ATELIER ROMAIN

Experimenteerwijken
WESTELIJKE MIJNSTREEK

Wijkatlas

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
Woonbehoefte in Elsloo 8
Een transformatievisie in 2 fases 12
Interactieve Werksessie 18

ANALYSE 23
Historische lezing 24
Thematische lezing 30
Landschap *31*
Wonen *36*
Voorzieningen + Bereikbaarheid *40*

CONCLUSIE & VERVOLG 43
Structuurkaart 44
Transformeren vanuit kansen en uitdagingen 50

BIJLAGE 55

INTRODUCTIE

Inleiding

Woonbehoefte in Elsloo

Demografische trends

Werksessie

INLEIDING

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

De ontwikkelingsrichtingen zijn vastgelegd voor de verschillende type buurten, volgens de "gemiddelde" kenmerken van deze buurten. Feitelijk zijn deze buurten onderling sterk verschillend. Deze ontwikkelingsrichtingen moeten 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.

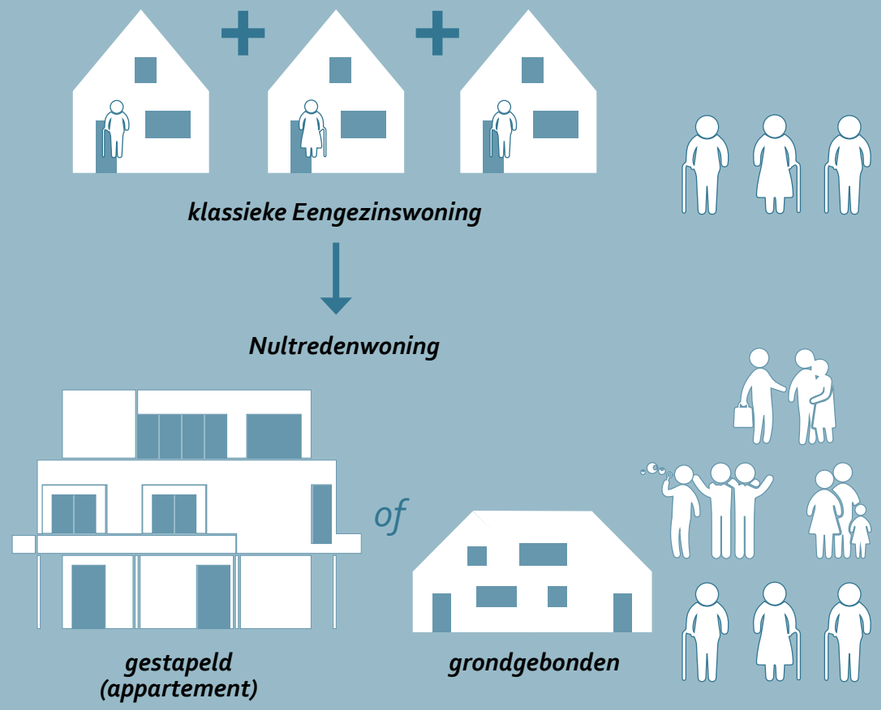
Daarom starten de gemeenten van de Westelijke Mijnstreek **experimenteerwijken** op om de volgende stap in het traject van de transformatievisie te zetten. Naast Urmond-Oost (werd opgestart in 2020) koos de gemeente ook voor Elsloo. Voor elke experimenteerwijk gaan we werken aan een ruimtelijke visie 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.

WOONBEHOEFTE IN ELSLOO

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

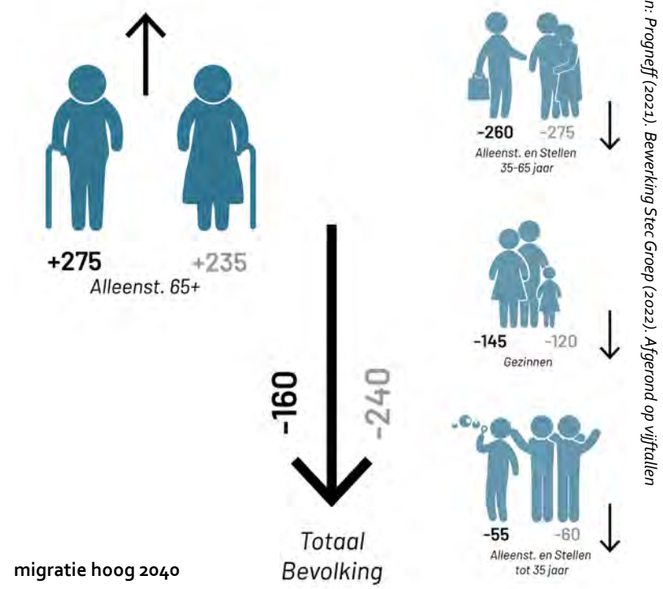
Dit wel zeggen dat de bevolking zal vergrijzen. Ouder wordende mensen hebben ook een andere woonbehoefte dan jonge starters en gezinnen. Hier schuilt een grote uitdaging aangezien het overgrote deel van de woningen in Elsloo eengezinswoningen met een verdieping zijn. Deze zijn weinig aangepast aan de behoeftes van ouderen. We moeten dus in de toekomst meer nultredenwoningen bouwen om een antwoord te bieden op deze opgave, zowel in de koopmarkt als private huur- en sociale huurmarkt. Nultredenwoningen kunnen grondgebonden zijn maar ook gestapeld in de vorm van een appartement.

1 Woningbehoefteonderzoek Stein, Stec Groep (2022)

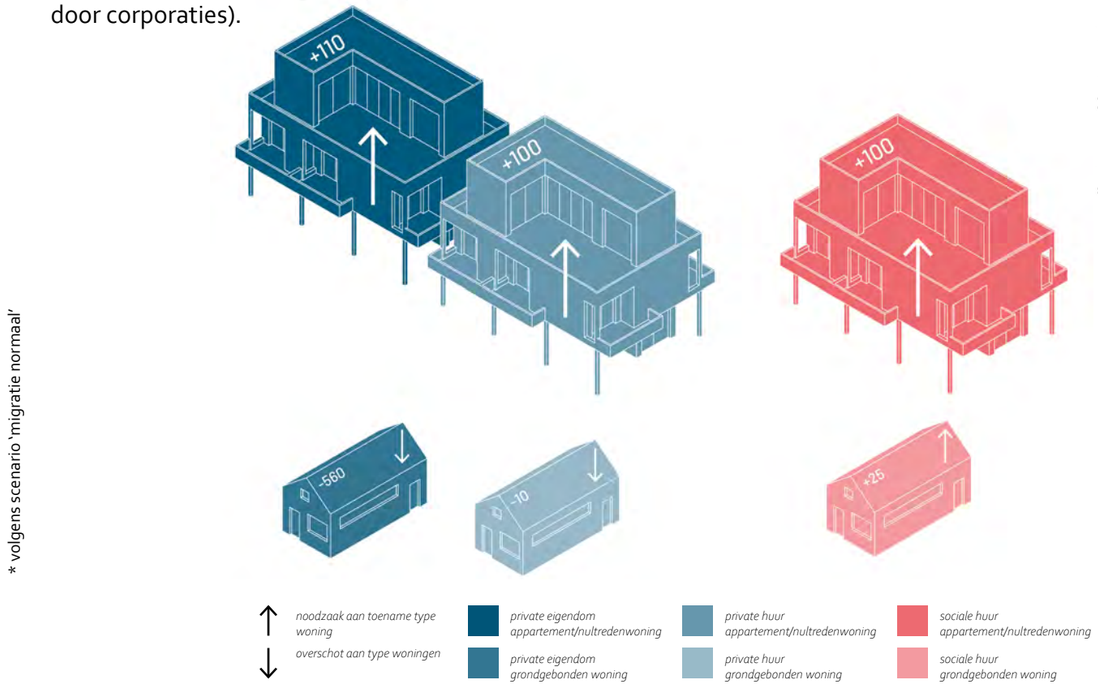


Doelgroepenontwikkeling Elsloo 2022-2040
De figuur rechts geeft weer hoe de bevolking zal evolueren tussen vandaag en 2040 in Elsloo. Zowel bij een normale als bij een mogelijk sterke migratie, zullen de trends in alle type huishoudens dalen met uitzondering van de 65-plussers. Bij deze laatste groep zien we een grote stijging.

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



Bron: Prognefj (2021). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen



Bron: Prognefj (2021), WoON2015 & WoON2018, LMW (2019). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

* volgens scenario 'migratie normaal'

Lopende projecten en vraagstukken

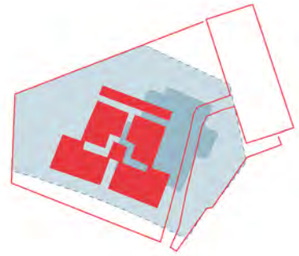
Er beweegt veel binnen Elsloo op vlak van wonen. Woningbouwcoöperaties en ontwikkelaars maken werk van verschillende bouwprojecten om op korte termijn een deel van de vraag naar extra woningen te kunnen beantwoorden. Deze woonprojecten hergebruiken meestal plekken in de wijk die leeg zijn komen te staan, bijvoorbeeld twee voormalige schoollocaties en een binnengebied in de Stationsstraat.

Naast deze lopende projecten, zijn er nog wel enkele vraagstukken die spelen: het bij elkaar brengen van voorzieningen op 1 plek (bv. aan het Dorine Verschureplein), de inrichting van de publiek ruimte, … Het zijn een paar voorbeelden die een effect kunnen hebben op de leefkwaliteit van Elsloo. Vooral de rol van het Dorine Verschureplein is een belangrijk aandachtspunt. Deze lopende projecten en vraagstukken dienen dan ook te passen in een langetermijnvisie.

Bron: Gemeente Stein

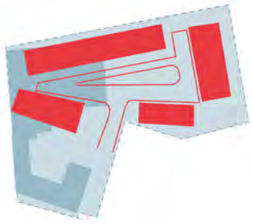
Lopende projecten

CPO Meerdel

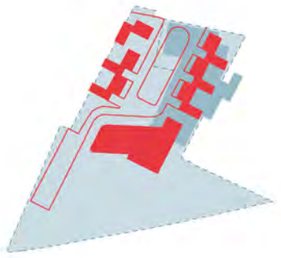


Elckerlyc

Poolster



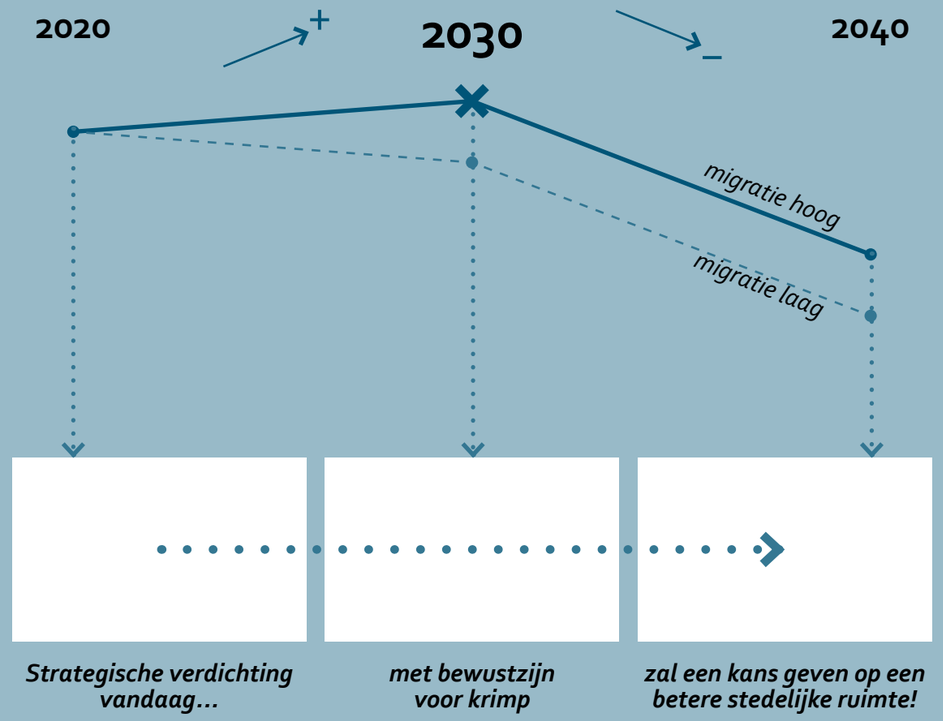
BTL terrein Stationsstraat



Stationsstraat 170

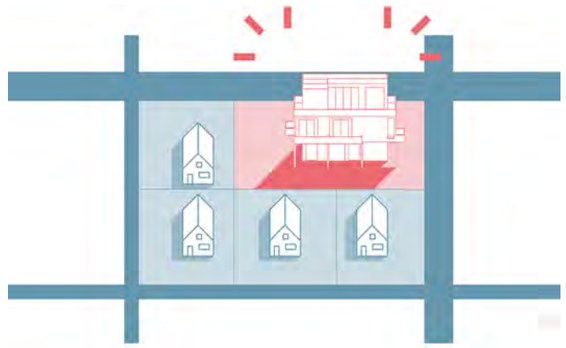
EEN TRANSFORMATIEVISIE IN 2 FASES

Naast de behoefte in een andere type woningen dan de klassieke eengezinswoning met verdieping, schuilt er op lange termijn nog een andere uitdaging die bepalend gaat zijn voor de beleving, de leefkwaliteit en de woningmarkt in Elsloo. Uit bevolkingsprognoses van de provincie blijkt dat de bevolking binnen de verschillende gemeenten van de westelijke mijnstreek gaat dalen. Dit is op korte termijn nog niet voelbaar. Vermoedelijk stijgt het aantal huishoudens de komende 10 jaar nog licht tot een kantelpunt wordt bereikt. Het is dan ook belangrijk dat we voorbereid zijn op deze demografische trend. We bouwen vandaag woningen om een antwoord te bieden op de huidige vraag maar steeds met het idee dat er in de toekomst ook weer woningen zullen verdwijnen. Indien er effectief krimp is in de toekomst, dan halen we gericht woningen uit de markt. Dit doen we op de meest strategische plaatsen. Dit betekent dat we woningen weghalen op die plaatsen waar we betere andere functies voorzien om de leefkwaliteit in de wijk te verhogen. Denk maar aan extra groen, ontmoetingsruimte of ruimte voor water.

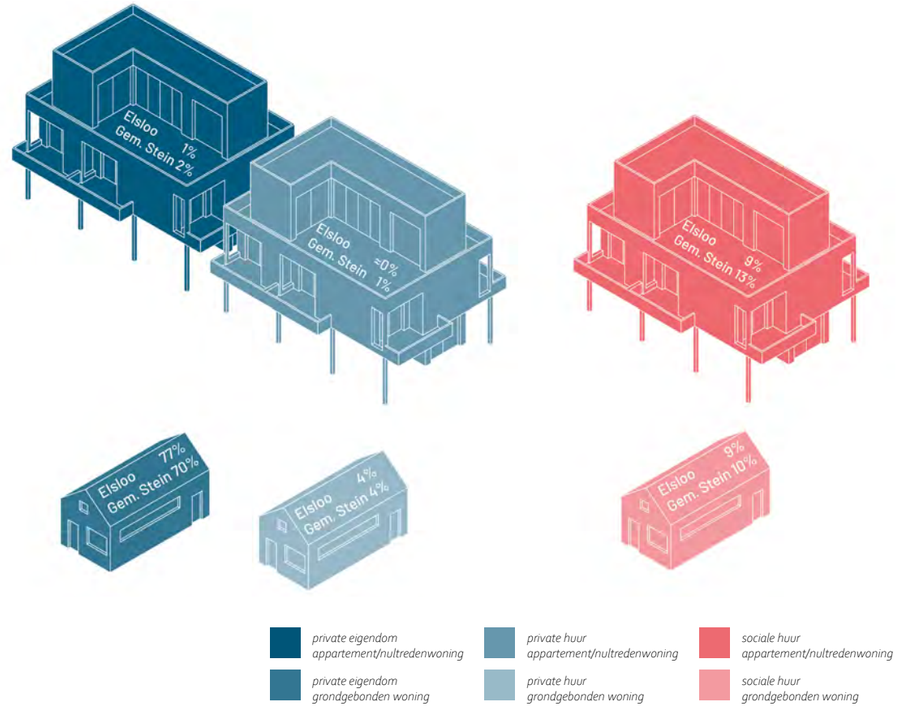


2022

Uitdagingen voor de komende jaren



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



Bron: LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2022)

Fenomenen die gepaard gaan met bevolkingskrimp

Afnemende middelen

Verouderende bevolking

Verlies van eigendomswaarde

Vervallen en verlaten gebouwen

Onderbenutte infrastructuur

Onderinvestering in de stedelijke ruimte

Bron: Squarel: Positively Shrinking (2020)

Anticiperen

op bevolkingskrimp

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

Naast het financieel-economisch aspect, heeft dit ook en bovenal gevolgen op de leefbaarheid van de wijk. We haalden al eerder aan dat de bevolking steeds ouder wordt en alleenstaanden en stellen van 65-plus jaar het enige type huishouden is dat gaat stijgen in aantal. Mensen worden meer hulpbehoevend en hebben meer en meer behoefte hebben aan kwaliteitsvolle ontmoetingsruimte. Om de zelfredzaamheid van mensen zo lang mogelijk te garanderen en vereenzaming tegen te gaan, moet er zeer gericht geïnvesteerd te worden in levensloopbestendige woningen binnen het bereik van accommodaties, dagdagelijkse functies (zoals boodschappen doen) en laagdrempelige ontmoetingsplekken in de publieke ruimte (een afdakje, bankjes, een gedeelde moestuin, ...).

