ATELIER ROMAIN

Experimenteerwijken
WESTELIJKE MIJNSTREEK

Transformatieagenda
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
Werksessie 3 10

PROJECTEN 13
Van toekomstbeelden naar projecten 14

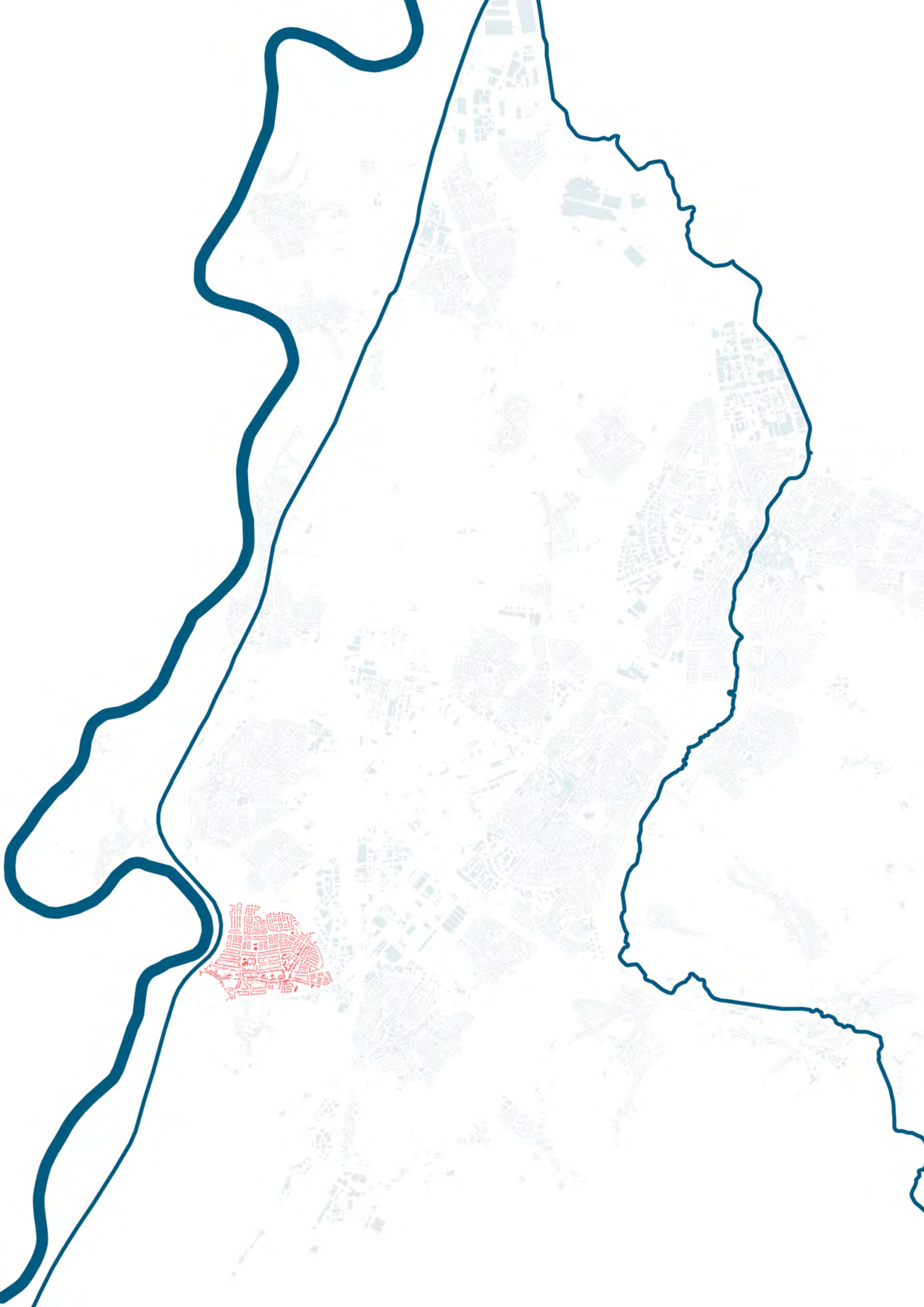
Project 1 - Gebiedsvisie Dorine Verschureplein 16
Project 2 - Gebiedsvisie Aelserhof 20
Project 3 - Ruimtelijke verkenning droogdal 24
Project 4 - Ruimtelijke verkenning historisch lint 28
Project 5 - Ruimtelijke verkenning bloemkoolwijk 32

BIJLAGE 36

INTRODUCTIE

Inleiding

Werksessie



INLEIDING

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

De ontwikkelingsrichtingen zijn vastgelegd voor de verschillende type buurten, volgens de "gemiddelde" kenmerken van deze buurten. Feitelijk zijn deze buurten onderling sterk verschillend. Deze ontwikkelingsrichtingen moeten bijgevolg vertaald worden op maat van iedere buurt. Vandaar dat nu de vraag voorligt om de transformatievisie vorm te geven op het niveau van verschillende dorpen.

Daarom starten de gemeenten van de Westelijke Mijnstreek **experimenteerwijken** op om de volgende stap in het traject van de transformatievisie te zetten. Naast Urmond-Oost (werd opgestart in 2020) koos de gemeente ook voor Elsloo. Voor elke experimenteerwijk gaan we werken aan een ruimtelijke visie die toekomstbestendig is in het licht van de transformatieopgave. Deze visie zet tegelijkertijd in op leefkwaliteit op maat van elk dorp. We vinden het cruciaal dat ook in het ontwerpend onderzoek (fase 2 van dit onderzoek) de uitdagingen op de woningmarkt niet los worden gezien van de kansen die kunnen worden benut; werken aan een robuust landschap, een sterke cultuurhistorische identiteit en een adaptieve voorzieningenstructuur.

Fase 3 - De transformatieagenda

Fase 2 'visie' van het onderzoek is afgerond. In deze fase hebben we vier wijkbrede ambities voor Elsloo gedefinieerd. Deze ambities zijn strategisch van aard en tonen hoe Elsloo op een andere manier verder kan ontwikkelen. Daarbij gingen we aan de slag met de transformatie-uitdagingen op de woningmarkt en koppelden we deze aan belangrijke ruimtelijke thema's voor de wijk zoals landschap en groen, cultuurhistorische identiteit, ontmoetingsruimte, klimaatadaptatie en voorzieningen.

Per ambitie werden vervolgens zogenaamde 'toekomstbeelden' uitgewerkt. Deze toekomstbeelden geven aan hoe de wijk er in de toekomst kan gaan uitzien. Met andere woorden verbeelden ze hoe we de ambities ruimtelijk kunnen doorvertalen. Deze toekomstbeelden zijn zeker geen blauwdruk of 'besliste eindtoestand'. De beelden tonen eerder mogelijke scenario's aan en dienen om het debat op te starten.

In deze derde fase van het onderzoek gaan we na hoe de inzichten en doelstellingen uit het ontwerpend onderzoek kunnen worden omgezet in een beleidsstrategie. Hiervoor maken we een transformatieagenda op. Deze agenda bestaat uit een oplijsting van potentiële projecten voor de wijk. Elk project is ruimtelijk afgebakend en dus ook gebiedsspecifiek (niet wijkbreed) en omvat een hele reeks acties om invulling te geven aan de ambities in eerste instantie en de ruimtelijke strategieën (uit de toekomstbeelden) in tweede instantie.

WERKSESSIE 3

In deze derde fase van het onderzoek werden de tussentijdse resultaten opnieuw teruggekoppeld met de leden van de kerngroep. Zij gaven hun opmerkingen bij de draft projectenlijst (zie verder).

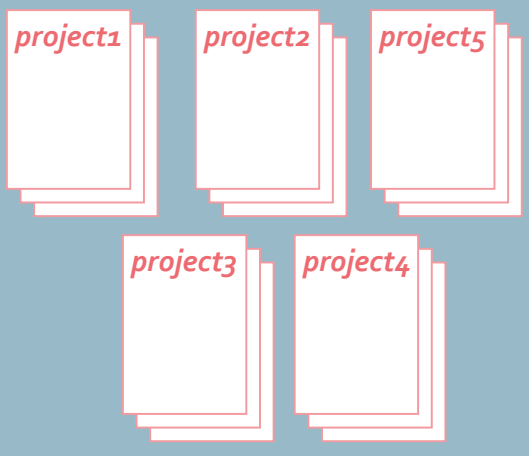
De verzamelde input werd gebruikt om de draft projectenlijst te verwerken tot een projectenlijst zoals hier voorgesteld in de transformatieagenda.

Maaslandcentrum
08.09.2022



Bron: Eigen Opname

1# Kerngroep



PROJECTEN

VAN TOEKOMSTBEELDEN NAAR PROJECTEN

In de vorige fasen hebben we 4 wijkbrede ambities voor Elsloo geformuleerd. Deze ambities vormen de krachtlijnen van de transformatievisie van de wijk. Elke ambitie biedt een antwoord op de transformatie-uitdaging waarmee de woningmarkt van Elsloo nu en in de toekomst mee geconfronteerd wordt. Maar ze tonen daarbovenop op welke manier ruimtelijke meerwaarde kan gecreëerd worden. Deze vier ambities zijn:

1) Meer ruimte voor het heuvelachtig landschap voor groenere en klimaatbestendige woonomgevingen

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

3) Van bloemkoolwijk naar woonerf met meer groen, herkenningspunten en identiteit

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

Deze ambities werden verbeeld in zogenaamde toekomstbeelden. In deze toekomstbeelden worden een hele reeks ruimtelijke strategieën gekoppeld aan de ambities.

In dit rapport maken we de laatste stap van het onderzoek. Hierin stellen we ons de vraag hoe we de vooropgestelde ambities in de toekomst kunnen realiseren binnen de wijk. Ruimtelijke toekomstbeelden geven een goed zicht op de kansen die er liggen in de wijk maar de weg ernaar toe omvat een heleboel stappen die moeten ondernomen worden. Daar zijn ook heel wat randvoorwaarden aan verbonden: welke concrete acties moeten genomen worden, wie neemt welke actie, op welke termijn kunnen de doelen gerealiseerd worden en welk budget is er voor nodig.

Om hier een goed zicht op te hebben, zullen we in de rapport projectfiches opmaken. In deze projectfiches benoemen we een concreet project en de verschillende randvoorwaarden die er aan verbonden zijn. Elk project is een directe doorvertaling van de verschillende ambities (enkel ambitie 4 werd doorvertaald naar 2 projecten).

Per project beschrijven we volgende onderdelen:

- de doelstelling van het project - *Wat willen we bereiken?*
- Betrokken stakeholders - *Met wie gaan we het project realiseren?*
- Fasering in deelprojecten - *Op welke termijn kunnen we wat realiseren?*
- Budgetering & ambtelijke operationalisering - *Waarvoor zal er budget gezocht moeten worden?*
-

We maken een onderscheid tussen twee verschillende soorten projecten: gebiedsvisies enerzijds en ruimtelijke verkenningen anderzijds.

Projecten onder de noemer 'gebiedsvisie' hebben betrekking op een concrete plek in de wijk waar een herontwikkeling opportuun is. We bespreken hieronder twee gebiedsvisie: de gebiedsvisie Dorine Verschureplein en de gebiedsvisie Aelserhof.

