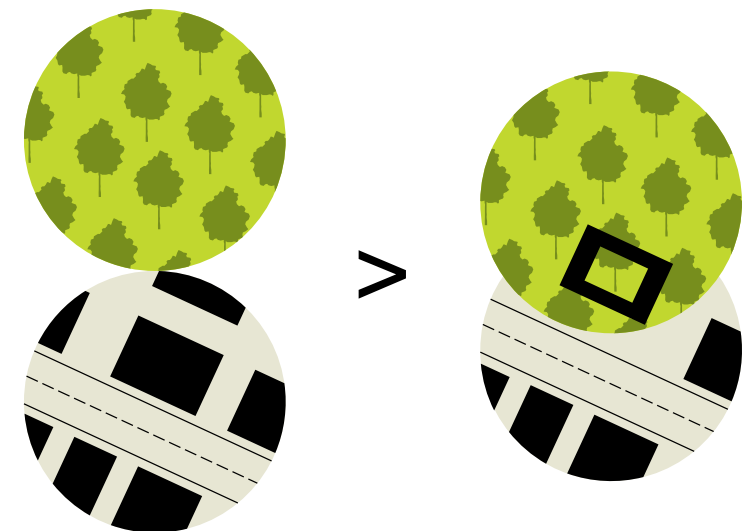




**OPEN OPROEP 1803 | DE STUDIEOPDRACHT VOOR DE OPMAAK VAN
EEN STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN VOOR SITE KATTENBERG-
REGINA MUNDI EN DEELOPDRACHTEN ARCHITECTUUR, OPMAAK RUP
EN SUPERVISIE TE GENK | 3 MAART 2011.**

SITUERING 4 | HISTORIEK 7 |
ANALYSE 11 | VISIE 25 | CON-
CEPT 33 | MASTERPLAN 37 |
DUURZAAMHEID 57 | IMPL-
EMENTATIE 59.

SITUERING /

Genk heeft de versterking van de stadskern als een belangrijke prioriteit opgenomen in de ontwikkelingsstrategie voor de stad. Ze opteert daarbij voor functies die zorgen voor een toename van de dynamiek en de levendigheid van het stadscentrum en voor functies die bijdragen aan de bovenregionale taakstelling van de stad.

Een belangrijke strategische site in de stadskern die ruimte biedt voor deze ambitie is de site Katteberg-Regina Mundi. Het uitgangspunt is de site te ontwikkelen rond activiteiten die:

- > de stedelijkheid en de belevingswaarde van de stadsstrip versterken;
- > nieuwe complementaire functies aan de stadsstrip toevoegen;
- > een hoge publieke wervingsgraad hebben, ook 's avonds en in het weekend;
- > combineerbaar zijn met de omliggende woonomgeving.

Dienaangaande dient onderzoek verricht te worden naar:

- > de manier waarop de site kan opgenomen worden in het

weefsel van het stadscentrum;

- > de manier waarop de site ruimtelijk functioneel in de dynamiek van het stadscentrum kan geplaatst worden;
- > de intrinsieke landschappelijke kwaliteiten van de site en hoe deze verankerd kunnen worden en meerwaarde kunnen bieden aan het stadscentrum;
- > de gewenste beeldwaarde van de architecturale omgeving, in aansluiting bij het stadscentrum;
- > de gewenste belevings- en beeldwaarde van de onbebouwde ruimte en naar de meerwaarde die deze publieke ruimte kan bieden in het centrum.

De stad stelt terecht dat het stedenbouwkundig ontwerp aanknopingspunten dient te zoeken in de ruimere omgeving. Zo wordt ondermeer verwezen naar het leggen van een link in de richting van de nieuwe ontwikkelingen in de residentiële omgeving van Zonneweelde, en diens omliggende bosstructuur.

Daarnaast wordt gewezen op het geomorfologisch belang van de steilrand - waarop de site gelegen is - voor de historische groei van de stad. De wens wordt uitgedrukt om deze steilrand

zo weinig mogelijk te bebouwen, zichtrelaties te behouden en een open toegankelijkheid te creëren.

De ambitie van Genk, en de zeer specifieke positie en condities van de site, brengen een aantal pertinente vragen naar voor. Deze gaan voor ons naar de essentie van de opgave, en hebben als denkkader gefungeerd bij de visie- en conceptontwikkeling van het masterplan.

- > Heeft Genk één of meerdere centra, en welke keuze dient hierin gemaakt te worden in functie van de verdere programmatische, functionele en ruimtelijke ontwikkeling van de stad?;
- > Behoort de site tot de stadsstrip?;
- > Als de stadsstrip hét centrum van Genk is, dient de site dan opgenomen te worden tot het weefsel van dit centrum?;
- > Wat is de rol van de steilrand in de toekomstige ontwikkeling van de stad?

De historiek en analyse die op deze paragraaf volgen gaan dieper op deze vragen in, en leggen hun verwevenheid met de site en diens toekomstige ontwikkeling bloot.



HISTORIEK /

In deze paragraaf gaan we beknopt in op de ruimtelijke en programmatische aspecten van de historische groei van Genk.

We spitsen ons daarbij in hoofdzaak toe op de mate waarin de steilrand en het dal van de vallei met mekaar wedijverden voor een positie als hoofddrager van stedelijke structuur en activiteit.

historiek /

FERRARIS KAART 1777/

Op deze kaart is duidelijk te zien dat de Groteweg reeds bestond en dat het centrum van Genk zich rond de parochiekerk ontwikkelde, op de zuidelijke steilrand. De natte gronden in de vallei werden - gezien het overstromingsgevaar - vermeden voor bebouwing en behoorden tot het landbouwareaal van de parochie.



VAN DER MAELEN KAART 1836/

In 1836 was de situatie in essentie niet veranderd. De Groteweg blijft de belangrijkste ontsluitingsweg voor Genk. Het bebouwd areaal van de parochie is vrijwel even groot gebleven en bevindt zich dus nog steeds vrijwel volledig op de zuidelijke steilrand.

In deze periode was de site Katteberg-Regina Mundi reeds bebouwd met een omsloten kloosterstructuur. Diens positie medieerde op dat moment reeds sterk tussen een ligging aan de kern van de parochie en een positie in het open landschap.

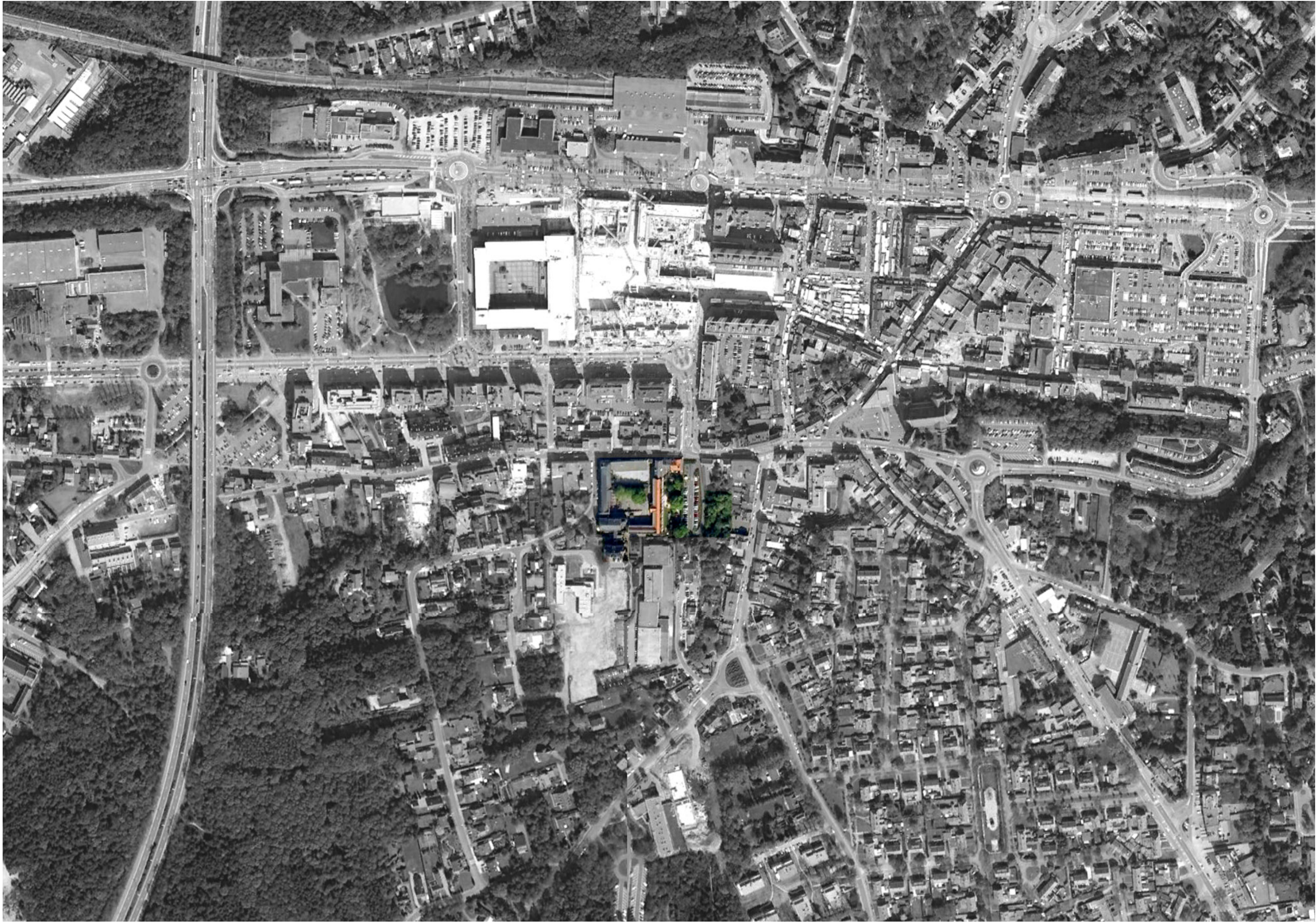


TOPOGRAFISCHE KAART 1938 /

100 jaar later is de situatie geheel veranderd. Met de komst van de mijnindustrie wordt de regionale infrastructuur aangelegd. Deze kiest de kortste weg en situeert zich in de vallei. Ze zal daar - in de vorm van de stadsstrip - de drager worden van de snelle expansie van Genk. De komst van de mijningenieurs lijkt een preferentie met zich mee te brengen voor de technologie van het droogpompen van de natte gronden, versus de logica van het bouwen op de hoger gelegen steilrand.

Rond de mijngebieden ontstaan verdichte woongebieden met een sterk uitgebouwd voorzieningenapparaat. Het poly-nucleaire Genk ziet daarmee het licht.





ANALYSE /

In deze paragraaf doen we een eerste analyse van de site en diens ruimere omgeving. We spitsen ons daarbij toe op de topografie, de morfologie, de infrastructuur en de perceelsstructuur. Deze thema's - dewelke een aantal essentiële kenmerken van de site blootleggen - worden telkens tegen het licht gehouden op macro-, meso- en microschaal.

De analyse wordt afgerond met een lezing van de bestaande gebouwen en een advies ten aanzien van de keuze voor behoud of sloop.

De analyse scherpt de definiëring van de specifieke condities van Genk en de site aan, en formuleert daarnaast ruimtelijke doelstellingen. Deze zijn de basis voor de visie- en conceptvorming van het masterplan.

topografie /

MACRO /

Op macroschaal is zeer duidelijk de valleistructuur te zien waarbinnen Genk zich ontwikkeld heeft. Daarbij valt op dat de site zich aan de rand van een plateau bevindt.

