

# Elsloo 2030

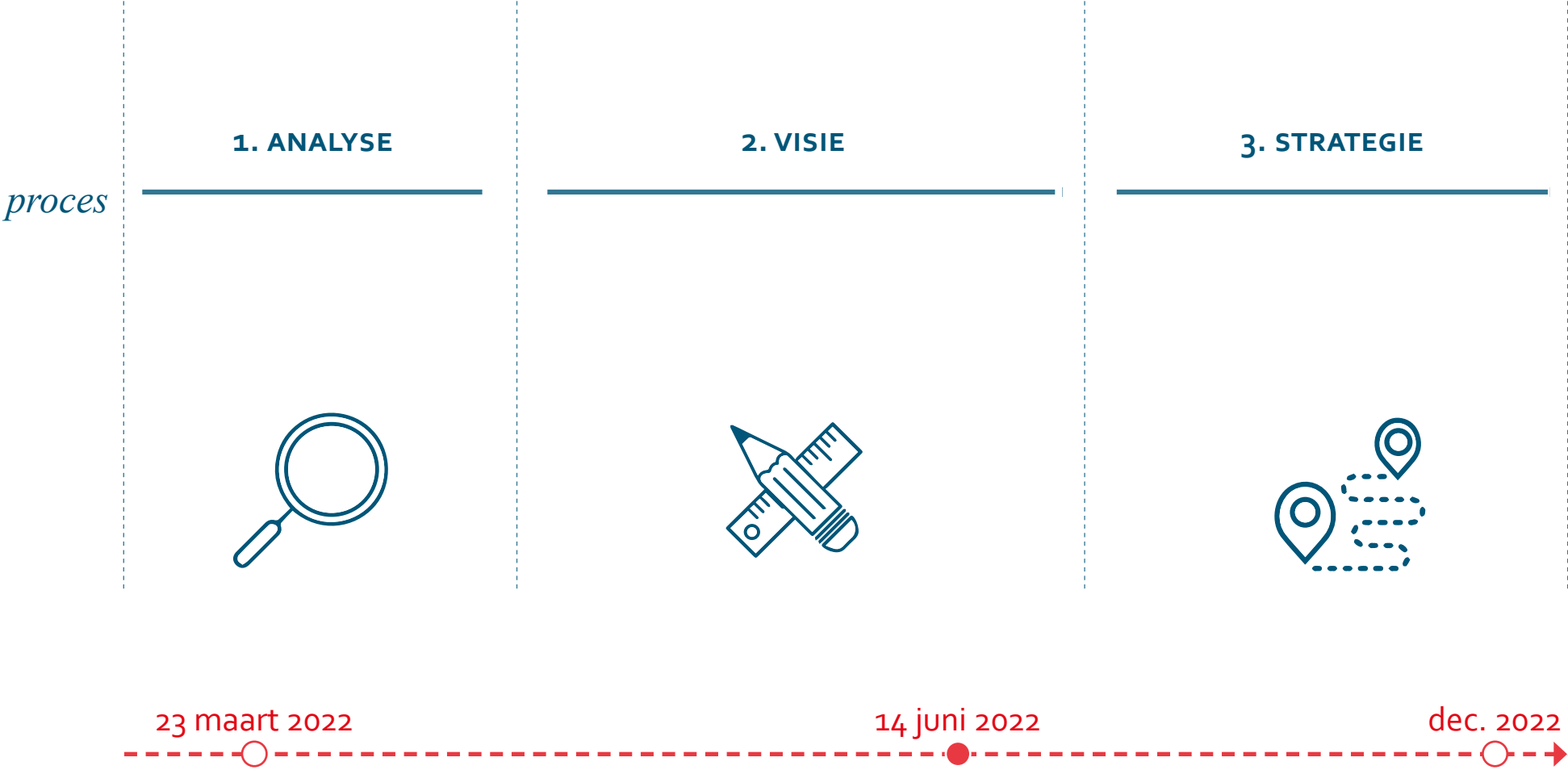
Transformatievisie Westelijke Mijnstreek

Wijkatelier 2  
14/06/2022



Gemeente *Stein*

# Timing & proces



# Waarom een transformatievisie voor Elsloo?

VAN TRENDS ...



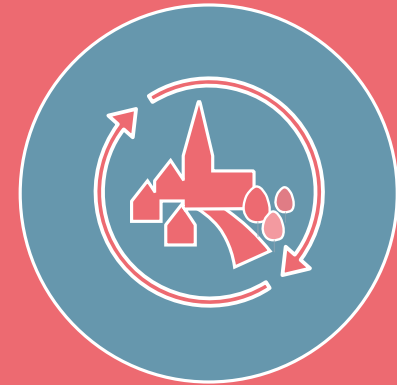
*veranderende  
bevolking*

NAAR OPGAVE ...



*toekomstbestendige  
woningvoorraad*

EN KANSEN!



*versterken van de  
leefkwaliteit*

## Waarom een transformatievisie voor Elsloo?

*Met deze transformatievisie ontwikkelen we een **RUIMTELIJK TOEKOMSTBEELD** voor de wijk. Dit toekomstbeeld biedt een kader voor hoe de wijk er op lange termijn kan uitzien. Met dit kader zorgen we ervoor dat elke toekomstige ingreep bijdraagt tot het realiseren van dit beeld.*



# Een transformatievisie in 2 fases

## fase 1

## fase 2

2022

2030

2040

huishoudensontwikkeling

verdichting ...

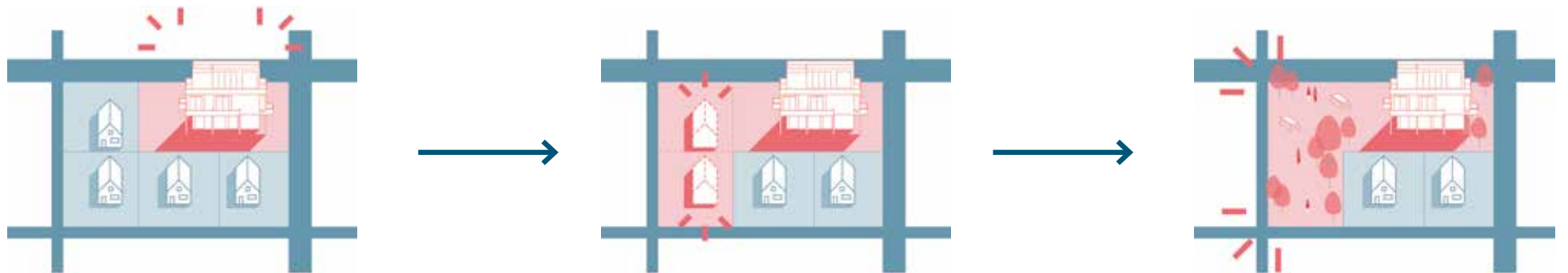
transformatie ...

I) voor een toekomstbestendige  
woningvoorraad aangepast aan de  
veranderende woonbehoeften

I) met bewustzijn voor krimp

II) voor een betere leefomgeving

II) om de leefbaarheid in de wijk te  
waarborgen en waar mogelijk te  
versterken



# Transformatie-opgave

*Woningvoorraad niet aangepast aan veranderende woonbehoeften*



*klassieke ééngesinswoning*



***levensloopbestendig  
wonen***



*nieuw aanbod voor alle leeftijden  
van starter tot senior*

***woningrotatie***



*doorstroming  
i.f.v. gezinnen met kinderen*

# **AMBITIES VOOR ELSLOO IN DE TOEKOMST**





**Tegen 2030 heeft  
Elsloo ... ?**

# **AMBITIES ELSLOO 2030**

***EEN VISIE DIE VERDER BOUWT OP  
AANWEZIGE KWALITEITEN EN  
ANTWOORD BIEDT OP SPECIFIEKE  
UITDAGINGEN VOOR DE WIJK***

# KWALITEIT & UITDAGING

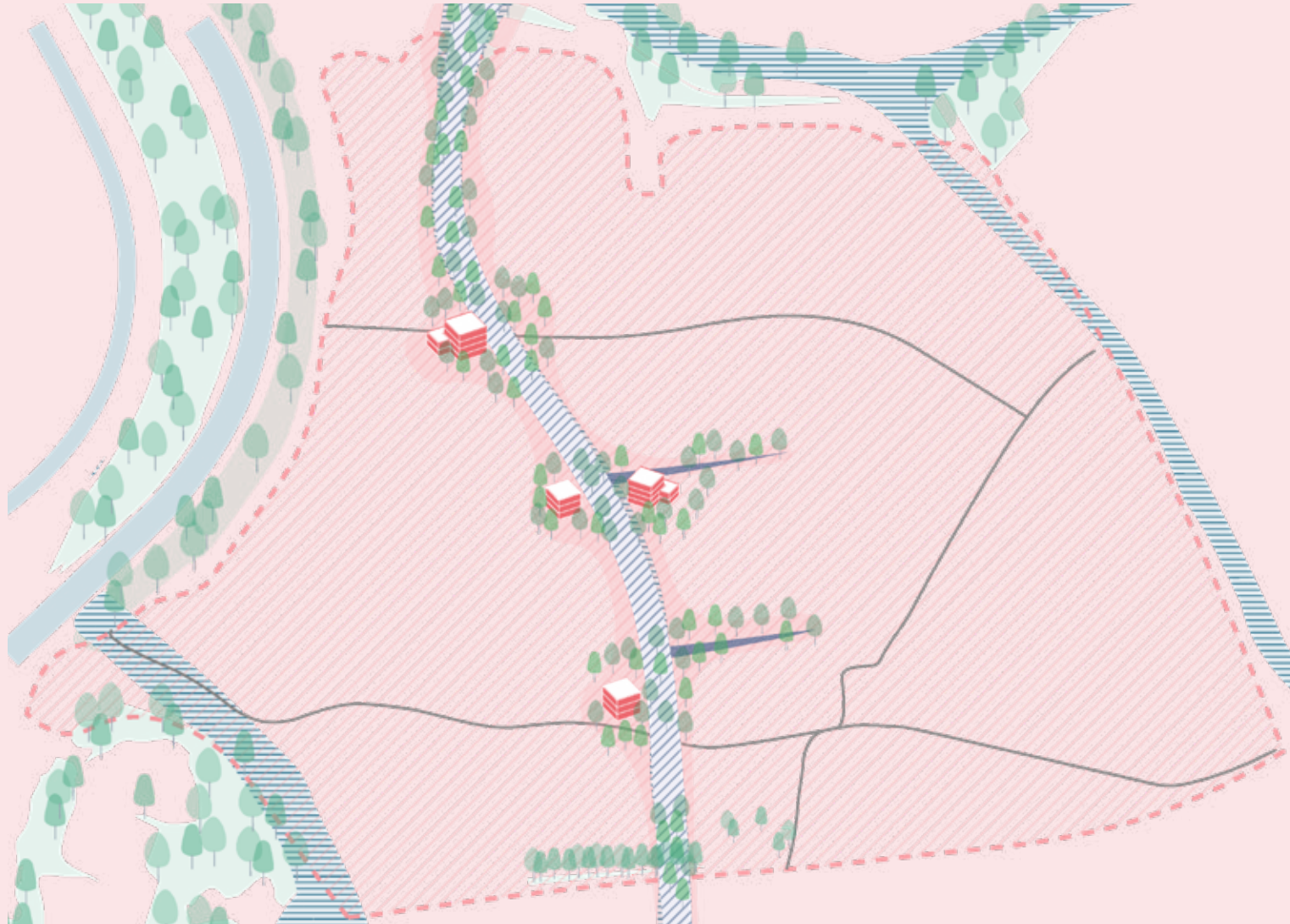
Elsloo is omgeven door het uniek en reliëfrijk landschap van het Limburgse Heuvelland. Van oudsher was er een sterke relatie tussen de bebouwing en het landschap maar sinds de naoorlogse uitbreidingen is deze relatie verloren gegaan.

Door de relatie met het landschap te herstellen kunnen we de woonomgevingen groener maken en inzetten tegen de gevolgen van de klimaatverandering.



## *ambitie 1*

**Meer ruimte voor het heuvelachtig landschap voor groenere en klimaatbestendige woonomgevingen**



# KWALITEIT & UITDAGING

Ter hoogte van de Raadhuisstraat en de Stationstraat zijn er enkele groene zones tussen en achter de bebouwing. Deze groene plekken zijn de restanten van de historische huisweiden die deel uitmaakten van de boerderijen. We onderzoeken hoe deze gebieden kunnen ingericht worden als ware tuinen voor het dorp waar bewoners kunnen ontspannen.

Daarnaast zijn er enkele sites waarvan de functie (die vaak niet past binnen de context van het historisch lint) nu of in de toekomst verdwijnt. Hier kunnen we het potentieel onderzoeken om deze sites te herontwikkelen in functie van levensloopbestendig wonen.



## *ambitie 2*

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



# KWALITEIT & UITDAGING

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.



## *ambitie 3*

**Van bloemkoolwijk naar woonerf met meer groen, herkenningspunten en identiteit.**





# KWALITEIT & UITDAGING

Elsloo is goed voorzien met dagelijkse voorzieningen. Maar net daar waar de voorzieningen geclusterd zijn en veel mensen samen komen, is er weinig ruimte om elkaar te ontmoeten.

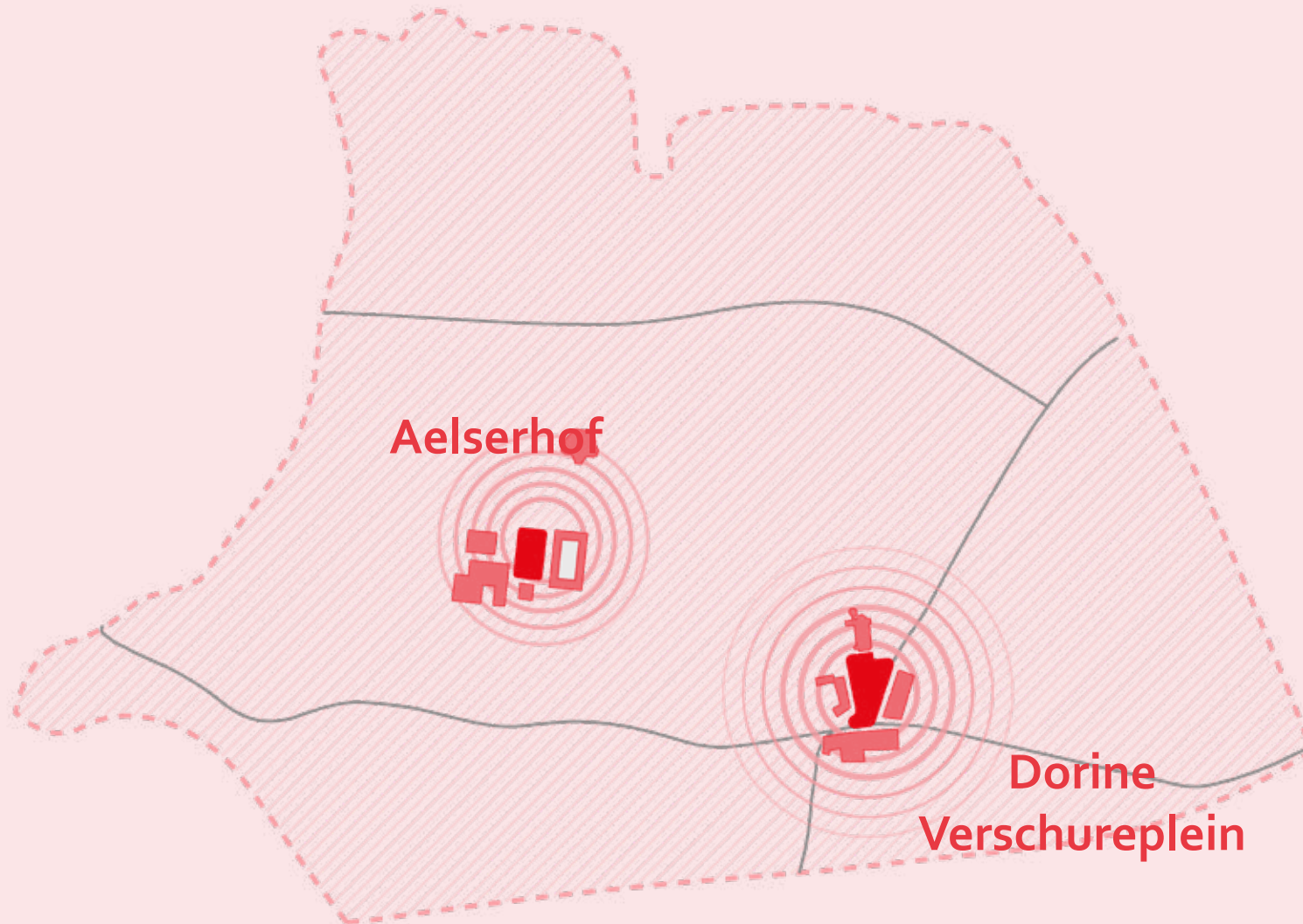
De sterke aanwezigheid van de auto zorgt ervoor dat er geen aangename verblijfsruimte is.