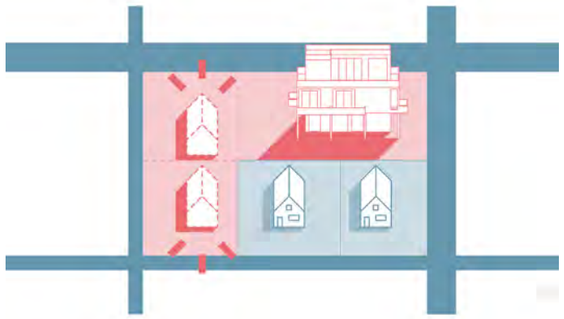
Transformatie is daarom noodzakelijk en dient zeer strategisch en gericht te gebeuren. Hier moet vandaag al werk van gemaakt worden. We bouwen namelijk voor de bewoners van morgen. In een eerste fase moet er daarom gericht verdicht worden om tegemoet te komen aan de woonbehoefte van morgen. Dit betekent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

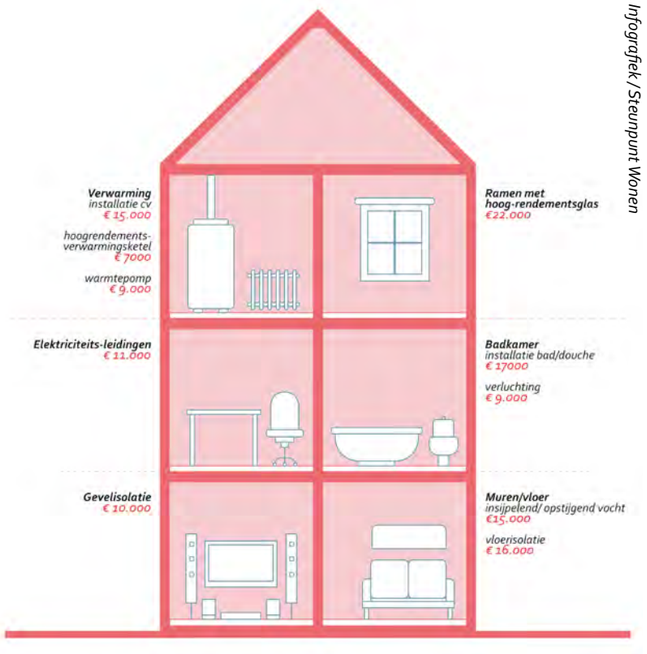
Door rekening te houden met de trends, kunnen we zaken die een negatieve impact hebben op de wijk vermijden.

2030

Kantelpunt

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





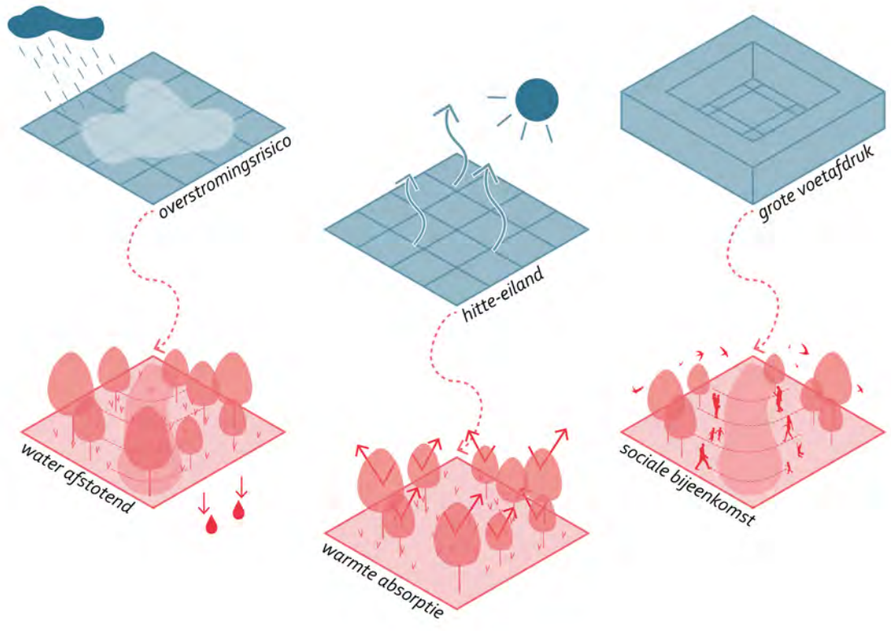
Bron: DS Infografiek / Steunpunt Wonen

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

2040

Anticipaties en kansen

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



INTERACTIEVE WERKSESSIE

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

Tijdens de kerngroep kwamen verschillende sleutelfiguren samen. Dit waren onder andere lokale zorgverleners, het Dorpsplatform Elsloo, de Huurdersbelangenvereniging, ondernemersvereniging, de wooncorporatie en de gemeente. Later op de avond deelden we ook onze eerste bevindingen met de bewoners. Vervolgens konden bewoners in kleinere groepen rond de tafel hun lokale expertise met ons delen. Deze input geeft een extra laag op onze analyse en brengt de beleving van Elsloo verder in kaart. Het geeft inzicht over de bezorgdheden binnen Elsloo en wat bewoners belangrijke elementen vinden die behouden moeten worden.

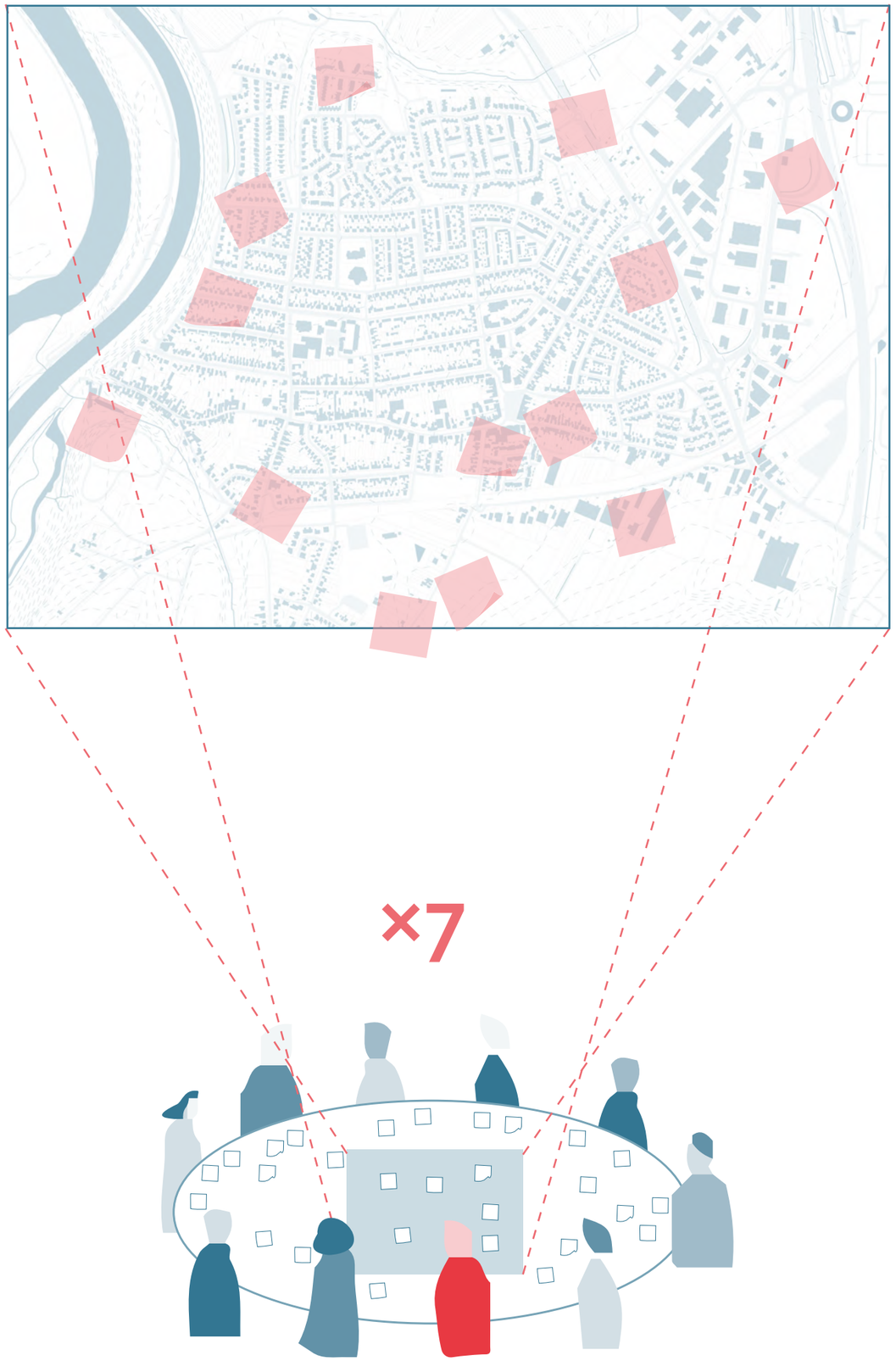
Maaslandcentrum
23.03.2022

Bron: Eigen Opname

1# Kerngroep Sessie

Bron: Eigen Opname

2# Eerste Bewonerssessie



Urdal! Hidden Treasure
Industrie + A2 te dicht op het dorp geur en geluid Chemelot
meer inzetten op water opvangen hergebruiken
meer groen in de straten en wegtracé aanpassen
te weinig betaalbare woningen
Kerk?
Sporthal? Slopen?
Senioren in een groene context met een gedeelde tuin. Gedeelde auto's?
Woningen van de oorlog: moeilijk te onderhouden
oude dorpskern met natuur, architectuur en sociaal leven
Sporthal naast Basisschool
plein als huiskamer
Elsloo ligt centraal in de regio en is goed verbonden met autowegen
Aelserhof
rondje wandelen langs het kanaal, kasteel, bos en de ijsboerderij
Raadhuisstraat: geen fijne straat voor senioren
Groenzone aan historisch lint: geen dagdagelijkse functie vandaag
Deel van de bestrating Plein vervangen door grastegels
Minder auto's en meer groen op plein! Ook bankjes en ruimte voor horeca
Terrein achter de stationsstraat centraal park van Elsloo?
autovrije zone rond de 2 basisscholen
Zone nabij begraafplaats: mogelijKheden voor trasformatie?
Oldtimer stalling: hele driehoek: mooie ruimte om parkeerprobleem op te lossen?
1-richtingsverkeer is goede ontwikkeling, mag nog meer
Vroeger tennisvelden aan kasteelpark
Mooie plek voor sport in Elsloo
Scouting aan Voetbalcomplex
Catstop Wandelgebied
Sportaccomodaties: meer centraliseren?
wandelpaden beter maken
Scouting en Buitengebied
Kerngroep Feedback
Bewoners Feedback

ANALYSE

Historische lezing

Thematische lezing

HISTORISCHE LEZING

Een historische lezing helpt ons om meer inzicht te verkrijgen over de situatie van de wijk nu. We brengen de evolutie van de wijk in de vorige eeuw in kaart. Via deze historische lezing willen we leren uit het verleden en lessen trekken naar de toekomst toe. In feite vertelt het ons:

Hoe is Elsloo ontwikkeld?

Op de Berg

1920

Julianakanaal

1950

Na-oorlogse Wijken

1970

Industriële Expansie

2000s

Conclusies

1920

Bron: TopoTijdReis 1920

bestaande gebouwen

opmerkelijke verandering

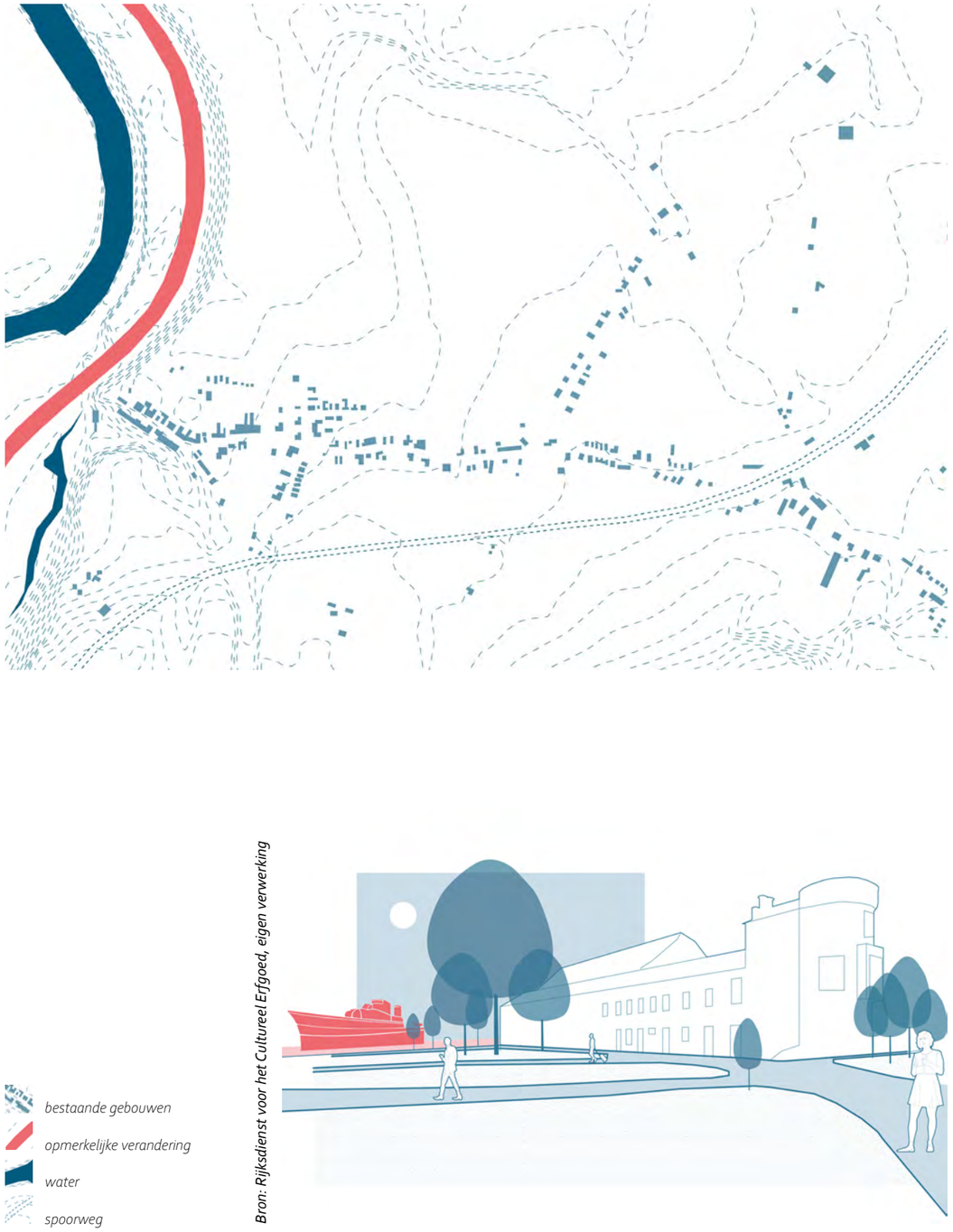
water

spoorweg

Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, eigen verwerking

De kerk is gebouwd op de terrasrand van de Scharberg en kijkt uit over de Maasvallei. De positie van de kerk is doordacht gebeurt. Door zijn ligging boven het Maasdal in het westen en boven het dal van de Slakbeek in het zuiden biedt de locatie weidse uitzichten over de omgeving.

