



Experimenteerwijken
WESTELIJKE MIJNSTREEK

Transformatieplan
ELSLOO



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

Inleiding

Interactieve Werksessie

5

7

8

AMBITIES

Ambitie 1

Ambitie 2

Ambitie 3

Ambitie 4

11

12

20

30

38

BIJLAGE

47

INTRODUCTIE

Inleiding

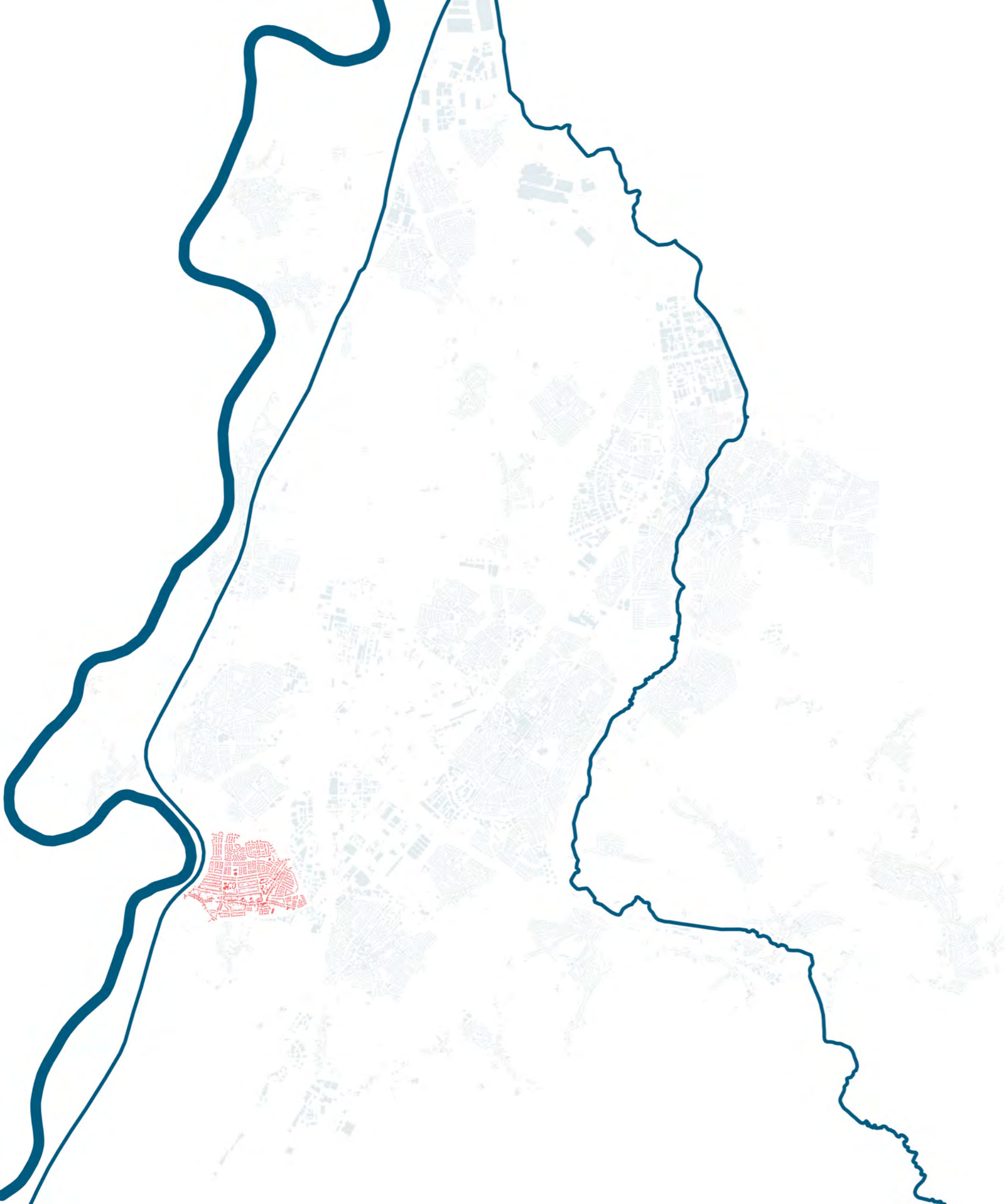
Werksessie

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 ontwerp 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 2 - Het Transformatieplan

De eerste fase 'analyse' van het onderzoek is afgerond. In deze eerste fase hebben we een ruimtelijke lezing van Elsloo gemaakt. Ook hebben een eerste inspraakmoment met bewoners georganiseerd. Dit alles heeft geleid tot het detecteren van de belangrijkste uitdagingen en kansen voor Elsloo.

In de tweede fase van het onderzoek hebben we hierop verder gewerkt. In deze fase onderzoeken we hoe we de uitdagingen kunnen aanpakken en op welke manier we de aanwezige kwaliteiten hiervoor kunnen inzetten. Om de blik naar de toekomst te werpen hebben we 4 ambities voor Elsloo uitgewerkt. Deze ambities zijn strategisch van aard en tonen hoe Elsloo op een andere manier verder kan ontwikkelen. Daarbij gaan we aan de slag met de transformatie-uitdagingen op de woningmarkt en koppelen we deze aan belangrijke ruimtelijke thema's voor de wijk zoals landschap en groen, cultuurhistorische identiteit, ontmoetingsruimte, klimaatadaptatie en voorzieningen. Voor elke ambitie vertrekken we van een specifieke uitdaging of kwaliteit die we uit het onderzoek gehaald hebben.

In dit transformatieplan presenteren we de 4 ambities voor Elsloo. Voor elke ambitie tonen we ook zogenaamde 'toekomstbeelden'. Deze toekomstbeelden geven aan hoe de wijk er in de toekomst 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.

INTERACTIEVE WERKSESSIE 2

In deze tweede fase van het onderzoek zijn we opnieuw naar de bewoners van Elsloo gegaan met de tussentijdse resultaten. Tijdens een participatiemoment in het Maaslandcentrum werden de ambities en toekomstbeelden voorgesteld aan bewoners. Nadien konden zij hun bevindingen met ons bespreken. Op die manier konden we aftoetsen hoe de bewoners zich verhouden tegenover de ruimtelijke ingrepen.

De verzamelde input zal gebruikt worden om de toekomstbeelden waar nodig bij te sturen. Op die manier creëren we een breder gedragen tranformatieplan.

 **Maaslandcentrum**
 **14.06.2022**



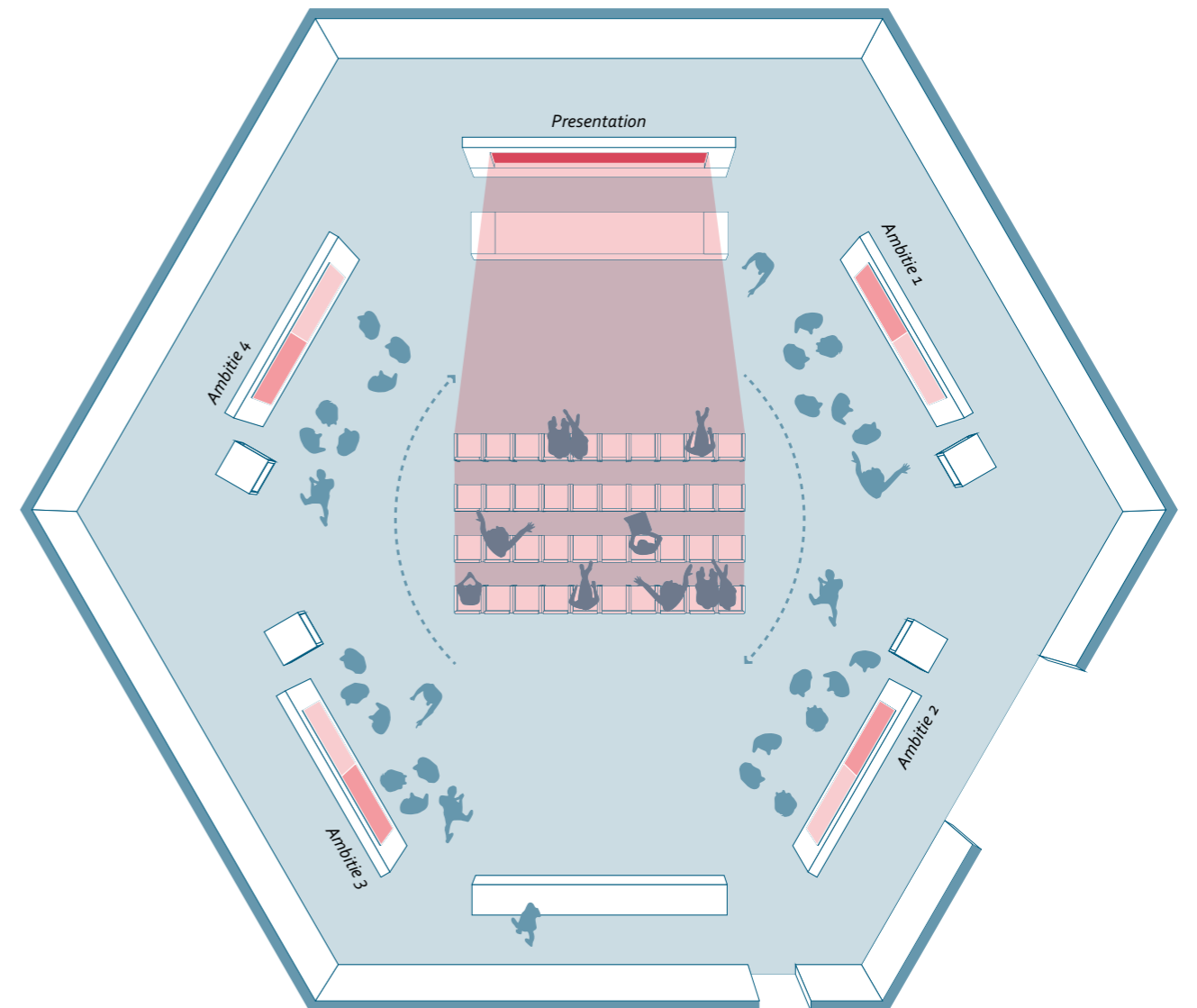
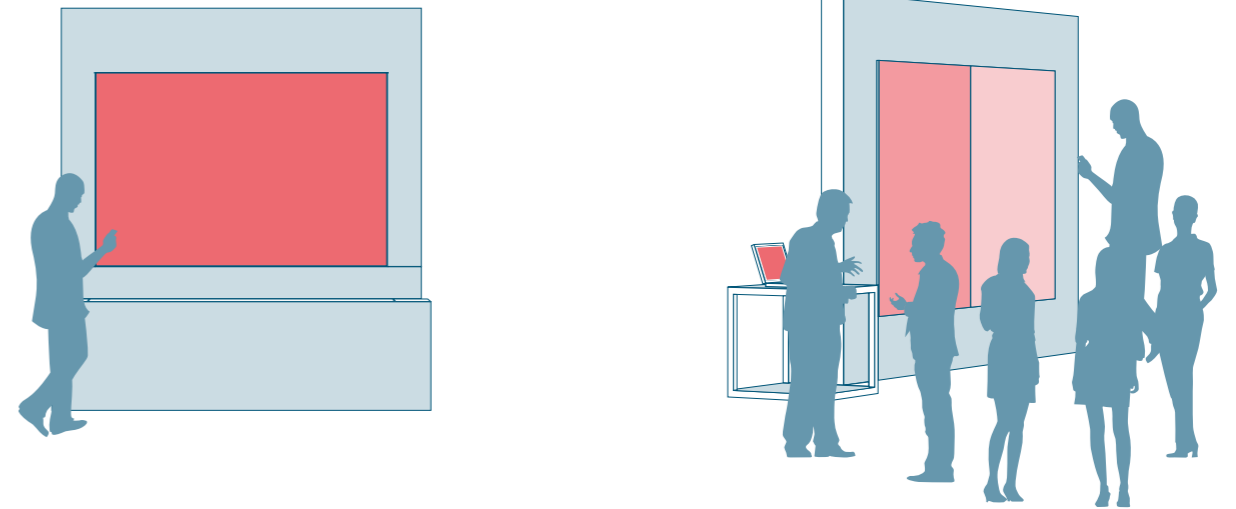
1# Bewonerssessie_Presentatie

