten zijn aan inrichting van deze functies rond de parkeerruimte die weinig sociale controle in de hand werkt. Door in de toekomst deze plek te herzien, gebouwen anders te positioneren en (sport)functies te verwerken in een herkenbare gebouwplint die is gekoppeld aan een pleinfunctie kunnen (sport)functies zoals de tafeltennis nog meer bijdragen aan de samenhorigheid tussen jong en oud. In het voorbeeldscenario van het Alserhof verwerken we de tafeltennis in een van de plinten van de nieuwe bebouwing. De gymhal verdwijnt hier op termijn in dit voorbeeld, in de veronderstelling dat grootschalige sportvoorzieningen meer gecentraliseerd worden op 1 of 2 locaties bijvoorbeeld ter hoogte van de Mariakerk of Catsop. Kanttekening bij de laatste optie is dat door de ingebruikname van het C-veld er weinig tot geen ruimte meer hier is.
		Het is weer zo'n ambitie waar er al veel van gepasseerd zijn, en nauwelijks uitvoering aan gegeven wordt. Meer groen, het groen is jaren geleden door de toenmalige coalitie, vergelijkbaar met de huidige, vakkundig de nek omgedraaid. Het groen moest plaats maken voor gras. Het onkruid tiert welig en er is onvoldoende budget om de openbare ruimte (onkruid) op een hoog niveau te beheren. Mooi deze visies, maar het is meestal luchtfietserij.	Wanneer er wordt nagedacht over het voorzien van meer groen, dient uiteraard ook het beheer in rekening worden gehouden. Deze visie is strategisch van aard en zal voorlopig geen uitspraken doen over de effectieve inrichting van de groenruimtes en het type groen. Een suggestie bij deze is, bij de effectieve inrichting in te zetten op extensief groen. Extensief groen heeft een zeer natuurlijke uitstraling, bevorderd de biodiversiteit en vraagt minder onderhoud dan bijvoorbeeld grasvlaktes.
		Met veel interesse heb ik de ambities gelezen. Ik wilde reageren op de ambities rondom aanpassingen van het Dorien Verschuren plein. Is er ook overwogen om de kerk te verwijderen? Als we naar de toekomst kijken en de verminderde kerkgangers en het feit dat we al een hele mooie oude kerk hebben is het dan nog wel passend in deze tijd om in 1 dorp twee kerken te hebben. Het weghalen van de kerk op het Dorien Verschuren plein brengt veel mogelijkheden met zich mee.	Over de kerk wordt in deze transformatievisie voorlopig geen uitspraak gemaakt aangezien hiervoor een apart onderzoekstraject loopt onder de "Kerkenvisie". Uiteraard kunnen de twee visies niet los van elkaar worden gezien. Daarom wachten we resultaten af van dit parallel onderzoek die mogelijks uitspraak zal doen over het ruimtelijk potentieel van de locatie. Indien het onderzoek stelt dat de kerk op termijn beter verwijderd wordt of dient

		en het plein zou in zijn geheel gebruikt kunnen worden o.a. met horeca en terras voorzieningen , speelgelegenheid voor kinderen, parkje. Etc.	zal dit worden meegenomen binnen deze ambitie zodanig de twee visies complementair zijn. In het ontwerpvoorbeeld wordt het grootste aandeel van de parkeergelegenheid op het plein al verplaats naar een andere potentiële locatie waarbij parkeerplaatsen worden geïntegreerd onder een nieuw gebouw/functie. Op die manier wordt er meer zorgvuldig omgesprongen met ruimte en halen we auto zo goed mogelijk van het Dorine Verschureplein. Zo zal het plein in zijn geheel gebruikt kunnen worden voor bijvoorbeeld horeca, terrassen, speelgelegenheid en bovenal meer groen! Het ontwerpbeeld is uiteraard maar een voorbeeld. Voor de concrete inrichting van het DV-plein en de plaatsing van de parking zal een apart traject worden opgestart waarin mobiliteitsonderzoek en locatieonderzoek zal worden gevoerd om een volwaardig alternatief te vinden voor de parkeerruime op het DV-plein. Belangrijk aspect hierbij is dit alles in goede samenspraak te doen met de omwonende en de ondernemers.
		Hierbij een reactie op het transformatieplan 2030. De eerste tip is om het bovenste stuk Stationsstraat net zo in te richten als het onderste stuk. Dus met veel groen en parkeerhavens. De tweede tip komt al voor in de plannen om ook het Dorine Verschureplein te vergroenen en het gezelliger te maken met meer horeca en terrassen.	In de ontwerpvoorbeelden kunnen evenzeer parkeerhavens verwerkt worden in andere straten waar mogelijk.
Ambitie 1	kansen om meer groene structuren te creëren die ruimte bieden voor afvoeren hemelwater	In gemeente Beek heeft men ervaring om het hemelwater door de wijk te laten stromen. Kijk eens naar hun ervaringen in deze.	In stap 1 van de eerste ambitie *"Meer ruimte voor het heuvelachtig landschap voor groenere en klimaatbestendige woonomgevingen"* wordt deze strategie toepast. Er wordt ook verwezen naar het voorbeeld in Beek aan de hand van een referentiebeeld op pagina 17.
Ambitie 2	Het lint versterken door de groene plekken te vrijwaren & onderbenutte ruimtes te her ontwikkelen voor levenslang wonen	1. Alle groene ruimtes met uitzondering van de Pijpers Weide zijn particulier bezit dus dan moeten deze door gemeente verworven worden welk moeilijk is en kostbaar wordt. Beter om met de eigenaren in gesprek te gaan over hun wensen en ideeën om de groene ruimte te kunnen benutten. 2. Misschien is er een optie om er volkstuintjes / binnentuinen van te maken Cultuurhistorische gebouwen meer ademruimte geven en opladen met groene ontmoetingsruimte Groene zones die aansluiten aan landschappelijke rand open laten en inzetten voor occasionele evenementen Bebouwde achterzones transformeren naar nieuwe woningen gekoppeld aan de binnentuinen.	1. Terechte opmerking. In een volgende fase van dit onderzoek/ontwerptraject maken we een transformatieagenda die duidt wanneer welke stappen moeten genomen worden om deze visie te doen slagen. Een van de acties kan dus zijn om inderdaad met de eigenaren in gesprek te gaan en een werkgroep te creëren die verder nadenkt over de bestendiging en het gebruik van deze waardevolle groenplekken. 2. Waardevolle suggestie. Een van de voorbeelden die we aanhalen in het transformatieplan is inderdaad om van sommige plekken volkstuintjes of binnentuintjes te maken
Ambitie 3	Van bloemkoolwijk naar woonerf met meer groen, herkenningspunten en identiteit.	1. De verkeersdoorstroming van noord naar zuid en van oost naar west in Elsloo is niet logisch en is zeker niet vloeiend. Het is overal kruip door en sluip door met als gevolg dat ALLE straten veel verkeer hebben. De Maenenstraat heeft geen verkeersremmers en wordt dan ook veel gebruik als een noord zuid verbinding met een bottleneck bovenaan in de Burg Fredix en Vunderkersstraat. 2. Nieuwe WOONVORMEN zoals Knarrenhofjes en appartementsgebouwen zullen een ander beeld in de wijk laten zien en ook diversiteit in de wijken Stimuleren.	1.Voor specifieke mobiliteitsproblematieken dient een aparte mobiliteitsstudie te worden uitgevoerd. De transformatievisie doet uitspraken over hoe bebouwd weefsel kan transformeren naar de toekomst toe rekening houdende met de woonuitdagingen van morgen en hoe deze bestaande kwaliteiten verder kunnen versterken. 2. Inderdaad. Door het toepassen van nieuwe woonvormen wordt het monotoon en repetitief karakter van het straatbeeld doorbroken.
Ambitie 4	Meer ruimte voor ontmoeten op de 2 meest centrale plekken in de wijk	1. De omgeving Oude Kerk (oud-Elsloo) en omgeving Dikke Stein is ook een historische centrale plek in het dorp. Het pleintje naast de oude Kerk wordt nu niet benut en zou een mooie uitkijkplek zijn over het	1. DOP Elsloo (werkgroep Maasberg) heeft hierover ideeën waarover zij momenteel in overleg zijn met de gemeente. Hun initiatief kan wellicht onderdeel gaan uitmaken van uitvoering van onderhavige visie.

