Transformatievisie Elsloo

Westelijke Mijnstreek - Experimenteerwijken

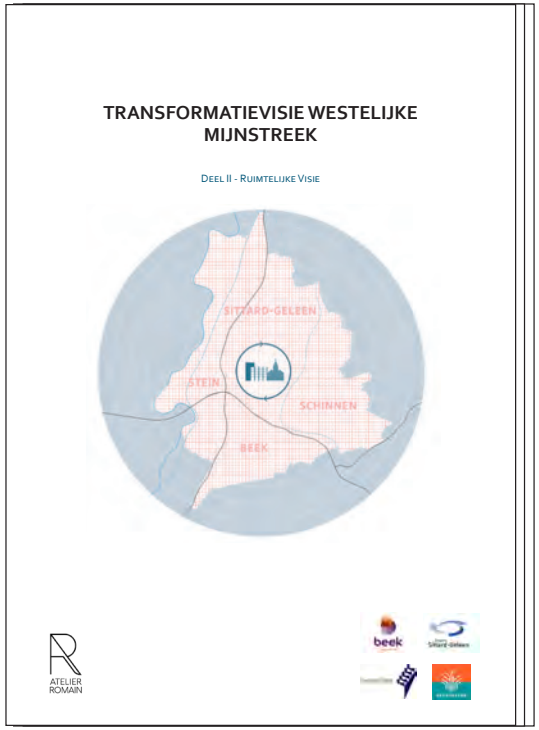
Beeldvormende bijeenkomst
11/05/2022

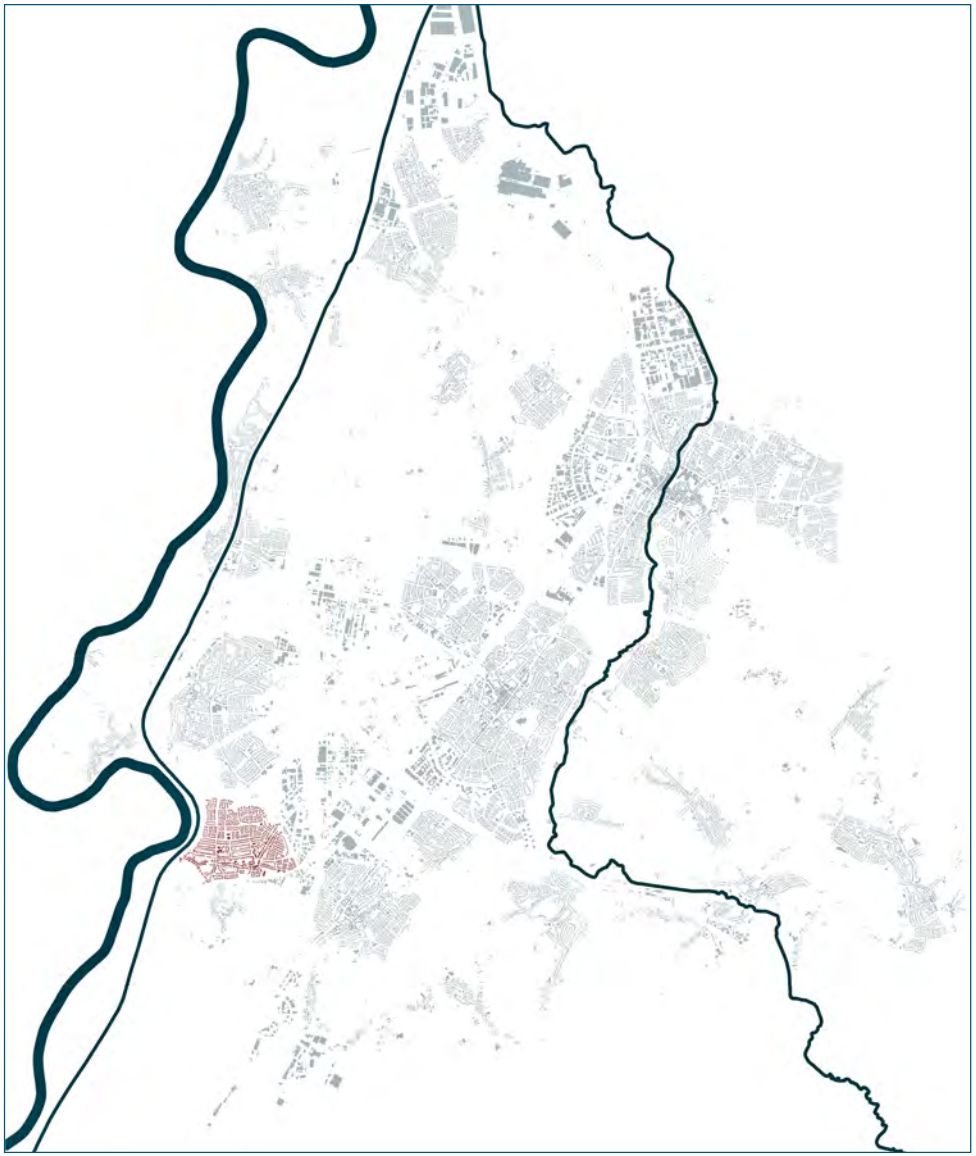


ATELIER ROMAIN

Gemeente *Stein*

Transformatievisie Elsloo als onderdeel van de regionale visie Westelijke Mijnstreek





Waarom een transformatievisie voor Elsloo?



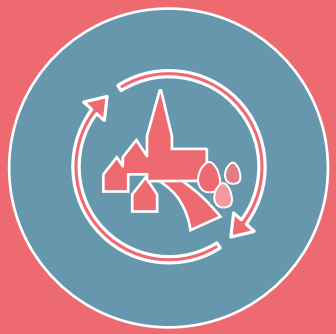
demografische transitie

VAN TRENDS ...



toekomstbestendige woningvoorraad

NAAR OPGAVE ...



versterken van de leefkwaliteit

EN KANSEN!

anticiperen

valoriseren

Waarom een transformatievisie voor Elsloo?



