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

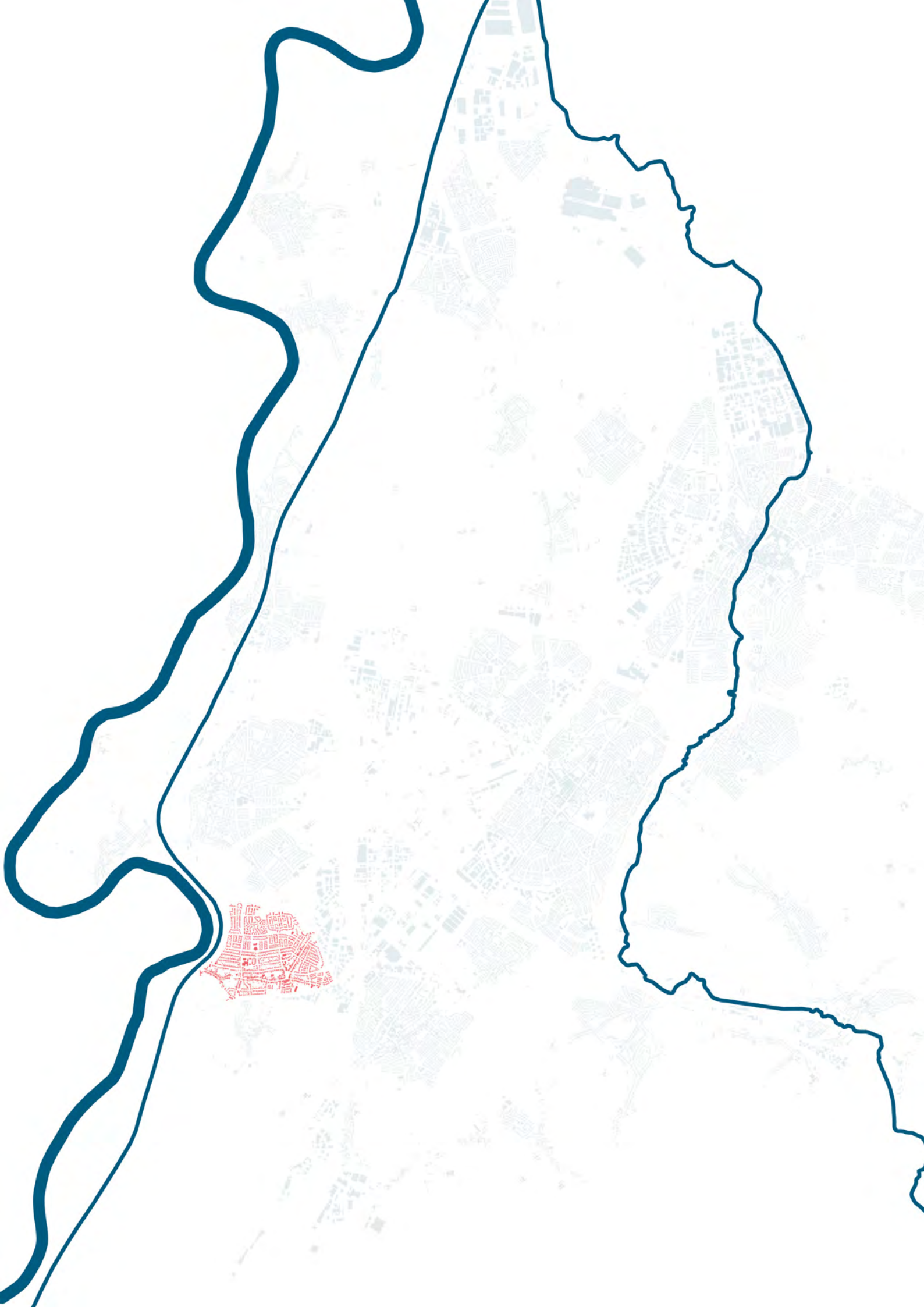
INTRODUCTIE

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.

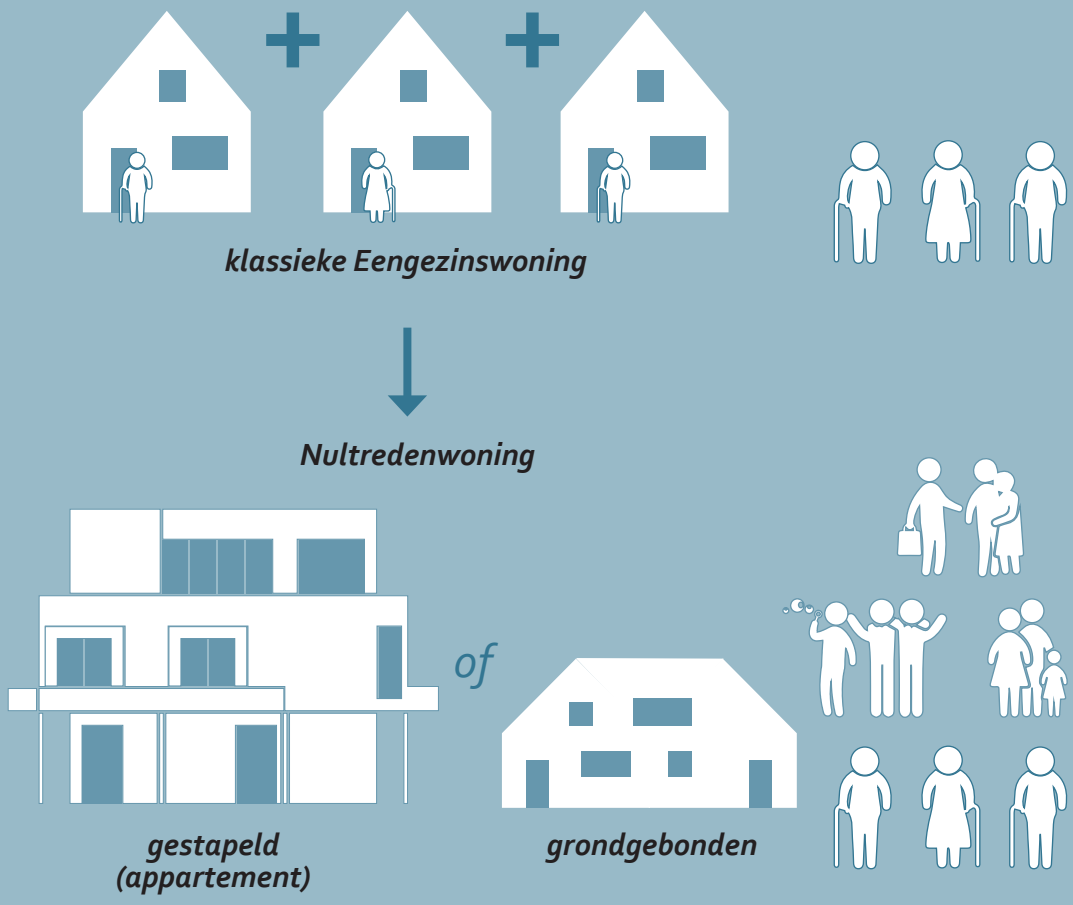
De ontwikkelingsrichtingen zijn vastgelegd voor de verschillende type buurten, volgens de "gemiddelde" kenmerken van deze buurten. Feitelijk zijn deze buurten onderling sterk verschillend. Deze ontwikkelingsrichtingen moeten bijgevolg vertaald worden op maat van iedere buurt. Vandaar dat nu de vraag 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 transformatie-opgave. 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

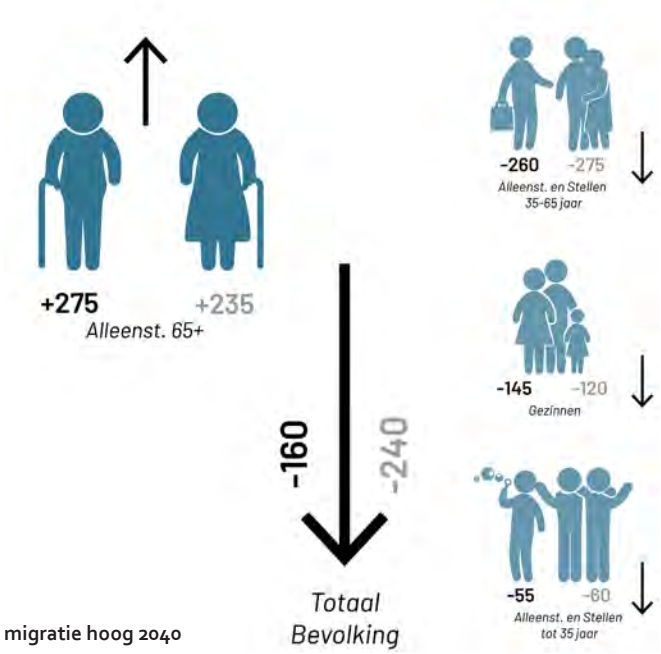
Uit onderzoek blijkt dat de bevolkingssamenstelling in de gemeente Stein verandert. De meest recente prognoses stellen dat tegen het jaar 2040 bijna alle type huishoudens (zijnde starters, alleenstaande en stellen zonder kinderen & gezinnen met kinderen) in aantal zullen afnemen. Enkel één type huishouden zal stijgen en dat zijn de alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar. Zelfs mochten er meer mensen vanuit de rest van het land naar Stein verhuizen (bv. doordat er meer werkgelegenheid komt), 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.