Bron: Eigen Opname



2# Bewonerssessie_Panels

Bron: Eigen Opname



AMBITIES

AMBITIE 1

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 na-oorlogse 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.



Meer ruimte voor het heuvelachtig landschap voor groenere en klimaatbestendige woonomgevingen

Met deze ambitie wensen we de relatie tussen de woonwijken en het landschap te versterken en waar nodig te herstellen. Dit doen we om de woonomgeving groener en meer leefbaar te maken. Door de logica van het onderliggende landschap te respecteren, kunnen we onze buurten bovendien bestand maken tegen de gevolgen van de klimaatverandering. Op plaatsen waar bij hevige regenval wateroverlast kan ontstaan, zorgen we er best voor dat het water hier

voldoende plaats krijgt om in de grond te infiltreren.

Eerst en vooral wensen we het water meer ruimte te geven. Bij hevige regenval zorgen we er voor dat het water kan worden opgevangen in groen ingerichte zones. Hierdoor kan het infiltreren in de bodem wat ook beter is voor de natuur. Dit is een kans om het straatbeeld door straten meer groen en klimaatadaptief in te richten.



1. Straten inzetten als natuurlijke regenwaterafvoer



Opleggen oorspronkelijke beek
Gundelfingenstraat, Beek



Zorgwoningen Schoolstraat
Wijnegem, België
OSAR



Wastine met speelgelegenheden

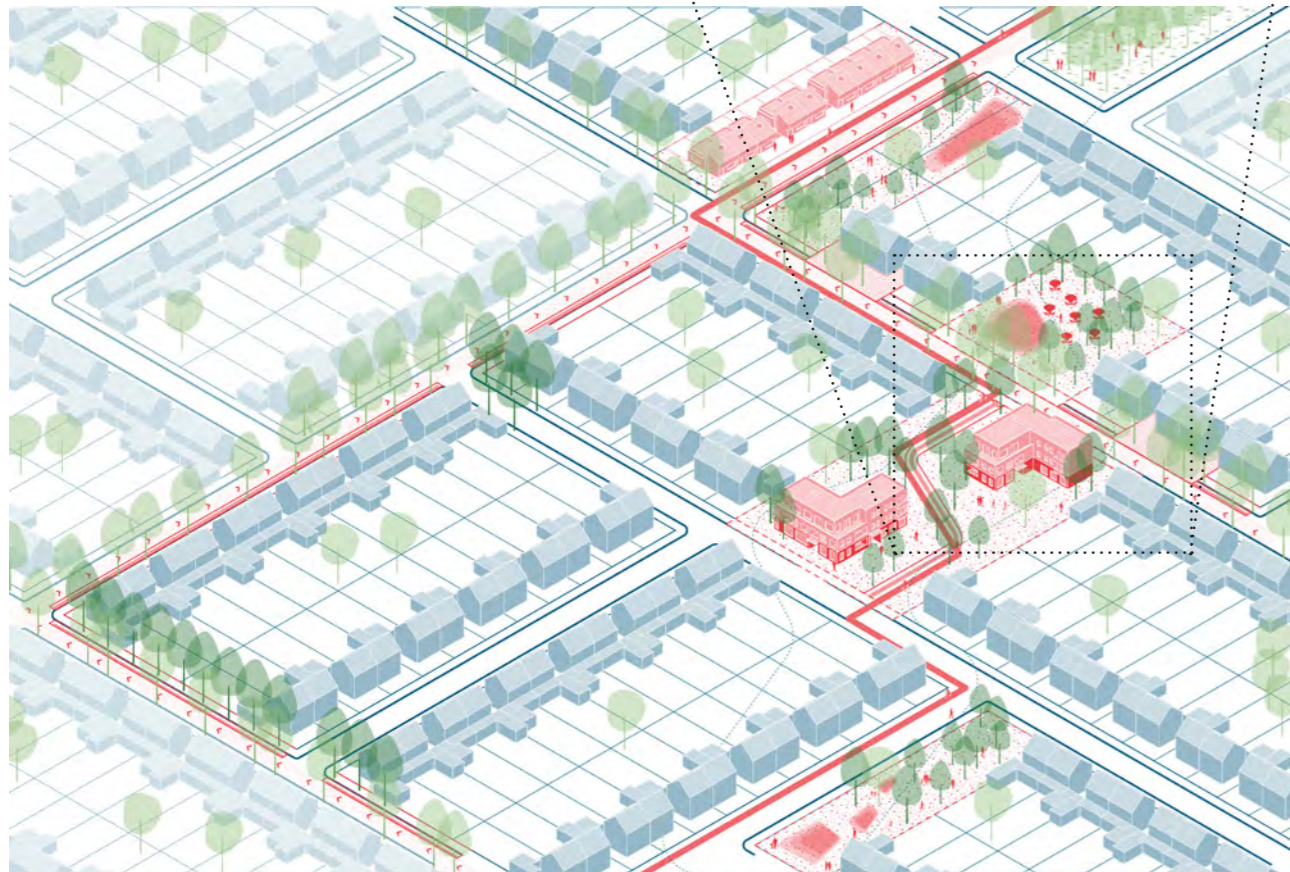
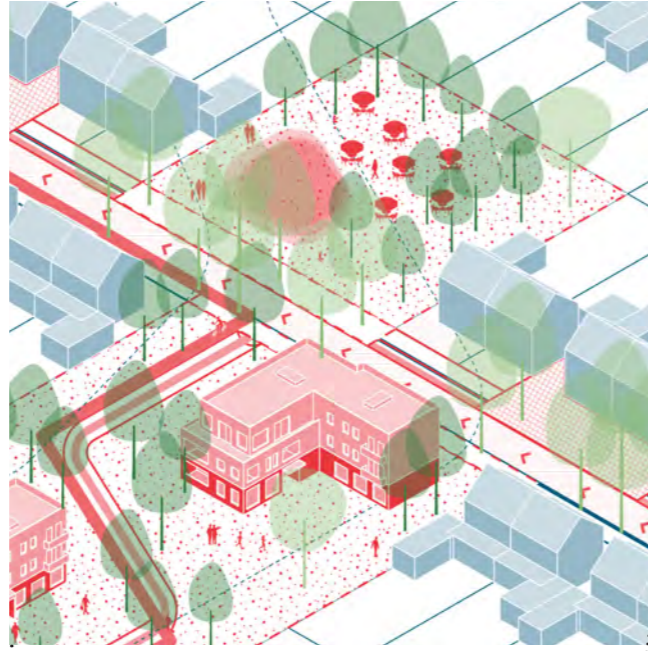


2. Levensloopbestendige woningen in een groene omgeving geven herkenning in het woonweefsel



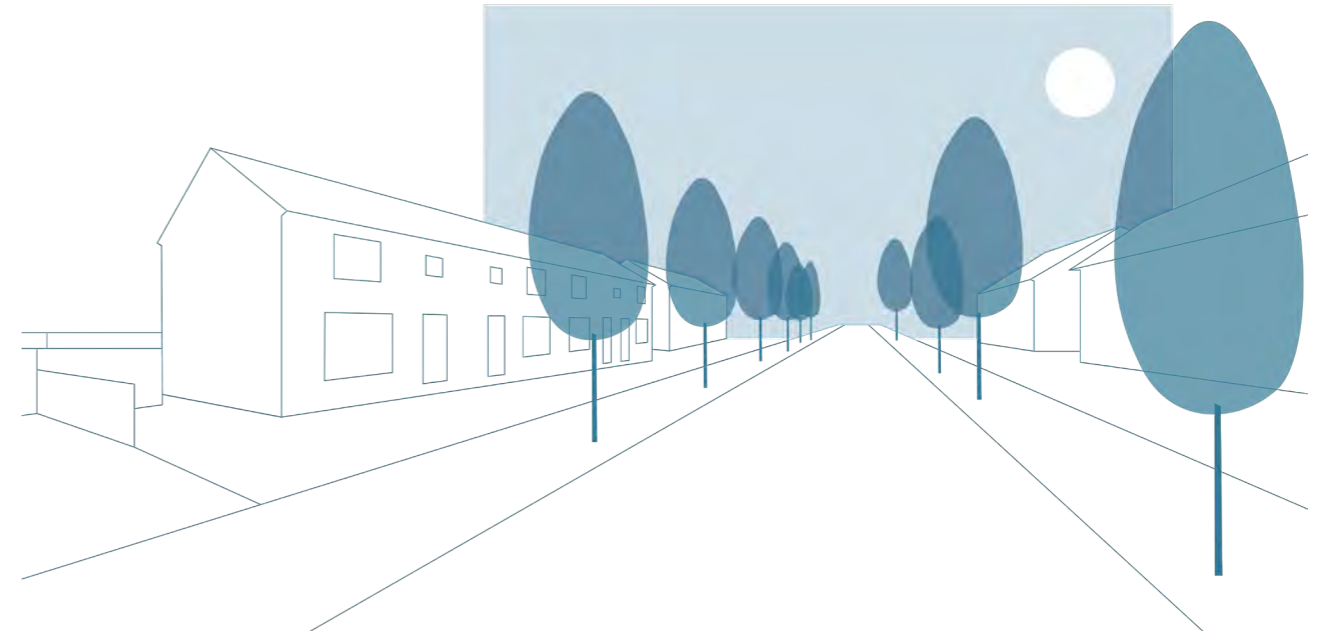
3. Woningen maken plaats meer klimaatadaptieve ontmoetingsruimte

Daarnaast stellen we de ambitie om de transformatie van de woningbouw te koppelen aan het terug kenbaar maken van het droogdal als landschappelijke structuur. Door woningen op termijn te transformeren of te verwijderen, ontstaan er kansen om meer groene structuren te creëren die ruimte bieden voor het landschap. Hierdoor krijgt het droogdal beetje bij beetje zijn oorspronkelijke rol terug bij het opvangen, vasthouden en afvoeren van regenwater. Nieuwe woonvormen, die op maat zijn van zowel starters als ouderen, kunnen door een alternatieve opstelling en door meer te stapelen bijdragen aan meer groenruimte en ontmoetingsruimte.