		Maasdal/Rivierenpark Maasvallei als de bomen van RWS/Julianakanaal in een pizzapunt worden gekapt . 2. Ook kleinschalige evenementen kunnen dan op die plek, in de staart Op De Berg en voor de oude kerk zelf worden gehouden. 3. Ik mis de optie dat de plek waar nu de (nieuwe) Kerk staat, vrij komt en wordt meegenomen in de plannen. Daarmee zou het Dorine Verschureplein zelf kunnen worden getransformeerd tot een intiem dorps plein en de parkeeropties in het gebied op de plek van kerk / school / sporthal worden geïntrigeerd in de nieuwe bebouwing zoals een supermarkt met levensloopbestendige appartementen en meerdere sociale ontmoetingsruimtes/horeca 4. Omgeving Aelserhof is vooral een medische ontmoetingsplek en in de avond en weekenden is daar verder geen traffic van mensen en heeft nu ook verder geen maatschappelijke functie. Dus weinig potentie om er een van de 2 wijkontmoetingsplekken van te maken.	2. Is zeker een optie en hiervoor zijn weinig tot geen ingrepen voor nodig. 3. Over de kerk wordt in deze transformatievisie voorlopig geen uitspraak gemaakt aangezien hiervoor een apart onderzoekstraject loopt onder de “Kerkenvisie”. Uiteraard kunnen de twee visies niet los van elkaar worden gezien. Daarom wachten we resultaten af van dit parallel onderzoek die mogelijks uitspraak zal doen over het ruimtelijk potentieel van de locatie. Indien het onderzoek stelt dat de kerk op termijn beter verwijderd wordt of dient aangepast te worden naar een nieuwe functie, zal dit worden meegenomen binnen deze ambitie zodanig de twee visies complementair zijn. De suggestie om parkeergelegenheid op een veel geïntegreerde manier aan te pakken, passen we reeds toe in het ontwerpvoorbeeld. Hierbij wordt uitgegaan van een transformatie van de huidige school en sporthal. Daar waar accommodaties op termijn mogelijks centraliseren, wordt in dit voorbeeld een nieuwe sportzaal (ongeveer 1000 m²) voorgesteld die de functie opneemt van de huidige gymhal en diegene aan het Aelserhof. Aangezien dit slechts een voorbeeld is, kan de functie verschillen. Een principe dat wel dient stand te houden is, bij een mogelijke transformatie en herinrichting van functies, dat parkeergelegenheid (half)ondergronds dient verwerkt te worden. Op die manier verdwijnt de geparkeerde auto zo goed mogelijk uit het straatbeeld en komt er veel ruimte vrij op het plein voor bijvoorbeeld horeca en terrassen. 4. Wij geloven door de aanwezigheid van het woonzorgcentrum, (sport) functies die door de herinrichting hier plaats kunnen hebben en een mogelijke plaatsing van een horecafunctie het wel haalbaar/ wenselijk om hier ook ontmoetingsplek aan te koppelen, al was het maar om de veiligheid, toegankelijkheid en de sociale controle en te bevorderen.
Ambitie 4		1.De beoogde ambitie van het Dorine Verschureplein impliceert een gebouw met (ondergronds) parkeren pal voor het St. Jozefhof; Er is vrees voor afname van de rust en vrees voor de vele verkeersbewegingen ten gevolge van de parkeeroplossing (waar ligt de in- en uitgang van de parkeergarage?)Het eerdere groen in de straten is verdwenen en dat is jammer. Het vergroenen van de omgeving is daarom positief. 2.Procesmatig: Het is lastig voor mensen om nu verhuis- of vestigingskeuzes te maken als je niet weet wat er nu precies op een bepaalde plek in de wijk gaat gebeuren terwijl de visie wel van alles suggereert.	1. Er wordt nog geen uitspraak gemaakt over waar de in-en uitrit van de parking zou zijn. Een mogelijke piste is om deze in-en uitrit te behouden daar waar nu al een parking is voor de sporthal. Opnieuw gaat het hier maar over een voorbeeld. Een concreet masterplan dient te worden opgemaakt die uitspraak doet over de effectieve plaatsing van de parkeerplaatsen. Hier zal nog een locatie- en mobiliteitsonderzoek aan voorafgaan. 2. Klopt. Er is vandaag ook weinig alternatief voor mensen die wensen kleiner te wonen. Daarom dient er proactief ingezet te worden op nieuwe levensloopbestendige woningen die binnen het bereik liggen van dagdagelijkse voorzieningen. Deze visie is slechts een eerste stap, het schept een beeld hoe de wijk er zou kunnen uitzien wanneer we inspelen uitdagingen en huidige kwaliteiten. Wat volgt is een actieplan waaruit duidelijke acties worden geformuleerd die zich verder vertalen in concrete ontwikkelingen.
		Hierbij enkele verbeterpunten: 1. Op korte termijn verwezenlijken van planten van solitaire boom of boomgroep op ’t Dorine	1-6: Waardevolle suggesties. De visie is weliswaar strategisch van aard en zal geen gedetailleerde ontwerprichtlijnen formuleren

		Verschuerenplein met daarbij goede verbetering groeivoorwaarden bewortelbare grond. 2. Aanplant van bomen in buitengebied bij bijv. banken en op beeldbepalende kruisingen. 3. Aanplant van graften met inlandse struiken en bomen in hellingen. 4. Groen verwezenlijken in oude kern Elsloo. 5. Aanplant laanbomen in de bermen op Businesspark 6. Inzaaien inheemse flora in bermen Businesspark.	voor de specifieke aanplanting. Deze zullen belangrijk zijn bij de effectieve ontwikkelingen mocht de visie concreet geïmplementeerd worden. Desalniettemin passen al deze suggesties perfect binnen de visie.
Ambitie 3	Van bloemkoolwijk naar woonerf met meer groen, herkenningspunten en identiteit.	Ambtelijke opmerkingen: Bij de wijk Schuttersdreef zou ook gekeken kunnen worden naar de naastgelegen gronden aan de oostzijde van de wijk (t/m perceel voormalig tuincentrum) als “overloopgebied of creëren van schuifruimte”.	Ideeën worden meegenomen.
Ambitie 4		Ambtelijke opmerkingen: • Op woensdag 13 juli zijn de ideeën van Vivantes besproken mbt de transformatie van Aelserhof 1. Geconstateerd is dat deze een goede bijdrage kunnen leveren aan de ambitie vanuit de Transformatievisie.	Ideeën van Vivantes worden verwerkt in de Transformatievisie.

2.2. Input Zorgnetwerk Elsloo

Hoewel de insteek van de plannen vooral wonen en vergroening betreft, hebben wij geprobeerd ernaar te kijken vanuit het perspectief van de zorgverleners. Met de vergrijzing en de ontgroening komt er namelijk een enorme uitdaging op ons af wat betreft de zorgvraag van de inwoners en de beschikbaarheid van personeel. Bovendien neemt ook het aantal beschikbare mantelzorgers af en we weten dat mantelzorgers zich in de gemeente Stein nu al bovengemiddeld belast voelen. Daar is geen eenvoudige oplossing voor, maar er zijn wel een paar zaken waarmee mogelijk rekening kan worden gehouden.

Onderstaand een aantal ideeën dat wellicht in de uitwerkingsfase kan worden meegenomen en een aanbod om daarover als professionals mee te denken.

De beste behandeling van de welzijnsproblemen die met vergrijzing samengaan, is preventie ervan. Lichamelijk actief blijven bijvoorbeeld, bij voorkeur niet alleen tijdens een half uurtje therapie, maar juist door zoveel mogelijk activiteiten zelf te blijven doen, hoe eenvoudig ook**. Bij de aanleg van verbindingspaden in het groen, is het belangrijk dat deze goed egaal zijn en dat er aan de rand voldoende rustpunten zijn. Daarnaast zou bij de inrichting van het groen ook kunnen worden nagedacht over plekken die ouderen uitnodigen om, bij voorkeur samen, actief te zijn. De jeu de boules banen bij het Maaslandcentrum zijn een mooi voorbeeld.** Bij Zuyd Hogeschool is hier de nodige expertise en ik denk dat ook de gespecialiseerde ouderenfysiotherapeuten (die regelmatig met de ouderen die zij in zorg hebben naar buiten gaan en een goed oog hebben voor het integreren van bewegen in het dagelijks leven) mogelijk goede ideeën hebben.

> ***Reactie op aangeduide paragraaf****: Belangrijk principe die we ook zien in alle toekomstbeelden waar we met transformaties vooral willen inzetten enerzijds op levensloopbestendig wonen maar daar aangekoppeld kwaliteitsvolle en toegankelijke ontmoetingsruimte die situaties als deze kunnen faciliteren.*

Voor zorgverleners is het belangrijk om de menskracht zo efficiënt mogelijk in te kunnen gaan zetten. We merken nu al flink de oplopende tekorten in gekwalificeerd zorgpersoneel. Daarom een pleidooi om ook met deze blik naar de plannen te kijken. Dat geldt voor de plaatsing van woningen maar zeker ook voor de inrichting van woningen, die in de plannen nog niet is meegenomen.