Met deze transformatievisie ontwikkelen we een **RUIMTELIJK TOEKOMSTBEELD** voor de wijk. Dit toekomstbeeld biedt een kader voor hoe de wijk er op lange termijn kan uitzien. Met dit kader zorgen we ervoor dat elke toekomstige ingreep bijdraagt tot het realiseren van dit beeld.

De transformatie-opgave

Transformatie-opgave

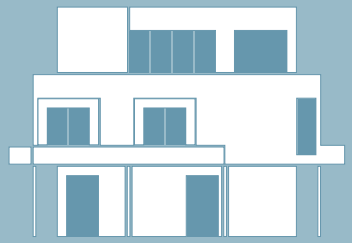
demografische transitie >> woningvoorraad niet aangepast aan veranderende woonbehoeften



klassieke ééngezinswoning

levensloopbestendig wonen & woningrotatie





of

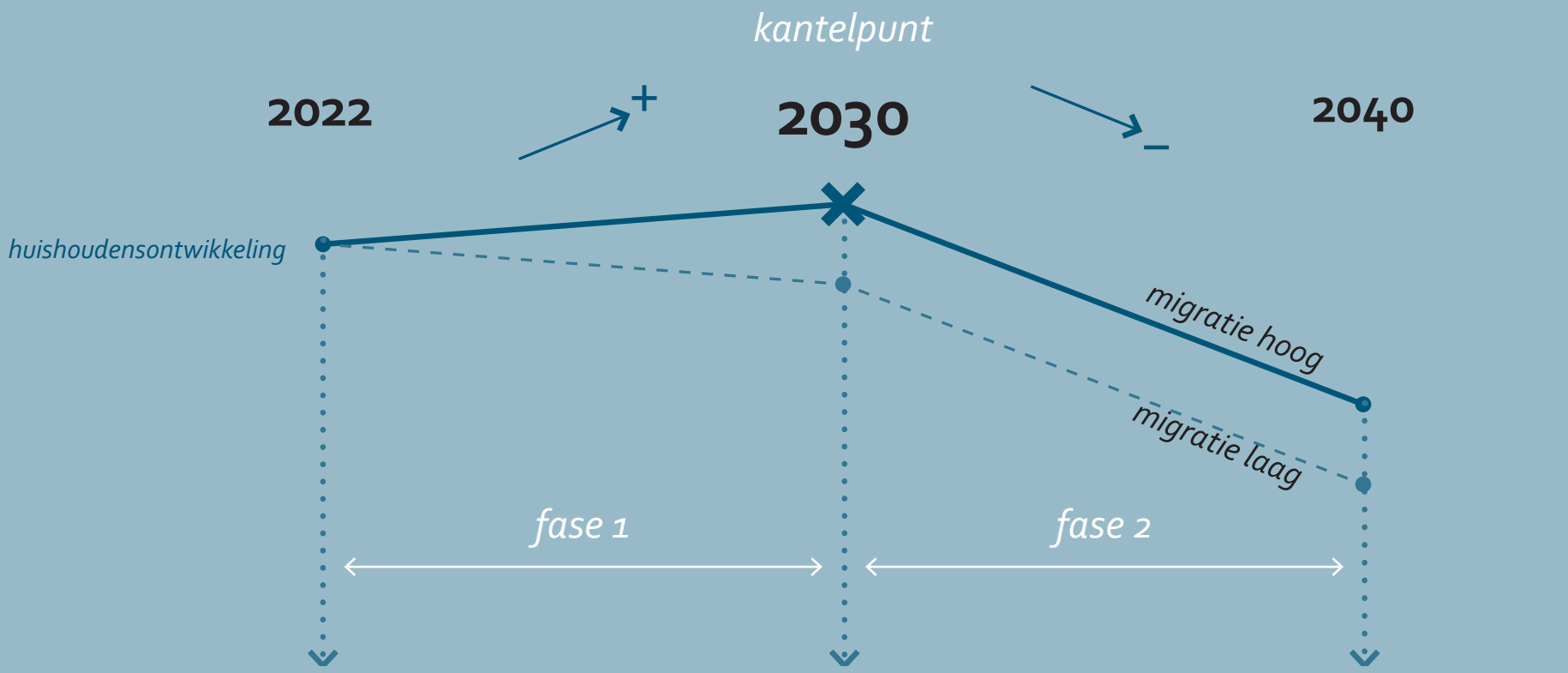


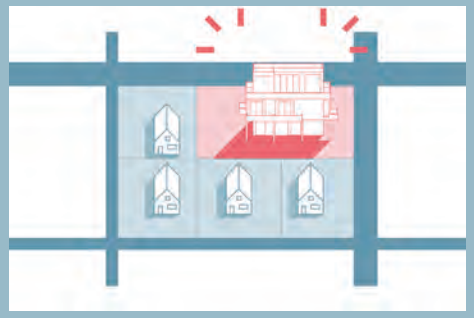
Nultredenwoning



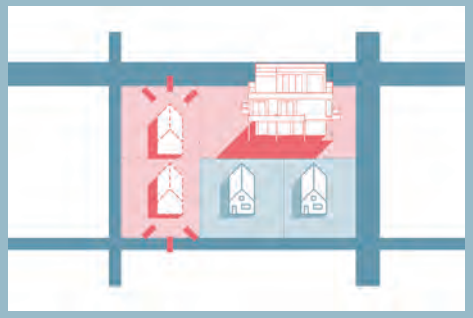
doorstroming

Naar een transformatievisie in 2 fases

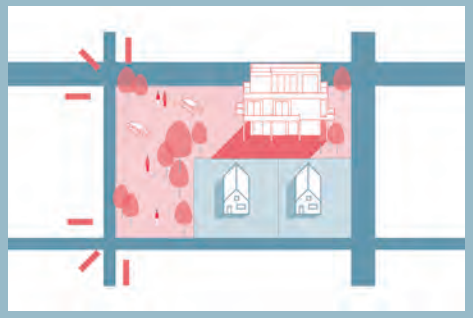




strategische verdichting vandaag ...