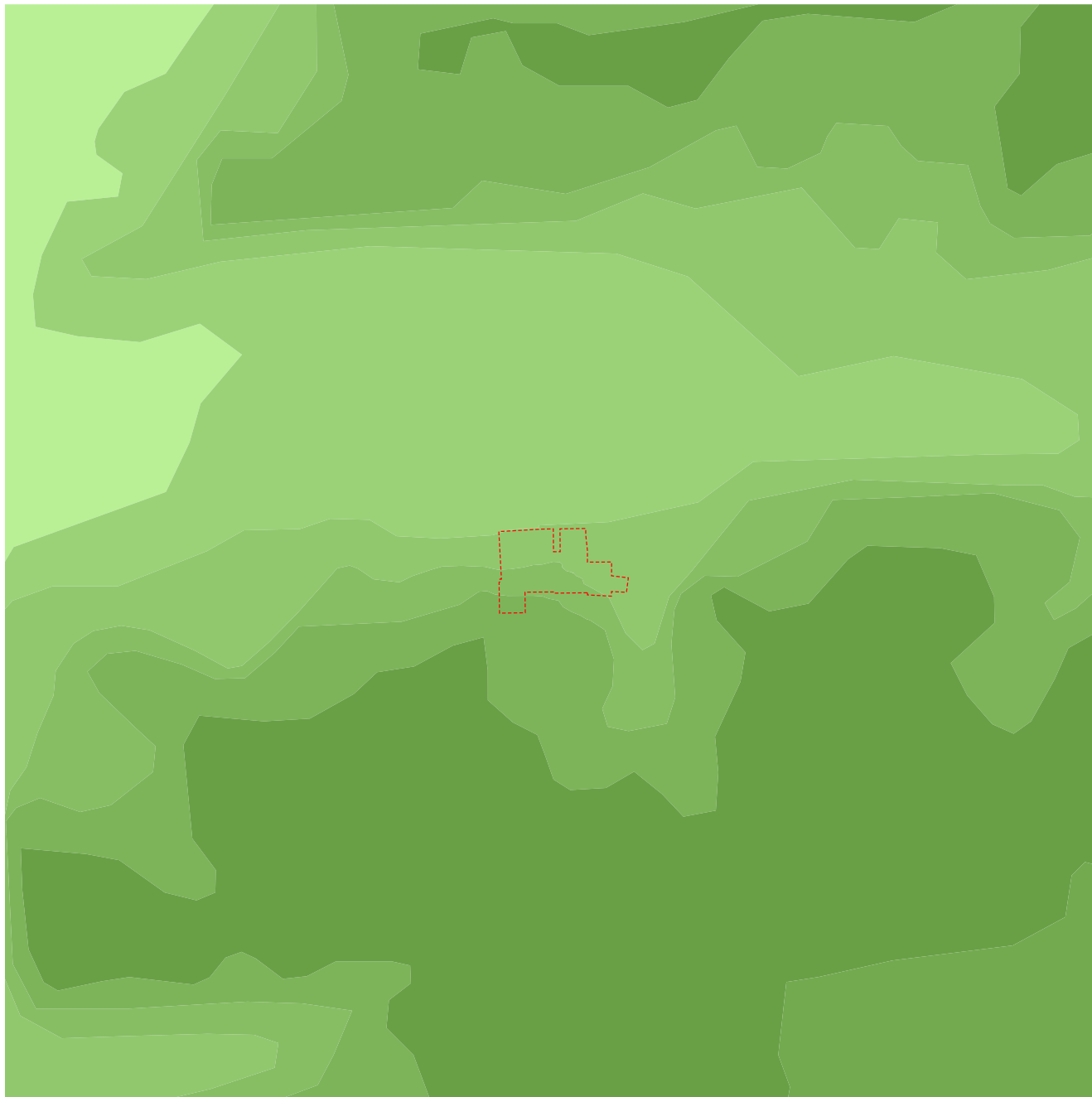
Doelstelling 1:

De toekomstige ontwikkeling van de site dient maximaal in te zetten op de beleving van de topografie, en de structurering van de ruimte middels deze topografie.



MESO /

Op mesoschaal wordt duidelijk dat de site zich aan de samenvloeiing van twee valleien bevindt. Deze zijn beide van oudsher de drager van verkeersinfrastructuur. Het historische centrum van Genk bevindt zich op deze samenvloeiing.



MICRO /

Er zijn twee topografische kenmerken op microschaal:

De site bevindt zich duidelijk op het steilste deel van de steilrand. Binnen de site wordt een hoogteverschil van vrijwel 8.0 meter opgenomen.

Door de positie aan de samenvloeiing van twee valleien vertoont de topografie een verdraaiing in noordoostelijke richting. Hierdoor ontstaat een vrijwel natuurlijke verbinding tussen het kloostergebouw en het aanliggende open landschap, en de aansluiting met de stadsstrip via de Berglaan.



morfologie /

Doelstelling 2:

Alle - overigens zeer kwalitatieve - inspanningen in de stadsstrip ten spijt, gaat Genk tot op vandaag door met de vervollediging van haar poly-nucleaire structuur. De ontwikkeling van C-mine, de voorziene faciliteiten bij het Wetenschapspark Waterschei en bij het voetbalstadion van Racing Genk, zijn in wezen centrumstedelijke functies die buiten de stadsstrip ontwikkeld worden.

Wij zien hier geen graten in. Integendeel: wij geloven dat Genk resoluut voor de verdere ontwikkeling van de poly-nucleaire structuur moet kiezen. Versus de traditionele concentrische stad - verstoken van enig contact met het omliggende landschap - liggen hier immers enorme mogelijkheden voor de ontwikkeling van een open en duurzame 21ste eeuwse stadsstructuur, met een landschappelijke belevingswaarde tot diep in het stadswefsel en een sterke biodiversiteit.

De ontwikkeling van de site Katteberg-Regina Mundi dient deze keuze mee duidelijk te stellen en vorm te geven.

MACRO /

Door de poly-nucleaire ontwikkeling van Genk heeft het kernstadweefsel zich beperkt tot de vallei. Het plateau is ontwikkeld met een perifeer weefsel in de vorm van open verkavelingsstructuren. Dit perifeer weefsel - vaak nog voorzien van aaneengesloten publieke landschapsruimten - sluit daarmee zeer nauw aan op de stadsstrip.

In vergelijk met de traditionele Vlaamse concentrische stad verkeert Genk daarmee in de mogelijkheid om een nauw contact met het aanliggende landschap te bewaren en verder te onderbouwen in functie van de versterking van biodiversiteit tot in de stadsstrip.



MESO /

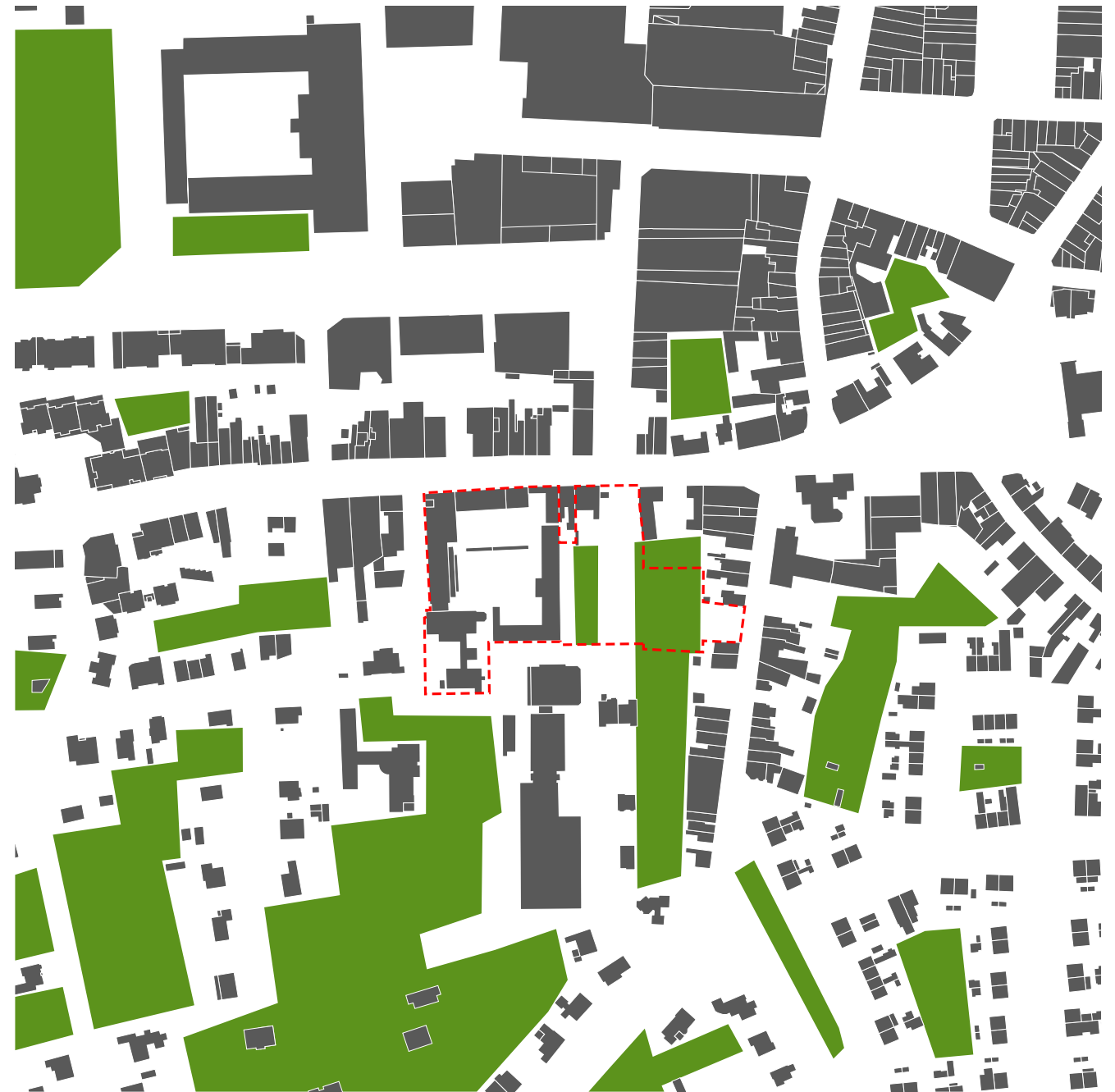
Op mesoschaal wordt duidelijk hoe beperkt in oppervlak het areaal van de stadsstrip is, en hoe snel deze omslaat in een perifere weefsel. Het feit dat de morfologie van de stadsstrip in hoofdzaak bestaat uit 'slabs' en autonome gebouwen - en niet uit de traditionele bouwblokken met grondgebonden rijwoningen - en het perifere weefsel meteen uit vrijstaande woningen is opgebouwd, maakt deze schaalsprong des te groter. De site ligt letterlijk op dit omslagpunt.



MICRO /

De beleving van de site wordt sterk gekenmerkt door haar ligging op de schaalsprong van de structuur van de stadsstrip naar het perifere weefsel op het plateau. Aan de noordelijke zijde wordt de lezing van de site beïnvloed door de hoogbouw langs de Dieplaan. Aan de oostelijke en zuidelijke zijde wordt de lezing bepaald door de schaal van kleine individuele kavels en - vaak vrijstaande - eensgezinswoningen. Aan de zuidelijke zijde loopt de open landschapsstructuur tot tegen de gebouwen van de bestaande school aan.

Het valt daarbij op dat zich rond de Grotestraat en de Nieuwstraat ooit de aanzet tot een traditioneel bouwblok heeft voorgedaan. Deze ontwikkelings is ingehaald door de poly-nucleaire groei van Genk: de periferie is het bouwblok binnen gestroomd.



infrastructuur /

MACRO /

Op macroschaal zijn beide richtingen in de infrastructuur - de historische die de vallei op specifieke plekken kruist, en de meer recente die de vallei volgt - nog aanwezig.

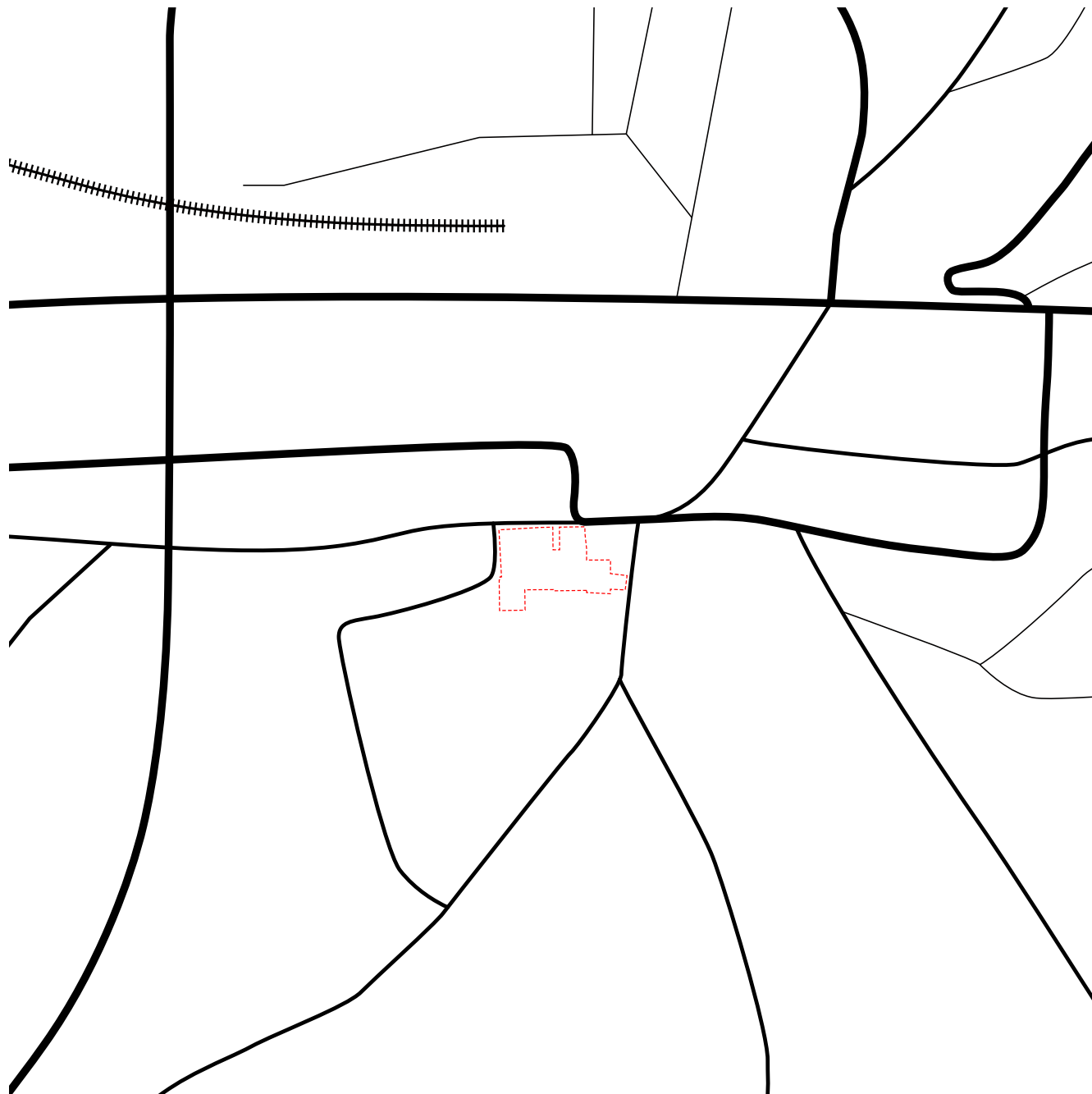
Doelstelling 3:

Gelegen op het raakvlak van de dominante oost-west infrastructuur - de drager van het 'harde en snelle' Genk - en de meer kleinschalige en vaak ook informele infrastructuur in het perifere weefsel - het 'zachte en trage Genk', bevindt de site zich in een uitgelezen positie om beide te verbinden en tegelijkertijd hun onderlinge contrasten uit te spelen.