- **Reistijd is daarbij één factor. Als meerdere ouderen die zorg nodig hebben bij elkaar wonen, scheelt dat reistijd, al vermindert ook de informele hulp van vitale buren bij te sterke concentratie. Goede parkeervoorziening voor zorgverleners nabij de zorgadressen en de praktijken is nodig. Dat is nu meestal nog geen probleem, maar als in de toekomstplannen parkeerplaatsen meer naar de randen van de wijken worden verplaatst, wordt dat wel het geval. Rondom Aelserhof is het nu al krap. Personeel dat de hele dag in het centrum werkt, parkeert op ons verzoek al niet direct rondom het centrum, maar op wat grotere afstand. Voor zorgverleners die regelmatig huisbezoeken doen (huisartsen, praktijkverpleging, paramedici, thuiszorg, bezorgdienst apotheek), zeker als dat ook met spoed moet zoals voor de huisartsen, is een parkeerplek dichtbij de praktijken belangrijk.**

  > ***Reactie op aangeduide paragraaf:*** *In het toekomstbeeld van het Aelserhof wordt in eerste instantie geen parkeergelegenheid weggelaten voor het WZC en het medisch centrum, wel wordt deze verschoven zodanig er meer en veilige ontmoetingsruimte ontstaat tussen de verschillende functies. Binnen de woonwijken stellen we randparkings voorop om de mobiliteitsdruk binnen de bloemkoolwijken te verminderen en meer veilige*

ontmoetingsruimte voorzien. Er zal altijd een minimum aan parkeerplaatsen nabij de woningen worden voorzien voor bewoners en eventueel zorgverleners.

- **Het aantal huisbezoeken is een tweede factor. Deze zijn zowieso erg tijdsintensief. Alles wat helpt om het aantal huisbezoeken te beperken en/of te verkorten zal de komende jaren hoognodig zijn. Hierbij wordt door experts vooral gekeken naar technologische oplossingen. Het lijkt me verstandig als hiermee nu al rekening wordt gehouden, bij de uitwerking van plannen voor levensloop bestendig maken van woningen. Dit kan variëren van eenvoudige beeldbelverbindingen, liftcabines die toegankelijk zijn voor brancards tot de toegankelijkheid van woningen voor zorgverleners (sleutelkastjes zijn inbraakgevoelig).**

  Reactie op aangeduide paragraaf: *Om huisbezoeken efficiënter te laten verlopen is het in eerste instantie belangrijk om nieuwe levensloopbestendige woningen op doordachte plekken te concentreren. Ook om de bewoners zolang mogelijk zelfredzaam te houden, is het van groot belang deze woningen binnen de nabijheid van dagdagelijkse voorzieningen te plaatsen.*

- Tenslotte kan het ontlasten van mantelzorgers voor een aantal taken helpen om hen andere taken wel te laten volhouden, denk aan boodschappendiensten en/of wasdiensten.

Zorgverleners kunnen wel de uitdagingen benoemen. Hierbij kan ook contact worden gelegdmet experts van Hogeschool Zuyd en Universiteit Maastricht. Leveranciers beloven immers vaak gouden bergen, terwijl het fijn is eerst een goed zicht te krijgen op wat daadwerkelijk helpend is.

In Elsloo is nu sinds 10 jaar een zorgnetwerk, waarbij zorgverleners en ouderenvertegenwoordigers ook enkele keren per jaar bijeen komen rondom een thema. Als de plannen van de gemeente richting uitvoering gaan, zou een bijeenkomst besteed kunnen worden aan bijvoorbeeld beweegvriendelijk inrichten van de buitenruimte of de inzet van technologie. In het verleden heeft Vivantes overigens ook de nodige ervaring opgedaan met het uittesten van technologie in de zorg.

Reactie op aangeduide paragraaf: *Wij vinden dit als ontwerpbureau een interessant voorstel om bij de op opmaak van de transformatiestrategie het Zorgnetwerk mee kunnen opnemen als stakeholder.*

Ook een projectmatige insteek zou kunnen bekeken worden. Wellicht is de zorgverzekeraar ook geïnteresseerd om te participeren (en te financieren)? Veel projecten hebben een vorm van technologie als vertrekpunt en gaan die implementeren. De omgekeerde weg is wenselijker welke zaken kosten zorgverleners en mantelzorgers veel tijd, waarbij technologische voorzieningen beschikbaar zijn die het efficiënter kunnen maken?

Tenslotte is het voor de gemeente mogelijk interessant om studenten in te zetten bij de uitwerking hiervan. We hebben ruime ervaring met de inzet van zowel hbo als universitaire studenten. Hoewel deze inzet ook begeleidingstijd vraagt, kan het ook wat opleveren. Dat kan variëren van het peilen van de behoefte van ouderen zelf aan activiteiten/ voorzieningen tot het maken van overzichten van beschikbare technologie en het uitwerken van een voorstel voor de inrichting van een buitenruimte.

Ambitie 1

Meer ruimte voor het heuvelachtig landschap voor groenere en klimaatbestendige woonomgevingen

KWALITEIT & UITDAGING

Elsloo is omgeven door het uniek en reliëfrijk landschap van het Limburgse Heuvelland. Van oudsher was er een sterke relatie tussen de bebouwing en het landschap maar sinds de na-oorlogse uitbreidingen is deze relatie verloren gegaan. Door de relatie met het landschap te herstellen kunnen we de woonomgevingen groener maken en inzetten tegen de gevolgen van de klimaatverandering.

RICHTING

Eerst en vooral wensen we verder te bouwen op de visie van de gemeente omtrent regenwaterafvoer. Binnen deze visie zijn verschillende straten aangeduid om een primaire rol te spelen bij het natuurlijk afvoeren van regenwater richting het droogdal naar het noorden. Dit is een kans om het water effectief kenbaar te maken in het straatbeeld door aangepaste wegprofielen die meer groen en klimaatadaptief worden ingericht.

Daarnaast stellen we de ambitie om de transformatie van de woningbouw te koppelen aan het terug kenbaar maken van het droogdal als landschappelijke structuur. Door woningen op termijn te transformeren of te verwijderen, ontstaan er kansen om meer groene structuren te creëren die ruimte bieden voor hemelwater. Hierdoor krijgt het droogdal beetje bij beetje zijn oorspronkelijke rol terug bij het opvangen, vasthouden en afvoeren wat regenwater.

KANSEN EN KNELPUNTEN VANDAAG

KANSEN

Modulaire opbouw biedt kansen voor "eenvoudige" transformatie

Topografie inzetten en meer kenbaar maken

UITDAGINGEN

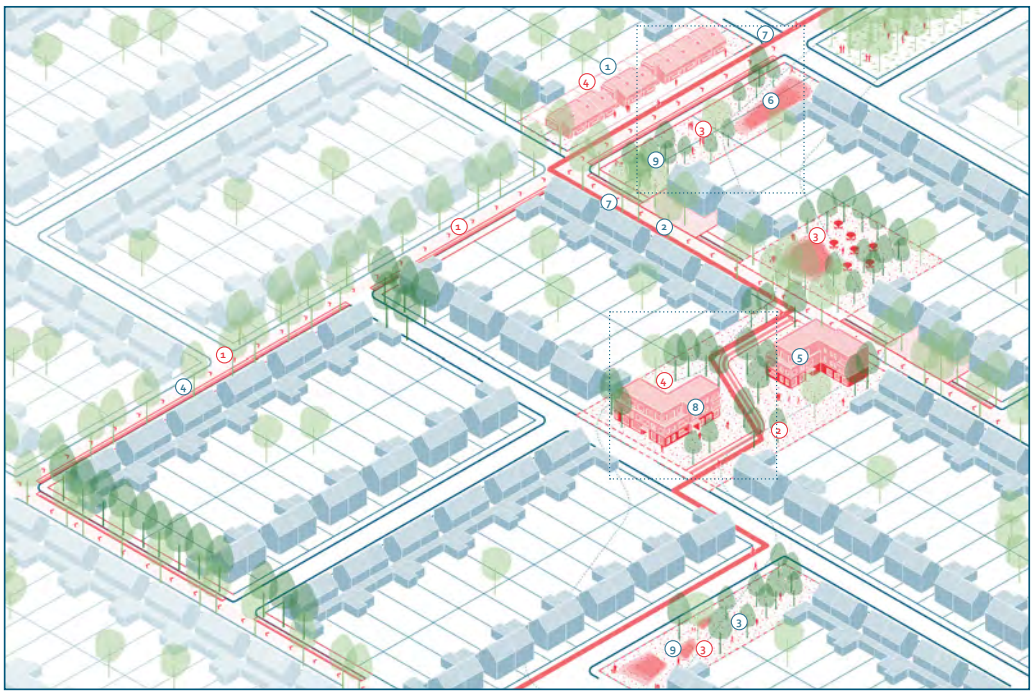
Weinig groene tussenruimte in naoorlogs bouwweefsel