1950



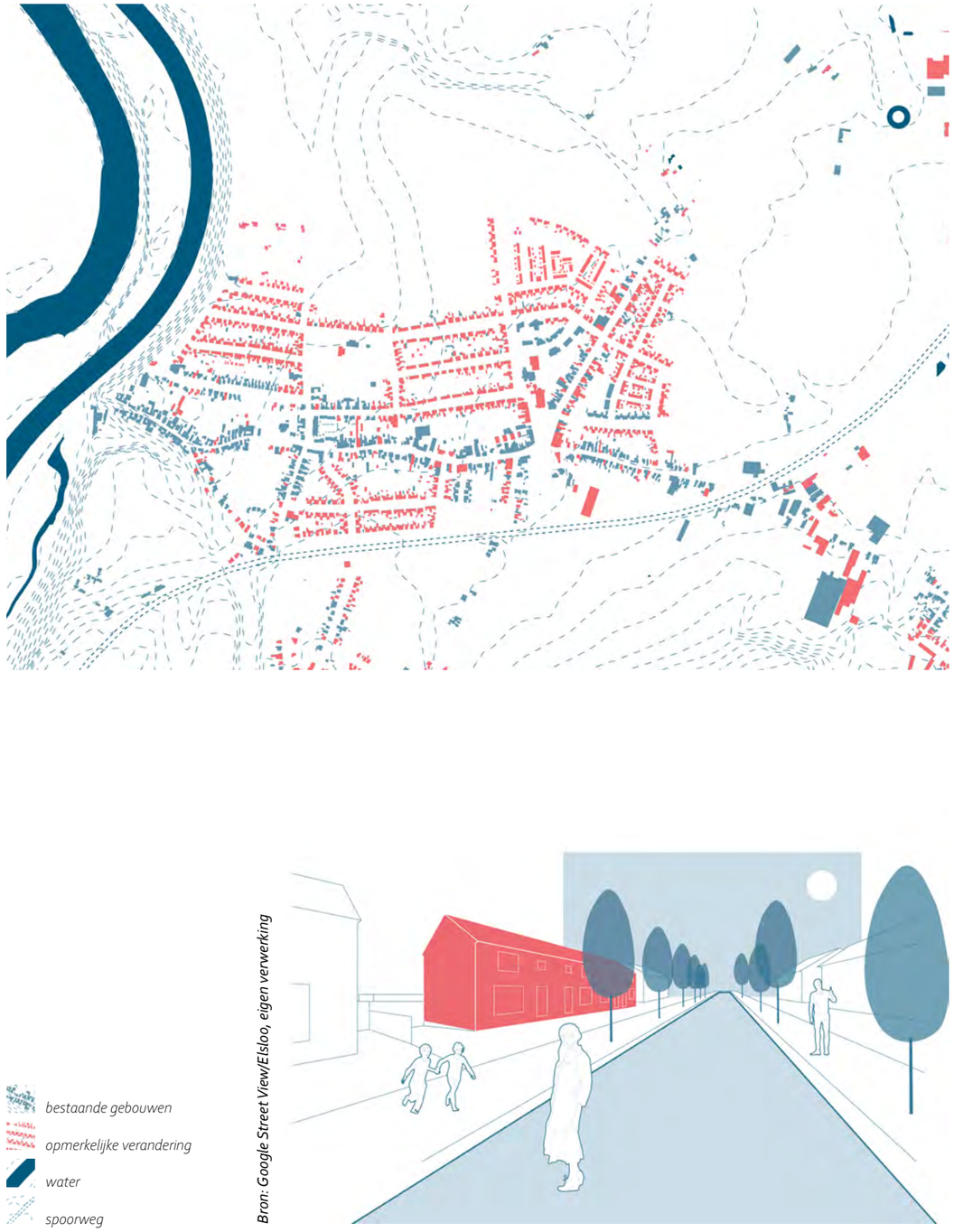
Bron: TopoTijdReis 1950

Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, eigen verwerking

bestaande gebouwen
opmerkelijke verandering
water
spoorweg

Met de aanleg van het Julianakanaal moest het westelijke deel ('Op de Berg') van de kern verdwijnen en worden teruggebouwd (dit gebeurde in de Julianastraat en de Jurgensstraat). Elsloo ontwikkelde zich verder oostwaarts langs de Stationsstraat richting de spoorwegovergang naar Beek en langs de Koolweg (de route naar de staatsmijn Maurits).

1970



Bron: TopoTijdReis 1970

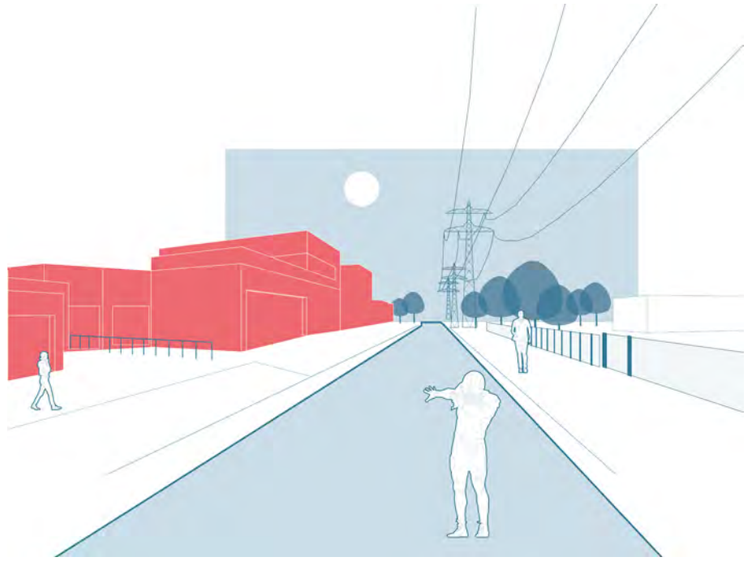
Bron: Google Street View/Elsloo, eigen verwerking

bestaande gebouwen
opmerkelijke verandering
water
spoorweg

Het naoorlogse tijdperk vereiste een sterke en snelle uitbreiding van de woningvoorraad. Dit heeft vaak geleid tot minder kwalitatieve woningbouw. Deze huizen breidden uit in de vorm van bouwblokken die voornamelijk gedefinieerd werden door wegen en niet zozeer door de logica van het landschap, wat in het verleden wel het geval was.

2000s

Bron: TopoTijdReis 2000-19



Bron: Google Street View/Elsloo, eigen verwerking

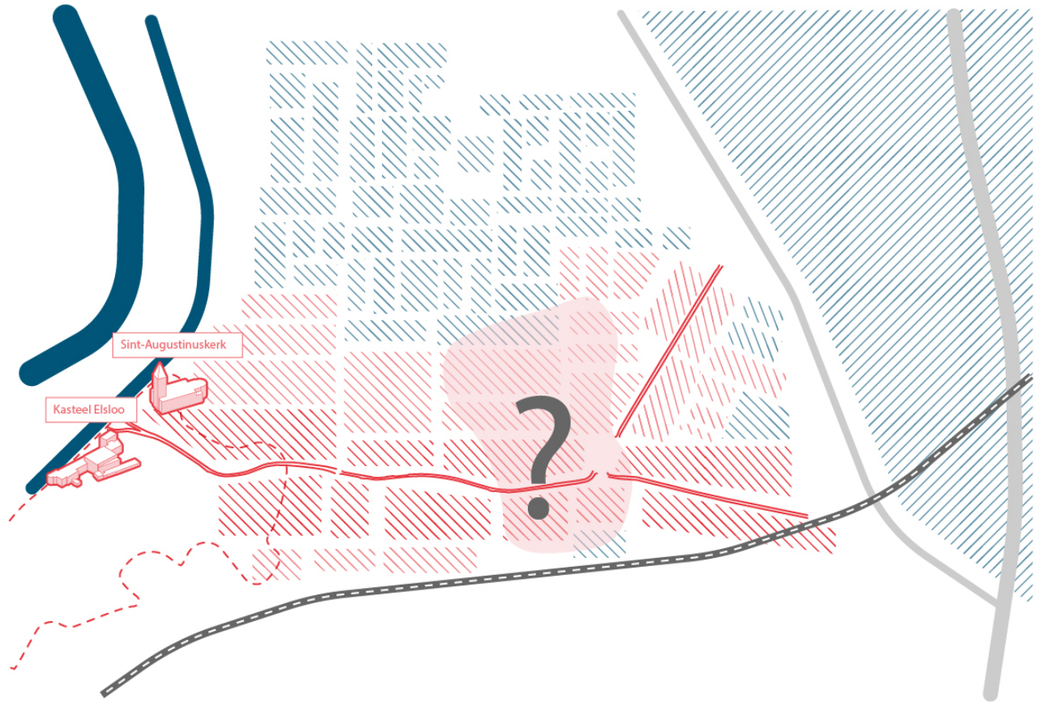
bestaande gebouwen

opmerkelijke verandering

water

spoorweg

Na het begin van het nieuwe millennium breidde de industrie zich opmerkelijk uit. Er ontstonden agglomeraties van grootschalige structuren samen met zware infrastructuur om de bedrijvigheid te bedienen.



voor 1945

1945-1970

1970-nu

water

historische lint

spoorweg

Conclusies

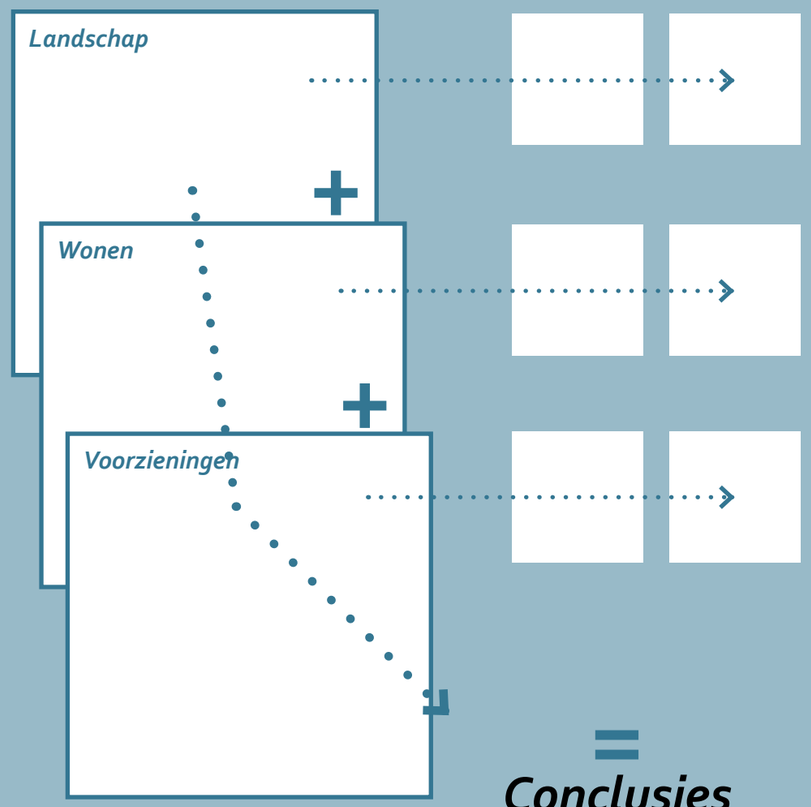
Ter conclusie van de historische lezing konden we een schets opmaken die de belangrijkste historische structuren weergeeft. Deze structuren zijn nog steeds zeer voelbaar en kenmerken de identiteit van Elsloo.

De wijk kenmerkt zich door haar unieke cultuurhistorisch karakter. Samen met de historische kern van Urmond is Elsloo aangeduid als rijksbeschermd dorpsgezicht. Binnen deze zone zijn een aantal rijksmonumenten aanwezig waarvan de Augustinuskerk, het kasteel van Elsloo de twee meest markante zijn. De bescherming van Elsloo is van rijksbelang vanwege de agrarische lintbebouwing in de Maasberg, Op de Berg, Dorpsstraat en de Raadhuistraat en de schilderachtige ligging in de helling van het Maasdal. Aansluitend op het beschermd gezicht heeft de gemeente nog een deel van de Raadhuisstraat als zeer waardevol aangemerkt vanwege de nog aanwezige huisweiden, die het agrarische karakter ondersteunen. Deze huisweiden, vormen groene binnengebieden achter de bebouwing. Door de rationele bouwblokken-structuren die tot stand kwamen na de tweede wereldoorlog is het historische lint als een organische as nog zeer kenbaar. Deze structuren zijn ook naar de toekomst toe sturend voor de transformatie van Elsloo. Andere - eerder grensstellende - structuren hierin zijn het Julianakanaal, de spoorwegen en de Steinderweg.

De gespreide ligging van het historisch lint en het Dorine Verschurenplein en de uitbreiding naar het noorden maakt het vandaag weliswaar moeilijk om een éénduidig centrum aan te duiden.

THEMATISCHE LEZING

Naast het ophalen van lokale expertise bij de bewoners en een historische lezing, maken we voor deze wijkatlas een reeks aan kaarten die ingaan op specifieke thematieken. Hierin leggen we de focus op landschappelijke structuren, de status van de huidige woonvoorraad en het voorzieningenniveau. Het doel is om een heldere 'foto' van de wijk te krijgen waarbij we een goed begrip hebben over de kansen en knelpunten die vandaag spelen binnen de wijk. Door de verschillende kaarten op elkaar te leggen hopen we eveneens belangrijke structuren te onderscheiden die sturend kunnen zijn voor mogelijke transformaties in de toekomst. Deze mapping onderbouwen we verder met input die we hebben verkregen van de bewoners alsook informatie die we verkregen van de gemeente Stein inzake visies en onderzoeken die al eerder werden uitgevoerd.



LANDSCHAP

Landschapsstructuur

De grenzen van Elsloo met het buitengebied worden gevormd door enkele grootschalige infrastructurele structuren: het Julianakanaal in het westen, de spoorweg in het zuiden en het Businesspark Stein in het oosten die op zijn beurt wordt afgesneden door de A2. Toch zijn er enkele zeer landschappelijke raakvlakken. Zo is er het groengebied van het Urdal in het noorden die interactie aangaat met de nieuwste woonontwikkelingen en het kasteeldomein in zuidwesten die wordt gevolgd door het Elsloërbos.

Doorheen de tijd hebben kunstmatige ingrepen een grote invloed gehad op het landschap in de Westelijke Mijnstreek. Grote lijnvormige infrastructuren hebben de verschijningsvorm en de samenhang van het landschap drastisch veranderd. Specifiek voor Elsloo had dit een grote impact voor het historisch lint. De oude kern met een aantal woningen, het gemeentehuis en de school moest worden afgebroken. De parochiekerk kwam geheel aan de rand van het oude Elsloo te liggen. Vanaf die tijd breidde het nieuwe Elsloo zich uit naar het oosten. De steilrand van het kanaal is zeer markant, evenals de hoogteverschillen bij de Maasberg. Het Julianakanaal werkt als een

Bron: prvlimburg.nl_Topografie_Top10NL_Terrein Top10NL_Terrein_Vlak

visuele barrière doordat de dijken hoog en recht het landschap en oude structuren prominent doorsnijden. De belevingswaarde vanaf de hoogte van dijk en bruggen geven het gebied daarentegen een eigen belevingswaarde met uitzichten over het vlakke land. De uitzichten vanaf de zandruggen en de hooggelegen, oude kernen Stein en Elsloo zijn zeer bijzonder. Prominent onderdeel van de oude dorpskern van Elsloo is de historische buitenplaats rondom Kasteel Elsloo en het kasteel zelf.