met bewustzijn voor mogelijkse krimp

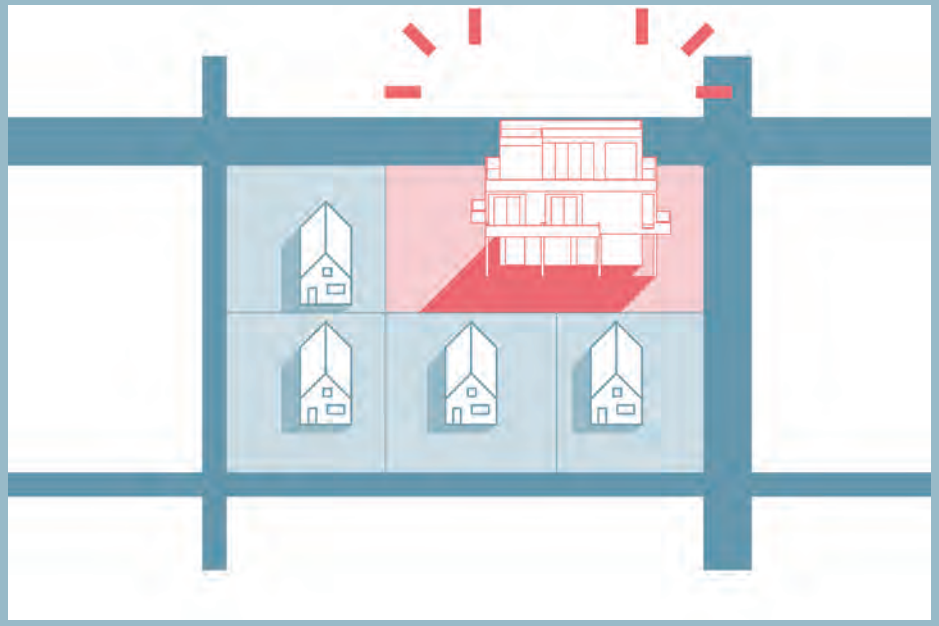


biedt kansen voor het versterken van de leefkwaliteit

Naar een transformatievisie in 2 fases

Fase 1 // 2022 - 2030

uitdaging voor de komende jaren = nood aan bijkomende (nultreden)woningen om te beantwoorden aan veranderende woonbehoeften

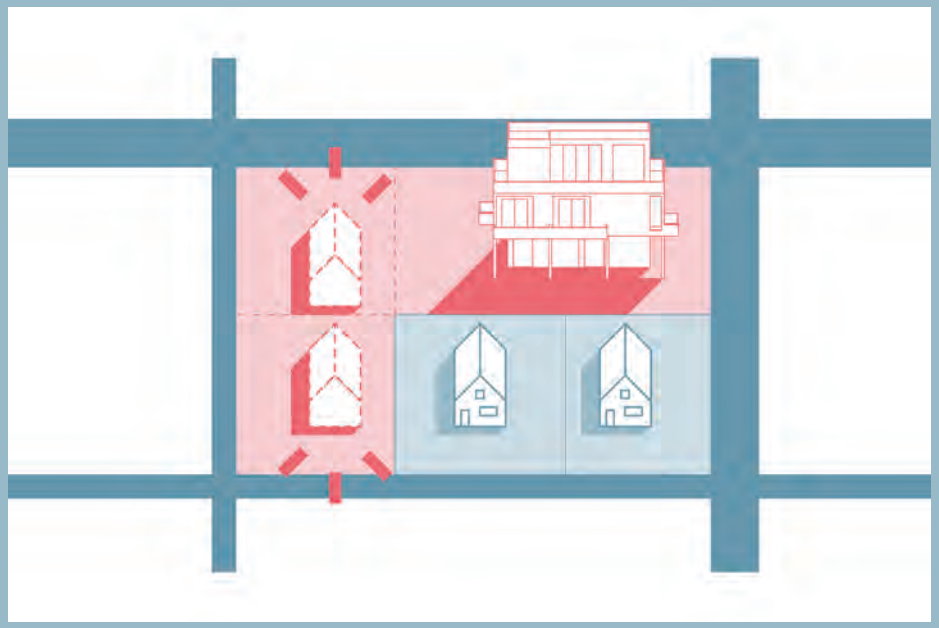


Strategische verdichting vandaag ...