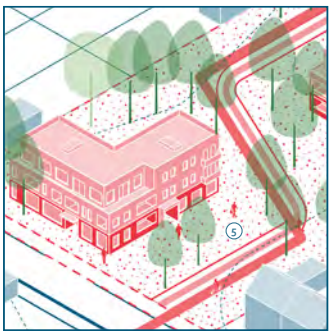
Eenheidsarchitectuur met weinig uitzonderingen of herkenningspunten

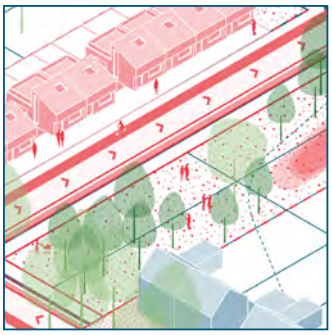
Straten met pluviaal overstromingsrisico

Veel verharde oppervlakte

TOEKOMSTBEELD







Mogelijke toekomstscenario's om het landschap meer binnen de kern te trekken

1. Straten inzetten als natuurlijke regenwaterafvoer
2. Nieuwe woontypologieën in combinatie met groene tussenruimte ter hoogte van het droogdal
3. Woningen maken plaats meer klimaatadaptieve ontmoetingsruimte
4. Levensloopbestendige woningen in een groene omgeving geven herkenning in het woonweefsel
5. Een publieke ontmoetinsruimte tussen functies

Bevindingen

Wat vindt u van deze toekomstbeelden? Ziet u Elsloo in deze richting evolueren en wat kan er volgens u anders/ beter?

Schrijf het gerust op deze poster of plak een post-it!

- prima doorbreken "saaie" stratenstructuur bij de invullihng veel groen en water
- de woningcorporatie tijdig betrekken om lange termijn plannen richting te geven
- prachtig initiatief groen lucht wateropvang = rust + leefplezier
- te ambitieus???
- goed initiatief lange termijn ontwerp

Zijn er bezorgdheden of kansen die volgens u in het verhaal onbeantwoord blijven?

Schrijf het gerust op deze poster of plak een post-it!

Bezorgdheden

- de centrale functie van DV-plein is op grote afstand van de latere woonwijken (Meeldert)

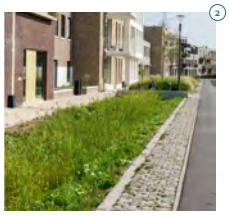
Onbenutte kansen

- gescheiden riool - HWA - Riool
- Met bewoners in gesprek gaan/ faciliteren meer groene tuinen te realiseren
- met bewoners in gesprek gaan de lange voor- en achtertuinen hebben strook aan te leggen a/d straatkant of ach-terkant die grens is
- wellicht samen met bewoners groen in tuinen te faciliteren (bomen) met samen stukje onderhoud te verzorgen (snoeien)

REFERENTIES

1

Zorgwoningen Schoolstraat
Wijnegem, België
OSAR

2

Straatprofiel Groen Zuid Hoboken
Antwerpen

3

Wastine met speelgelegenheden

4

Opleggen oorspronkelijke beek in Gundelfingenstraat -Beek

5

Den indruk
Brugge
Cartileon Architects

6

Wastine met speelgelegenheden

7

Groen straatrofiel met geveltuintjes en waterdoorlatende verharding

8

Prins Kavelhof,
Brasschaat
Polo Architecten

9

Wadi
Utrecht

Ambitie 2

Het lint versterken door de groene plekken te vrijwaren & onderbenutte ruimtes te herontwikkelen voor levenslang wonen

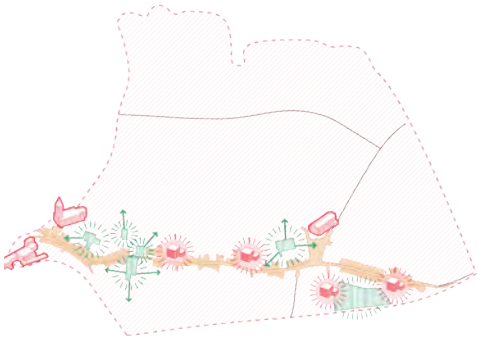
KWALITEIT & UITDAGING

Ter hoogte van de Raadhuisstraat en de Stationstraat zijn er enkele groene zones tussen en achter de bebouwing. Deze groene plekken zijn de restanten van de historische huisweiden die deel uitmaakten van de boerderijen. We onderzoeken hoe deze gebieden kunnen ingericht worden als ware tuinen voor het dorp waar bewoners kunnen ontspannen.

Daarnaast zijn er enkele sites waarvan de functie (die vaak niet past binnen de context van het historisch lint) nu of in de toekomst verdwijnt. Hier kunnen we het potentieel onderzoeken om deze sites te herontwikkelen in functie van levensloopbestendig wonen.

RICHTING

Het uitgangspunt hier is om de onbebouwde percelen achter het historisch lint onbebouwd te laten. Deze binnentuinen kunnen op een verschillende manieren een rol spelen. Zo kunnen er plekken zijn die meer ademruimte en perspectief bieden naar de cultuurhistorische gebouwen, ze kunnen worden ingezet met een groene functie zoals volkstuinen of ze kunnen open blijven en te behoeve staan van occasionele evenementen. Waar er functies zijn die vandaag atypisch zijn voor het woonlinten en die mogelijks ooit verdwijnen, is er ruimte voor nieuwe levensloopbestendige woningen. De voorwaarde hierbij is dat ze in relatie en ten behoeve staan van de groene binnentuinen.