Doelgroepenontwikkeling Elsloo 2022-2040

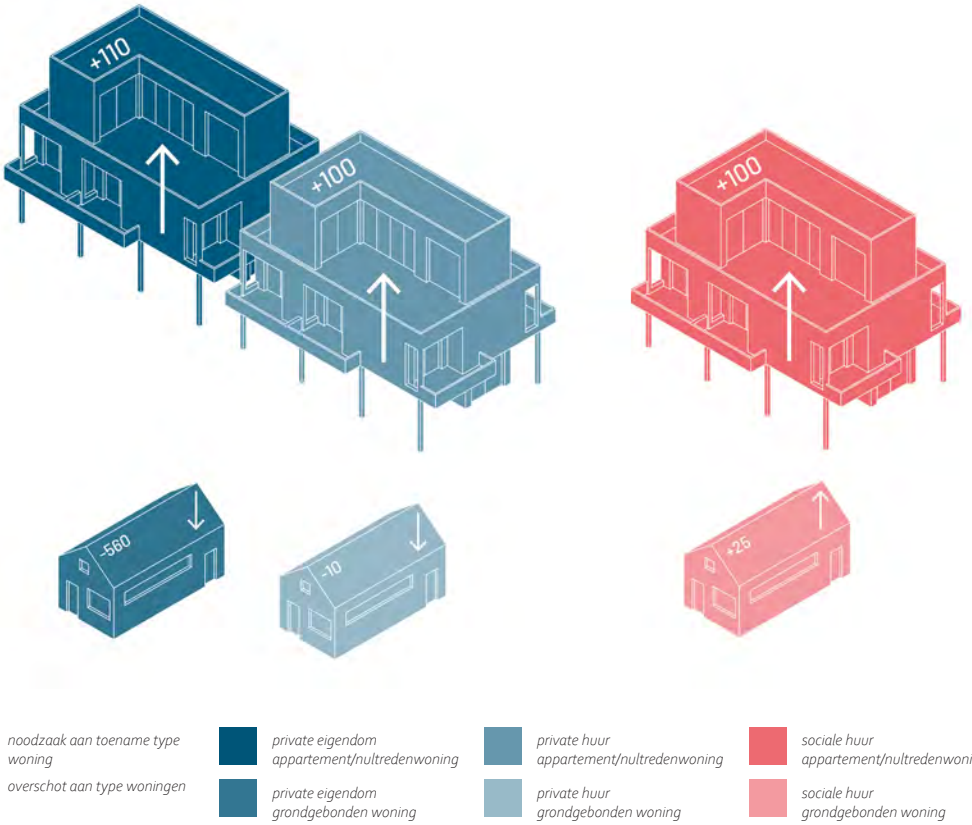
De figuur rechts geeft weer hoe de bevolking zal evolueren tussen vandaag en 2040 in Elsloo. Zowel bij een normale als bij een mogelijk sterke migratie, zullen de trends in alle type huishoudens dalen met uitzondering van de 65plussers. Bij deze laatste groep zien we een grote stijging.



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

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: Progneff (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 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 lange termijnvisie.

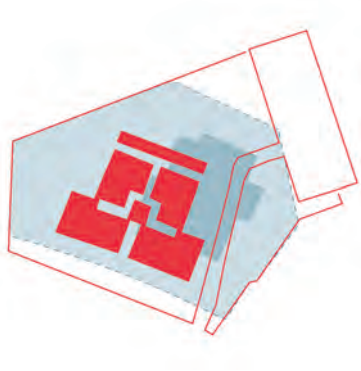


Bron: Gemeente Stein

Lopende projecten



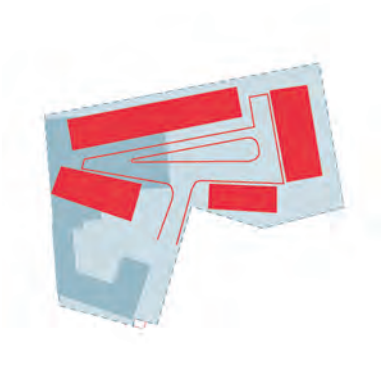
CPO Meerdel



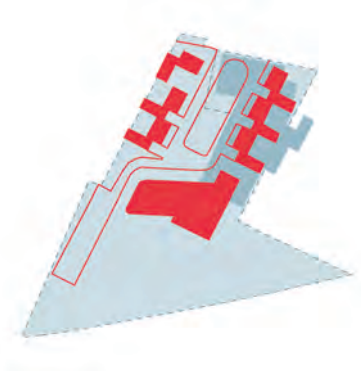
Elckerlyc



Poolster



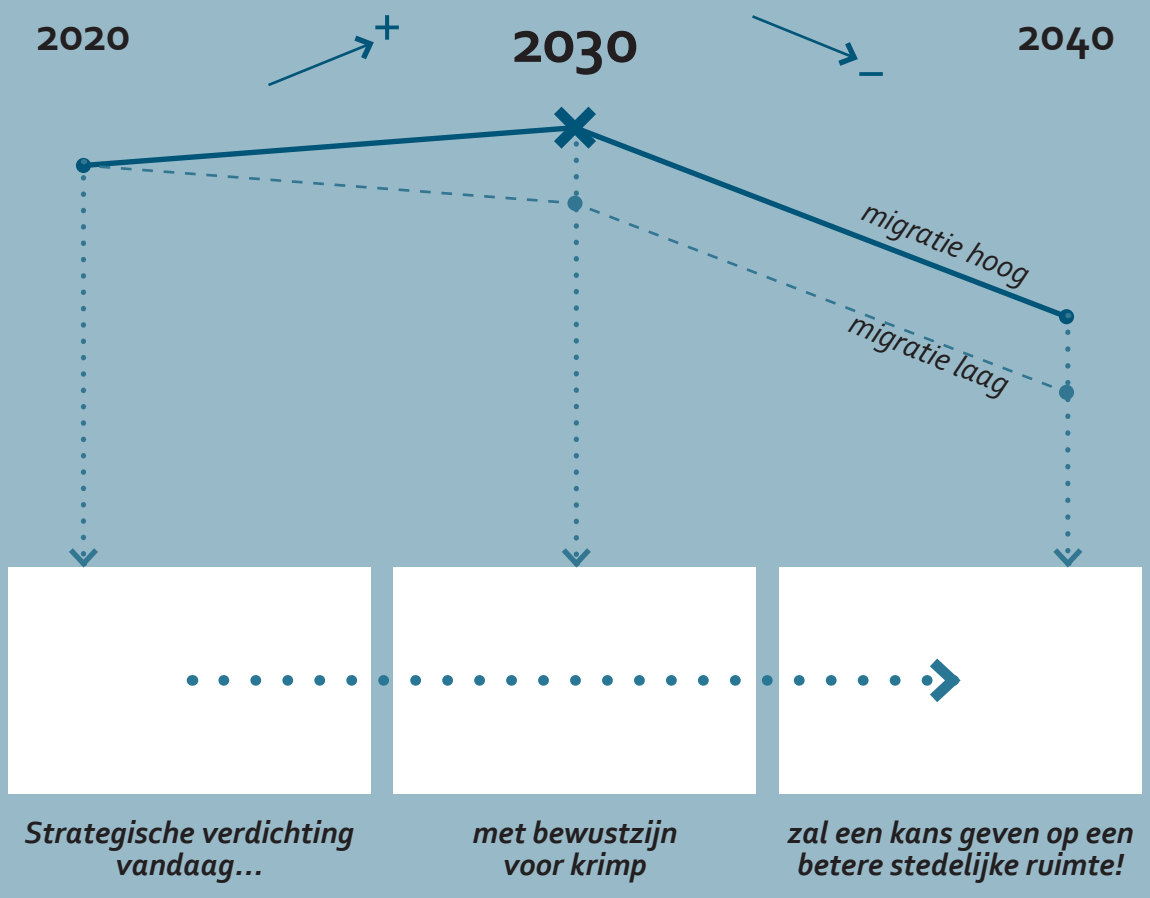
BTL terrein Stationsstraat



Stationsstraat 170

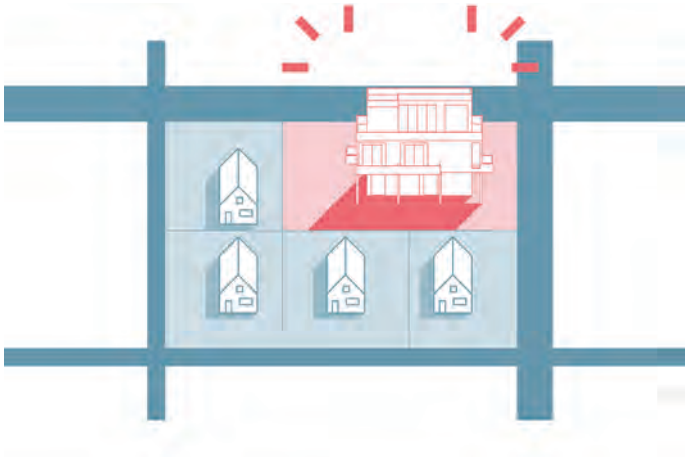
EEN TRANSFORMATIEVISIE IN 2 FASES

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.

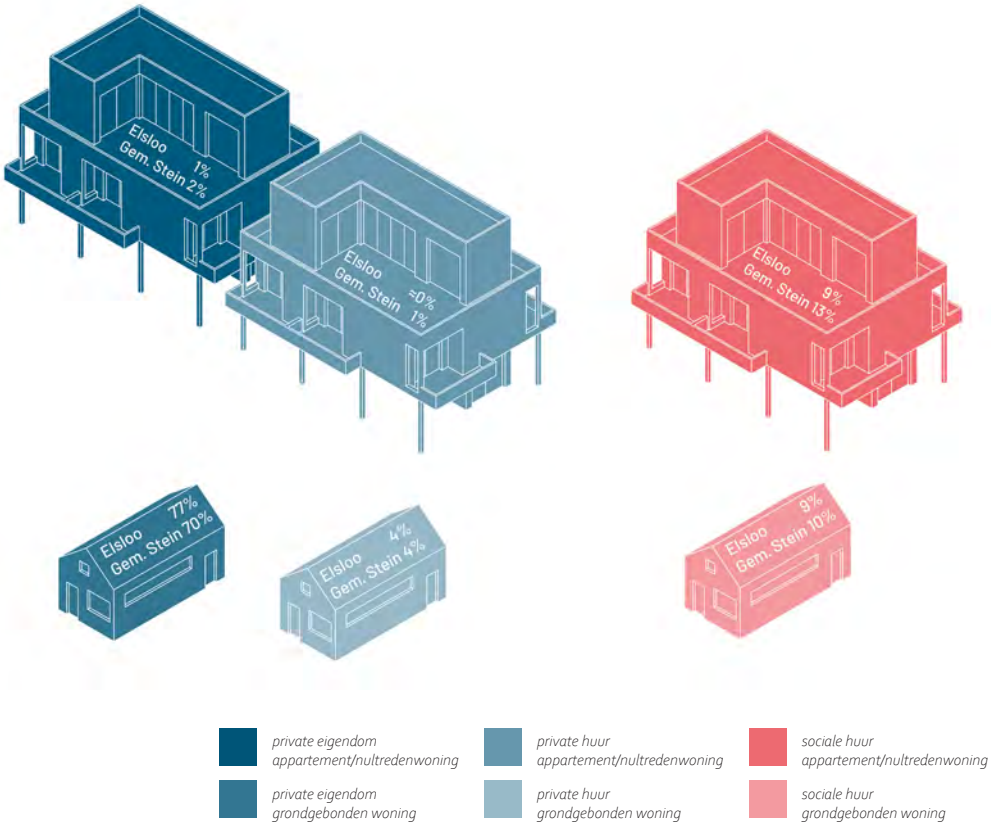


2022

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 (2010), Bewerking Stec Groep (2022)

Fenomenen die gepaard gaan met bevolkingskrimp



Afnemende middelen



Verouderende bevolking



Verlies van eigedomswaarde



Vervallen en verlaten gebouwen



Onderbenutte infrastructuur



Onderinvestering in de stedelijke ruimte

Bron: Square!: Positively Shrinking (2020)

Anticiperen

op bevolkingskrimp

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 accomodaties (die mogelijks onderbenut worden) in stand te houden. Dit is een extreemscenario, 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 65plus 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, ...).