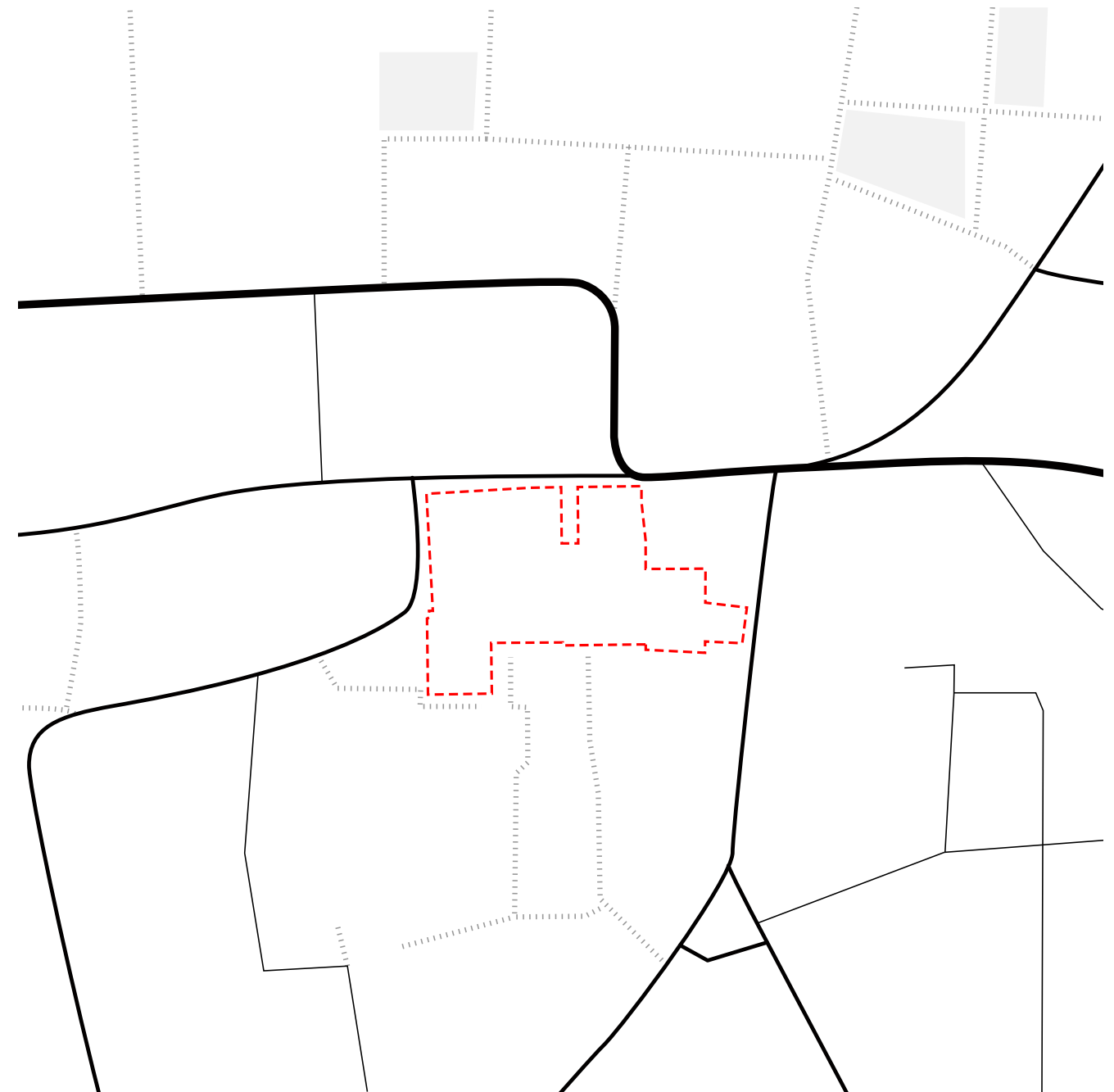
MESO /

Meer inzoomend komt de dominantie van de oost-west georiënteerde hoofdinfrastructuur naar boven drijven. Deze bestaat uit verschillende parallelle wegen die samengebundeld liggen in de vallei. De wegen die vanop het plateau komen, dwarsen hiermee. De site ligt op het raakvlak van beide richtingen.



MICRO /

Op microschaal worden ook de meer informele en zeer lokale verbindingen zichtbaar. In zuidelijke richting verbinden deze de site vandaag reeds met het perifere weefsel en de open landschappelijke structuur. Mits verdere uitbouw van deze verbindingen kunnen hier nog bijkomende relaties - zoals bijvoorbeeld tot Zonneweelde - gelegd worden.



perceelstructuur /

MACRO /

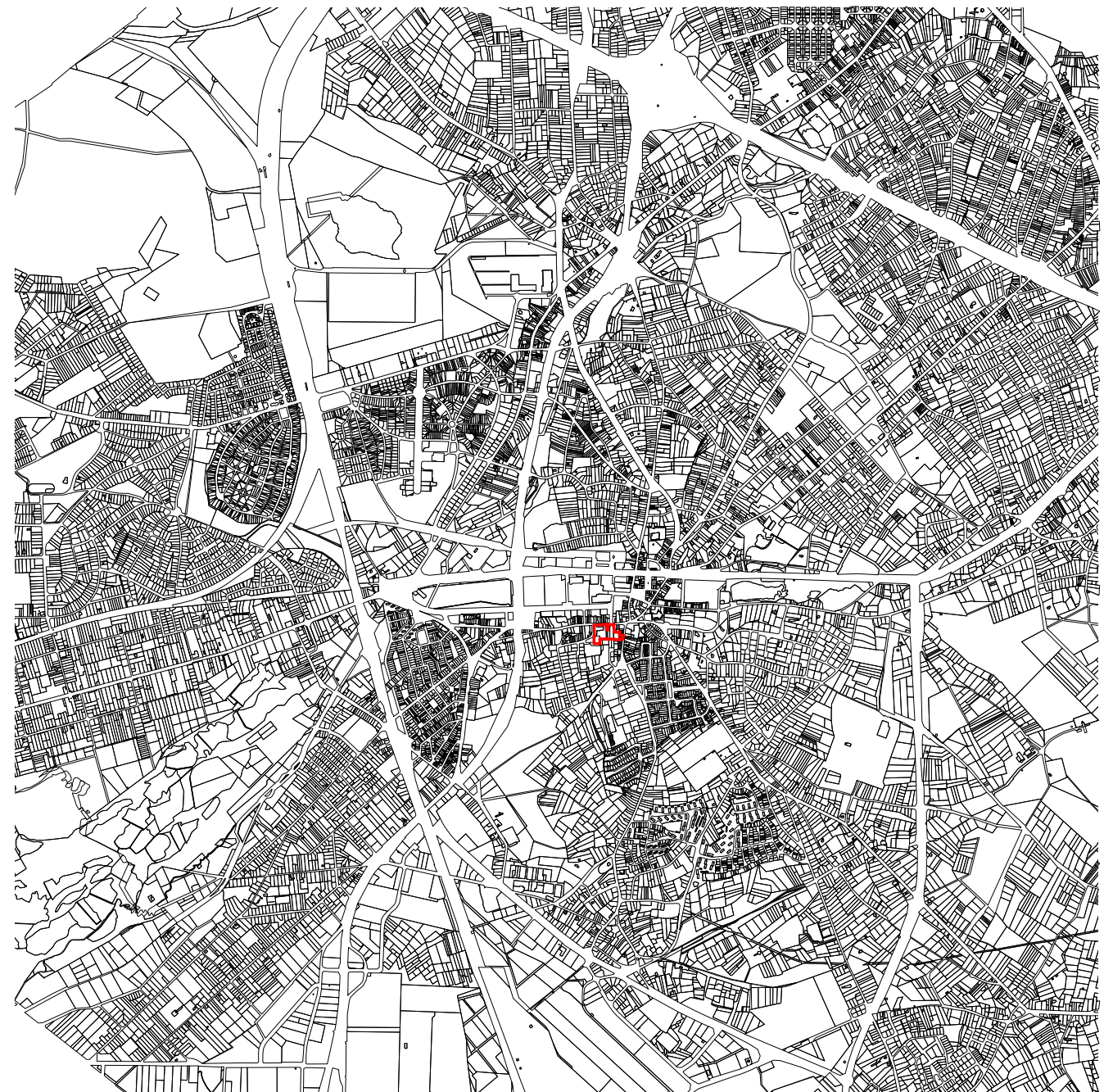
Zoals zeer vaak het geval is in een sterk geaccidenteerde topografie, is ook de perceelsstructuur van Genk zeer geaccidenteerd. Er spelen verschillen in perceelsgrootte en in de richting van de percelen.

Typisch komen de grootste percelen in de vallei en op de plateaus voor; en liggen de percelen in de vallei haaks op het dal, terwijl ze op de hellingen parallel met de hoogtelijnen liggen. Dit laatste is te verklaren doordat ze daardoor makkelijker de hoogteverschillen kunnen opnemen en haaks op de hoofdwegen liggen die de vallei kruisen.

Doelstelling 4:

De ontwikkeling op de site dient in staat te zijn om de verschillende perceelstructuren en -richtingen in zich op te nemen, en daardoor structuur te verlenen aan de huidige chaotische context.

Tegelijkertijd is deze context een rechtstreeks gevolg van de topografie en de historie van Genk. Het is haar realiteit. Dit verleent ze een waarde en een bestaansreden. De ontwikkeling op de site dient een respectvolle invulling van deze realiteit te zijn.