Naar een transformatievisie in 2 fases

2030

mogelijks een kantelpunt



... met bewustzijn voor krimp

ANTICIPEREN OP BEVOLKINGSKRIMP

fenomenen die gepaard gaan met bevolkingskrimp



Afnemende middelen



Verouderende bevolking



Verlies van eigedomswaarde



Vervallen en verlaten gebouwen



Onderbenutte infrastructuur



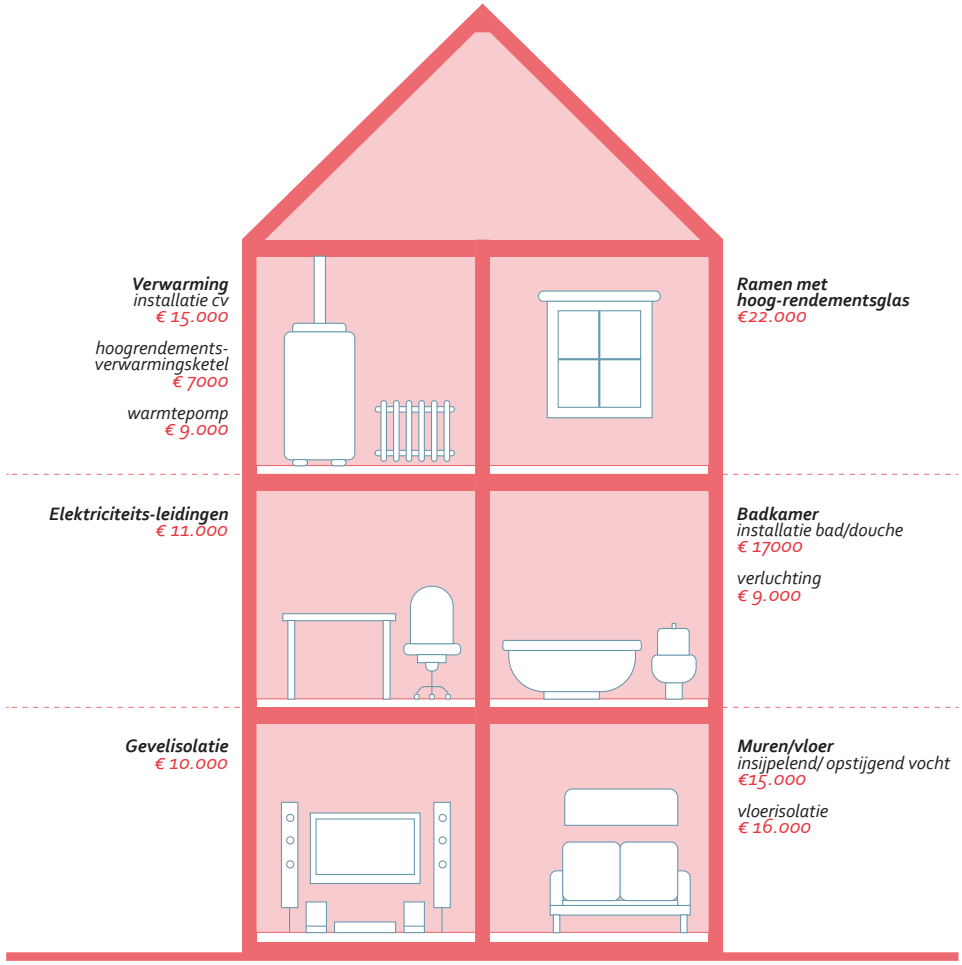
Onderinvestering in de stedelijke ruimte

Bron: Square!: Positively Shrinking (2020)

ANTICIPEREN OP BEVOLKINGSKRIMP

transformatie van een kwetsbare woningvoorraad

(1) we halen woningen uit de markt wanneer er een overschot is omwille van krimp en (2) niet-duurzame woningen maken plaats voor woningen die helemaal up-todate zijn op vlak van duurzaamheid en zorggeschiktheid