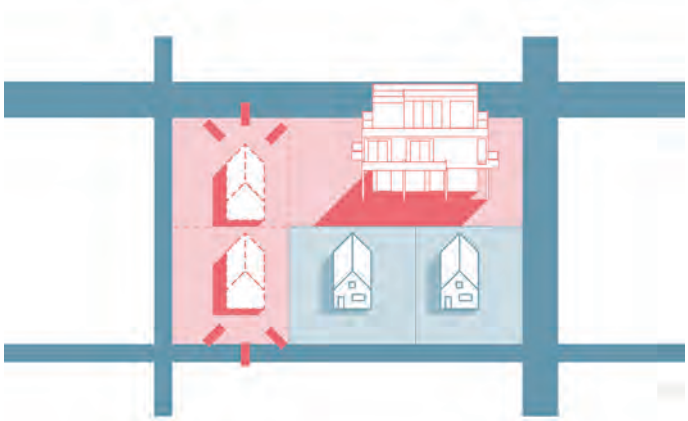
Transformatie is daarom noodzakelijk en dient zeer strategisch en gericht te gebeuren. Hier moet vandaag al werk van gemaakt worden. We bouwen namelijk voor de bewoners van morgen. In een eerste fase moet er daarom gericht verdicht worden om tegemoet te komen aan de woonbehoefte van morgen. Dit betekent 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 gaan we woningen weghalen om de woningmarkt stabiel te houden en om ruimte te bieden aan functies die meer kwaliteit brengen in Elsoo (denk maar aan meer groen, ruimte voor water, wandelpaden, ...).

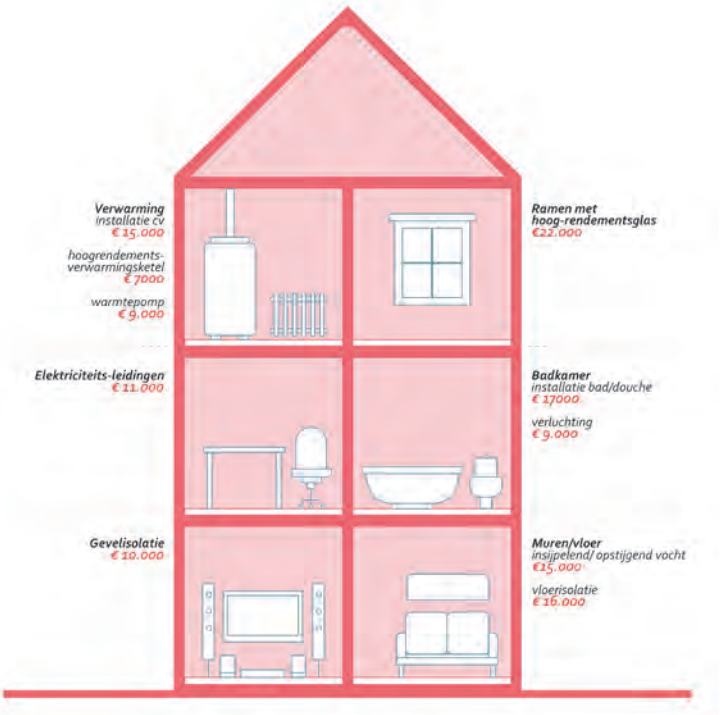
Door rekening te houden met de trends, kunnen we zaken die een negatieve impact hebben op de wijk vermijden.

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.





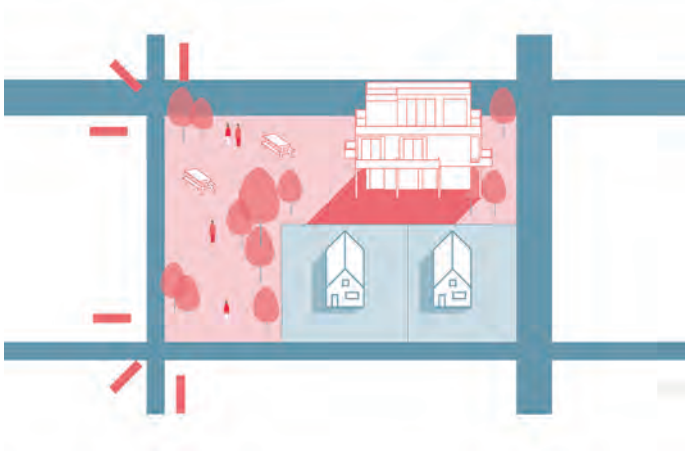
Bron: DS Infografiek / Steunpunt Wonen

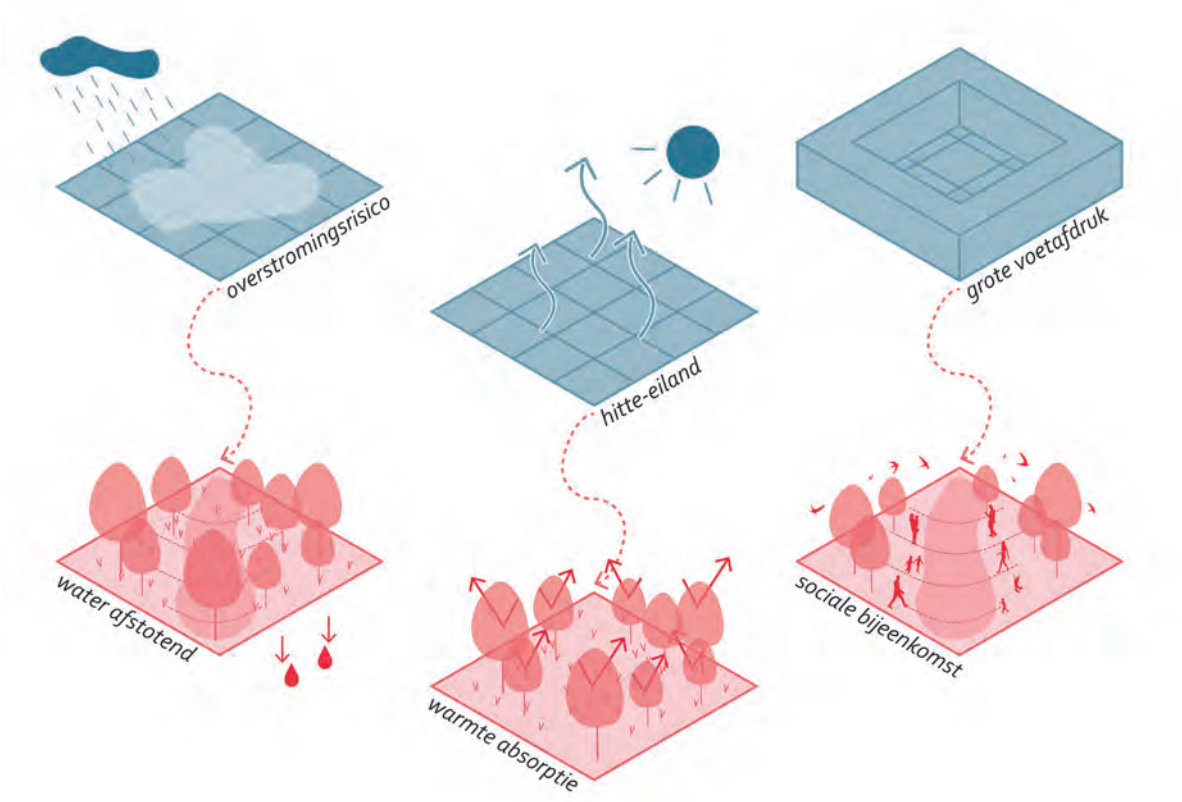
**Een dubbel duurzame woning betekent dat de woning zowel zorggeschikt als energiegeschikt is gemaakt. Dit betekent dat er aanpassingen gebeuren om enerzijds het energieverbruik te verminderen en/of duurzame energie op te wekken en anderzijds om zo lang mogelijk op een veilige manier thuis te blijven 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 mogelijks 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