Verder typerend voor de structuur van Elsloo is de barrière-werking van de spoorlijn Maastricht-Eindhoven (met station Beek-Elsloo) en de A2 met bedrijvenzone (Businesspark Stein). Ten zuiden van Elsloo, net over de spoorweg ligt Catsop, die op haar beurt dan weer wel rijkelijk is omgeven door het waardevol open heuvellandschap. Specifiek wordt het landschap hier getypeerd door de waardevolle holle wegen en de graften. In het noorden van Elsloo grenst de wijk aan het Urdal. Dit beekdal vormt een onderdeel van de 'groene ring rond Stein'. Recent werd het landschapsplan 'Urdal/ Elserveld' opgemaakt. Dit moet dienen om de landschappelijke structuren en ecologische kwaliteiten te versterken. Ook wordt er gekeken om meer ruimte voor waterbuffering te maken.

Binnen de gemeente Stein zijn diverse belangrijke natuurgebieden die onderdeel vormen van het nationaal natuurnetwerk (voorheen bekend als de Ecologische Hoofdstructuur). Het gaat daarbij onder andere om het hellingbos tussen Elsloo en Geulle en het Grensmaasgebied. Sommige van deze gebieden vallen onder een internationaal beschermingsregime door een aanwijzing als Natura 2000-gebied. Voor de structuurvisie zijn met name de doorgaande structuren en verbindingen van belang.

Hoewel de wijk grenst aan verschillende kwaliteitsvolle landschappen is de aanwezigheid van groen in de wijk zelf eerder beperkt. Hierdoor kan de wijk zich ook moeilijk onderscheiden van de andere wijken in de gemeente. De vele verstening is opvallend in de naoorlogse wederopbouwwijken waar weinig tot geen betekenisvolle groenzones te bespeuren zijn. We zien weliswaar beterschap ten noorden van de Drossaert de Sauvetstraat waar verschillende groene vingers de meest noordelijke gelegen woonzones doorsnijden. Ook in de nieuwste ontwikkelingen zien we eerder een genereuze houding naar de noordelijk gelegen bosstructuur.

De overmatige verstening zet zich bovendien ook voort in de private voortuinen in de hele wijk.

Landschapsplan Urdal-Elserveld

Topografie

Elsloo ligt aan de noordrand van het plateau van Schimmert. De kernen Stein en Elsloo liggen op het middenplateau tussen de steilrand van het hoogterras en de Maas met Julianakanaal. Typerend zijn de grote hoogteverschillen langs de Maas ter plaatse van de historische kernen van Elsloo en Stein en in mindere mate Oud-Berg en Oud-Urmond. Deze plekken vertegenwoordigen een buitencategorie Maasdorpen.
Bij Catsop en Ter Hagen begint de overgang naar het heuvellandschap van Zuid-Limburg wat zich manifesteert in de vorm van de uitlopers van droogdalen, steile hellingen en graften. Dit deel van het gemeentelijke grondgebied is daarmee gelegen binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Kijken we naar de topografische kaart, dan zien we een van deze droogdalen centraal door Elsloo kruisen. Het stedelijk weefsel ligt over de droogdalstructuren zonder dat deze nog herkenbaar zijn. Ten zuiden van Elsloo is een hoger gelegen punt op de heuvel, een uniek element in het landschap.

Bron: prvlimburg.nl _Landschap_Landschapstypen

Overstromingsrisico

Voor het thema water geldt dat naast de uitvoering van de Grensmaasprojecten voor hoogwaterbescherming en natuurontwikkeling, de beken en droogdalen binnen de gemeente Stein belangrijk zijn als drager van het landschap. Ze hebben een belangrijke functie voor de afvoer en retentie van hemelwater en klimaatadaptatie. Onderstaande kaart toont de lokale wateroverlast die kan optreden in Elsloo bij een regenbui die onder het huidige klimaat circa 1 keer in de 100 jaar voorkomt. Door klimaatverandering komen deze buien weliswaar frequenter voor.

Als er niet op een duurzame en klimaatadaptieve manier wordt omgesprongen met steeds meer hevige regenval, kan door de topografie grote delen van de wijk te maken krijgen met wateroverlast. Deze overlast manifesteert zich dan voornamelijk in een centrale as doorheen de wijk ter hoogte van het droogdal. Ook de Raadhuisstraat kent een groter overstromingsrisico. Met het oog op het ontwikkelen van een ruimtelijke visie voor een toekomstbestendige wijk houden we dus ook rekening met klimaatadaptatiemaatregelen om te anticiperen op de gevolgen van hevige regenbuien.

De gemeente heeft hiervoor al een visie uitgedacht waar het via strategische ingrepen antwoord biedt op mogelijke wateroverlast.

Hemelwatervisiekaart

Omdat de overstromingsrisicokaart (weliswaar opgemaakt op Rijksniveau) de grote omvang van het risico laat zien, werkte Elsloo aan een Hemelwatervisiekaart om dit probleem aan te pakken door middel van een reeks strategieën. Deze strategieën worden gepresenteerd met technische oplossingen. Het gaat van zoneringen om water te infiltreren of ondergronds afvoeren tot het aanleggen van nieuwe watergangen. Hierbij rijst de vraag over mogelijkheden om deze om te zetten of te koppelen aan hoogwaardige stedelijke ruimte in functie van noodzakelijke transformaties binnen Elsloo.

overstroombaar gebied

verstedelijkt gebied

water

Bron: klimaateffectatlas.nl_Fysieke gevolgen_Waterdiepte bij hevige bui 140mm 2 uur

Infiltreren

Ondergrondse afvoeren

Watergang versterken

Nieuwe watergang

Nieuwe afvoerrichting

Bron: SWECO_Hemelwatervisiekaart Stein

WONEN

Ouderdom gebouwen

Op de kaart hieronder met de ouderdom van de gebouwen is het historisch lint nog sterk aanwezig. Dit komt door de zeer organische structuur en de aanwezigheid van veel beeldbepalende en cultuurhistorische gebouwen van voor 1945. Door de aanleg van het Juliankanaal en de ligging van de spoorweg, is Elsloo vanaf de Tweede Wereldoorlog vooral naar het noorden gegroeid. Vanaf dan groeide het bebouwingslint uit tot een grotere kern.

In het algemeen wordt gesteld dat de woningen uit de wederopbouwperiode (1945-1970) snel en goedkoop werden ontwikkeld om de woningnood op te vangen. De energetische kwaliteit van dit deel van de woningvoorraad is algemeen gezien lager dan de woningen uit latere periodes. Door hun overwegend lagere kwaliteit[1] op vlak van energie en levensloopbestendigheid behoren zij daarom ook tot het meest kwetsbare deel van de woningvoorraad.

1 Dit is een algemene vaststelling voor woningen uit deze periode. Uiteraard kunnen er individuele woningen zijn met een kwaliteitsverhoging omwille van een renovatie.

Bron: pdok.nl_ Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), Historische weggen Topotijdreis 1945

WOZ-waarde

De kaart toont de WOZ-waarde van de gebouwen[1] uit de periode 1945 en 1970. De categorie in het donkerrood heeft de laagste WOZ-waarde (tussen € 100.000 en € 125.000). Wanneer krimp zich zou voordoen in de toekomst, kunnen we stellen dat de leegstand hoogstwaarschijnlijk eerst het deel van de woningvoorraad zal treffen uit de periode 1945-1970 en met een lage woz-waarde. Dit hangt uiteraard ook af van specifieke factoren per woning (bv. of de woning al dan niet te koop wordt aangeboden).

1 Zowel woningen als gebouwen met een andere functie.

Bron: wozwaardeloket.nl

Woontypologieën

Zoals de kaart laat zien, zijn het merendeel van de woningen in Elsloo grondgebonden eengezinswoningen met een verdieping. Ze nemen bijna 90% van het woninglandschap in beslag. De woningen die vanaf de jaren '60 werden ontwikkeld zijn over het algemeen grondgebonden twee-onder-een-kappers. Deze type woningen zijn in het algemeen niet zorggeschikt en voldoen niet aan het nodige comfortniveau.
Met het oog op de vergrijzing ligt daarom ook een grote uitdaging in het levensloopbestendig maken van particuliere koopwoningen. Het voorzien van nultredenwoonvormen is cruciaal om te beantwoorden aan de toekomstige woonbehoeften in de wijk.

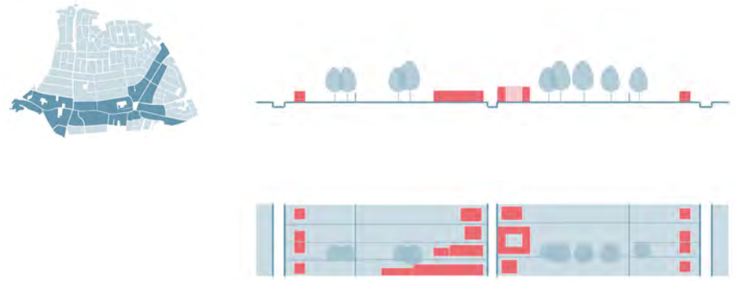
Er mag dan misschien niet veel diversiteit zijn in het woonaanbod, toch zijn er verschillende woonmilieus te detecteren. We onderscheiden hier vier verschillende milieus: omgeving historisch lint, naoorlogse uitbreidingswijken, bloemkoolwijken en tot slot de meer exclusieve verkavelingswijken. Dit onderscheid is gebaseerd op de morfologie, de dichtheid, de dominante woonvorm en de relatie die de woningen hebben met de publieke ruimte.

Bron: pdok.nl_ Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

eengezinswoning

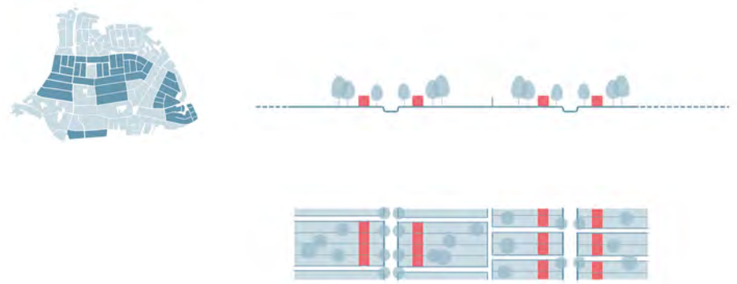
meergezinswoning

Omgeving historisch lint



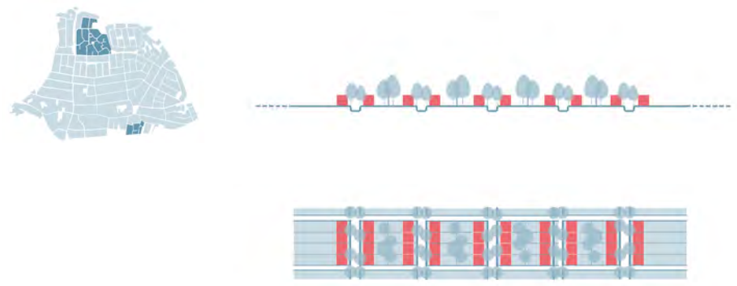
In het **historische lint** is het straatbeeld eerder gevarieerd en bezit het vanzelfsprekend een groot aantal beeldbepalende gebouwen. De voorgevels grenzen in de meeste gevallen rechtstreeks aan de straat. Ze bezitten ook vaak lange privétuinen die raken aan nieuwere woningen.

Naoorlogse uitbreidingswijken



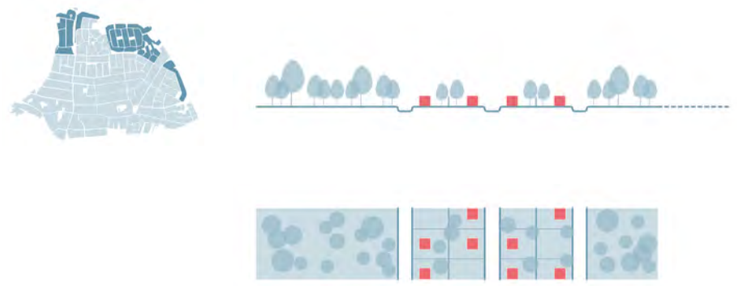
De naoorlogse uitbreidingswijken hebben een homogeen karakter door de herhalende ontwikkeling van hetzelfde woningtype.
Het gaat hier dan vooral om eengezinswoningen in groepen van 2 tot 4 wooneenheden. Deze woningen hebben een voortuin en grenzen meestal aan brede straatprofielen. Een groot aandeel heeft ook een eigen oprit en garagebox. Zeer eigen aan deze type wijken is het gebrek aan (groene) ontmoetingsruimte.

Bloemkoolwijken



De **bloemkoolwijken** zijn op plan direct te onderscheiden van de naoorlogse uitbreidingswijken door het stratenpatroon en de compositie van woningen. Woningen staan hier dichter bij elkaar en we zien een variatie in type voortuinen. Parkeerplaatsen worden hier meer gegroepeerd in tegenstelling tot de voorgaande wijken. Weliswaar zijn deze omgevingen zeer versteend en is de auto zeer dominant aanwezig. De weinige ontmoetingsplekken die er zijn, zijn niet betekenisvol ingericht.

Overige verkavelingswijken



Tot slot zijn er de meer **exclusieve verkavelingswijken**. De meesten hiervan zijn gebouwd na 2000. Deze wijken bestaan voornamelijk uit vrijstaande en grotere woningtypes. De woningen hebben in vormtaal een zeer individueel karakter door de diverse architectuur. Dit staat in contrast met de eerder benoemde wijken waar voornamelijk een eenheidsarchitectuur werd toegepast. De woningen bevinden zich daarnaast voornamelijk aan de rand van Elsloo. Bij de allernieuwste projecten merken we meer aandacht op de inrichting van de publieke ruimte en er wordt ook gezocht naar een meer divers woonaanbod.

VOORZIENINGEN + BEREIKBAARHEID

Voorzieningen en Publieke Ruimte

Elsloo beschikt over de nodige dagdagelijkse voorzieningen zoals scholen, supermarkten, sportzaal- en velden, het Maaslandcentrum, ... We zien dat deze voorzieningen zich op verschillende plekken in de wijk clusteren.

Ten eerste is er de cluster van voorzieningen ter hoogte van het Dorin Verschureplein en de Stationstraat. Hier bevinden zich zowel een supermarkt, horeca en andere detailhandelszaken. Aan de noordkant van het plein bevinden zich ook de Mariakerk en de daar achtergelegen scholen van het 'Kindcentrum Aelse'.

Een tweede belangrijke cluster bevindt zich ter hoogte van het Aelserhof met het medisch centrum, het woonzorgcentrum en de onderbouwschool. Ten zuiden van de sporen bevindt zich een sportcluster met tennisvelden en voetbalvelden.

Er staan bovendien verschillende transformaties in de lange-termijnvisie voor Elsloo. Het aantal scholen nam de afgelopen jaren al af met het verdwijnen van de voormalige Jenaplanschool Elckerlyc en de Poolster. Op beide locaties komen nieuwe woningen.

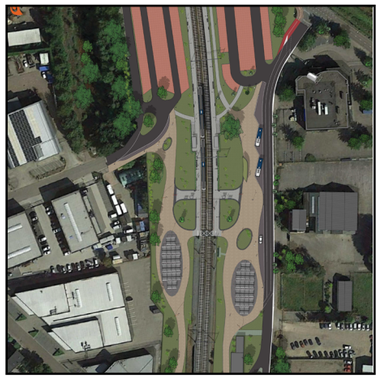
Bron: prvlimburg.nl_Topografie_Top10NL_Terrein Top10NL_Terrein_Vlak

Daarnaast wordt er nagedacht door de gemeente over een herorganisatie van de sport- en gymzaal. Beide gebouwen zijn verouderd. Met het oog op een toekomstbestendige sportinfrastructuur wordt nagedacht over het clusteren van beide functies in 1 volwaardige sportzaal. Deze noodzakelijke herorganisatie biedt kansen om de vrijgekomen plaatsen een nieuwe invulling te geven.

