

# Transformatievisie Elsloo

*Westelijke Mijnstreek - Experimenteerwijken*

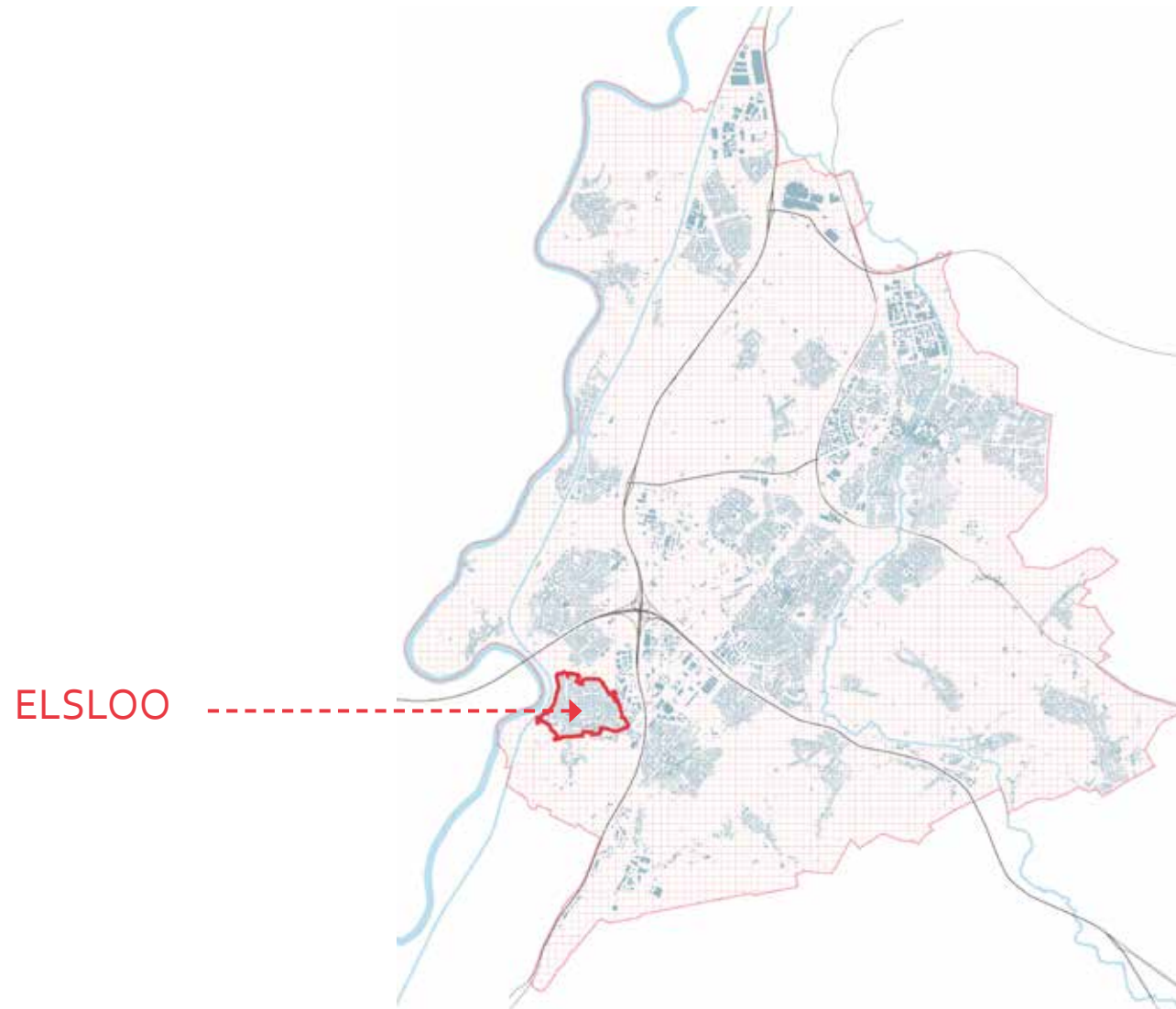
*Wijkatelier*

*23/03/2022*



Gemeente *Stein*

# Een gezamenlijk traject met de gemeente Sittard-Geleen, Beek en Beekdaelen



## Waarom een transformatievisie voor Elsloo?

We willen nu al **anticiperen** op de transformatie-uitdagingen op de woningmarkt. Wanneer we in de toekomst ingrepen doen om de woningvoorraad **toekomstbestendig** te maken, gaan we terzelfdetijd aan de slag om ook de algehele **leefkwaliteit** in de wijk te verbeteren. Door de transformatie-opgave van de woningmarkt te koppelen aan een ruimtelijk toekomstbeeld creëren we een **win-winsituatie**.

Daarom werkt de gemeente aan een **lange termijn visie** voor de wijk. Deze vormt een **overkoepelend ruimtelijk kader** voor toekomstige ontwikkelingen.

**WE MAKEN VANDAAG EEN LEZING  
VAN DE WIJK SAMEN MET JULLIE!**

# Wat gaan we vandaag doen?

## Deel 1

presentatie: onze eerste lezing van de wijk

## Deel 2

tafelgesprekken: de wijk vanuit jullie standpunt

## Deel 3

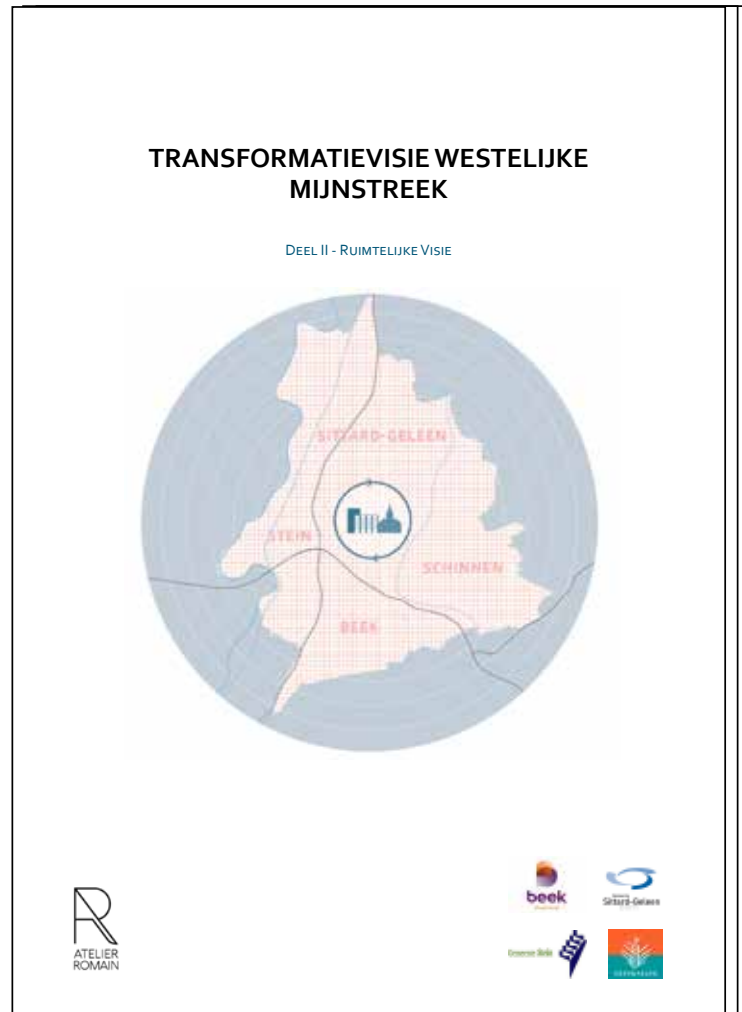
terugkoppeling en vervolg

**TRANSFORMATIEVISIE 2019-2020**

**WESTELIJKE MIJNSTREEK:**

*een korte terugblik*

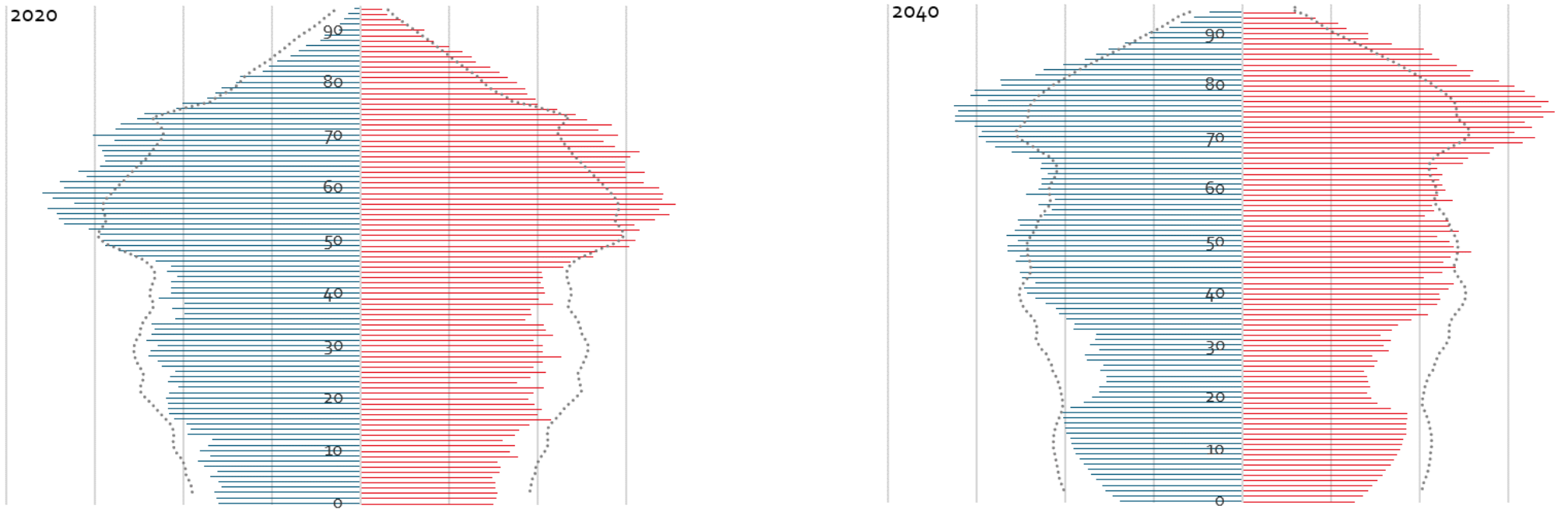
# Transformatievisie Westelijke Mijnstreek



# OPGAVE

## Noodzakelijke transformatie van de woningmarkt

*De woningen die we vandaag hebben, zijn niet aangepast aan de noden van de toekomstige bevolking*