We willen werken aan een dorp waar in de toekomst meer ruimte is voor ontmoeten om zo de sociale cohesie in het dorp te bevorderen.



## *ambitie 4*

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



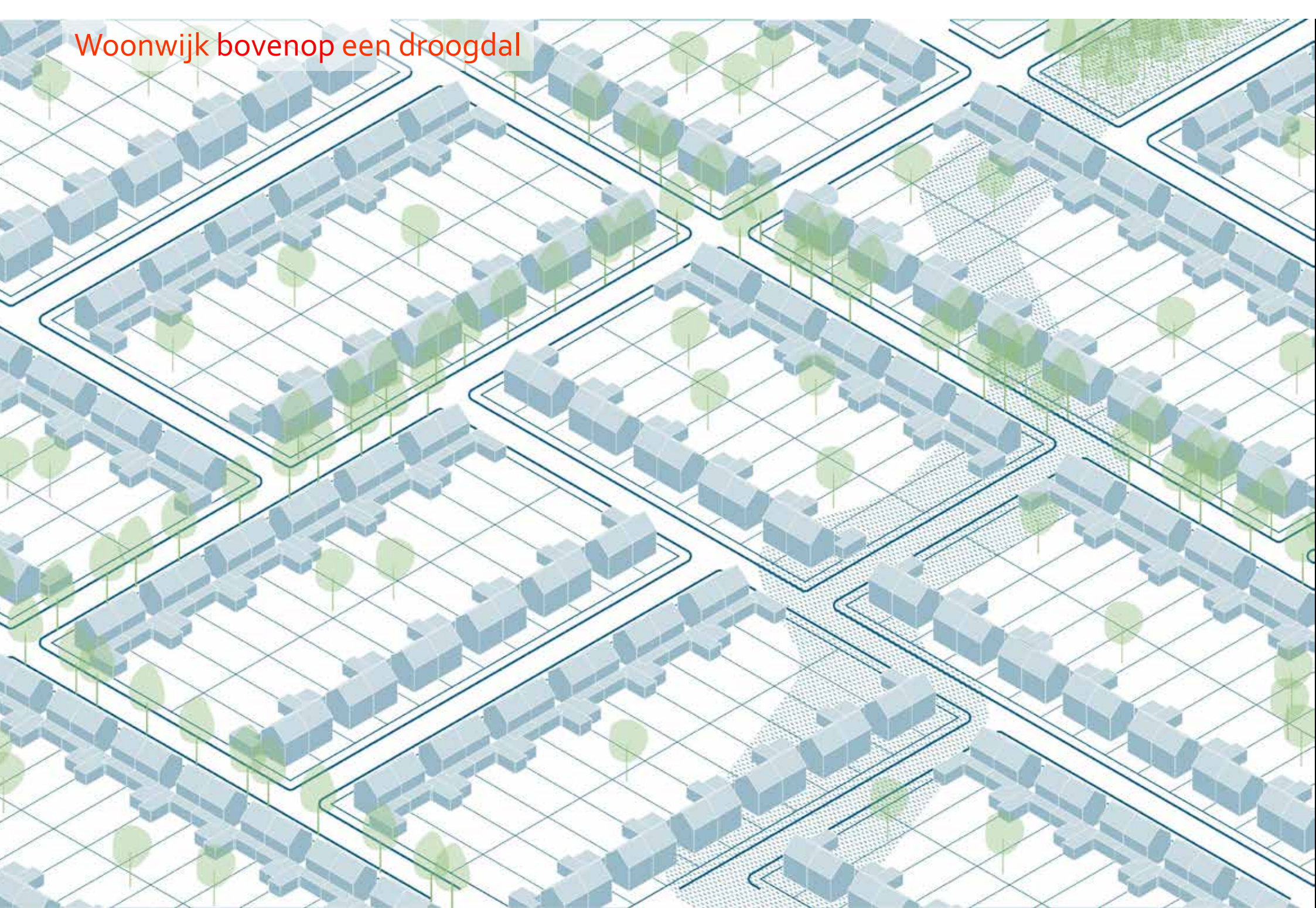
An aerial, isometric view of a city grid. The buildings are represented by light blue 3D blocks. A central area is highlighted with a red outline and contains several red buildings and green trees, representing a future development or 'toekomstbeeld'. A vertical red bar with a white arrow pointing right is positioned in the center, indicating a transition or process.

**van ambities naar  
toekomstbeelden**

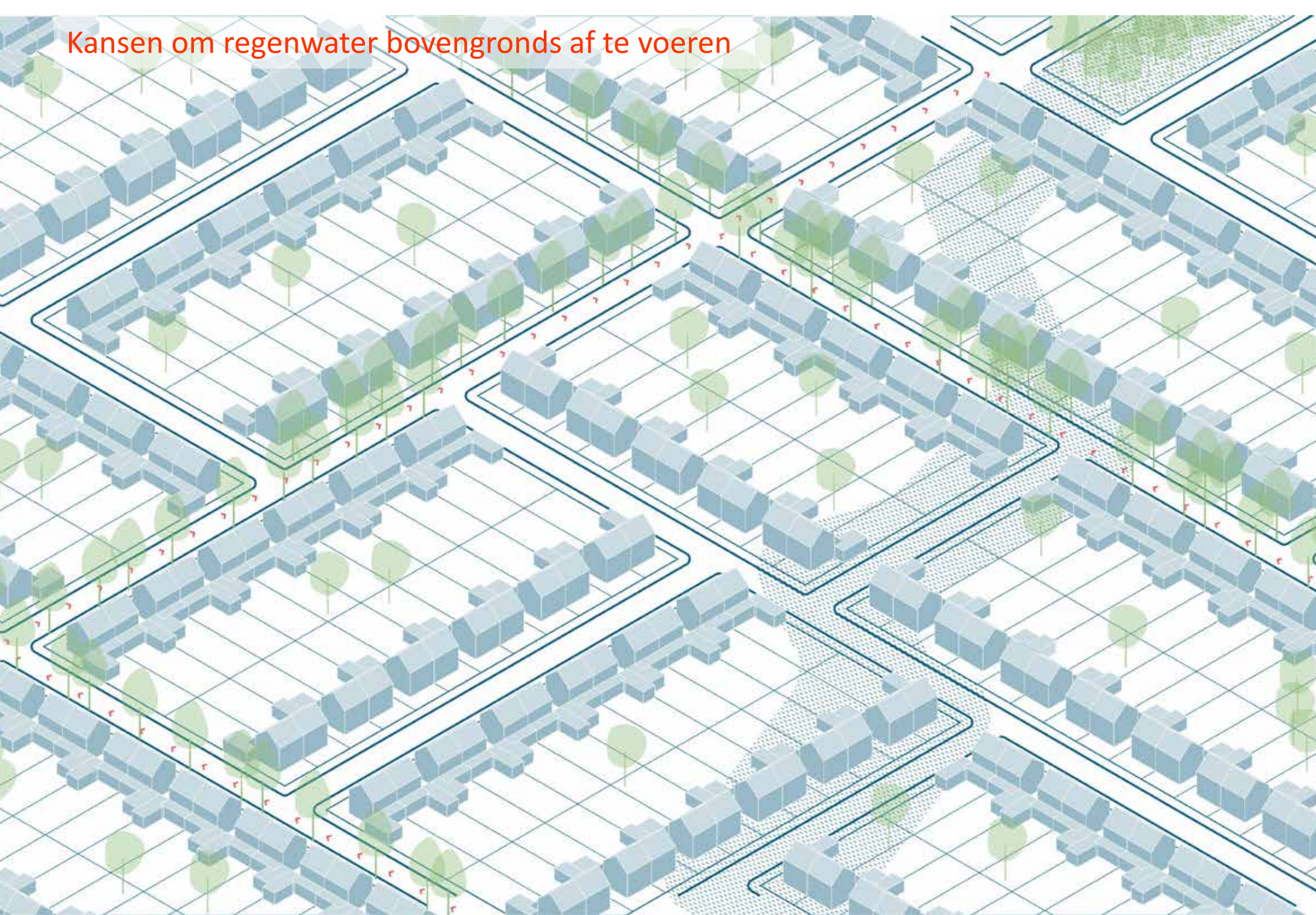
## **AMBITIE 1**

**Meer ruimte voor het heuvelachtig  
landschap voor groenere en  
klimaatbestendige woonomgevingen**

Woonwijk bovenop een droogdal



# Kansen om regenwater bovengronds af te voeren



Infiltratiestroken om meer regenwater op te vangen



Woningen die op termijn om een grondige  
verduurzaming vragen ...

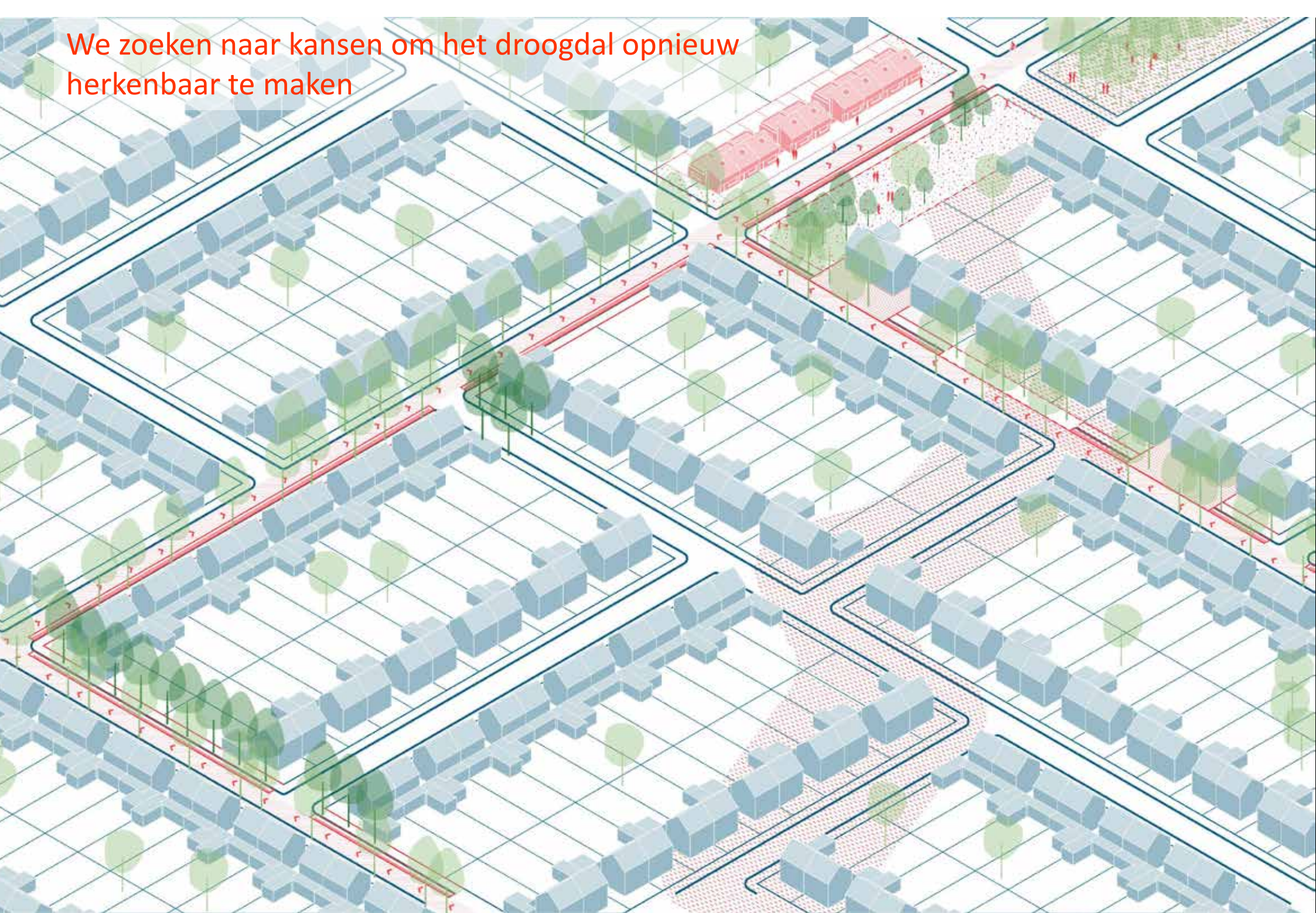




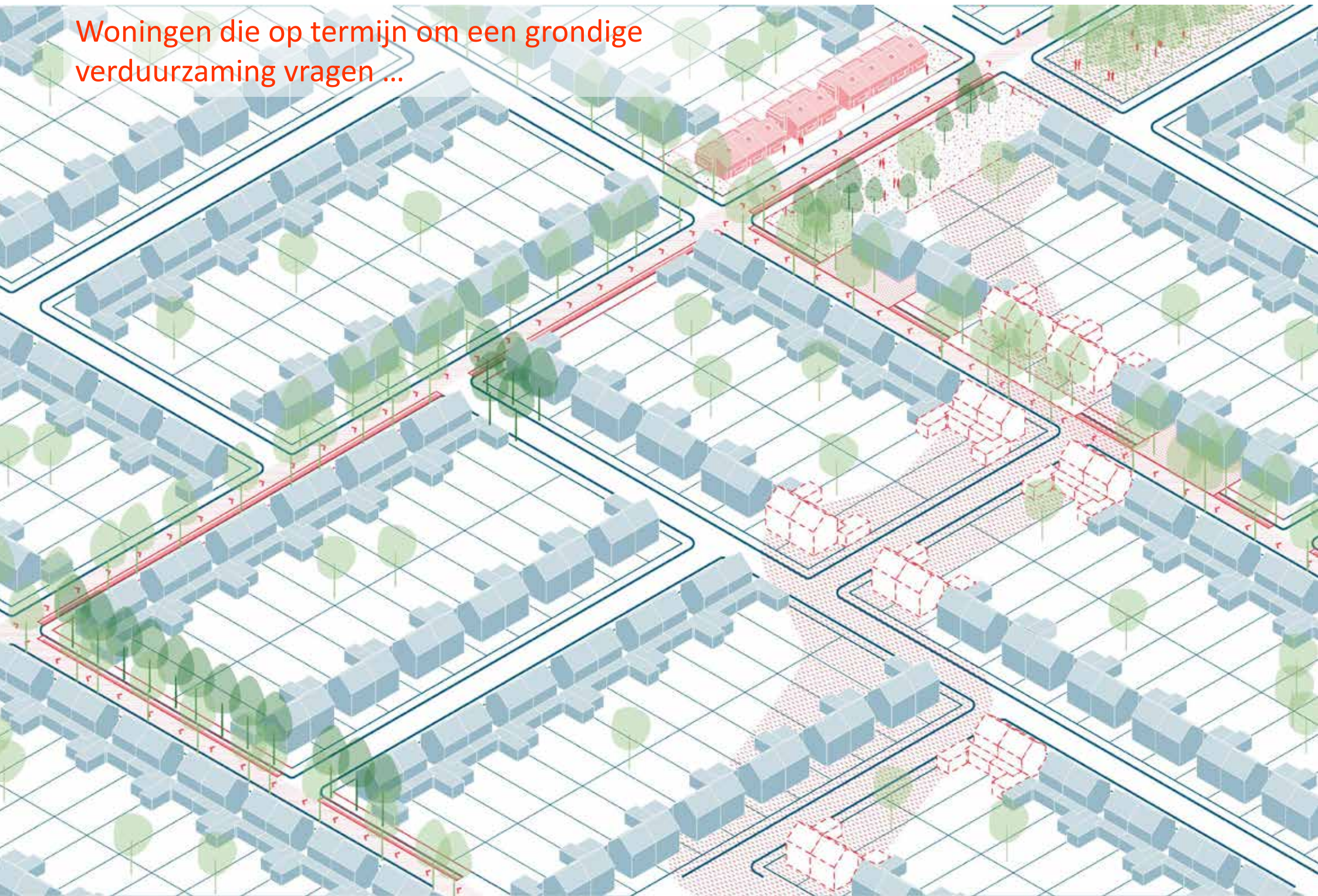
... worden gesloopt en maken plaats voor nieuwe levensloopbestendige nulredenwoningen