MESO /

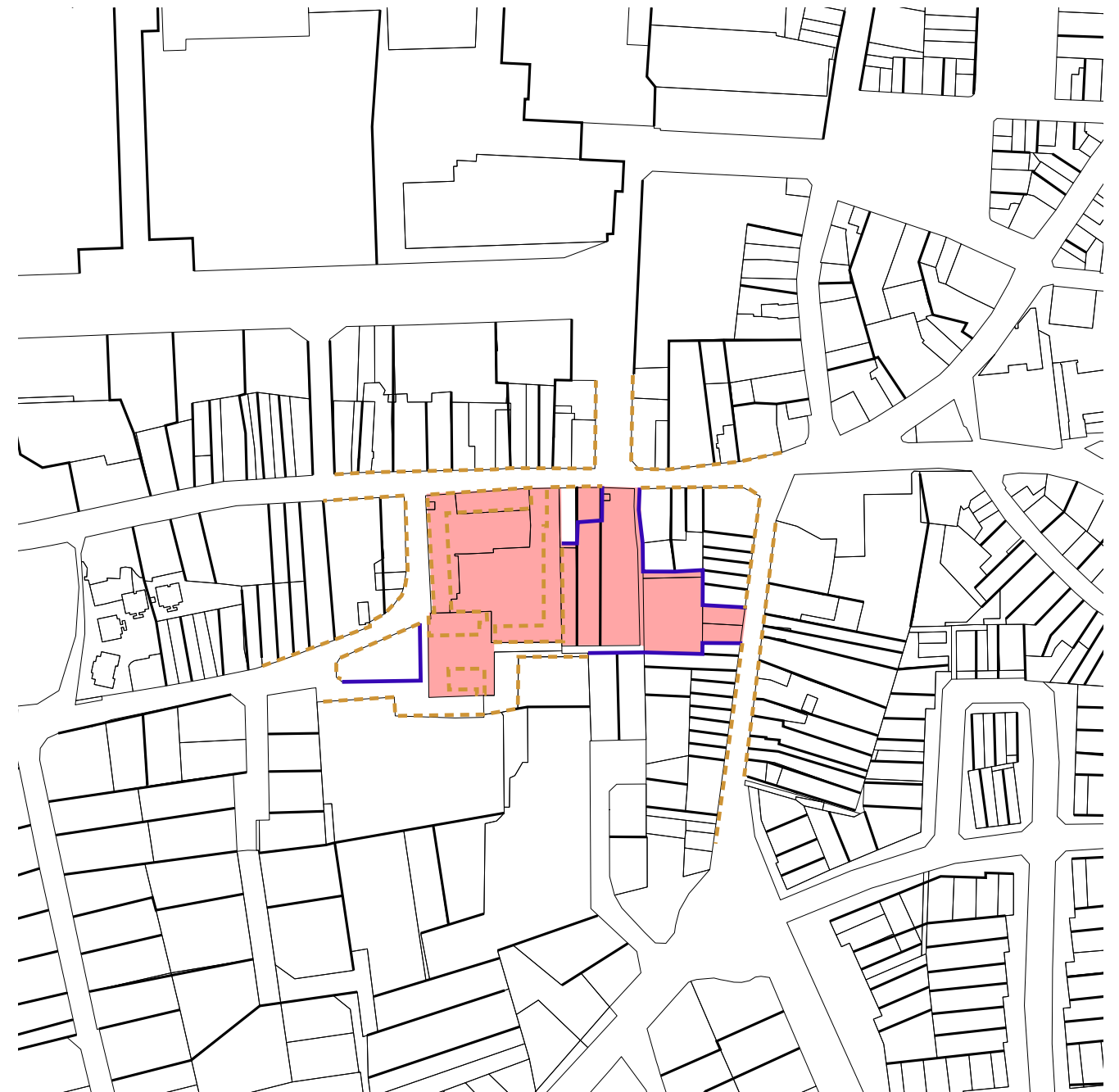
Op mesoschaal blijkt dat de hiervoor beschreven logica zeker opgaat in de onmiddellijke omgeving van de site. Opnieuw ligt deze op een omslagpunt: ditmaal betreft het een sprong naar een iets ruimere perceelsgrootte, en een omslag in de richting van de percelen.



MICRO /

Deze omslag brengt ook met zich mee dat achterkanten van percelen herhaaldelijk in conflict komen met de voorkanten van percelen. Aan de zuidelijke zijde wisselen beide mekaar zelfs in dezelfde lijn af.

Het is zeer interessant om vast te stellen dat de bebouwingsvorm van de huidige school door haar alzijdige kwaliteit zeer goed in staat is om hier enigszins rust in te brengen.



de bestaande gebouwen /

De stad Genk wenst als belangrijkste programma een kunstacademie en ondersteunende functies te realiseren op de site. Gezien de positie van de bestaande schoolgebouwen is het - bij behoud - aangewezen hier de academie en ondersteunend programma in onder te brengen. De resterende open ruimte is ons inziens te klein, en qua omliggende condities tevens weinig geschikt, om de academie op te ontwikkelen. De afweging tussen behoud en sloop werd dan ook gemaakt op basis van de geschiktheid van de bestaande gebouwen voor de huisvesting van de academie.

Energetisch gezien is het moeilijk om het huidige gebouw volledig conform de energieprestatieregelgeving te renoveren. Het schoolgebouw moet bvb. voldoen aan een globaal E-peil E70 en er worden voor de verschillende schildelen minimale warmteweerstanden vereist. De gevels kunnen nageïsoleerd worden of voorzien worden van een nieuwe geïsoleerde gevelbekleding. Bij naïsoleren zullen er echter onvermijdelijk koudebruggen optreden. Bij een nieuwe gevelbekleding wordt het oorspronkelijke uitzicht erg beïnvloed. De huidige comfortnormen zullen maar met grote moeite tot zelfs niet gehaald kunnen worden. Bouwfysisch zullen er ook verschillende aandachtspunten optreden die kunnen vermeden worden met een nieuwbouw.

De huidige structuur van het gebouw laat een flexibele ruimte-indeling enigszins toe, maar legt tevens een niet te onderschatten aantal beperkingen op. Enerzijds is het zeer moeilijk om de nieuwe functies voor een academie hierin op een flexibele, goed werkbaar en comfortabele manier in te passen. Wil men in een academie een zo breed mogelijk gamma van functies en kunstvormen aanbieden, dan zijn vooral grote (8 à 10m breed en 15 à 20m diep) en voldoende hoge ruimtes (min. 4 à 5m) nodig met voldoende lichtinval. Op een eventuele studiezaal na zullen weinig van de huidige lokalen aan deze ruimtelijke eisen voldoen.

Uiteraard kan men er aan denken om meerdere klaslokalen met elkaar te verbinden door de scheidingsmuren ertussen te verwijderen. Dit zal echter steeds gepaard gaan met zware en dure opvangconstructies die de scheidingsmuren moeten vervangen. Daarenboven moet er rekening mee gehouden worden dat door het wijzigen van de bovengrondse structuur ook de manier waarop de belastingen overgedragen worden naar de funderingen gewijzigd wordt. Bijgevolg zullen er ook hier bijkomende maatregelen genomen zullen moeten worden.

Moderne installaties kunnen moeilijk ingepast worden in de bestaande structuur. Wanneer bijvoorbeeld de mogelijkheid geboden moet worden om grotere kunstwerken te realiseren die binnen het gebouw, maar ook naar buiten toe, verplaatst moeten kunnen worden, dan dient de structuur hierop voorzien te worden. We denken dan bijvoorbeeld aan ophangmogelijkheden voor takels of belastingen door hefvoertuigen. Het is weinig waarschijnlijk dat de huidige gebouwen op deze belastingseisen voorzien zijn. Voor de oudste gebouwen kan men nu al stellen dat dit absoluut niet het geval zal zijn.

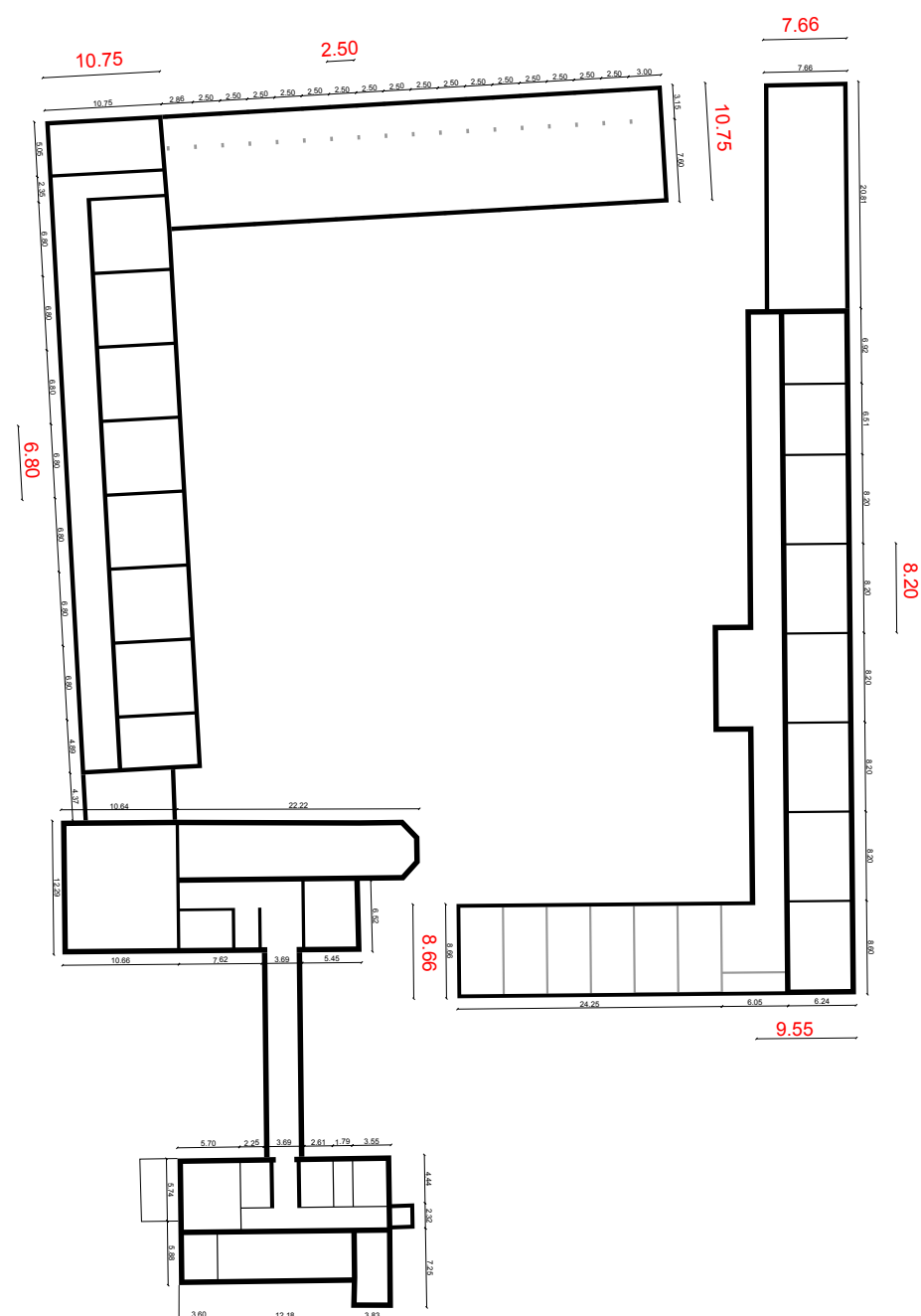
De inpassing van hedendaagse technieken zal de ruimtelijke flexibiliteit verdere beperkingen opleggen, evenzo zijn de mogelijkheden om te voldoen aan de hedendaagse vraag en mogelijkheden beperkt. Op de volgende bladzijden wordt middels een beeldvergelijk het verschil aangegeven tussen het huidige uitrustingsniveau van de schoolgebouwen, en een goed uitgeruste hedendaagse kunstacademie met uitstraling.

De bestaande gebouwen hebben reeds een ouderdom van minimum 50 jaar. De aanwezige materialen, waaronder eveneens ruwbouwstructuur, dakstructuur,... zijn reeds beperkt tot sterk verouderd, noch voldoen ze aan eisen gesteld in de heden geldende wetgevingen en gehanteerde normen. Bij een grondige renovatie zullen tal van materialen aangepast moeten worden, wat naar onze ervaring zal leiden tot een bouwkost die minimaal even hoog is als die van nieuwbouw.

DE MAATVOERING EN STRUCTUUR /

Op het meest recente gebouw na, worden de bestaande schoolgebouwen gekenmerkt door hun geringe diepte en relatief kleine structuurmaten. De structuur bestaat in hoofdzaak uit massiefbouw en heeft dus een eerder geringe aanpasbaarheid. Het merendeel van de gevels is oost en west georiënteerd.

Het meest specifieke gebouw in structuur - het oude kloostergebouw -, is in onze ogen ook vanuit erfgoedkundig standpunt het meest interessant.



DE OMGANG MET DE TOPOGRAFIE /

De huidige schoolgebouwen gaan slechts in zeer geringe mate om met de topografie. Op het gebouw in de Steeneikstraat na, maakt geen enkel gebouw de topografie zichtbaar of beleefbaar. In wezen neutraliseert de huidige bebouwingsvorm de beleving en inzetbaarheid van de topografie als geheel.









VISIE /

Zoals reeds aangegeven in de analyse denken wij dat de stad Genk resoluut de mogelijkheden van haar poly-nucleaire structuur dient te benutten teneinde een duurzame stedelijke structuur uit te bouwen waarin ruimte wordt gemaakt voor een dynamische landschappelijke beleving en een verdere versterking van de biodiversiteit.

Beide elementen behoren tot de vele uitdagingen voor de Europese traditionele stad in de 21ste eeuw. Genk zou - mede door haar abrupt versnelde groei met de komst van de mijnindustrie - nu een koploper kunnen worden in het vinden van innovatieve antwoorden op deze uitdagingen. Haar 'gespreide identiteit' - die wellicht lange tijd als een nadeel werd beschouwd - kan in de toekomst haar grote sterkte worden.

Mede door haar ligging, en door de hiervoor beschreven condities op en rond de site Kattenberg-Regina Mundi, kan deze site ingezet worden om de hernieuwde relatie tot het aanliggende landschap en de periferie aan te gaan en gestalte te geven.

Dit heeft gevolgen voor de vereiste identiteit van de site, en voor de programmatie van de site.

identiteit /

ROL VOOR GENK /

De komst van een kunstacademie en ondersteunend programma op de zuidelijke steilrand, kan de aanzet betekenen tot een dwars op de stadsstrip gelegen verbinding tussen het station (op de noordelijke steilrand), de bibliotheek, het stadhuis, het Stadplein en de centumparking, de winkelontwikkeling in de Dieplaan en de nieuwe academie.