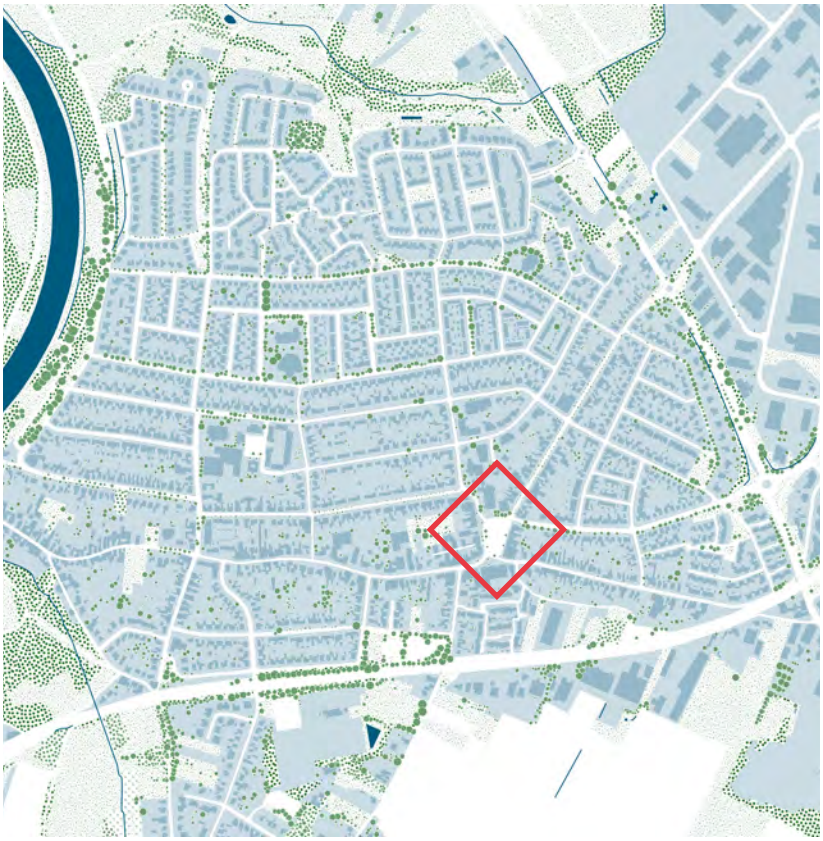
Projecten onder de noemer 'ruimtelijke verkenning' hebben (nog) geen betrekking op een concrete plek in de wijk. Het doel van dit soort projecten ligt er net in om via verder onderzoek op zoek te gaan naar welke plekken nu het meest kansrijk zijn om invulling te geven aan de vooropgestelde ambities. We bespreken hieronder drie ruimtelijke verkenningen: ruimtelijke verkenning droogdal, ruimtelijke verkenning historisch lint en ruimtelijke verkenning bloemkoolwijken.

Project 1
Gebiedsvisie Dorine Verschureplein

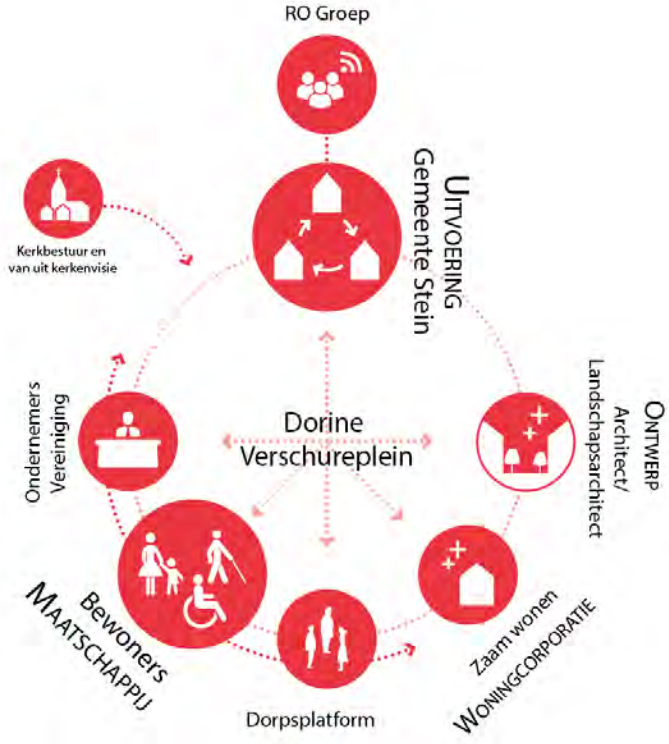


Doelstelling

De gemeente maakt een gebiedsvisie op voor de herinrichting van het Dorine Verschureplein. Het doel van dit project is om de stenige omgeving van het plein groener te maken. Door het parkeren te verminderen wordt er meer ontmoetingsruimte gecreëerd (met bankjes) en ruimte voor de terrassen van de handelszaken aan de oostkant van het plein.



Betrokken stakeholders



	Fasering in deelprojecten Omschrijving	***Budgetering & ambtelijke operationalisering*** Omschrijving
1 Investeringen op *de korte termijn* **(0-7 jaar)**	• Verkeerskundig onderzoek laten uitvoeren voor alternatieve parkeerruimte	Mobiliteitsbureau aanstellen
	• Kerkenvisie moet uitwijzen wat de toekomst kan zijn voor de site van de kerk zelf	Input kerkenvisie
	• Er wordt onderzoek gedaan naar locaties die mogelijk beschikbaar zijn of komen voor de vestiging van een (low budget) supermarkt.	
	• Masterplan opmaken voor het DV-plein inclusief directe omgeving.	Studie/ontwerpbureau, bouwteam en communicatiebureau aanstellen
	• Autovrij maken oostelijke straatkant van het Dorine Verschureplein. Op die manier kunnen de handels-en horecazaken conflictloos gebruik maken van het plein.	Strenge handhaving op parkeerbeleid
	• Strategisch project opzoeken die de toegankelijkheid naar het achterliggende groene binnenruimte mogelijk maakt. Eventueel kan de gemeente het binnengebied opkopen en aansluitend onderhandelen met de eigenaar(s) van de aanpalende gebouwen. De ambitie blijft om dit gebied in te zetten als een kwalitatieve groenruimte.	Binnengebied kopen en inrichten + eventueel aanpalende gebouwen
	• Na het vinden van een volwaardig alternatief voor het aantal parkeerplaatsen, kan in een volgende fase het centrale plein herontwikkeld worden.	Middelen vrijmaken voor de aanleg van het plein
	• Ondertussen kan de straat tussen de Jurgensstraat en het DV-plein worden gekipt. Het kan een testfase betreffen die het alternatief gebruik demonstreert en kan tevens dienen als marktplaats tijdens de aanlegwerken van het centrale plein.	Strenge handhaving op parkeerbeleid
2 Investeringen op *de lange termijn* **(7-10 jaar)**	• Na het opleveren van het DV-plein kan de autovrije openbare ruimte aan de noord- en westkant van de Mariakerk binnen hetzelfde pleinontwerp van het DV-plein heraangelegd worden.	Middelen voor de aanleg openbare ruimte rondom de Mariakerk

Synthese - kritische succesfactoren

- Het slagen van dit soort project hangt volledig van het alternatief dat kan geboden worden aan de parkeerruimte die mogelijks verdwijnt bij een herinrichting. Zal de parkeerdruk naar elders verplaatsen? Staan de bewoners achter de alternatieven die worden uitgedacht? Een goede communicatie en participatie met bewoners omtrent dit thema is hierin dus cruciaal.

- Achter het Dorine Verschureplein ligt een groen binnengebied ook wel 'De Weide' genoemd. Dit dient zeker betrokken te worden in de gebiedsvisie van het plein.

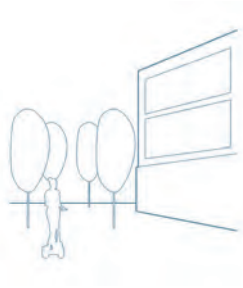
- Algemeen kan gesteld worden dat er zeker draagvlak is voor dergelijk project bij ondernemers. Zij kunnen dus zeker een partner zijn in deze. Een levendig plein kan bovendien een impuls zien voor nieuwe investeerders om zich in de wijk te vestigen.



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

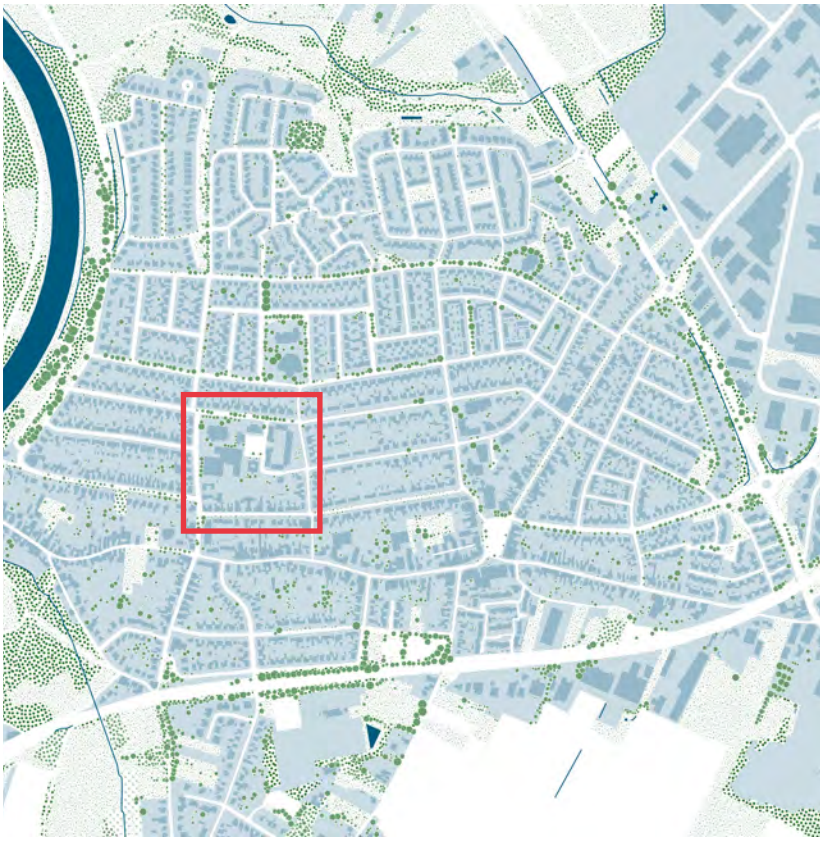


Project 2
Gebiedsvisie Aelserhof



Doelstelling

De gemeente maakt een gebiedsvisie op voor de herinrichting van de omgeving van het Aelserhof. Dit wordt afgestemd op de plannen van vivantes m.b.t. de herontwikkeling van de oostelijke vleugel van het Aelserhof. Het doel van dit project is om het parkeren ruimte-efficiënter te maken waardoor er meer plaats vrij komt voor groen en ontmoetingsruimte. Op termijn kan er een horecaruimte op het plein voorzien worden (ter vervanging van de horeca in het Medisch Centrum). Zo krijgt de horeca een meer zichtbare plaats, gekoppeld aan de publieke ruimte.