4. Nieuwe woontypologieën in combinatie met groene tussenruimte ter hoogte van het droogdal

voor



na



AMBITIE 2

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.



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

Het uitgangspunt hier is om de onbebouwde percelen achter het historisch lint onbebouwd te laten. Deze gebieden kunnen op termijn publieke ruimtes worden en op verschillende manieren worden ingericht: als rustplek, als moestuin, als speelplein, ...



Als eerste zijn er plekken die kunnen ingericht worden als ontmoetingsplek. Door ze open te houden kunnen markante gebouwen nog beter tot hun recht komen.



Sinte-Mettetuin
Mechelen, België



1. *Cultuurhistorische gebouwen meer ademruimte geven en opladen met groene ontmoetingsruimte*

Op andere plekken zijn vandaag achterliggende gebouwen aanwezig zoals parkeergarages of loodsen van bedrijven. Mochten deze functies ooit verdwijnen, dan kan deze bebouwde ruimte worden herontwikkeld naar levensloopbestendige woningen. De groene ruimte die hier aan grenst, kan worden gekoppeld aan deze nieuwe woningen waardoor de groenruimte meer betekenis krijgt en een volwaardige ontmoetingsruimte wordt.

Om de parkeerdruk in het historisch lint te verminderen, kan er worden nagedacht om onbebouwde percelen in de nabijheid van het lint in te zetten als publieke parkeerruimte. Door parkeerruimte meer te clusteren op enkele locaties, kan het lint meer autovrij worden.



Tuinaanleg Schaliken
Herentals



2a. Bebouwde zones transformeren naar nieuwe woningen gekoppeld aan de binnentuinen
2b. Randparking om de auto te weren uit het straatbeeld alsook uit de groene binnentuinen

Anderzijds zijn er ook groene binnenruimtes die niet zo zeer een harde inrichting nodig hebben. Er kan onderzocht worden of deze groenplek een brede functie kan vervullen ten behoeve van de buurt zoals bijvoorbeeld buurtmoestuinen.



Biodroom Linkeroever
Antwerpen



3a. Groene zone inzetten als buurtfunctie zoals wijktuintjes

Tussen deze verschillende groenruimtes bevinden zich vaak veel diepe achtertuinen. Door slechts een klein deel te verwerven van de diepe achtertuinen kunnen verbindingen worden gemaakt voor fietsers en voetgangers tussen de verschillende groenplekken.



Eco-cité La Garenne
Fourchambault, Frankrijk
Guillaume Ramillien Architecture SARL

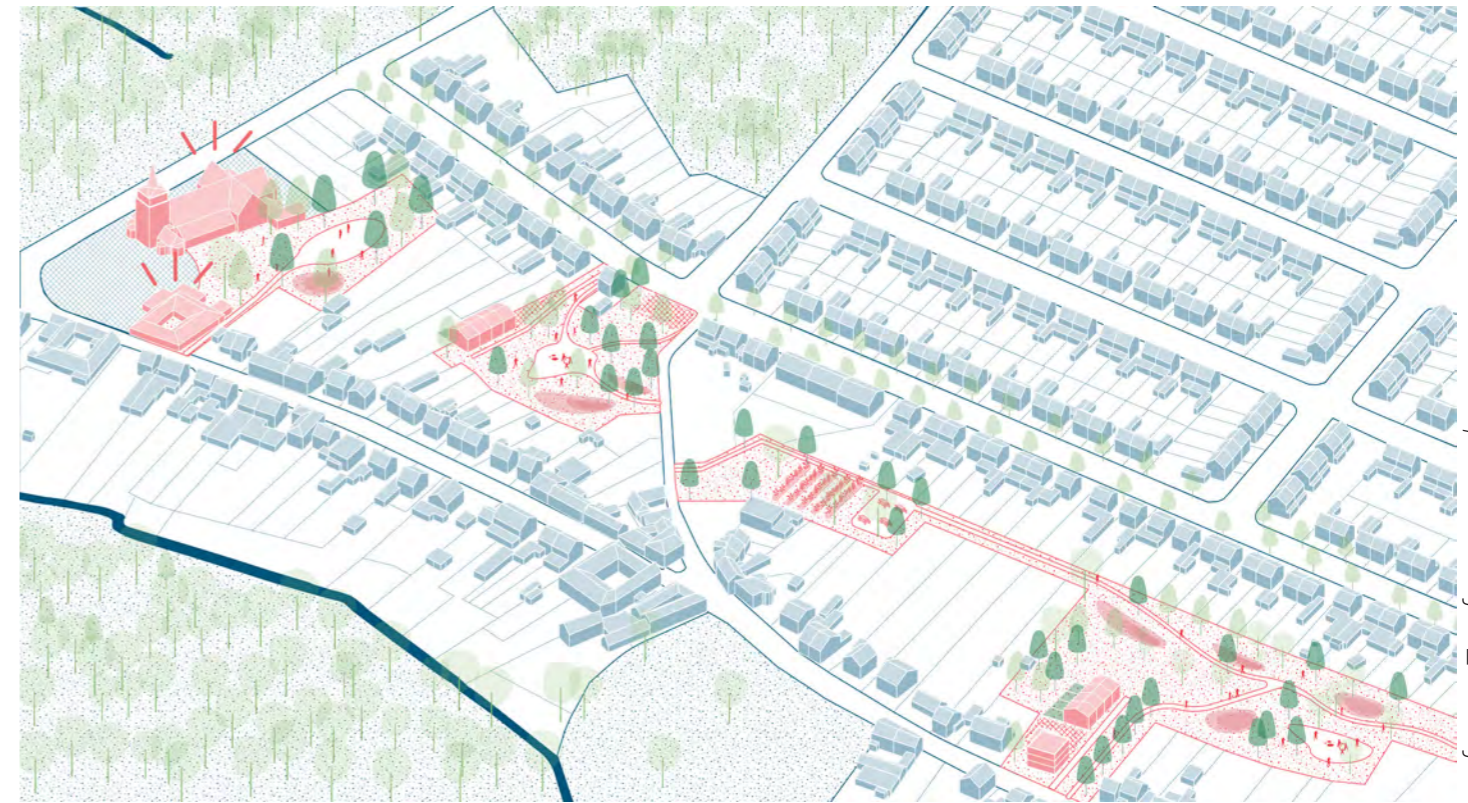
Zoals we eerder zagen kunnen er ook op andere plekken bedrijven herontwikkeld worden naar levensloopbestendige woningen.



St. Chad's te Tilbury
Essex
Bell Phillips Architects

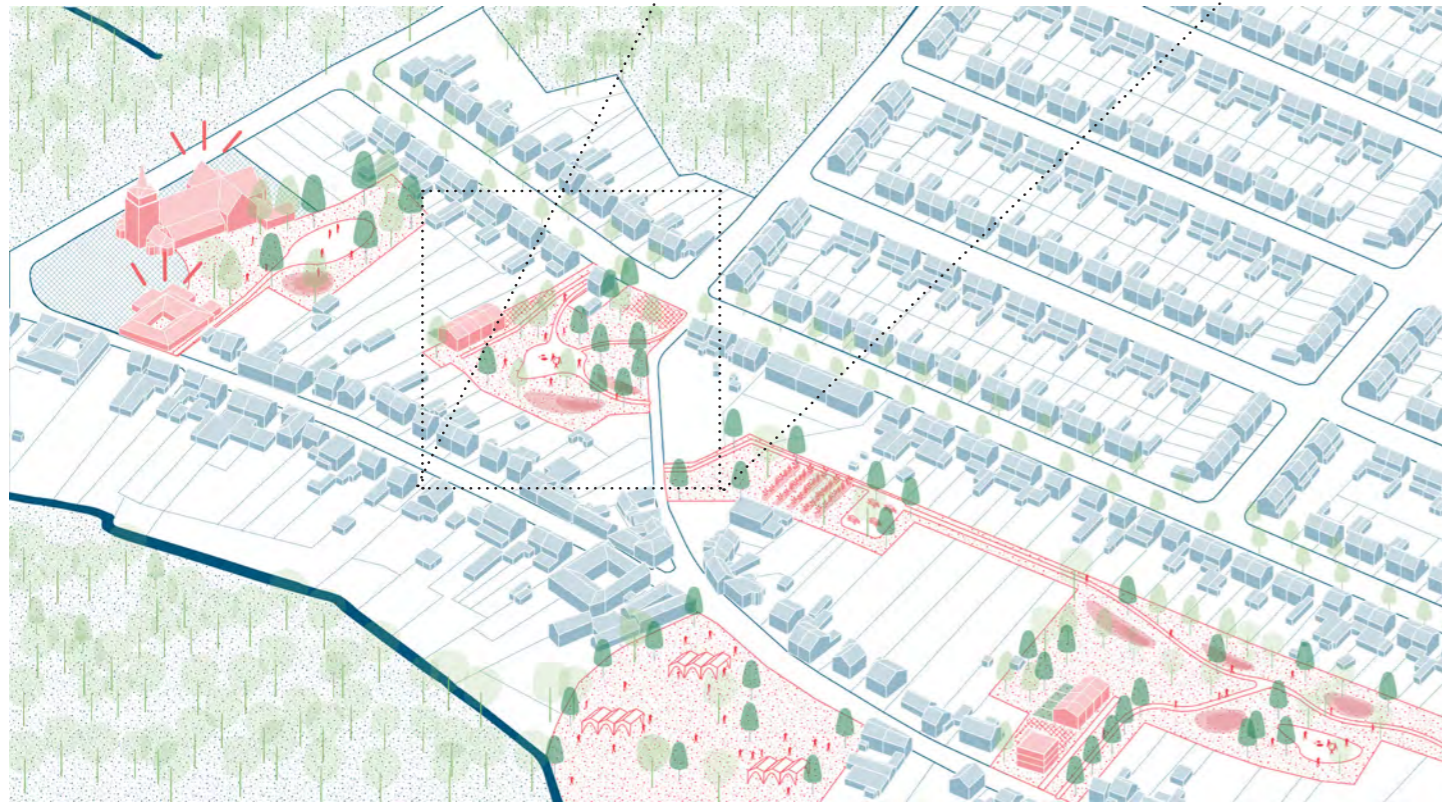


3b. Diepe achtertuinen deels inzetten om verbindingen te leggen tussen verschillende groenzones