Aan beide uiteinden van deze verbinding kan een directe relatie gelegd worden tot de aanliggende open landschapsstructuur. Beide plekken worden gestructureerd rond een specifieke aanpak van de steilrand en van de overgang van stadsstrip naar periferie. Ze ontwikkelen daardoor een unieke identiteit.



3 PROJECTEN OP DE ZUIDELIJKE STEILRAND /

Met de ontwikkeling van de site Katteberg-Regina Mundi doen zich straks drie nieuwe projecten voor op de zuidelijke steilrand. Deze ontwikkelen allen een andere manier om met de topografie en de overgang van stadsstrip naar periferie om te gaan. Aangezien Regina Mundi een doorstroming voor langzaam verkeer dient te verzorgen, en anderzijds ook het nauwste aansluit bij de stadsstrip, is deze site gebaat bij een scherp en identiteitsbepalend contrast tussen het zover mogelijk doorgetrokken landschap enerzijds, en de gebouwde componenten van de stadsstrip anderzijds.

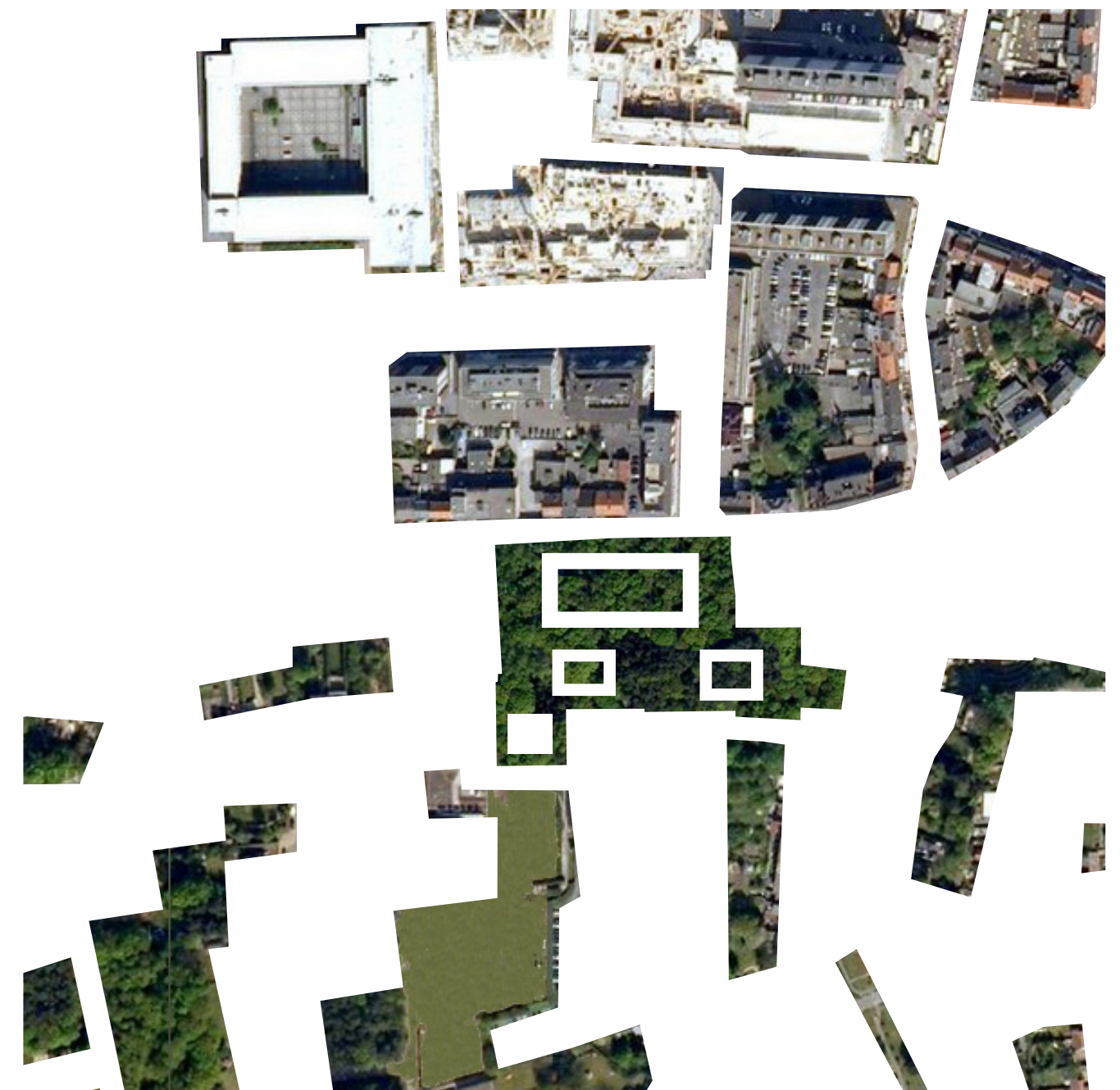
Het 'harde en snelle Genk' wordt letterlijk over het 'zachte en trage Genk' geschoven. Het raakvlak en spanningsveld tussen beide bepaalt aldus de identiteit van de site.



BOSKAMER EN ANTICHAMBRE /

Wij zetten in op een identiteit die haar kracht ontleent uit een op de condities toegespitste mengvorm: het maaiveld is de verderzetting van het open landschap in het perifere gebied, de gebouwen zijn de verderzetting van de solitaire structuren uit de stadsstrip.

Deze laatste delen onderling één taal: de bestaande schoolcluster wordt qua typologie gerecupereerd tot gebouwen rond een binnenhof, met alzijdige kwaliteit. Deze verschalen van de korrelgrootte van de stadsstrip naar die van de achterliggende verkavelingen.



programma /

1 KADER VRAAGSTELLING:

1.1 Uitgangspunten masterplan:

- > Profileren “creatief-innovatieve stad” moet tot uiting komen in ruimtelijk-functioneel concept:
- > Innovatieve ruimtelijke kwaliteit
- > Maatschappelijk vernieuwend: netwerking, samenwerking (ook PP), kennisverwerving
- > (Energie-)duurzaam en groen
- > Multifunctioneel programma dat synergieën mogelijk maakt intern en met omgeving
- > Ruimtelijke aansluiting op “steilrand” en omgeving
- > Activiteiten die:
 - zowel een publiek als privaat karakter kunnen hebben
 - de stedelijkheid en de belevingswaarde van de stadsstrip versterken
 - nieuwe complementaire functies toevoegen aan de stadsstrip
 - Een hoge publieke wervingsgraad hebben (in daluren, bovenlokaal, combineerbaar met woonomgeving)

1.2 Programmavoorstel Stad Genk:

- > Centraliseren van functies gelieerd aan opvoeding-educatie-edutainment:
- > Stedelijke academie voor plastische kunsten (ca. 4.800 m²)
- > Voorzieningen op gebied van opvoedingsondersteuning en leerbegeleiding (o.a. opvoedingswinkel waar de bestaande actoren binnen dit domein worden samengebracht)
- > Nieuwe vormen van kinderopvang (flexibel, combinatie met shopping ouders...)
- > Combinaties van leermogelijkheden en edutainment tbv studenten
- > Nieuwe publiek toegankelijke mediafaciliteiten met edutainmentkarakter (gaming?)
- > Multifunctioneel inzetbare tentoonstellingsruimte
- > site met een sterke identiteit

Aanvullende functies ter versterking of verruiming van dit concept:

- > Cultuur-educatieve en -recreatieve functies
- > Toeristisch-recreatieve belevingsactiviteiten en sport (?)
- > Wellness
- > Wonen (zorgwonen, studentenhuysvesting in relatie tot MAD-faculty op C-mine en komst departement gezondheidszorg naar de ZOL-campus, ontwikkeling Energyville)
- > Nieuwe vormen van zorg economie
- > Geen of beperkte handels of horeca-faciliteiten, geen bijkomende sportinfrastructuur
- > Inzetten op creatief hefboomeffect Academie

Bezoekfrequentie Academie:

- > wekelijks 450 volwassenen 2x/week in de namiddag en 's avonds, ook in het w-e
- > woe NM en zaterdag 500 kinderen
- > woe avond, vrij avond en zaterdag: 375 jongeren

1.3 Vraagstelling:

- > Opmaak stedenbouwkundig masterplan obv realistisch en haalbaar programma ter voorbereiding van opstelling RUP;
- > Activiteiten die:
 - de stedelijkheid en de belevingswaarde van de stadsstrip versterken
 - nieuwe complementaire functies toevoegen
 - hoge publieke wervingsgraad hebben (bovenlokaal, ook 's avonds en in het w-e, combineerbaar met woonomgeving)
- > Ontwikkelingsconcept moet flexibiliteit en fasering toelaten;
- > Hefboomeffect (ruimtelijk, maatschappelijk en economisch) op omgeving is gewenst;
- > Integrale aanpak masterplan (mobiliteit, ruimte, economie,...).

2 ONTWIKKELINGSVISIE:

Als belangrijkste troeven van de site kunnen worden beschouwd zijn centrale ligging nabij alle voorzieningen en winkels, de relatief goede bereikbaarheid per auto en per openbaar vervoer en de nabijheid stadsbos Melberg. De bestaande gebouwen zijn sterk beeldbepalend en laten niet elke invulling toe. Hoe met de keuze voor al dan niet gedeeltelijk behoud op een slimme wijze omgaan, is een belangrijke randvoorwaarde voor de herontwikkeling van de site. Het ambitieniveau en overige randvoorwaarden die vanuit het beleid benoemd zijn, zijn hierboven reeds behandeld. Vooreer in te gaan op de overkoepelende visie voor de site, wensen we een aantal bedenkingen op te nemen omtrent de verschillende randvoorwaarden. Welke keuzes gemaakt worden ten opzichte van deze randvoorwaarden, moeten immers als uitgangspunten van het project beschouwd worden.

2.1 Uitgangspunten:

2.1.1 Schaalniveau

Wij denken dat deze site voornamelijk op het niveau van Genk zelf een rol zal spelen: alle functies dienen dus in dat perspectief te worden bedacht en minder in functie van een regionale aantrekking. Hier zijn verschillende redenen voor:

- > de kritische massa van het project is op zich te klein, bijvoorbeeld ten opzichte van grootschalige programmaties op sites als C-Mine of in de toekomst Be-Mine te Beringen;
- > de ligging in het centrum van de stad is iets te veel aan de rand ten opzichte van de oost-west gerichte stadsstrip en het kernwinkelgebied waar alle stedelijke hoofdfuncties zich situeren (administratie, shopping, horeca);
- > de toeristische aantrekking van Genk is op vandaag relatief te beperkt om echt in te zetten op toeristisch-recreatieve functies.

2.1.2 Ruimtelijk-functionele inpassing

De site kan een soort van schakelfunctie (poort, opstap) krijgen in de relatie tussen stadscentrum / stadsstrip en stadsbos Melberg. Hiervoor is het noodzakelijk om:

- > op de site een aantal onthaalfuncties te voorzien die op lokaal niveau bedacht worden;
- > de site (deels) open te maken naar de Grotestraat toe.

Het lijkt dat er ten aanzien van het relatief minerale stadscentrum nood is te Genk aan een groene en centraal gelegen openbare ruimte met hoge verblijfskwaliteit en een recreatief karakter:

- > van hieruit zijn de drukkere activiteiten van de stadstrip goed te bereiken, maar kan men ook een wandeling inzetten richting Melberg;
- > hierbij hoort natuurlijk in beperkte mate horeca met zuidgericht terras.

Deze openbare ruimte moet als de 2de trekker van de site aanzien worden, naast de Academie voor plastische kunsten. Het is dus noodzakelijk om in te zetten op een hoogkwalitatieve aanleg die een eigen trekkracht kan geven aan deze groenruimte. Wisselwerking tussen deze twee hoofdfuncties zijn vanzelfsprekend niet uitgesloten.

Als mogelijke 3de hoofdfunctie lijkt wonen (al dan niet in een bijzondere vorm) op het eerste gezicht haalbaar. Aan dit type van deelprogramma, mogelijks in PPS met een private partner te ontwikkelen, moet vanzelfsprekend het hoogste opbrengstpotentieel toegeschreven worden. Het woonprogramma kan best ingezet worden op die plaatsen die vragen om een betere aansluiting bij het bestaande woonweefsel.

In beperkte mate, kan ook gedacht worden aan de integratie van toeristische verblijfsinfrastructuur op deze locatie in de vorm van een klein hotel. De combinatie van een groeiende interesse voor Genk als plaats om te overnachten, de centrale ligging en de onderscheidende erfgoedwaarde van sommige gebouwen op de site, kunnen mogelijks een voldoende basis vormen voor een nichehotel (jeugdherberg, boutiquehotel,...).