Betrokken stakeholders



Fasering in deelprojecten

Budgetering & ambtelijke operationalisering

	Omschrijving	Omschrijving
1 Investeringen op *de korte termijn* **(< 3 jaar)**	• Er wordt bepaald waar zich op termijn een centralisatie van de gym-zalen (Aelserhof en Joanes Riviusstraat) zou plaatsvinden. Dit is bepalend voor zowel het toekomstperspectief van de omgeving rond het Aelserhof alsook voor het Dorine Verschureplein.	Gemeente onderzoekt en bepaalt welke loactie de meest kansrijke is.
	• Interventie van het Aelserhof waarbij de oostelijke vleugel wordt verbouwd, de hoofdingang wordt verplaatst naar de Charles de Geloesstraat en parkeerplaatsen worden voorzien eveneens in de Charles de Geloesstraat.	Vivantis steekt eigen middelen in dit project
	• Pakeerstudie laten uitvoeren waarbij de focus wordt gelegd op de optimalisering van parkeerruimtes door ze meer te richten aan de straatkant.	Studiebureau aanstellen
	• Verkennende gesprekken voeren met wooncorporatie over de huidige bungalowwoningen en (indien bij sloop) zoeken naar alternatieve locaties voor nieuwe woningen	Financiële haalbaarheid en compensatie-kansen onderzoeken tussen gemeente en Zaam wonen.
	• Verkennende gesprekken voeren met tafeltennisclub over eventuele herlokalisatie	
	• Masterplan opmaken voor de omgeving van het Aelserhof	Ontwerpbureau aanstellen
2 Investeringen op *de middellange termijn* **(3-7 jaar)**	• Bouw van nieuwe corporatiewoningen	Zaam wonen investeert in nieuwe levensloopbestendige woningen
	• Bungalowwoningen worden gesloopt waarna de centrale parking meer opschuift naar het zuiden die op zijn beurt groener wordt ingericht.	Middelen voor aanleg parking
	• Centraliseren van sportfuncties op een andere locatie waardoor de sporthal en de tafeltennis op deze locatie (voorlopig) verdwijnen.	Middelen vrijmaken voor de centralisatie van sportfuncties
	• Indien de gebouwen nog even leeg blijven staan, kunnen ze een tijdelijke invulling krijgen.	Gemeente ondersteunt tijdelijke invulling
3 Investeringen op *de lange termijn* **(7-10 jaar)**	• Na de sloop van de oude sportfuncties kan het plein tussen het Aelserhof en de school worden gerealiseerd.	Middelen voor de aanleg van plein
	• Aan de westelijke kant van het plein (naast de school) kan er gestapelde woningbouw worden ontwikkeld met in de plint commerciële (sport)functies of de horecazaak van het medisch centrum.	Verkoop van stuk grond aan private ontwikkelaar of Zaam Wonen?

Synthese - kritische succesfactoren

- Deze plannen, en de uitvoeringstermijn, zijn afhankelijk van wat er met de sportzaal zal gebeuren. Pas wanneer er een beslissing is gemaakt over het clusteren van de sportfuncties in de wijk op een nieuwe locatie kan dit project in uitvoering gebracht worden. Deze actie zal als eerste geagendeerd moeten worden door de gemeente om de rest van de gebiedsvisie te laten slagen.

- Vivantes zal, samen met de renovatie van het woonzorgcentrum, ook de parkeerruimte rondom aanpakken. Zo willen ze het parkeren meer naar de straatkant brengen. Deze ingreep ligt volledig in lijn met het hier vooropgestelde doel. Beide projecten kunnen elkaar dus versterken.

- Dit project creëert kansen voor het aanpakken van de publieke ruimte maar zorgt er bovendien voor dat er ruimte gecreëerd worden voor levensloopbestendig wonen. Dit is een win-win die zeker moet gevaloriseerd worden.

- Dit project creëert kansen voor het café dat zich nu in het medisch centrum bevindt. Het café is heel onzichtbaar en daarom weinig uitnodigend voor bewoners om er iets te komen drinken. Bij de herinrichting van het plein zou het café een meer zichtbare plaats kunnen krijgen op het plein, bijvoorbeeld in de plint van de nieuwe gebouwen die rond het plein komen.



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

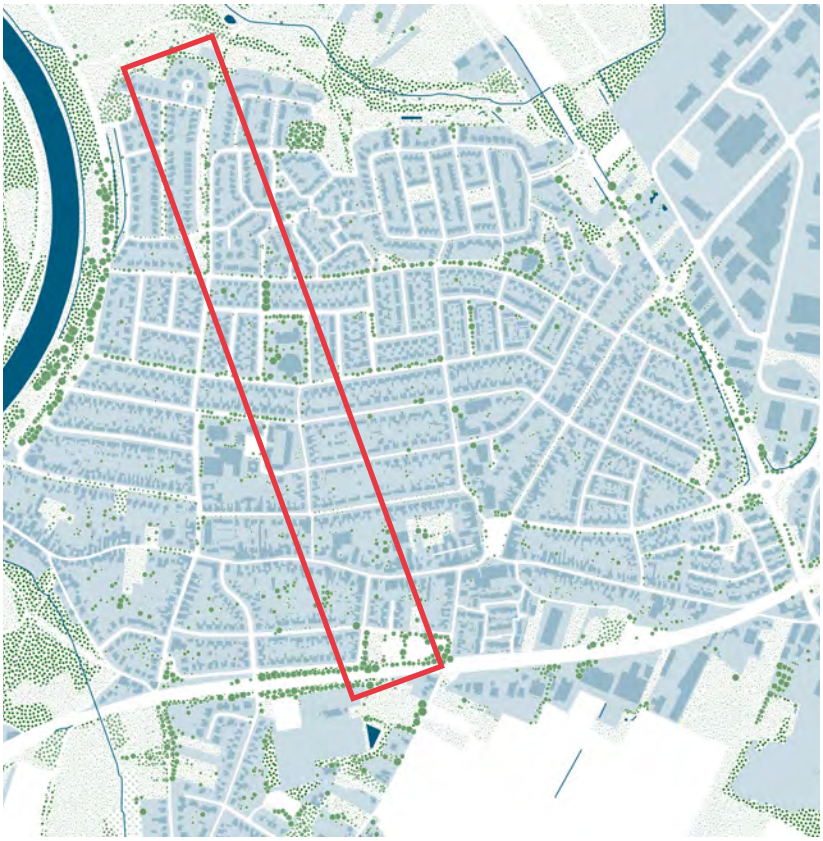


Project 3
Ruimtelijke verkenning Droogdal

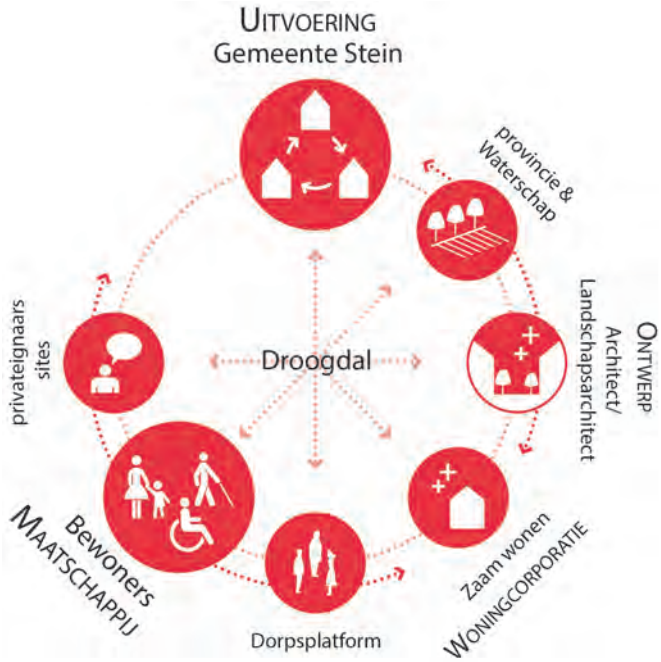


Doelstelling

De gemeente start een onderzoek naar het meer beleefbaar en klimaatadaptief maken van het droogdal dat door de kern van Elsloo loopt. Op lange termijn kan de omgeving van het droogdal herontwikkeld worden tot een groene structuur waar plaats wordt gemaakt voor het opvangen van water, fiets- en wandelpaden en ontmoetingsplekjes. Daarbij zal het belangrijk zijn om ook de woningvoorraad te transformeren. Door bestaande bouwblokken op lange termijn anders te organiseren met nieuwe woontypologieën, kan het droogdal opnieuw een herkenbare landschapsfiguur worden binnen Elsloo.



Betrokken stakeholders



Fasering in deelprojecten

Budgetering & ambtelijke operationalisering

	Omschrijving	Omschrijving
1 Investeringen op *de korte termijn* **(< 3 jaar)**	• Er wordt een afwater en bodemonderzoek uitgevoerd die het werkelijk infiltratie- en afvoer potentieel in kaart ter hoogte van het droogdal. Er wordt een duidelijke strategische zonering gemaakt die aangeeft waar vergroeningskansen zijn.	Subsidieonderzoek voor transformatie kwetsbare woningvooraad.
	• Er worden verkennende gesprekken gevoerd met wooncorporaties die eigendom hebben in deze zone om na te gaan waar er kansen liggen op korte termijn om deze zone door interventies te doen in het woonpatrimonium te vergroenen.	Studie/ontwerpbureau aanstellen
	• De gemeente onderzoekt of ze op termijn ook strategisch gelegen gronden kunnen aanpakken in samenwering met de corporatie om een pilootproject op te zetten. Dit pilootproject kan als katalysator werken en inspirerend zijn voor toekomstige (private) ontwikkelingen.	Eventueel gronden verwerven via het volkshuisvestigingsfons of in samenspraak met wooncorporatie
2 Investeringen op *de middellange termijn* **(3-7 jaar)**	• Bij het heraanleggen van straten worden potentiele openwartersystemen onderzocht en groenere straatprofielen geïmplementeerd.	Middelen vrijmaken voor de heraanleg van openbaar domein
3 Investeringen op *de lange termijn* **(7-10 jaar)**	• Het pilootproject wordt ontwikkeld.	Middelen vrijmaken voor pilootproject