Ook de kerken vragen om een langetermijnvisie. In het oog van ontkerkelijking en het verminderde gebruik van kerkgebouwen door geloofsgemeenschappen wordt ook in Elsloo nagedacht over de functie van de twee kerken naar de toekomst toe. De gemeente start daarom met de opmaak van een visie op kerkgebouwen. De bedoeling hiervan is om mogelijkheden tot herbestemming te onderzoeken.

Hoewel de concentratie van voorzieningen aan het Dorine Verschureplein een grote kwaliteit biedt, valt tegelijkertijd op dat de publieke ruimte aan deze voorzieningen vooral dienst doet als parking. De ingebruikname van de ruimte door de auto belemmert het potentieel van een verblijfsruimte waar mensen elkaar aangenaam kunnen ontmoeten. Een mogelijke herbestemming van de Mariakerk aan het plein kan bovendien een opportuniteit zijn om een maatschappelijke functie in het gebouw te huisvesten en zo het plein nog levendiger te maken.

Daarnaast kan nog gesteld worden dat Elsloo zeer centraal gelegen is in de regio. Dit is een kwaliteit die ook sterk gewaardeerd wordt door de bewoners.



Ontwerpschets herinrichting Station Beek-Elsloo

Zo is er de aansluiting op de A2-snelweg en ook het station Beek-Elsloo ligt nabij. Van hieruit is er een rechtstreekse verbinding naar Maastricht en Sittard-Geleen. De gemeente maak momenteel een visie voor de herontwikkeling van de stationsomgeving zodat deze gebruiksvriendelijker wordt.

Tot slot kunnen we nog opmerken dat de buslijn, die vroeger langs het Dorine Verschureplein liep, sinds de herstructurering van het busnet niet meer tot in de wijk komt. De bus loopt nu enkel over de Steinderweg. Dit heeft een belangrijke impact voor de bereikbaarheid van het openbaar vervoer en dan specifiek voor minder mobiele doelgroepen.

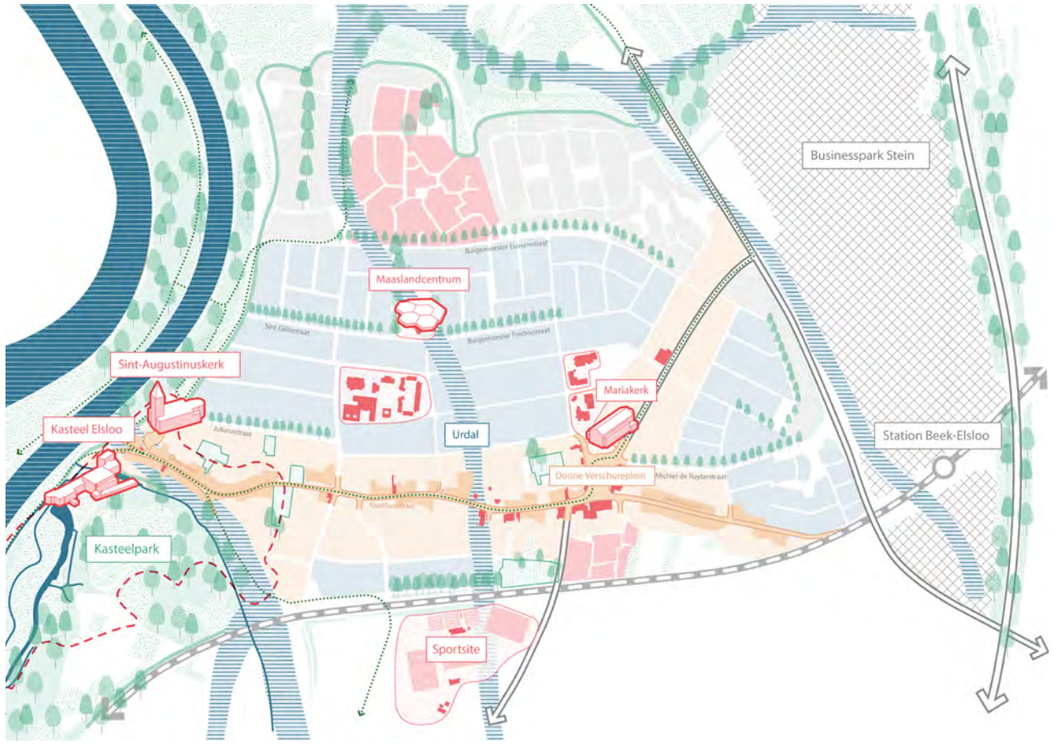
CONCLUSIE EN VERVOLG

structuurkaart

transformeren vanuit kansen en uitdagingen

STRUCTUURKAART

Via een historische lezing, thematische kaarten en gesprekken met stakeholders en geïnteresseerde bewoners, konden we 'foto' opmaken van Elsloo. Per lezing kwamen verschillende structuren naar boven die bepalend zijn voor de beeldvorming van Elsloo vandaag en die sturend zullen zijn voor de ontwikkelingen van morgen. Dit gaat van historische tot landschappelijke structuren, infrastructurele grenzen, type woonmilieus en herkennings- en ontmoetingspunten. Ter conclusie van deze wijkatlas, brengen we deze structuren samen in één kaartbeeld. Via deze weg vinden we knooppunten, opportuniteiten en wellicht uitdagingen tussen verschillende entiteiten. In de vervolgoefening is het belangrijk om ontwikkelingsmogelijkheden te toetsen aan deze structuren en zoeken we naar manieren hoe we via de transformatieopgave deze structuren kunnen vrijwaren, versterken of, als het nodig is, doorbreken.



01. Herkenningspunten

In Elsloo vinden we tussen het groot aantal beeldbepalende en cultuurhistorische gebouwen, een aantal markante gebouwen die de rest overstijgen. Zij vormen mee de identiteit van de wijk en zijn daarom vaste herkenningspunten. De meest belangrijke hierin zijn wellicht de Sint-Augustinuskerk, Het kasteel van Elsloo en de Mariakerk. 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. Naast cultuurhistorische gebouwen is er ook het Maaslandcentrum. Dit gebouw heeft geen bijzondere architecturale meerwaarde, maar is door zijn functie en schaal wel een belangrijke ontmoetingsplaats voor heel Elsloo. Hier dient gekeken te worden welke invloed nabijgelegen ontwikkelingen kunnen hebben op het centrum en/of de functie in zijn huidige vorm levensvatbaar is naar de toekomst.

02. Landschappelijke randen

Landschappelijk structuren omranden Elsloo in het noorden, zuidwesten en westen. Het kasteelpark, dat voor een groot deel al is beschermd als dorps-en stadsgezicht, herbergt de cultuurhistorische relatie tussen het historisch lint en het landschap. Een markante steilrand gevolgd door het kanaal en de Maas bakent Elsloo in het westen af. Ten noorden is er de Pasveersloot, een rijk bosgebied die een zachte overgang vormt tussen de laatste woonontwikkelingen van Elsloo. Bij de laatste zien we als veelbelovende strategie het binnen trekken van het landschap in de kern. De vraag luidt hoe we dit, in functie van de transformatieopgave ook op andere plekken kunnen doen.

03. Beschermd dorps- en stadsgezicht

Deze kern is aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht. Later werd ook de historische buitenplaats van het reeds beschermde kasteel en een gedeelte van het kasteelpark hierin opgenomen. De historische buitenplaats rondom kasteel Elsloo is van algemeen belang op basis van de samenhang tussen de waarde van beschermd dorpsgezicht, de gaafheid van de historische parkaanleg in Engelse landschapsstijl en de aanwezigheid van het hellingbos. Het is een vanzelfsprekendheid dat binnen de transformatieopgave deze zone bestendigd blijft in de huidige staat. Er dient wel nagedacht te worden wat de bestemming kan zijn van grootschalige cultuurhistorische gebouwen. De functie van de kerk kan bijvoorbeeld op termijn een vraagstuk worden.

04. Het historisch lint

Een lineaire historische vorm die vandaag nog heel voelbaar is. Deze begint in het beschermd dorps- en stadsgezicht en mondt verder uit tot het Dorine Verschurenplein. Ook buiten het beschermd gedeelte vinden we nog veel beeldbepalend gebouwen terug die voor 1945 gebouwd zijn. Hier

schuilt zowel een uitdaging als een kans binnen de transformatieopgave. Nieuwe ontwikkelingen mogen in geen geval een slechte impact hebben op de beeldwaarde van het lint. Deze uitdaging kan omgezet worden in een kans om via de juiste toepassing van ontwerpprincipes het lint te versterken aan de hand van architectuur met respect voor de cultuurhistorie. Hierbij kunnen banale en grootschalige woonontwikkelingen worden vermeden.

05. Droogdalen

Uit de topografische lezing zien we dat Elsloo centraal wordt doorsneden door een droogdal. Het is ook ter hoogte van deze structuur waar de watergevoeligheid het hoogste is bij hevige regenval. De gemeente heeft al een hemelwatervisie opgemaakt die technische strategieën oplegt aan de hand van infiltratiemogelijkheden en nieuwe leidingen om deze uitdaging aan te pakken. Hier luidt de vraag hoe, in het licht van de transformatieopgave, het droogdal als landschappelijke structuur kan worden opengewerkt tot in de kern en hoe stedelijke ontwikkelingen en de aanleg van publieke ruimte mee kunnen bijdragen tot het klimaatadaptief maken van Elsloo.

06. Voorzieningenclusters

Zoals bleek in de analyse, is Elsloo goed voorzien aan dagdagelijkse, recreatieve en maatschappelijke voorzieningen. Hierin zien we ook verschillende clusters waarin voorzieningen zijn gegroepeerd. Dit is goed voor de bereikbaarheid. Wat betreft accommodaties dient wel naar de toekomst toe kritisch nagedacht te worden over de mogelijke centralisatie van enkele voorzieningen zoals de scholen en sportfaciliteiten die hier en daar nog verspreid liggen. Belangrijker nog, is de koppeling tussen voorzieningen en de publieke ruimte. Vandaag zien we dat bestaande publieke ruimte vooral als parkeerruimte wordt gebruikt. Dit heeft een enorme impact op de beleving en ontmoetingsmogelijkheden in het dorp. Willen we in de toekomst naar een levendig dorp met laagdrempelige ontmoetingsruimte voor jong en oud? Dan moet er een beredeneerde koppeling gemaakt worden tussen publieke ontmoetingsruimte, voorzieningen en levensloopbestendige woningen. Op die manier bekomen we een levensloopbestendig woonmilieu waar een steeds ouder wordende bevolking op een zelfredzame manier gebruik kan maken van deze voorzieningen.

07. 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 kan we stellen dat sommige van deze zones juist een belangrijke bijdrage leveren aan het open en cultuurhistorisch karakter. Een van de zones worden zelfs benut bij jaarlijkse evenementen. Bij elk van deze groene tuinen moet kritisch worden gekeken naar het ontwikkelingspotentieel.

Naast de strategische waarde, moet ook de cultuur-landschappelijke en belevingswaarde van de bewoner voldoende in rekening worden genomen.

08. Belangrijke ontsluitingswegen

Naast de toegankelijkheid naar Elsloo te garanderen, hebben deze wegen ook een belangrijke grensstellende functie voor de wijk. Bovenlokaal verkeer bevindt zich voornamelijk op de A2 die daarnaast de grens vormt tussen de gemeenten Stein en Beek. De Steinderweg is dan eerder een gemeentelijke verbindingsweg tussen Elsloo, Nieuwdorp, Stein en Urmond. Tussen de Steinderweg en de A2 ligt het Businesspark Stein mooi afgebakend tussen de twee infrastructuren. De Steinderweg vormt daarnaast ook een afbakening van het woongebied binnen Elsloo. Voor de toegankelijkheid naar het Dorine Verschurenplein zijn de Michiel de Ruyterstraat en Koolweg twee belangrijke invalswegen. De Spoorstraat vormt op zijn beurt dan weer een belangrijke toegangsweg naar de sportsite en bij uitbreiding Catsop. Willen we Elsloo minder autogericht maken, dient er nagedacht te worden over de inrichting van de publieke ruimte en de infrastructuren. Hoe kunnen we er voor zorgen dat, mits een andere inrichting, de auto meer te gast is en de fietser en de wandelaar meer ruimte hebben om veiliger te bewegen?

09. Fiets- en wandelwegen

Willen we streven naar een duurzamer mobiliteitsprofiel waar de auto minder dominant wordt, dan moeten we aangename en gebruiksvriendelijke wegen voor fietsers kunnen garanderen. Vandaag loopt er een uitgebreid netwerk langs het Julianakanaal. Deze breidt uit door het historisch lint en splitst vervolgens ter hoogte van het kasteelpark richting Catsop en richting het Dorine Verschureplein. Ter hoogte van het Dorine Verschureplein gaat de route verder richting de Steinderweg. Een grote kans die hier schuilt, is om het netwerk, dat vandaag eerder functioneel is, uit te breiden in de wijk. Nieuwe ontwikkelingen in functie van de transformatieopgave kunnen bijdragen aan het uitbreiden en versterken van het netwerk aan trage verplaatsingen. Door in de toekomst hier mee rekening te houden, kunnen er meer volwaardige dorpsommetjes worden bekomen die kunnen worden gekoppeld aan betekenisvolle ontmoetingsruimtes.

10. Spoorweg en stationsomgeving

De spoorweg is net zoals andere bovenlokale structuren grensstellend voor de Elsloo. Ter hoogte van Elsloo zijn er twee overbruggingen die de verbinding maken met Catsop. Als we denken aan nieuwe ontwikkelingen, zijn er enkele zoekzones beschikbaar namelijk de zone ter hoogte van de *Oldtimer Stalling* en de omgeving van het kerkhof. Indien deze zones zouden worden ontwikkeld, moeten we nauwlettend kijken hoe we kunnen omgaan met deze (geluids)barrière.

Een andere belangrijke ontwikkeling is de heraanleg van de stationsomgeving. Deze interventie zorgt er voor dat het station meer toegankelijk, gebruiksvriendelijk en groener wordt. Het zal een stationsomgeving worden met twee volwaardige kanten, namelijk één voor Elsloo én één Beek.

11. Businesspark Stein

Het Businesspark Stein is een randzone tussen de woonbuurten Stein en Elsloo langs de A2 en de grootschalige industrie zone van DSM. Het gebied is een relatief kleinschalig bedrijventerrein aan de ontsluitingsweg. Het gebied is naar binnen georiënteerd en heeft daarom geen rechtstreekse relatie met de omliggende woonbuurten. De Steinderweg vormt de perfecte en vanzelfsprekende grens tussen Elsloo en het businesspark.

12. Woonmilieus

In een van de laatste hoofdstukken van de thematische analyse werden verschillende woonmilieus van elkaar onderscheiden, met name: omgeving historisch lint (geel), naoorlogse uitbreidingswijken (blauw), bloemkoolwijken (rood) en tot slot de meer exclusieve verkavelingswijken (grijs). Alle woonmilieus worden gedomineerd door grondgebonden eengezinswoningen. Via dezelfde analyse zagen we voornamelijk in de naoorlogse uitbreidingswijken het grootst aantal kwetsbare woningen. 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. Het doel blijft om Elsloo beter te voorzien aan levensloopbestendige woningen voor een steeds diversere bevolking, namelijk starters en ouderen. Daarnaast moet er worden gekeken hoe deze noodzakelijke transformatie kan gekoppeld worden aan andere kansen en uitdagingen per woonmilieu die mogelijks hangen aan eerder genoemde deelstructuren.

TRANSFORMEREN VANUIT KANSEN EN UITDAGINGEN

De structuurkaart hierboven laat de synthese van de eerste fase van dit onderzoek zien. De kaart geeft een overzicht van de belangrijkste kansen en uitdagingen die aanwezig zijn in Elsloo. Deze kansen en uitdagingen hebben we telkens per deelstructuur benoemd.

In de volgende fase vertrekken we van deze kaart om ambities voor Elsloo te gaan formuleren. Met deze ambities benoemen we hoe Elsloo er in de toekomst kan uitzien. De ambities spelen hierbij in op het aanpakken van belangrijke uitdagingen op de woningmarkt en het versterken van de leefkwaliteit in de wijk.