KANSEN EN KNELPUNTEN VANDAAG

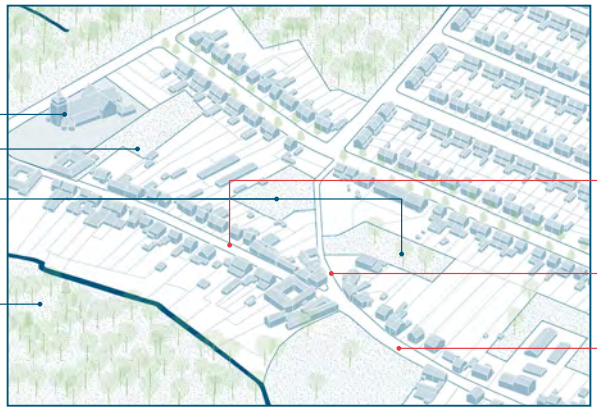
KANSEN

Aanwezigheid van veel cultuurhistorische gebouwen

Gekenmerkt door grote binnentuinen

Groene tussenruimtes inzetten bij het opvangen van water

Nabij groen landschap



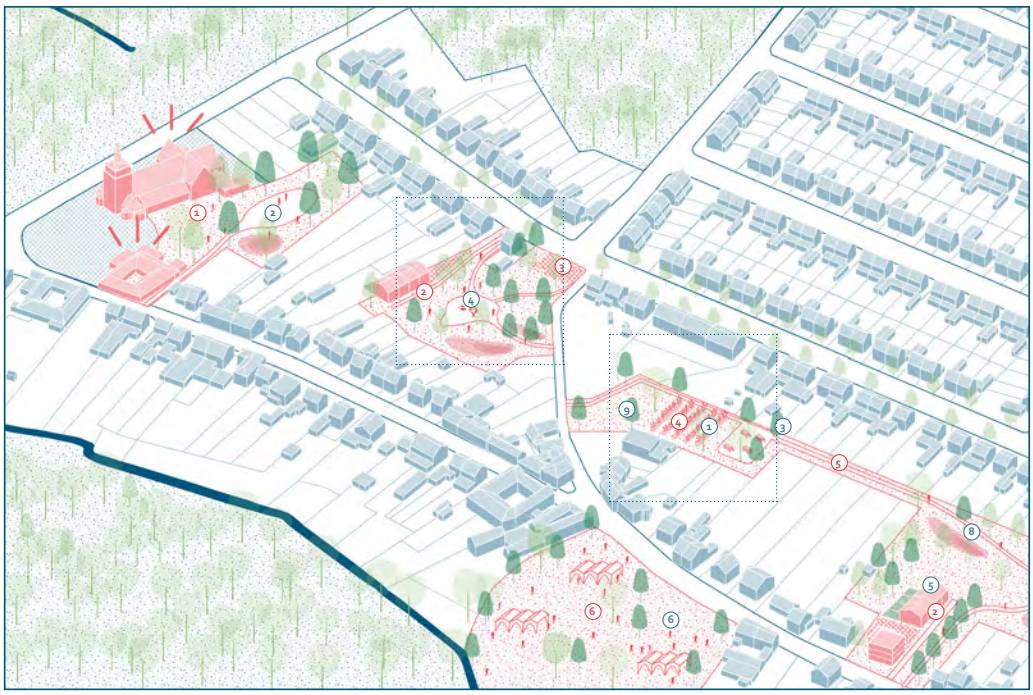
UITDAGINGEN

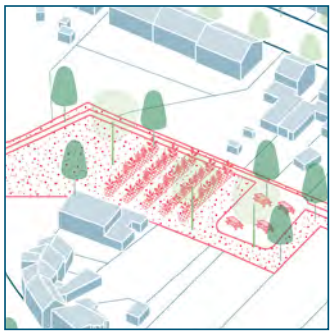
Zeer versteende omgeving

Grote parkeerdruk in de straten

Straten niet altijd even gebruiksvriendelijk voor ouderen

TOEKOMSTBEELD





Mogelijke toekomstscenario's in het historisch lint

1. Cultuurhistorische gebouwen meer ademruimte geven en opladen met groene ontmoetingsruimte
2. Bebouwde achter zones transformeren naar nieuwe woningen gekoppeld aan de binnentuinen
3. Randparking om de auto te weren uit het straatbeeld alsook uit de groene binnentuinen
4. Groene zone inzetten als buurtfunctie zoals wijktuintjes
5. Diepe achtertuinen deels inzetten om verbindingen te leggen tussen verschillende groenzones
6. Groene zones die aansluiten aan landschappelijke rand open laten en inzetten voor occasionele evenementen

Bevindingen

Wat vindt u van deze toekomstbeelden? Ziet u Elsloo in deze richting evolueren en wat kan er volgens u anders/ beter?

Schrijf het gerust op deze poster of plak een post-it!

tuin --> ontmoeting-splek voor jong en oud
workshops over tunieren, broodbakken, vlaai
info over bijtjes, dieren, etc.

Zijn er bezorgdheden of kansen die volgens u in het verhaal onbeantwoord blijven?

Schrijf het gerust op deze poster of plak een post-it!

Bezorgdheden

dat er teveek gestuurd wordt op krimp en vergrijzing, i.p.v. kansen te benutten om jeugd te trekken/behouden

parkeren oplossen voor verminderen

we hebben hier een tuin --> moestuintjes? (wel niet??)

wel ontmoetingsplekken of niet?

aangepaste architectuur

Onbenutte kansen

kaakstraat Terhagen (parkeerstrook behoud & groen)

V. Mulkenstraat + Poelstraat hebben lange achtertuinen, gescheiden a/d achterzijdes van brandgangen groene stroken van maken met iedere bewoner die klein deel tuin daarvoor aanbiedt

uitzichtsrand a/d oude kerk opwaarderen

blokkendozen bedrijven

wandelpaden realiseren op Scharreberggebied

REFERENTIES

1 Biodroom Linkeroever
Antwerpen

4 Tuinaanleg Schaliken
Herentals

7 Voorbeeld inrichting binnentuinen

2 Sinte-Mettetuin
Mechelen, België

5 St. Chad's te Tilbury
Essex
Bell Phillips Architects

8 Wastine met speelgelegenheden

3 Genderdal
Eindhoven

6 Buurtfeest Linkeroever
Antwerpen

9 Eco-cité La Garenne
Fourchambault, Frankrijk
Guillaume Ramillien Architecture SARL

Ambitie 3

Van bloemkoolwijk naar woonerf met meer groen, herkenningspunten en identiteit.

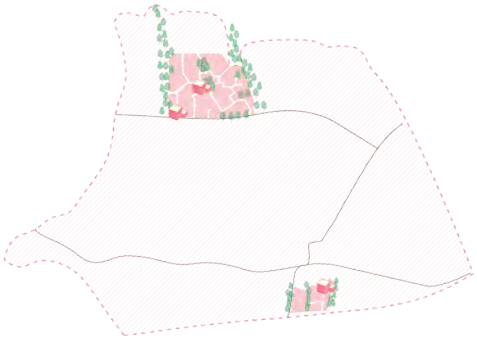
KWALITEIT & UITDAGING

Net zoals in de rest van het land kent ook Elsloo enkele zogenaamde 'bloemkoolwijken'. Deze wijken bestaan uit woonerven en kenmerken zich door hun hogere dichtheid. Opvallend is dat de bloemkoolwijken in Elsloo zeer versteend zijn en dus weinig groen hebben.

Er ligt een grote kans in het koppelen van de transformatie van de woningvoorraad aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van deze buurten.

RICHTING

Eerst en vooral wordt de circulatie van de auto herdacht. Door dit op een strategische manier te doen, kan de kern van deze wijk een veel autoluwer karkater krijgen. Straatprofielen kunnen bijgevolg herdacht worden en meer groen worden ingericht. De aandeel aan parkeerruimte wordt kritisch bekeken en waar mogelijk getransformeerd naar meer betekenisvolle ontmoetingsruimte. Nieuwe ontwikkelingen aan de rand van de wijk kunnen gepaard gaan met kleine parkeerhavens voor bezoekers wat de parkeerdruk verminderd binnenin de wijk. Tot slot kan de transformatie van woningen bijdragen tot meer herkenning en betere doorsteken voor wandelaars en fietsers tussen de verschillende woonerven.

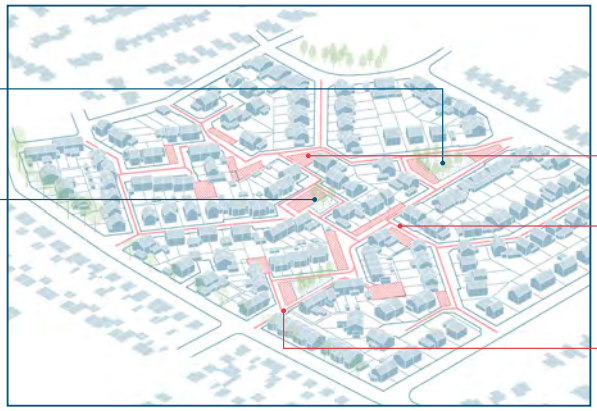


KANSEN EN KNELPUNTEN VANDAAG

KANSEN

Hier en daar een groene tussenruimte met speeltuigen

Groeperingen van woningen geeft een leuke interne sfeer



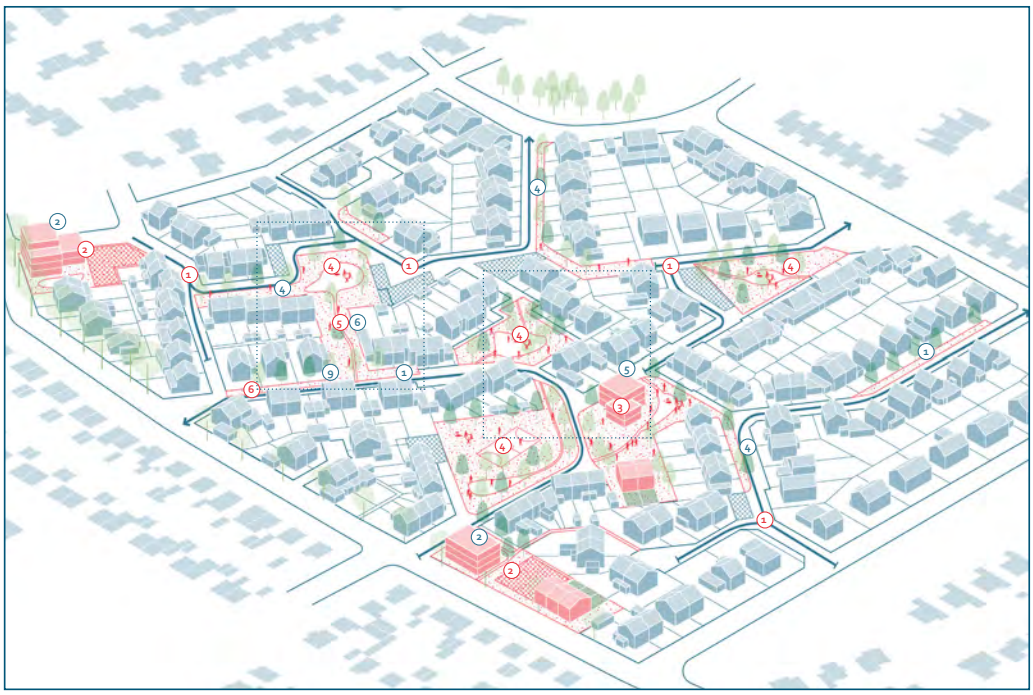
UITDAGINGEN

Veel versnipperde parkeerplekken over heel de wijk

Een zeer versteend straatbeeld

Een onleesbaar geheel aan straten en zeer monotone beeldwaarde van gebouwen

TOEKOMSTBEELD



Mogelijke toekomstscenario's in het historisch lint

1. Alternatieve circulatie van de auto zorgt voor een autoluwer wijk
2. Transformatie van woningen aan rand gaat samen met het voorzien van parkeerhavens
3. Nieuwe woonvormen zorgen voor herkenning en meer ruimte voor groen
4. Nieuwe en bovenal groene ontmoetingsruimte tussen woonerven
5. Woningen maken plaats voor nieuwe wandeldoorsteken
6. Straatprofielen worden groener en klimaat adaptief ingericht

Bevindingen

Wat vindt u van deze toekomstbeelden? Ziet u Elsloo in deze richting evolueren en wat kan er volgens u anders/ beter?