2.1.3 Ondersteunend programma

Alle overige invullingen, zoals door Stad Genk benoemd (tentoonstellingsruimte, kindercrèche, opvoedingswinkel, edutainment etc.), kunnen als ondersteunende

functies enige synergie hebben met de hoofdfuncties academie / openbare ruimte / wonen, maar zullen wellicht:

- > slechts een beperkt deel van het bouwprogramma vullen;
- > op zich slechts een beperkte trekkracht genereren (zij dragen weliswaar deels bij tot de aantrekking van de hoofdfuncties en van het geheel).

Mogelijks kan ook iets worden gedaan rond de multiculturaliteit van de Genkse bevolking (een soort van “huis der culturen”), een plek waar mensen en verenigingen van verschillende oorsprong elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten organiseren. Dit kan in relatie staan tot de aanleg van de groene openbare ruimte. Verschillende ondersteunende functies / activiteiten moeten ons inziens kunnen plaatsvinden binnen dit geheel, wat betekent dat een deel van de gebouwen vrij invulbaar moet zijn: foyer, tentoonstellingsruimte voor wisselende invullingen, vergaderfaciliteiten, kantoren enz. Wellicht laat een deel van de ruimten van de academie medegebruik toe voor andere doeleinden.

2.2 Overkoepelende visie:

Het concept dat reeds aanwezig was in de visie van Stad Genk, is dat van een Academie +, een academie waar ook andere activiteiten plaats (kunnen) vinden die verband houden met educatie en / of recreatie. De vormgeving van hedendaagse gebouwen voor educatieve programma's als scholen en kunstacademies tracht een grotere relatie tot stand te brengen tussen de school en haar omgeving (zowel op ruimtelijk als op socio-cultureel vlak): de zogenaamde “open” school. Door de Regina Mundi campus open trekken naar de omliggende straten en buurt ontstaan nieuwe mogelijkheden naar gebruik en medegebruik. Een voorbeeld te Leuven is de herinvulling van de voormalige technische school met bibliotheek, stadsarchieven, tentoonstellingsruimtes, een café, een auditorium, kantoren en een plein dat als doorsteek fungeert tussen twee straten.

Aan het concept van een Academie+ wordt nog een laag toegevoegd, dat van een groene long voor het centrum, als een poort tussen de Melberg en de stadsstrip. Deze “academietuin” kan ook door de Academie voor plastische kunsten deels

ingericht en geprogrammeerd worden met bijvoorbeeld het exposeren van beeldhouwwerken of door middel van een cafetaria met terras.

Het wonen staat ons inziens een beetje los van de overige functies, hoewel elke woonvorm zal kunnen meegenieten van de openbare ruimte en bij zorgwoningen of studentenhuisvesting eveneens van het activiteiten aanbod van de Academie+. Ook een kleinschalige verblijfsinfrastructuur behoort tot de mogelijkheden om op de site een veelheid van gebruikers met elkaar te mengen.

Met wat goede wil en mits de juiste actoren worden samengebracht, zou men voor het totaal kunnen komen tot een soort van kunstencampus in het hart van Genk, maar dan op locatieniveau en met een grotere functionele mix. Bekende voorbeelden van kunstencampussen zijn De Bijloke te Gent (met onder meer de repetitiestudio's LOD en Les Ballets C. de la B., het nieuwe stadsmuseum, concertzalen,...) en De Singel te Antwerpen. Maar, ook kleinere steden trachten vandaag hun aanbod van kunstonderwijs meer in de verf te zetten en synergieën te creëren met andere bestemmingen errond. We denken hierbij aan de projecten Sions te Lier, Vossenberg te Herentals, Arena te Tienen of nog Turnova te Turnhout.



De onderlinge positie van de gebouwen zorgt - in combinatie met het feit dat ze deels opgetild worden ten opzichte van het maaiveld - voor een doorlopende landschappelijke beleving in de richting van de stadsstrip;

CONCEPT /

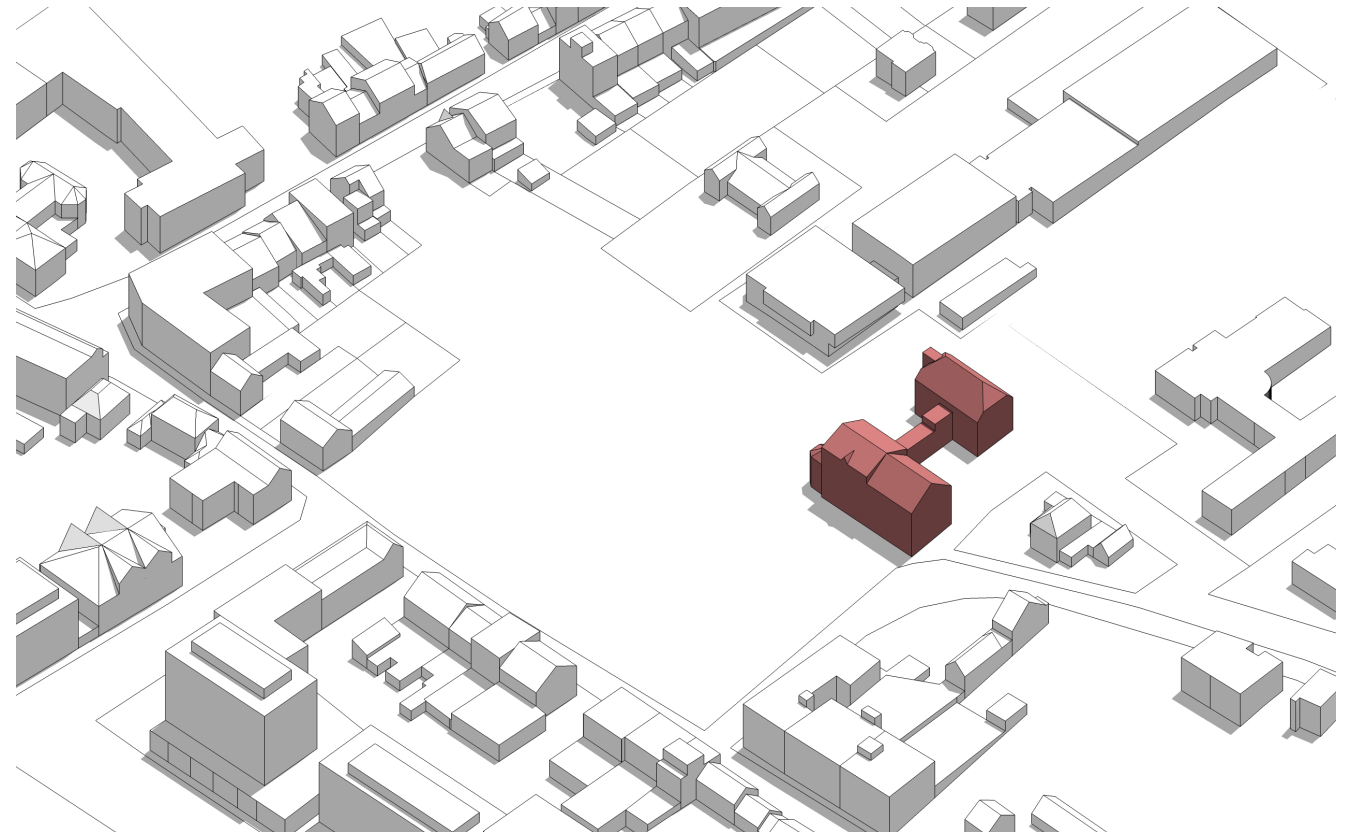
Deze paragraaf verduidelijkt de conceptuele groeistappen van het masterplan. Ze legt de opeenvolgende beslissingen bloot die hebben geleid tot de uiteindelijk weerhouden structuur voor de site.

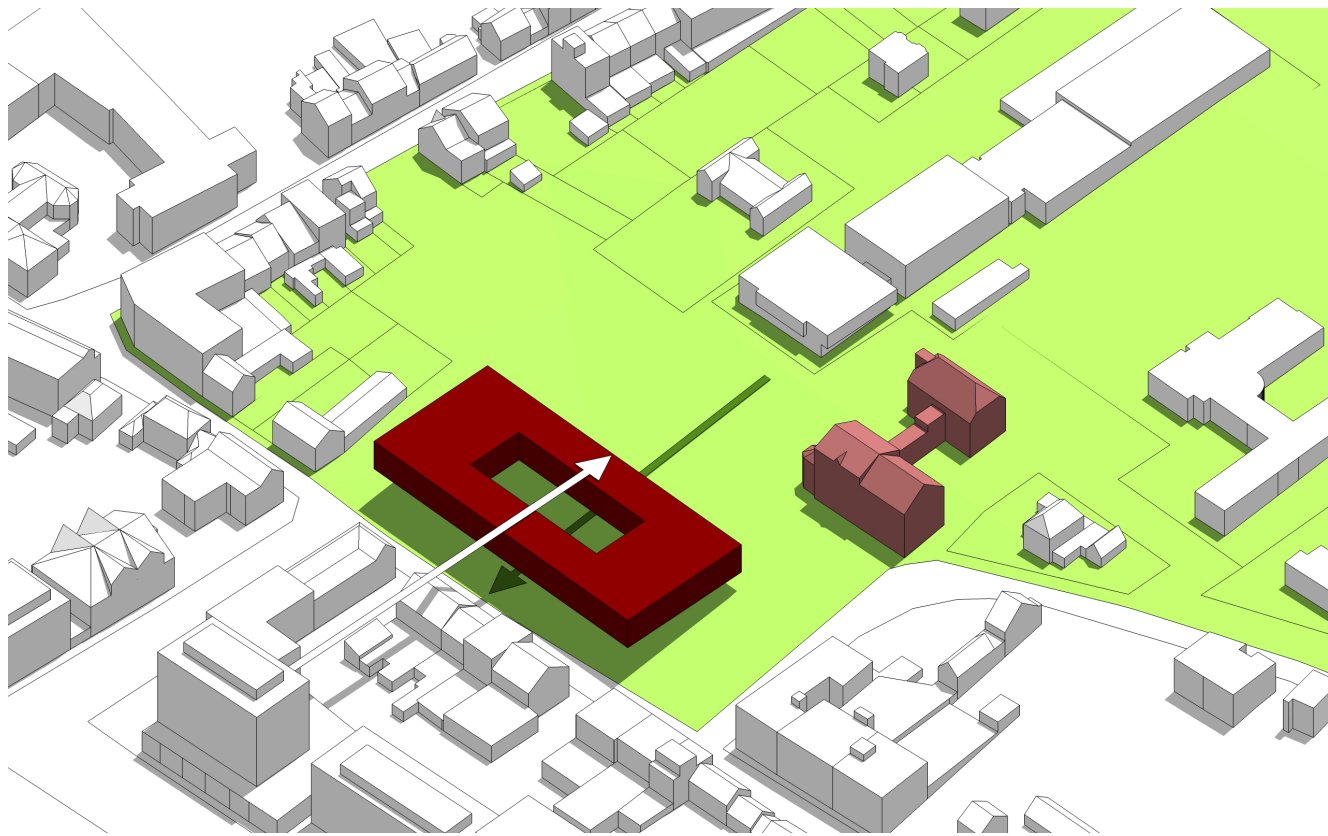
De groeistappen en hun resultaat zijn de inleiding tot het masterplan.