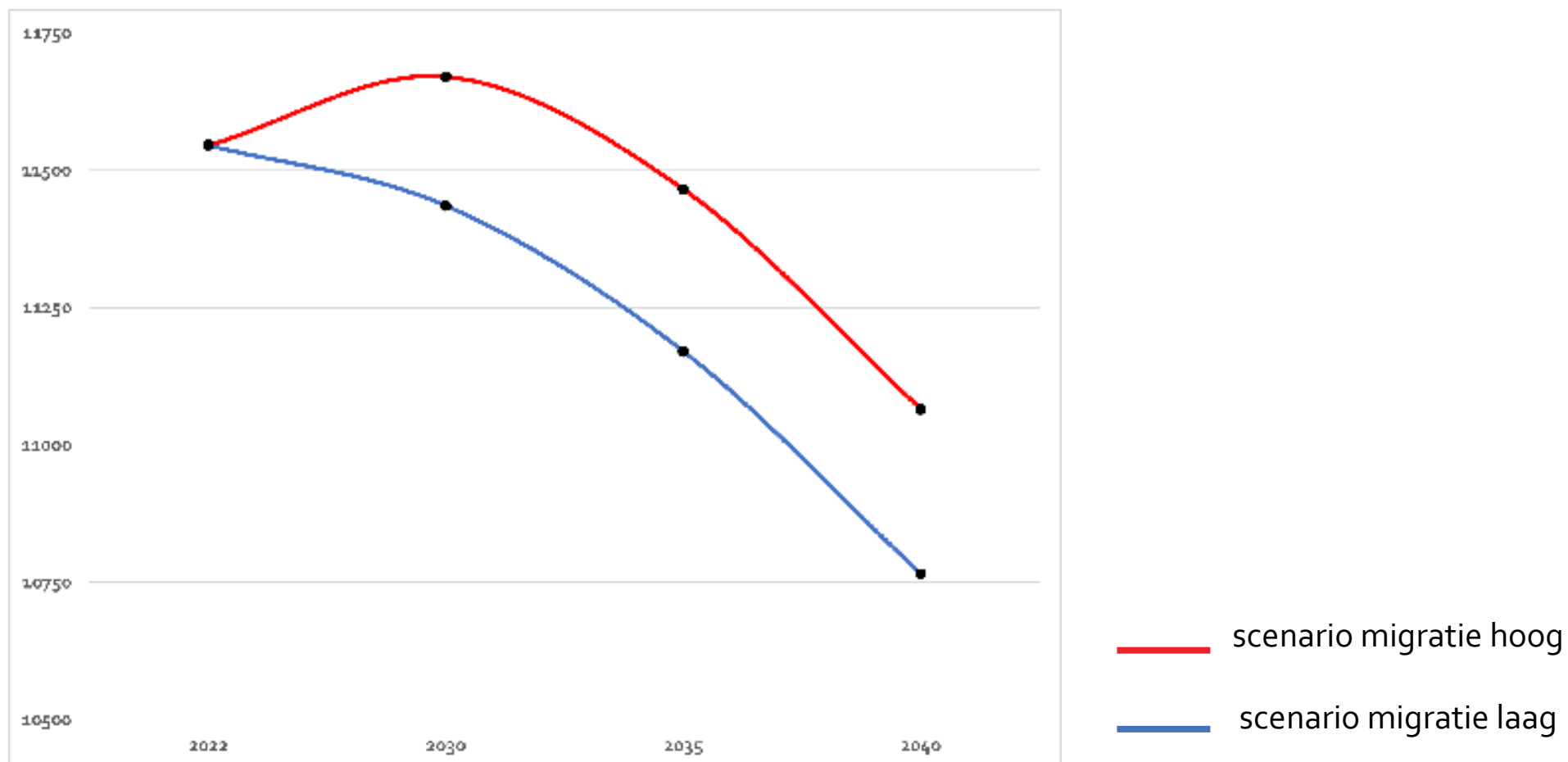
Bevolkingspiramides Westelijke Mijnstreek 2020 vs. 2040



# OPGAVE

## Noodzakelijke transformatie van de woningmarkt

*Eerst nog lichte toename van de huishoudens tot 2030, daarna mogelijk krimp tussen 2030 en 2040*



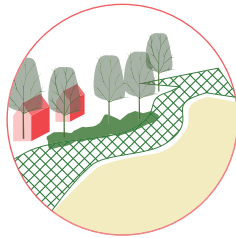
# AANPAK

**Een regionale visie die inzet op  
leefkwaliteit in alle kernen, groot en klein, ...**

*transformatie van het wonen is een uitdaging maar zeker ook een kans  
om te werken aan meer leefkwaliteit in de kernen*



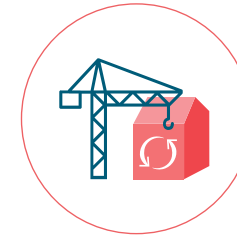
**CULTUURHISTORISCHE  
IDENTITEIT**



**LANDSCHAP**



**VOORZIENINGEN**



**WONINGVOORRAAD**

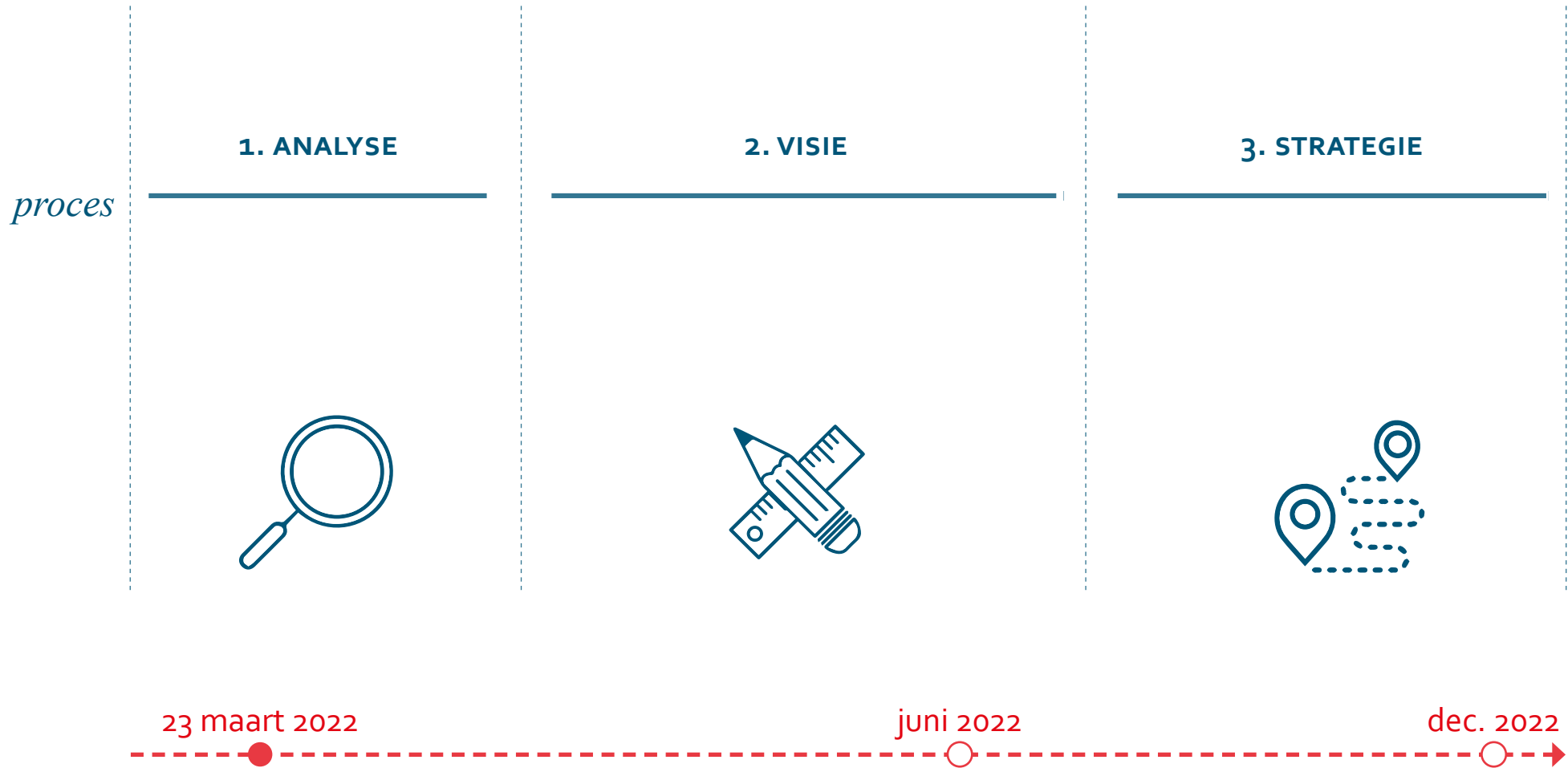
# AANPAK

Een regionale visie die inzet op  
leefkwaliteit in alle kernen, groot en klein, ...