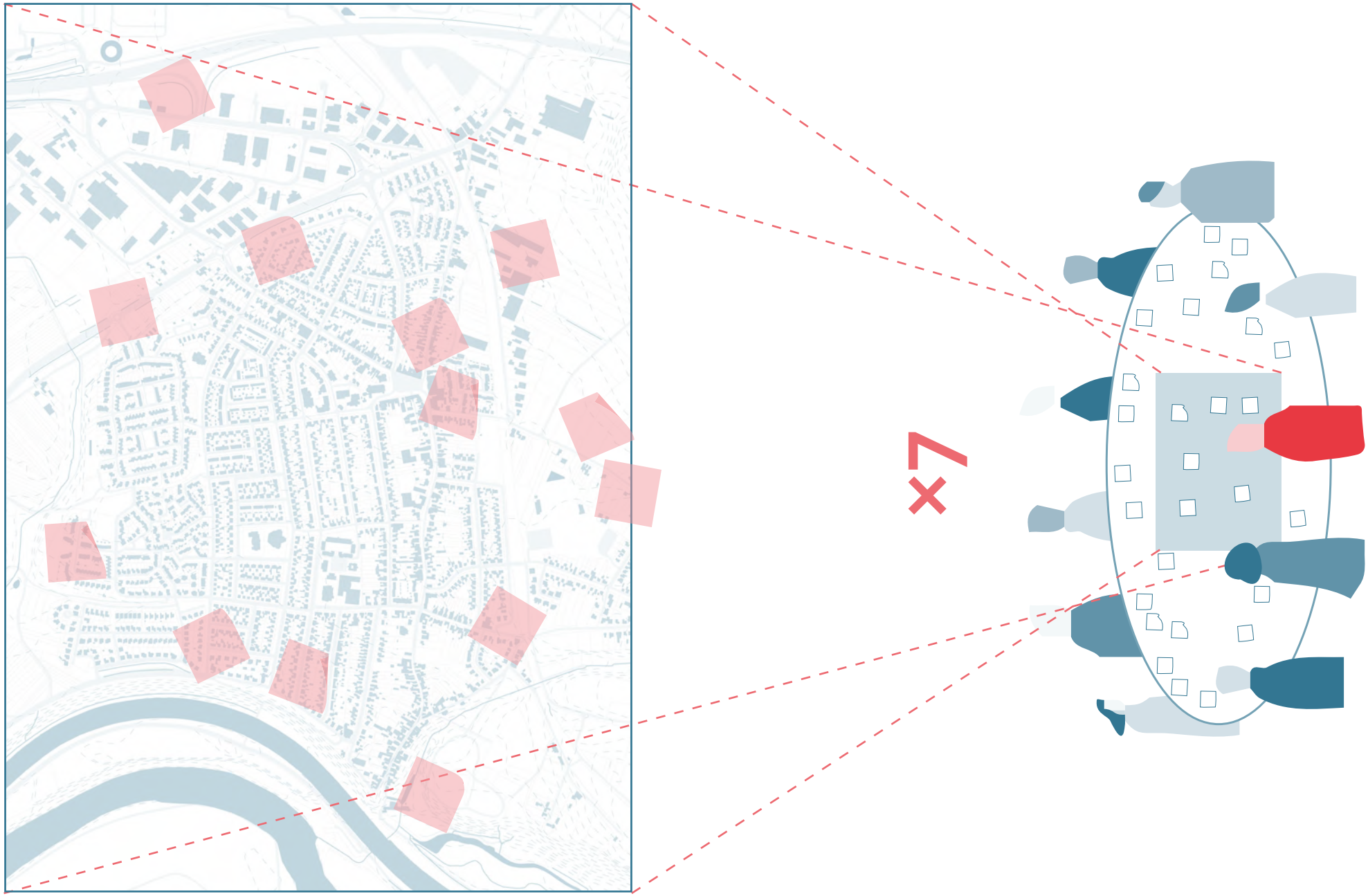
Bron: Eigen Opname

1# Kerngroep Sessie



Bron: Eigen Opname

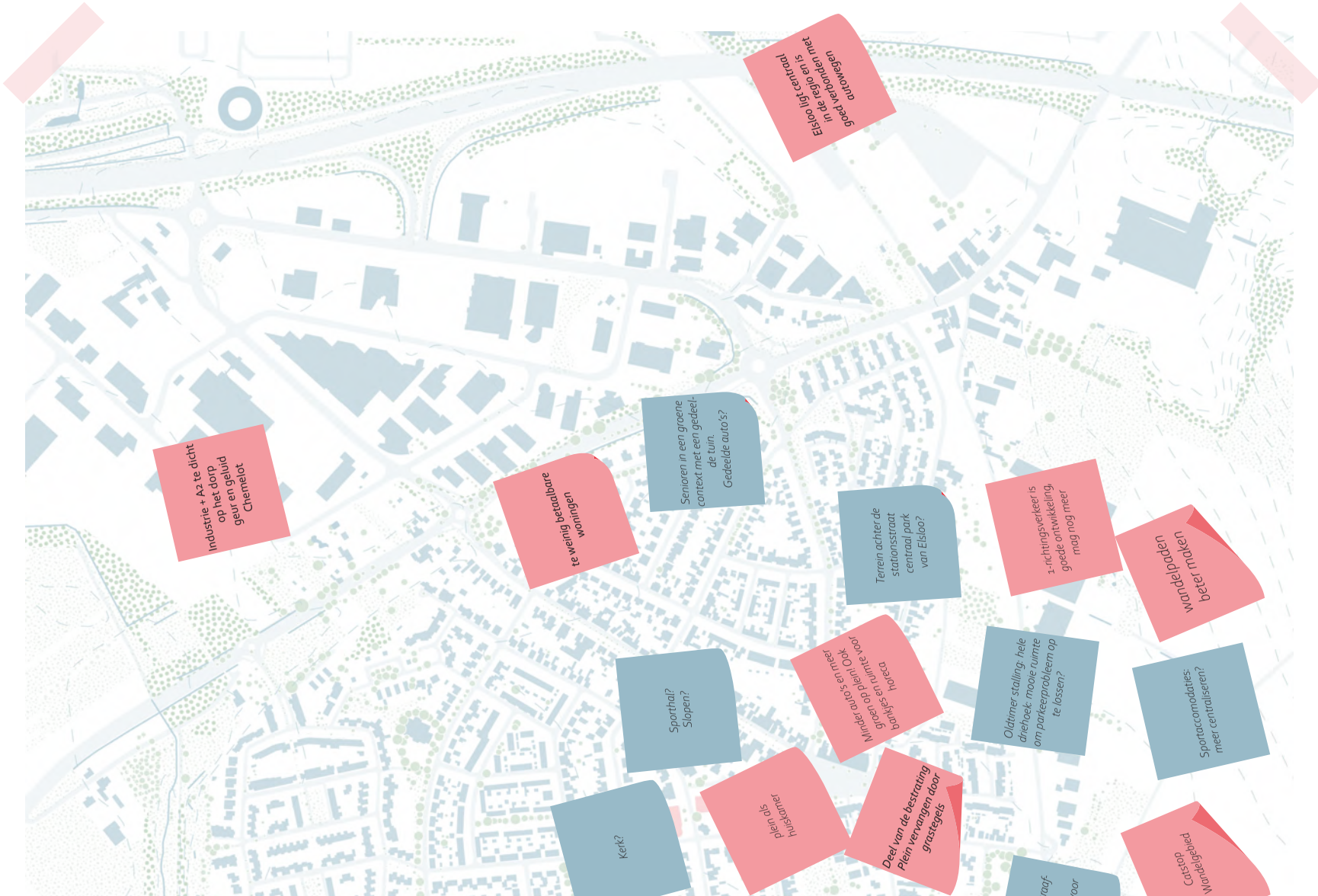
2# Eerste Bewonerssessie


x7



Kerngroep Feedback

Bewoners Feedback


Elsloo ligt centraal in de regio en is goed bereikbaar met openbaar vervoer en autowegen
Industrie + A2 te dicht op het dorp geur en geluid Chemelot
te weinig betaalbare woningen
Senioren in een groene context met een gedeelde tuin. Gedeelde auto's?
Terrein achter de stationsstraat centraal park van Elsloo?
1-richtingsverkeer is goede ontwikkeling, mag nog meer
wandelpaden beter maken
Sportcomplex Sporthal? Slopen?
Minder auto's en meer groen op plein! Ook horeca
Oldtimer stalling, hele driehoek: mooie ruimte om parkeerprobleem op te lossen?
Sportaccomodaties: meer centraliseren?
Kerk?
plein als huiskamer
Deel van de bestrating Plein vervangen door grastegels
Catstop Wandelgebied

ANALYSE

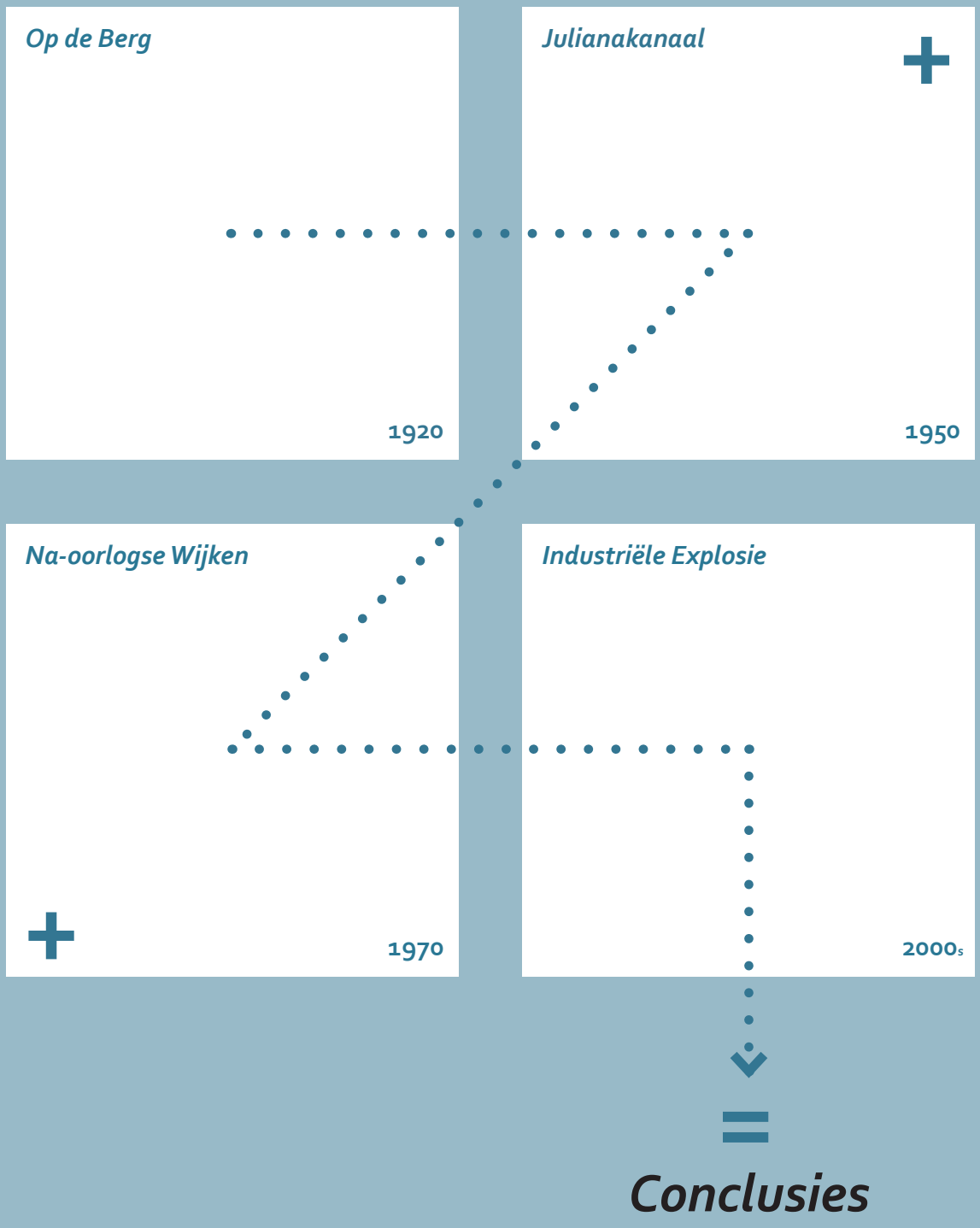
Historische lezing

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?