5 stappen /

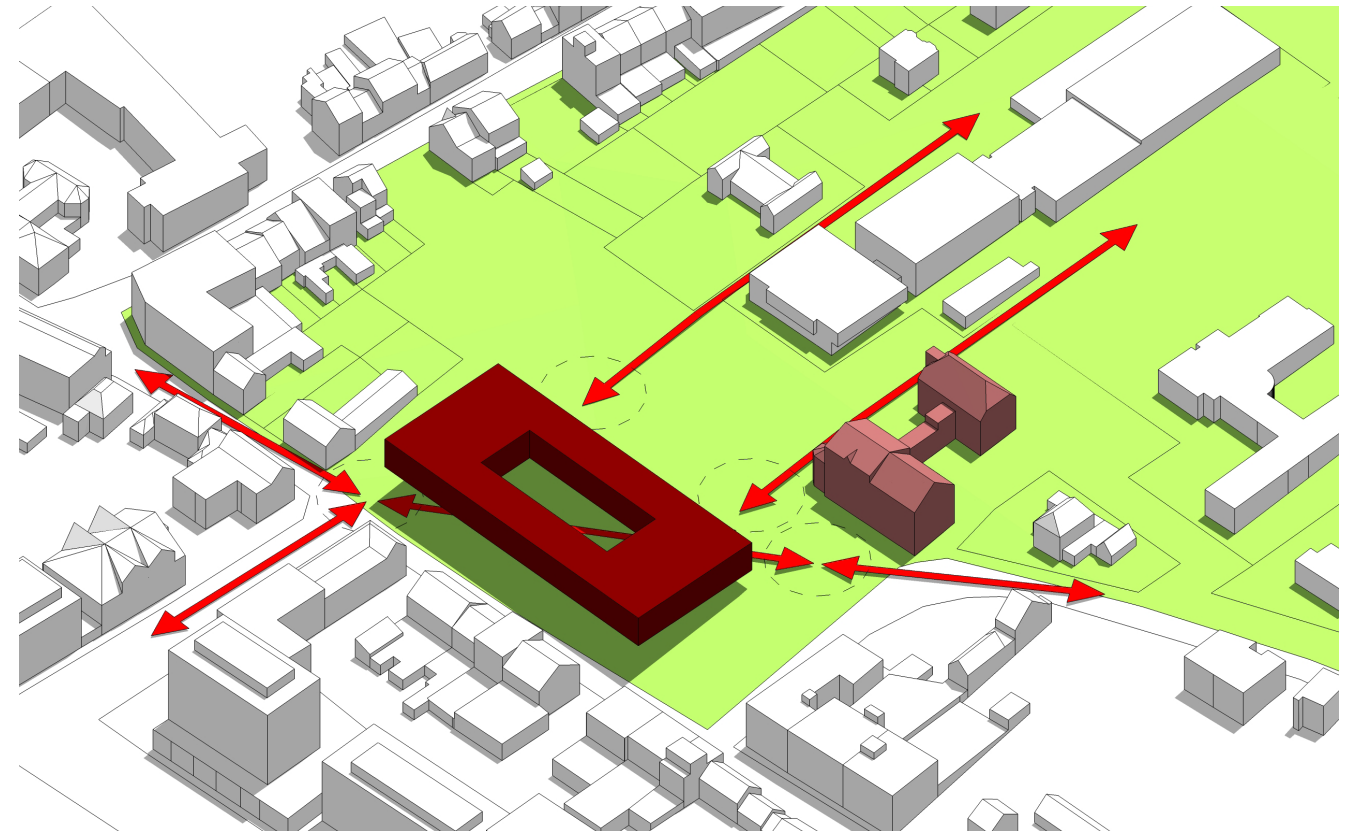
1. Naar aanleiding van de eerder geformuleerde argumenten wordt beslist om de bestaande schoolgebouwen te slopen, ook de nabijgelegen woningen worden gesloopt (voor twee woningen behelst dit eerste een verwerving). Vanwege de erfgoedkundige waarde, en de historische relatie tot het open landschap, wordt het kloostergebouw bewaard;
2. Het landschap wordt tot tegen de stadsstrip doorgetrokken, de stadsstrip schuift over het landschap heen;
3. Door het optillen van dit volume ontstaat een continu landschap met doorzichten en vrije verbindingen voor langzaam verkeer. Deze volgen de natuurlijke topografie;
4. De structuur wordt aangevuld met identieke typologieën met eenzijdige kwaliteit. Deze verschalen in functie van hun relatie tot de omliggende bebouwing. Door hun plaatsing gaan ze een compositie aan met de bestaande bebouwing, en zorgen ze voor een 'coulissenwerking' ten aanzien van de bestaande achterkanten;
5. Door het verbijzonderen van de volumes ontstaan deelruimten in het doorlopende landschap. Deze zorgen voor een 'subschaal' in de publieke ruimte dewelke specifiek geprogrammeerd kan worden in functie van het aanliggend programma in de gebouwen.

1.



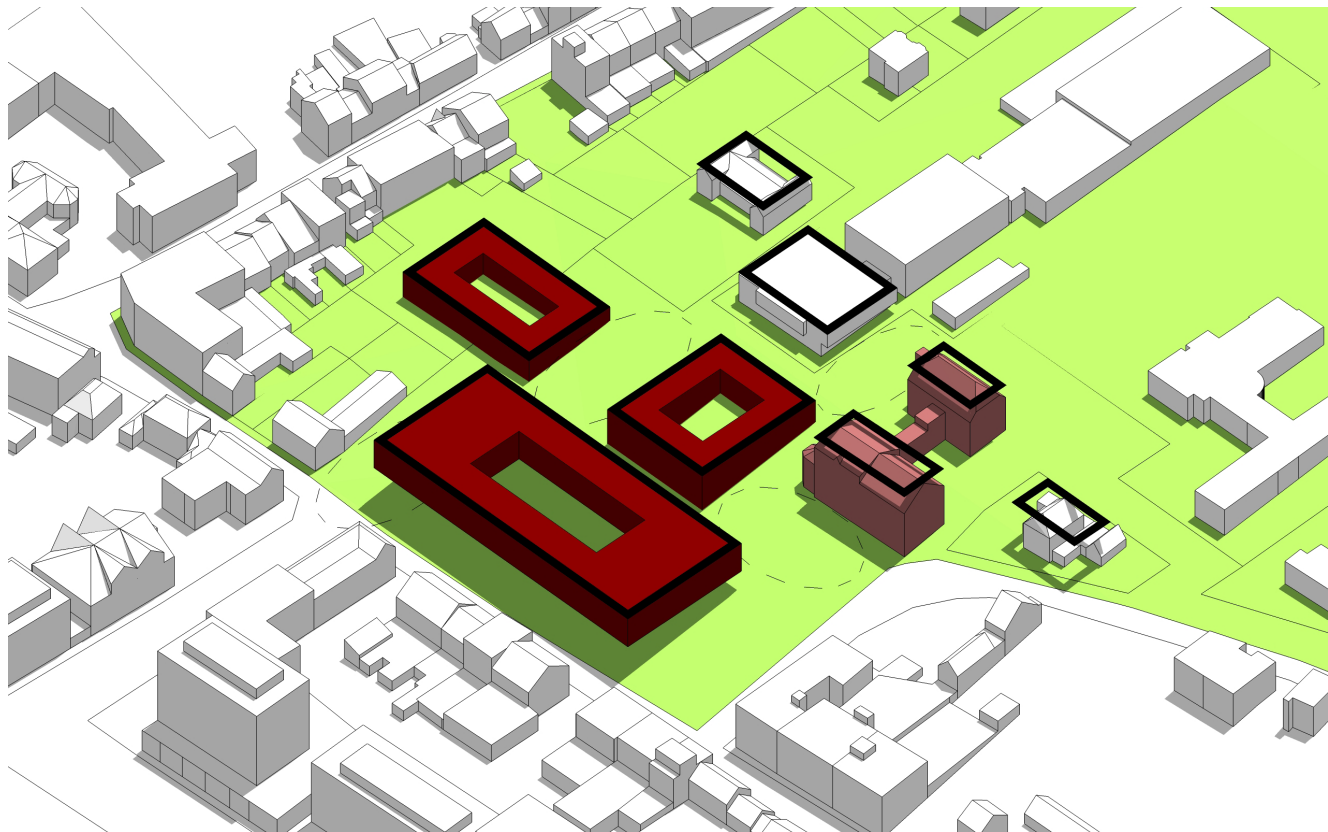


2.

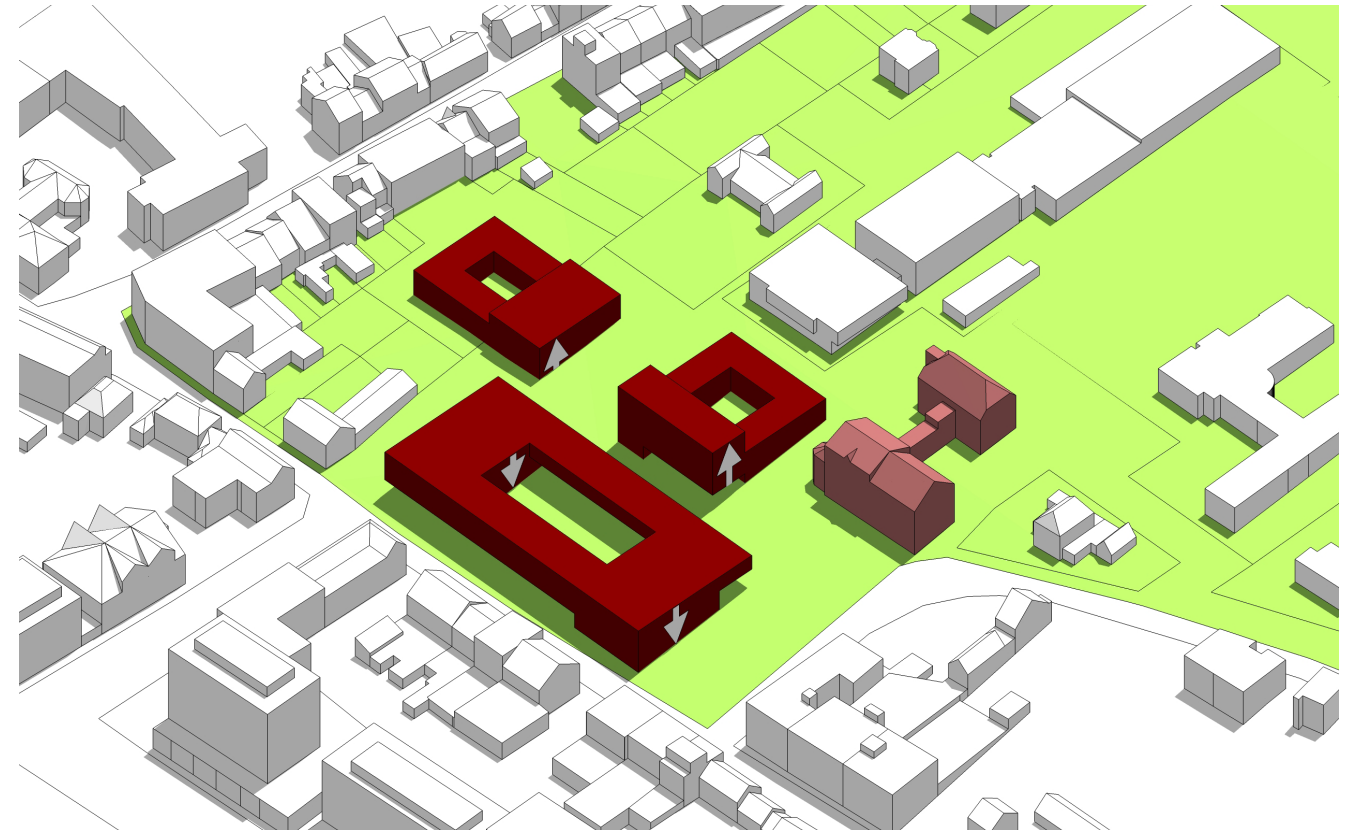


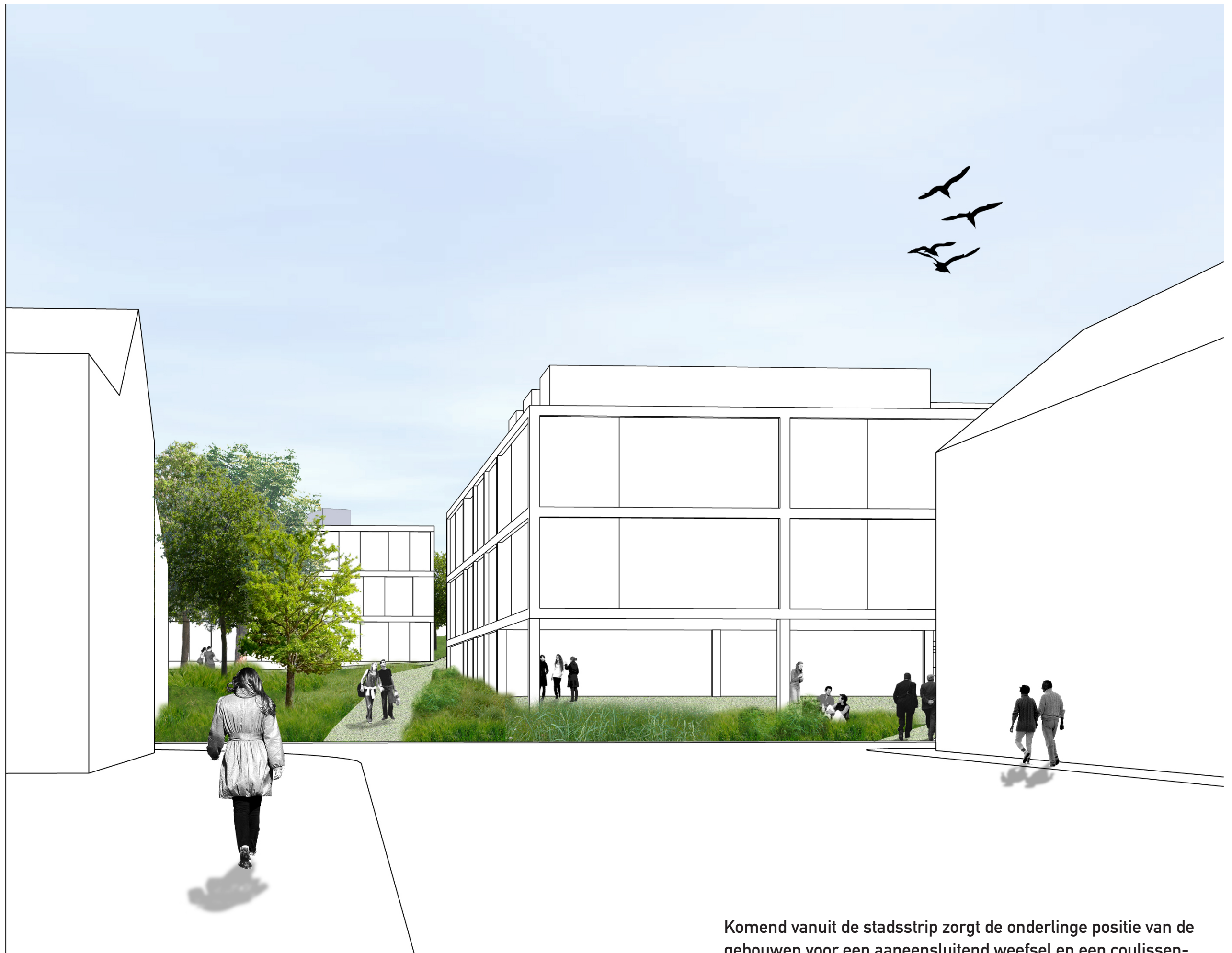
3.