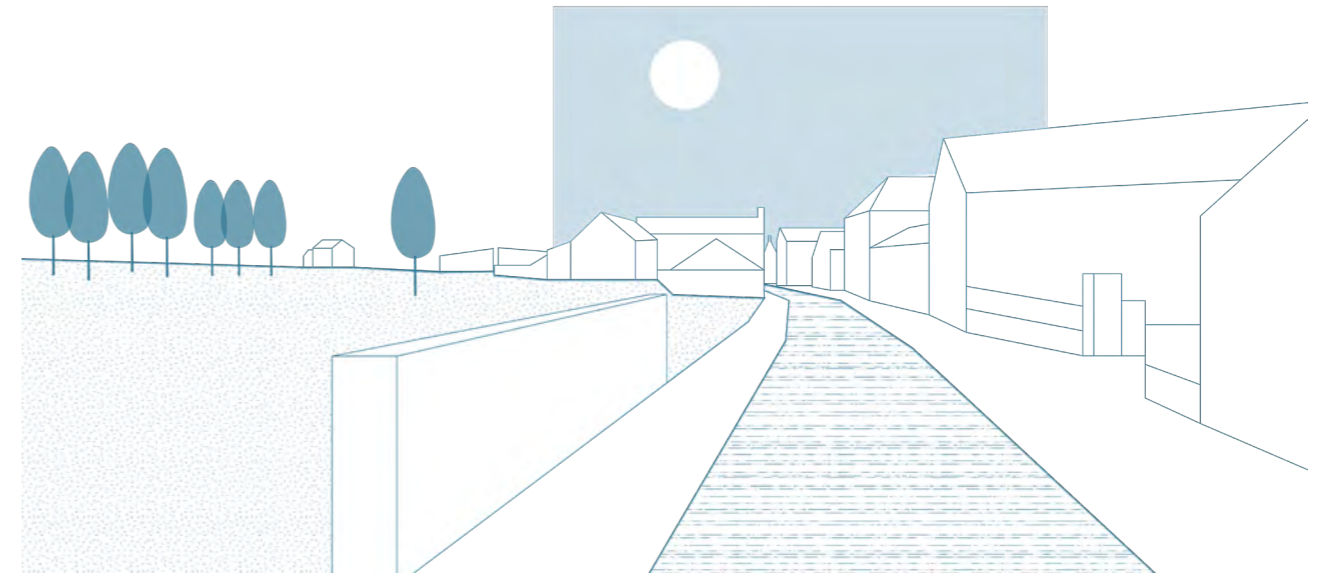
4. Bebouwde zones transformeren naar nieuwe woningen gekoppeld aan de binnentuinen

Tot slot merken we ook op dat er zich groene ruimtes bevinden die grenzen aan het open landschap. De zichten naar het landschap zijn bijzondere kwaliteiten voor het historisch lint. Het is dan ook belangrijk dat we deze open houden. Dit soort groenruimte kunnen bovendien gebruikt worden voor dorpsfevenementen zoals vandaag al gebeurt.

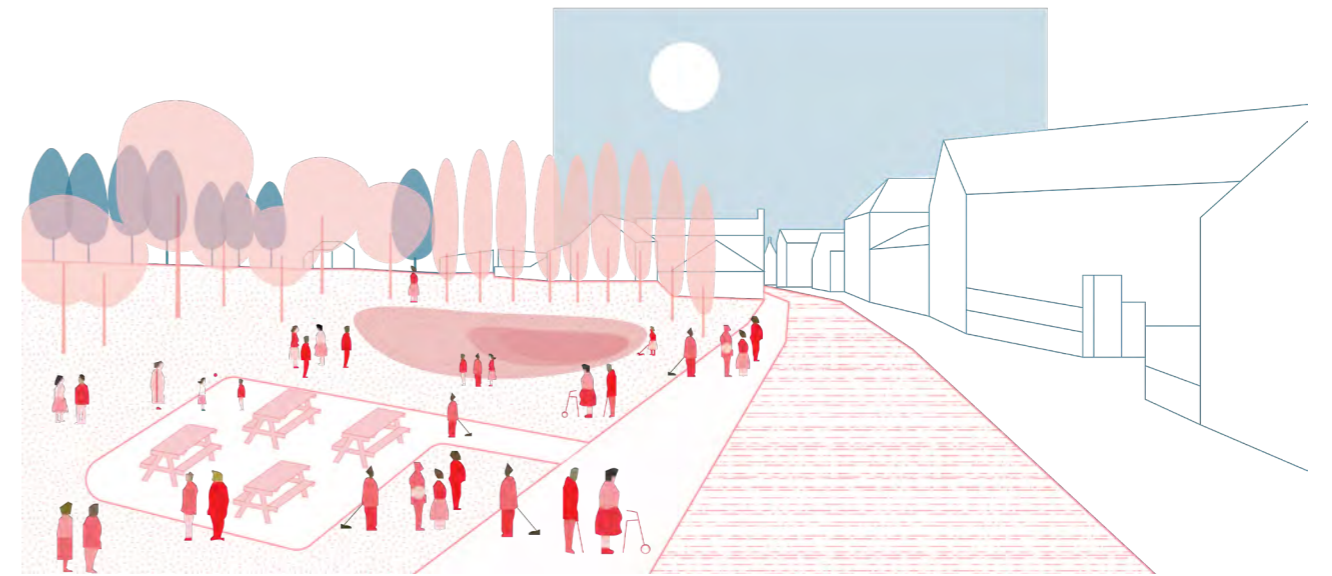


5. Groene zones die aansluiten aan de landschappelijke rand open laten en inzetten voor occasionele evenementen

voor



na



AMBITIE 3

KWALITEIT & UITDAGING

Net zoals in de rest van het land kent ook Elsloo enkele zogenaamde 'bloemkoolwijken'. Deze wijken bestaan uit woonerven. Ze hebben een hogere woningdichtheid dan de andere wijken. 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.



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

Eerst en vooral wordt de circulatie van de auto herdacht aan de hand van éénrichtingslussen. Door dit op een strategische manier te doen, kan de kern van deze wijk een veel autoluwer karakter krijgen. Straten kunnen bijgevolg herdacht worden en er kan meer groen worden ingericht. Het aandeel aan parkeerruimte wordt kritisch bekeken en waar mogelijk getransformeerd naar meer betekenisvolle ontmoetingsruimte.



1. Alternatieve circulatie van de auto zorgt voor een autoluwer wijk



Tuinstraten
Antwerpen



Theresian Klooster
Aalst, België
Abscis Architecten



Den Indruk
Brugge
Cameleon Architects



2. Transformatie van woningen aan rand gaat samen met het voorzien van parkeerhavens



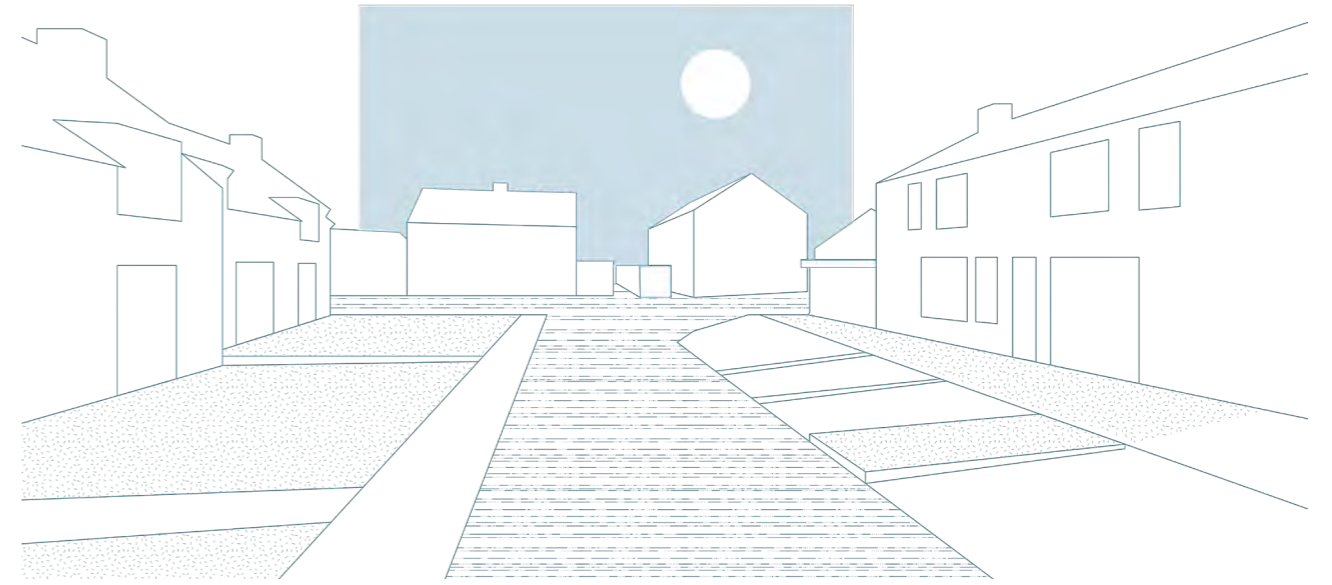
3. Nieuwe woonvormen zorgen voor herkenning en meer ruimte voor groen

Nieuwe ontwikkelingen aan de rand van de wijk kunnen gepaard gaan met kleine parkeerzones voor bezoekers wat de parkeerdruk vermindert binnenin de wijk. Tot slot kan de transformatie van woningen bijdragen tot meer herkenning aan de hand van nieuwe architectuur en betere doorsteken voor wandelaars en fietsers tussen de verschillende woonerven.