*Transformatievisie - Elsloo*

# Timing



*Elsloo*

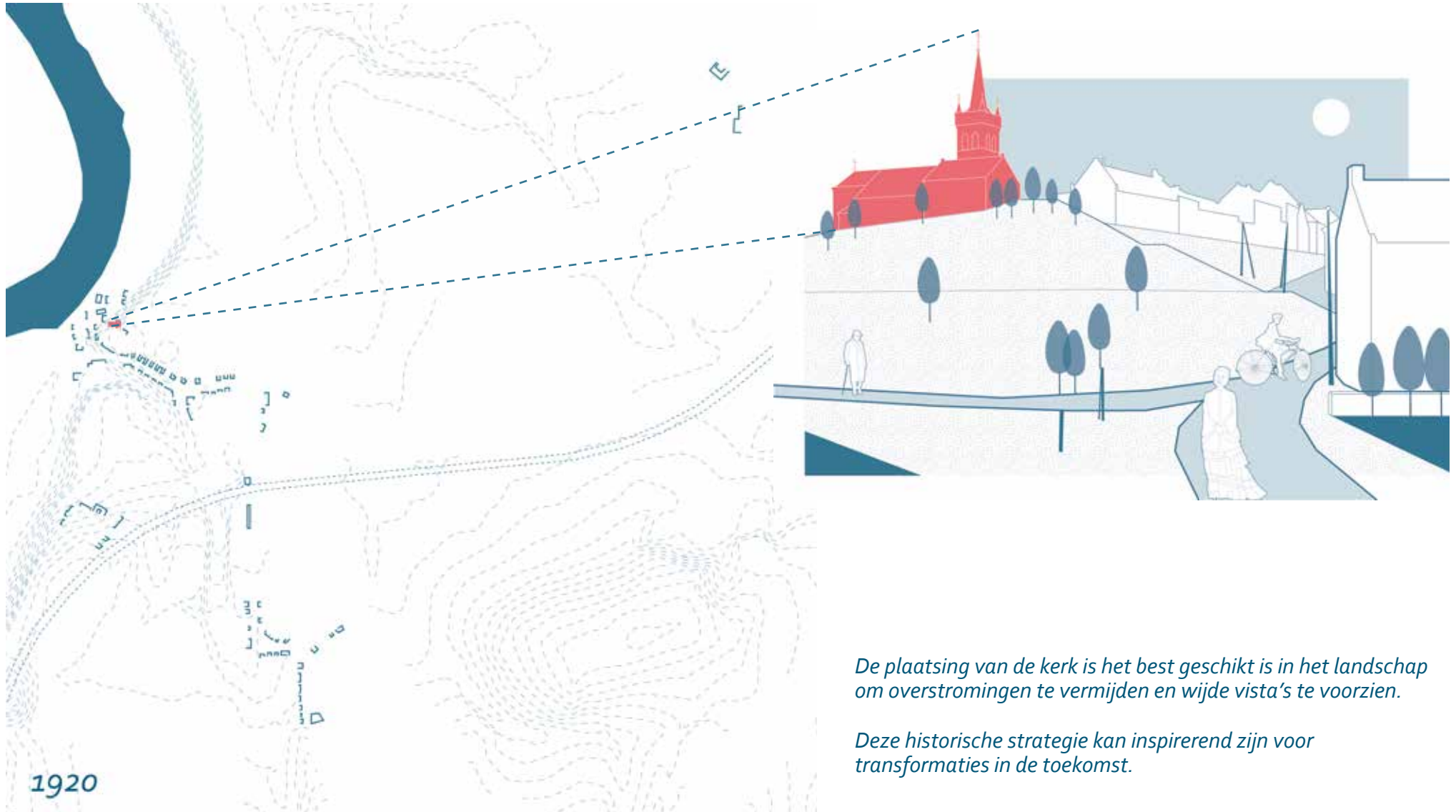
# **RUIMTELIJKE ANALYSE**

*Elsloo*  
**VERLEDEN**

*#getrokken lessen uit het verleden*

# ELSLOO GISTEREN

TOT 1920: "OP DE BERG"



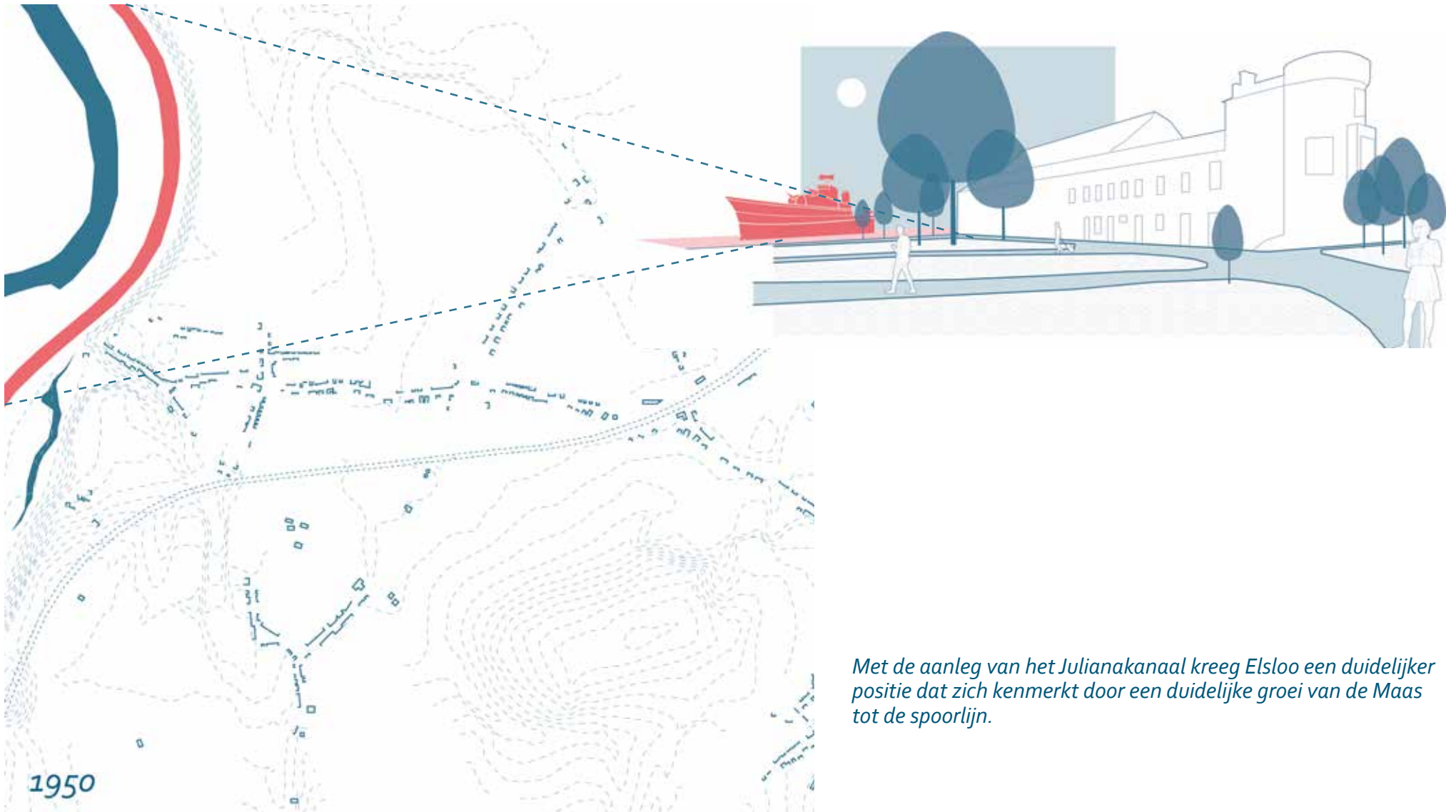
*De plaatsing van de kerk is het best geschikt is in het landschap om overstromingen te vermijden en wijde vista's te voorzien.*

*Deze historische strategie kan inspirerend zijn voor transformaties in de toekomst.*



# ELSLOO GISTEREN

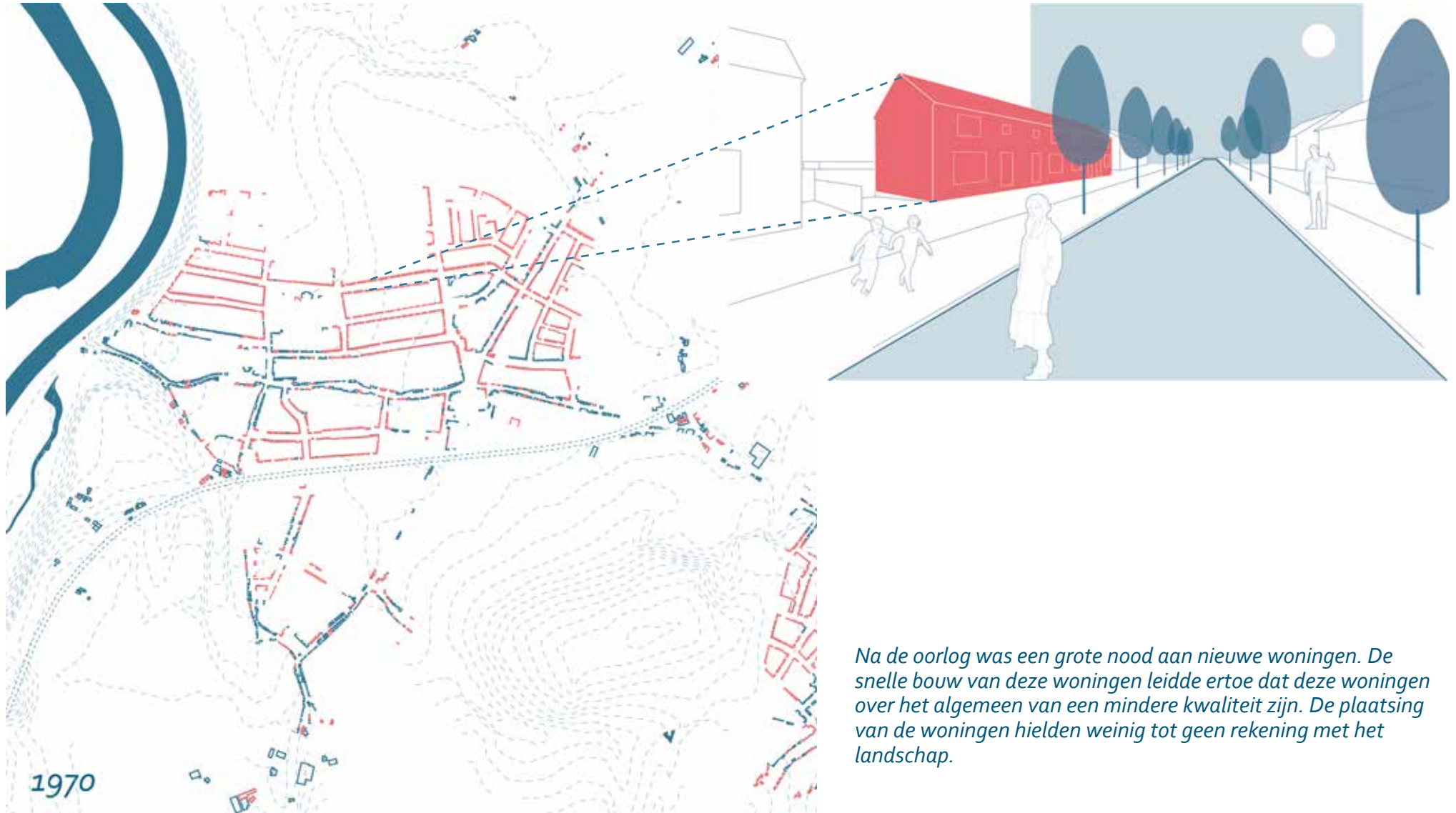
1920 TOT 1950: JULIANAKANAAL



*Met de aanleg van het Julianakanaal kreeg Elsloo een duidelijker positie dat zich kenmerkt door een duidelijke groei van de Maas tot de spoorlijn.*