Wanneer de ambities bepaald zijn, kunnen we overgaan tot het verbeelden van deze ambities in toekomstscenario's. In deze scenario's onderzoeken we hoe Elsloo kan transformeren naar de toekomst.

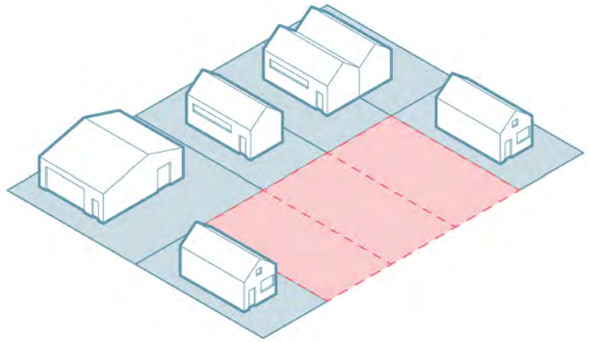
De noodzakelijke transformatie van de woningmarkt vormt hierin een belangrijk aspect.

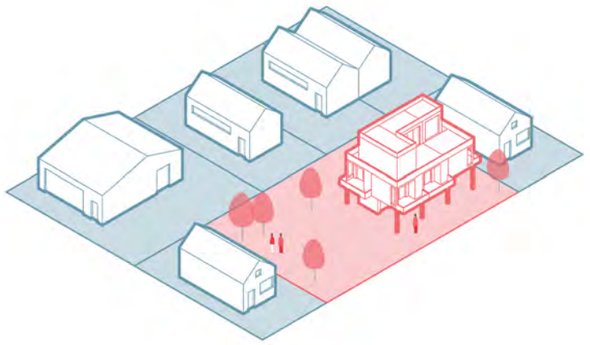
Op de pagina hieronder verbeelden we verschillende transformatie-tools. Elke tool kan toegepast worden om de woningvoorraad te transformeren en toekomstbestendig te maken. Afhankelijk van het type woonmilieu, de specifieke ruimtelijke context maar ook de kenmerken van de woningen zelf zal moeten blijken welke tool het meest geschikt is.

Samen met de structuurkaart en de op te maken ambities vormen deze tools het vertrekpunt voor de tweede fase van dit onderzoek.

TOOLS VOOR WONEN

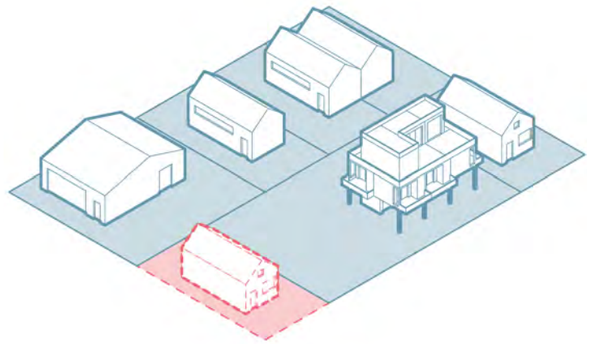
Rotatie

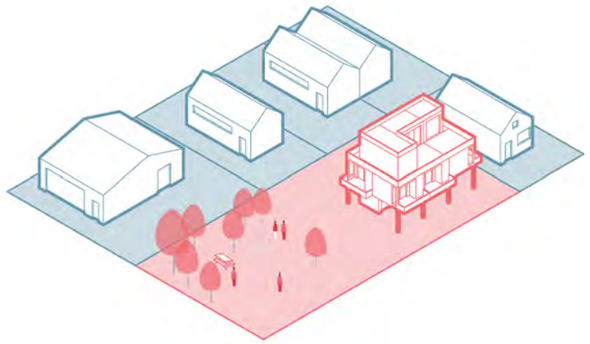




Er worden woningen gebouwd die voldoen aan de veranderende behoeften van bewoners. Zo zorgen we voor rotatie en doorstroming op de woningmarkt. Dit betekent dat huishoudens verhuizen naar een andere woning die beter voldoet aan hun woonnoden. Hierdoor komen er woningen vrij voor huishoudens die op dat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

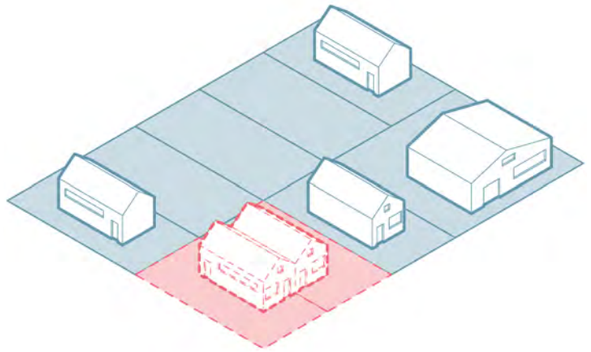
Sloop

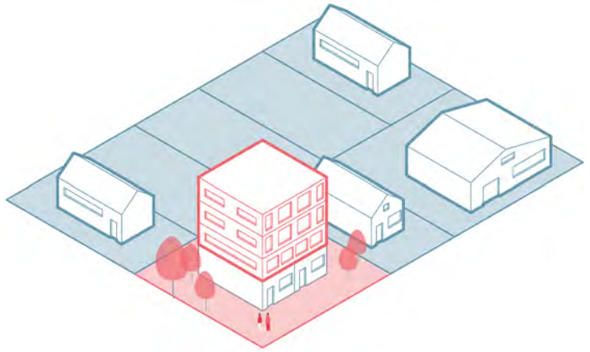




Kwetsbare woningen maken plaats voor nieuwe woningen en nieuwe publieke ruimte.

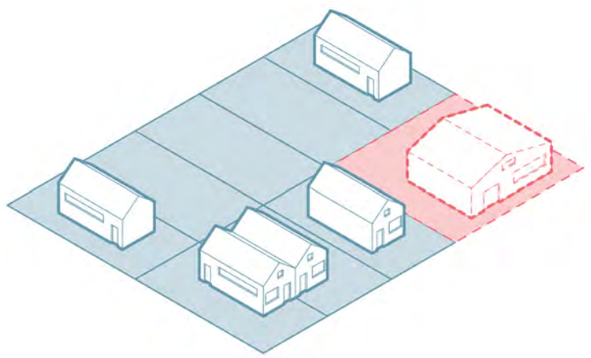
Transformatie

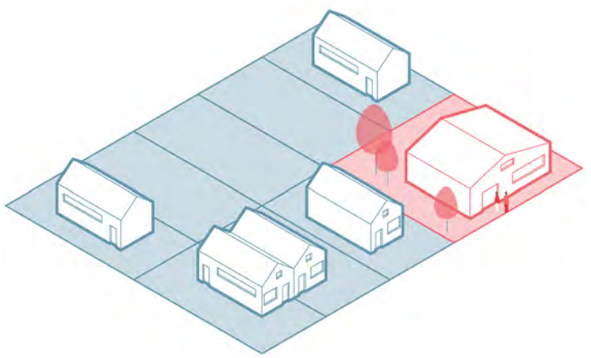




Sommige structuren hebben een potentieel voor transformatie in plaats van sloop. Door deze structuren te transformeren, blijft een deel van de herinnering aan het dorp behouden en worden doelen voor verdichting bereikt.

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.

BIJLAGE

STRUCTUURKAART

Gemeente *Stein*

Inwoners **Ondernemers** **Organisatie** **Ontdek** Contact

Zoek

Lees voor

Hoe ziet Elsloo er uit in 2030?

AANMELDEN VIA DEZE BUTTON ›

Wat is er voor nodig om ervoor te zorgen dat Elsloo een mooie, fijne, aantrekkelijke plek blijft om in te wonen voor jong en oud?

Graag nodigen we je uit om met ons hierover mee te denken!

- Wanneer: 23 maart 2022
- Start: 19.00 uur (inloop 18.45)
- Waar: Maaslandcentrum in Elsloo (Burgemeester Maenenstraat 45)

Tevreden over deze pagina?

Heb je vragen naar aanleiding van de informatie op deze pagina? Heb je niet gevonden wat je zocht? Of heb je tips voor ons om deze pagina te verbeteren? Stuur dan een mail naar info@gemeentestein.nl en wij kijken hoe we dit kunnen aanpassen.

AZ-index

A B C D E F G H I J K L M N O P R S T U V W Y Z 1 3

VERSLAG

ATELIER ROMAIN

Transformatievisie Elsloo – Wijkatelier 1 - Kerngroep

Verslag vergadering dd. 23.03.2022
Locatie - Maaslandcentrum te Elsloo

Team	Naam	A
Dorpsplatform Elsloo	Leon Bosch	x
Zaam wonen	Ron van Houten	NA
Zaam Wonen	Hub Meulenberg	x
Huurdersbelangenvereniging Stein-Born	Pierre Kusters	x
Huurdersbelangenvereniging Stein-Born	Will Schmitz	x
Heykens Makelaardij	Geert Heykens	x
Vivantes ouderenzorg	Rob Seerden	x
Vivantes ouderenzorg	Eric Huntelerslag	X
Partners in Welzijn	Maarten Wehrens	X
Vertegenwoordiging 1e lijn	John Snijders	X
Vertegenwoordiging 1e lijn	Loes van Bokhoven	X
OKE ondernemersvereniging	Jeroen Halmans	X
OKE ondernemersvereniging	Rick Novak	X
Gemeente Stein	Maurice Jennekens	x
	Wethouder Danny Hendrix	x
Atelier Romain	Brecht Vandekerckhove	x
	Maarten Van Hulle	x
	Laurens Van Hoek	x
	Rana Bachir	x

Verslaggever – Maarten Van Hulle
Volgende vergadering – Wijkatelier 2 – 14 juni 2022

1. Doelstelling

Tijdens dit eerste wijkatelier licht Atelier Romain de opstart van fase 1 van het onderzoek toe met de eerste resultaten. De sessie is bedoeld als ophaalsessie om de 'foto van de wijk' te vervolledigen. Deze foto van de wijk zal uiteindelijk resulteren in het eerste tussentijdse eindproduct de 'Wijkatlas'. Dit wijkatelier met de kerngroep kadert binnen een breder wijkatelier waarin ook bewoners bevraagd werden. Dit vond dezelfde dag in de avond plaats.

2. Bespreking

Atelier Romain licht de presentatie toe die werd voorbereid. In de presentatie wordt eerst het onderzoek gekaderd binnen de regionale transformatievisie Westelijke Mijnstreek. Vervolgens werd er ingegaan op de eerste ruimtelijke lezing van de wijk. Hierbij werden aan de hand van een reeks thematische kaarten een reeks van uitdagingen getoond die door ons gedetecteerd werden. Hieronder lichten we de voornaamste discussiepunten toe.

3. Deel 1

3.1. Woningmarktopgave: twee termijnen

In de toelichting wordt deze opdracht gekaderd binnen de context van demografische krimp. Hoewel de prognoses ten tijde van de opmaak van de regionale transformatievisie nog aantoonden dat de krimp zich rond 2020 zou inzetten, zien we nu een andere dynamiek.

Volgens de meest recente prognoses (Progneff) wordt verwacht dat het aantal huishoudens in Stein eerder stabiel zal blijven tegen 2030. De krimp zal zich pas na 2030 inzetten.

De woningmarktopgave dient dus vooral toegelicht te worden vanuit deze dynamiek die we opdelen in twee termijnen :

1. Korte termijn : tot 2030 geen grote verandering in aantal huishoudens. Er is zelfs sprake van krapte op de woningmarkt, en zeker voor doelgroepen die op zoek zijn naar een appartement.
2. Lange termijn : een krimp van het aantal huishoudens, en een verwacht overschot van grondgebonden gezinswoningen op de woningmarkt.

Aanvullend werd in de discussie ook aangehaald dat migratie van buiten de regio een impact kan hebben op bovenstaande dynamieken. Migratie is zeker een onzekere factor en kan een positieve invloed hebben op krimp.

Ook werd de problematiek van ontgroening aangekaart. Hierbij werd de opmerking gemaakt dat er nu een te grote krapte is op de woningmarkt en dat jonge gezinnen zich hierdoor niet in de gemeente kunnen vestigen.

TODO - De nieuwe prognoses zullen opgenomen worden in de presentatie en de oude vervangen.

3.2. Wonen op maat van ouderen in Elsloo

Er werd aangegeven vanuit de kerngroep dat het voorzien van aangepaste woningen voor ouderen inderdaad nodig is. Dit om er voor te zorgen dat ouderen naar een levensloopbestendige woning kunnen verhuizen maar wel binnen het eigen sociaal netwerk kunnen blijven. Hierbij werd aangehaald dat dit ook een verhaal is van 'dubbel duurzaam'. Dit nemen we mee in het verdere onderzoek.

Aanvullend ging het gesprek over vernieuwende woonvormen voor ouderen. Hierin bleek dat deze woonvormen vooral zullen lijken op de woonvormen die we nu kennen. Maar ze zullen net iets meer inzetten op gedeelde ruimte (ifv aanpakken eenzaamheid). Bovendien spelen ze ook in op het probleem van de mantelzorgers door het kunnen clusteren van mantelzorg.

4. Deel 2

In het tweede deel van het overleg werd er gevraagd aan de kerngroepleden om uitdagingen en opgaves aan te duiden te op kaart. Dit werd georganiseerd in miro. Een export van het mirobord kan worden teruggevonden in de bijlage.

5. Volgende stappen

De input die verzameld werd vanuit de kerngroep en de bewonersavond worden toegevoegd aan de ‘foto van de wijk’. Aanvullend worden ook enkele ophaalsessies georganiseerd met gemeentelijke diensten om extra input te verzamelen omtrent groen, erfgoed, waterbeheer, accommodaties en verkeer.

In de eerste fase van dit onderzoek worden zo de belangrijkste ruimtelijke én woningmarktuitdagingen voor Elsloo in beeld gebracht. Tot slot formuleren we x-aantal ambities die op deze uitdagingen een antwoord bieden en aantonen hoe Elsloo er in de toekomst kan gaan uitzien.

Dit alles zal verzameld worden in de zogenaamde wijkatlas. Deze zal begin mei gepubliceerd worden door de gemeente.

Hierna zal fase 2 van start gaan. Dit is het ontwerpend onderzoek waarin ruimtelijke toekomstbeelden worde uitgetest voor Elsloo. Deze toekomstbeelden zullen voorgelegd worden in het tweede wijkatelier op 14 juni.

Tussentijdse rapportage en communicatie zal ook gebeuren via onderstaande weblink. Zo zal een concept wijkatlas op de website verschijnen zodat ook burgers hier opmerkingen kunnen geven.
https://www.gemeentestein.nl/elsloo2030

Vragenlijst

1) Op welke plekken kom je graag in de wijk en waarom?

Plein en beschermd Dorpsgezicht en buitengebied.

De dikke Stein en Oude Kerk . Rustgevend en altijd wat te beleven.

oud dorpsgezicht, kasteelpark, Elsloerbos, Bunderbos, Meldert, Urdal, Drie Koele, Scharberbg, Catsop, langs de Maas, langs Julianakanaal, natuurpark Maasvallei,

Meers. Samenvattend: de groene buitengebieden.

Nergens specifiek.

Kasteelpark en omgeving.

Ik kom graag in mijn eigen tuin om groenten te verbouwen en op terras te zitten. Daarnaast op het Dorine Verschureplein om etalage te kijken en

terrasje te pakken.

Overal.

2) Wat maakt voor jou Elsloo uniek?

Dat er nog veel te beleven is.

de MENSEN uit Elsloo.

Ondanks de ligging aan een kruispunt van autowegen, zware industrie naast de deur, nabijheid vliegveld is het toch ook groen en rustig wonen. En ondanks dat het een dorp is, zijn toch ruim voldoende winkels en andere voorzieningen aanwezig.

De maasberg, de oude kerk, het kasteel en de maas met het naast gelegen Julianakanaal.

Er zijn nagenoeg alle voorzieningen.

Goed ontsloten voor werk, snelwegen, trein en bus. Daarbij is dorpse karakter uniek met veel voorzieningen en verenigingen.

Rustig , toegankelijk.

3) Wat mag absoluut niet verdwijnen in Elsloo?

Het winkel aanbod.

De Naam Elsloo en de status van DORP. We zijn geen WIJK maar een Kern van Gemeente Stein , het DORP Elsloo.