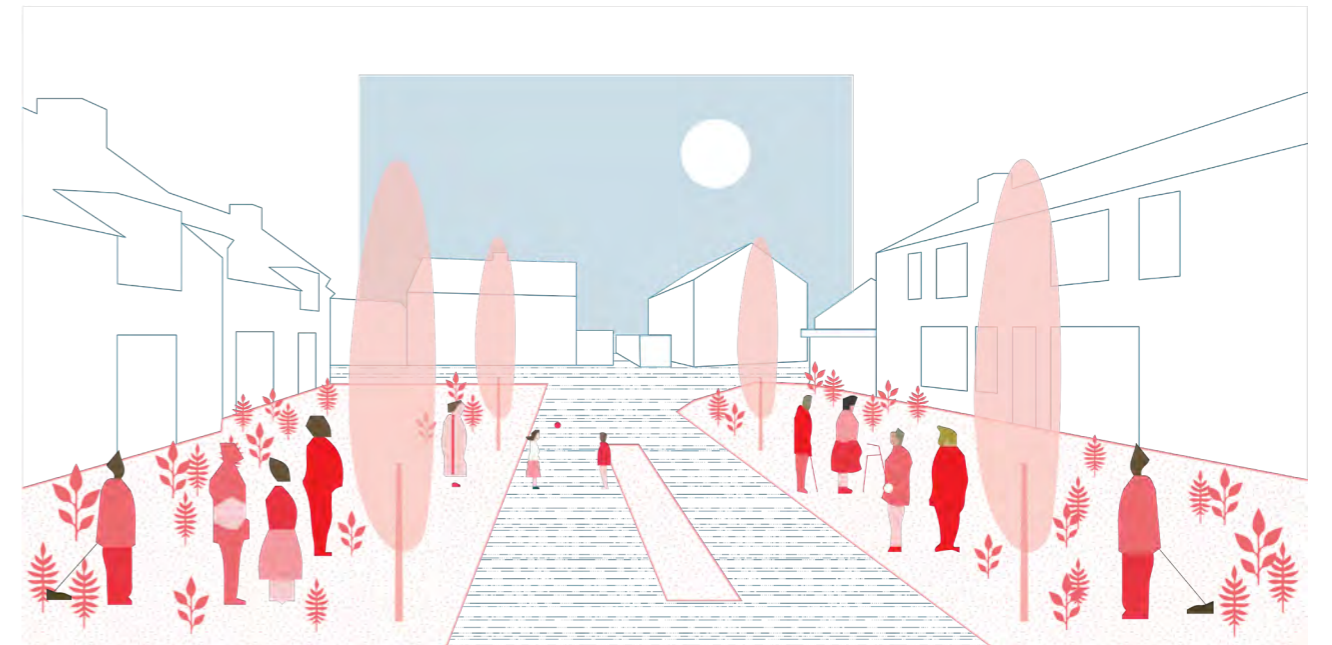


4a. Nieuwe en bovenal groene ontmoetingsruimte tussen woonerven
4b. Woningen maken plaats voor nieuwe wandeloorsteken

voor



na

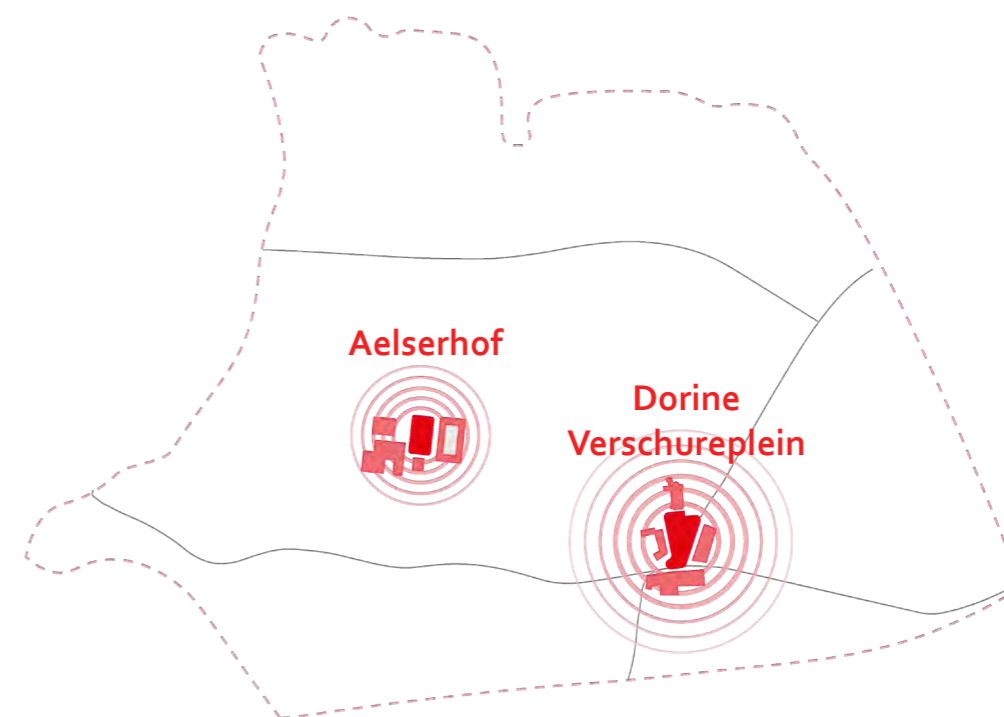


AMBITIE 4

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.



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

DORINE VERSCHUREPLEIN



1. Een nieuwe autoluwe, groene en klimaatadaptieve inrichting voor het Dorine Verschureplein
2. Autowegen reduceren waardoor het plein uitbreidt naar het noorden

De zone ten westen van de Mariakerk kan door het wegnemen van de autoweg ingericht worden als een autovrije zone die kan gezien worden als een noordelijke uitbreiding van het Dorine Verschureplein. Door in te zetten op kwalitatieve publieke ruimte wordt de kerk meer in de verf gezet.

We leggen de focus op twee locaties: de omgeving van het Aelserhof en het Dorine Verschureplein. We kijken kritisch naar de bestaande infrastructuur en zoeken mogelijkheden om autowegen en parkeerplaatsen te reduceren. Door dit te doen, ontstaat er meer ruimte op het plein zelf die groener kan worden ingericht en meer gebruikt kan worden voor bijvoorbeeld terrassen. De auto wordt niet volledig weggedacht. Sommige plaatsen worden voorbehouden voor mensen die slecht te been zijn of andersvalide zijn. Voor de resterende

parking die verdwijnt op het plein dient een alternatieve locatie gevonden te worden.



Hahnplatz Prüm
Prüm, Duitsland
Planorama Landschaftsarchitektur



3. Nieuwe bebouwing voor wonen, recreatie of andere functies met een geïntegreerde parkeerruimte

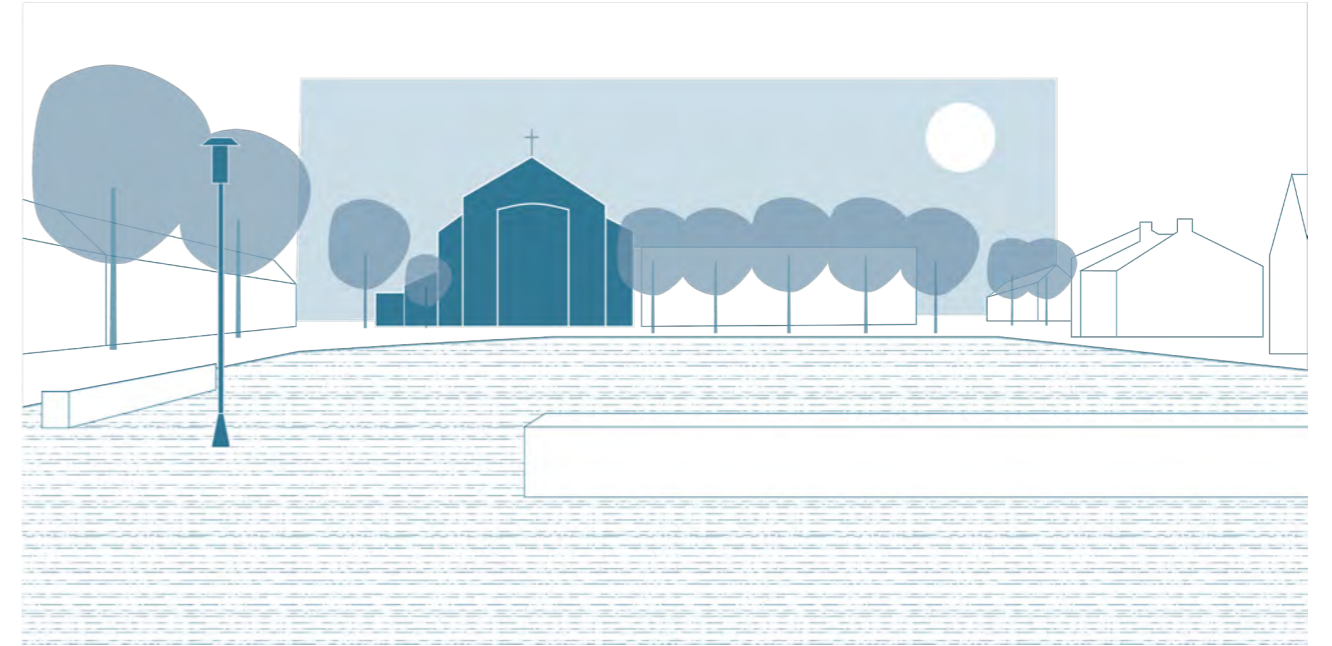
Ten noorden van de kerk bevinden zich vandaag enkele functies zoals de peuterzaal en de sporthal. Indien er ooit wordt voor gekozen om functies als deze verder te centraliseren, kan er op deze locatie ook op een toekomstbestendige manier nagedacht worden over het inrichten van nieuwe functies die gekoppeld worden aan publieke ruimte. Wanneer nieuwe gebouwen worden geplaatst op deze locatie kan de parkeerruimte die verdwijnt op het Dorine Verschureplein ondergronds of hal ondergronds worden weggewerkt. Op die manier wordt het aantal parkeerplaatsen behouden maar worden ze minder zichtbaar in het straatbeeld.