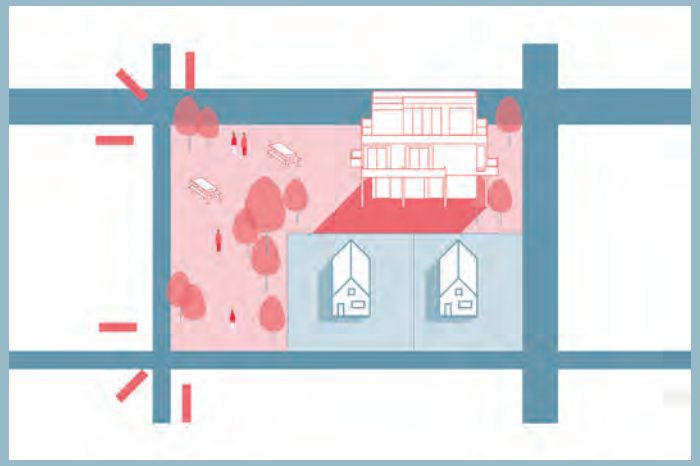


Bron: DS Infografiek / Steunpunt Wonen

Naar een transformatievisie in 2 fases

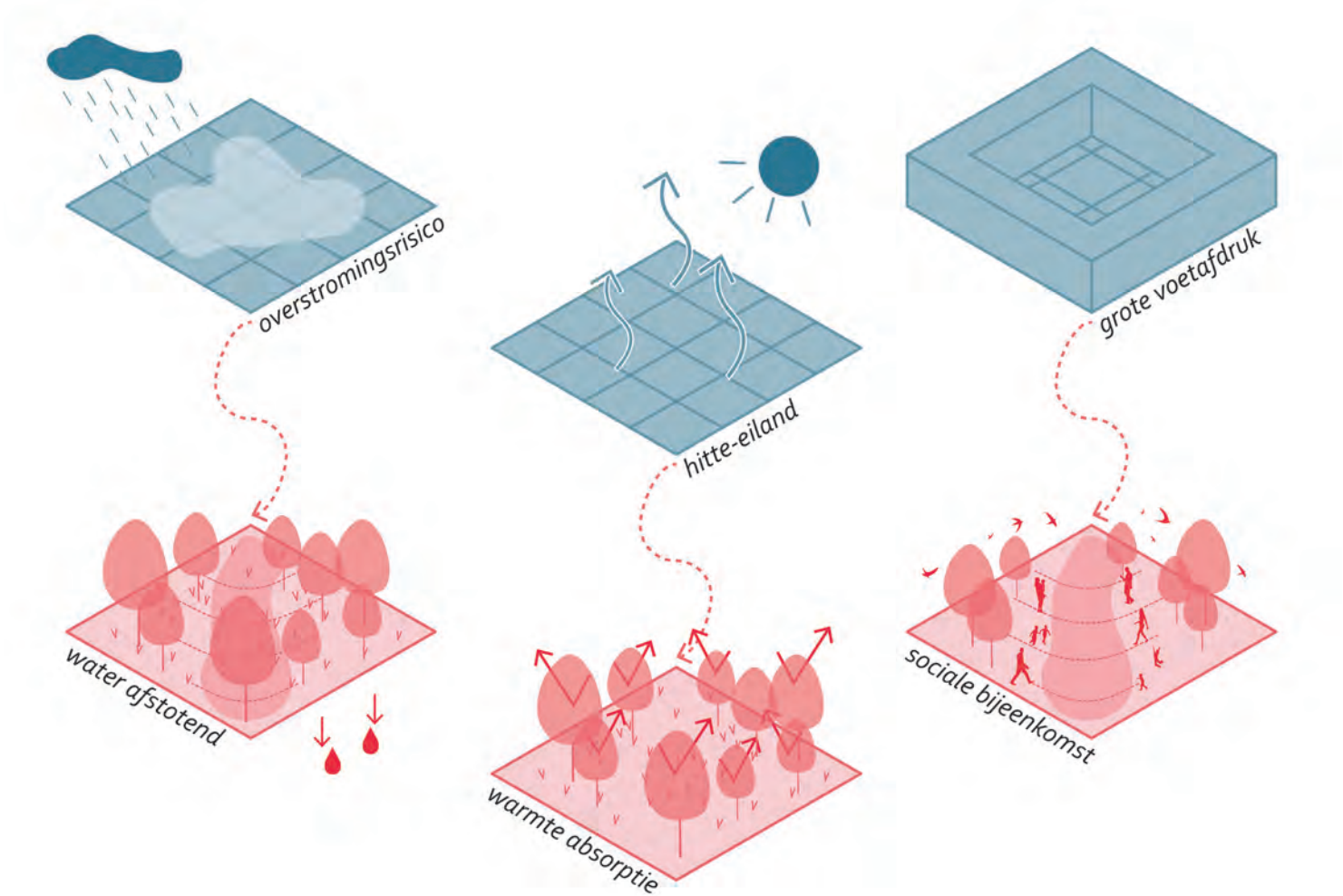
Fase 2 // 2030 - 2040

Voorbereid zijn en ancticiperen op mogelijkse krimp …



… biedt kansen voor het versterken van de leefkwaliteit

CREËREN VAN INTERESSANTE COLLECTIEVE RUIMTES



Timing & proces

Timing & proces

proces

1. ANALYSE



2. VISIE



3. STRATEGIE



23 maart 2022 — juni 2022 — dec. 2022

RUIMTELIJKE ANALYSE ELSLOO

kansen en uitdagingen detecteren