Schrijf het gerust op deze poster of plak een post-it!

- vogelenbuurt: - teveel koopwoningen met te weinig ruimte onoverzichtelijk dode hoeken openen voorzieningen ontmoetingsplek
- prima autoluw te maken: 1-richtingsverkeer parkeerplekken a/d rand vd wijk daardoor plaats voor groen
- groen karakter pluspunt
- woonerf voorzien van zinkpaaltjes zodat zorgpersoneel tussen erven kunnen rijden
- goed dat er appartementen komen
- eenrichting positief denk dat de buurt/ verkeer rustiger wordt
- goed ambitieus plan parkeren buiten de wijk grote uitdaging
- verstening opheffen prima! bestraten vergroeningplichtig maken
- Vogelenbuurt is aantrekkelijker en meer leefbaar dan Schuttershof gemakkelijker groen(er) te maken
- Helemaal mee eens
- eigen initiatief bewoners om te vergroenen --> plaats in de voortuin
- wijk is een doolhof
- toekomstbeelden zijn goed --> meer groen
- je komt er alleen als je er moet zijn!

Zijn er bezorg[illegible] kansen die volgens u in het verhaal o[illegible]

[illegible]erust op deze po[illegible]

- OV
- Bereikbaarheid Schuttersdreef is slecht
- . bezoek opa en oma bij kleinkinderen in kinderrijke buurt (loopafstand vanaf auto)
- [illegible]gdh[illegible]
- heeft iedereen een pp op eigen perceel
- Onbenutte k[illegible]
- Schuttersdreef: veel particulier dus wellicht meer commitment!
- < 8 jaar? te ambitieus NU straten met kleine projectjes
- heel ambitieus
- bewonersvereniging? betrekken bewoners
- de energie-transitie:
- steekproefgewijs bij inwoners langsgaan
- onderhoud groen
- [illegible] huizen voor ouderen
- [illegible] woonvormen voor ouderen (gezamenlijkheid)
- [illegible]parkeren?
- communicatie met huidige bewoners
- groen in algemene ruimte moet onderhouden worden
- nu meer groen .. ? waar bestaand groen/ speelbos is weg gehaald tienduizend euro's weggegooid
- zaterdagbijeenkomst in de wijk zelf
- draagvlak met omwonenden apart creëren
- draagvlak halen bij bewoners
- [illegible]ingen [illegible]at betalen? [illegible]aar moeten die mensen wonen?
- er worden meer stenen gelegd in plaats vergroend --> stimuleren met subsidie & tegelwippen
- meer woningen voor ouderen in schuttersdreef dicht bij voorzieningen
- vergroening in en tussen parkeerplaatsen
- [illegible]ogre en zonder [illegible]ente dat het nodig is? geen aansturing?
- aantal parkeerplekken moet voldoende blijven anders worden auto's geparkeerd in andere buurt
- het financiële plaatje
- transformatie/ verbouwen van eengezinswoningen naar ouderenwoningen
- [illegible]ieder wijkgedeelte heeft eigen ontsluiting voor auto's
- geen goede investering van maatschappelijk geld (zegt iemand van buiten de wijk)

REFERENTIES

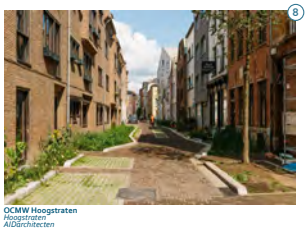
1 Tuinstraten
Antwerpen

4 Tuinstraten
Antwerpen

Zollhallen Plaza
Freiburg
Atelier Dreiseitl

2 Theresian Klooster
Aalst, België
Abscis Architecten

5 Den Indruk
Brugge, België
Cameleon Architects


8 OCMW Hoogstraten
Hoogstraten
AlDarchitecten

3 Voorbeeld speelmogelijkheden

6 Duurzame wijk Castelijm
Kappellen
Abscis Architecten

9 Abode at Great Kneighton
Cambridge, UK
Proctor and Matthews Architects

Ambitie 4

Meer ruimte voor ontmoeten op de 2 meest centrale plekken in de wijk

KWALITEIT & UITDAGING

Elsloo is goed voorzien met dagelijkse voorzieningen. Maar net daar waar de voorzieningen geclusterd zijn en veel mensen samen komen, is er weinig ruimte om elkaar te ontmoeten.

De sterke aanwezigheid van de auto zorgt ervoor dat er geen aangename verblijfsruimte is.

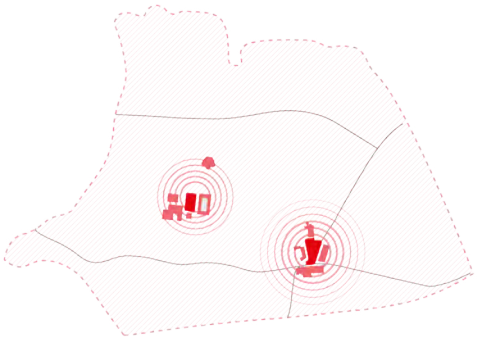
We willen werken aan een dorp waar in de toekomst meer ruimte is voor ontmoeten om zo de sociale cohesie in het dorp te bevorderen.

RICHTING

We leggen de focus op twee locaties: de omgeving van het Aelserhof en het Dorine Verschureplein.

Het Aelserfhof brengt dagelijks veel bezoeker bij elkaar door de vele maatschappelijke voorzieningen. Desondanks biedt de omgeving geen ruimte voor kwaliteitsvolle ontmoetingen. Door de parking, functies te centraliseren en enkele gebouwen te herzien, kan deze plek uitgroeien tot een volwaardige en aangename ontmoetingsplaats die direct te koppeling maakt met de lokale functies.

Het Dorine Verschureplein voldoet vandaag niet aan het potentieel door de grote aanwezigheid van de auto. Door parkeerruimte te integreren in nieuwe gebouwen, kan het plein ten volle zijn rol vervullen als volwaardige ontmoetingsruimte die groener kan worden ingericht. Door het plein ruimer te zien dan zijn eigenlijke oppervlakte vandaag, wordt ook de kerk meer in de verf gezet.



KANSEN EN KNELPUNTEN VANDAAG

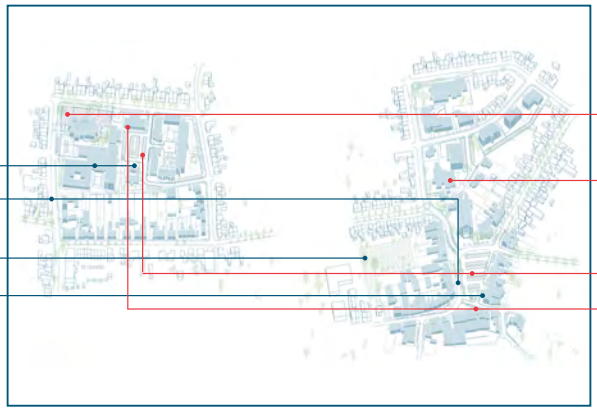
KANSEN

Aanwezigheid van functies zoals woonzorgcentrum, doktersspraktijk, school...