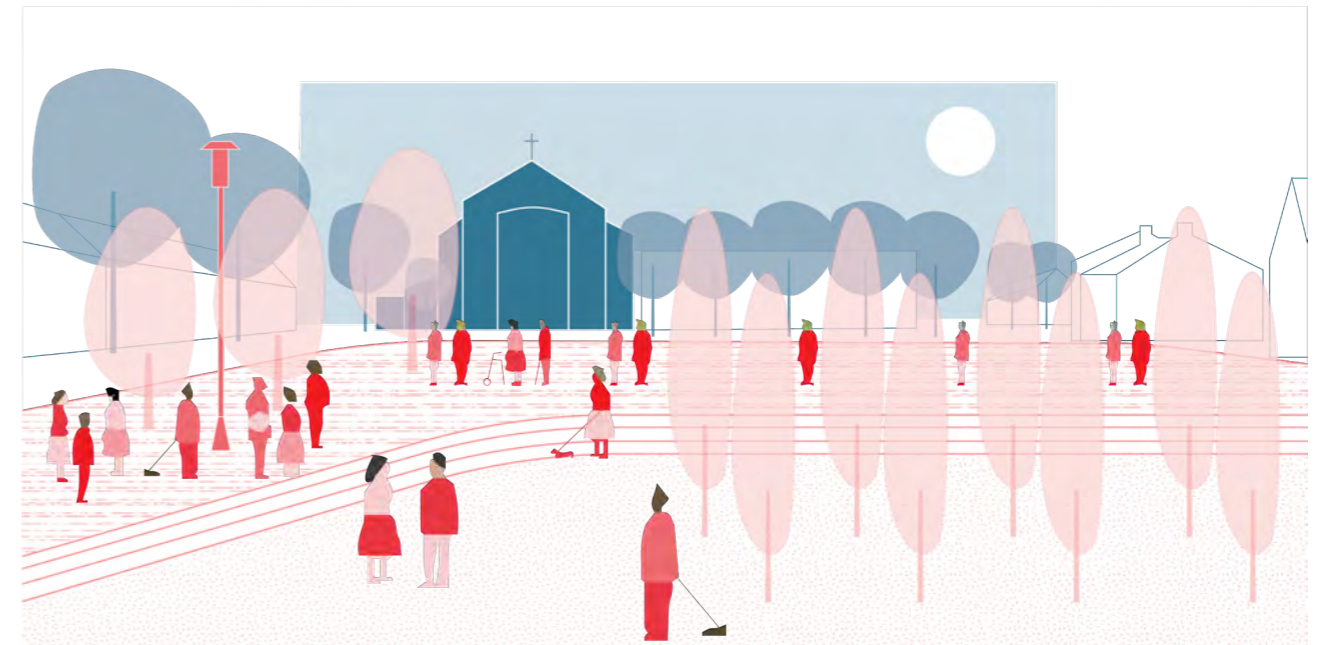
4. Open binnengebieden inzetten als een volwaardige ontmoetingsruimte

Tot slot wordt er ook gekeken hoe de groene binnenuimte achter de gebouwen van het Dorine Verschureplein kan worden opgenomen als een volwaardige ontmoetingsplek.

voor



na



AELSERHOF



1. Nieuwe woningen met functies in de plinten zoals horeca of recreatie
2. Een publieke ontmoetingsruimte tussen functies
3. Een meer groene parking
4. Transformatie van westelijke vleugels van het WZC die inspelen op het centrale plein
5. Speelplein van de school ontharden

Vervolgens gaan we kijken naar de omgeving van het Aelserhof. Het Aelserhof brengt dagelijks veel bezoekers bij elkaar door de vele maatschappelijke voorzieningen. Desondanks biedt de omgeving geen ruimte voor kwaliteitsvolle ontmoetingen.

Door de parking en functies te centraliseren en enkele gebouwen te herzien, kan deze plek uitgroeien tot een volwaardige en aangename ontmoetingsplaats die direct de koppeling maakt met de lokale functies.

Rondom de centrale parking zijn er functies die vandaag zeer gesloten gevels hebben. Die gaat ten koste van sociale controle en het gevoel van veiligheid. Indien er ooit wordt voor gekozen om accommodaties zoals de sporthal of de tafeltennisclub te vernieuwen of verder te centraliseren, kan er op deze locatie ook op een toekomstbestendige manier nagedacht worden over het inrichten van nieuwe functies die gekoppeld worden aan publieke ruimte.

Er kunnen nieuwe levensloopbestendige woningen voorzien worden. De plint van de nieuwe gebouwen kan een meer publieke functie krijgen. Naast nieuwe gebouwen kan ook de parking an sich herdacht worden. Door de parking meer naar het zuiden te verplaatsen en het zicht open te houden richting het noorden, ontstaat er een aangename pleinfunctie die de verschillende functies met elkaar koppelt. Nieuwe bomen geven een groen karakter, niet alleen aan het plein maar ook aan de parking.

Mocht ooit ook het woonzorgcentrum de plannen hebben om de westelijke blokken te renoveren, kunnen ze volledig inspelen op de nieuwe centrale ontmoetingsruimte.



Town Ingelmunster
Ingelmunster
Bas Smets



PPS
Malle
AIDarchitecten

BIJLAGE

Ambitie 1

Meer ruimte voor het heuvelachtig landschap voor groenere en klimaatbestendige woonomgevingen

KWALITEIT & UITDAGING

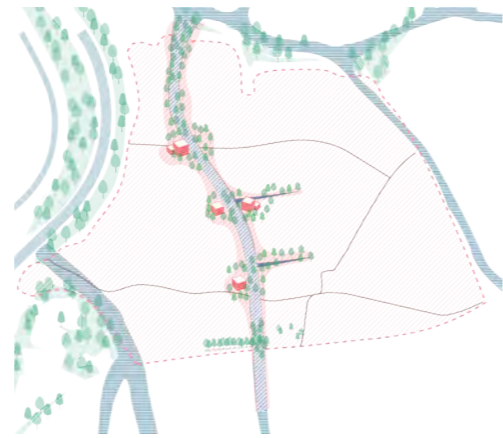
Elsloo is omgeven door het uniek en reliëfrijk landschap van het Limburgse Heuvelland. Van oudsher was er een sterke relatie tussen de bebouwing en het landschap maar sinds de naoorlogse uitbreidingen is deze relatie verloren gegaan. Door de relatie met het landschap groener maken en inzetten tegen de gevolgen van de klimaatverandering.

om een primaire rol te spelen bij het natuurlijk afvoeren van regenwater richting het droogdal naar het noorden. Dit is een kans om het water effectief kenbaar te maken in het straatbeeld door aangepaste wegprofielen die meer groen en klimaatadaptief worden ingericht.

Daarnaast stellen we de ambitie om de transformatie van de woningbouw te koppelen aan het terug kenbaar maken van het droogdal als landschappelijke structuur. Door woningen op termijn te transformeren of te verwijderen, ontstaan er kansen om meer groene structuren te creëren die ruimte bieden voor hemelwater. Hierdoor krijgt het droogdal beetje bij beetje zijn oorspronkelijke rol terug bij het opvangen, vasthouden en afvoeren van regenwater.

RICHTING

Eerst en vooral wensen we verder te bouwen op de visie van de gemeente omtrent regenwaterafvoer. Binnen deze visie zijn verschillende straten aangeduid



KANSEN EN KNELPUNTEN VANDAAG

KANSEN

Modulaire opbouw biedt kansen voor "eenvoudige" transformatie

Topografie inzetten en meer kenbaar maken



UITDAGINGEN

Weinig groene tussenuimte in naoorlogs bouwweefsel

Eenheidsarchitectuur met weinig uitzonderingen of herkenningspunten

Straten met pluviaal overstromingsrisico

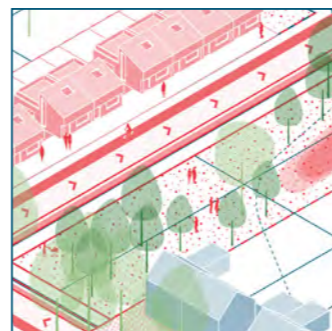
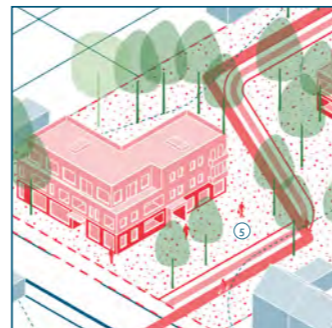
Veel verharde oppervlakte

TOEKOMSTBEELD



Mogelijke toekomstscenario's om het landschap meer binnen de kern te trekken

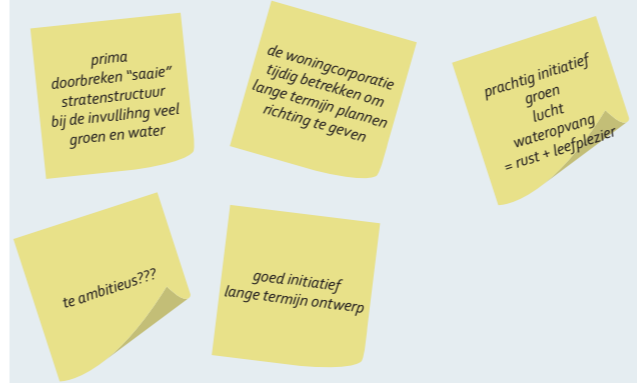
- 1 Straten inzetten als natuurlijke regenwaterafvoer
- 2 Nieuwe woontypologieën in combinatie met groene tussenuimte ter hoogte van het droogdal
- 3 Woningen maken plaats meer klimaatadaptieve ontmoetingsruimte
- 4 Levensloopbestendige woningen in een groene omgeving geven herkenning in het woonweefsel
- 5 Een publieke ontmoetingsruimte tussen functies



Bevindingen

Wat vindt u van deze toekomstbeelden? Ziet u Elsloo in deze richting evolueren en wat kan er volgens u anders/ beter?

Schrijf het gerust op deze poster of plak een post-it!



Zijn er bezorgdheden of kansen die volgens u in het verhaal onbeantwoord blijven?

Schrijf het gerust op deze poster of plak een post-it!

Bezorgdheden

de centrale functie van DV-plein is op grote afstand van de latere woonwijken (Meeldert)

Onbenutte kansen

gescheiden riool - HWA - Riool

Met bewoners in gesprek gaan/ faciliteren meer groene tuinen te realiseren

met bewoners in gesprek gaan achtertuinen hebben o/a straatkant of achterkant die grens is

wellicht samen met bewoners groen in tuinen te faciliteren (bomen) met samen stukje onderhoud te verzorgen (snoeien)

REFERENTIES



Ambitie 2

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

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.

RICHTING

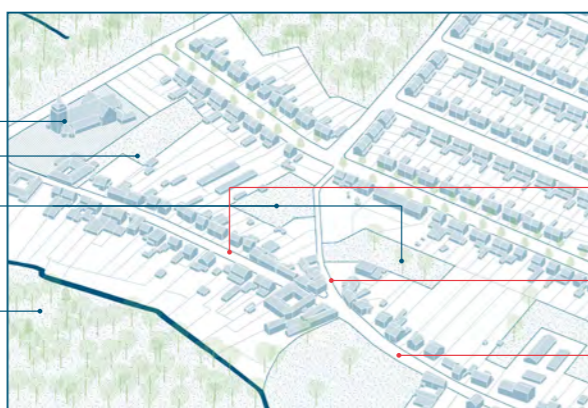
Het uitgangspunt hier is om de onbebouwde percelen achter het historisch lint onbebouwd te laten. Deze binnentuinen kunnen op een verschillende manieren een rol spelen. Zo kunnen er plekken zijn die meer ademruimte en perspectief bieden naar de cultuurhistorische gebouwen, ze kunnen worden ingezet met een groene functie zoals volkstuinen of ze kunnen open blijven en te behoeve staan van occasionele evenementen. Waar er functies zijn die vandaag atypisch zijn voor het woonlint en die mogelijk ooit verdwijnen, is er ruimte voor nieuwe levensloopbestendige woningen. De voorwaarde hierbij is dat ze in relatie en ten behoeve staan van de groene binnentuinen.