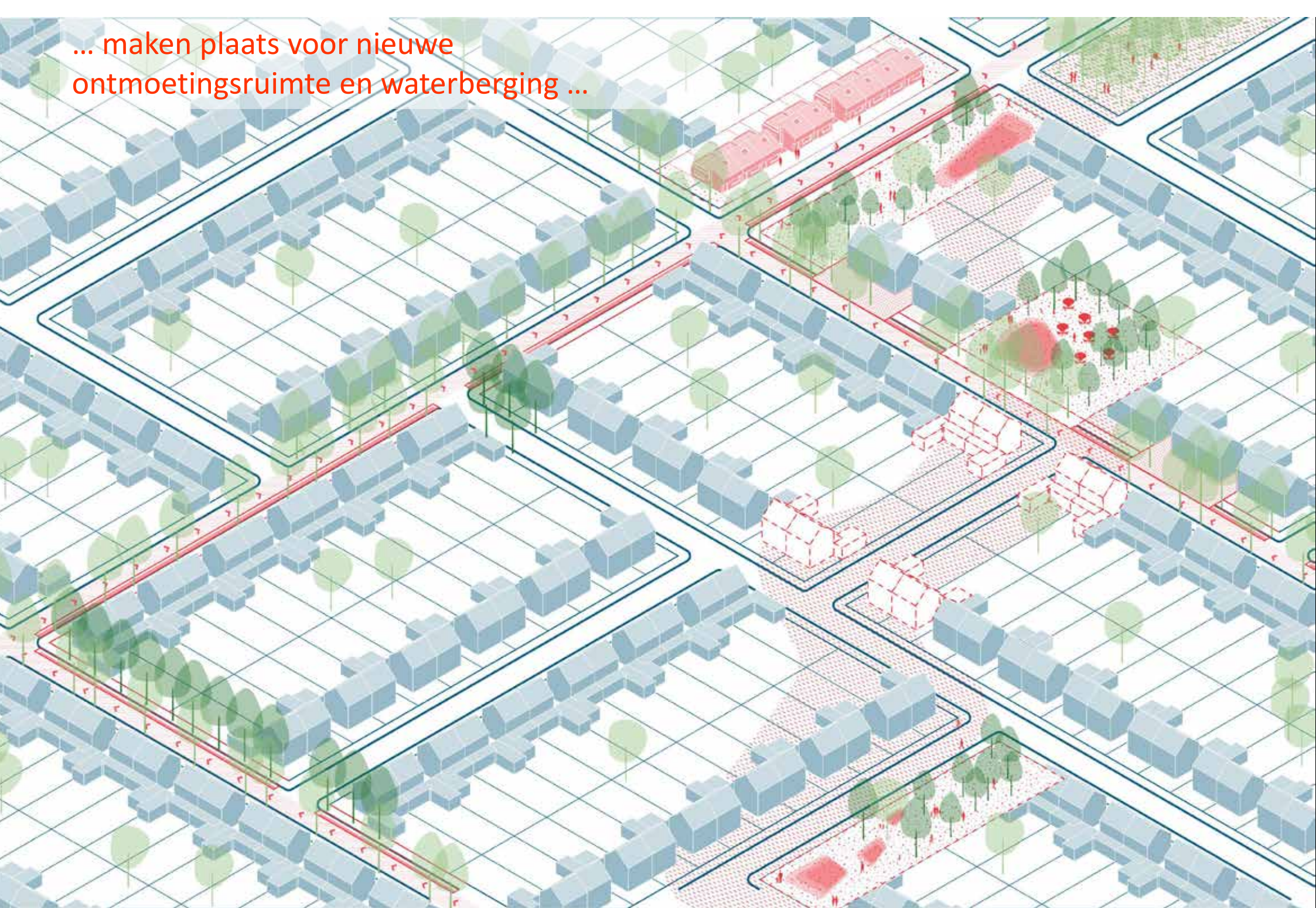
We zoeken naar kansen om het droogdal opnieuw herkenbaar te maken



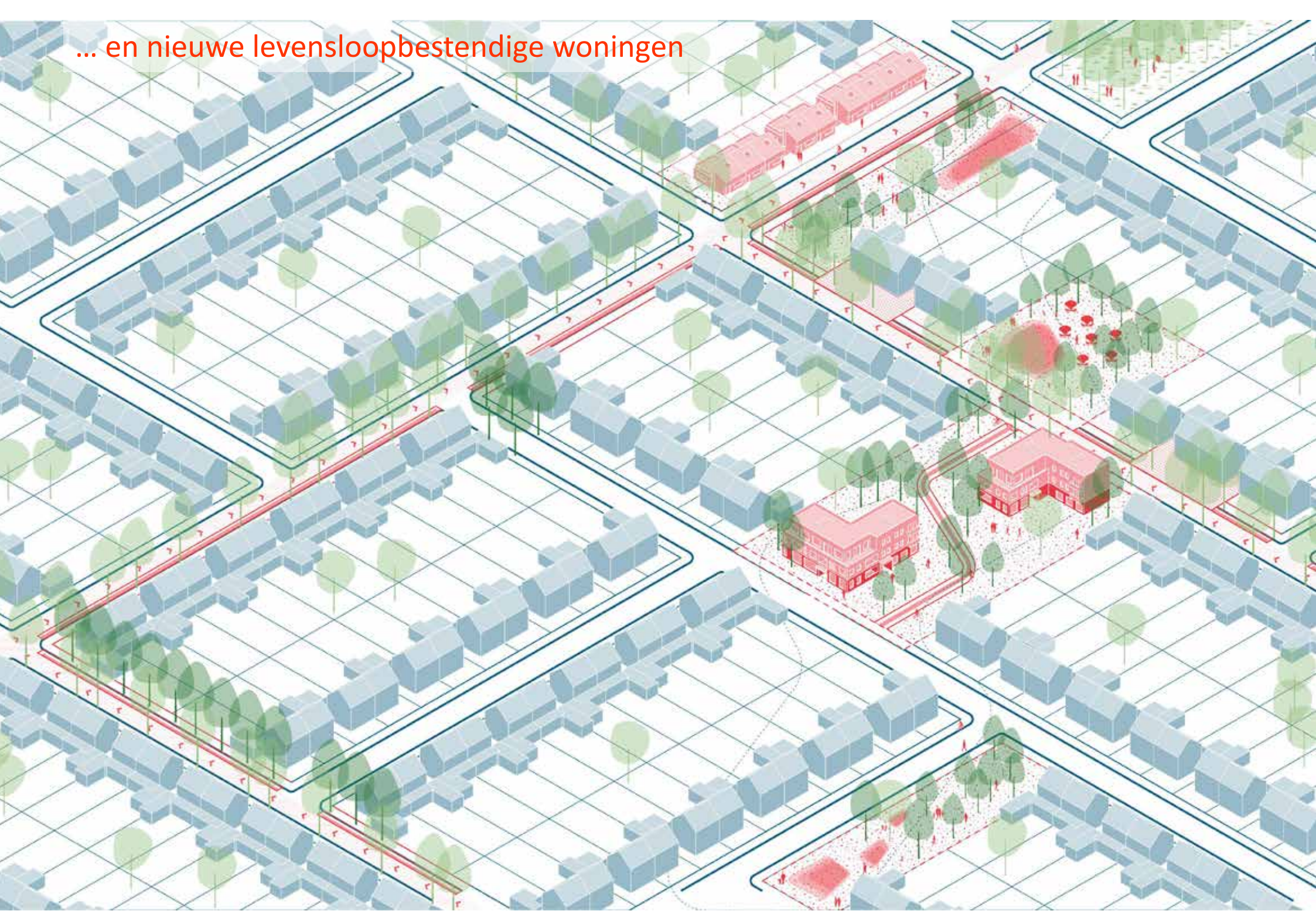
Woningen die op termijn om een grondige  
verduurzaming vragen ...



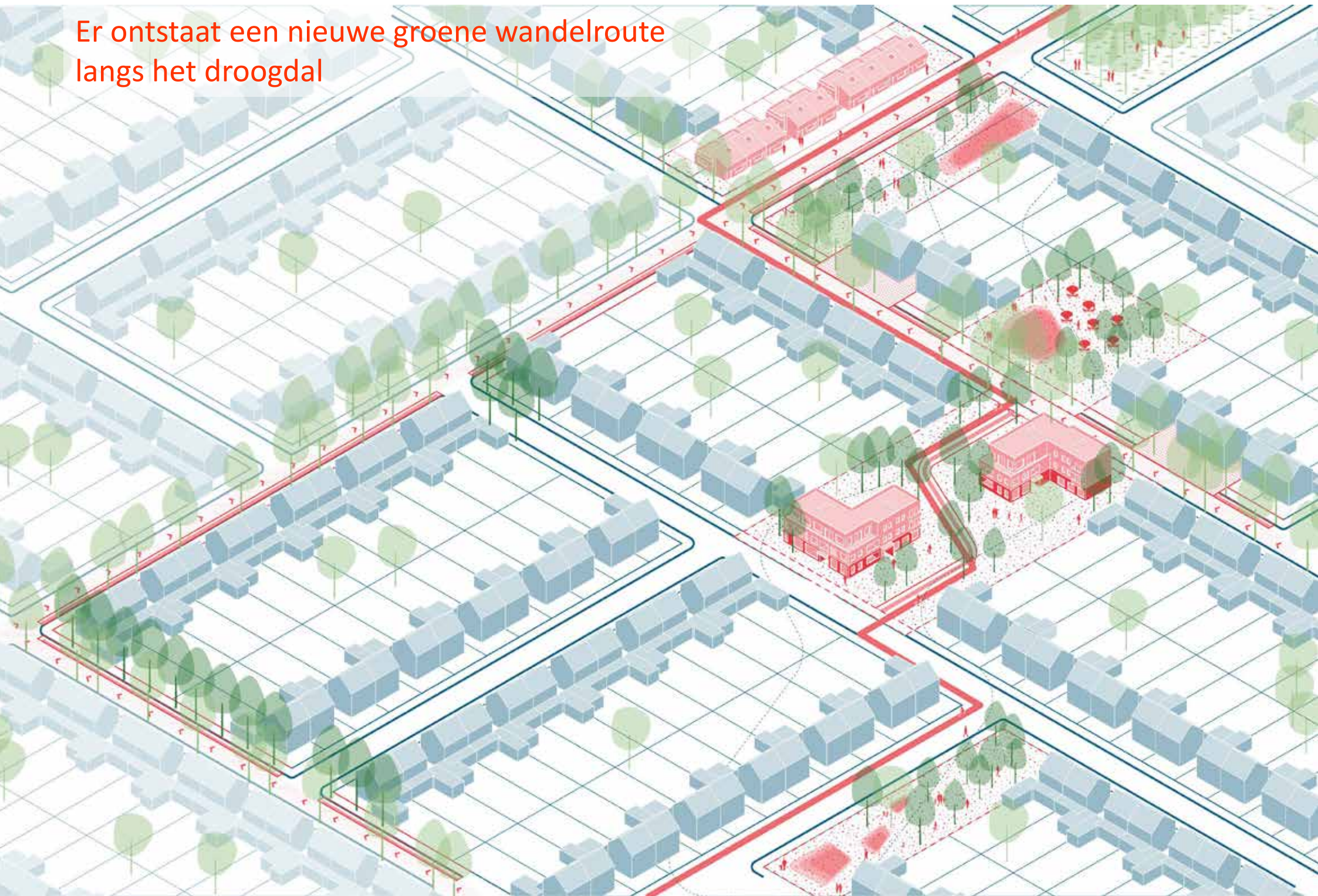
... maken plaats voor nieuwe ontmoetingsruimte en waterberging ...