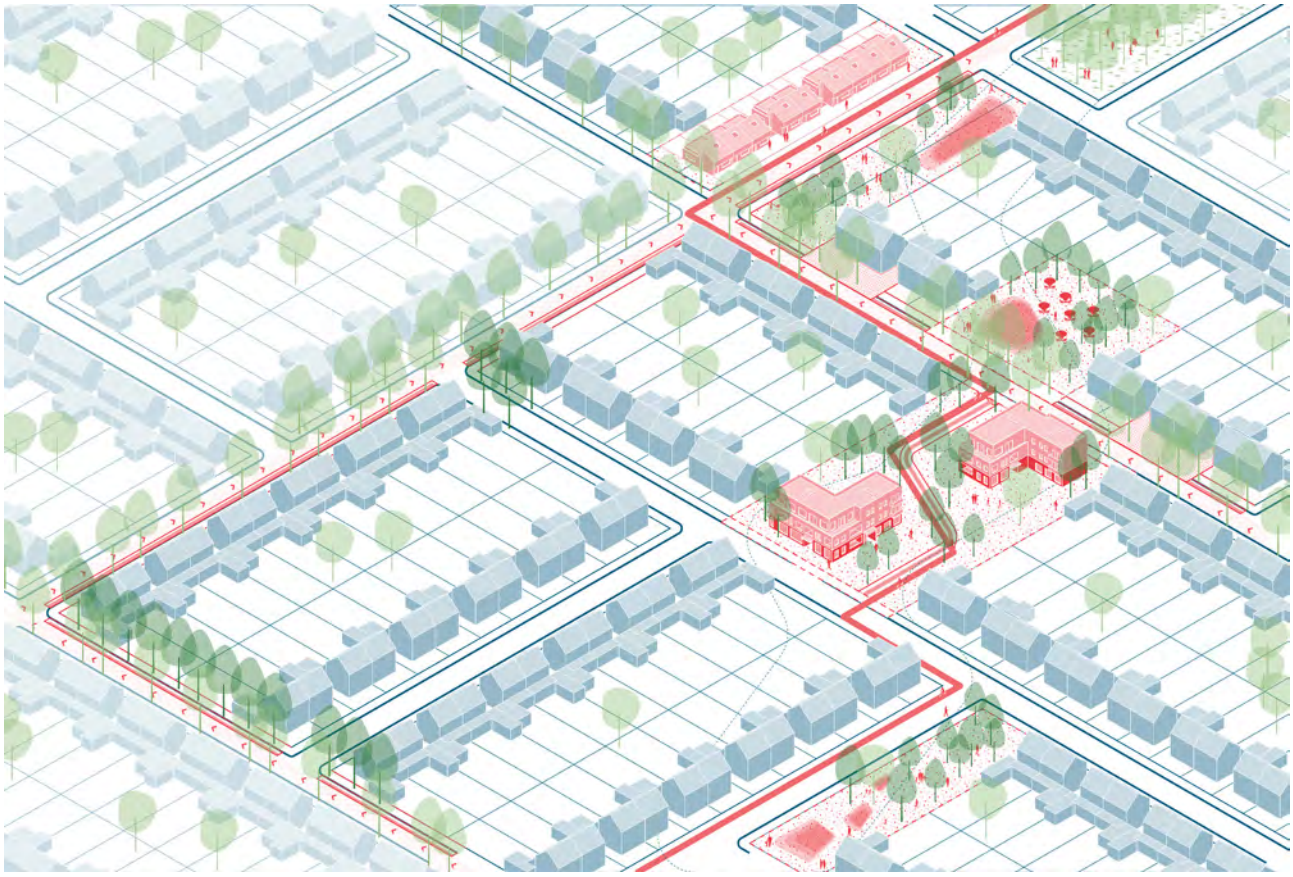
Synthese - kritische succesfactoren

- Financieel en juridisch onderzoek naar de transformatie van particulier woningen is crucial om dit project te laten slagen. Hiervoor kan zeker ook inspiratie opgedaan worden bij projecten die in Parkstad reeds gerealiseerd zijn.

- Hier zal pas echt een ruimtelijke meerwaarde gecreëerd worden als er meerdere woningen op aanpalende percelen aangepakt kunnen worden. Deze kans zal zich weliswaar niet vaak voordoen. Een voorkooprecht kan hierin wel helpen.



Ambitie 1 - Meer ruimte voor het heuvelachtig landschap voor groenere en klimaatbestendige woonomgevingen

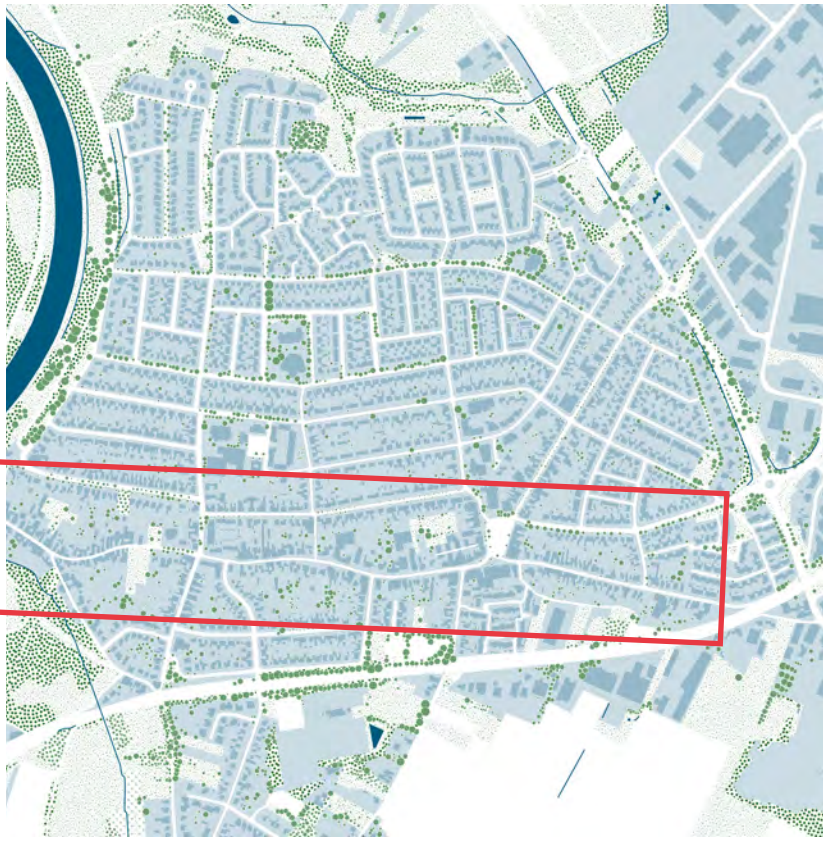


Project 4
Ruimtelijke verkenning historische lint



Doelstelling

De gemeente voert een ruimtelijk onderzoek naar mogelijke interventies om het historisch lint te versterken. Hierbij wordt enerzijds gefocust op transformatie van onderbenutte sites en anderzijds op het vrijwaren en opwaarderen van groene plekken. In het onderzoek wordt gezocht naar potentiële locaties waar bebouwde sites (met functies die weggtrekken of niet passen in het lint) te transformeren tot levensloopbestendige woonprojecten. Tegelijkertijd wordt onderzocht hoe bestaande groenruimtes beschermd kunnen worden en hoe groenruimtes een maatschappelijke functie kunnen krijgen voor buurtbewoners.



Betrokken stakeholders



Fasering in deelprojecten

Omschrijving

Budgetering & ambtelijke operationalisering

Omschrijving

1

Investeringen op *de korte termijn* **(< 3 jaar)**

- Er wordt een afzonderlijke studie gemaakt die het ontwikkelingspotentieel van de bouwblokken rondom het lint in kaart brengt. Er wordt een duidelijke strategische zonering gemaakt die aangeeft waar er niet kan gebouwd/verdicht worden en waar wel.
- Parrallel worden er verkennende gesprekken gevoerd met wooncorporaties en private eigenaars die eigendom hebben in deze zone om na te gaan waar er kansen liggen op korte termijn om deze zone door interventies te doen en het woonpatrimonium te vergroenen.
- Ook parkeermogelijkheden net buiten het historich lint worden onderzocht waarbij potentiele parkeerhavens worden gezocht om de parkeerdruk te verminderen in het lint zelf.

Studie/ontwerpbureau aanstellen

Mobiliteitsstudie laten uitvoeren

2

Investeringen op *de middellange termijn* **(3-7 jaar)**

- Na verkennend onderzoek met private eigenaars, wordt er een masterplan opgemaakt over heel het lint die duidelijk de ontwikkelingskansen aangeeft met de ruimtelijke randvoorwaarden m.b.t. de groene binnengebieden. De opmaak van het masterplan gaat gepaard met intensief overleg met uiteenlopende actoren.
- De gemeente onderzoekt samen met de wooncorporatie of ze op termijn strategisch gelegen gronden kunnen aanpakken om een piloot project op te zetten. Dit pilootproject kan als katalysator werken en inspirerend zijn voor toekomstige (private) ontwikkelingen.

Aanstelling ontwerpbureau

3

Investeringen op *de lange termijn* **(7-10 jaar)**

- Het masterplan wordt bestendigd als een officieel beoordelingskader voor de gemeente voor het verlenen van vergunningen.
- Het pilootproject wordt ontwikkeld.

Middelen voor de ontwikkeling van het pilootproject

Synthese - kritische succesfactoren

- De locatie van deze publiek heeft een grote betekenis voor de bewoners van Elsloo. Hier ligt de identiteit van het dorp. Net zoals in alle andere projecten is het ook hier cruciaal om de bewoners van bij het begin te betrekken bij ontwikkeligen die zich hier voordoen.

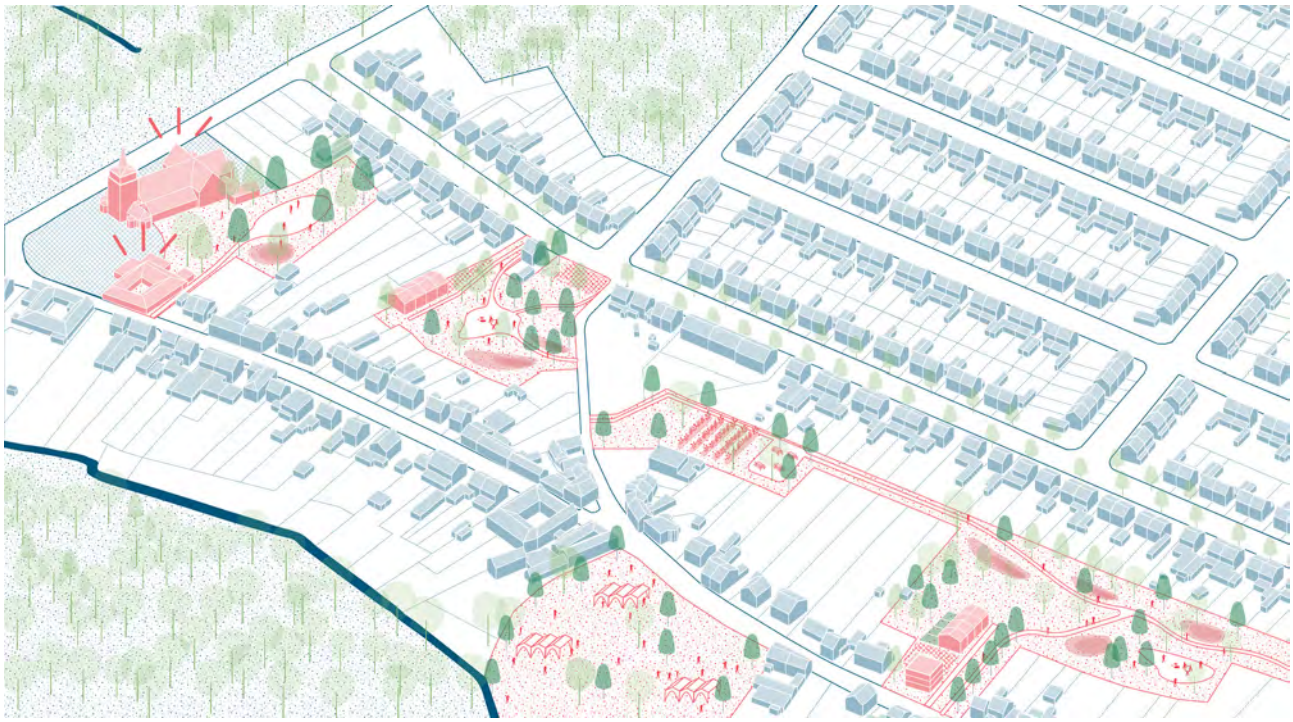
- Het slagen van dit soort project ligt volledig in de handen van de eigenaars in het lint. Een goed partnerschap opbouwen met zij die eigenaar zijn van een strategische locatie binnen het lint is daarom cruciaal.

- Gebruiksvriendelijkheid en toegankelijkheid, in het bijzonder voor ouderen, is een grote uitdaging ter hoogte van het historisch lint. Dit is geen vanzelfsprekend gegeven aangezien de inrichting van de straten en de hellingen gebonden zijn aan het cultuurhistorisch karakter. De binnengebieden toegankelijk en beleefbaar maken kan bijdragen aan het dagelijks comfort van de ouder wordende bewoner.