Het groen aan de zuidzijde en westzijde, het winkelaanbod, verzorgingshuizen Aelserhof en La Famille, Medisch centrum Elsloo.

De oude kern.

Maasland centrum.

Voorzieningen, bus naar Makado en Centrum Beek, Dorine Verschureplein.

Winkels , Praktijk huisarts , apotheek , alles wat nodig is voor zelfstandig te blijven wonen.

4) Zou je in Elsloo willen blijven wonen of ergens anders en waarom?

Kan altijd beter.

Willen blijven wonwn.

Ik wil in Elsloo blijven wonen, mits ik over ca 10 jaar een levensloopbestendige woning kan kopen of huren. Zo niet, zal ik naar een andere woonplaats moeten verhuizen.

Zou graag blijven.

Ja.

Ja ik wil graag in Elsloo blijven wonen vanwege voorzieningen. Als ik weg zou gaan is het naar Beek, daar woont mijn zus.

Ja , fijn huis en omgeving.

5) Mocht je willen verhuizen, in welke type woning zie je je in de toekomst wonen en waarom?

Appartement.

Levensbestendig wonen met nadruk ook op veilig en sociaal wonen.

Levensloopbestendige woning, appartement, flat met lift.

In een klein huisje zonder bovenetage of een appartement met balkonterras.

Senioren woning.

Gelijkvloerse levensloopbestendige seniorenwoning met eigen (groenten) tuintje en terras en eigen parkeerplek. Liefst in de buurt van Dorine Verschureplein. Liefst ook in het rondje van de wijkverpleging zodat wanneer ik zorg nodig heb ik deze op maat kan afnemen en niet al verplicht ben deze via verplichte servicekosten af te nemen zodra ik er ga wonen maar deze nog niet nodig heb. Ik verhuis dus niet van een vrijstaande woning met tuin naar een appartementencomplex zolang ik nog goed ter been ben. Dan pas ik liever mijn eigen woning aan.

Appartement , gelijkvloers.

6) Waar ga je naartoe voor je dagelijkse boodschappen (brood, groente/fruit, etc.)?

Overal maar ook buiten Elsloo.

Beek.

Wij kopen bijna alles in Elsloo.

Naar de lokale supermarkten en de lokale winkels.

Aldi, AH.

Dorine Verschureplein en Makado.

Aldi , Ah ,bakker, andere supermarkt.

7) Waar ga je naartoe voor maatschappelijke voorzieningen (school, ziekenhuis, rusthuis, ...)?

Wat in Elsloo kan kan in Elsloo.

Regio.

Ziekenhuis Sittard-Geleen, bibliotheek Stein, Maaslandcentrum Elsloo, Medisch Centrum Elsloo, huisarts Elsloo, apotheek Elsloo, fysiotherapie Elsloo, tandarts Elsloo.

Ziekenhuis Sittard Rusthuis en school

nvt.

Maasland centrum.

School avondopleidingen afwisselend naar België; Tongeren, Genk, Hasselt, Maasmechelen. Ziekenhuis, Sittard-Geleen, Maastricht. Tandarts in Ulestraten. Huisarts in Beek. Rusthuis nog niet aan toe :-).

Sittard.

8) Waar ga je naartoe om te recreëren (sport, wandelen, cultuur, ...)?

Zowel in Elsloo als elders.

Geleen en Regio.

Groene omgeving Elsloo, Nederland en meer specifiek kust en Veluwe.

Wandelen Catsop en Beek.

Kasteelpark en bos.

Rondje wandelen koolweg kanaal kasteel door bos omhoog naar catsop ijsboerderij terug naar koolweg.
Rondje hardlopen vanuit koolweg via businesspark langs snelweg tot rotonde bij ingang steinerbos en terug.

Elsloo en omgeving.

9) Welke voorzieningen ontbreken er vandaag in Elsloo?

Geen.

Senior woningen / appartementen Starters woningen / appartementen.

Geen.

Openbare toiletten Omheind losloopveld / speelplek voor honden.

Voor mij niets.
Ik weet het niet zeker maar volgens mij is er geen woongemeenschap waar partners samen met dementerende partner kunnen samenwonen tijdens de laatste levensfase zolang het nog kan. Nu worden zij gescheiden doordat dementerende partner word opgenomen in verpleging.
De andere partner blijft met schuldgevoel achter. Het scheiden komt doordat alleen de zorgkosten van de dementerende partner worden vergoed. Ik ben voor de corona naar een bijeenkomst in maaslandcentrum geweest van voorlichting over dementie. Ivm vergrijzing word dit een grote groep en het kan iedereen overkomen. Dementerenden verliezen herinneringen beginnend met de laatste. Om de zorghuizen en partners niet te overbelasten zou een soort wooncommune met gelijk zorgbehoevenden mooi zijn, geschakeld in een carre met ingesloten een hofje waarop de achterdeuren op voordeuren lijken en deze beplakt kunnen worden met een foto van de voordeur passend bij de fase van de herinnering van de dementerende zodat deze zich in de omgeving herkend en dus geen rustgevende medicatie nodig heeft omdat deze in paniek raakt doordat hij zij de omgeving niet meer herkend. In de gezamenlijke binnenhof kunnen dan ook een bushalte of andere kenmerkende plekken gecreëerd worden die overeenkomen met herinneringsfase. De decorstukken kunnen als een toneelvoorstelling naar behoefte worden uitgewisseld. Het geheel kan dan ook beveiligd worden met geautomatiseerde toegangscontrole met camera's aan buitenzijde zodat men weet wanneer dementerende is vertrokken tijdstip en kleding en richting zodat men gericht kan zoeken. Voordeel commune is dat de goede partners niet overbelast worden en overdag kunnen gaan werken. Overdag kan dan dagbesteding voor de dementerenden in een gezamenlijke voorziening worden aangeboden. De vrijgekomen woningen zouden indien partner niet wil verkopen voor een periode kunnen worden verhuurd. Indien vaste periodes wenselijk zijn dan bv 4 jaar aan bv afcent of promovendus of managers. Deze beroepsgroepen tekenen normaal voor 4 jaar.

Vervoer!!

10) Wat zou je graag veranderd zien in Elsloo in de toekomst en waarom?

Veel beter onderhoud van de openbare ruimte Groenvoorzienigen en trottoir is abominabel slecht. Dit is niet hoe het wordt verkocht door de gemeente. In Elsloo zijn maar een paar straten in orde de rest is zeer rolstoel onvriendelijk. En graag een veiliger Dorine Verschurenplein zonder race baan er midden doorheen.

Inwoners serieus nemen en niet een bepaalde groep die altijd al aan het woord zijn .

Aanpakken Dorine Verschureplein: kerk weg, St Gillisschool weg, sporthal weg (naar Haslou-terrein verhuizen) Op vrijgekomen plekken winkelaanbod concentreren en parkeergarage. Meer horeca en terrassen rond plein. Plein veranderen in park met zitbanken, speeltuintje en ontspanning. Weide Pijpers in plan betrekken: woonhofjes voor senioren en woonunits voor jongeren. Geen uitbreiding meer van Business Park Stein. De nieuwbouw van Nedlin is een brug te ver! Hoe kun je daar nou vergunning voor afgeven!? Verhuizing Shell-tankstation naar elders, zorgt alleen maar voor verkeersdrukte, parkeerdruk en andere overlast. Niet door tanken, want dat doen we wel elders, maar door afhalen broodjes en andere eetwaren. Handhaven huidige groene omgeving. Terugbrengen weggesaneerde groenvoorzieningen in de kern. Heggen en hagen terug! Meer bomen in kern. Concentratie sportvoorzieningen Stein en Elsloo op 1 centrale locatie. Tussen Elsloo en Nieuwdorp, achter Dirix. Huidige locatie sportcomplex Haslou en LTVE aanwijzen voor sociale woningbouw voor voor jongeren en ouderen. Koopwoningen zijn voldoende aanwezig als doorstroming ouderen naar levensloopbestendige koop/huur op gang kan komen. Ouderen willen lang niet altijd in hun "vertrouwde familiewoning" blijven wonen, maar doen dat noodgedwongen wegens gebrek aan alternatieven. Dat wonen in een te groot huis is een van de oorzaken van eenzaamheid.

Meer groenstroken Meer betaalbare woonplekken voor jongeren en ouderen Dat de grote kerk verkleind wordt of dat er een nieuw kleinere kerk komt. Zo'n grote kerk is van geen nut meer in deze tijd. Het Dorine Verschurenplein zou op de schop moeten.

Niets.

Voortgaand op punt 9 en woningbehoefte kunnen de communes in woningen van 3 lagen worden gebouwd. Zoals in bv Oostenrijk en Duitsland Mehrfamilienhauser kennen. Begane grond zorgbehoevenden. 1e verdiep 2 slaapkamer appartement met terras voor jonge stellen. 1 slaapkamer in te richten als thuiswerkplek. 2e verdiep onder kap, 1 persoons starters appartement met klein terras en 1 separate slaapkamer en thuiswerkplek. Aan de appartementen op 1e en 2e verdiep kan eventueel een kwalitatieve verplichting worden toegekend dat deze bij voorkeur naar zorgondersteuners of bv zorgstudent die nachts ondersteuning kan bieden omdat dementerenden vaak een verstoord ritme hebben. Een bouwkundige eis is dan ook geluidwerende eigenschappen. Mbt woningnood tm 2030 zouden voor de jeugd en asielzoekers tijdelijke woonvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd die na 2030 weer aan de woningvoorraad kunnen worden onttrokken om waardedaling bestaande woningen te voorkomen. Op plekken waar ruimte is of in buitengebied kunnen tijdelijke woonvoorzieningen worden ingericht. Als fundering kan voor stelconplaten worden gekozen welke op een fundering van 40 cm grind worden gelegd waarop een Tiny house kan worden geplaatst. De aansluiting op nutsvoorzieningen als riool water en elektriciteit worden makkelijk aansluitbaar gemaakt in een put. Zo worden in de zware- en petrochemische industrie de werkunits van de contractors opgesteld die tijdens een onderhoudstop onderhoud komen uitvoeren. Op elk aansluitpunt zit een meter tbv afrekenen en iedere contractor betaalt huur voor het aantal m2 welk hij in gebruik heeft. Bij een tiny house kan ook met een soort erfpacht constructie worden gewerkt dan heeft de gemeente jaarlijkse inkomsten welke vervallen als de ruimte weer word terug bestemd. Voordeel erfpacht is dat er geen schadevergoeding hoeft te worden betaald bij terug bestemming van wonen naar groen.

Busverbinding in het dorp !!!

11) Welke veranderingen in Elsloo vind je positief en waarom?

Ik zie geen veranderingen de laatste 10 jaar.

LUISTEREN door de politiek en Ambtenaren die ook dienstbaar zijn naar de inwoners . Wij samen zijn de GEMEENTE en niet de Politiek of de Ambtenaren.

Renovatie diverse straten. Voor de rest gebeurt niet veel.

Stationsstraat ziet er mooi uit.

Geen.

/

Winkels enz in de buurt.

12) Welke veranderingen in Elsloo vind je negatief en waarom?

Het opknappen van de jurgenstraat is binnen 2 jaar weer opnieuw aan de orde.

Veel vreemde mensen zonder binding met het DORP en alleen als slaap plek gebruiken.

Uitdijen Business Park Stein, vooral grote nieuwbouw als Nedlin, Limpens ed.

/

Geen.

/

Geen busverbinding om zelfstandig er op uit te gaan. Meer vervoer mogelijkheden!!

Mentimeter

Wat maakt Elsloo uniek om te wonen?

48

Oude dorpskern *Het heeft alle voorzieningen, maar toch nog een dorps karakter/sociaal leven* *Natuurrijk, unieke dorpskern, combinatie tussen moderne en klassieke architectuur, lokale betrokkenheid*	*Dorps, alle faciliteiten en veel groen* *Maas, ligging met bereikbaarheid, groene omwind en verenigingsleven* *Veel voorzieningen en veel groen.* *Sociaal leven* *Mooi dorp*	*Dorp met alles (cultuur sport school winkels) en goede verbinding tussen de inwoners*
De combinatie van historie niet natuur en rust,. maar toch veel voorzieningen in de nabije omgeving *Volgens mij is Eisloo niet uniek.* *Goede ligging en ontsluiting uitvalswegen* *Ljggjng, genoeg winkels, scholen. infrastructuur (ov)*	*We hebben alles.* *Plaatselijke voorzieningen, leefbaarheid, bereikbaarheid en oude dorpskern en natuur binnen handbereid* *Levensbehoeften zijn aanwezig.* *Winkels en centrale ligging*	*Voorzieningenniveau- ligging-ontsluiting-Maas* *Mooie Natuur, voorzieningen, verenigingsleven*
Er heerst rust in Eisloo, mooi gesitueerd in de natuur. *Landelijk gelegen dorp met een goed verenigingsleven* *Kleinschalig en toch veel voorzieningenOp grens van heuvellandGoede verbindingen* *Centrale ligging*	*Omgeving* *Winkels. Goede verbindingen. Weinig criminaliteit* *Mooie landelijke ligging, alle voorzieningen in de buurt, autoweg in de buurt* *Horeca, winkels en ligging t.o.v. Autowegen en de treinverbinding*	*Dorps gevoel*
Elsloo is compact qua bouw en inrichting met best wel veel voorzieningen. *Alles in de buurt, natuunwinkels, snelweg. Scholen_ Sociale voorzieningen* *Prachtig dorp, veel voorzieningen, vereniging leven, goede verbindingen, scholen winkels aanwezig*	*Bedrijvigheid* *Centraal in de regio. Dorp maar ook dicht bij stad.* *Ligging nabij uitvalswegen Compact gebied met veel voorzieningen Gevarieerd natuurgebiedMaar ook ingeklemd tussen snelwegen (geluidsoverlast) en chemelotterrein*	*Dorps karakter, groene omgeving, snel op autoweg alle kanten op.* *Eer groene omgeving met diverse voorzieningen vIa k bij de grotere steden* *Goede verbinding A2* *De mensen*
De Jigging to v geluid en stank overlast westen ! Ade voorzieningen zijn er. *Gezelligheid, rustig wonen, sociaal leven mooie oude dorpskern, mooie natuur.* *Treinstation in de buurt, vliegveld, autoweg in alle richtingen. Mooi bos en oud Elsloo, genoeg winkels. Diverse woni gen. Gezellig dorp en toetisme*	*Centrale ligging, spoor,autobanden,viiegveld,bos* *Centraal gelegen met goed uitvalswegen. Rustig wonen (Aronskelk). Groen dicht bij huis (maar mag altijd meer).* *Mooi dorp , goede voorzieningen trein, uitwals wegen zijn goed, veilig gevoel.*	*Ben hier geboren en getogen, hoop er ook te sterven. Genoeg sociaal en maatschappelijk te beleven.* *Goede verbindingen met steden.* *Mooi dorp. Infrastructuur Ligging. Oude dorpskern.Veiligheici. Verbondenheid.Verieningen.*
Mooi, dorp, met veel facileiten, verenigingsleven, goede bereikbaarheid, *Kunnen we ook een biertje bestellen?* *Verenigingsleven*		

Wat is belangrijk voor Elsloo in de toekomst?