Conclusies

1920



Bron: TopoTijdReis 1920



Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, eigen verwerking

bestaande gebouwen

opmerkelijke verandering

water

spoorweg

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 bestend is tegen overstromingen maar ook wijdse uitzichten biedt over de omgeving.

1950



Bron: TopoTijdReis 1950





Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, eigen verwerking

Met het Julianakanaal dat opende en met de nabijgelegen haven van Stein, kreeg Elsloo een duidelijker nederzettingspatroon dat zich kenmerkt door een lineaire groei van de Maas tot de spoorlijn.

1970



Bron: TopoTijdReis 1970

bestaande gebouwen

opmerkelijke verandering

water

spoorweg



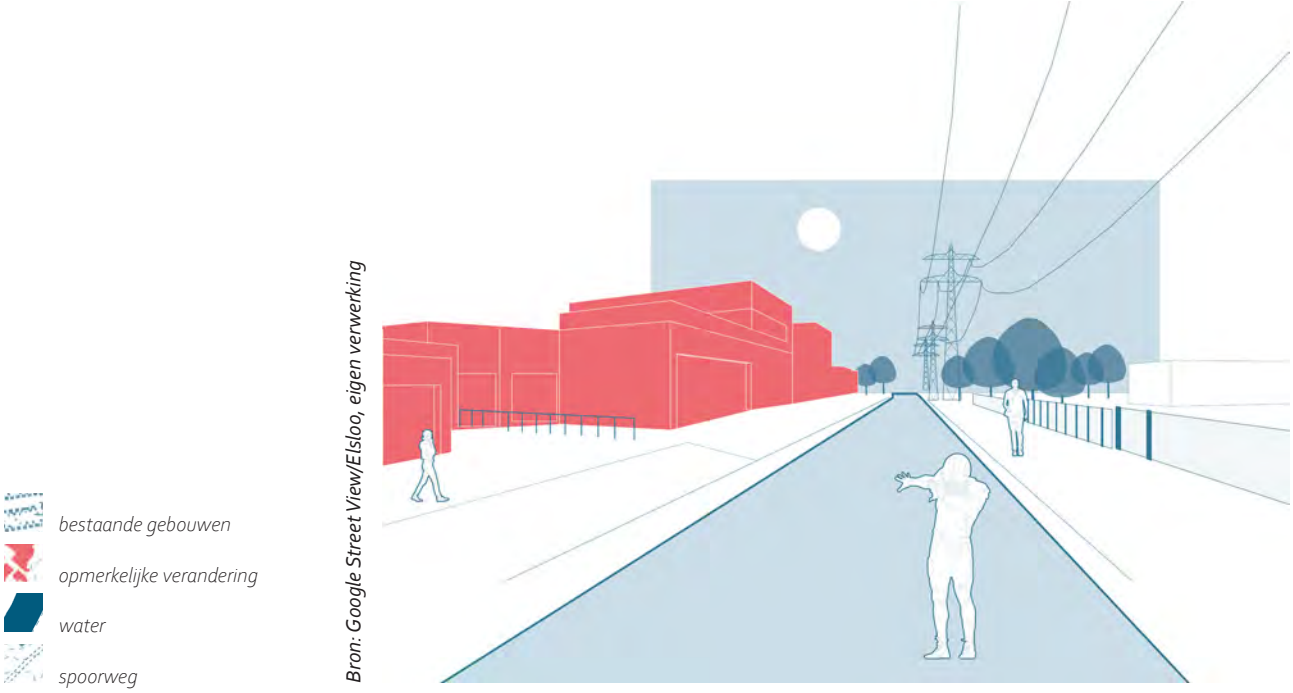
Bron: Google Street View/Elsloo, eigen verwerking

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 het landschap in de vorm van 'eilanden' die voornamelijk gedefinieerd werden door wegen en niet zozeer door het landschap, wat in het verleden wel het geval was.

2000s



Bron: TopoTijdReis 2000-19



Bron: Google Street View/Elsloo, eigen verwerking

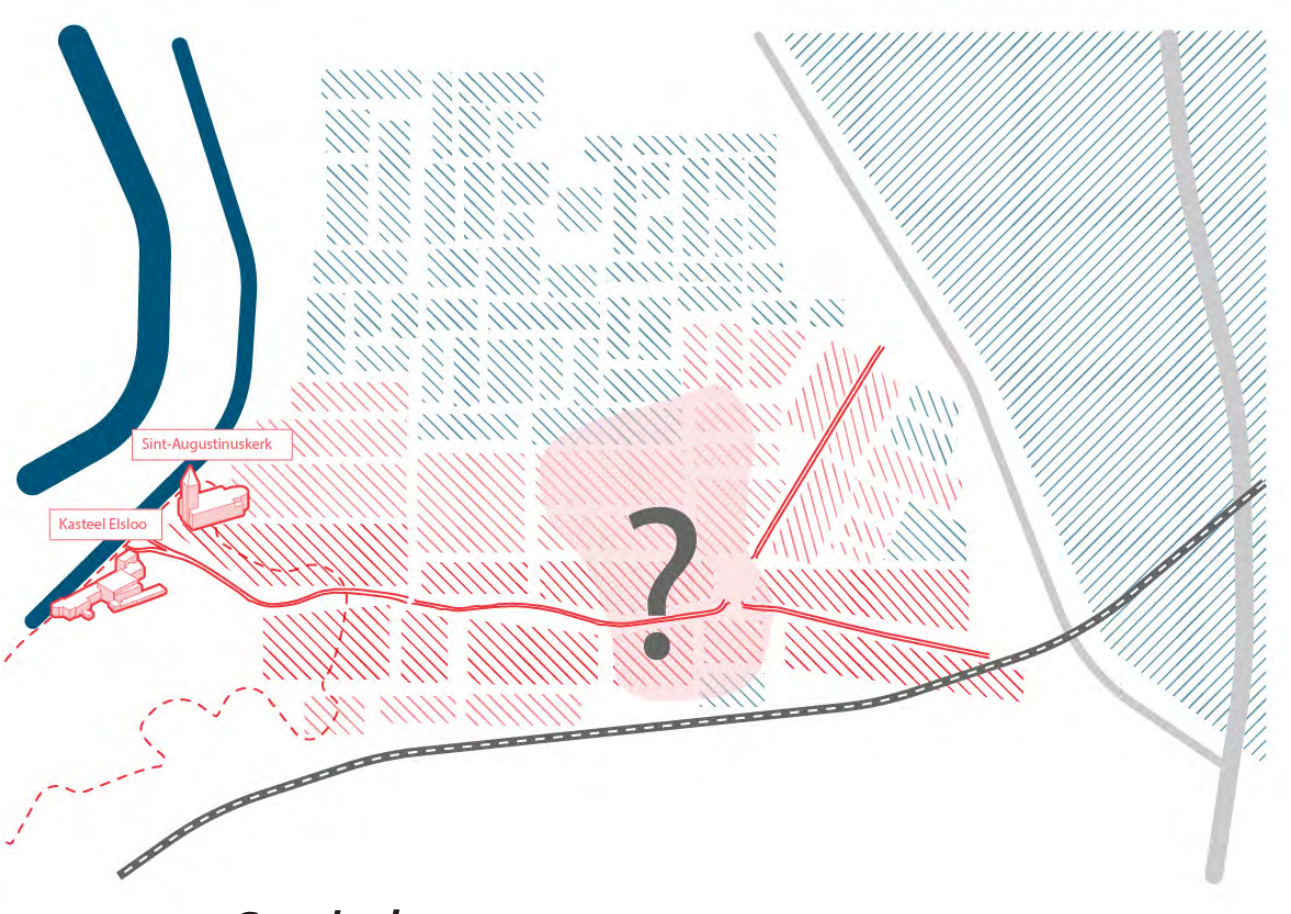
bestaande gebouwen

opmerkelijke verandering

water

spoorweg

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



Conclusies

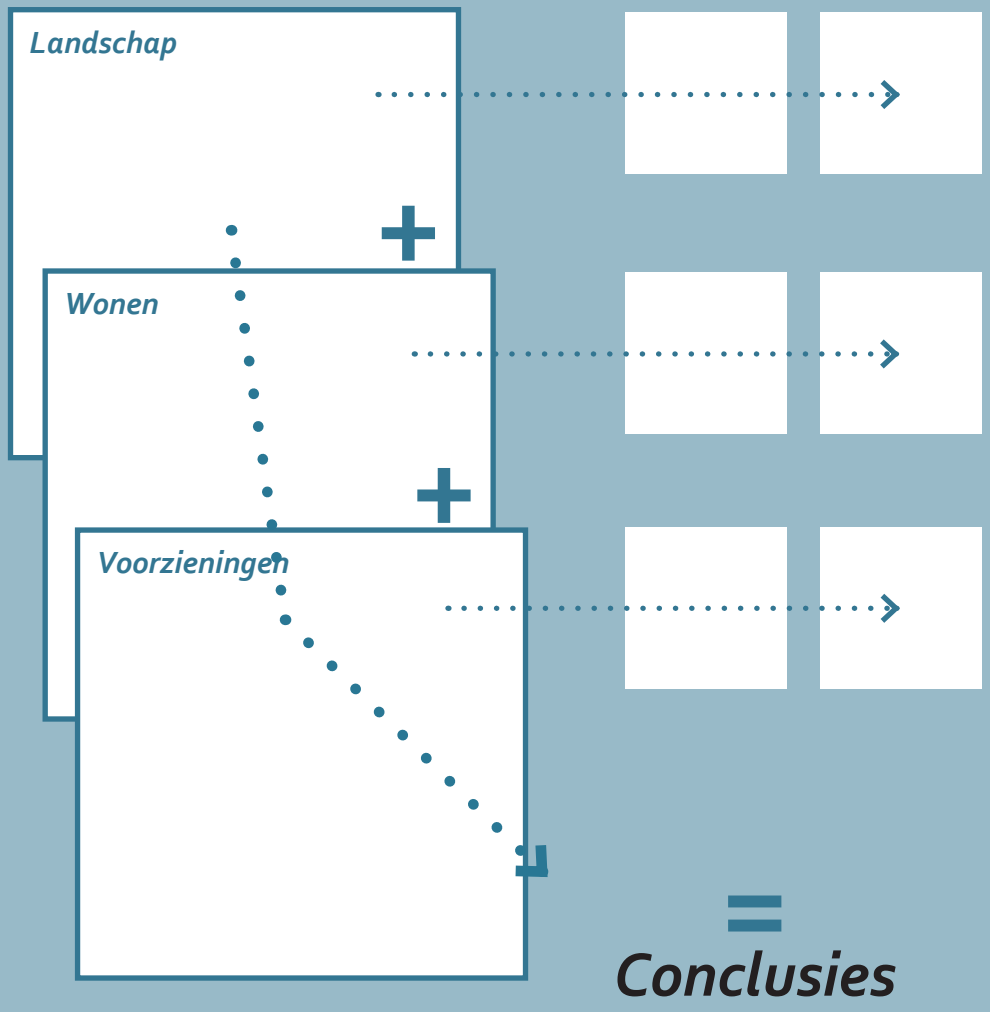
Ter conclusie van de historische lezing konden we een schets opmaken die de belangrijkste historische structuren weergeeft. Deze structuren zijn nog steeds zeer voelbaar en kenmerken de identiteit van Elsloo.