KANSEN EN KNELPUNTEN VANDAAG

KANSEN

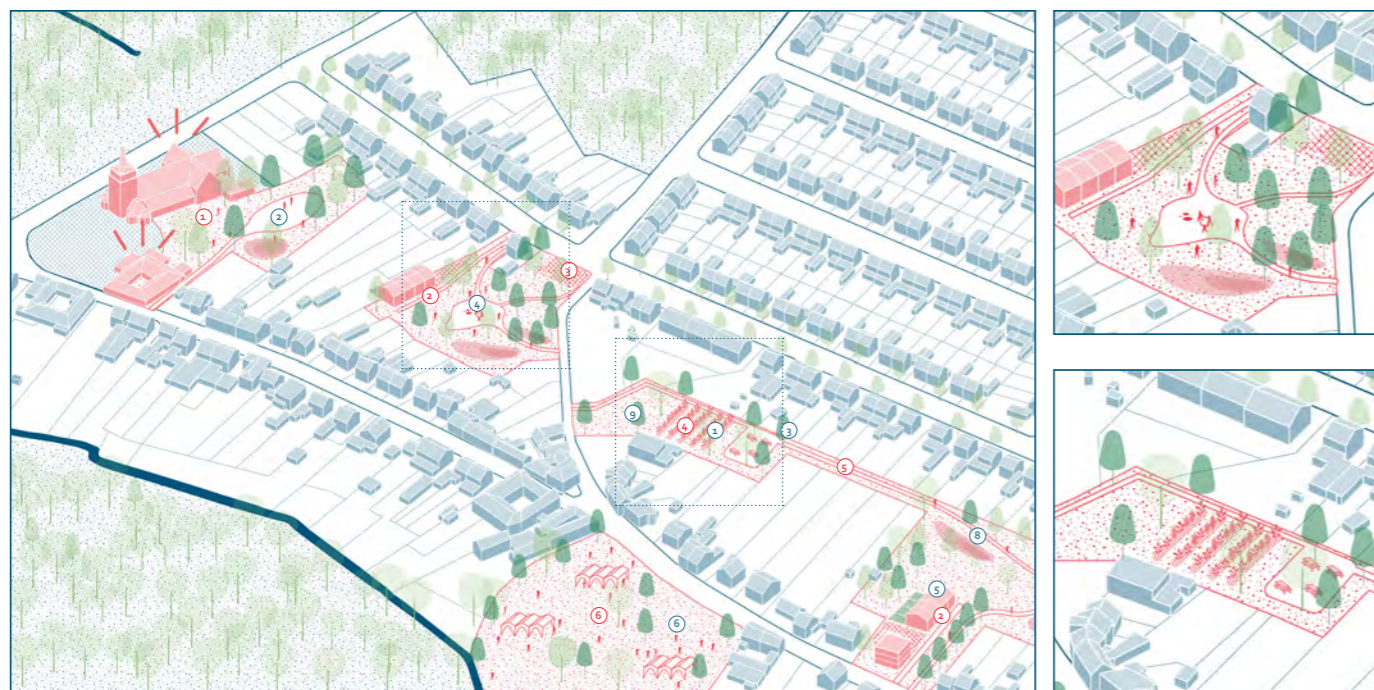
- Aanwezigheid van veel cultuurhistorische gebouwen
- Gekenmerkt door grote binnentuinen
- Groene tussenruimtes inzetten bij het opvangen van water
- Nabij groen landschap



UITDAGINGEN

- Zeer versteende omgeving
- Grote parkeerdruk in de straten
- Straten niet altijd even gebruiksvriendelijk voor ouderen

TOEKOMSTBEELD



Mogelijke toekomstscenario's in het historisch lint

- Cultuurhistorische gebouwen meer ademruimte geven en opladen met groene ontmoetingsruimte
- Bebouwde achter zones transformeren naar nieuwe woningen gekoppeld aan de binnentuinen
- Randparking om de auto te weren uit het straatbeeld alsook uit de groene binnentuinen
- Groene zone inzetten als buurtfunctie zoals wijkuintjes
- Diepe achtertuinen deels inzetten om verbindingen te leggen tussen verschillende groenzones
- Groene zones die aansluiten aan landschappelijke rand open laten en inzetten voor occasionele evenementen



Bevindingen

Wat vindt u van deze toekomstbeelden? Ziet u Elsloo in deze richting evolueren en wat kan er volgens u anders/ beter?

Schrijf het gerust op deze poster of plak een post-it!

tuin --> ontmoetingsplek voor jong en oud
workshops over tuinieren, broodbakken, vlai
info over bijtjes, dieren, etc.

Zijn er bezorgdheden of kansen die volgens u in het verhaal onbeantwoord blijven?

Schrijf het gerust op deze poster of plak een post-it!

Bezorgdheden

dat er teveel gestuurd wordt op krimp en verbruiken om jeugd te trekken/behouden

parkeren oplossen voor verminderen

we hebben hier een tuin --> moestuintjes? (wel niet??)

wel ontmoetingsplekken of niet?

aangepaste architectuur

Onbenutte kansen

kaakstraat Terhagen (parkeerstrook behoud & groen)

V. Mulkenstraat + Poelstraat hebben lange achtertuinen, gescheiden a/d achterzijdes van brandgangen groene stroken van maken met iedere bewoner die klein deel tuin daarvoor aanbiedt

uitzichtsrand a/d oude kerk opwaarderen

blokkendozen bedrijven

wandelpaden realiseren op Scharreberggebied

REFERENTIES



Ambitie 3

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

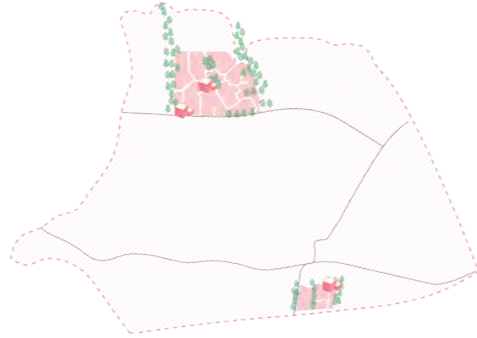
KWALITEIT & UITDAGING

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 verstedend 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.

RICHTING

Eerst en vooral wordt de circulatie van de auto herdacht. Door dit op een strategische manier te doen, kan de kern van deze wijk een veel autoluwer karakter krijgen. Straatprofielen kunnen bijgevolg herdacht worden en meer groen worden ingericht. De aandeel aan parkeerterrein wordt kritisch bekeken en waar mogelijk getransformeerd naar meer betekenisvolle ontmoetingsruimte. Nieuwe ontwikkelingen aan de rand van de wijk kunnen gepaard gaan met kleine parkeerhavens voor bezoekers wat de parkeerdruk vermindert binnenin de wijk. Tot slot kan de transformatie van woningen bijdragen tot meer herkenning en betere doorsteek voor wandelaars en fietsers tussen de verschillende woonerven.

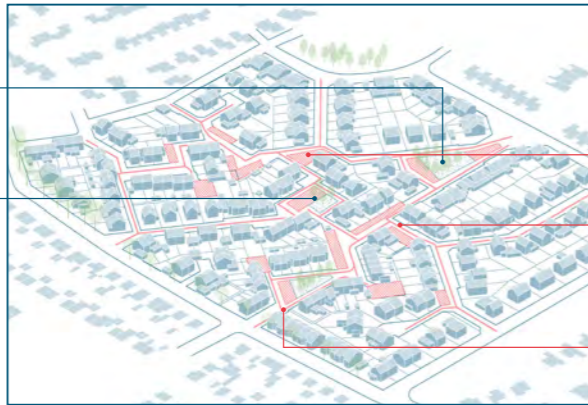


KANSEN EN KNELPUNTEN VANDAAG

KANSEN

Hier en daar een groene tussenruimte met speeltuigen

Groeperingen van woningen geeft een leuke interne sfeer



UITDAGINGEN

Veel versnipperde parkeerplekken over heel de wijk

Een zeer verstedend straatbeeld

Een onleesbaar geheel aan straten en zeer monotone beeldwaarde van gebouwen

TOEKOMSTBEELD



Mogelijke toekomstscenario's in het historisch lint

- 1 Alternatieve circulatie van de auto zorgt voor een autoluwer wijk
- 2 Transformatie van woningen aan rand gaat samen met het voorzien van parkeerhavens
- 3 Nieuwe woonvormen zorgen voor herkenning en meer ruimte voor groen
- 4 Nieuwe en bovenal groene ontmoetingsruimte tussen woonerven
- 5 Woningen maken plaats voor nieuwe wandelroutes
- 6 Straatprofielen worden groener en klimaat adaptief ingericht



Bevindingen

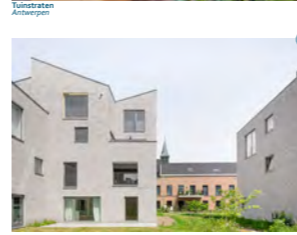
Wat vindt u van deze toekomstbeelden? Ziet u Elsloo in deze richting evolueren en wat kan er volgens u anders/ beter?

Schrijf het gerust op deze poster of plak een post-it!

Post-it notes with various comments:

- vogelbuurt: teveel koopwoningen met te weinig ruimte onoverzichtelijk dode hoeken openen voorzieningen ontmoetingsplek
- prima autoluwe te maken: 1-richtingsverkeer parkeerplekken a/d rand vd wijk daardoor plaats voor groen
- groen karakter pluspunt
- woonerf voorzien van zinkpaaltjes zodat zorgpersoneel tussen erven kunnen rijden
- goed dat er appartementen komen
- eenrichting positief denk dat de buurt/verkeer rustiger wordt
- goed ambitieus plan parkeren buiten de wijk grote uitdaging
- versterking opheffen prima! bestraten vergroeningplichtig maken
- Vogelbuurt is aantrekkelijker en meer leefbaar dan Schuttershof gemakkelijker groen(er) te maken
- Helemaal mee eens
- eigen initiatief bewoners om te vergroenen --> plaats in de voortuin
- wijk is een doolhof
- toekomstbeelden zijn goed --> meer groen
- je komt er alleen als je er moet zijn!
- bezoek opa en oma bij kleinkinderen in kindrijke buurt (loopafstand vanaf auto)
- OV
- Bereikbaarheid Schuttersdreef is slecht
- Schuttersdreef: veel particulier dus wellicht meer commitment!
- heeft iedereen een pp op eigen perceel
- heel ambitieus
- onderhoud groen
- communicatie met huidige bewoners
- draagvlak met omwonenden apart creëren
- er worden meer stenen gelegd in plaats vergroend --> stimuleren met subsidie & tegelwippen
- nu meer groen...? waar bestaand groen/ speelbos is weg gehaald tienduizend euro's weggegooid
- zaterdagbijeenkomst in de wijk zelf
- vergroening in en tussen parkeerplaatsen
- meer woningen voor ouderen in schuttersdreef dicht bij voorzieningen
- meer nuizen voor ouderen
- steekproefgewijs bij inwoners langsgaan
- ... woonvormen voor ouderen (gezamenlijkheid)
- draagvlak halen bij bewoners
- ... wat betalen? waar moeten die mensen wonen?
- ... en zonder dat het nodig is? geen aansturing?
- transformatie/ verbouwen van eengezinswoningen naar ouderenwoningen
- ieder wijkgedeelte heeft eigen ontsluiting voor auto's
- het financiële plaatje
- geen goede investering van maatschappelijk geld (zegt iemand van buiten de wijk)
- aantal parkeerplekken moet voldoende blijven anders worden auto's geparkeerd in andere buurt

REFERENTIES



Ambitie 4

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

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.