# ELSLOO GISTEREN

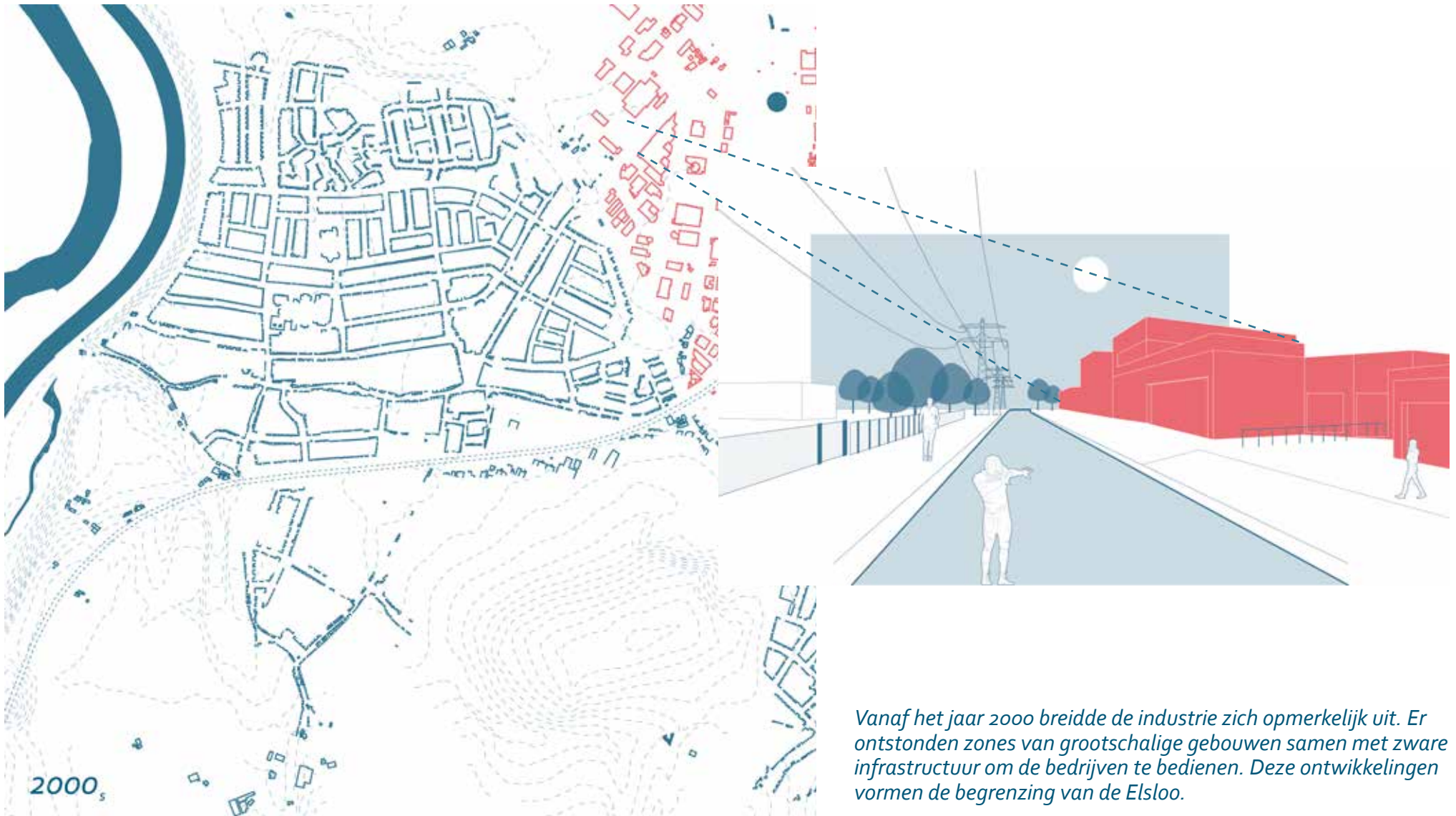
1950 TOT 1970: NA-OORLOGSE WIJKEN



*Na de oorlog was een grote nood aan nieuwe woningen. De snelle bouw van deze woningen leidde ertoe dat deze woningen over het algemeen van een mindere kwaliteit zijn. De plaatsing van de woningen hielden weinig tot geen rekening met het landschap.*

# ELSLOO GISTEREN

## 2000<sub>s</sub>: INDUSTRIËLE EXPLOSIE



*Vanaf het jaar 2000 breidde de industrie zich opmerkelijk uit. Er ontstonden zones van grootschalige gebouwen samen met zware infrastructuur om de bedrijven te bedienen. Deze ontwikkelingen vormen de begrenzing van de Elsloo.*

*Elsloo*

**VANDAAG**

*#kansen*

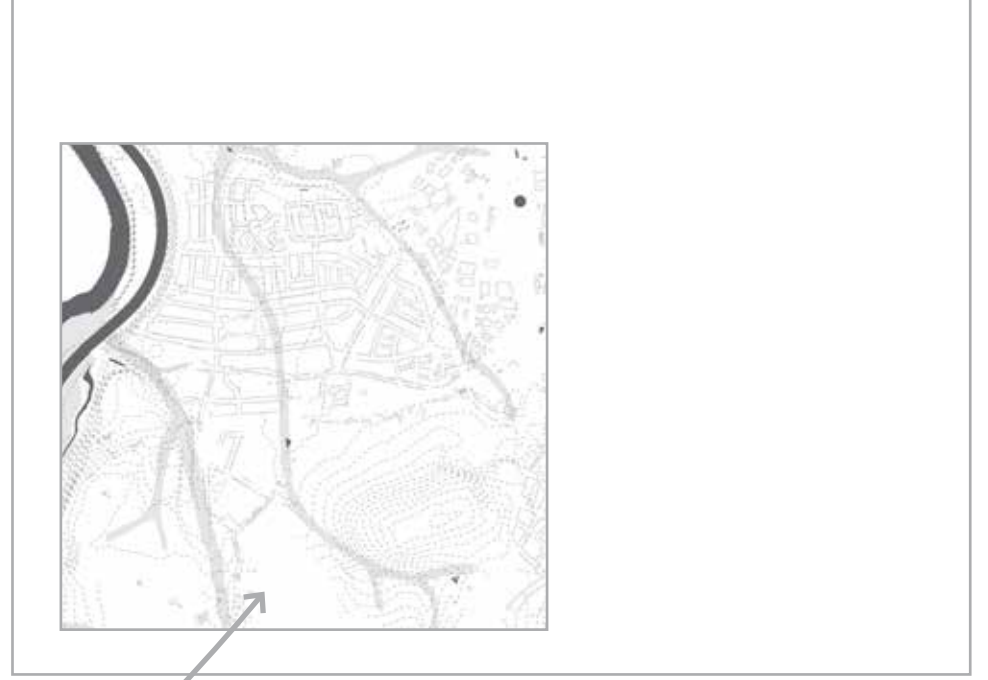
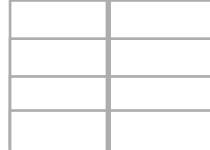
*#knelpunten*

# VANDAAG

Analysekaart



kansen/knelpunten



Conclusiekaart




# VANDAAG

## LANDSCHAP



### *Landschapsstructuur*

-  *akkers*
-  *grasland*
-  *bos*
-  *boomgaard*
-  *moestuinen*
-  *water*

## VANDAAG LANDSCHAP



Een landbouwlandschap bevindt zich ten zuiden van Elsloo met een diversiteit aan velden en boomgaarden.

*Welk (recreatief) potentieel schuilt er in deze nabijheid?*

# VANDAAG

## LANDSCHAP



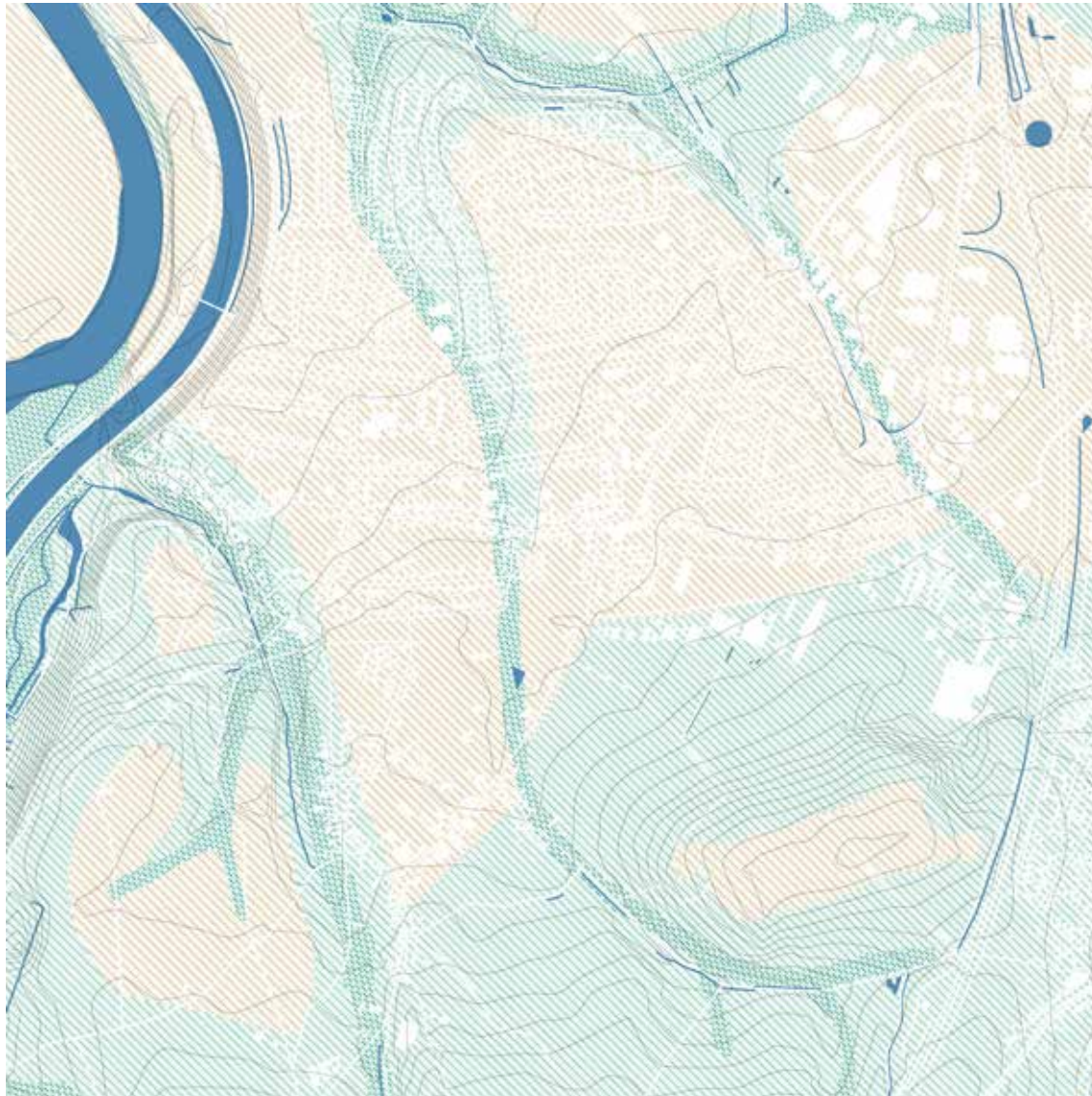
De groene rand (met het Urdal in het noorden) begrenst de wijk in een lus, maar loopt nergens echt door tot in de wijk.