Historische lezing



#getrokken lessen uit het verleden

Thematische lezing



topografie & waterstructuur



Woningouderdom & historische identiteit



landschap



accomodaties & bereikbaarheid

#kansen en knelpunten

Experten- & bewonersparticipatie



1# Kerngroep Sessie



2# Eerste Bewonerssessie

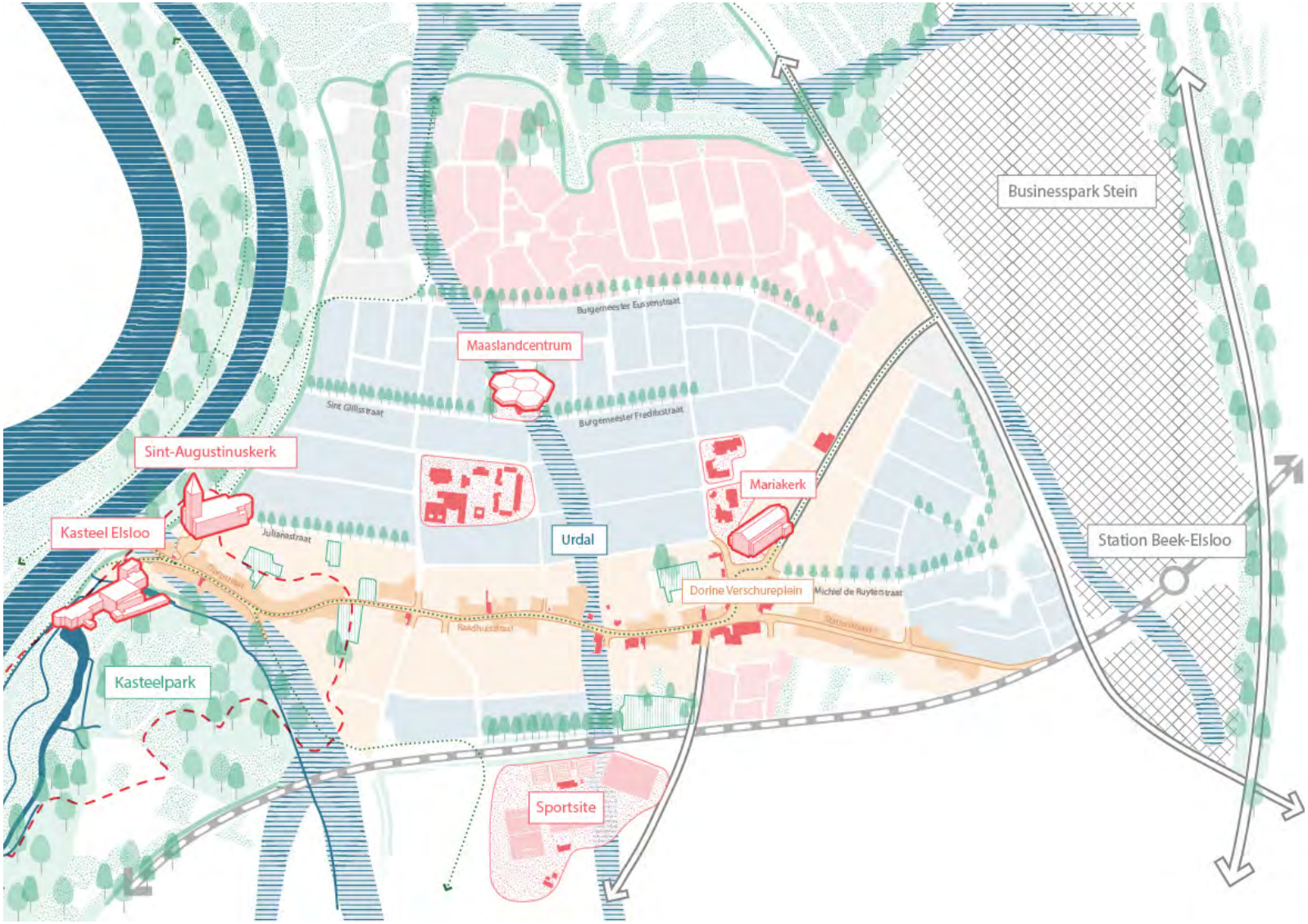


#lokale expertise

Synthese Fase 1
Structuurkaart

#richtinggevend voor de ambities voor de wijk

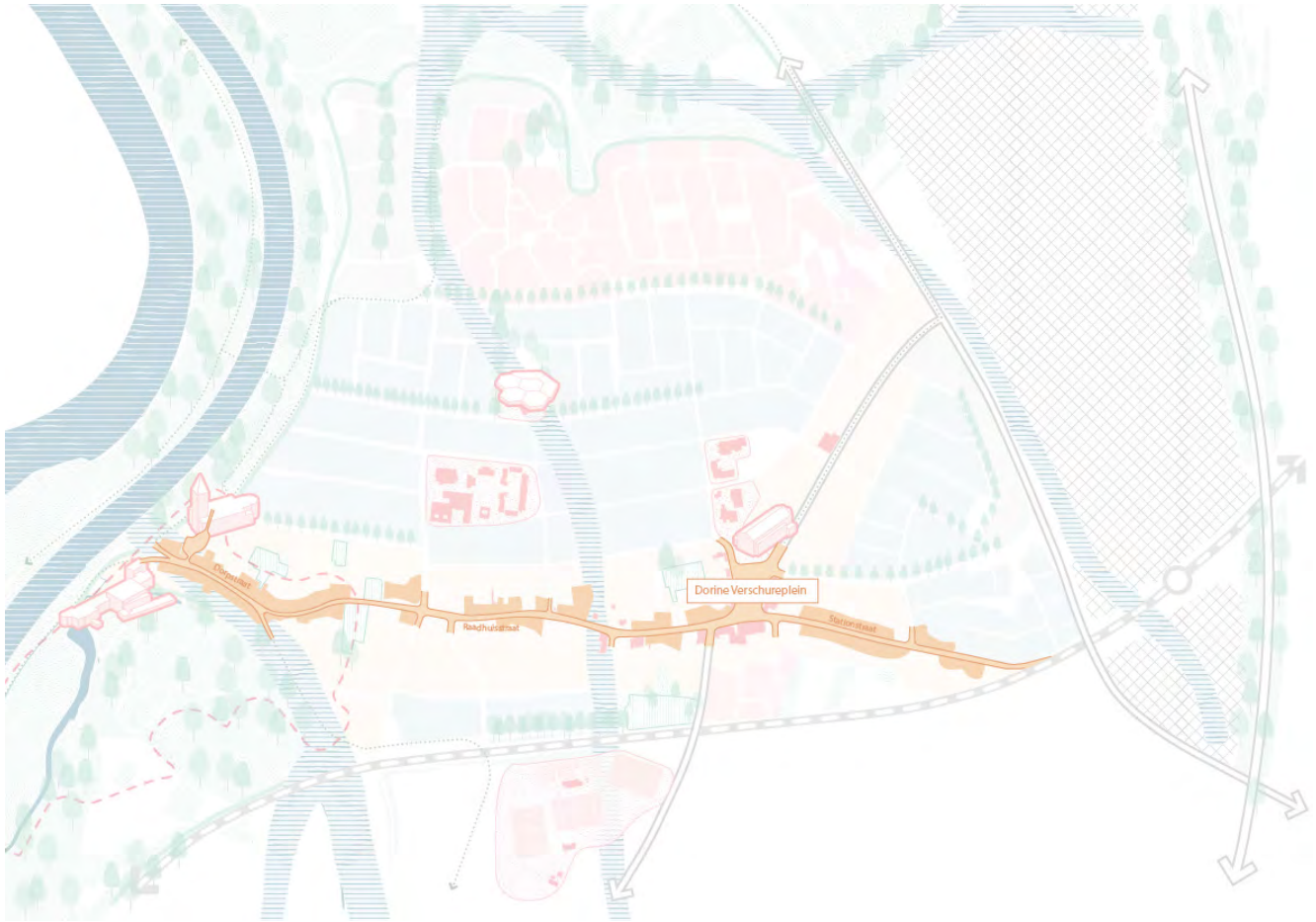
Structuurkaart
de ruimtelijke uitdagingen en kansen voor Elsloo