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 en het kasteel van Elsloo de twee meest markante zijn. De bescherming van Elsloo is van rijksbelang vanwege de agrarische lintbebouwing in 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

akkers *grasland* *water* *verstedelijkt gebied*

bos *begraafplaats* *bomen*

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 overmatige verstening zet zich bovendien ook voort in de private voortuinen. De vele verstening is vooral 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.



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 klimaatadaptie. 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.



overstrombaar gebied

water

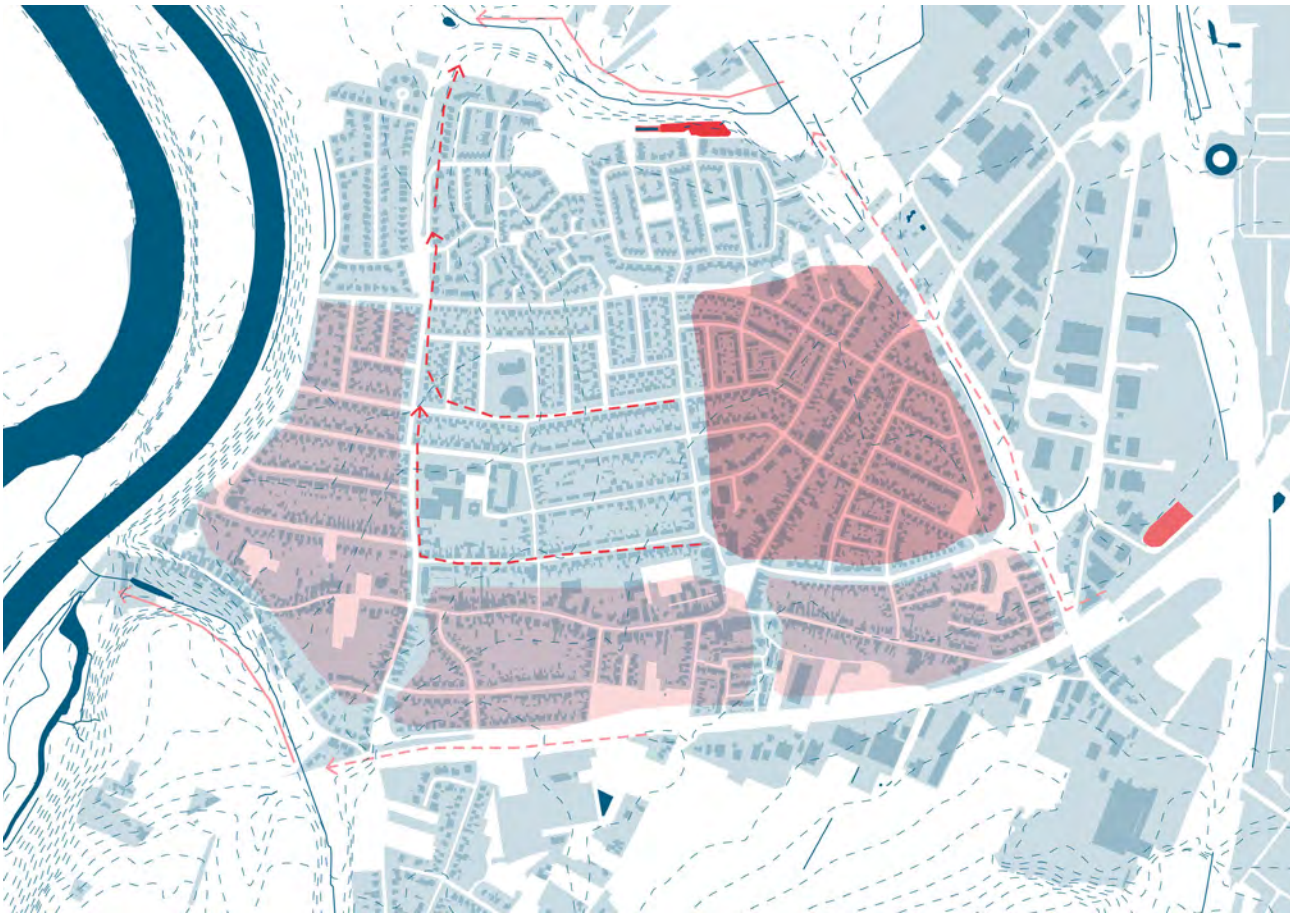
verstedelijkt gebied

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

De gemeente heeft hiervoor al een visie uitgedacht waar het via strategische ingrepen antwoordt 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.

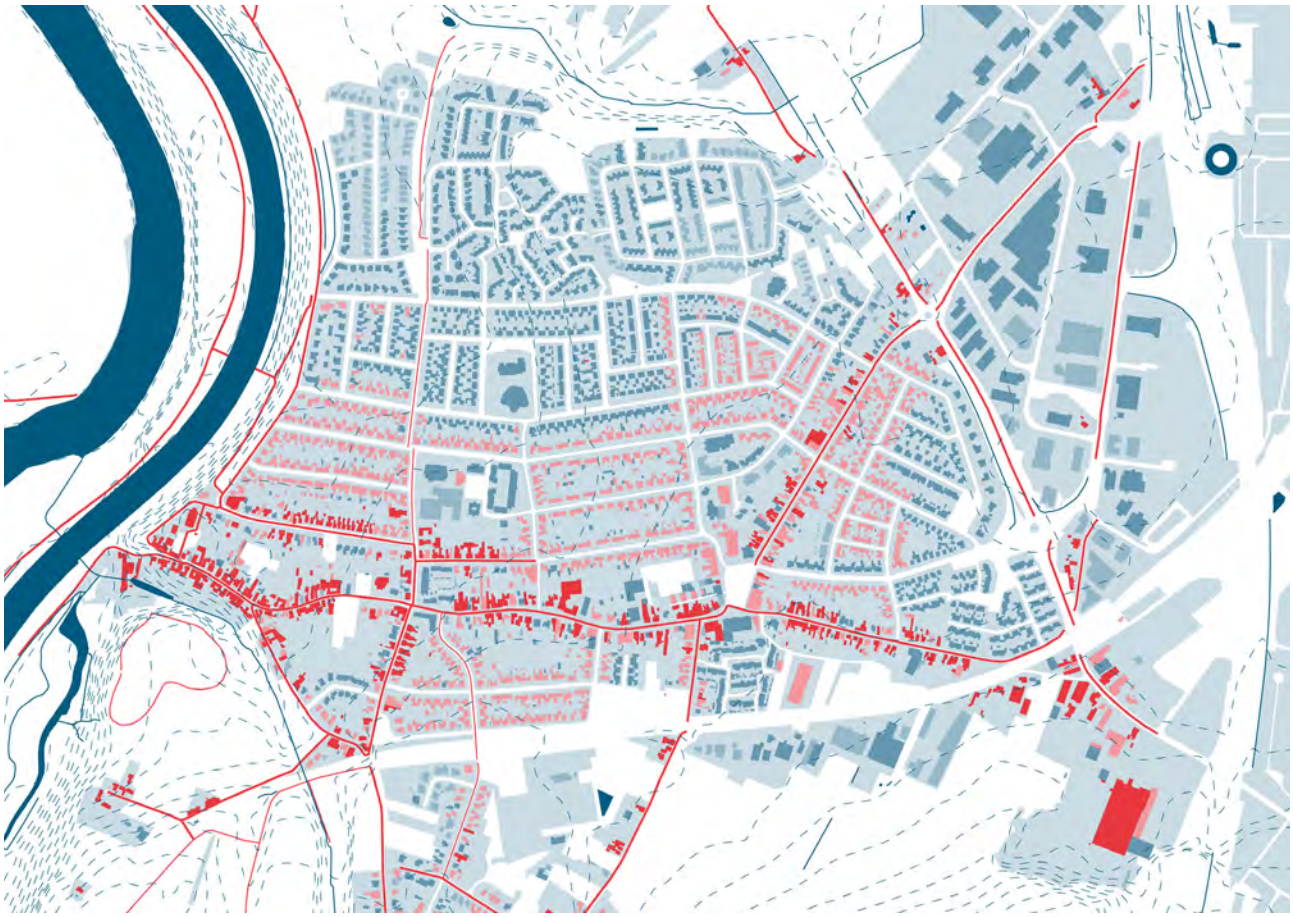


Bron: SWECO_Hemelwatervisiekaart Stein

WONEN

Ouderderdom gebouwen

Op de kaart hieronder met de 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. Dit vertaalde zich in zeer homogene bouwstempels met een groot deel van de woningen in de vorm van twee-onder-een-kappers. Door van hun overwegend lagere kwaliteit op vlak van duurzaamheid en levensloopbestendigheid 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.

