Aan de bewoners/gebruikers

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

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

Datum: 18 februari 2022
Uw kenmerk:
Zaaknummer:
Behandeld door: L. Fuchs
Betreft: Ontwikkeling locatie 'Elckerlyc' Elsloo

Geachte omwonende van de Burgemeester Eussenstraat te Elsloo,

Met deze brief willen wij u op de hoogte stellen van de ontwikkelingen en de laatste stand van zaken rondom het plan voor de nieuwe woningen op de locatie Elckerlyc Elsloo.

Begin en medio 2021 zijn er met een aantal belangstellenden uit de directe omgeving, welke zich hebben aangemeld naar aanleiding van de eerste informatiebrief, 2 digitale informatie avonden gehouden. In deze info avonden zijn enkele mogelijke stedenbouwkundige modellen gepresenteerd zoals grondgebonden woningen of een kleinschalig appartementencomplex.

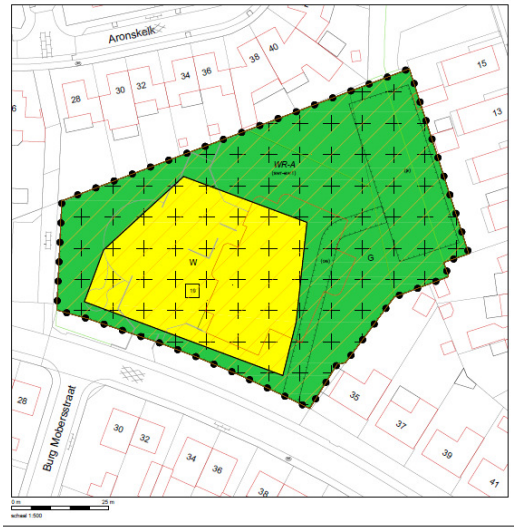
Bij de totstandkoming van het ontwerp waren een aantal uitgangspunten belangrijk, waaronder:

- Het zoveel als mogelijk behouden van de bestaande bomen.
- Diversiteit in woningaanbod, grotere en kleinere woningen (levensloopbestendig).
- Het oplossen van het parkeren ín het plangebied zonder extra parkeerbelasting op de omliggende straten.
- Een veilige verkeerstechnische oplossing.
- Het behouden van privacy in relatie tot inkijk.
- Aandacht voor het hoogteverschil in- en rondom het plangebied.

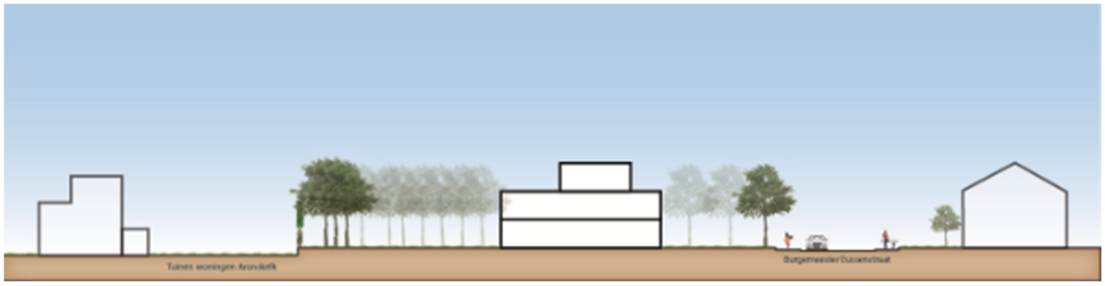
In het stedenbouwkundige onderzoek is gebleken dat bij een ontwerp voor een appartementencomplex het behoud van de bestaande bomen het beste mogelijk zou zijn. Bij het realiseren van grondgebonden woningen zouden de bestaande bomen en overig groen grotendeels gekapt moeten worden. Er is gekozen om verdere uitwerking te geven aan een appartementencomplex. De keuze voor een ontsluitingsweg aan de oostzijde van het perceel is ook genomen vanwege de aanwezigheid van bestaande bomen die zoveel mogelijk behouden moeten blijven.



stedenbouwkundige situatie



verbeelding bestemmingsplan



Doorsnede Aronskelk - kleinschalig appartementencomplex - Burg. Eussenstraat

Het appartementencomplex zal bestaan uit 19 appartementen van verschillende groottes. Het gebouw zal qua massa bestaan uit 2 bouwlagen en een 3e bouwlaag die verder terug ligt (een 'set-back)'. Dit is te zien op de doorsnede.

Dit stedenbouwkundig ontwerp is vervolgens gehanteerd voor het ontwerp ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging. In bovenstaande verbeelding wordt het ontwerp schematisch vertaald in functies, zijnde 'wonen' en 'groen'(onder groen valt ook de parkeerplek en de ontsluitingsweg.) Daarnaast zijn er regels beschreven over bijvoorbeeld maximale bouwhoogtes, erfafscheidingen etc. en worden alle uitgevoerde onderzoeken getoond. Vanaf 9 maart t/m 19 april kunt u informatie over het plan en de procedure raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl onder de naam NL.IMRO.0971.BPElckerlyc-ON01.
De documenten liggen in deze periode ook geprint ter inzage op het gemeentehuis.

Bouwtechnische uitwerking van de appartementen in bouwmassa en materialisatie volgt in 2022. Daarna volgt de procedure voor de omgevingsvergunning, de vroegere bouwvergunning. Alvorens de omgevingsvergunning aangevraagd wordt zullen de architectonische plannen opnieuw voorgesteld worden aan de omwonenden. Met name zal

aandacht zijn voor het zoveel als mogelijk voorkomen van inkijk en zichtlijnen vanuit het kleinschalig appartementencomplex.

De verwachte grove vervolgplanning voor de sloop van het bestaande gebouw en de realisatie van de woningen conform bovenstaand ontwerp is als volgt:

1. Procedure bestemmingsplan	kwartaal 1 en 2 2022
2. Uitwerking bouwplan	geheel 2022
3. Sloop bestaand gebouw	eind 2022
4. Start verkoop woningen	4e kwartaal 2022
5. Start bouw	medio 2023
6. Verwachte oplevering	medio 2024

Op de website van de gemeente Stein zal binnenkort een projectpagina worden ingericht voor diverse woningbouwprojecten in onze gemeente. Hierop kunt u deze en overige info ook terug vinden.

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

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Stein,
namens dezen,

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