*Hoe kunnen we de groene wijkrand versterken zodat deze bijdraagt aan aangenamere woonomgevingen?*



# VANDAAG

## LANDSCHAP



*Topografie*



*dalbodem*



*helling < 4°*



*tussenterras*

# VANDAAG LANDSCHAP



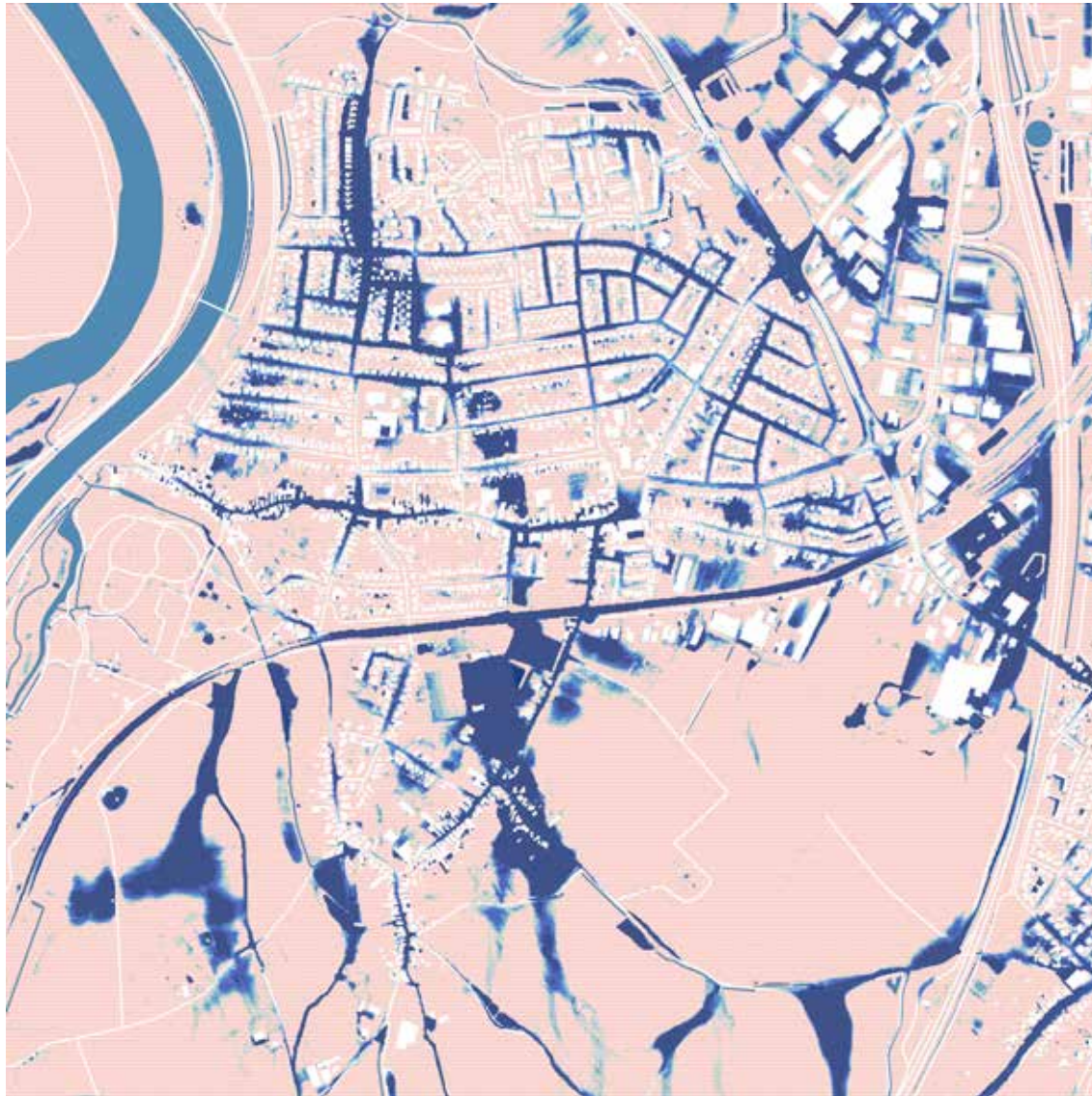
De wijk ligt over de droogdalstructuren zonder dat deze nog herkenbaar zijn.

Ten zuiden van Elsloo is een hoger gelegen punt op de heuvel, een uniek element in het landschap.

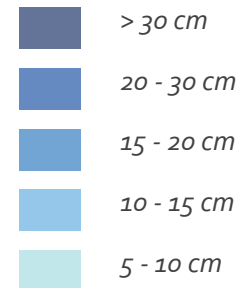
*Wat is een betere manier om onze woonwijken te bouwen in het landschap, zeker met het oog op de klimaatveranderingen en de toenemende dreiging van overstromingen en droogte?*

# VANDAAG

## LANDSCHAP



*Ruimte voor water.*



## VANDAAG LANDSCHAP



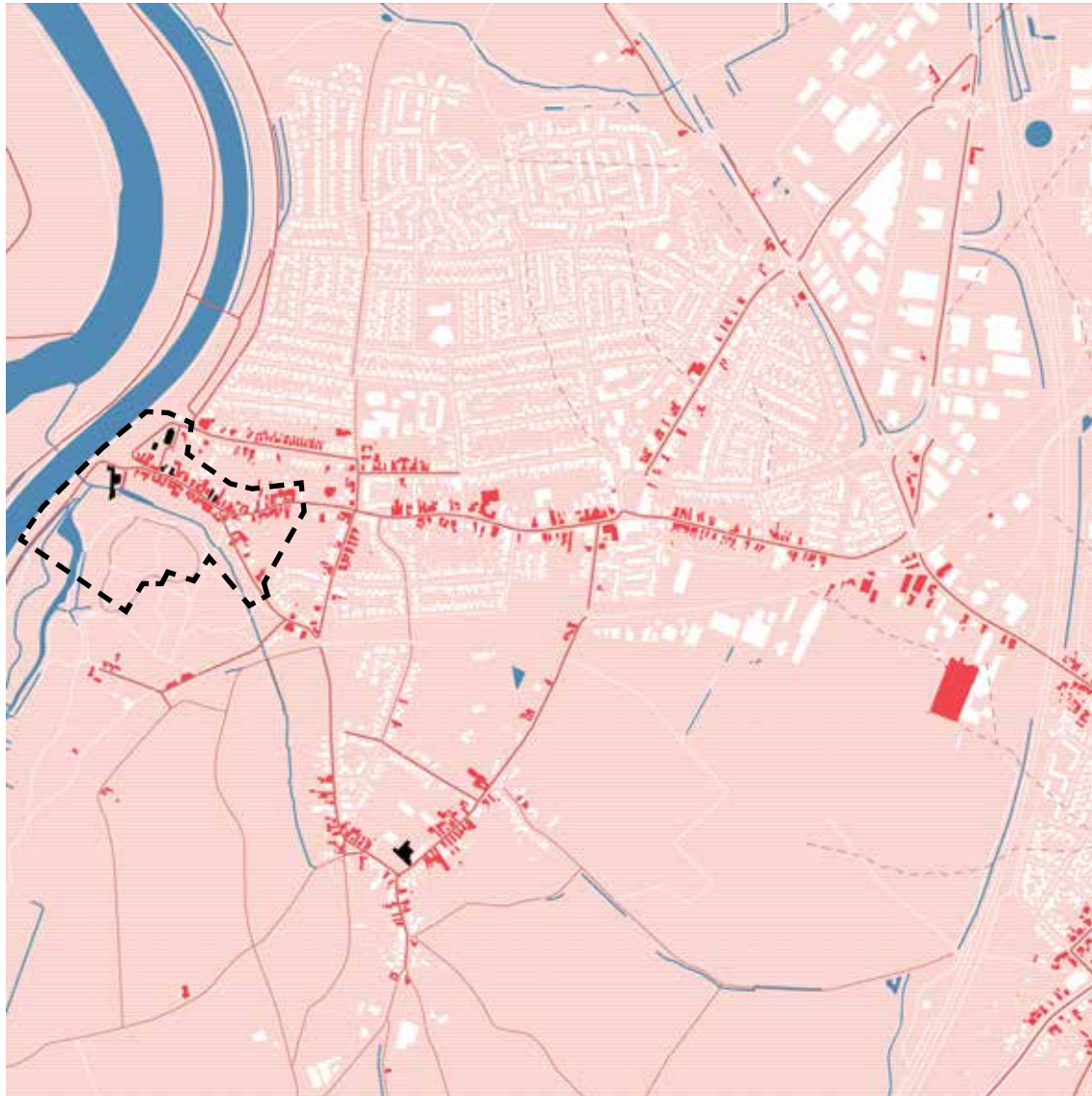
Als gevolg van het niet goed aanpakken van het landschap tijdens de uitbreiding van de wijk, is er meer en meer nood aan ruimte voor water om te infiltreren.

Dit manifesteert zich in een centrale as doorheen de wijk.