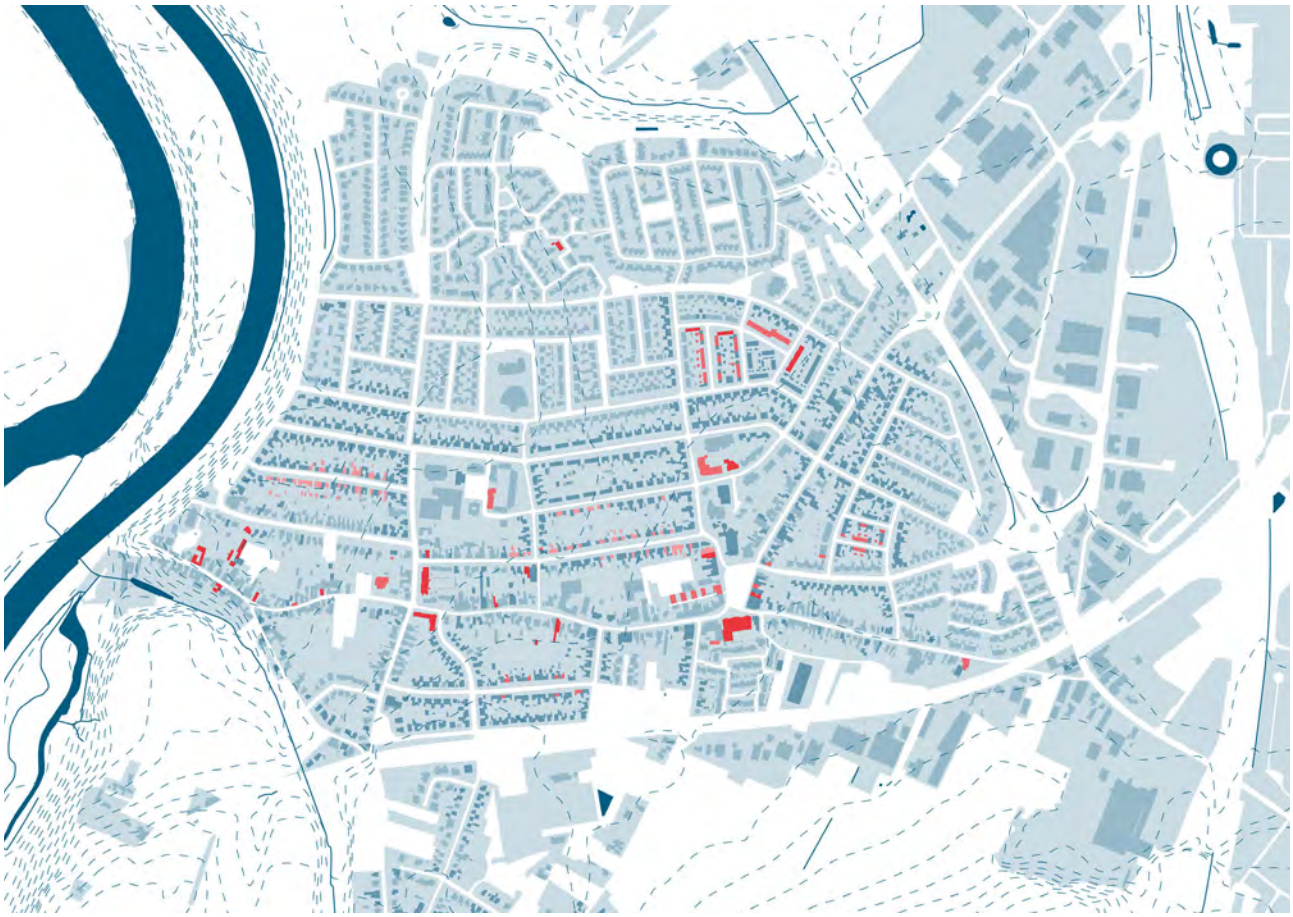


Bron: pdok.nl_ Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), Historische weggen Topotijdreis 1945

WOZ-waarde

De kaart hieronder toont de WOZ-waarde van de kwetsbare woningvoorraad (woningen gebouwd tussen 1945 en 1970). De categorie in het donkerrood heeft de laagste WOZ-waarde (tussen € 100.000 en € 125.000) en omvat bijgevolg de meest kwetsbare woningen.





Bron: wozwaardeloket.nl

100k - 125k

125k-150k

2000-2022

Overig

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: Top10NL_Terrein Top10NL_Terrein_Vlak

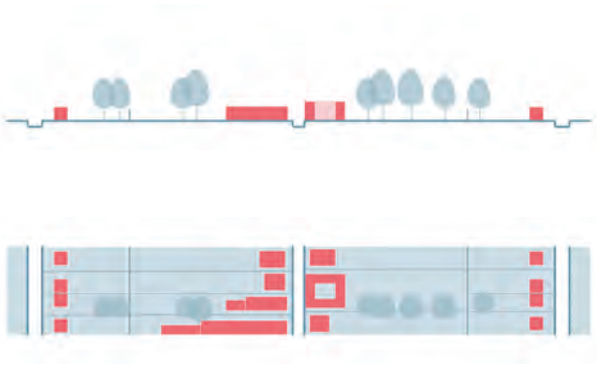
Bron: pdok.nl_ Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

eengezinwoning

multigezinwoning

Omgeving historisch lint

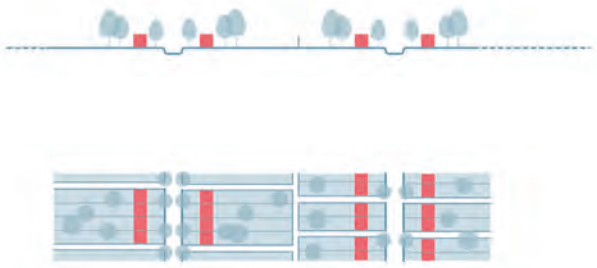




In het **historische lint** is het straatbeeld eerder gevarieerd en bezit het vanzelfsprekend een groot aantal beeldbepalende gebouwen. De voorgevels grenzen in de meeste gevallen rechtstreeks aan de straat. Ze bezitten ook vaak lange privétuinen die raken aan nieuwere woningen.

Naoorlogse uitbreidingswijken

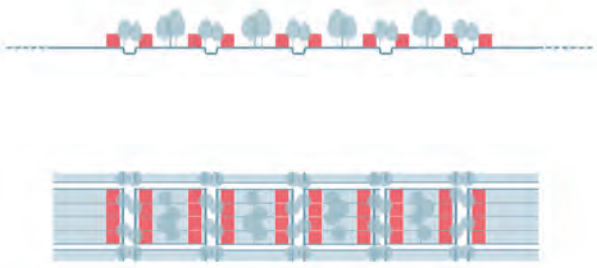




De naoorlogse uitbreidingswijken hebben een homogeen karakter door de herhalende ontwikkeling van hetdezelfde woningtype. Het gaat hier dan vooral om eengezinswoningen in groepen van 2 tot 4 wooneenheden. Deze woningen hebben een voortuin en grenzen meestal aan brede straatprofielen. Een groot aandeel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

Bloemkoolwijken

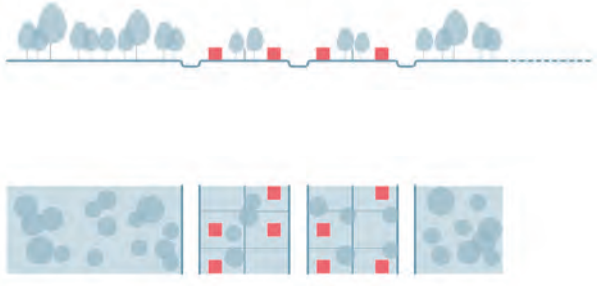




De **bloemkoolwijken** zijn op plan direct te onderscheiden van de naoorlogse uitbreidingswijken door het stratenpatroon en de compositie van woningen. Woningen staan hier dichter bij elkaar en we zien een variatie in type voortuinen. Parkeerplaatsen worden hier meer gegroepeerd in tegenstelling tot 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.

Exclusieve 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.



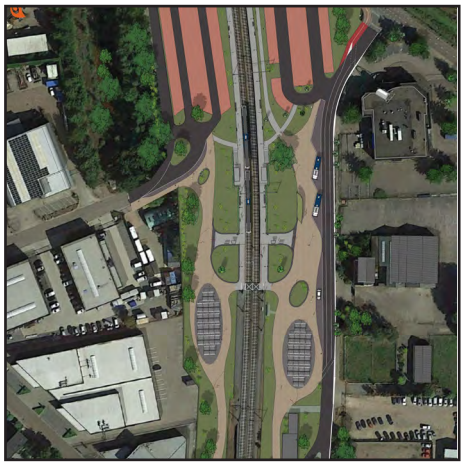
Bron: prvlimburg.nl _Topografie_Top10NL_Terrein Top10NL_Terrein_Vlak

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 heinrichting 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.

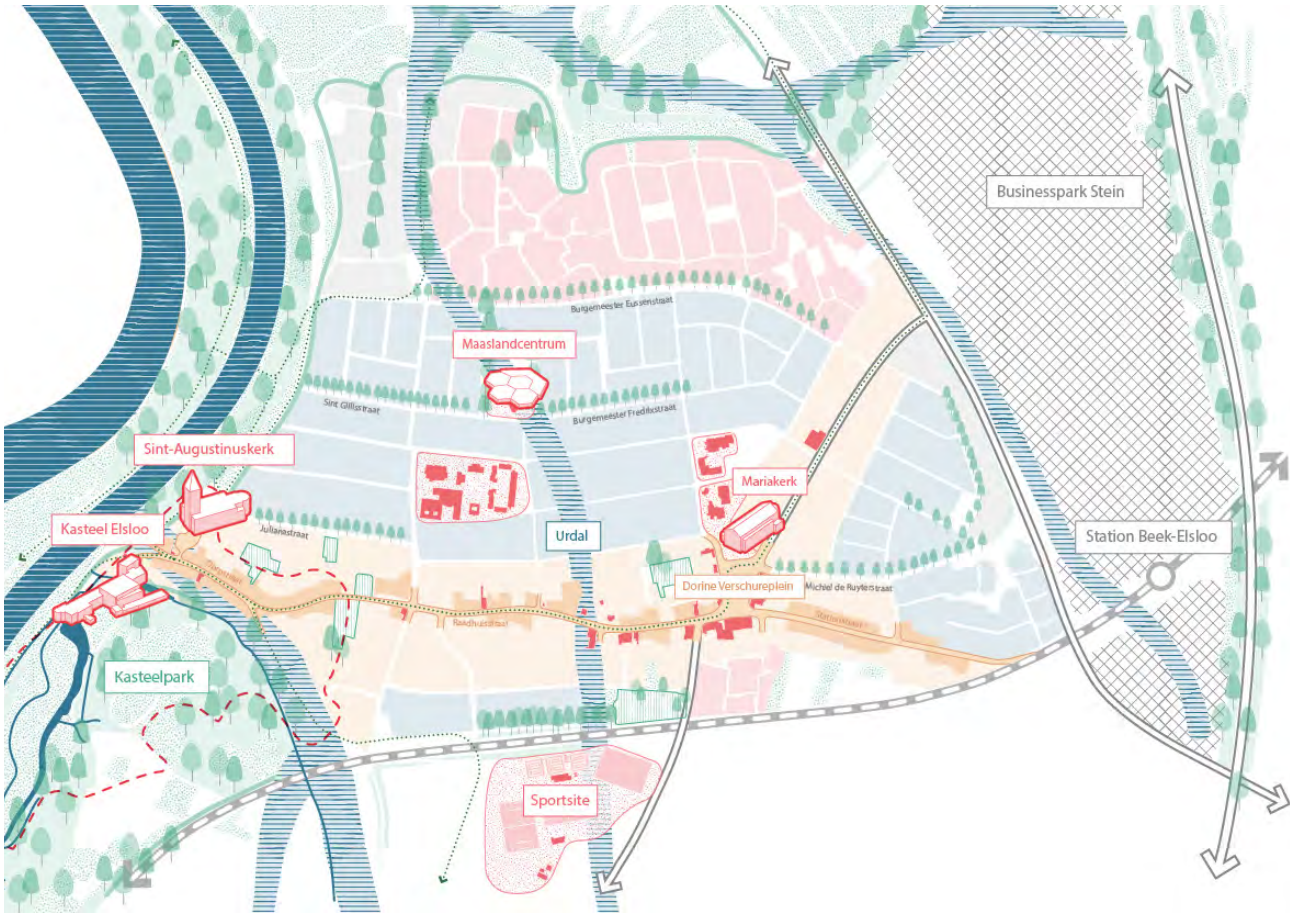
CONCLUSIE EN VERVOLG

structuurkaart

transformeren vanuit kansen en uitdaginen

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 verschillenden 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 de 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 de 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, die 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 hoofstukken van de thematische analyse werden verschillende woonmilieus van elkaar onderscheden, 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 UITDAGINEN

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.