Eenvoudig te bereiken van vier kanten

Open ruimte die kan worden ingezet als ontmoetingsruimte

Aanwezigheid van commerciële functies zoals horeca en winkels



UITDAGINGEN

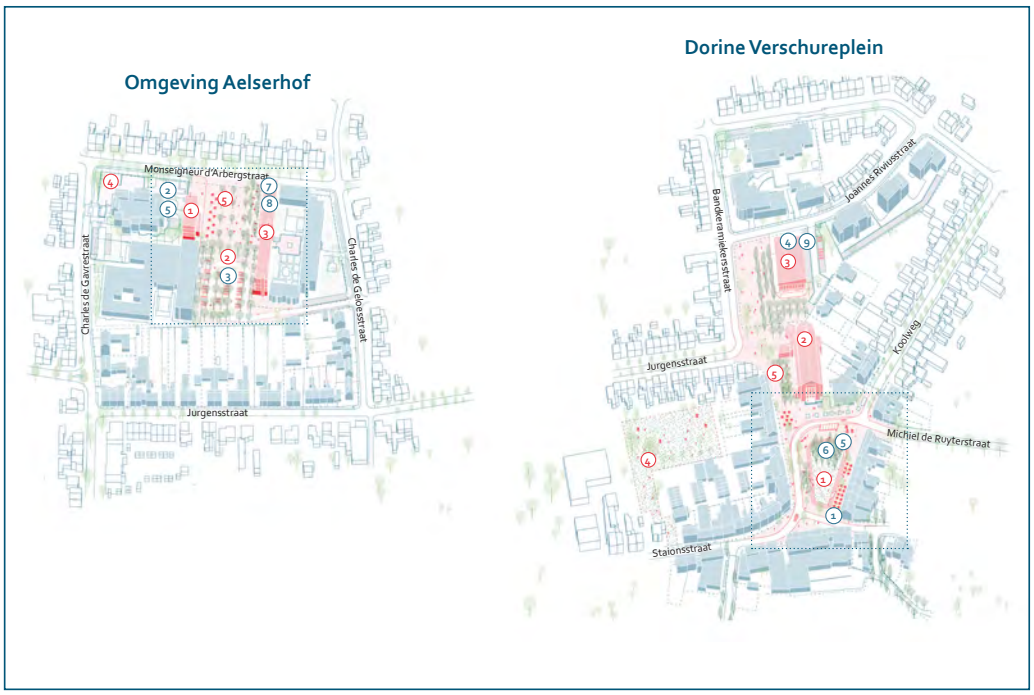
Veel verharde ruimte

Wat zijn de toekomstperspectieven van sommige functies?

Ruimte tussen functies wordt benut als parking

Gevels zijn weinig open naar de publieke ruimte

TOEKOMSTBEELD



Mogelijke toekomstscenario's omgeving Aelserhof

1. Nieuwe woningen met functies in de plinten zoals horeca of recreatie
2. Een meer groene parking
3. Transformatie van westelijke vleugels van het WZC die inspelen op het centrale plein
4. Speelplein van de school ontharden
5. Een publieke ontmoetinsruimte tussen functies

Mogelijke toekomstscenario's omgeving Dorine Verschureplein

1. Een nieuwe autoluwe, groene en klimaatadaptieve inrichting voor het Dorine Verschureplein
2. Publieke ruimte die de kerk meer in het licht zet
3. Nieuwe bebouwing voor wonen, recreatie of andere functies met een geïntegreerde parkeerruimte
4. Open binnengebieden inzetten als een volwaardige ontmoetingsruimte
5. Autowegen reduceren waardoor het plein uitbreidt naar het noorden

Bevindingen

Wat vindt u van deze toekomstbeelden? Ziet u Elsloo in deze richting evolueren en wat kan er volgens u anders/ beter?

Schrijf het gerust op deze poster of plak een post-it!

- Graag het DV-plein autovrij mits voor omwonende parking krijgen
- Groter mobiliteitsvraagstuk!!
- Apparte personeelsparking voor school maken
- Blauwe zone DV-plein
  Nooit autovrij= niet betaalbaar
- Woningen maken in/ aan de kerk!!
- - Blauwe zone
  - langs parkeren mogelijk maken
- Geweldig idee Elsloo + DV-plein +Aelserhof auto vrij te maken! Voorieng fietstalling maken!
- Te kleine binnentuin WZC voor demente mensen
- Doorsteek maken langs woonzorgcentrum
- Gaat de kerk weg?

Zijn er bezorgdheden of kansen die volgens u in het verhaal onbeantwoord blijven?

Schrijf het gerust op deze poster of plak een p

Bezorgdheden

- Geen parkeerplaatsen genoeg bij school
- Er is amper openbaar vervoer!!
- Veel vrachtwagens bij Dorine Verschureplein
- Jammer dat er in een relatief klein dorp zoveel autogebruik is binnen het dorp zelf. Ge beter te voet of te fiest voor zulke kleine afstanden.
- Verkeersdrukte rond 8u30 en 15u00 rond schooltijden. Met schoolbestuur overleggen om bv. groepen te spreiden.
- Te weinig wandelpaden rond Aelserhof
- Er is meer parkeerruimte nodig bij Aelserhof!

Onbenutte ka

- HORECA aan plein Aelserhof
- Genoeg parkeerruimte en die parkeerruimet moet worden ingezet worden voor 'Lang'parkeren
- verschil maken tussen kort en lang parkeren
- doorsteek langs Heykens naar binnengebied
- Alternatieve loactie school, sporthal,
- eenrichtingsverkeer B. Van Mulkenstraat dit is de straat tussen de 2 basisscholen + HC
- Zitbanken en bomen aan pleinen. Binnenhof WZC samen zien met nieuw plein
- Blauwe P-zone op DV-plein
- Groenzone aan WZC aan de Charles de Geloesstraat inzetten als randparking

REFERENTIES

1 Stadsmuur
Leuven
Flux Landscape

4 Koninklijk Atheneum Ukkel (KAU)
Uccle
URA

7 PPS
Molle
AIDarchitecten

2 New Waldorf School Campus
Berlijn
Gruppe F

5 Hahnplatz Prüm
Prüm, Duitsland
Planorama Landschaftsarchitektur

8 OCMW Hoogstraten
Hoogstraten
AIDarchitecten

3 Town Ingelmunster
Ingelmunster
BDs Smets

6 Kokkedal Climate Adaption
Sealand (Denmark)
Schønherr

9 Sport- en klasruimte Campus met geïntegreerde parking
Heverlee
Bob McMaster architects+BEL architects

ATELIER ROMAIN

Transformatievisie Elsloo – Wijkatelier 2 - Kerngroep

Verslag vergadering dd. 14.06.2022
Locatie - Maaslandcentrum te Elsloo

Organisatie	Naam	Functie	A
Dorpsplatform Elsloo	Leon Bosch	Bestuurslid Dorpsplatform Elsloo	-
Domein Elsloo	Sjraar van Heijster	Lid werkgroep	x
Domein Elsloo	Henk Sipers	Lid werkgroep	x
Zaam wonen	Hub Meulenberg	Manager wonen en vastgoed	-
Zaam wonen	Ron van Houten	Senior medewerker onderhoud en vastgoed	x
Heykens Makelaardij	Geert Heykens	Lokale makelaar (Elsloo)	-
Huurdersbelangenvereniging Stein-Born	Pierre Kusters	Voorzitter	x
Huurdersbelangenvereniging Stein-Born	Will Schmitz	Bestuurslid	x
Partners in Welzijn	Maarten Wehrens	Opbouwwerker Elsloo	-
Vertegenwoordiging 1e lijn	John Snijders	Fysiotherapeut	-
Vertegenwoordiging 1e lijnVivantes	Loes van Bokhoven	Huisarts Elsloo	-
ouderenzorg	Eric Huntelerslag	Locatiemanager La Famille	x
OKE ondernemersvereniging	Jeroen Halmans	Voorzitter	x
OKE ondernemersvereniging	Rick Novak	Bestuurslid	x
Gemeente Stein	Maurice Jennekens	Beleidsmedewerker Ruimte	x
	Ron Winckers	Projectleider woningbouw	x
Atelier Romain	Brecht Vandekerckhove	Partner Atelier Romain / Projectleider	x
	Maarten Van Hulle	Projectmedewerker (geograaf/stedenbouwk.)	x
	Laurens Van Hoek	Projectmedewerker (architect/stedenbouwk.)	x
	Rana Bachir	Projectmedewerker (architect/stedenbouwk.)	x
Agendaleden			
Zuyderland thuiszorg	Larissa Walczak	Wijkverpleegkundige s1 (Elsloo-Meers)	

Verslaggever – Maarten Van Hulle
Volgende vergadering – Wijkatelier 3 – 8 september 2022

1. Doelstelling

Tijdens dit tweede wijkatelier blikken we terug op de conclusies die zijn getrokken in fase 1 van het onderzoek en presenteren we de concept-resultaten van fase 2. Deze resultaten omvatten de wijkbrede ambities (4 in totaal) en de zogenaamde toekomstbeelden. Deze toekomstbeelden zijn 3D-schetsbeelden die tonen hoe de wijk er in de toekomst kan uitzien. Het doel van dit overleg is om na te gaan bij de leden van de kerngroep of de juiste ruimtelijke klemtonen gelegd zijn en of alle bezorgdheden voldoende zijn meegenomen. Dit wijkatelier met de kerngroep kadert binnen een breder wijkatelier waarin ook met bewoners in gesprek wordt gegaan. Dit vond dezelfde dag in de avond plaats.