54

Woningen. Natuurbehoud *Juiste woningvoorraad die de behoefte dekt* *Levensbestendig woningen* *Woningbouw voor alle leeftijdscategorieën, dorpse karakter behouden*	*Behouden hoe het is en waar nodig verbeteren.* *Uitbreiding voor de bevolking in elsloo jong en oud* *Meer groen, seniorenwoningen en s arterswoningen (tint' housen)* *In stand houden voorzieningen - woningen voor ouderen*	*MEER GROEN, MEER GROEN ,MEER GROEN*
Creativiteit in woningaanbod *Woningaanbod voor dr huidige ouder wordende bewoners en een plek voor de jonge inwoners.* *Bescherming oude kern en groene omgeving.* *Goed verenigingsleven, starters woningen en levensloopbestendige*	*woningen* *Woningen voor senioren, meer groen,* *Koester verenigingen en winkels* *Aantrekkelijker voor jongeren, horeca en toeristen, terwijl gekoesterd wordt wat er is* *Toekomstbestendige woningen,*	*ondersteuning verenigingsleven* *GroenBereikbciarheid (voorkom dichtslibben businesspark) Houd ruimte openVerkeersdruk beperken*
Socide cohesie *Anticiperen op vergrijzingLeefbaarheid bewaken.Stimuleren en behouden rijk verenigingsleven.* *Senioren en betaalbare starterswoningen en aktie (geen plannen maar daadkracht)* *Behoud van natuur en karakter, OV*	*knooppunten* *Goede woningen waar behoefte aan is* *Sportclub Elsloo* *Meer woningen on jeugd in het dorp te houden. Verenigingsleven stimuleren.* *Dorpse karakter behouden, winkels.*	*Aanzien Dorine Verschureplein* *Balans in woningbouw, maar wel behoud van karakter en dorpsgevoel*
Sociale voorzieningen, informatievoorzieningen. *Dat de oude dagvoorzieningen verbeterd cq behouden blijven.* *Goede mix van seniorenwoningen en starters Winkels open blijvenBeter onderhoud groen door gemeente* *Koesteren wat je hebt ;)*	*Meer voorzieningen voor elektrisch rijden (er zijn nu 2 laadpalen), gezellig maken van Dorine Verschuurenplein, behoudt van groen, goede kinderopvang en scholen behouden* *Zijn eigen unieke kracht behouden misschien zelfs juist dot unieke dat Elsloo kenmerkt benadrukken en zijn maximale aandacht geven*	*Groen behouden, seniorenwoningen, goed klimaat voor detailhandel* *Meer woningen voor jong en oud, voor ouderen niet alleen appartementen, jong en oud bij elkaar, hopelijk niet teveel speeltuinen weg* *Levensloopbestendige woningen*
Bijzondere architectuur projecten als trekpleister *Natuurbehoud Verkeersluwer maken (meer fietsgebruik en de benenwagen te stimuleren)* *Behoud van winkels en horeca. Meer groen. Dorpsgevoel.Goed onderhouden wegen en infrastructuur.*	*Dat het vooral een dorp blijft, dus relatief kleine kern met voldoende voorzieningen. Groenvoorziening moet meer, dus ook onderhoud.* *Kort bijgelegen opstapplaatsen openbaar vervoer in het dorp gelegen.* *Woningen ouderen,meer voor de jongeren*	*Businesspark na g elsloo biet beknellenBereikbaarheid stattion:* *Goede sociale voorzieningen, starters woningen , groen wat er is behouden, senioren woningen.* *verduurzaming (warmtenet?)*
Krachrige dorpskern *Zonnepanelen op daken niet op landbouwgrond. Gas vervangen door alternatieve energievoorziening..6th* *Geen samenvoeging met armlasige buurgemeente* *Behoud van karakter, geen enorm ambitieuze projecten*	*Levensloopbestendige woningen, geen apartementencomplexen.* *Houd ruimtes openlVoorkom dichtslibben wegen en wijken* *Verkeersdruk beperken]* *Kunstgrasvelden SV Haslou* *Dorp moet aantrekkelijk worden*	*/blijven voor jonge mensen. Voorzieningen voor kinderen.* *Dat het een mooi dorp mag blijven*

Werksessie

KERNGROEP FEEDBACK

BEWONERS FEEDBACK/TAFEL #1

BEWONERS FEEDBACK/TAFEL #2

BEWONERS FEEDBACK/TAFEL #3

BEWONERS FEEDBACK/TAFEL #4

BEWONERS FEEDBACK/TAFEL #5

BEWONERS FEEDBACK/TAFEL #6

BEWONERS FEEDBACK/TAFEL #7A

BEWONERS FEEDBACK/TAFEL #7B

Wijkatlas ***Elsloo***

Atelier Romain

REACTIES OP DE CONCEPT WIJKATLAS

Opmerkingen bij Concept Wijkatlas Elsloo 2030

Pag	Stelling in wijkatlas	Opmerking	(Re-)actie verwerking t.a.v. Wijkatlas
8	Andere woonbehoefte door afnemende bevolking, minder gezinnen en meer alleenstaanden en ouderen 65+	U laat ***immigratie*** helemaal buiten beschouwing Terwijl genoeg bronnen voorspellen dat de aantallen economische-, politieke- en oorlogsvluchtelingen alleen maar toenemen. Sommigen verwachten zelfs complete volksverhuizingen vanuit Afrika en Zuid-Amerika. Die immigranten zijn in de regel jonge alleenstaanden en jonge gezinnen (met vaak veel kinderen) En ook die mensen moeten wonen of gaan we voor hun alleen maar tentenkampen in plantsoenen plaatsen?!	In het woonbehoefteonderzoek voor Stein, uitgevoerd door Stec, wordt uitgegaan van 2 scenario's voor het bepalen van de bevolkingssamenstelling in de toekomst. Zo wordt er uitgegaan van een "scenario migratie normaal" en een "scenario migratie hoog". Ook in dit rapport wordt rekening gehouden met beide scenario's. Hoewel migratie inderdaad een onzekere factor is, heeft de leeftijdsopbouw van de huidige bevolking een belangrijke impact op de natuurlijke groei of krimp van een bevolking. Dit valt niet te ontkennen.
10	Woningbouwcoöperaties en ontwikkelaars maken werk van verschillende bouwprojecten om op korte termijn de vraag naar extra woningen te kunnen beantwoorden.	Dat stelt qua aantallen toch helemaal niks voor. We hebben het dan over enige 10-tallen terwijl misschien wel honderden woningen gevraagd worden.	Er zullen inderdaad nog heel wat extra levensloopbestendige woningen moeten gebouwd om te voldoen aan de potentiële vraag. Dat is dan ook het onderwerp van deze studie: zoeken naar extra mogelijkheden voor woonuitbreiding voor deze doelgroep. We moeten echter ook rekening houden met de zogenaamde 'verhuisgeneigdheid'. Niet elke senior wil zijn huidige woning inruilen.
15,16,17, 52,53 e.a.	Op meerdere pagina's aangehaald: slopen en vervangen van oude, niet-duurzame en gezinswoningen door nultreden e.a.	Wie gaat dat betalen? Dat opkopen en slopen van koopwoningen die dit profiel hebben en dat zijn er heel veel zoals u elders terecht constateert	Onderzoek naar de financiële vereveningsmechanismen vormt geen onderwerp van deze studie. We focussen op de woon- en ruimte-uitdagingen. Bij de uitvoering van de visie is dit uiteraard wel een belangrijk thema.
25	De kerk is gebouwd op een heuvel en kijkt uit over de Maasvallei. De positie van de kerk is doordacht gebeurt, aangezien het de plaats is die het best bestand is tegen overstromingen	Als u overstromingen door de Maas bedoelt; daar is heel Elsloo van gevrijwaard, op Kasteel na. En door de kern Elsloo liepen rond 1850 -toen de kerk gebouwd is- geen andere waterstromen met overstromingsgevaar. En klimaat-gerelateerde moesson-regens zoals tegenwoordig, waren er toen waarschijnlijk nog niet. De plaats van de kerk werd eerder ingegeven omdat de vorige kerk (uit 1459, in 1843 afgebrand) dwars voor de huidige kerk lag.	Wordt aangepast in de atlas
26	Met het Julianakanaal dat opende en met de nabijgelegen haven van Stein, kreeg Elsloo een duidelijker nederzettings- patroon dat zich kenmerkt door een lineaire groei van de Maas tot de spoorlijn.	Dat heeft m.i. niets met Julianakanaal, Maas en zeker niets met haven Stein te maken. Maar is logisch omdat er een bestaande weg liep van oude kern naar spoorwegovergang Beek: Dorpstraat, Raadhuisstraat, Stationsstraat. De bebouwing Koolweg was logisch omdat die onderdeel was van de route naar Steinderweg, staatsmijn Maurits en de Hei met toen nog akkerbouw en weilanden. De bebouwing Julianastraat en oude deel Jurgensstraat is een rechtstreeks gevolg van aanleg Julianakanaal omdat die bewoners afkomstig waren uit gesloopte deel Op de Berg.	Wordt aangepast in de atlas
27, 36	U bezigt de term herhaaldelijk: minder kwalitatieve woningbouw in jaren 1945- 1970	De woningen uit 1945-70 zijn minder comfortabel dan de moderne woningen, maar op de lange termijn zijn de woningen uit Tiendstraat, Jurgensstraat, Dr. Poelsstraat etc. bouwtechnisch-kwalitatief misschien wel beter dan de moderne woningen die grotendeels bestaan uit aan-elkaar-gelijmde gipsblokken, omhult door schoon metselwerk ter verfraaiing.	Woningen die gebouwd zijn tussen 1945 en 1970 zijn van relatief slechte kwaliteit omwille van bepaalde materialen die tijdens die periode gebruikt worden (vurenhouten kozijnen die gevoelig zijn voor houtrot, betonnen vloeren die nadien gevoelig bleken voor betonrot, asbest, …). In de periode 1980-1990 stond energiebesparing centraal. De woningen zijn in vergelijking met de woningen uit de periode veel beter geïsoleerd. Hiertussen zitten weliswaar ook heel wat gesubsidieerde woningen (premie A-woningen). Veel van de woningen hebben misschien een lagere woz-waarde dan de woningen uit 1945-1970, maar zijn bouwtechnisch wel beter dan die woningen.

29	Elsloo aangeduid als rijksbeschermd dorpsgezicht. Binnen deze zone zijn een aantal rijksmonumenten aanwezig waarvan de Augustinuskerk en het kasteel van Elsloo de twee meest markante zijn.	En Maasberg, Op de Berg, Dorpstraat. Agrarische lintbebouwing Raadhuisstraat?	Wordt aangepast in de atlas.
32	is de aanwezigheid van groen in de wijk zelf eerder beperkt.	Er was tot enkele jaren geleden veel meer groen in Elsloo, maar dat is wegbezuinigd door gemeente. Hagen, heggen en boompartijen werden gerooid, hetgeen ook negatieve impact heeft gehad op de vogelstand.	De vaststelling in de atlas blijft dan nog steeds geldig.
32	De overmatige verstening zet zich bovendien ook voort in de private voortuinen.	Bestrating van hele voortuin gewoon verbieden, kiezelvoortuinen vergunning-plichtig maken en beperken tot bijv. 50% tuinoppervlakte, stimuleringsbijdragen voor geheel groene voortuinen met enkel pad naar deur	Dit is een interessante beleidssuggestie maar die ons te ver brengt in dit onderzoek.
32	De vele verstening is vooral opvallend in de naoorlogse wederopbouwwijken	Niet alleen daar, maar overal waar relatief jonge gezinnen wonen met drukke baan, geen tijd voor tuin en parkeerbehoefte voor 2 tot 4 auto's (bij 40-plussers)	We kunnen hier niet de link leggen tussen verstening en een huishoudenstype. Dit is een veronderstelling die we niet kunnen objectiveren in dit onderzoek.
36,37	In het algemeen wordt gesteld dat de woningen uit de wederopbouwperiode (1945-1970) snel en goedkoop werden ontwikkeld. Overwegend lagere kwaliteit op vlak van duurzaamheid en levensloop- bestendigheid, behoren zij daarom ook tot het meest kwetsbare deel van de woningvoorraad. De laagste WOZ-waardes kunnen in dit segment van de woningvoorraad worden teruggevonden.	U baseert uw conclusie op kaarten en bouwjaren 45-70 en kleurt zodoende de meeste woningen uit die jaren licht-rood in. U vergeet dat een aanzienlijk deel van die woningen inmiddels zijn gekocht door jonge mensen die de woningen hebben opgeknapt; energiezuinig en duurzaam. De laagste WOZ-waardes horen bij de 80-er jaren uitbreidingen als delen Vogelbuurt, Schuttersdreef, Brikkewerk… en die staan op uw kaart op pagina 37 juist NIET licht-rood ingekleurd! Op pag 37 kleurt u op de kaart wel appartementen St.Jozefhof en boven AH-winkel donker-rood. Maar die hebben vanwege hun oppervlakte een lage WOZ-waarde en niet door bouwkwaliteit, zeker Jozefhof niet. Vergelijkbare appartementen Elserheggen kleurt u daarentegen weer niet rood. Aan Dor. Verschureplein kleurt u enkele rijen verhuurde garageboxen zelfs donkerrood…! En hun lage WOZ-waarde is logisch maar niet relevant in dit kader.	Uiteraard zijn we er ons van bewust dat door renovatie heel wat woningen wel aan hogere kwaliteitseisen voldoen. Wat we hier overbrengen is dat we algemeen kunnen verwachten dat in dit 'type patrimonium' de leegstand mogelijks het eerst zal landen. Uiteraard hangt dit af van specifieke factoren per gebouw (wordt de woning bv. wel of niet op de markt gezet). Elserheggen worden niet ingekleurd omdat ze niet uit de periode 45-70 komen. + zie ook argumentering hierboven.
47	De Spoorstraat vormt op zijn beurt dan weer een belangrijke toegangsweg naar de sportsite en bij uitbreiding Catsop.	De Spoorstraat is enkel voor fietsers en voetgangers een weg naar Catsop. De spoorwegovergang kan niet door auto's gebruikt worden. Aan zijde Spoorstraat is geen ingang naar sportcomplex.	Wordt aangevuld in de atlas.
Algemeen		+ Veel graphics te klein afgebeeld + bijlagen opmerkingen 23 maart waarom Raad gevraagd heeft, zijn niet toegevoegd + Vragenlijst april met 12 vragen voor inwoners; geen resultaat, samenvatting en conclusies hiervan als bijlage toegevoegd	- We kijken waar we graphics kunnen vergroten. - Bijlagen worden toegevoegd - Vragenlijst synthese ook

Algemeen		De basis van hetgeen wij missen, zit denk ik hoofdzakelijk in het niet maken van een keuze voor pro actief beleid, maar juist het reactieve beleid. Wij denken eerder anti cyclisch, als we het zo kunnen noemen. We horen al tijden dat we moeten anticiperen op de krimp/vergrijzing, maar als we dat doen, denken wij dat juist ook de krimp en vergrijzing dan ZAL plaatsvinden. Waar tegenover als we eigen kracht tonen en keuzes maken we juist richting de toekomst meer mogelijkheden bieden ten opzichte van de diversiteit aan leeftijden. Dit zien we niet terug in het beleid in de vorm van de concept wijk atlas.	Met deze visie proberen we ons niet zozeer te schikken naar de krimp. Momenteel is er een krapte op de woningmarkt en met deze visie zoeken we in eerste instantie dan ook naar verdichtingsmogelijkheden om extra woningen te voorzien. Dit doen we om aangepaste (levensloopbestendige) woningen te voorzien voor de vergrijzende bevolking. Daarmee stimuleren we ook de woningrotatie of zogenaamde doorstroming op de woningmarkt. De doorstroming zorgt er voor dat er ook weer woningen vrij komen voor jonge gezinnen. Deze transformatie-opgave van de woningmarkt koppelen we tegelijkertijd aan het creëren van meer leefkwaliteit. In de recent vastgestelde omgevingsvisie Stein 2040 wordt het volgende gesteld: "*We willen de leefkwaliteit binnen de verschillende woonmilieus behouden en verbeteren door een op maat gerichte aanpak. Het gaat om processen die lange tijd zullen duren waardoor een consistent woonbeleid op de lange termijn noodzakelijk is. Sloop, transformatie en nieuwbouw van de woningvoorraad wordt in samenhang aangepakt waarbij telkens vier pijlers van een woonmilieu centraal staan. Het gaat dan om:* • *de rijke cultuurhistorische identiteit* • *uniek natuurlijk landschap* • *voorzieningenstructuur onder druk* • *kwetsbare woningvoorraad*". Tegelijkertijd moeten we er ons bewust van zijn dat er enkele demografische tendensen zijn die zo structureel zijn binnen de bevolkingssamenstelling van deze regio dat ze niet zomaar om te keren zijn. Deze structureel verankerde demografische trends vragen dan ook om een structureel en duurzaam antwoord. Wanneer we dus een visie ontwikkelen om te verdichten op korte termijn doen we dit op een manier zodat we ook voorbereid kunnen zijn op krimp moest deze zich voordoen.

ATELIER ROMAIN

Gemeente *Stein*

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