... en nieuwe levensloopbestendige woningen



Er ontstaat een nieuwe groene wandelroute langs het droogdal



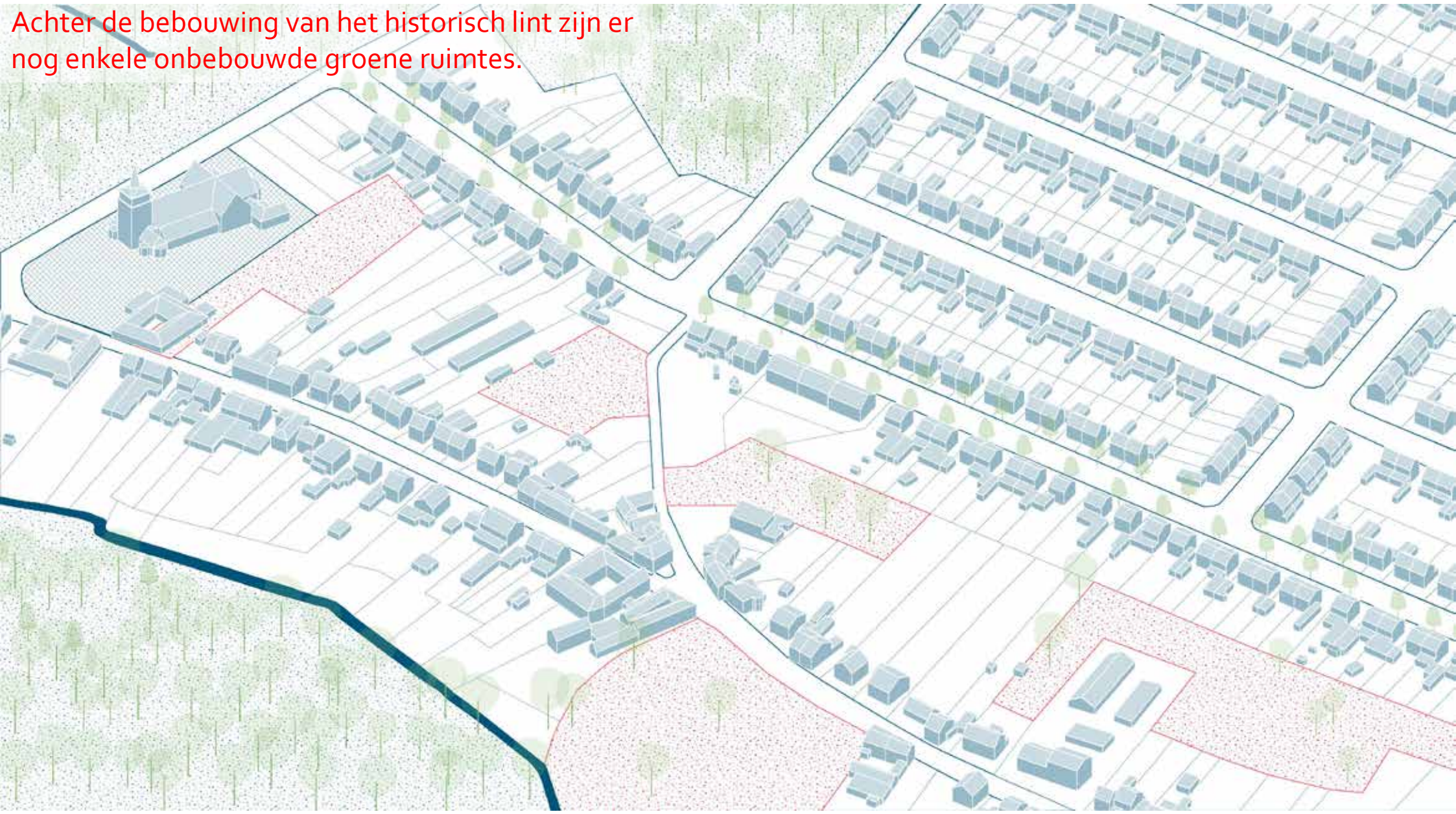
## **AMBITIE 2**

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

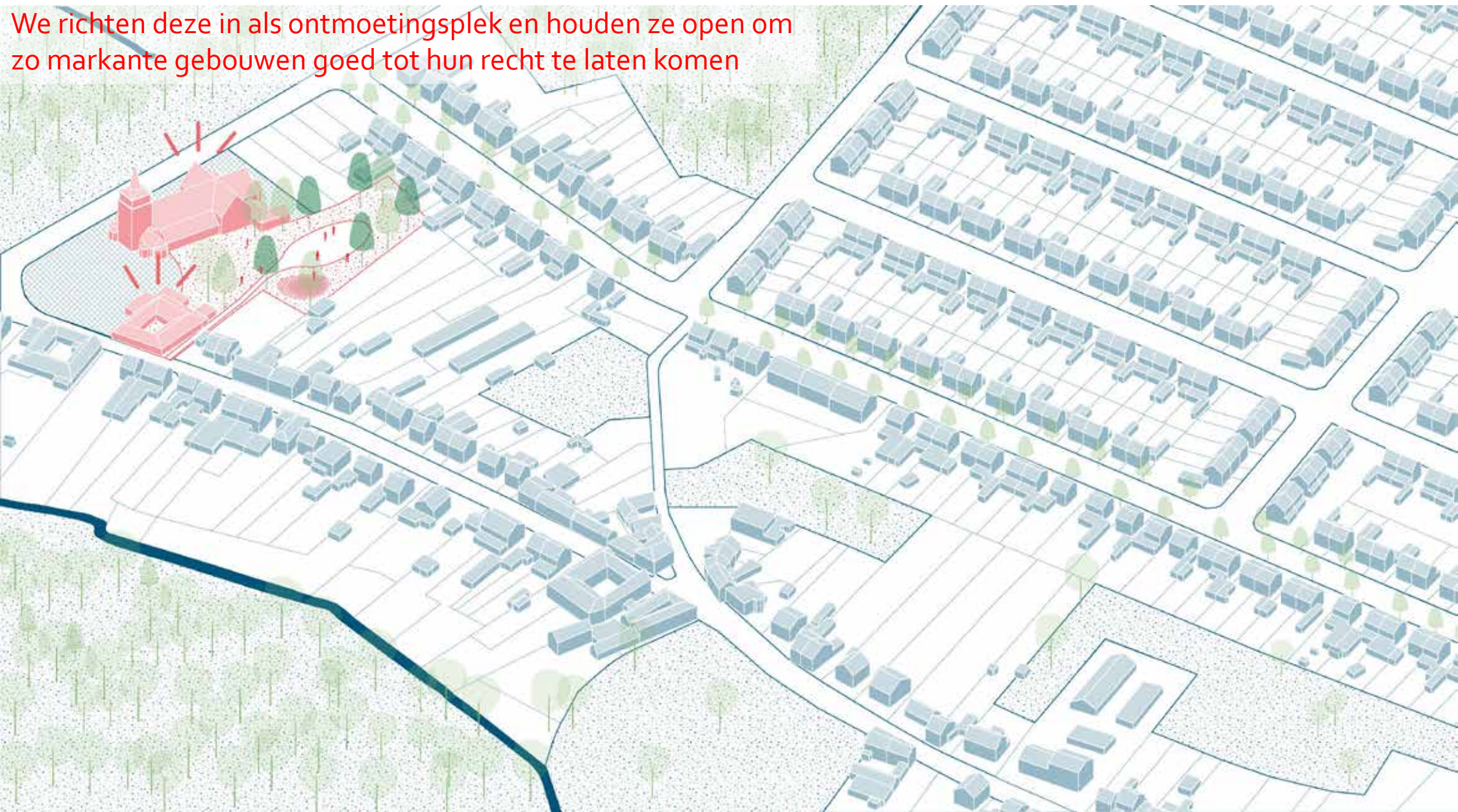




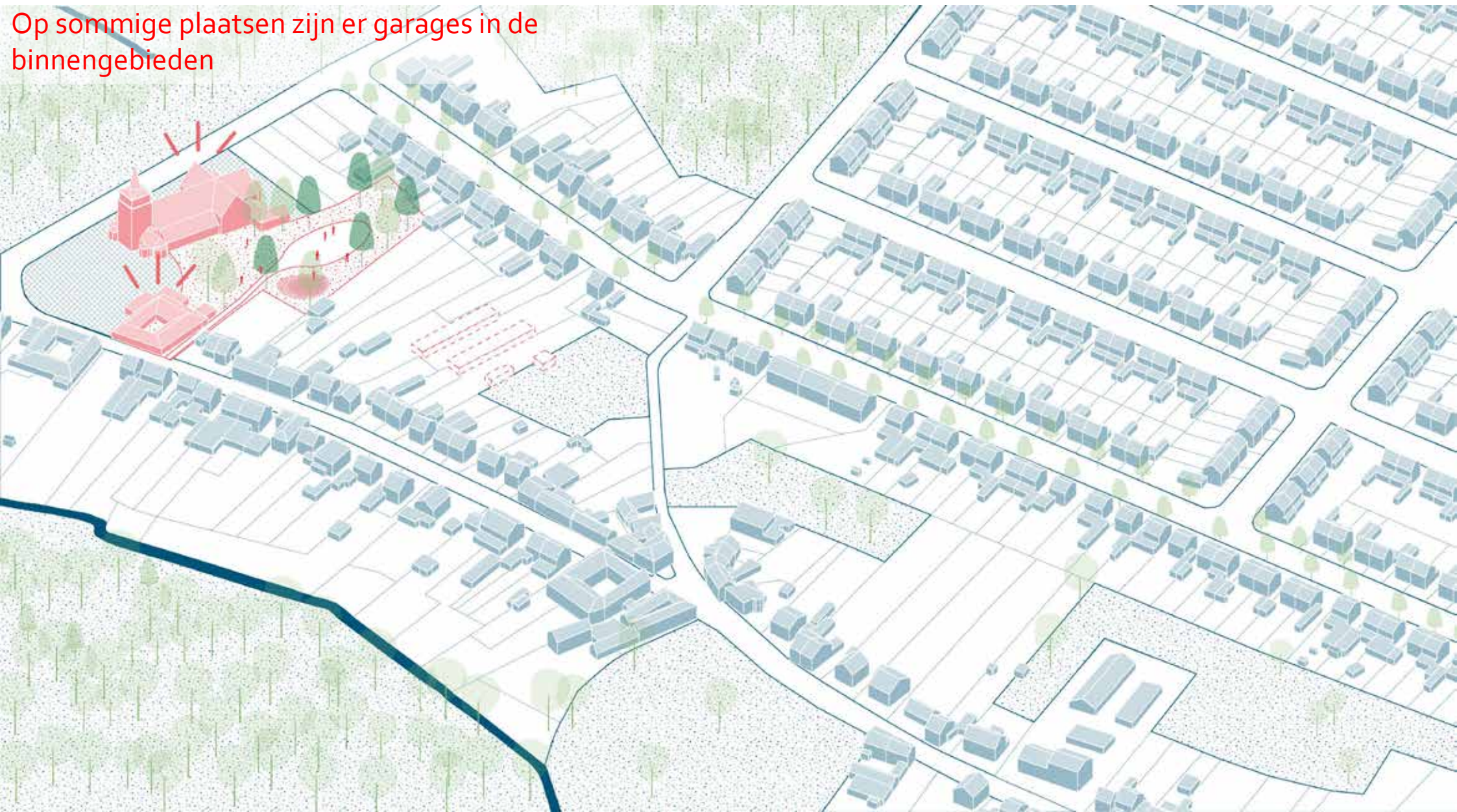
Achter de bebouwing van het historisch lint zijn er nog enkele onbebouwde groene ruimtes.



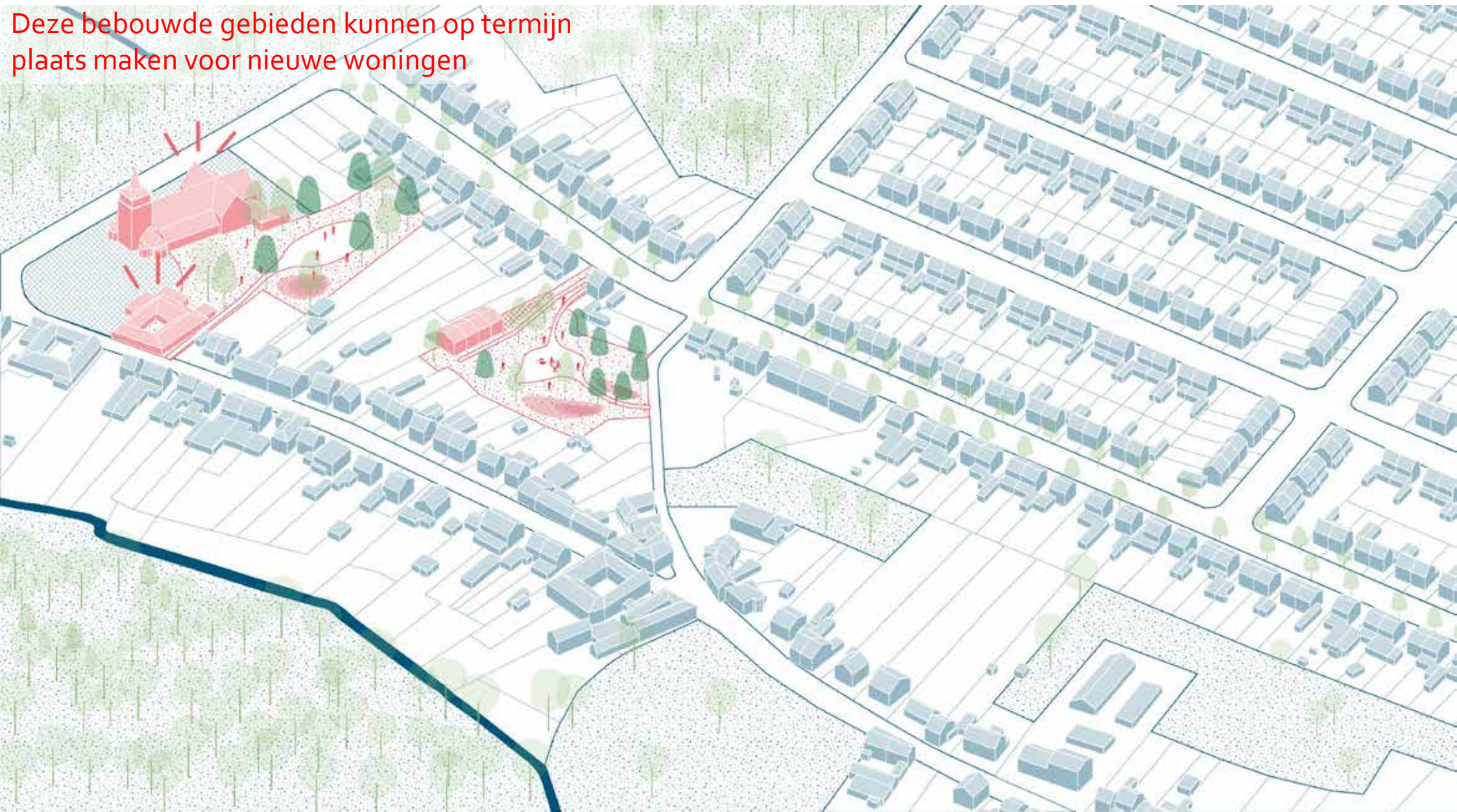
We richten deze in als ontmoetingsplek en houden ze open om zo markante gebouwen goed tot hun recht te laten komen



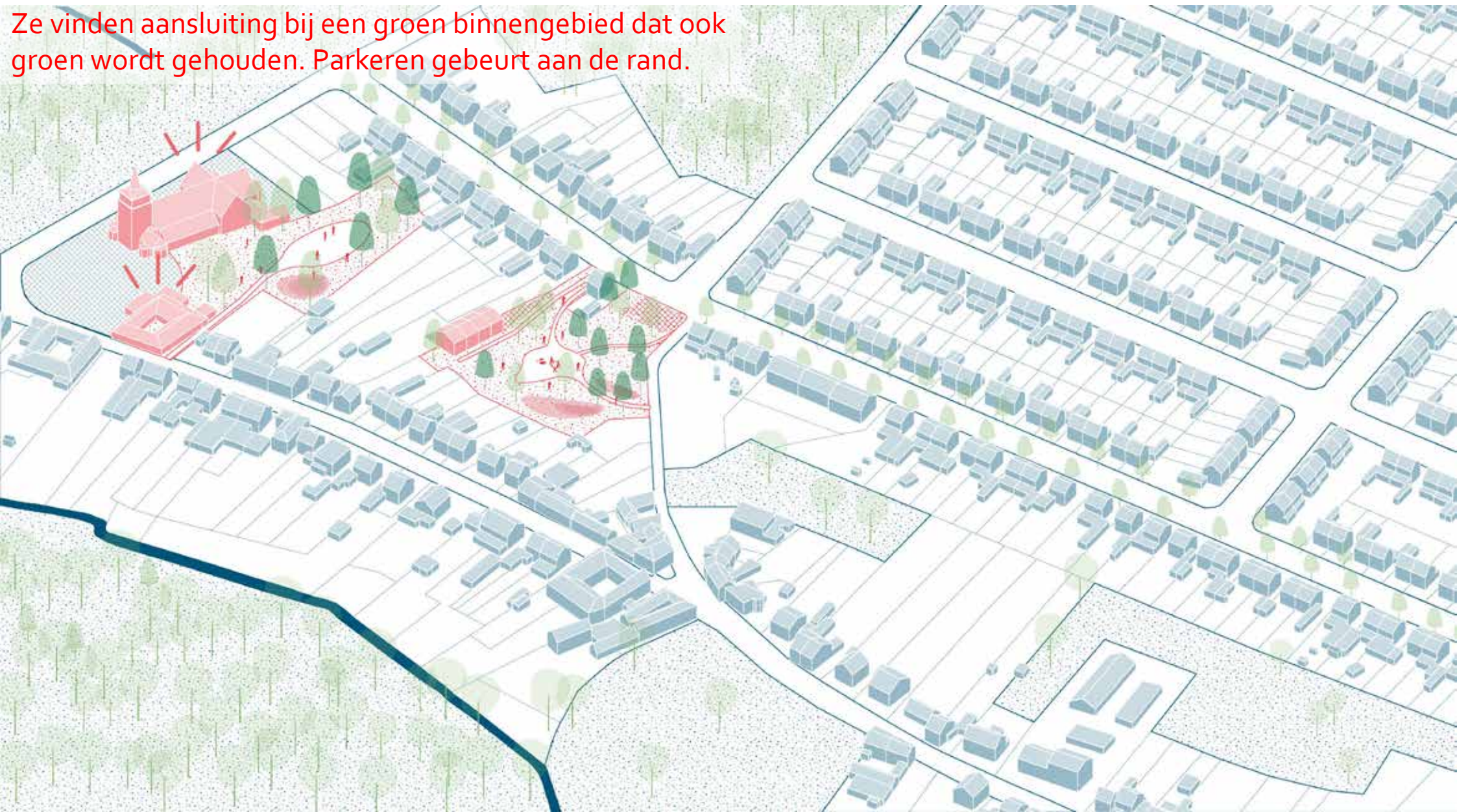
Op sommige plaatsen zijn er garages in de binnengebieden



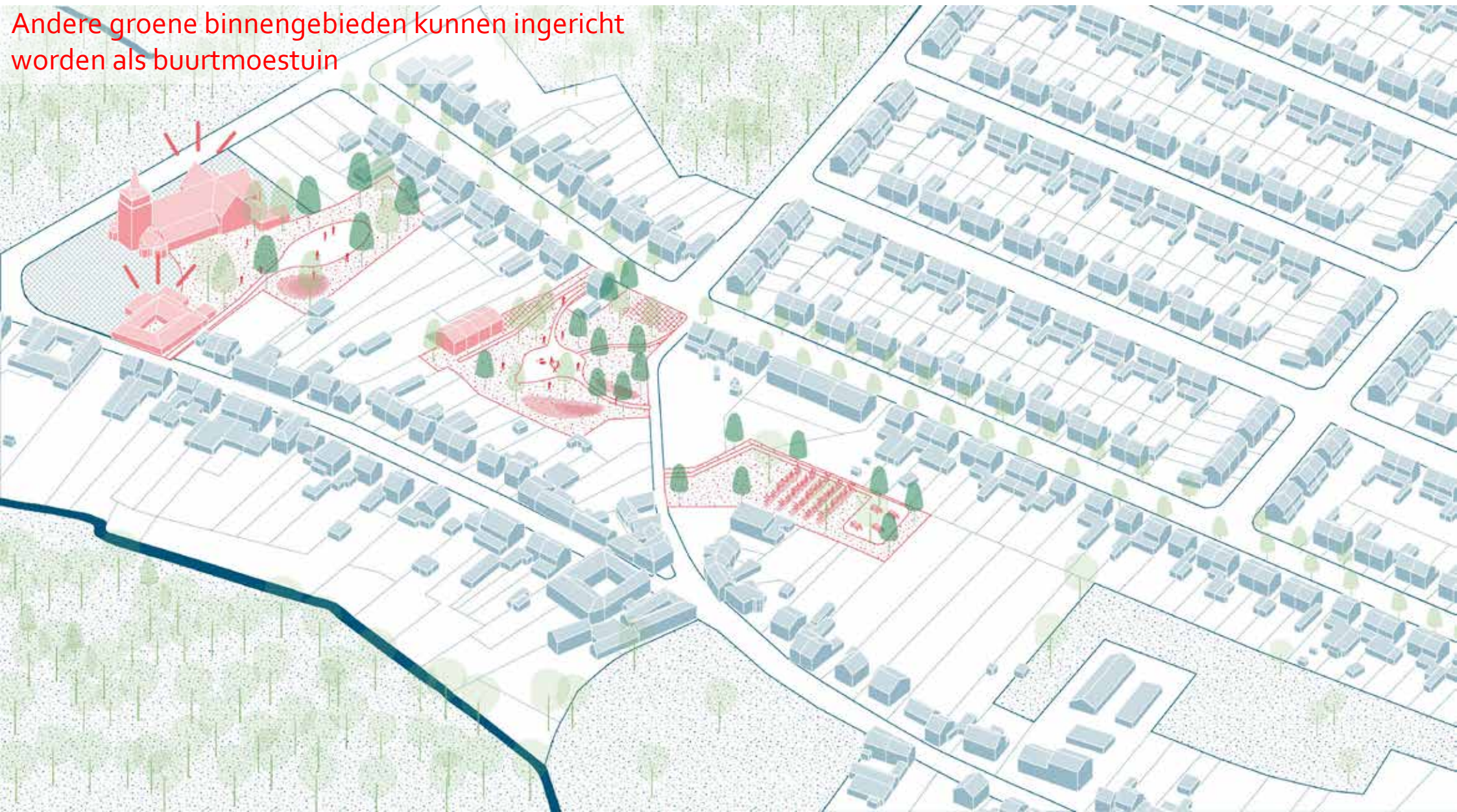
Deze bebouwde gebieden kunnen op termijn plaats maken voor nieuwe woningen