- Bij de opmaak van een visie waarbij uitspraak wordt gedaan over de beeldkwaliteit en het verdichtingspotentieel, dient er een onderscheid gemaakt worden tussen de historische kern en het historisch lint. Waar de kern bijna uitsluitend bestaat uit cultuurhistorische en beschermde elementen, komen deze sporadisch voor in het verdere lint. Om die reden vragen beide delen om een andere benadering waarbij nieuwe ontwikkelingen ter hoogte van de kern strenger zullen beoordeeld worden dan die ter hoogte van het lint.



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



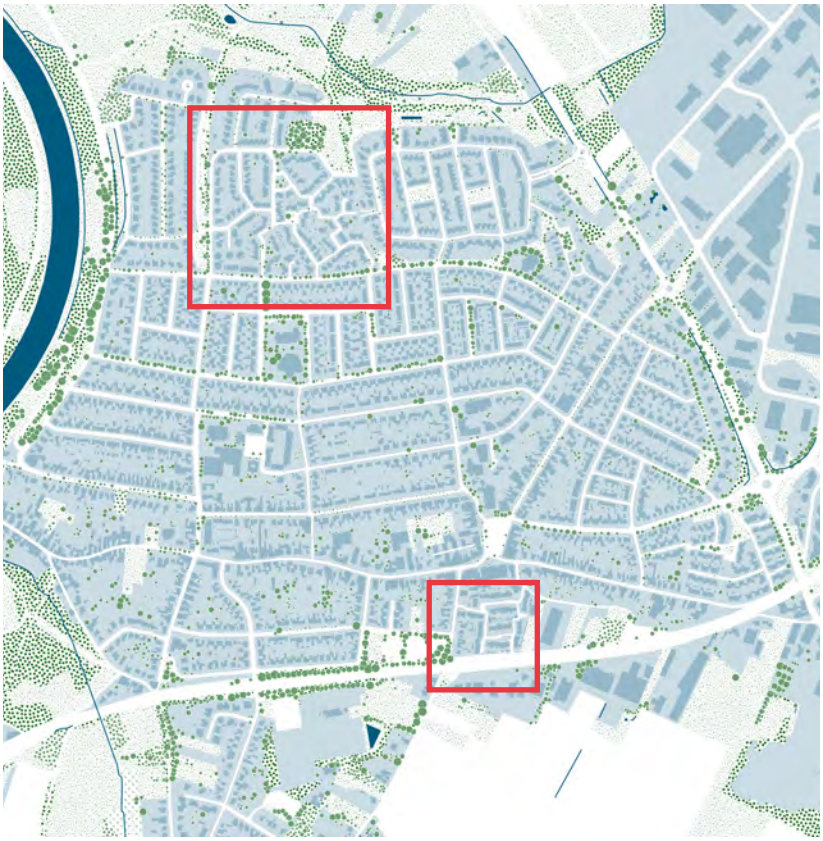
Project 5
Ruimtelijke verkenning bloemkoolwijken



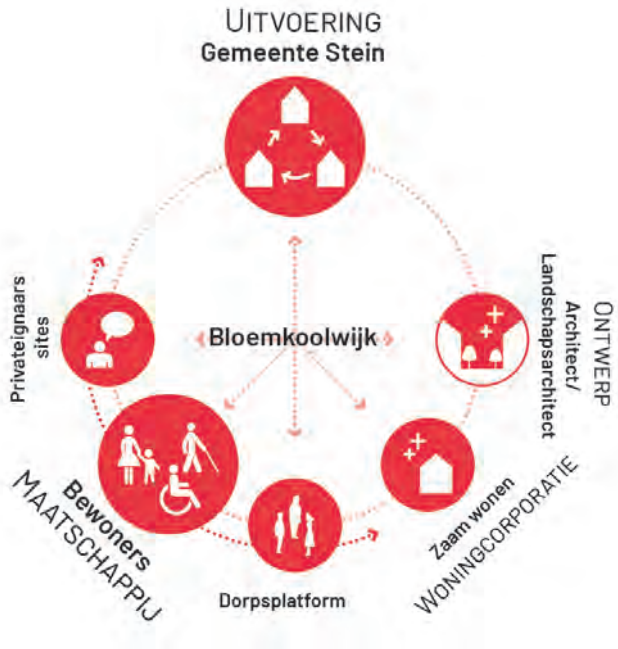
Doelstelling

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

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



Betrokken stakeholders



Fasering in deelprojecten

Omschrijving

Budgetering & ambtelijke operationalisering

Omschrijving

1 Investeringen op *de korte termijn* (< 3 jaar)

- Er wordt een afzonderlijke mobiliteitsstudie gemaakt die de huidige autocirculatie in kaart brengt en het effectief gebruik/nood van parkeerplaatsen. Binnen dezelfde studie worden er korte termijn strategieën geformuleerd die er voor kunnen zorgen dat de wijk meer autoluw wordt.
- Afhankelijk van het mobiliteitsonderzoek worden er, in overleg met de bewoners, teststraten gemaakt die aantonen wat het effect kan zijn, mochten straten worden afgesloten en éénrichting worden gemaakt.
- Er worden verkennende gesprekken gevoerd met de wooncorporatie om na te gaan waar er kansen liggen bij eventuele nieuwe ontwikkelingen in de toekomst.

Studie/ontwerpbureau aanstellen

Strenge handhaving op parkeerbeleid

2 Investeringen op *de middellange termijn* (3-7 jaar)

- Na de testperiode wordt een inrichtingsplan gemaakt in functie van de vernieuwde verkeersafwikkeling. Het uitgangspunt van het inrichtingsplan is de wijk vergroenen en meer leefbaar maken. Binnen het inrichtingsplan wordt in eerste instantie rekening gehouden met traag verkeer.

Studie/ontwerpbureau aanstellen

3 Investeringen op *de lange termijn* (7-10 jaar)

- De straten van de wijk worden volledig heraangelegd

Middelen vrijmaken voor de heraanleg van het openbaar domein.

- Transformaties van wooncorporaties zetten in op levensloopbestendige woningbouw die meer ruimte geven voor groene ontmoetingsruimte en sluiten naadloos aan de aanleg van hernieuwde straten en wegen voor traag verkeer.

Zaam wonen zet om nieuwe wonigen. Gemeente neemt openbaar domein over.

Synthese - kritische succesfactoren

- Het is belangrijk dat bij de opmaak van deze visie van de Bloemkoolwijken het uitgangspunt de transformatieopgave blijft, waarbij er dient gezocht te worden naar levensloop-bestendige woningen voor de veranderende demografie van Elsloo. De kwaliteiten die hieraan gekoppeld worden zoals het meer leefbaar maken van de wijk door te ontharden, te vergoenen en de aanwezigheid van de auto te reduceren, zijn belangrijk maar secundair t.o.v. de noodzaak aan nieuwe woningen.

- Het betrekken van de lokale bewoners in het gehele traject is, net zoals bij alle andere projecten, van enorm belang om draagvalk te creëren voor de vooropgestelde visie.



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



BIJLAGE

ATELIER ROMAIN

Transformatievisie Elsloo – Wijkatelier 3 - Kerngroep

Verslag vergadering dd. 08.09.2022
Locatie - Maaslandcentrum te Elsloo

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

Verslaggever – Maarten Van Hulle

1. Doelstelling

Tijdens dit derde (en laatste) kerngroepoverleg blikken we terug op de resultaten uit fase 2 namelijk de 4 wijkbrede ambities en de daaraan gekoppelde toekomstbeelden. Vervolgens tonen we hoe deze toekomstbeelden een doorvertaling kregen naar fase 3. In deze derde fase leggen we 5 projecten voor. Elk project geeft invulling aan een ambitie. De projecten stellen een reeks van acties voor die verder dienen genomen te worden om uitvoering te geven aan de ambities. Met de kerngroep willen we deze acties verfijnen, nagaan welke stakeholders per project best betrokken worden, welke prioriteit de projecten hebben, welk draagvlak er is voor het project en welke risico's & kansen verbonden zijn aan het project.

2. Bespreking

2.1. Project 1 – Gebiedsvisie Dorine Verschureplein

De gemeente maakt een gebiedsvisie op voor de herinrichting van het Dorine Verschureplein. Het doel van dit project is om de stenige omgeving van het plein groener te maken. Door het parkeren te verminderen wordt er meer ontmoetingsruimte gecreëerd (met bankjes) en ruimte voor de terrassen van de handelszaken aan de oostkant van het plein.

Draagvlak

- Wat betreft draagvlak moet er bijzondere aandacht zijn voor de "Weide" (Achter Dorine Verschureplein, Jurgensstraat en Stationsstraat). De gemeente heeft hier een koopoptie (t/m 31 juli 2024). Er is een zekere weerstand vanuit bewoners om hier ontwikkeling toe te laten.
- Bij ondernemers is er zeker draagvlak voor dergelijk project. Bovendien zitten terrassen steeds vol bij mooi weer. Meer mogelijkheden voor horeca kunnen zeker welkom zijn.
- Jammer dat kerk(bestuur) niet meedoet in dit traject.
- Voldoende draagkracht, veel klachten over huidige situatie.
- Prima manier om het Dorine Verschureplein wat groener te maken, meer toekomstbestendig. Draagvlak voor een kwalitatieve verbetering zal er zeker wel zijn.

Risico's & kansen

- Er moet gecommuniceerd worden over het creëren van alternatieven voor parkeren. Want bewoners kunnen bezorgd zijn over parkeeroverlast die elders ontstaat. Welke gevolgen heeft het weghalen van parkeerplaatsen? En welke gevolgen heeft de inrichting (voornamelijk de knip ter hoogte van de kerk & de Bandkeramiekersstraat) op de verkeersstromen?
- Dit is een kans: Dit is de kern van het dorp, en die staat nu vol met blik. Er moet eens een kentering komen.
- Kans: Eventueel alternatief voor het parkeren te realiseren nabij de Schutterskampweg.
- Er is nu heel wat leegstand, ondernemers trekken weg (enkele voorbeelden) of komen zich niet vestigen. Een levendig plein kan net een impuls zijn om toch naar Elsloo te komen.
- Wat met ondergronds parkeren? Is dit een optie? Bijvoorbeeld gratis voor winkelend publiek en een deel van de parkeerplekken wordt verhuurd aan omwonenden/wijkbewoners (ter compensatie dure aanleg en onderhoud). Er is een latente vraag naar autostalling.
- Vergroenen van plein enerzijds en ondergronds parkeren zijn moeilijke match.
- Nauw overleg met ondernemers en wensen dorpelingen. Dit plein vormt een symbool voor de kern Elsloo en kan een trots voor het dorp zijn (Dat is het nu niet!).
- Zoals aangegeven is het aantal parkeerplaatsen essentieel voor de ondernemingen die er zitten, evenals de direct omwonenden. Vooraf hierover extreem duidelijk zijn, het aantal plekken dat vervalt en 'terugkomt', zal de enige manier zijn om heel veel maatschappelijk onrust te voorkomen, hoe mooi de plannen ook gaan zijn. Dus communiceer dit als eerste, nog voordat het plan zelf eraan te pas komt. Timing lijkt haalbaar.

Stakeholders

- Ook Zaam Wonen dient toegevoegd te worden aan het stakeholdersdiagram. Eventueel ook enkele plaatselijke ondernemers die geen lid zijn van de ondernemersvereniging.