Structuurkaart
de ruimtelijke uitdagingen en kansen voor Elsloo

Het historisch lint

*Het historisch lint is **identiteitsbepalend** voor Elsloo. Door strategische ingrepen kunnen we de **beeldwaarde** van het lint versterken en waar mogelijk aangename **verblijfsplekken** creëeren waar we de troeven van het lint in de verf zetten: de beeldbepalende gebouwen en de zichten naar het reliëfrijk en agrarisch landschap.*

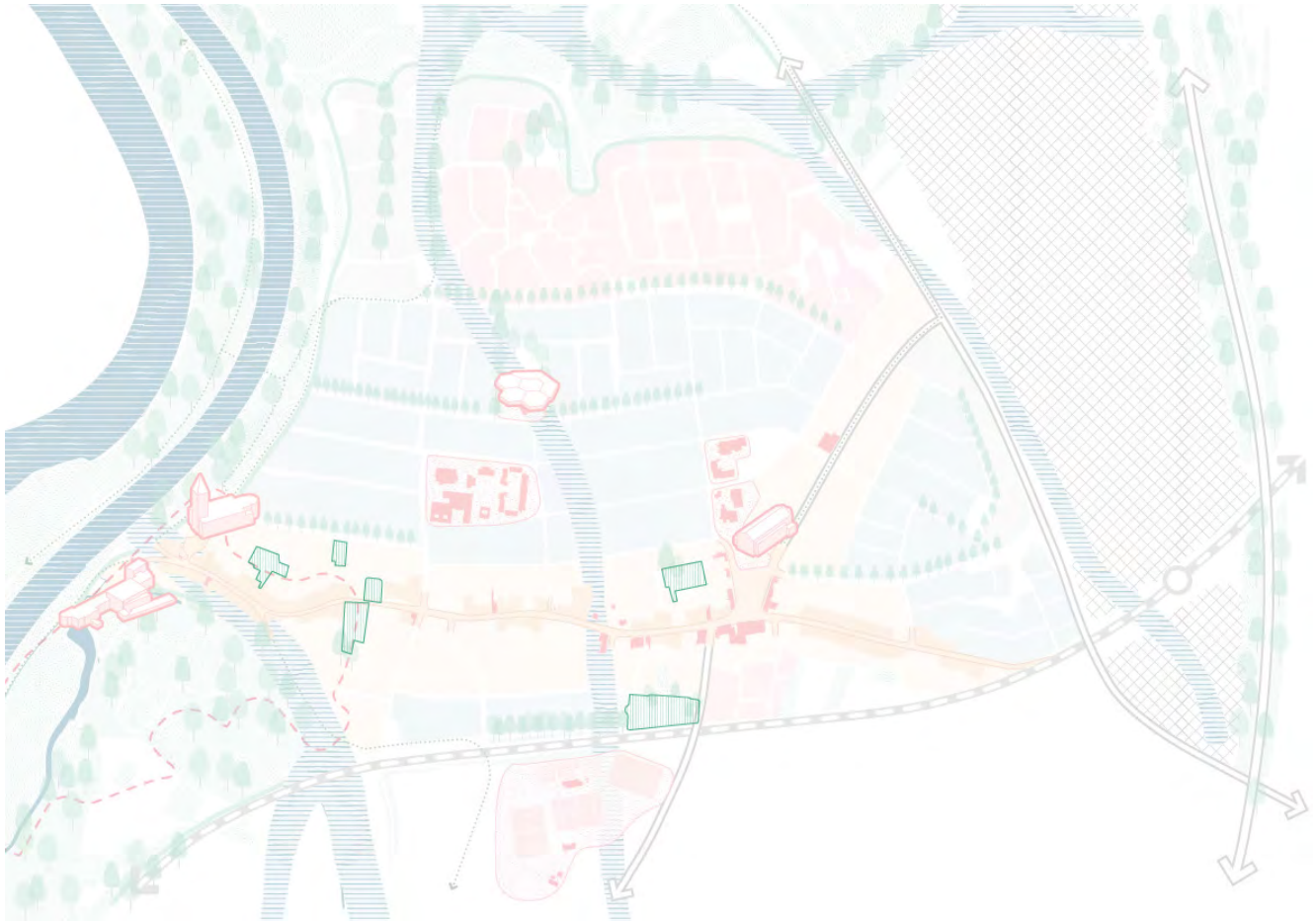


Structuurkaart
de ruimtelijke uitdagingen en kansen voor Elsloo



Groene tuinen

Ter hoogte van het historisch lint vinden we achter de bebouwing enkele diepe en open tuinen terug. Enkele van deze zones worden al aangeduid als potentieel voor woonontwikkelingen. Daartegenover kunnen we stellen dat sommige van deze zones juist een belangrijke bijdrage leveren aan het open en cultuurhistorisch karakter.



Structuurkaart
de ruimtelijke uitdagingen en kansen voor Elsloo

herkenningspunten

De meest belangrijke herkenningspunten zijn de Sint-Augustinuskerk, Het kasteel van Elsloo, de Mariakerk en het Maaslandcentrum. Vooral bij de kerken schuilt er een uitdaging over welke functie deze op termijn kunnen herbergen, zodat ze op een duurzame manier bestendigd kunnen blijven.



Structuurkaart
de ruimtelijke uitdagingen en kansen voor Elsloo



Landschappelijke randen

Landschappelijk structuren omranden Elsloo in het noorden, zuidwesten en westen. We zien als veelbelovende strategie het binnentrekken van het landschap in de kern. Hoe kunnen we dit in functie van de transformatieopgave ook op andere plekken kunnen doen.



Structuurkaart
de ruimtelijke uitdagingen en kansen voor Elsloo

Droogdalen

Hoe kan het droogdal als landschappelijke structuur worden versterkt, ook in de kern en hoe kunnen nieuwe woonontwikkelingen en de aanleg van publieke ruimte mee bijdragen tot het klimaatadaptief maken van Elsloo.