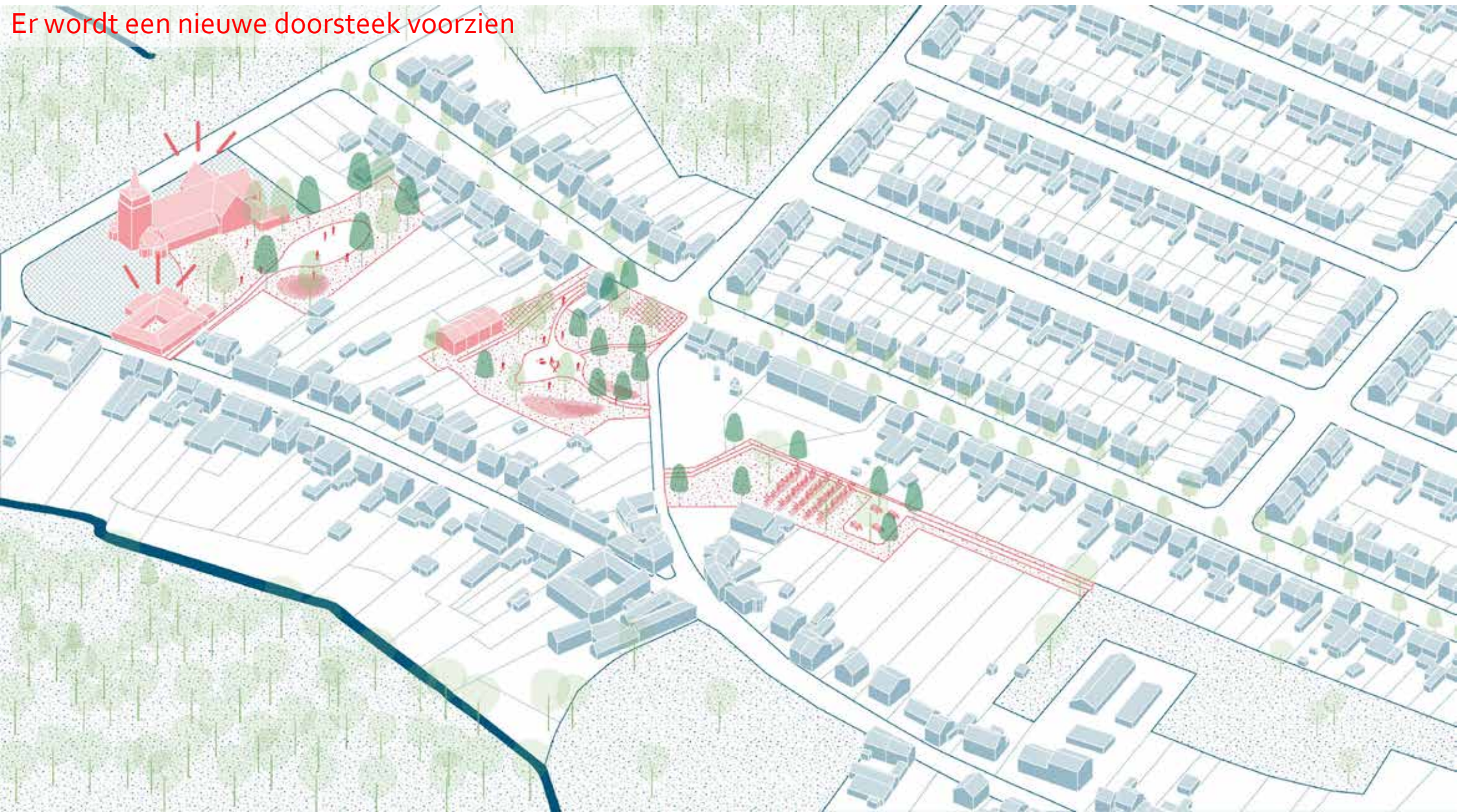
Ze vinden aansluiting bij een groen binnengebied dat ook groen wordt gehouden. Parkeren gebeurt aan de rand.



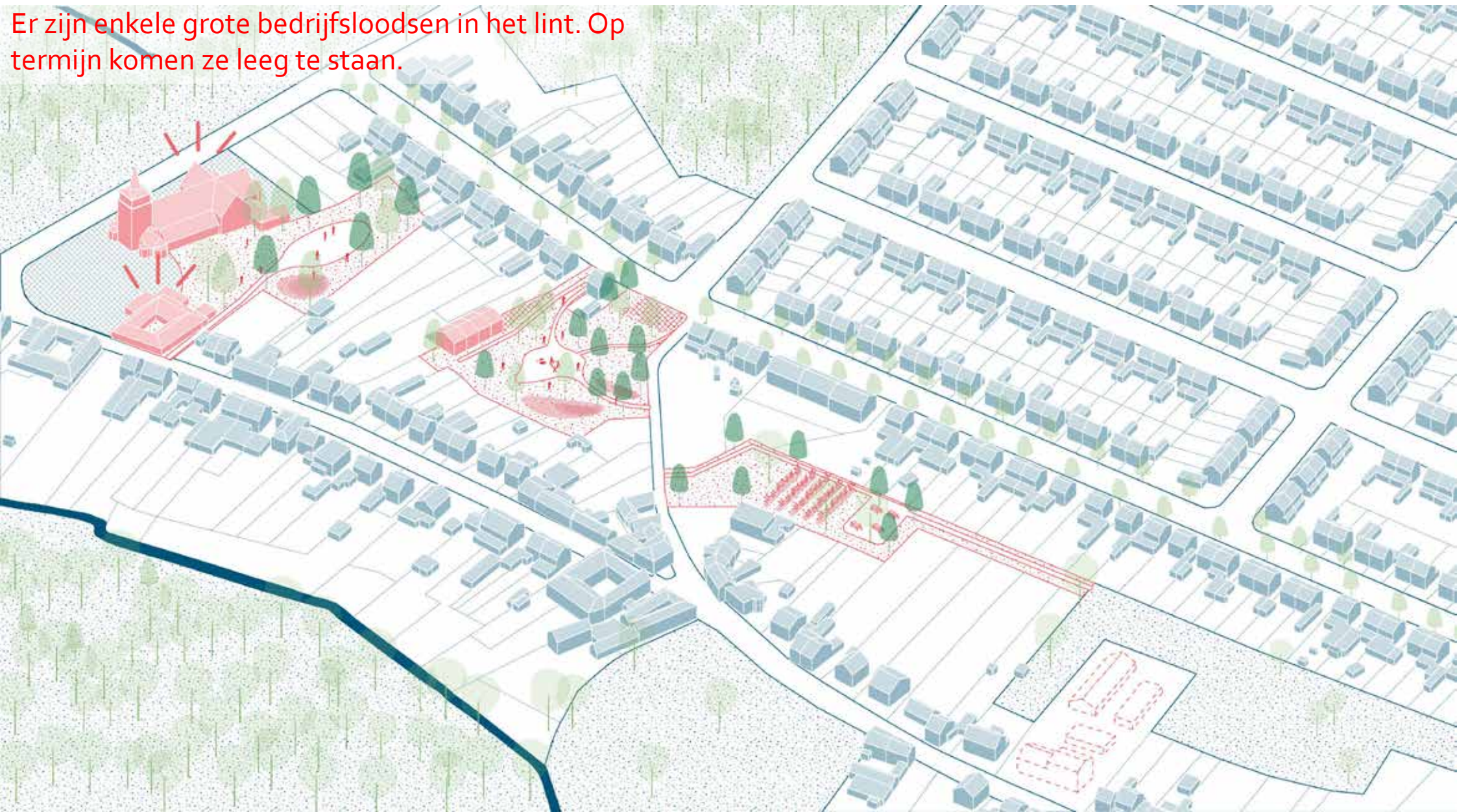
Andere groene binnengebieden kunnen ingericht worden als buurtmoestuin



Er wordt een nieuwe doorsteek voorzien

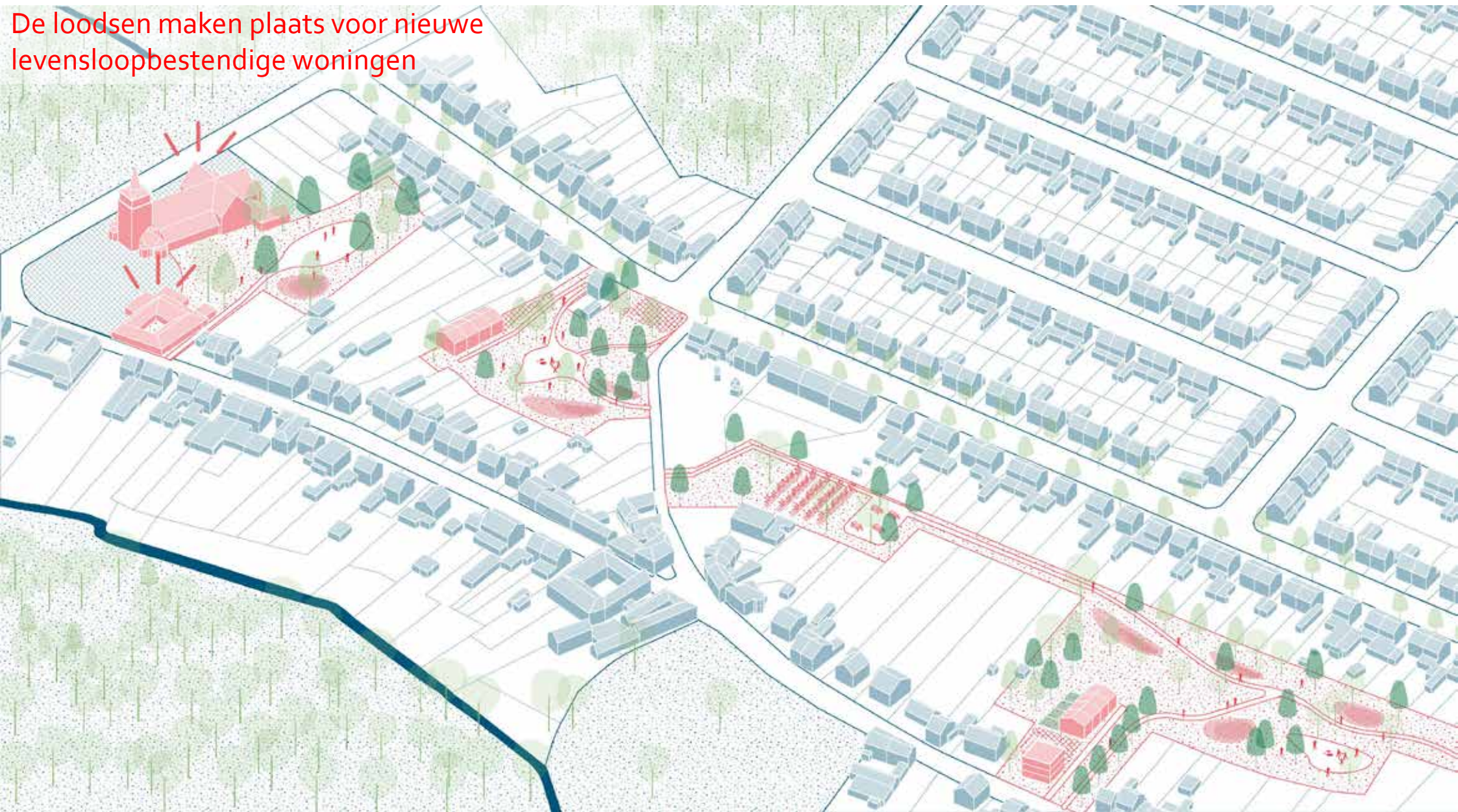


Er zijn enkele grote bedrijfsloodsen in het lint. Op termijn komen ze leeg te staan.