2.2. Project 2 – Gebiedsvisie Aelserhof

De gemeente maakt een gebiedsvisie op voor de herinrichting van de omgeving van het Aelserhof. Dit wordt afgestemd op de plannen van Vivantes m.b.t. de herontwikkeling van de oostelijke vleugel van het Aelserhof. Het

doel van dit project is om het parkeren ruimte-efficiënter te maken waardoor er meer plaats vrij komt voor groen en ontmoetingsruimte. Op termijn kan er een horecaruimte op het plein voorzien worden (ter vervanging van de horeca in het Medisch Centrum). Zo krijgt de horeca een meer zichtbare plaats, gekoppeld aan de publieke ruimte.

Draagvlak

- Ondernemers: ja draagvlak hierover. Zelfs goed om niet alle voorzieningen te concentreren op 1 plek (lees: Dorine Verschureplein). Hoewel het een beleidskeuze (provinciaal) was om meer te gaan centraliseren, blijkt nu dat een spreiding van voorzieningen binnen een dorp net ook opportuun kan zijn. Zo creëer je dynamiek. Vroeger was dit ook zo in een dorp, dat je op verschillende plaatsen terecht kon. Detailhandelbeleid Westelijke Mijnstreek is pro centraliseren maar er wordt aangegeven dat kleinere kernen er net goed bij varen als je dingen net decentraler houdt.
- Geen mening, veranderingen leiden bij ouderen vaak wel tot onrust. Hierop anticiperen is wenselijk.
- Moderniseren, groener maken en herinrichten van dit gebied zal zeker een positief effect kunnen hebben op de leefbaarheid. Met name ook de parkeerproblematiek aanpakken zal enthousiast worden ontvangen.

Risico's & kansen

- Kans: Plannen van Vivantes om parkeren meer naar de rand te brengen. Dit is lijn met wat hier voorgesteld wordt.
- Kans: Niet enkel een opgave voor publiek domein maar ook voor transformatie naar levensloopbestendig wonen. Wanneer sportzaal weggehaald wordt, is er kans voor nieuwe (gestapelde) levensloopbestendige woningen op de site. Dit hoeft niet enkel corporatie te zijn maar kan ook particuliere koop/huur zijn.
- Risico: Plannen hangen dus ook af van wat er met de sportzalen gebeurt. Waar kunnen deze een nieuwe plaats krijgen binnen Elsloo? Mergelakker? Locatie achter de kerk? Rekening houden met scholen.
- Kans voor het café in het medisch centrum, deze zou een meer zichtbare plaats kunnen krijgen, aan het plein. Het kan zo meer een wijkfunctie krijgen, meer naar buiten toe georiënteerd zijn, niet enkel gericht op medisch centrum. Hier kan gekeken worden naar een samenwerking met een van de ondernemers uit Elsloo voor de uitbating van deze (vernieuwde) horecazaak.
- Risico: Wanneer functies worden toegevoegd moet het parkeren herbekeken worden.
- Kans om ook andere medische functies naar hier te brengen en hier een waar zorgcluster te maken.
- Kans: Bungalowwoningen van Zaam Woningen zouden plaats kunnen maken voor inrichting van plein, en er zouden nieuwe gestapelde corporatiewoningen kunnen komen rond het plein.
- Geen mening, de infrastructuur voor de omliggende wijken is een onlosmakelijk issue.

- *TODO: plannen Vivantes opnemen in toekomstbeelden.*

Timing

- Dorine Verschureplein tijdlijn zal misschien trager verlopen. Hier kan je misschien al sneller stappen gaan zetten. Maar stappen die gezet worden mogen het totale plan of toekomstbeeld niet blokkeren.
- Timing lijkt zeker haalbaar.

Stakeholders

- Toe te voegen: Vertegenwoordiger medisch centrum & private investeerder voor particuliere woningbouw
- Momenteel staat alleen Vivantes als financier, dat is nogal een uitdaging. Aangenomen wordt dat Zaam Wonen / subsidie trajecten gaan meedoen. Absoluut gemiste stakeholder: Een afgevaardigde van medisch centrum Elsloo (huisartsen/fysio/apotheek).

2.3. Project 3 – Ruimtelijke verkenning droogdal

De gemeente start een onderzoek naar het meer beleefbaar en klimaatadaptief maken van het droogdal dat door de kern van Elsloo loopt. Op lange termijn kan de omgeving van het droogdal herontwikkeld worden tot een groene structuur waar plaats wordt gemaakt voor het opvangen van water, fiets- en wandelpaden en ontmoetingsplekjes. Daarbij zal het belangrijk zijn om ook de woningvoorraad te transformeren. Door bestaande bouwblokken op lange termijn anders te organiseren met nieuwe woontypologieën, kan het droogdal opnieuw een herkenbare landschapsfiguur worden binnen Elsloo.

Draagvlak

- Twijfels hierover omdat het uiteindelijke doel moeilijk voorstelbaar is

Risico's en kansen

- Natuur dwingt ons om prioriteit te geven aan dit soort projecten.
- Poolster is gelegen in deze zone. Wordt hier mee rekening gehouden? → Het bouwplan voorziet in voldoende groen rondom.
- Vraagstuk over hoe transformatie van particulier bezit kan gebeuren? Via woonbedrijf?
- Weinig corporatiebezit vooral particulier bezit in deze zone.
- Er moet een kans zijn van meerdere woningen die bij elkaar liggen. Deze kans wordt misschien groter als bevolkingskrimp doorzet.
- Risico is te weinig draagvlak door onduidelijke stip aan de horizon

Stakeholders

- Ook Waterschap betrekken & provincie

2.4. Project 4 – Ruimtelijke verkenning historisch lint

De gemeente voert een ruimtelijk onderzoek naar mogelijke interventies om het historisch lint te versterken. Hierbij wordt enerzijds gefocust op transformatie van onderbenutte sites en anderzijds op het vrijwaren en opwaarderen van groene plekken. In het onderzoek wordt gezocht naar potentiële locaties waar bebouwde sites (met functies die wegtrekken of niet passen in het lint) te transformeren tot levensloopbestendige woonprojecten. Tegelijkertijd wordt onderzocht hoe bestaande groenruimtes beschermd kunnen worden en hoe groenruimtes een maatschappelijke functie kunnen krijgen voor buurtbewoners.

Draagvlak

- Ja, het lint is een onderdeel van de totaalbeleving van de kern Elsloo
- Zeker een goed idee, zal ook draagkracht voor zijn, echter een majeur plan waarbij met veel particulieren gepraat zal moeten worden.

Risico's en kansen

- Er zijn in het onderzoek al enkele terreinen in beeld gebracht. Dit zijn de meest kansrijke locaties voor transformatie:
  - Site autohandelaar Stationsstraat
  - Site busbedrijf Stationsstraat
  - Woningen van Zaam Wonen ter hoogte van Monseigneur Kerckhofstraat → Deze worden gerenoveerd en krijgen een nieuwe uitstraling

- Groene plekken die ruimtelijk potentieel hebben:
  - Parkje rond de Sint-Augustinuskerk
  - Weide tussen de Raadhuisstraat en Slakberg
  - Weide tussen de Julianastraat en de Dorpsstraat
- Beschermd dorpsgezicht, dit is de historische dorpskern. Dit ligt gevoelig. Hier ligt de identiteit van het dorp. Enkele stemmen om hier zeker geen nieuwbouw toe te laten. Je kan impact hebben op dorpsgezicht, op vergezichten naar het landschap en zo ook raken aan de toeristische attractiviteit van de kern.
- Wel meer draagvlak om in de Stationsstraat (dus verder op wat we historisch lint noemen) gestapelde nieuwbouw (wel laag) toe te laten.
- Risico: Raadhuisstraat moeilijk toegankelijk voor minder mobiele mensen. Vooral Maasberg en toegang tot Maas een probleem. DOP Elsloo/Domein Elsloo heeft visie uitgewerkt om toegang te verbeteren (met hellingbaan voor voetgangers)
- Kans om met visie op het lint ook te kijken naar mogelijkheid om parkeerdruk uit het lint te halen en achtergebieden hier voor in te zetten.
- Tijdig meenemen stakeholders en transparant zijn over pros en cons
- Kansen zijn er vooral dus door een goed toekomstperspectief te schetsen en vooral zonder 'dwang' te overleggen. De medewerking zal 'intrinsiek' bij de bewoners / eigenaren / verhuurders gevonden moeten worden.
- Voorgestelde timing: Dit is voor een zeer lange termijn.
- Tijdslijn is niet realistisch; er zal veel over geld gepraat moeten worden en dat niet iedere particulier mee zal willen werken waardoor het een moeilijke opgave zal worden.

Stakeholders

- Ook inclusiepanel betrekken

Algemene opmerking: Verwarring over de doelstelling van deze ambitie; er moet een duidelijk onderscheid zijn tussen de historische kern enerzijds (Maasberg, Dorpstraat en Raadhuisstraat; waar we vooral inzetten op het vrijwaren van groen, behoud van het karakter) en de rest van het historisch lint (Stationsstraat) waar wel meer ontwikkelingsmogelijkheid is.

2.5. Project 5 – Ruimtelijke verkenning Bloemkoolwijken

Net zoals in de rest van het land kent ook Elsloo enkele zogenaamde 'bloemkoolwijken'.
Deze wijken bestaan uit woonerven en kenmerken zich door hun hogere dichtheid. Opvallend is dat de bloemkoolwijken in Elsloo zeer versteend zijn en dus weinig groen hebben. Er ligt een grote kans in het koppelen van de transformatie van de woningvoorraad aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van deze buurten.

Draagvlak

- Ja, verhoging van leefbaarheid en prettig wonen

Risico's en kansen

- Tijdig meenemen omwonenden in de ontwikkelingen
- Voorgestelde timing: Ja, omdat dit overzichtelijke (deel-)projecten zijn. Sturen op realisatie binnen 5 jaar.

Algemene opmerking: Wat is de hoofdinsteek of het uitgangspunt van deze opgave? Het uitgangspunt is de transformatie van de woningvoorraad. Door dit te doen kan je ruimtelijke meerwaarde creëren. Dit zijn met andere woorden koppelkansen. Inspelen op vergrijzing en toekomstbestendige woningvoorraad en via hieruit werken aan ruimtelijke kwaliteit: aanpakken van leesbaarheid (nu vaak verdwaalhofjes), verstening, mobiliteit.

Algemeen: Zijn er projecten die ontbreken?

- In de actualiteit is er een idee gelanceerd voor een metro-achtige treinverbinding (om de 10 min. een trein, ook 's nachts) tussen Sittard en Maastricht. Dit zou de huisvestingsmogelijkheden voor onder meer studenten en jonge werkenden vanuit de provinciehoofdstad uitbreiden naar de Westelijke Mijnstreek. Dit idee zou voor m.n. huisvesting in onze gemeente natuurlijk enorme perspectieven bieden. Een krimp ombuigen naar groei!

Algemeen: Volgorde projecten?

- Gevraagd naar de prioriteiten qua projecten hebben DV-plein en Aelserhof prioriteit, ook wellicht sneller / beter aan te pakken zijn, en het grootste deel van de gemeenschap hier een gezamenlijk belang bij heeft.
- Projecten 3 en 4 gelijkwaardig qua prioritering (na projecten 1 en 2).