*Hoe kan deze nood aan ruimte voor water worden omgezet in een kans voor een toekomstige ontwikkeling en uniekere, groene en klimaatbestendige woonomgevingen?*

# VANDAAG

## CULTUURHISTORISCHE IDENTITEIT



### *Cultuurhistorische elementen*

-  *Herkenbare historische wegen*
-  *Voormalige historische wegen*
-  *gebouwen <1945*
-  *Rijksmonumenten*
-  *Beschermd dorpsgezicht*

# VANDAAG

## CULTUURHISTORISCHE IDENTITEIT

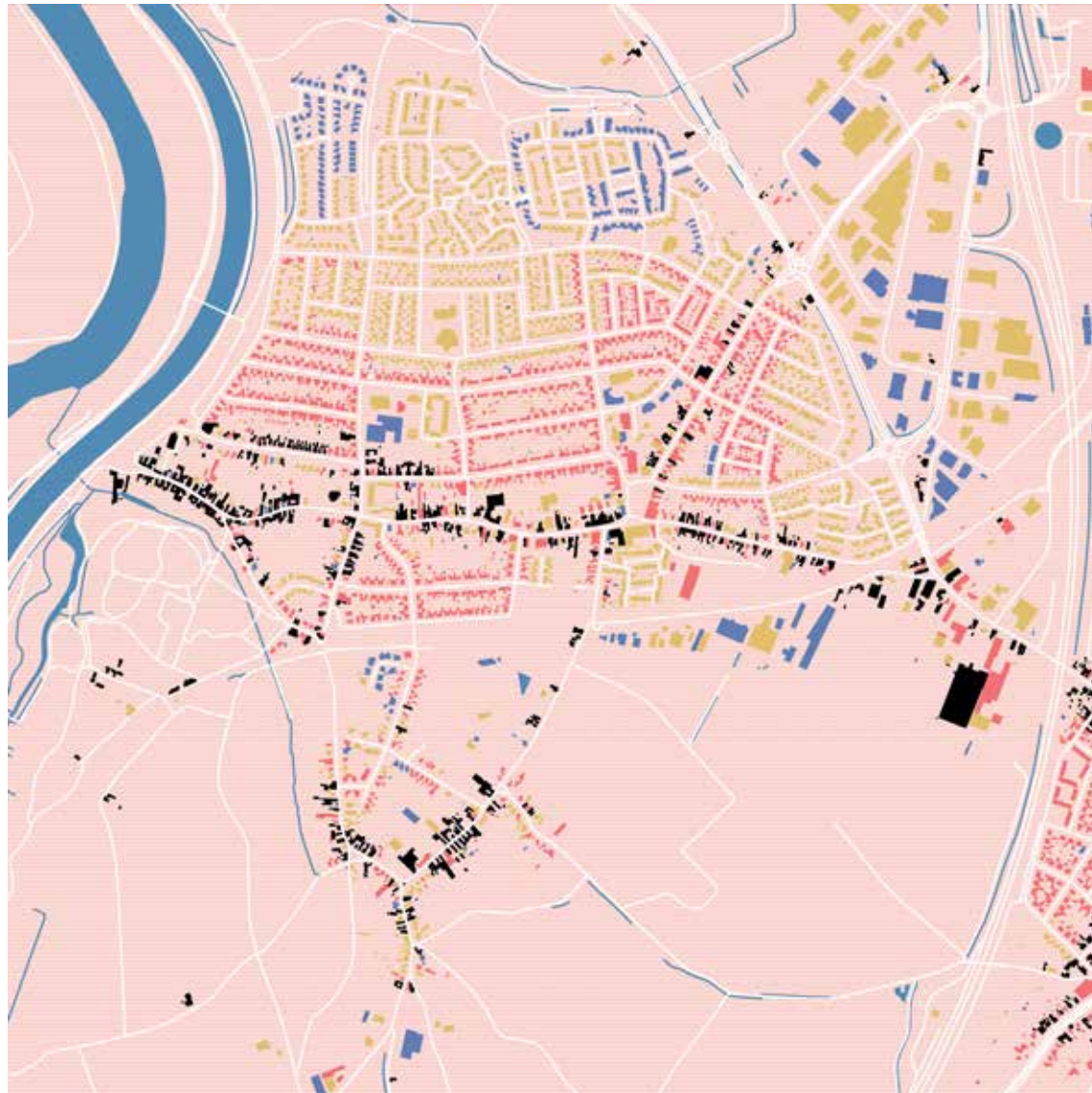


De logica van de dorpsuitbreiding, zoals eerder toegelicht, heeft geleid tot een historisch lint met veel beeldbepalende gebouwen centraal in de wijk.

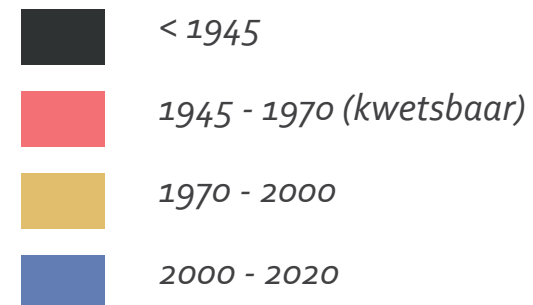
*Welke ingrepen kunnen enerzijds er voor zorgen dat het cultureel erfgoed versterkt wordt en dat er tegelijkertijd aangename verblijfsruimtes gecreëerd worden?*