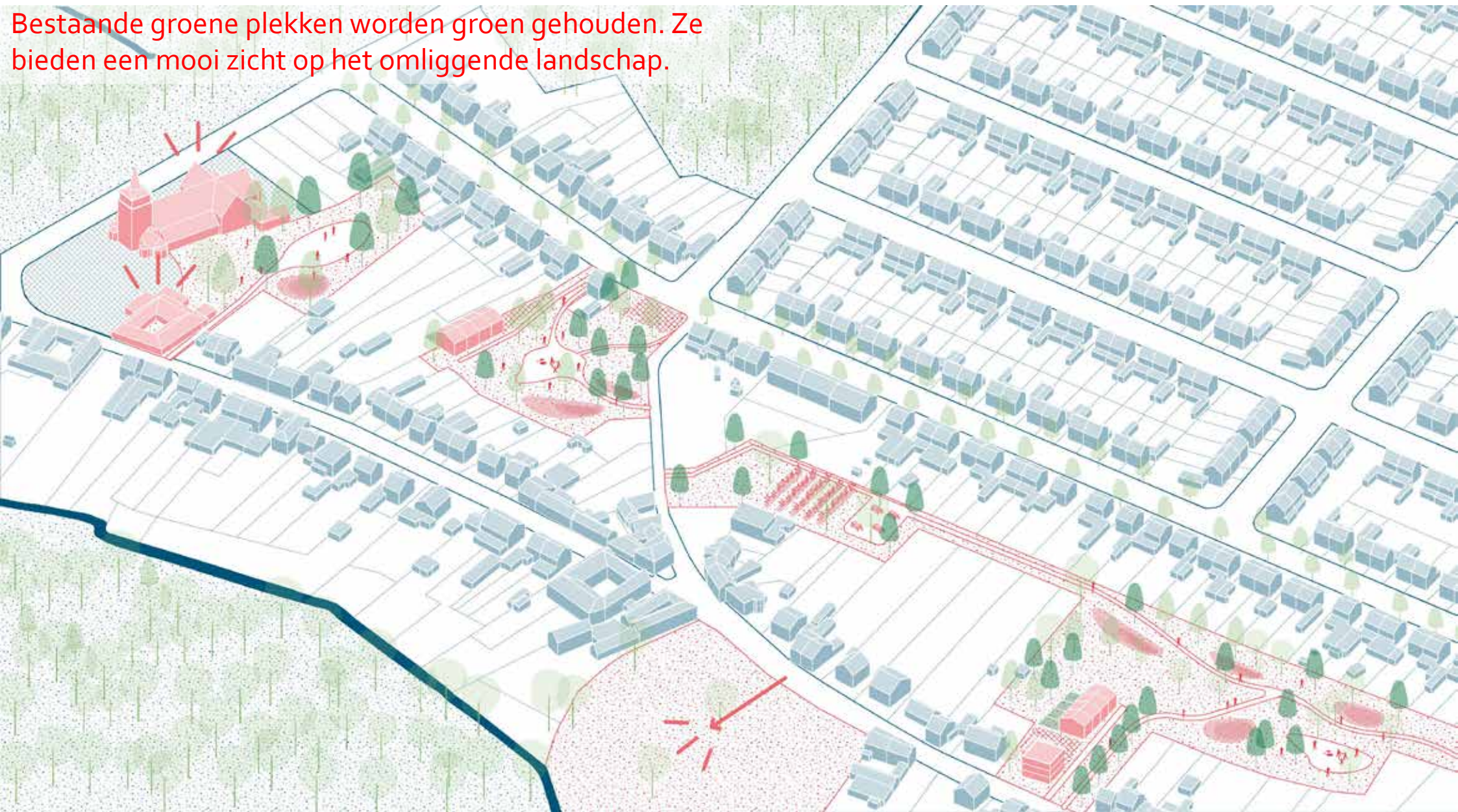




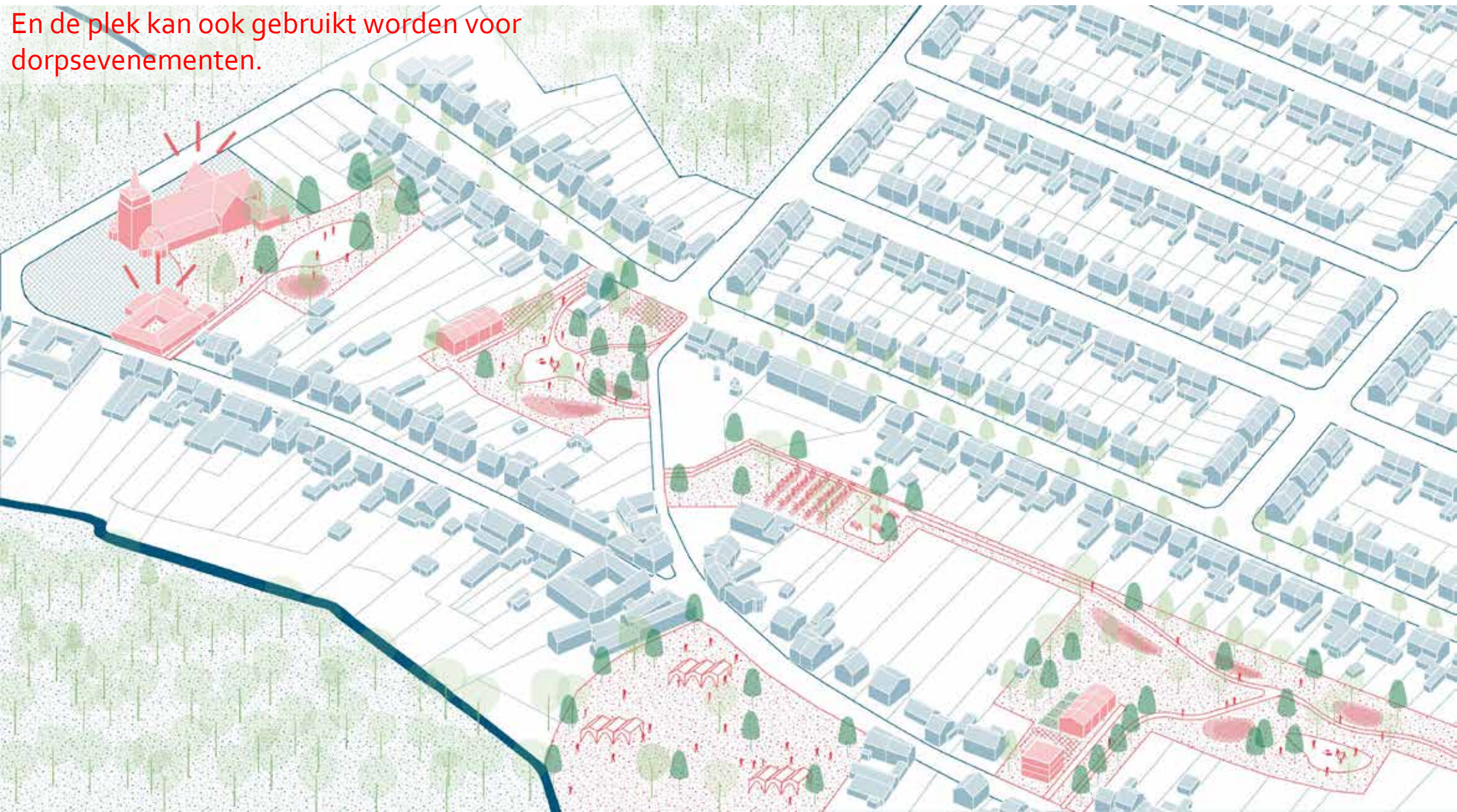
De loodsen maken plaats voor nieuwe levensloopbestendige woningen



Bestaande groene plekken worden groen gehouden. Ze bieden een mooi zicht op het omliggende landschap.



En de plek kan ook gebruikt worden voor dorpsevenementen.



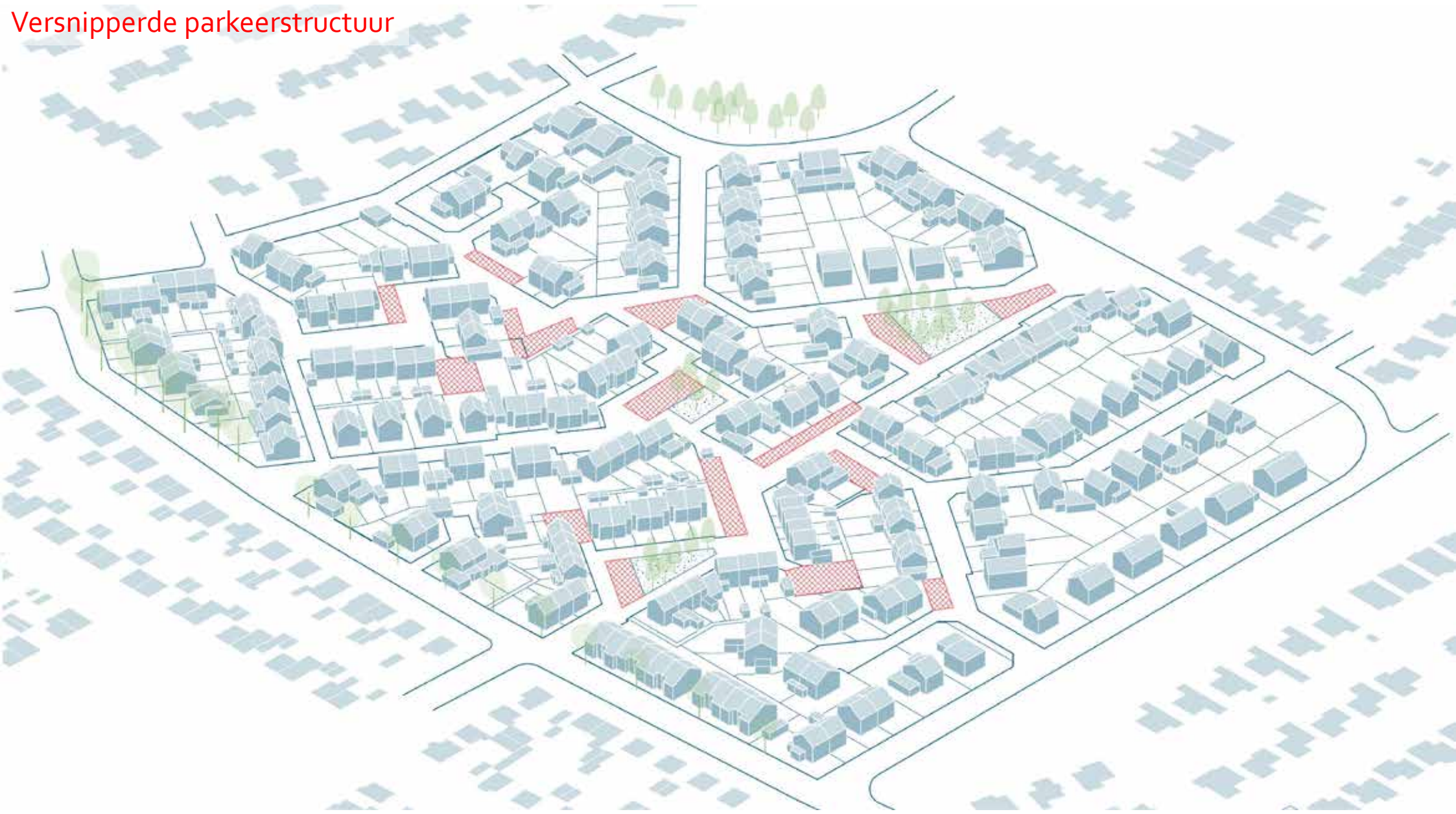
## **AMBITIE 3**

**Van bloemkoolwijk naar woonerf met meer  
groen, herkenningspunten en identiteit.**

Huidige situatie



Versnipperde parkeerstructuur



# Huidige toegankelijkheid autoverkeer



Alternatieve circulatie autoverkeer aan de hand van éénrichtingsstraten

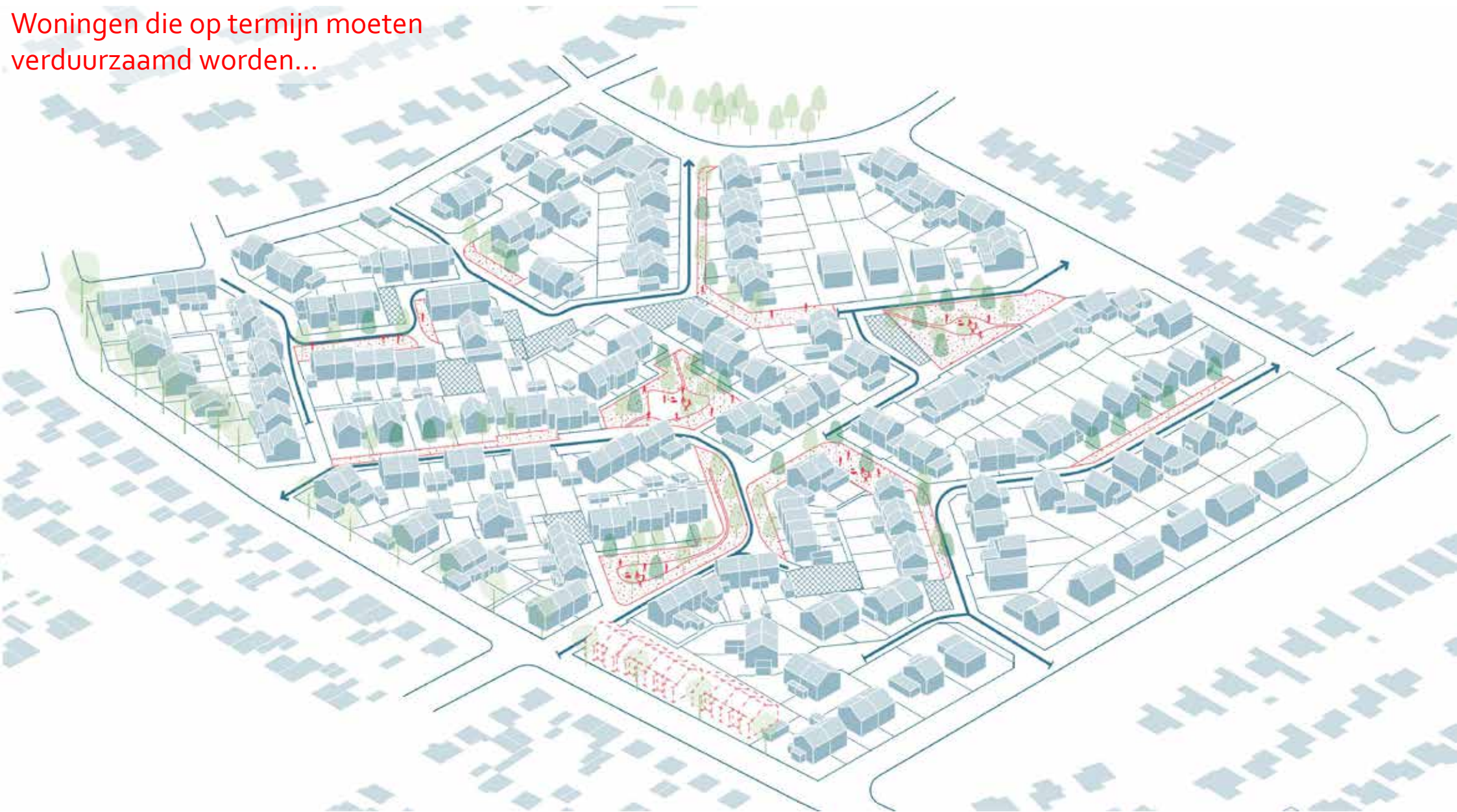




Nieuwe mogelijkheden voor de inrichting van straten en ontmoetingsplaatsen



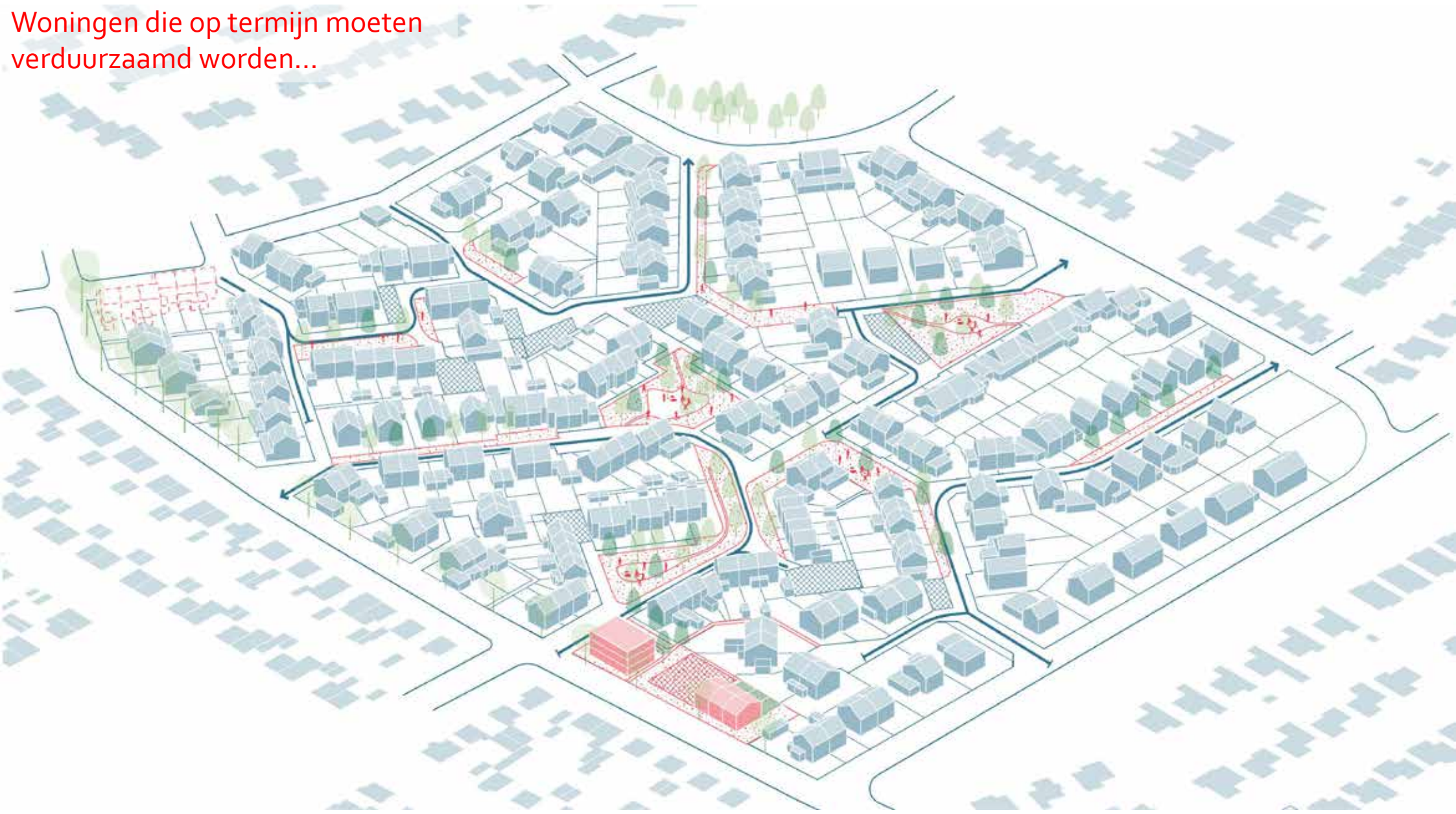
Woningen die op termijn moeten  
verduurzaamd worden...



...transformeren in nieuwe woontypologieën,  
eventueel gecombineerd met randparking  
voor bezoekers.