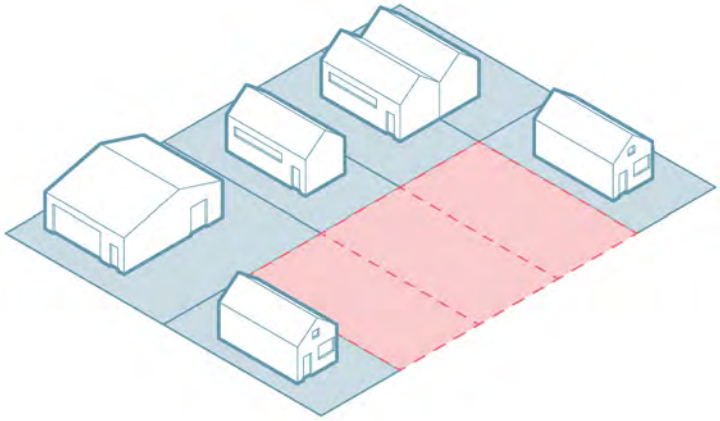
De noodzakelijke transformatie van de woningmarkt vormt hierin een belangrijk aspect.

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.

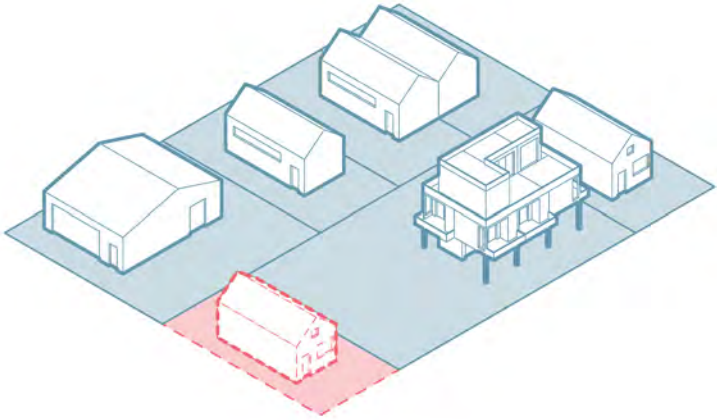
Samen met de structuurkaart en de op te maken ambities vormen deze tools het vertrekpunt voor de tweede fase van dit onderzoek.

TOOLS VOOR WONEN

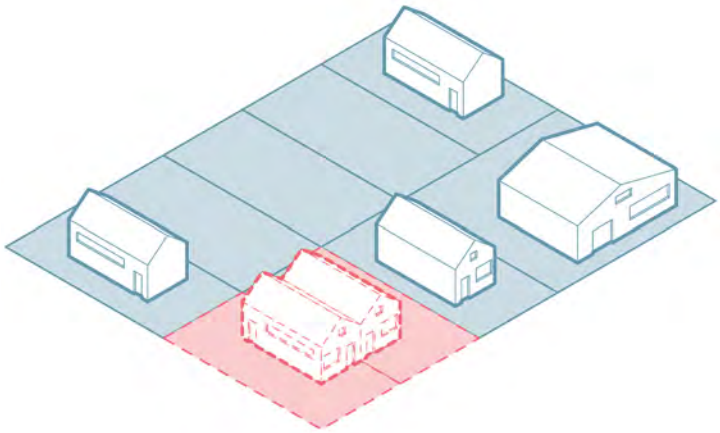
Rotatie



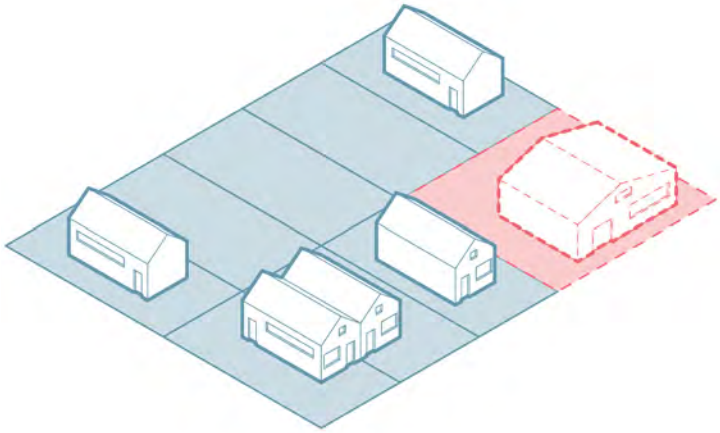
Sloop

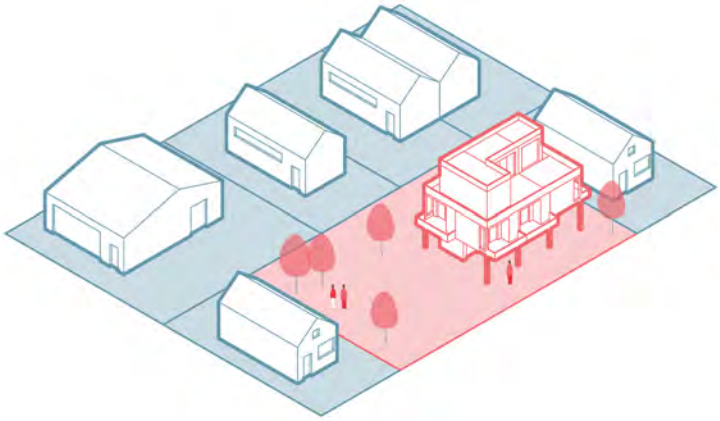


Transformatie

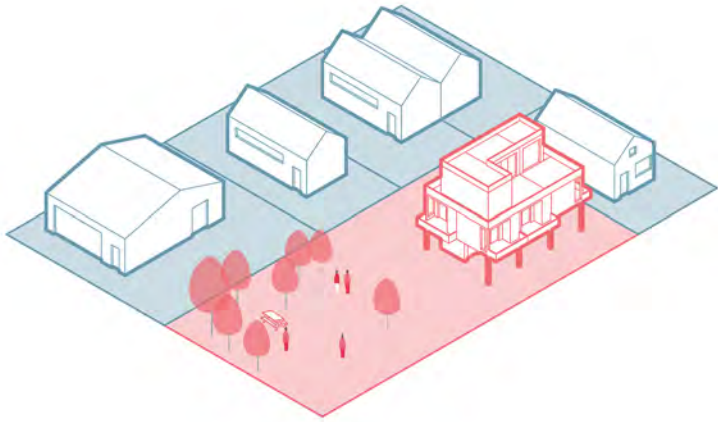


Hergebruik

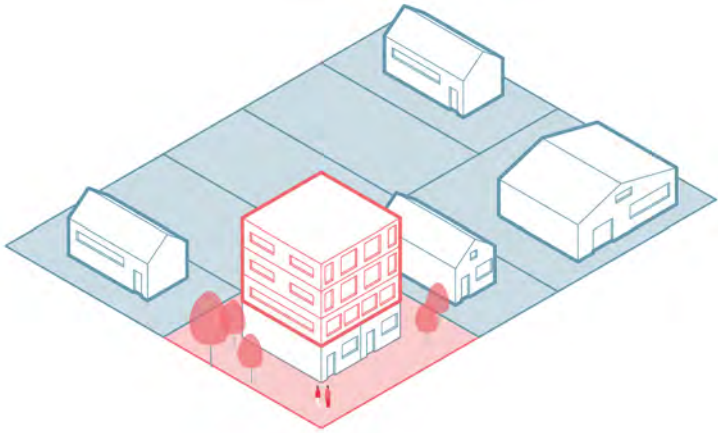




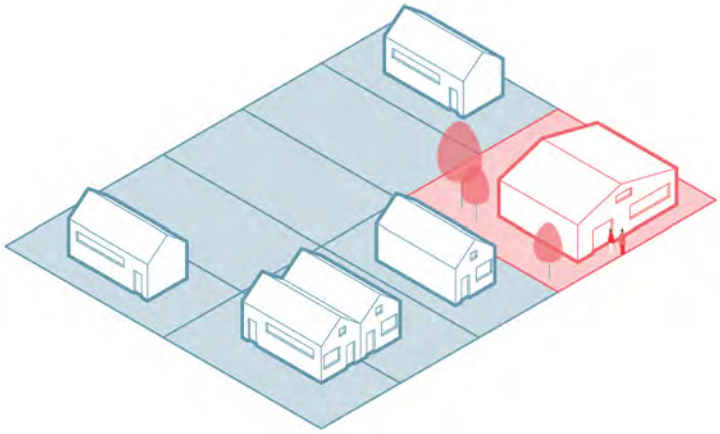
Er worden woningen gebouwd die voldoen aan de veranderende behoeften van bewoners. Zo zorgen we voor rotatie en doorstroming op de woningmarkt. Dit betekent dat huishoudens verhuizen naar een andere woning die beter voldoet aan hun woonnoden. Hierdoor komen er woningen vrij voor huishoudens die op dat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



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



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.



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

Gemeente *Stein*

Inwoners **Ondernemers** **Organisatie** **O**

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 p
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

ntdek Contact Zoek

olek



W Y Z 1 3

ATELIER ROMAIN

Gemeente *Stein*

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