

Aan de bewoners/gebruikers

Stadhouderslaan 200
Postbus 15
6170 AA Stein
T +31 (0)46 435 93 93
info@gemeentestein.nl
www.gemeentestein.nl

BTW NL 0017.31.105.B.02
KvK 5198 4997 0000
IBAN NL20 BNGH 0285 008 110
BIC BNGH NL2G

Datum: 12 augustus 2021
Uw kenmerk:
Zaaknummer:
Behandeld door: L. Fuchs
Betreft: Ontwikkeling locatie 'De Poolster' Elsloo

Geachte omwonende van de Drossaert Esserstraat te Elsloo,

U ontvangt deze brief omdat wij u eind december 2020 hebben geïnformeerd over de ontwikkelingen op de locatie van de voormalige basisschool De Poolster. Zoals eerder aangegeven bestaat er een woningbehoefte voor senioren en starters in Elsloo.

In de brief van december 2020 werd u de keuze voorgelegd om enerzijds op de hoogte te worden gehouden of anderzijds mee te denken over de ontwikkeling van de toekomstige plannen.

Inmiddels hebben twee digitale avondsessies plaatsgevonden. Bij deze sessies waren een aantal omwonenden aanwezig die zich hadden aangemeld als 'meedenker'. Ook was een afvaardiging van Zuyd Vastgoed en Zaam Wonen aanwezig.

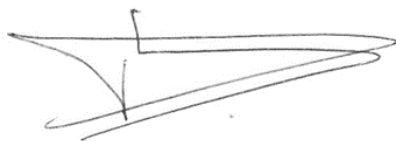
Bijgaand ontvangt u van ons de eerste nieuwsbrief waarin wij u op de hoogte stellen van de ontwikkelingen en laatste stand van zaken.

Wij hopen u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd.

Heeft u naar aanleiding van deze brief verder nog vragen? Stuur dan een e-mail naar Lian.Fuchs@gemeentestein.nl of bel naar 046 - 435 93 34.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Stein,

namens dezen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, elongated shape with a vertical stroke intersecting it.

Wethouder fysieke leefomgeving
dhr. ing. D.M.M. Hendrix

NIEUWSBRIEF 1, 12 augustus 2021

In de eerste sessie d.d. 15-03-2021 zijn de stedenbouwkundige plannen van levensloopbestendige woningen gepresenteerd. De gepresenteerde plannen zijn tot stand gekomen na stedenbouwkundig onderzoek door Pouderoyen – Tonnaer. Hierbij zijn verschillende bouwvormen waaronder ook appartementen onderzocht. In samenspraak met de betrokken partners is gekomen tot vier modellen van grondgebonden en levensloopbestendige woningen waarbij tussen de 18 en 24 woningen voorzien zijn, te verdelen in huur- en koopwoningen.

In de uitwerking van de modellen zijn een aantal uitgangspunten in acht genomen:

- Het behoud van het maximaal aantal bomen.
- Het oplossen van het parkeren in het plangebied zonder extra parkeerbelasting in de omliggende straten.
- Het behoud van de speelvoorzieningen.
- Het voldoen aan de woningbouwopgave van de gemeente Stein. Het bouwen van levensloop bestendige koop – en huurwoningen.

Tijdens de presentatie hebben de aanwezige 'meedenkers' zinvolle opmerkingen en aandachtspunten ingebracht. De presentatie werd kritisch beoordeeld waarbij de belangrijkste aandachtspunten waren:

- Parkeren voor bewoners en bezoekers oplossen in het plangebied en extra parkeerdruk in de Dross. Essersstraat voorkomen.
- Het evenredig verdelen van de woningen over de drie aangrenzende straten.
- Wat wordt de afstand van de huidige woningen tot aan de nieuwe bebouwing?
- Een veilige verkeerstechnische oplossing rondom de speelvoorziening.
- Het behouden van privacy.

Met bovenstaande uitgangspunten en aangedragen opmerkingen is een voorkeur uitgesproken voor twee modellen. Naar aanleiding van de eerste digitale avondsessie heeft een tweede sessie plaatsgevonden op 21 april 2021. De opgemerkte aandachtspunten zijn verwerkt en werden wederom toegelicht middels een presentatie. Na uitleg en discussie over de twee voorkeursmodellen werd door de meerderheid een voorkeur uitgesproken voor model 4. Dit model sluit het best aan bij de reeds aangedragen aandachtspunten tijdens de twee presentaties:

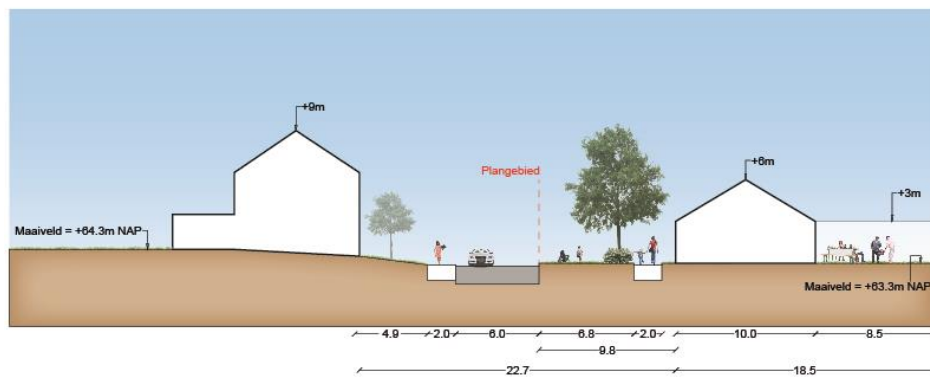
- Het parkeren van de bewoners en bezoekers wordt volledig in het plan voorzien. De parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers zijn aan de achterzijde van de woningen voorzien zodat deze vrijwel niet in het zicht komen van de omwonenden.
- De gevels van de huurwoningen aan de Dross. Essersstraat worden verspringend uitgevoerd om een speels karakter te creëren, de hoekwoningen krijgen een gedraaide kap.
- De doorsnede over de Dross. Essersstraat laat zien dat de nieuwe woningen op geruime afstand van de huidige woningen komen. Door het behoud van de bomenrij wordt de inkijk

geminimaliseerd. Ook liggen de bestaande woningen ruim een meter hoger ten opzichte van de nieuwe woningen.

- In samenspraak met de gemeente zullen gepaste voorzieningen worden getroffen om de verkeerssituatie rondom de speeltuin te waarborgen.



Situatie voorkeursmodel (4)



Doorsnede Dross, Essersstraat



Vanuit Dross. Saldenstraat



Vanuit Dross. Essersstraat



Vogelvluchtperspectief

De aangepaste plannen zullen worden gebruikt voor het ontwerp ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging. Verder zullen de stedenbouwkundige plannen uitgewerkt worden ten behoeve van een omgevingsvergunningaanvraag. Hierbij is afgesproken dat alvorens de omgevingsvergunning aangevraagd wordt de architectonische plannen opnieuw voorgesteld worden aan de omwonenden. Hiervoor kunt u medio 2022 een uitnodiging verwachten.

De volgende stappen en procedure worden vervolgens verwacht (onder voorbehoud):

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Opstarten en indienen bestemmingsplanwijziging | Derde kwartaal 2021 |
| 2. Aanvraag Omgevingsvergunning | Eerste kwartaal 2022 |
| 3. Planvoorbereiding en start verkoop | Derde kwartaal 2022 |
| 4. Start bouw en voorverkoop | Eerste kwartaal 2023 |
| 5. Verwachte oplevering | Eerste helft 2024 |