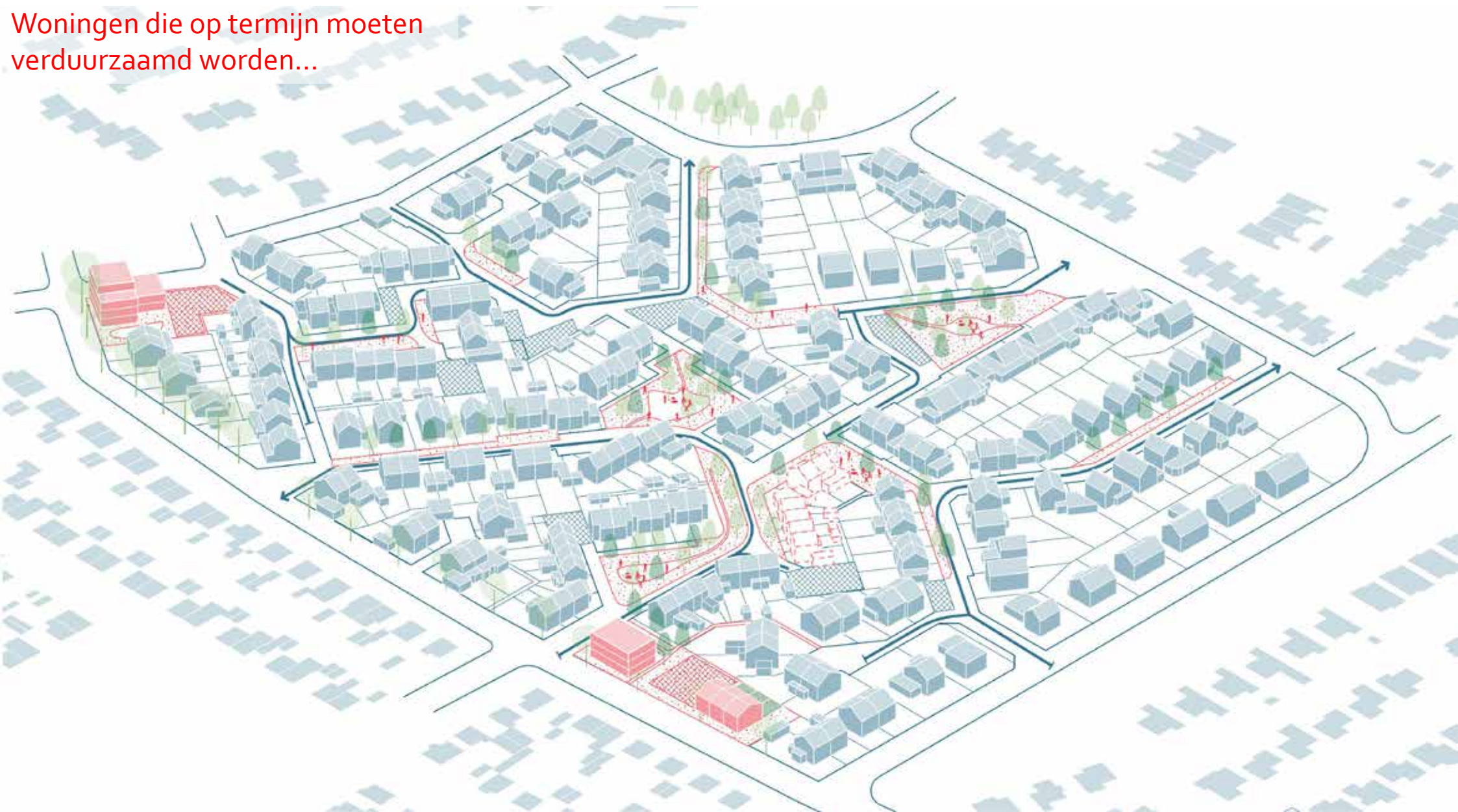
Woningen die op termijn moeten  
verduurzaamd worden...



...transformeren in nieuwe woontypologieën,  
eventueel gecombineerd met randparking  
voor bezoekers.



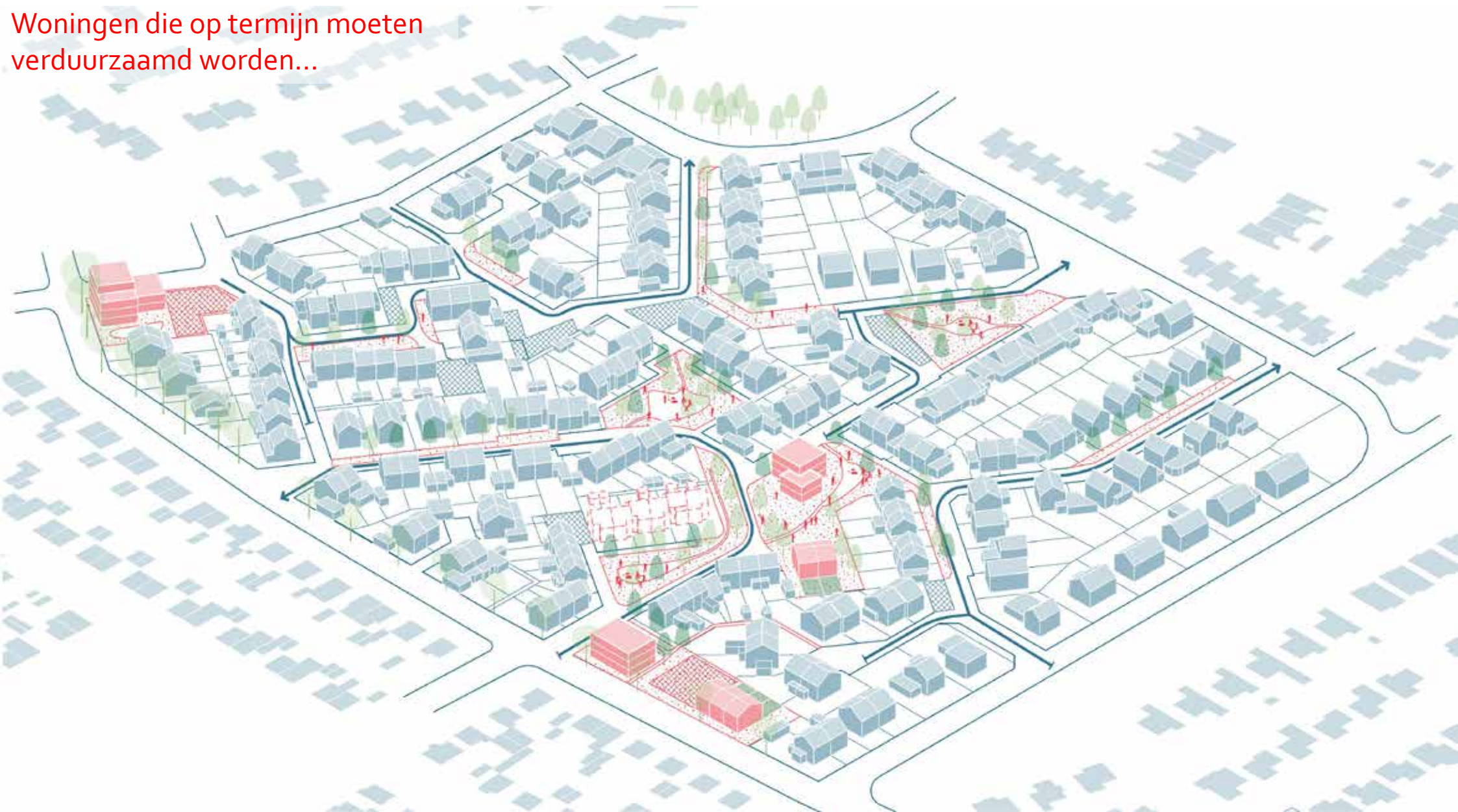
Woningen die op termijn moeten  
verduurzaamd worden...



...transformeren in nieuwe woontypologieën die voor herkenning zorgen en ruimte bieden voor groen en ontmoeting.

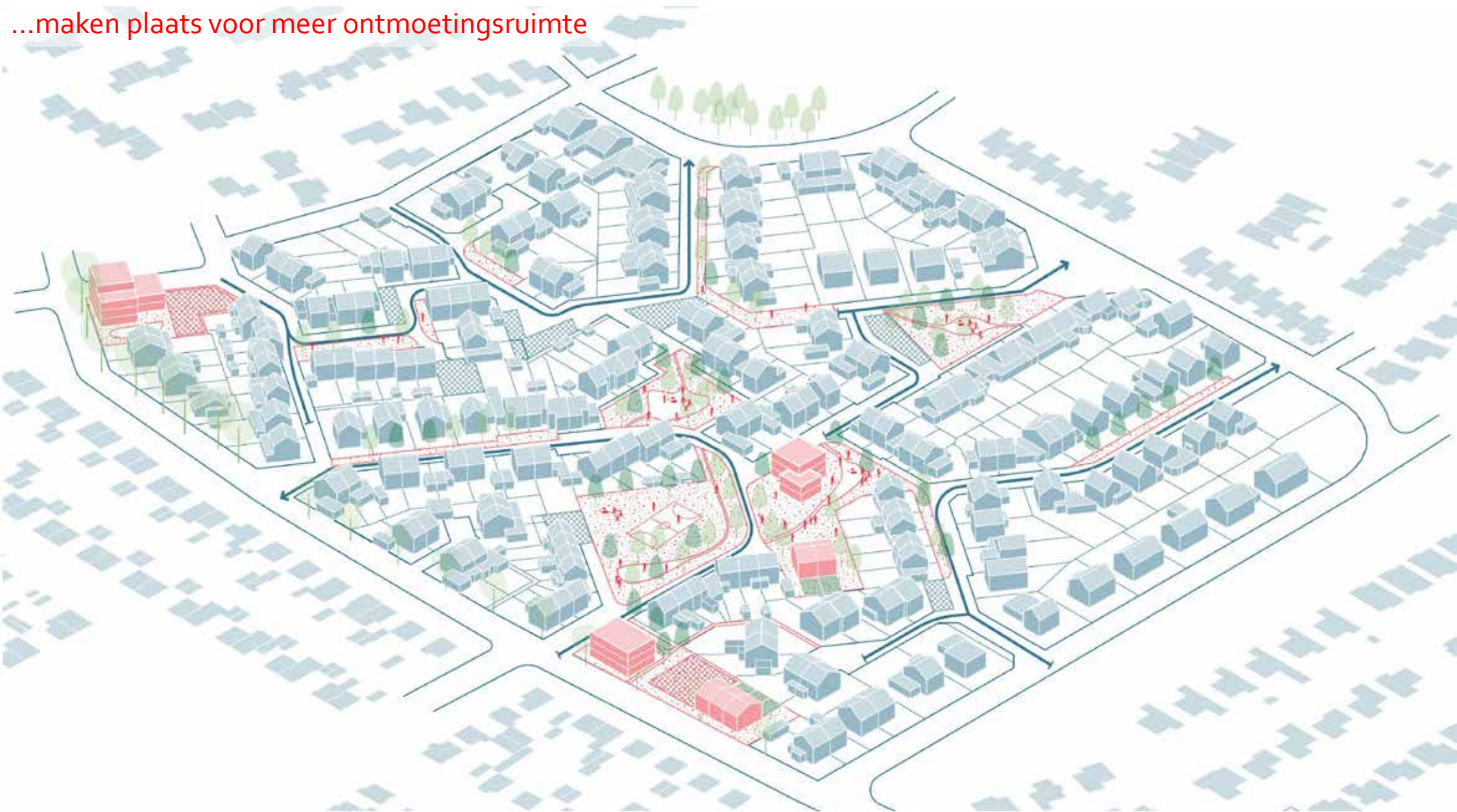


Woningen die op termijn moeten  
verduurzaamd worden...

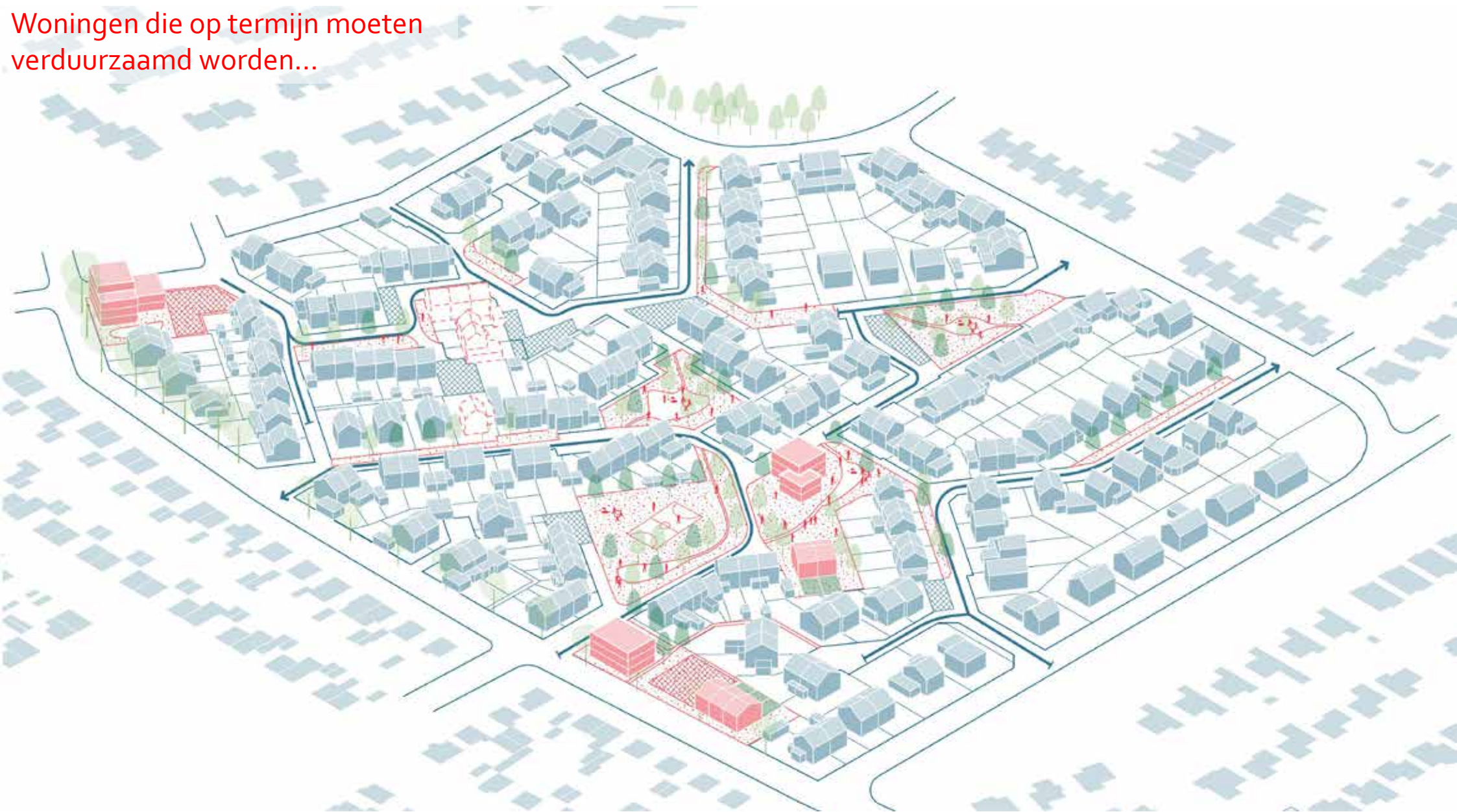




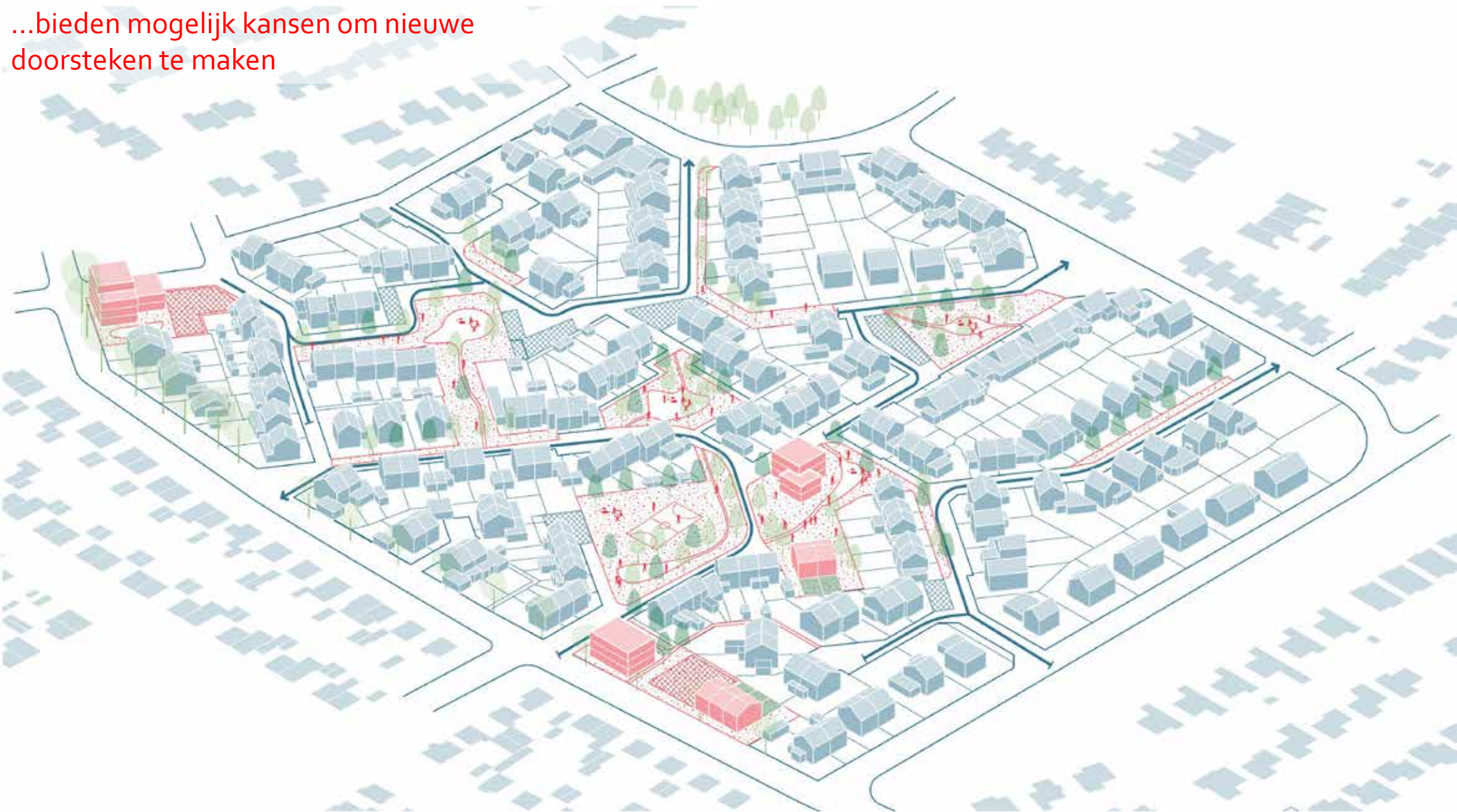
...maken plaats voor meer ontmoetingsruimte



Woningen die op termijn moeten  
verduurzaamd worden...