2. Bespreking

Atelier Romain licht de presentatie toe die werd voorbereid. In de presentatie wordt kort de transformatie-opgave nog eens toegelicht. Vervolgens worden de belangrijkste inzichten uit fase 1 samengevat in 4 thematische conclusies. Elke conclusie wordt beantwoord met een 'ambitie voor de wijk'. Deze ambitie geeft op strategische wijze aan welke toekomst we voor de wijk zien. Elke ambitie toont hoe we de transformatie-opgave van de woningmarkt inzetten om bepaalde ruimtelijke kwaliteiten in de wijk te waarborgen, te versterken ofwel toe te voegen aan de wijk.

In een tweede deel worden per ambitie de 'toekomstbeelden' gepresenteerd aan de hand van posters. Deze posters werden op vier plekken opgesteld in de vergaderruimte.

2.1. Welke houding nemen we met deze visie in t.a.v. krimp en vergrijzing

Na de toelichting van deel 1 wordt vanuit de kerngroep aangegeven dat er onvoldoende rekening werd gehouden met enkele bezorgdheden en opmerkingen die werden geformuleerd n.a.v. de feedbackronde voor de concept-wijkatlas.

Specifiek heeft dit betrekking op de bezorgdheid omtrent een keuze voor een reactief beleid i.p.v. een proactief beleid in dit onderzoek. Zowel in de atlas als in de presentatie die voor dit overleg gegeven werd, ligt er een sterke focus op anticiperen op krimp en vergrijzing. Mogelijkheden creëren voor een diversiteit aan leeftijdsgroepen (dus ook starters, jonge gezinnen, settlers, ...) komt weinig tot niet aanbod in de atlas en deze presentatie.

Hoewel dit inderdaad onvoldoende naar voor komt in het verhaal is dit wel degelijk een onderdeel van de aanpak die we naar voor schuiven in dit onderzoek. We kiezen er wel voor om op een doordachte manier om te gaan met het creëren van nieuw aanbod voor verschillende leeftijdsgroepen. Er zijn twee invalshoeken:

1. In eerste instantie is er een woonvraag waarvoor vandaag onvoldoende woonaanbod aanwezig is. Er is vraag naar nultredewoningen. Deze zijn onvoldoende aanwezig in de wijk. Om hierin te voorzien moeten er nieuwe nultredewoningen bijgebouwd worden. Momenteel lopen er 5 woningbouwprojecten in Elsloo:
    a. BTL-terrein: 12 grondgebonden nultredewoningen
    b. Poolster: 17 grondgebonden nultredewoningen
    c. Elckerlyc: 19 gestapelde nultredewoningen

   d. Stationsstraat (Van Mölken): 6 grondgebonden nultredewoningen en 12 gestapelde nultredewoningen
   e. CPO Meerdel: 15 eengezinswoningen (insteek starters)
2. Er is vandaag een krapte op de woningmarkt. Gezinnen zoeken gezinsvriendelijke woningen (met voldoende slaapkamers, privé buitenruimte, woningen met een verdieping**). Dit woonaanbod is al aanwezig in de wijk maar is niet beschikbaar**. Maar er ligt een kans in het beschikbaar maken van deze woningen door de doorstroming op de woningmarkt te gaan stimuleren. Woningen (die nu vaak 'onderbewoond' zijn) komen op die manier vrij voor nieuwe gezinnen met kinderen. We kiezen er in dit plan dus voor om dit woningtype niet bij te bouwen maar wel opnieuw beschikbaar te maken. Dit is ook een woningtype waar in de toekomst minder vraag naar zal zijn. Het bijbouwen van dit type zou voor een overschot kunnen zorgen.

TODO – Zowel in de atlas als in de presentatie wordt deze kijk op het aanbod beter belicht.

2.2. Levensloopbestendig/nultrede wonen

Een groot deel van de discussie ging over levensloopbestendig/nultrede wonen. Een opsomming van enkele punten die werden aangehaald:

- Uitdaging van betaalbaarheid levensloopbestendig/nultrede wonen: nieuwe nultrede woning kost vaak meer dan wat de oude woning die verkocht wordt opbrengt;
- In hele provincie Limburg veel interesse naar meer levensloopbestendige/nultrede woningen;
- Levensloopbestendig/nultrede wonen is ook geschikt voor starters en andere leeftijden, een woningtype dat dus meerdere doelgroepen kan bedienen;
- Referentie CPO-project 'woongroep Abshof' Munstergeleen: Ouderen bouwen zelf complex om samen oud te worden;
- Wat als door te bouwen voor ouderen geen doorstroom gecreëerd wordt maar wel een toestroom van ouderen van buiten de gemeente of regio? Vb. van Maastrichtenaren die in Elsloo komen wonen om er oud te worden.
  - ➔ Gemeente heeft weinig tot geen mogelijkheden om te bepalen wie wel of niet in een woonproject mag komen wonen. De woningmarkt is relatief open voor woningzoekenden. Vrije vestiging is immers – mede op grond van Europese regelgeving - het fundament onder de Huisvestingswet. Zowel in het koopsegment als in de huursector is dit uitgangspunt vertaald in ruime geografische mogelijkheden voor mensen die op zoek zijn naar een eerste of volgende woning. Maar je kan wel inspelen op **informatievoorsprong** over een toekomstig woonproject bij inwoners uit de wijk.
  - ➔ Je kan ook afspraken maken met woningeigenaren (corporatie of particulier) bij herstructurering. Deze bewoners kunnen dan garanties krijgen op een nieuwe woning in het nieuwe woonproject. Iemand die dus zijn woning verlaat heeft voorrang en woonzekerheid.
  - ➔ Draagvlak creëren is daarom belangrijk. En goede voorbeelden kunnen mensen overtuigen. Proces met stappen te nemen.

  Bij CPO Meerdel is getracht jongere huishoudens (starters) aan te trekken. Maar uiteindelijk was er geen overschot of wachtlijst ook al hanteert de gemeente een lagere grondprijs voor starters.

2.3. Toekomstbeelden

2.3.1. Ambitie 1 – Meer ruimte voor het heuvelachtig landschap voor groenere en klimaatbestendige woonomgevingen

- Meer groen betekent ook meer onderhoud van het groen. Hoe pakken we dit aan?
  - ➔ Je kan het beheer van groen collectief (vanuit bewonersgroep) oppakken.

- Hoe gaan we particuliere eigenaars betrekken in dergelijk transformatieverhaal van woningen? Welke voordelen hebben zij hierbij?
  - ➔ Er loopt momenteel onderzoek naar de aanpak van particuliere woningvoorraad op Zuid-Limburgs niveau. Hierbij wordt met name gekeken naar Parkstad, waar al heel wat ervaring is opgedaan omtrent sloop en transformatie van particuliere woningen.

2.3.2. Ambitie 2 - Het lint versterken door de groene plekken te vrijwaren & onderbenutte ruimtes te herontwikkelen voor levenslang wonen

- De toegankelijkheid van het historisch lint voor ouderen blijft een aandachtspunt. Daarom is de toegankelijkheid van de nieuwe voorgestelde groene ruimtes voor ouderen belangrijk (drempelloos, leesbaar, verlichting ...)

2.3.3. Ambitie 3 - Van bloemkoolwijk naar woonerf met meer groen, herkenningspunten en identiteit

- Beleving van de bloemkoolwijk is problematisch. Eerst zal de beleving van de (publieke) ruimte moeten worden aangepakt vooraleer er geïnvesteerd zal worden in woonprojecten (ten behoeve van transformatie)
- Dus er zal een zekere fasering zijn in deze wijken

Ambitie 4 - Meer ruimte voor ontmoeten op de 2 meest centrale plekken in de wijk

- Wat betreft de gebouwen van het zorgcentrum Aelserhof (aan de oostkant van de parking, het deel dat grenst aan de parking) heeft Vivantes al plannen om deze aan te pakken. Dit kan een koppelkans zijn binnen deze ambitie. Vivantes deelt de plannen met de gemeente en Atelier Romain.

3. Volgende stappen

De input uit de kerngroep en de sessie met bewoners wordt verzameld. Waar nodig worden op basis hiervan de toekomstbeelden bijgesteld.

Hierna zal fase 3 van start gaan. Tijdens deze fase onderzoeken we welke acties door wie moeten worden genomen om deze visie om te zetten in een beleidsstrategie. Deze fase wordt besproken met de kerngroep op 8 september.

ATELIER
ROMAIN

Gemeente *Stein*

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