3. Volgende stappen

Op basis van de verzamelde input worden de projectfiches herwerkt. Deze zullen gebundeld worden tot een '*concept transformatie-agenda*'. Dit is het derde en laatste rapport van dit onderzoek. Dit rapport zal gedeeld worden met de leden van de kerngroep en gepubliceerd op de website.

Opmerkingen bij Concept Transformatieagenda Elsloo 2030

Onderwerp	Opmerking	(Re-)actie verwerking
Project 4: Ruimtelijke verkenning historisch lint	Het pleintje naast de oude Kerk wordt nu niet benut en zou een mooi uitzicht punt zijn over het Maasdal / Rivierenpark Maasvallei als de m.n. de bomen van RWS / Julianakanaal in een pizzapunt vorm worden gekapt . Zo ontstaat er weer een oorspronkelijke en natuurlijke VERBINDING tussen Dorp en Maas	DOP Elsloo (werkgroep Maasberg) heeft hierover ideeën waarover zij momenteel in overleg zijn met de gemeente. Hun initiatief kan wellicht onderdeel gaan uitmaken van uitvoering van onderhevige visie. Dit voorstel kan verder worden onderzocht wanneer er in fase 2 (middellange termijn) een masterplan wordt opgemaakt. Dit masterplan geeft op zijn beurt de ontwikkelingskansen weer met de ruimtelijke randvoorwaarden m.b.t. de groene binnengebieden en de relatie tot het cultuurhistorisch erfgoed en het Maasdal.
Project 1: Gebiedsvisie Dorine Verschureplein	Ik mis de optie dat de plek waar nu de (nieuwe) Kerk staat, vrij komt, wordt meegenomen in de plannen. Daarmee zou het Dorine Verschuren plein zelf kunnen worden getransformeerd tot een ruim intiem dorpsplein en de parkeeropties in het gebied op de plek van kerk / school / sporthal worden geïntegreerd in een nieuwe bebouwing zoals een supermarkt (bv ALDI) met levensloop bestendige appartementen en meerder sociale ontmoeting / horeca. Het achterste deel waar nu sporthal staat kan een plek worden voor appartementen met parkeeropties onder het gebouw.	Terechte opmerking. Veel opties over de concrete invulling van de plek zijn nog mogelijk. Het beeld dat staat weergegeven in de bundel is ook een eerste voorbeeld van hoe de plek er zou kunnen uitzien. Concrete programmaonderdelen zijn nog niet geformuleerd. Verder onderzoek moet dit uitwijzen. Over de kerk wordt in deze transformatievisie voorlopig geen uitspraak gemaakt aangezien hiervoor een apart onderzoekstraject loopt onder de “Kerkenvisie”. Uiteraard kunnen de twee visies niet los van elkaar worden gezien. Een van de eerste stappen die wordt voorgesteld in de actieagenda is dat de kerkenvisie moet uitwijzen wat de toekomst kan zijn voor de site van de kerk zelf. Eens die input verkregen is, kan vervolgens een concreet masterplan worden opgemaakt voor het DV-plein inclusief de directe omgeving.
Project 2: Gebiedsvisie Aelserhof	Omgeving Aelserhof / Familia / Medisch Centrum is op dit moment vooral een ontmoetingsplek voor de doelgroep zorg/ medische en in de avond en weekenden is daar verder weinig traffic van mensen en heeft nu ook verder geen maatschappelijke functie. Dus nu weinig potentie om er een van de 2 wijkontmoetingsplekken in Elsloo van te maken. Elsloo is nu ook al goed voorzien met dagelijkse voorzieningen. Maar daar bij Familia niet op dit moment. Maar als de tafeltennishal en gymzaal worden afgebroken ontstaat er een nieuwe situatie. En zeker als aan de zuidkant de bestaande laagbouw aanleunwoningen plaats maken voor een rand met nieuwe duurzame seniorenwoningen op de plek (is eigendom Gemeente) van het gebouw van de handboogschutterij waarbij overleg met de eigenaren van de Jurgensstraat kan leiden tot een mooie strook met seniorenwoningen. 	Deze site is vandaag een plek waar dagelijks veel mensen elkaar kruisen door het aanbod aan maatschappelijke voorzieningen zoals de school, het medisch centrum en het woonzorgcentrum, de tafeltennis en de gymzaal. Desondanks de beweging die daar plaats vindt, is er weinig tot geen kwaliteitsvolle publieke ruimte die kleine ontmoetingen faciliteert. Dit kan net een kans zijn omwille van de voorzieningen die er vandaag zijn. Daarnaast zorgt de plaatsing van gebouwen met blinde gevels (zoals die van de gymzaal) rond een ingesloten parking, voor onveiligheidsgevoelens bij heel wat bewoners, voornamelijk 's avonds dan. Door huidige functies, de parkeervoorzieningen en bestaande woningen in vraag te stellen, en hierover op een duurzame manier na te denken, geloven wij dat deze plek een aangename en vanzelfsprekende verblijfsruimte kan worden waar eveneens ruimte wordt gemaakt voor nieuwe levensloopbestendige woningen.
Kerngroep	Opvallend en storend: 1. Als Dorpsplatform, Domein Elsloo en Huurdersbelangenvereniging zijn aangemerkt als vertegenwoordiging maatschappij/inwoners in de kerngroep: daar zit niemand bij onder de 60 jaar! 2. Er zijn geen vrouwen in opgenomen, behalve huisarts. Niemand tussen 15 en 50 jaar. Geen werkenden in loondienst, alleen gepensioneerden en	1. De Kerngroep is niet ingesteld of aangemerkt als representatieve vertegenwoordiging van de maatschappij/inwoners maar als “professionele”/georganiseerde stakeholders in de wijk. 2. Zie antwoord onder 1. 3. Zie antwoord onder 1.

	ondernemers. Kortom, dit is géén demografische afspiegeling van Elsloo en haar inwoners! 3. Zover ik kan beoordelen woont slechts 1/3 deel van de kerngroep daadwerkelijk in Elsloo. 4. In deelproject Dor. Verschureplein wordt terecht geconstateerd dat succes afhankelijk is van toekomst kerk…Waarom dan geen vertegenwoordiger kerkbestuur in kerngroep? 5. Ik heb niemand van deze kerngroepleden bij de bewonersbijeenkomsten gezien; als zij een afspiegeling van de inwoners pretenderen te zijn, was enige interesse toch wel op z'n plaats geweest 6. Ongeveer de helft van de kerngroep was niet aanwezig op meeting 8 sept. Is dat een incident of was de opkomst altijd zo slecht?	4. Het kerkbestuur is vooraf gevraagd deel te nemen aan de kerngroep maar wenste helaas niet deel te nemen. 5. Zie antwoord onder 1. 6. Kerngroepleden hebben ook schriftelijk gereageerd. Deze reacties zijn meegenomen. Verwezen wordt naar het verslag van de kerngroepbijeenkomst die als bijlage is toegevoegd.
Project 1: Gebiedsvisie Dorine Verschureplein	1. Toekomst kerk zo cruciaal: toch geen lid van kerngroep. Zijn er wel gesprekken met parochie/kerkbestuur? Kerk is eigendom parochie en niet van bisdom. 2. Als kerk verdwijnt is parkeerprobleem opgelost en komen vele vierkante meters voor winkels ter beschikking. 3. Stukje straat tussen Jurgensstraat en DV-plein: wat bedoelt u met "kippen" Om dit stuk als "teststraat" te gebruiken kan wel zorgen voor problemen vanwege het zeer drukke verkeer. 4. Gebruik "Weide" Hoe wilt u de toegang naar Weide gaan ontsluiten? Alle toegangen (bij Heykens, Jacobs, Hendrix en Pijpers) zijn particulier eigendom. 5. Bent u niet ongerust over ontwikkeling winkelaanbod in Elsloo? Slechte zaak dat Aldi per 01.12.2022 vertrekt. Werd hun voldoende locatieperspectief geboden? 6. Slechte ontwikkeling dat winkelpanden rond plein veranderen in kantoor- of dienstenpanden.	1. De positie van de kerk is inderdaad cruciaal voor de ontwikkeling van deze plek. De kerkenvisie die nog in opmaak is, zou uitspraak moeten doen over de toekomst van dit gebouw. Eens deze input verkregen is, kan een integraal masterplan worden opgemaakt voor het DV-plein en de brede omgeving inclusief de kerk. 2. Zie antwoord op vraag 1 3. In de eerste fase van de gebiedsvisie Dorine Verschureplein wordt voorgesteld een verkeers- of mobiliteitsonderzoek uit te voeren die de impact moet weergeven van deze knip. De reden dat er een testfase wordt ingelast van deze knip, is om het daadwerkelijke mobiliteitseffect te testen vooraleer concrete aanlegwerken (lees: investeringen) plaatsvinden. 4. De doorsteek ter plaatse van makelaardij Heykens (nr. 15) is gemeentebezit en daarnaast heeft de gemeente een koopoptie op de "Weide". In de eerste fase van de actieagenda wordt voorgesteld verkennende gesprekken te voeren tussen de private eigenaars en de gemeente m.b.t. deze toegangen en eventuele andere toegangen. 5. Als het DV-plein een aantrekkelijke ontmoetingsplaats en verblijfplaats wordt, dan is dit net goed voor de (lokale) ondernemers. De reden dat Aldi vertrekt is volgens het persbericht te wijten aan te weinig parkeerplaats. Het is belangrijk dat in de toekomst parkeervoorzieningen op een geïntegreerde manier worden ingericht, gecentraliseerd en complementair aan het winkelaanbod ipv elke winkel zijn eigen parkeerveld krijgt die later te klein blijkt te zijn. 6. Binnen de visie stellen wij geen kantoor en diensten panden voorop bij nieuwe ontwikkelingen
Project 2: Gebiedsvisie Aelserhof	1. Sanering gymzaal, tennishal en gebouw handboogschutterij is een must om gebied kwalitatief te verbeteren 2. Horeca op bijv. locatie apotheek en apotheek dan verhuizen naar huidige horecalocatie. Of zoals u aangeeft in nieuwe bebouwing langs plein. Situering horeca aan straatzijde ook bevorderlijk voor "ontmoeten" tussen bewoners en bezoekers medisch centrum 3. Graag in dit deelproject aandacht voor de voetgangers en niet alleen voor blik. Senioren en schooljeugd moeten bij gebrek aan trottoir grotendeels op rijweg of parkeerplaats lopen. Dorpsplatform heeft hier meer dan 5 jaar geleden al op gehamerd; nooit iets mee gedaan. 4. In datzelfde kader wellicht ook realisatie ruimte voor lichamelijke ontspanning in de vorm van aantal beweegtoestellen, jeu-de-boulesbaan	1. Klopt. Het durven in vraag stellen van de huidige gebouwen biedt kansen voor het kwalitatief verbeteren van deze plek. 2. Klopt. Dit werd ook besproken met Vivantes en zij onderschrijven deze visie. 3. Terechte opmerking. Door deze gebiedsvisie aan te jagen willen we in eerste instantie meer ruimte bieden voor traag verkeer (voetgangers en fietsers). Door de parkeerfunctie te overdenken en anders te gaan plaatsen, wordt er een veel veiligere, groenere en betekenisvollere plek gerecreëerd voor de voetganger. 4. De ontmoetingsplek kan opgeladen worden met kleine ontspanningsmogelijkheden. Dit voorstel is volledig complementair aan de gebiedsvisie.
Project 3: Ruimtelijke verkenning droogdal *Droogdal loopt diagonaal van*	1. U stelt dat de omgeving van het droogdal op de lange termijn herontwikkeld kan worden tot een groene structuur waar plaats wordt gemaakt voor het opvangen van water, fiets- en wandelpaden en	1. Terechte opmerking. Wanneer er een plein wordt ontwikkeld ter hoogte van het Aelserhof zal deze een bovenal groen en klimaatadaptief karakter krijgen in lijn met de inrichting van het droogdal. We