Structuurkaart
de ruimtelijke uitdagingen en kansen voor Elsloo

Voorzieningenclusters

Wat betreft accommodaties dient naar de toekomst toe nagedacht te worden over de mogelijke centralisatie van enkele voorzieningen zoals de scholen en sportfaciliteiten. Belangrijker nog, is de koppeling tussen voorzieningen en de publieke ruimte. Vandaag zien we dat bestaande publieke ruimte vooral als parkeerruimte wordt gebruikt, net op die plaatsen waar veel mensen samen komen. Dit heeft een enorme impact op de beleving en ontmoetingsmogelijkheden in het dorp.



Structuurkaart
de ruimtelijke uitdagingen en kansen voor Elsloo

woonmilieus

Binnen de transformatieopgave vragen elk van deze woonmilieus een specifieke benadering over hoe er moet omgaan worden met het stedelijk weefsel. Uit verder ontwerpend onderzoek moet blijken welke ontwikkelingsstrategieën passend zijn binnen elke milieu.

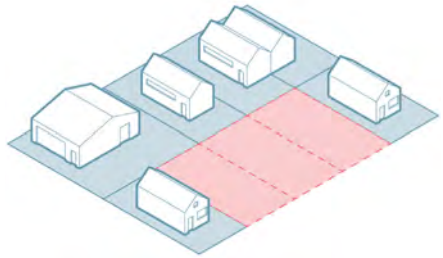


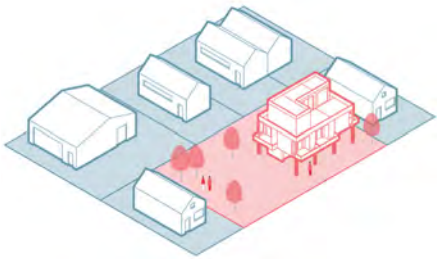
Opstart Fase 2
Ambities & toekomstscenario's

#transformeren vanuit gekarteerde kansen en uitdagingen

TOOLS VOOR WONEN

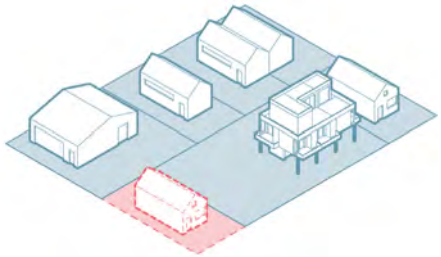
Rotatie

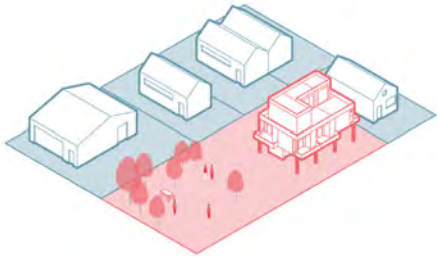




Er worden woningen gebouwd die voldoen aan de veranderende behoeften van bewoners. Zo zorgen we voor rotatie en doorstroming op de woningmarkt. Dit betekent dat huishoudens verhuizen naar een andere woning die beter voldoet aan hun woonnoden. Hierdoor komen er woningen vrij voor huishoudens die op dat moment beter in die woning passen.

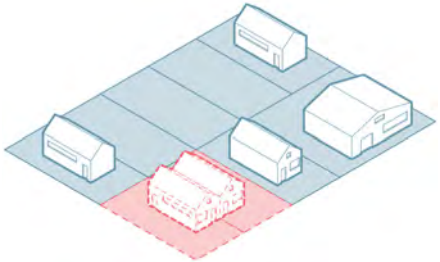
Sloop

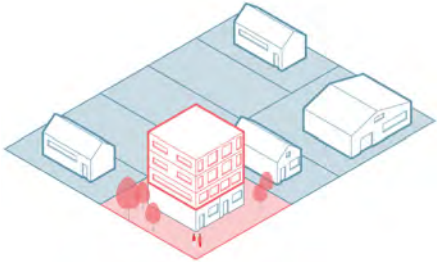




Kwetsbare woningen maken plaats voor nieuwe woningen en nieuwe publieke ruimte.

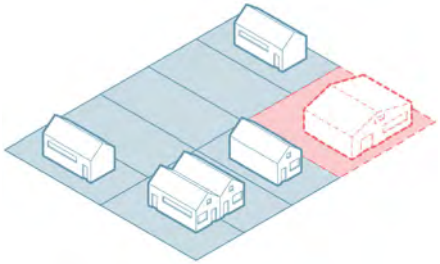
Transformatie

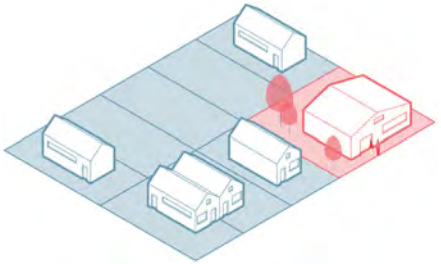




Sommige structuren hebben een potentieel voor transformatie in plaats van sloop. Door deze structuren te transformeren, blijft een deel van de herinnering aan het dorp behouden en worden doelen voor verdichting bereikt.

Hergebruik





Veel van de verlaten gebouwen, met name de erfgoedgebouwen, hebben de potentie om een nieuwe functie te herbergen, hetzij voor huisvesting of voor een dienst die het dorp mist.

ELSLOO **2030**



SCAN HIER!

WWW.GEMEENTESTEIN.NL/ELSLOO2030

ATELIER ROMAIN

Gemeente *Stein*

Brecht Vandekerckhove
Maarten Van Hulle
Laurens Van Hoek
Rana Bachir

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