# VANDAAG

## WONEN



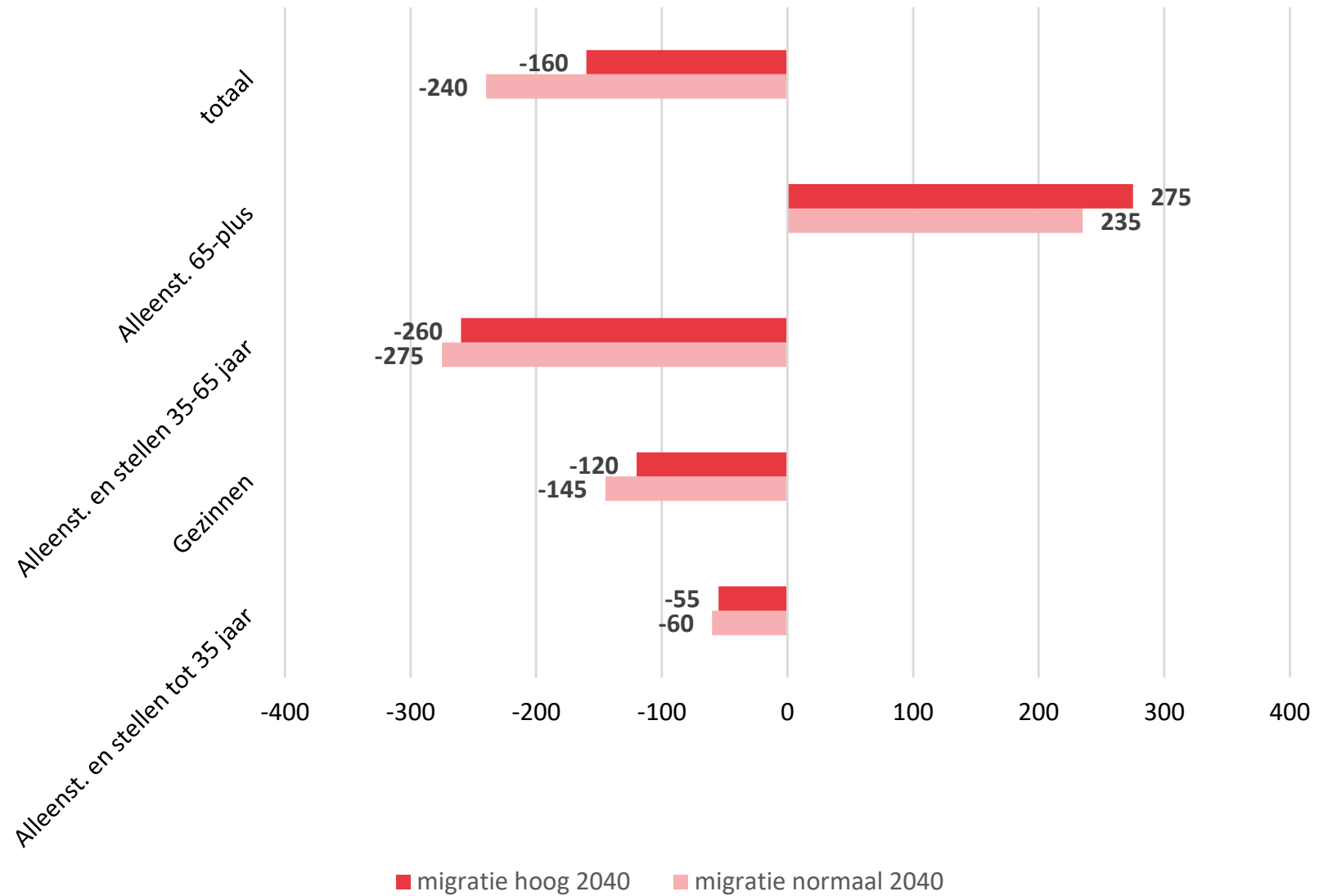
*Ouderdom woningvoorraad*



# VANDAAG

## VERWACHTE EVOLUTIE VAN DE HUISHOUDENS IN ELSLOO, VERDEELD NAAR TYPE

Doelgroepenontwikkeling Elsloo 2022-2040





# VANDAAG

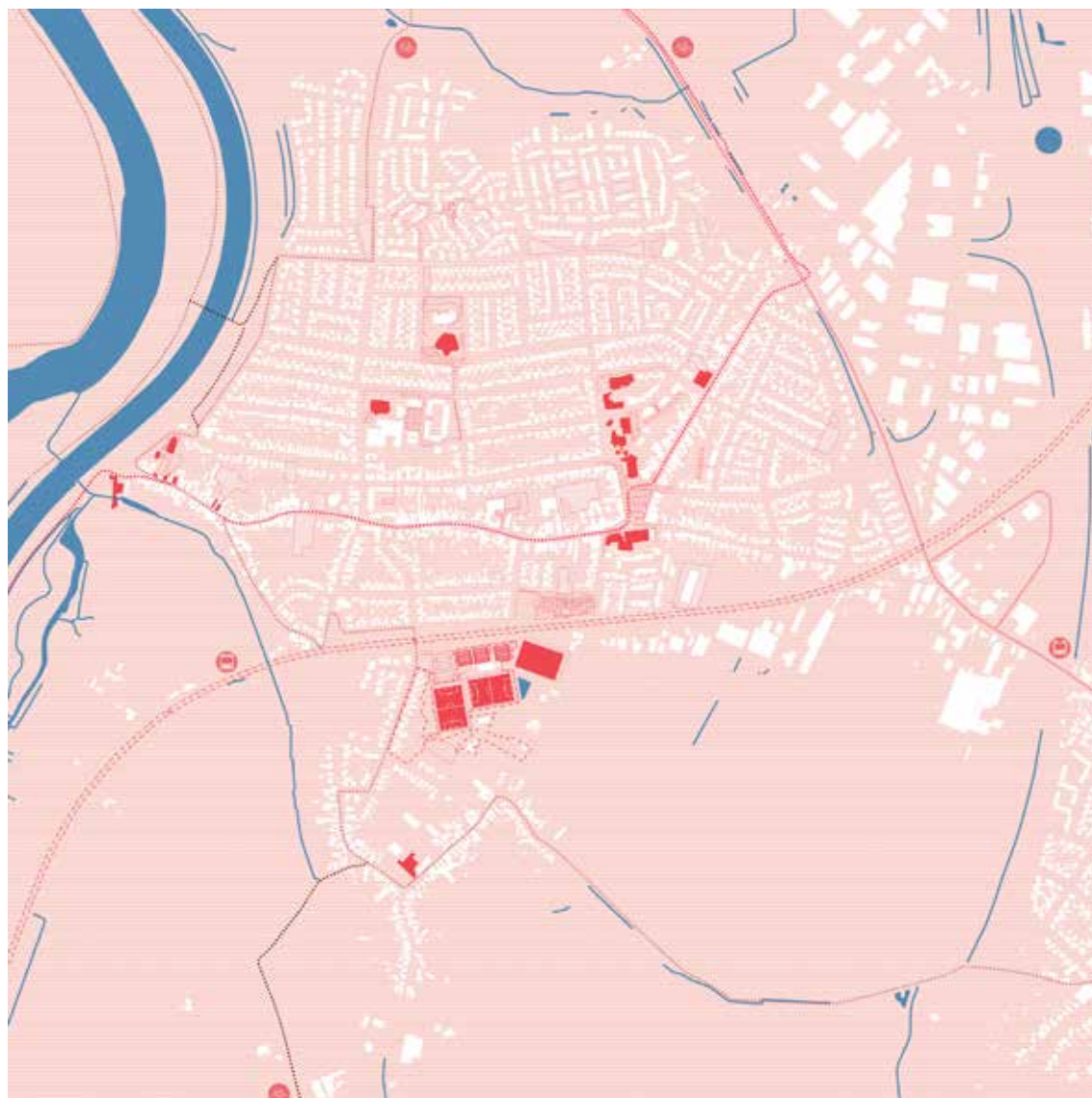
## WONEN



De huizen in de eerste na-oorlogse uitbreidingswijken kennen de grootste transformatie-opgave. Tegelijkertijd bevinden deze buurten zich nabij enkele belangrijke publieke ruimtes in Elsloo.

*Hoe kunnen we de transformatie-opgave van de woningvoorraad aangrijpen als een kans om de kwaliteit van het openbaar domein rondom te verbeteren?*

# VANDAAG VOORZIENINGEN



## Voorzieningen

- publieke ruimte
- voorzieningen
- outdoor voorziening
- begraafplaats
- parking
- buslijn
- bedrijvencluster

## VANDAAG VOORZIENINGEN



Er zijn verschillende voorzieningenclusters in Elsloo en het potentieel is net dat deze zich op een strategische locatie t.o.v. de rest van de wijk bevinden.

*Kunnen aanpassingen in de voorzieningenstructuur aangegrepen worden als kans voor Elsloo om de volledige ruimte in en rond deze clusters te herdenken?*

# VANDAAG

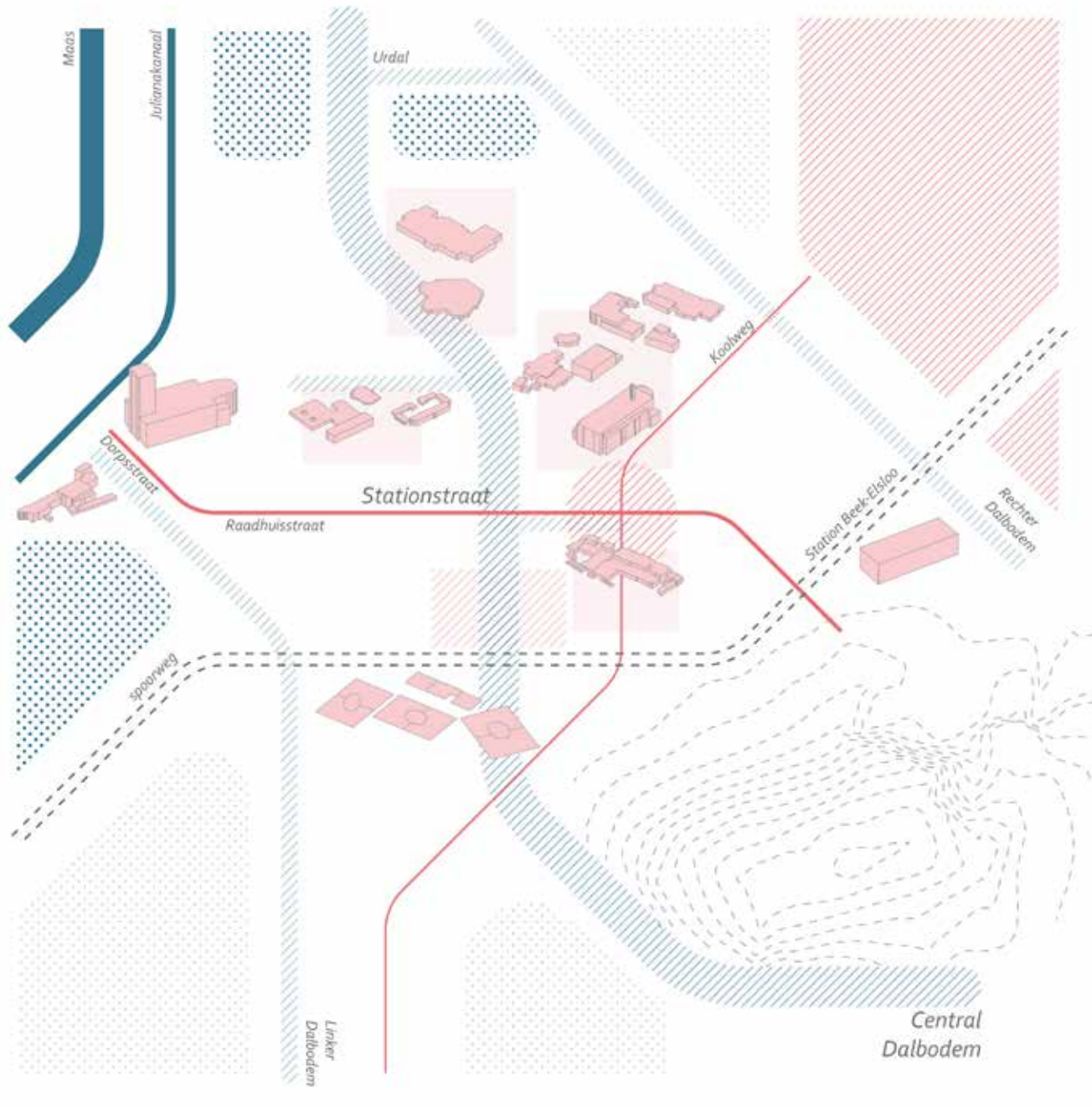
## CONCLUSIES



*Wanneer we al deze waarnemingen over elkaar leggen, vinden we meerdere kruispunten tussen de verschillende ruimtelijke thematische lagen.*

*We vereenvoudigen de structuren die we identificeerden tijdens de ruimtelijke analyse om interessante interventielocaties op te sporen.*

*Ruimtelijke Deelsstructuren*



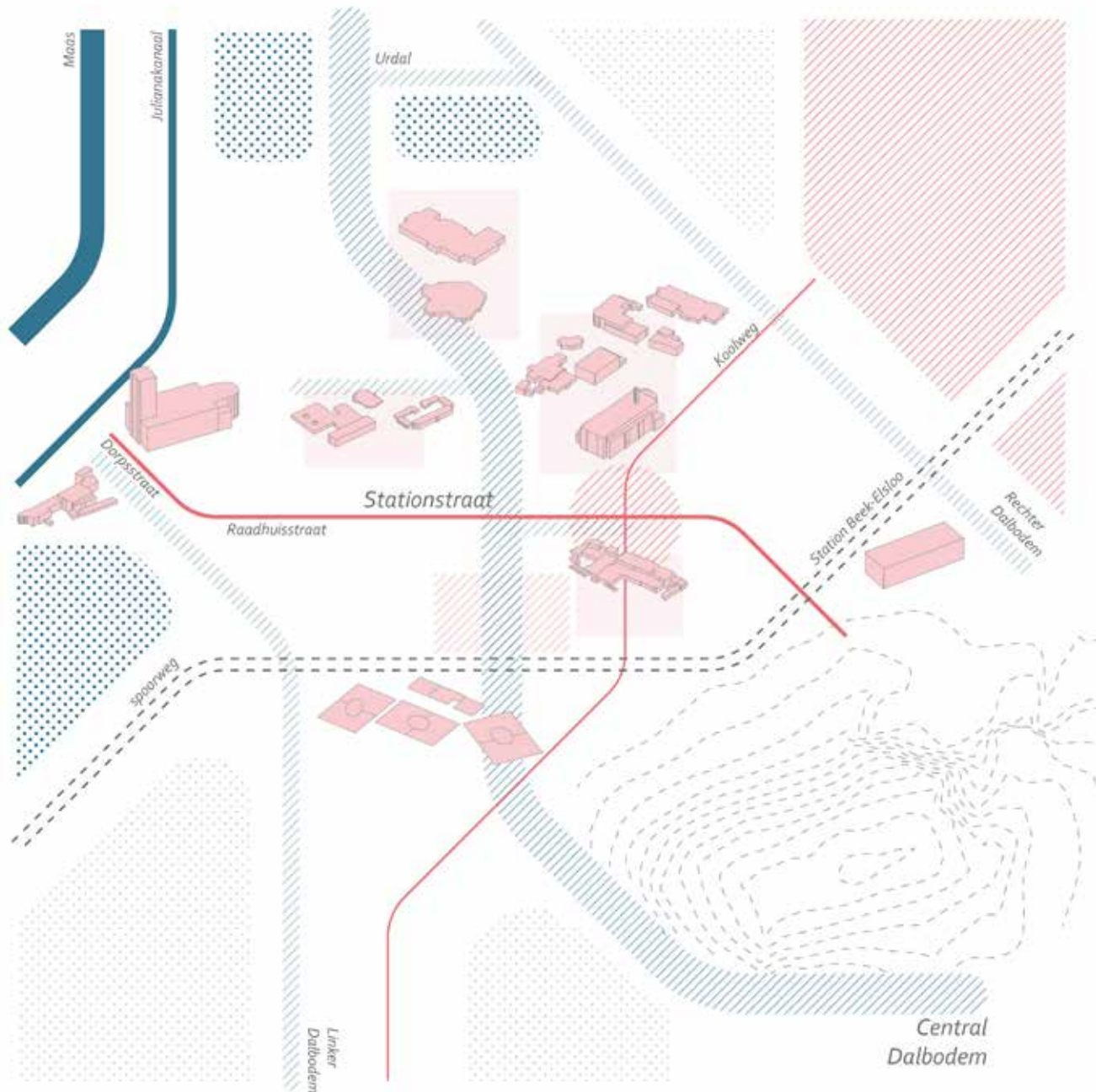
- Akkers
- Groene figuur
- Veel verharding
- Accomodatieclusters
- Wateroppervlakken
- Droogdalbodems
- Historisch lint