sportpark Mergelakker naar Beukstraat. Met een beetje fantasie is dat wel te herkennen in route Mgr Kerkhofsstraat, Schoolstraat, Ch de Gavrestraat, Driekuilenstraat, Beukstraat.	ontmoetingsplekjes. Wordt er in project 2 dat ook in het droogdal ligt dan wel grenst, wel voldoende rekening gehouden met de doelstelling uit project 3? 2. Hoe verklaart u in dit kader de voorgenomen bebouwing van terrein voormalige school Poolster dat ook in het droogdal ligt? Is grotendeels groene structuur waarvoor stenen in de plaats gaan komen.	benoemen dit ook al bij de herplaatsing van de parking waar we pleiten voor een parkeerzone met een veel landschappelijkere inrichting adhv bomen ter verkoeling en waterdoorlatende verharding. 2. Toekomstige (woon)ontwikkelingen dienen idealiter in te spelen op voorgenoemde principes waar een goede combinatie wordt gemaakt tussen gebouwen en groeninrichting. Het project Poolster is al een lopend dossier dat al was aangevat nog voor deze visie werd opgemaakt. Toch voorziet het plan in veel (openbaar) groen rondom, hemelwater-buffering en -infiltratie en een compacte bebouwing.
Project 4: Ruimtelijke verkenning historisch lint *Het Historisch Lint loopt van Op de Berg via Dorpsstraat, Raadhuisstraat, Stationsstraat naar overweg Beek-Elsloo. De grootste blunder die de -toen nog Elsloose- gemeenteraad heeft gemaakt: de afbraak van dat schitterende 30-er jaren monument, de Augustinusschool. Eigenlijk zouden ze dat besluit alsnog met terugwerkende kracht strafbaar moeten maken.*	1. U stelt terecht dat gebruiksvriendelijkheid en toegankelijkheid, in het bijzonder voor ouderen, een grote uitdaging is in het historisch lint. Voor ouderen en minder-validen is de oude kern zo goed als onbegaanbaar. Mooie bestrating, maar ruw en naar kanten aflopend gelegd. Mensen verhuizen omwille hiervan naar andere plekken in het dorp. In centrum Maastricht ligt kasseien bestrating wel goed begaanbaar. 2. Bebouwing Brikkewerk aan beide zijden van Stationsstraat is een bestuurlijke dwaling uit 70/80-er jaren. Deze “puist” snel afbreken en herbouwen met leeftijdsbestendige woningen in 1 laag. 3. Eerder genoemde Weide (Pijpers) tussen Jurgensstraat en Stationsstraat is bij uitstek geschikt voor leeftijdsbestendig bouwen of autovrije woonhofjes. 4. Authentieke dorpsweides aan beide zijden Raadhuisstraat onaangetast laten; wel oud ras koeien in laten lopen. Wellicht deels herinrichten met groentetuin “vergeten groentes en fruitbomen” en wandelpaden. Heeft dan ook toeristische meerwaarde.	1. Inderdaad, dit kwam al ter sprake op het eerste bewonersoverleg tijdens de analysefase en is en blijft een belangrijk aandachtspunt bij de verdere uitwerking. 2. De opmaak van het masterplan gaat gepaard met intensief overleg met uiteenlopende actoren; m.b.t. onderhevige locatie met woningcorporatie Zaam Wonen. In de tweede fase van dit deelproject zal na verkennend onderzoek een masterplan worden opgemaakt over heel het lint die duidelijk de ontwikkelingskansen aangeeft met de ruimtelijke randvoorwaarden m.b.t. de groene binnengebieden. 3. De Weide dient ons inziens te worden betrokken bij de gebiedsvisie van het DV-plein. In het Transformatieplan (bij ambitie 4) hebben wij aangegeven dat deze groene binnenruimte idealiter als volwaardige ontmoetingsplek gaat functioneren. 4. De ambitie is om de onbebouwde percelen onbebouwd te laten en enkel woonontwikkelingen/ transformaties toe te laten op reeds bebouwde stukken. Denk maar aan grote bedrijven ter hoogte van het lint die ooit zouden beslissen om daar weg te trekken. De historische referentie die in opmerking 4 wordt aangehaald zijn interessant om op te nemen bij de eventuele herinrichting van de groene binnengebieden.
Project 5: Ruimtelijke verkenning bloemkoolwijk *Betreft 80-er jaren wijken Schuttersdreef, Sijzenhof en andere straten in zgn. Vogelbuurt*	1. Wijken meer autoluw maken is een schier onmogelijke opgave. De mensen bestraten zelfs steeds meer hun voortuin om het blik te kunnen stallen. Bestraten voortuin vergunningplichtig maken; 100% bestraten niet toestaan. Stallen caravans etc niet toestaan. 2. Vlak naast Schuttersdreef had gemeente Romny loods met weiland kunnen kopen, maar heeft dat laten passeren. Was ideaal geweest om wijk autoluw te maken. 3. Beste oplossing Schuttersdreef: eigenaren uitkopen, slopen en nieuwbouw. Zelfde geldt voor Spechthof in Vogelbuurt.	1. Binnen deze ruimtelijke verkenning moet een gerichte mobiliteitsstudie uitwijzen of dit een haalbare kaart is. Instrumenten/acties die in opmerking 1 worden aangehaald kunnen bijdragen tot het bekomen van een minder versteende buurt. 2. Dit zou inderdaad een mogelijke actie zijn indien er een concreter plan ligt. Met een concreter plan voor deze buurt (zoals voorgesteld bij project 5) kan ook het handelingsperspectief van gemeente en andere stakeholders inzichtelijk worden gemaakt. Vervolgens zullen de ter beschikking staande instrumenten en mogelijke acties tegen elkaar afgewogen worden. 3. Zie antwoord vraag 2 hiervoor.
Project 1: Gebiedsvisie Dorine Verschureplein	1. Nogmaals wil ik mijn zorgen uiten over de genoemde plannen in het mooie Elsloo. De rust en stilte bij Sint Jozefhof gaat verdwijnen wanneer ervoor gebouwd gaat worden, alsmede maak ik me zorgen over het feit dat iedereen die straks op het DV-plein moet/wil zijn, in de Joannes Riviusstraat -Sint Jozefhof moet parkeren en dat al het verkeer, linksom of rechtsom, door Joannes Riviusstraat straat moet. Geen prikkelarme woonomgeving meer dan. Bij deze wil ik u dan ook vragen: Op welke wijze en in hoeverre gaat u in al uw plannen rekening houden met het VN-verdrag Handicap? 2. Het zou ook fijn zijn om te zien dat u het inclusiepanel bij álle plannen/projecten/gebiedsvisies /leefterreinen als gesprekspartner meeneemt. Het lijkt er nu op dat een selectie is gemaakt. Op alle terreinen waaronder wonen, recreatie, zorg, sport e.d., en dat omvat dit plan, kan of moet het VN verdrag Handicap en ook het inclusiepanel meegenomen worden. Het zou goed zijn om het inclusie panel ook zo breed mogelijk te “bemannen“,	1. In eerste instantie dienen de beelden in de transformatievisie als voorbeeld. Momenteel zijn er nog veel onzekere factoren die verder onderzocht moeten worden binnen de opmaak van de gebiedsvisie DV-plein. Participatie met bewoners en terugkoppelingen met klankbordgroepen zullen hier ook een belangrijk onderdeel van zijn. 2. Het inclusiepanel (nu: Klankbordgroep Inclusie en Toegankelijkheid) zal ook worden toegevoegd bij de stakeholders gebiedsvisie Dorine Verschureplein. Voor wat betreft de samenstelling verwijzen wij graag naar de gemeentelijke website: https://www.gemeentestein.nl/klankbordgroep-inclusie-en-toegankelijkheid 3. Wat betreft deze brede communicatie (omtrent o.a. toegankelijkheid van monumenten en beschermde dorpsgezichten) doet deze visie geen uitspraak. De gemeente en Dubbel Duurzaam bieden overigens 2 woningscans aan: een energie- en een zorgscan. Bij de zorgscan worden de maatregelen beschreven die nodig zijn om zo lang mogelijk op een veilige manier

	zo divers mogelijk, zeker nu het plan het hele dorp omvat. En niet alleen om een breed draagvlak te krijgen. Ik ken de samenstelling niet, maar eigenlijk zou iedere inwoner die omwille van hun gezondheid bijvoorbeeld een prikkelarme woonomgeving nodig hebben, denk aan mensen met hersenletsel, autisme, NAH, MS, dementie etc. vertegenwoordigd moeten zijn. En /of hun patiënt- vertegenwoordigers, niet zijnde de zorgorganisaties. Zeker als we langer thuis willen en moeten blijven wonen. En dat recht hebben we, ook als chronisch zieke, gehandicapten, minder validen, inwoners met allerlei aandoeningen en beperkingen, veelal niet zichtbare beperkingen. Het gaat hierbij niet altijd alleen maar om toegankelijkheid. Het gaat ook niet altijd alleen maar om werken en geld als er over participatie wordt gesproken. 3. Inclusie omvat ook meer dan toegankelijkheid in de term van kan ik ergens met een rolstoel naar binnen? Zo bestaan al regels voor aanpassingen van en aan monumenten en beschermde dorpsgezichten, die naar mijn mening geen enkele verandering van het straatbeeld hoeven te geven. De ouderen woonachtig in de oude kern Elsloo zijn misschien blij als ze niet hoeven te verhuizen, maar dan moeten ze wel geïnformeerd worden over de mogelijkheden. Wordt hier ook naar gekeken? 4. Voor alle genoemde pijlers, alle levensterreinen, alle gebieden in Elsloo, alle plannen en alle wetten is een raakvlak met het VN-verdrag handicap. De vraag die meer aandacht verdient is in hoeverre de plannen die er nu liggen, voor korte en langere termijn, aansluiten bij de behoeften en rechten van deze inwoners. 5. Ik vind het nog steeds een veelomvattend plan. Wanneer er met burgers vanwege de woningnood “geschoven“ gaat worden, vind ik dat we vooraf ook mogen weten wanneer dit dan gaat gebeuren. Kunt u meer aangeven wat nu wanneer op de planning staat? Uw plan is een hele uitdaging.	thuis te blijven wonen. Kortheidshalve verwijzen wij naar de betreffende website https://www.gemeentestein.nl/dubbel-duurzaam 4. Binnen heel de gebiedsvisie die a.d.h.v. van deze actieagenda zal worden opgemaakt, zal binnen het traject een brede participatie worden georganiseerd waar alle belanghebbenden kunnen deelnemen. Deze visie wordt opgemaakt om te voldoen aan de levens- en woonbehoeften van alle inwoners, inclusief die van personen met een handicap. 5. Het is aan de gemeente nu om a.d.h.v. van de projectfiches prioriteiten vast te leggen. Duidelijk is in elk geval dat de gebiedsvisie Dorine Verschureplein (project 1) wordt opgepakt (hiervoor is reeds budget beschikbaar). Zodra de planning hiervan concreter bekend is zal de gemeente dit communiceren.

ATELIER ROMAIN

Gemeente *Stein*

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