...bieden mogelijk kansen om nieuwe  
doorsteken te maken



## **AMBITIE 4**

**Meer ruimte voor ontmoeten op de 2  
meest centrale plekken in de wijk.**



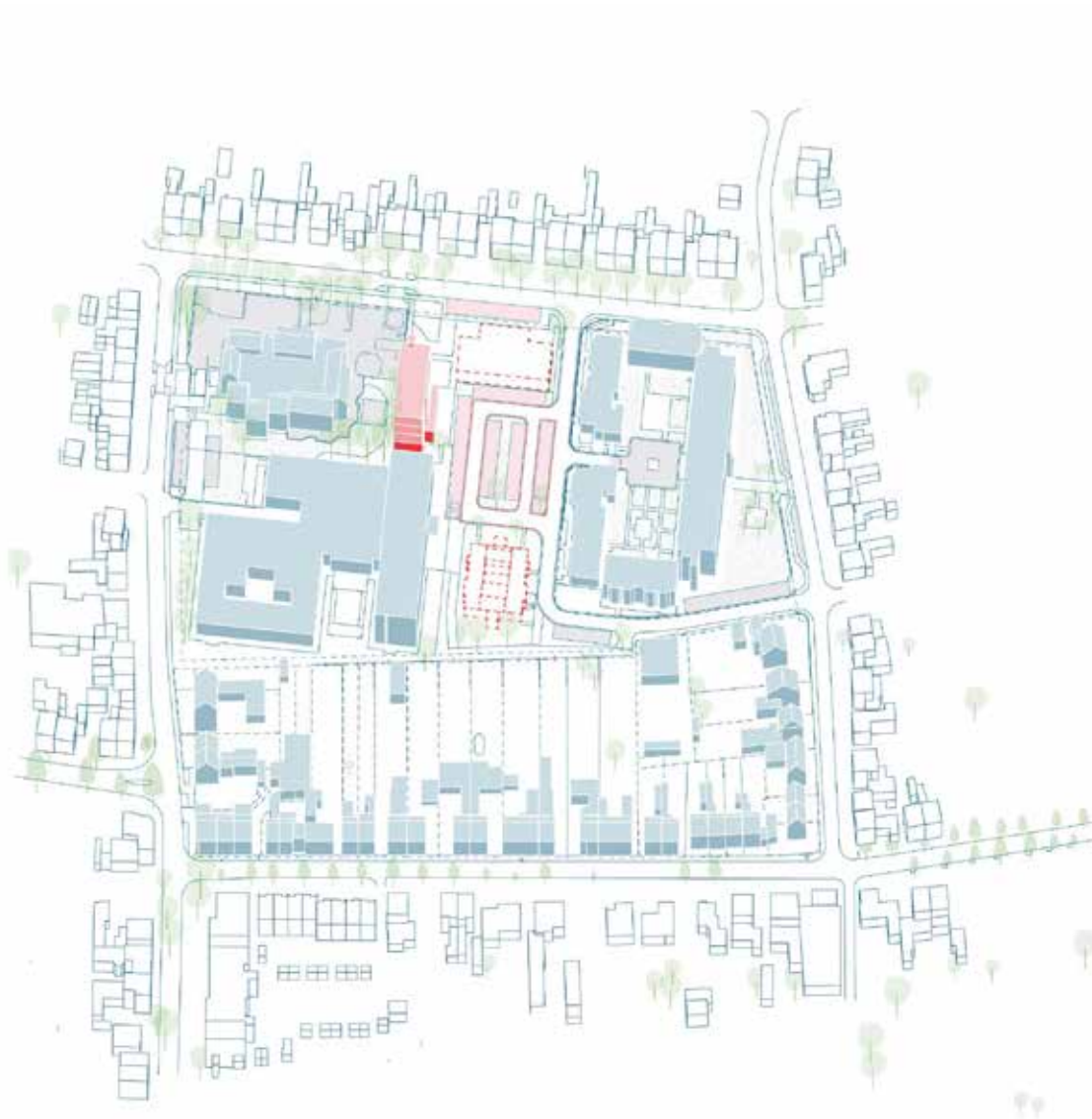
Omgeving Aelserhof – huidige situatie



Op termijn zijn sommige accommodaties aan vernieuwing toe

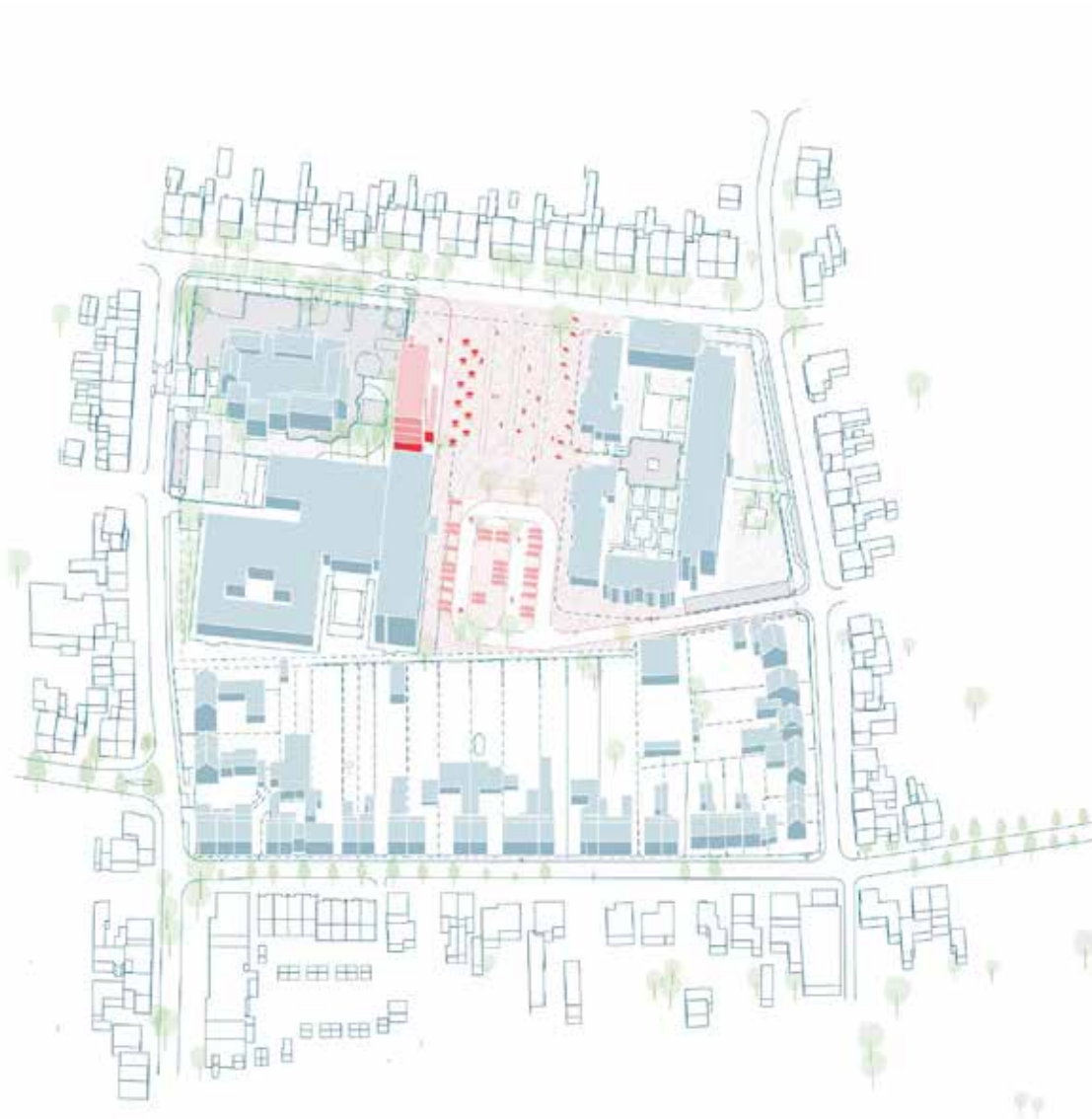


Dit is een kans om accommodaties  
samen te brengen in multifunctionele  
gebouwen



Op termijn zijn sommige accommodaties en woningen aan vernieuwing toe





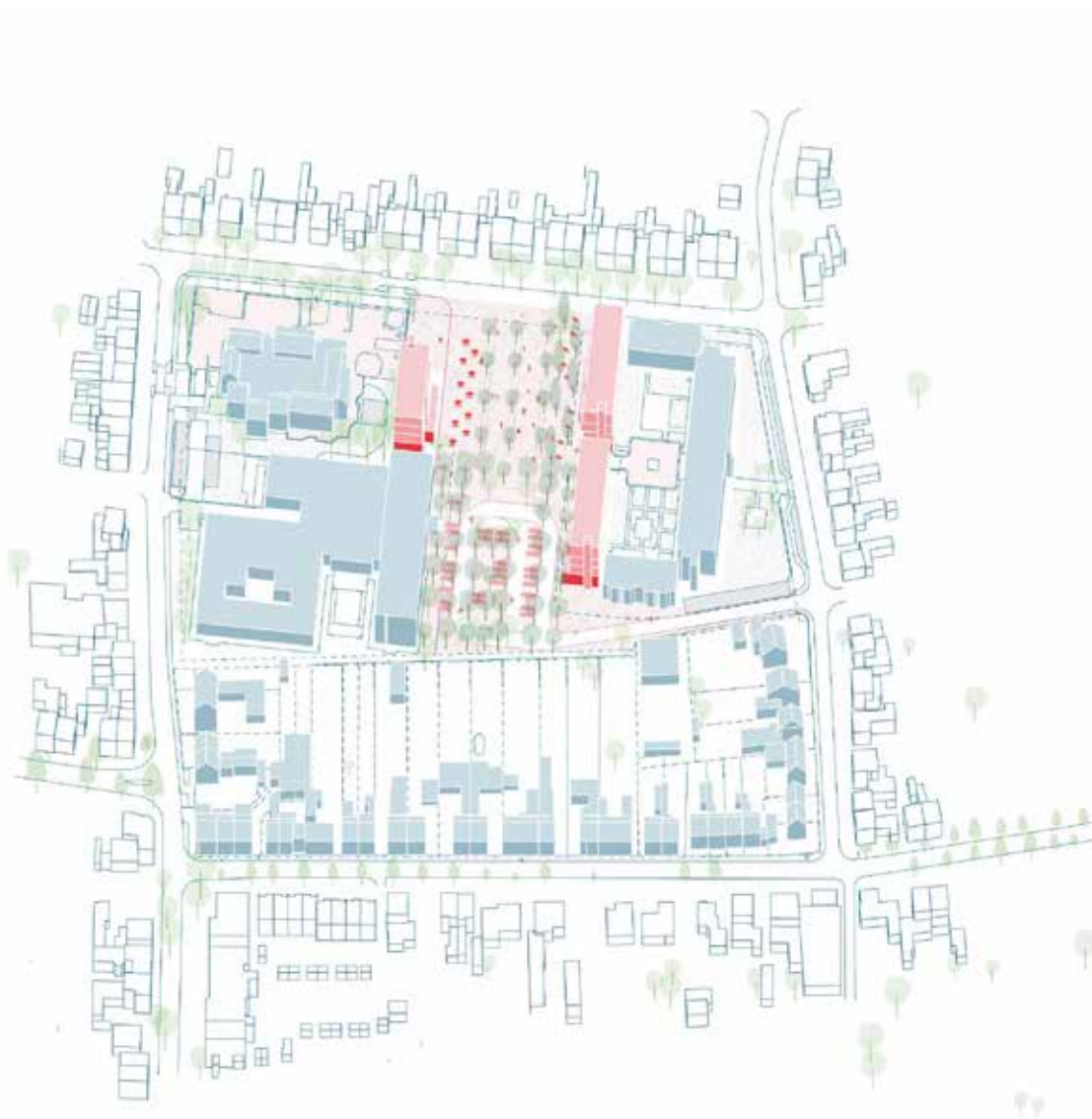
Dit biedt kansen om anders te gaan  
nadenken over de huidige  
parkeerruimte



Door de parkeerruimte deels te verplaatsen, ontstaan er mogelijkheden om deze omgeving te voorzien van een volwaardige ontmoetingsruimte



Wanneer de westelijke gebouwen van het WZC aan vernieuwing toe zijn...



...kunnen ze volledig inspelen op de nieuwe centrale ontmoetingsruimte

## Dorine Verschureplein - Huidige situatie



Huidige infrastructuur kritisch  
benaderen...



...om zo een volwaardig dorpsplein te  
bekomen



Door de zone langs de kerk autovrij te maken,  
kan het plein verder naar het noorden worden  
doorgetrokken





De lijn van de historische landweer kan  
eveneens herkenbaar worden gemaakt in het  
pleinontwerp



Op termijn zijn sommige accommodaties aan vernieuwing toe



Nieuwe functies of woningen kunnen gecombineerd worden met een (half) ondergrondse parking



Naast het Dorine Verschureplein is een grote groene tuin...

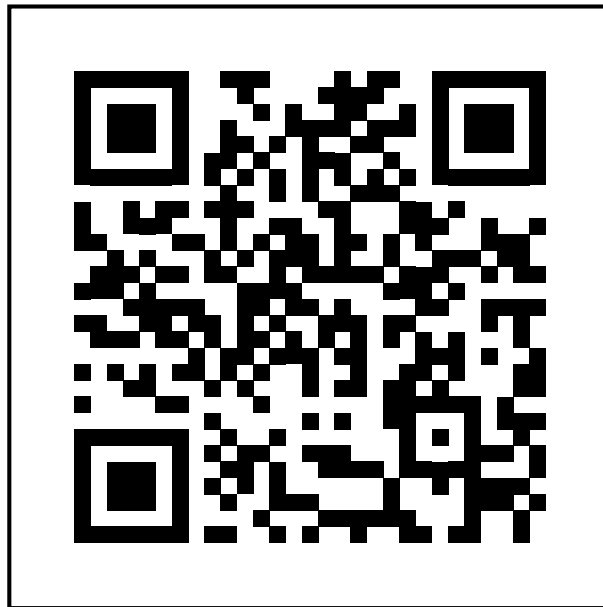


...die een kans heeft om als  
volwaardige ontmoetingsruimte te  
dienen



**VERVOLG**

**Scan de QR-code of surf naar de website om de studie op te volgen!**



**[WWW.GEMEENTESTEIN.NL/ELSLOO2030](http://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