## Ruimtelijke Deelsstructuren


— Historisch lint

- Het is een uitdaging om de historische beeldwaarde van het lint te behouden in het licht van nieuwe (woon)ontwikkelingen
- De historische identiteit van het dorp vormt een kans om aangename plekken bij te creëren waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en om Elsloo toeristisch nog sterker op de kaart te zetten


  
 Akkers
   
 Groene figuur
   
 Veel verharding
   
 Accomodatieclusters
   
 Wateroppervlakken
   
 Droogdalbodems
   
 Historisch lint

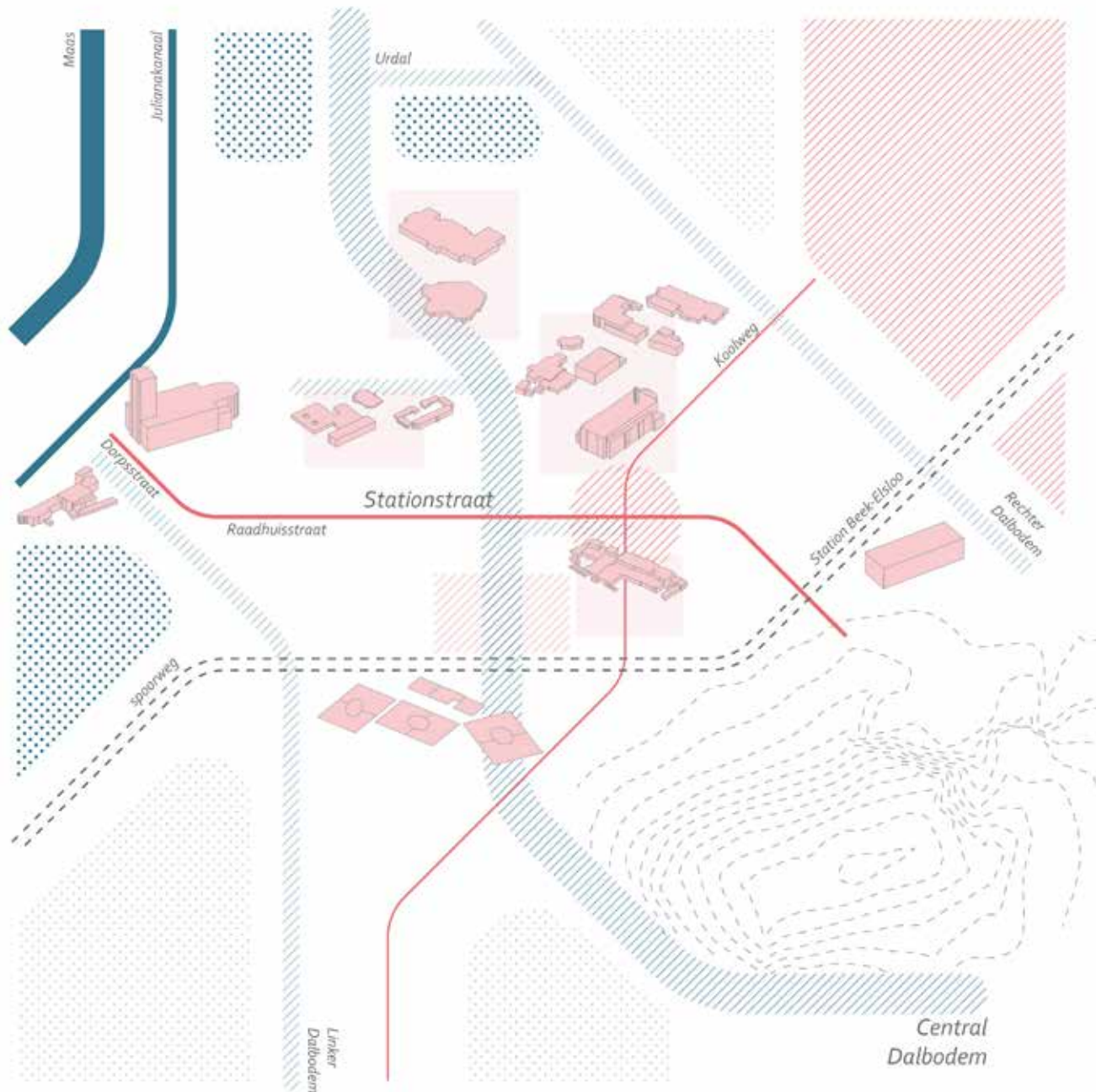


## Ruimtelijke Deelsstructuren

 Droogdalbodems

- Wateroverlast ten gevolge van een groot overstromingsrisico vormt een belangrijke uitdaging in de omgeving van het droogdal
- De transformatie van de woningmarkt kan een kans zijn om de wijken klimaatrobuust te maken, volgens de logica's van het landschap

 Akkers  
 Groene figuur  
 Veel verharding  
 Accomodatieclusters  
 Wateroppervlakken  
 Droogdalbodems  
 Historisch lint



## Ruimtelijke Deelsstructuren

Accommodatieclusters

- Sommige voorzieningen verdwijnen of transformeren: dit vormt een kans om de voorzieningencusters gebruiksvriendelijker te maken?
- Er ligt een uitdaging om voorzieningen te clusteren en multifunctioneel te gebruiken zodat dit de levendigheid in het dorp ten goede komt

Akkers

Groene figuur

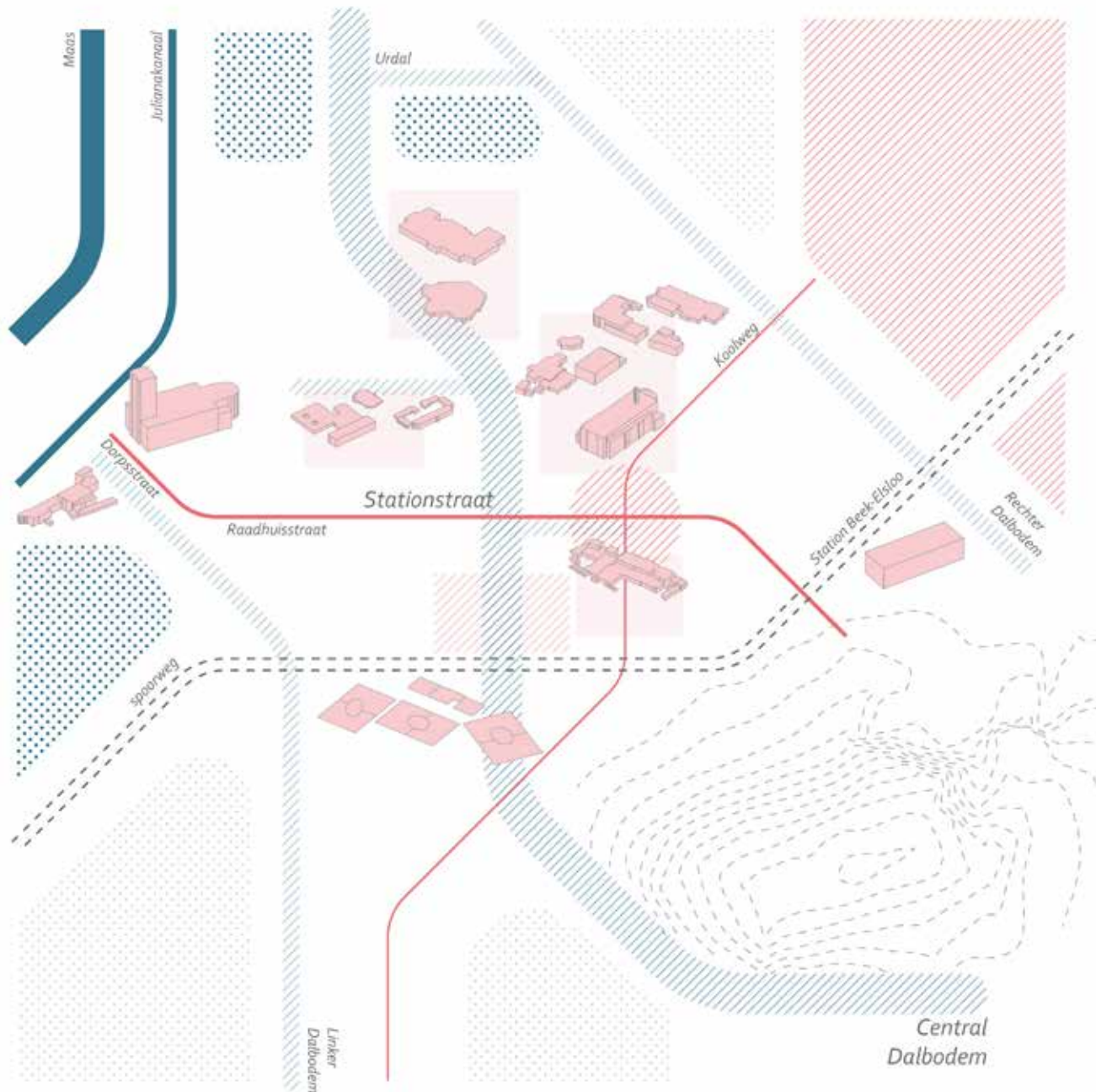
Veel verharding

Accommodatieclusters

Wateroppervlakken

Droogdalbodems

Historisch lint





# ELSLOO 2022



# ELSLOO 2030

Gemeente *Stein*      Inwoners   Ondernemers   Organisatie   Ontdek   Contact    Zoek

---

🔊 [Lees voor](#)

## Hoe ziet Elsloo er uit in 2030?

**AANMELDEN VIA DEZE BUTTON >**

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

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

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

---

**Tevreden over deze pagina?**

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

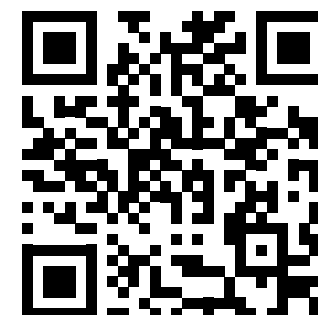
---

### AZ-index

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



**SCAN HIER!**



**WWW.GEMEENTESTEIN.NL/ELSLOO2030**



Gemeente *Stein*

Brecht Vandekerckhove  
Maarten Van Hulle  
Laurens Van Hoek  
Rana Bachir

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