RICHTING

We leggen de focus op twee locaties: de omgeving van het Aelserhof en het Dorine Verschureplein.

Het Aelserhof brengt dagelijks veel bezoekers bij elkaar door de vele maatschappelijke voorzieningen. Desondanks biedt de omgeving geen ruimte voor kwaliteitsvolle ontmoetingen. Door de parking, functies te centraliseren en enkele gebouwen te herzien, kan deze plek uitgroeien tot een volwaardige en aangename ontmoetingsplaats die direct te koppeling maakt met de lokale functies.

Het Dorine Verschureplein voldoet vandaag niet aan het potentieel door de grote aanwezigheid van de auto. Door parkeerruimte te integreren in nieuwe gebouwen, kan het plein ten volle zijn rol vervullen als volwaardige ontmoetingsruimte die groener kan worden ingericht. Door het plein ruimer te zien dan zijn eigenlijke oppervlakte vandaag, wordt ook de kerk meer in de verf gezet.



KANSEN EN KNELPUNTEN VANDAAG

KANSEN

Aanwezigheid van functies zoals woonzorgcentrum, dokterspraktijk, school...

Eenvoudig te bereiken van vier kanten

Open ruimte die kan worden ingezet als ontmoetingsruimte

Aanwezigheid van commerciële functies zoals horeca en winkels

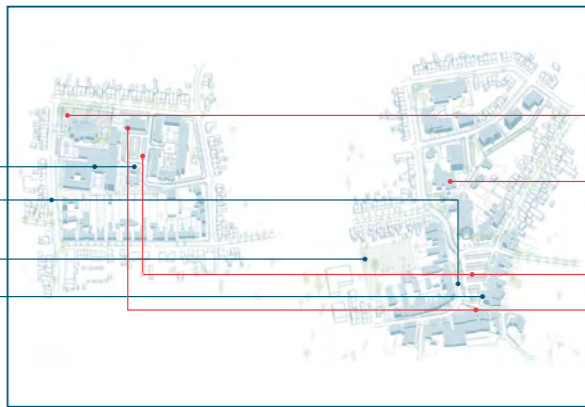
UITDAGINGEN

Veel verharde ruimte

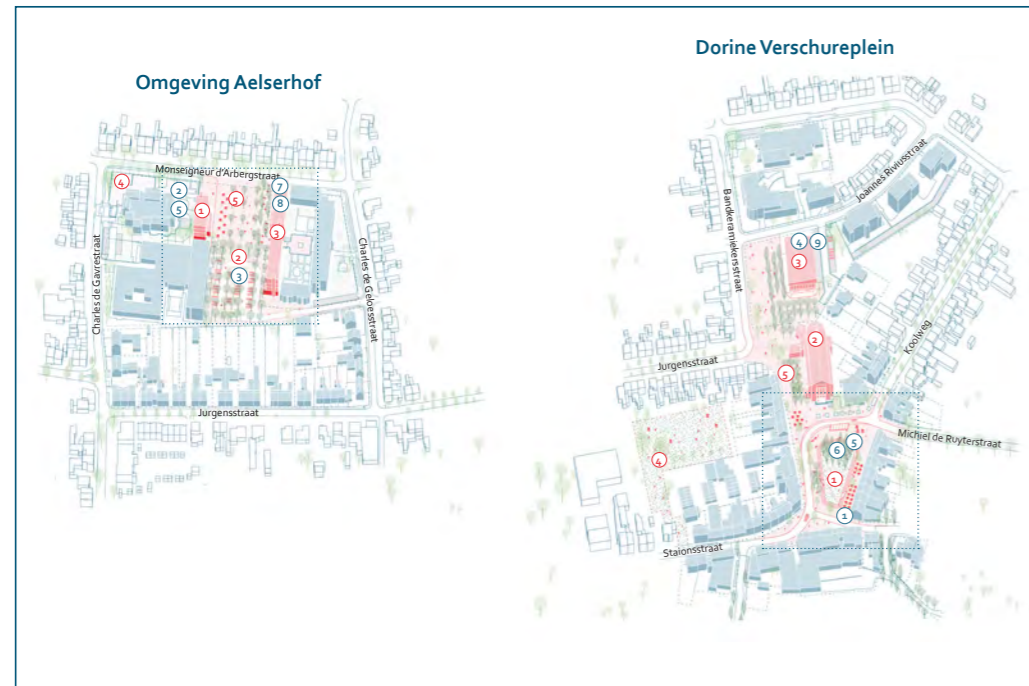
Wat zijn de toekomstperspectieven van sommige functies?

Ruimte tussen functies wordt benut als parking

Gevels zijn weinig open naar de publieke ruimte



TOEKOMSTBEELD



Mogelijke toekomstscenario's omgeving Aelserhof

- 1 Nieuwe woningen met functies in de plinten zoals horeca of recreatie
- 2 Een meer groene parking
- 3 Transformatie van westelijke vleugels van het WZC die inspielen op het centrale plein
- 4 Speelplein van de school ontharden
- 5 Een publieke ontmoetingsruimte tussen functies

Mogelijke toekomstscenario's omgeving Dorine Verschureplein

- 1 Een nieuwe autoluwe, groene en klimaatadaptieve inrichting voor het Dorine Verschureplein
- 2 Publieke ruimte die de kerk meer in het licht zet
- 3 Nieuwe bebouwing voor wonen, recreatie of andere functies met een geïntegreerde parkeerruimte
- 4 Open binnengebieden inzetten als een volwaardige ontmoetingsruimte
- 5 Autowegen reduceren waardoor het plein uitbreidt naar het noorden



Bevindingen

Wat vindt u van deze toekomstbeelden? Ziet u Elsloo in deze richting evolueren en wat kan er volgens u anders/ beter?

Schrijf het gerust op deze poster of plak een post-it!

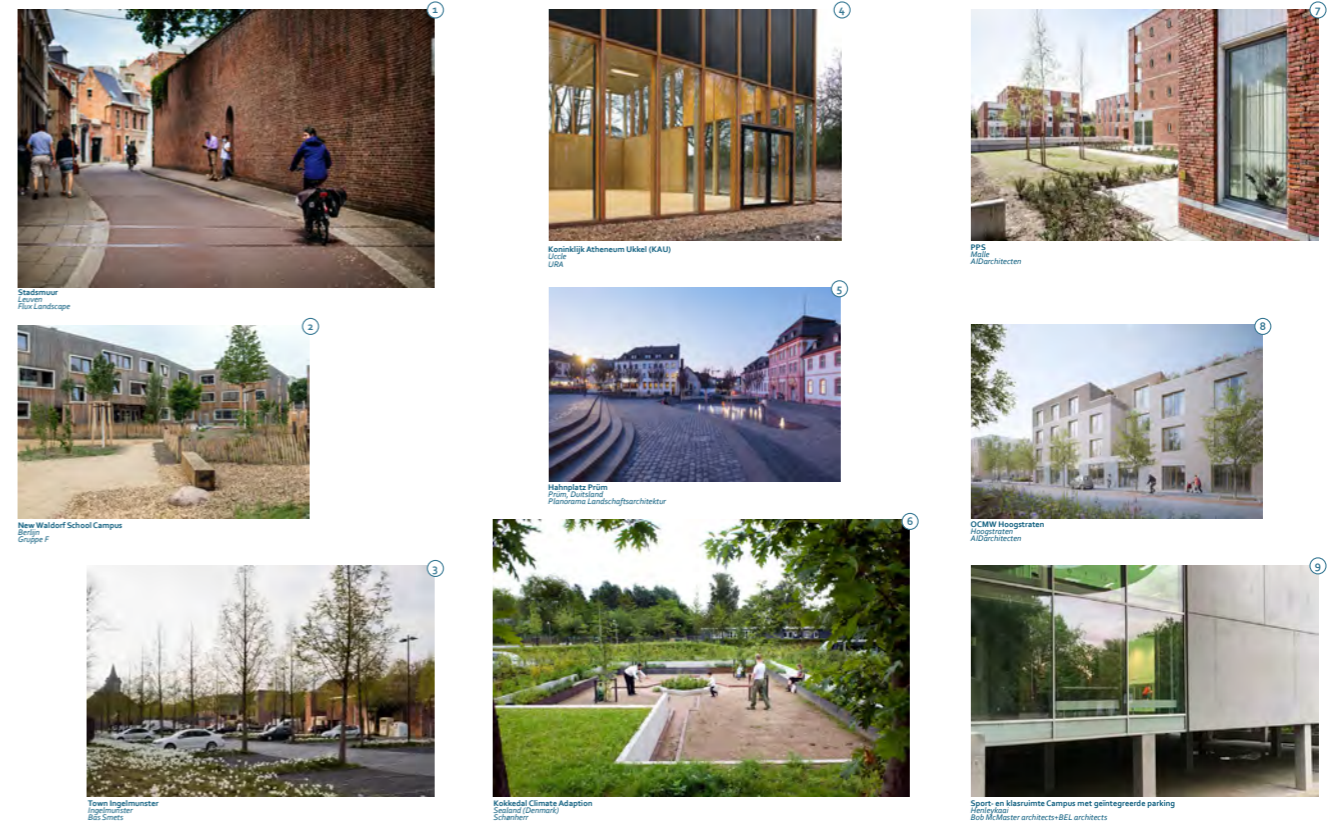


Zijn er bezorgdheden of kansen die volgens u in het verhaal onbeantwoord blijven?

Schrijf het gerust op deze poster of plak een post-it!



REFERENTIES





Gemeente *Stein*

Atelier Romain

Dendermondsesteenweg 50

9000 Gent

+32 (0) 9 233 69 76

info@atelierromain.be

www.atelierromain.be