4.



5.





Komend vanuit de stadsstrip zorgt de onderlinge positie van de gebouwen voor een aaneensluitend weefsel en een coulissenwerking ten aanzien van de achterkanten en de perifere gebouwen;

MASTERPLAN /

Deze aanzet tot het masterplan verduidelijkt de structuur van de gebouwde en onbebouwde ruimte, en hun onderlinge samenhang. Daarnaast wordt ingegaan op de programmatische invulling en op de relatie van deze invulling tot de omgeving en het aanliggende maaiveld.

Aan het einde van deze paragraaf wordt een voorzet gedaan voor de gewenste beeldkwaliteit.



Op de rand van de stadsstrip wordt de steilrand en het open landschap meteen duidelijk. Het academiegebouw vervolledigt enerzijds de wand van de Grotestraat, maar vormt tegelijkertijd een duidelijk afwijkende figuur;

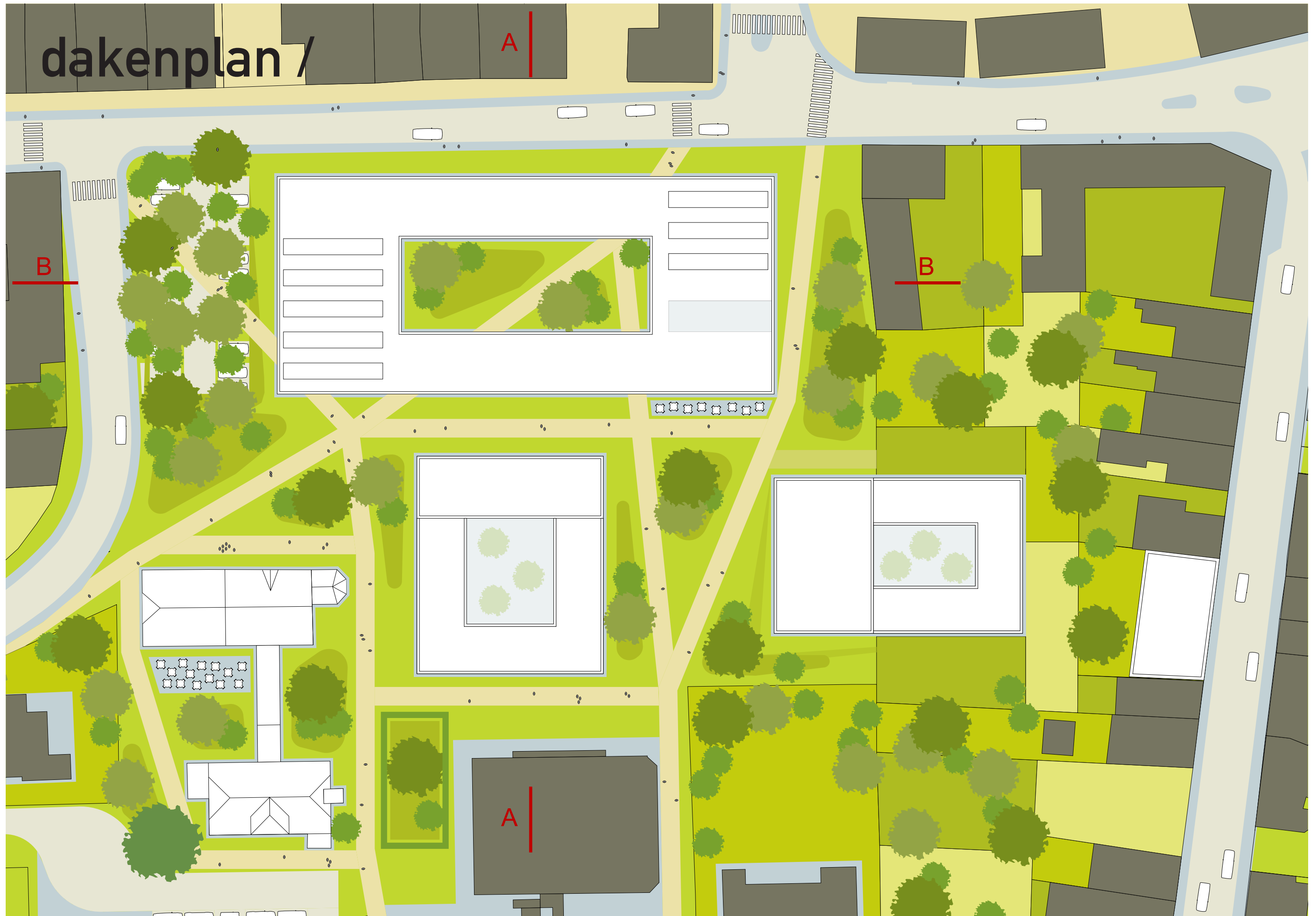
dakenplan /

A

B

B

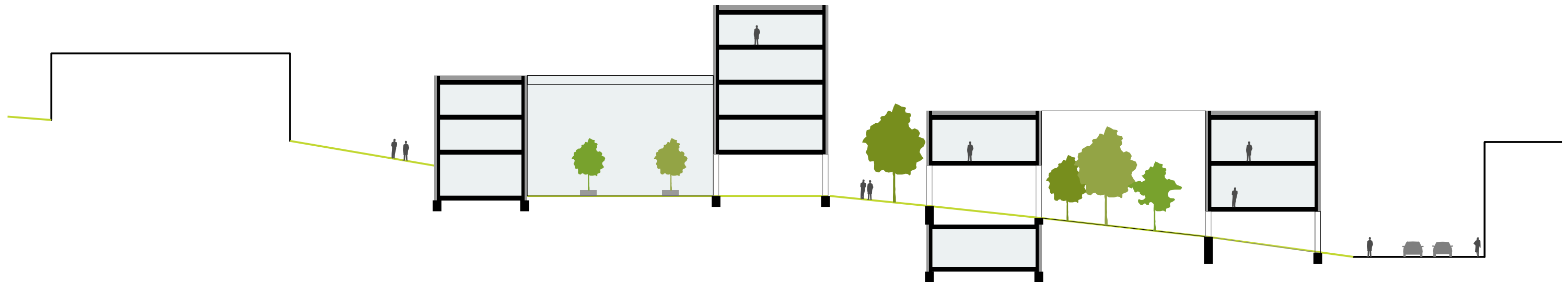
A





Van bovenaan de steilrand bekeken, wordt het contrast tussen het 'zachte en trage Genk' en het 'harde en snelle Genk' maximaal opgedreven.

sneede aa en bb /



academie
5.467 m²

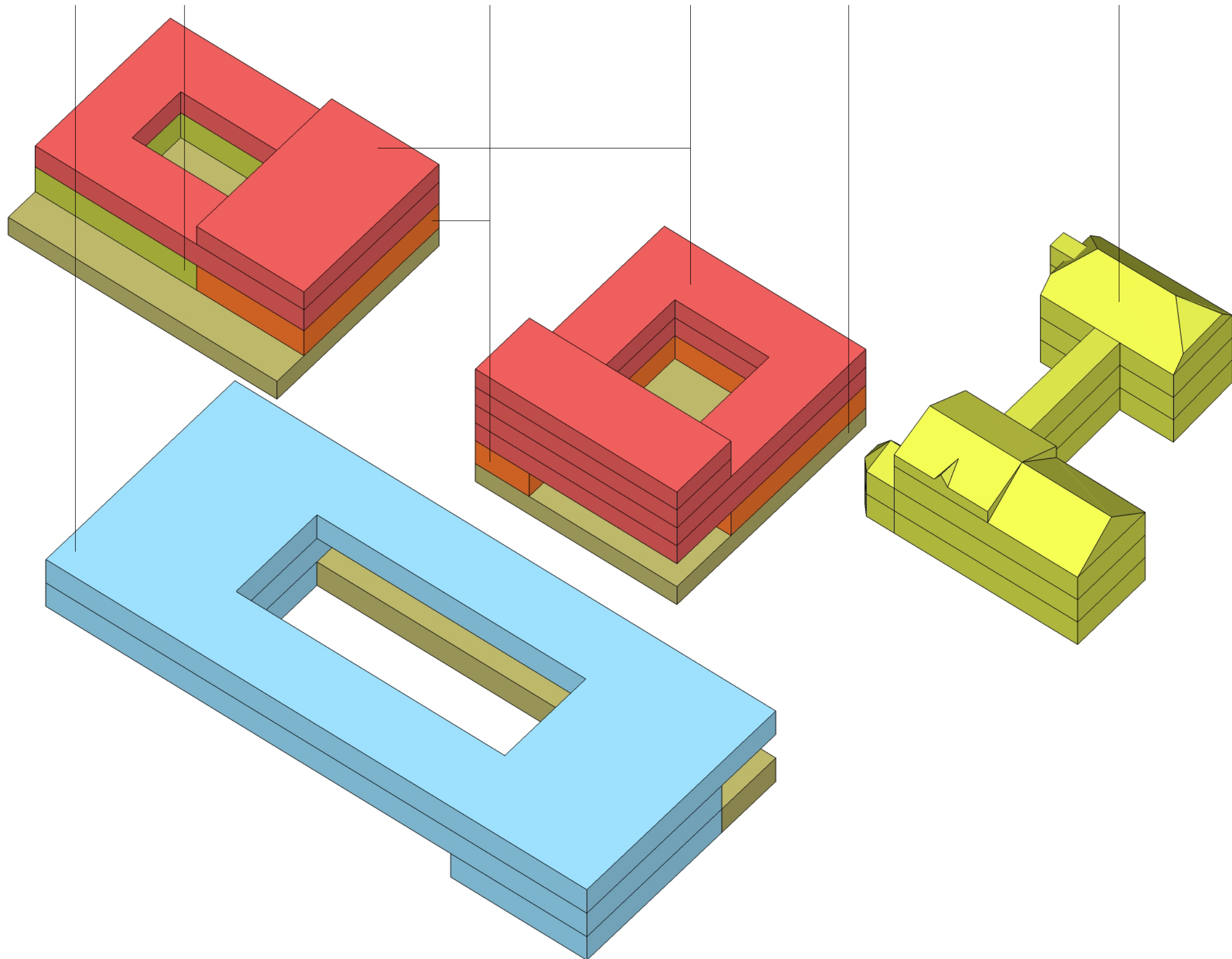
kinderdagverblijf
726 m²

zorgdiensten
1.241 m²

service flats
3.361 m²

parking / beringen
2.304 m²

hotel
1.941 m²



programma -1 / 0



programma 0 / +1



programma +1 / +2



programma +2 / +3



structuur en werking /

MORFOLOGIE /

Door de onderlinge positie en de schaal van de verschillende gebouwen in het masterplan, verlenen we een aantal kenmerken aan de site:

- > Binnen de continue landschappelijke ruimte, ontstaan subruimten. Deze zijn altijd leesbaar als deel van het geheel, maar worden voldoende gedefinieerd om een eigen kwaliteit en gebruik te ontwikkelen;
- > Er ontstaat een opeenvolging van hoeken dewelke aanleiding kunnen zijn tot architectonische verbijzondering. Deze zorgen voor een gevarieerde orientatie van een naar de site, ze structureren de lezing van het gebied, en ze introduceren een kleinere schaal;
- > Er worden bijzondere gebouwposities ingenomen: het gebouw richting Nieuwstraat zorgt voor een subtiele afsluiting van de achterzijde van de rijbebouwing, terwijl aldus ruimte ontstaat voor een rustig en veilig gelegen creche. De sporthal van de school kan op termijn meedoen in het geheel.



COULISSEN VS. LANDSCHAP /

De lezing van de site en diens bebouwing varieert afhankelijk van de zijde van waar men komt. Vanuit de stadsstrip kijkt men tegen de helling op en zullen de dwarsgevels als coulissen werken. Hierdoor ontstaat het beeld van een eerder verdichte bebouwing. Vanuit de open landschapsstructuur komend kijkt men met de helling mee, onder een aantal gebouwen door. Hierdoor ontstaat het beeld dat het landschap tot in de stadsstrip loopt.



ONTSLUITING EN PARKEREN /

> Ontsluiting:

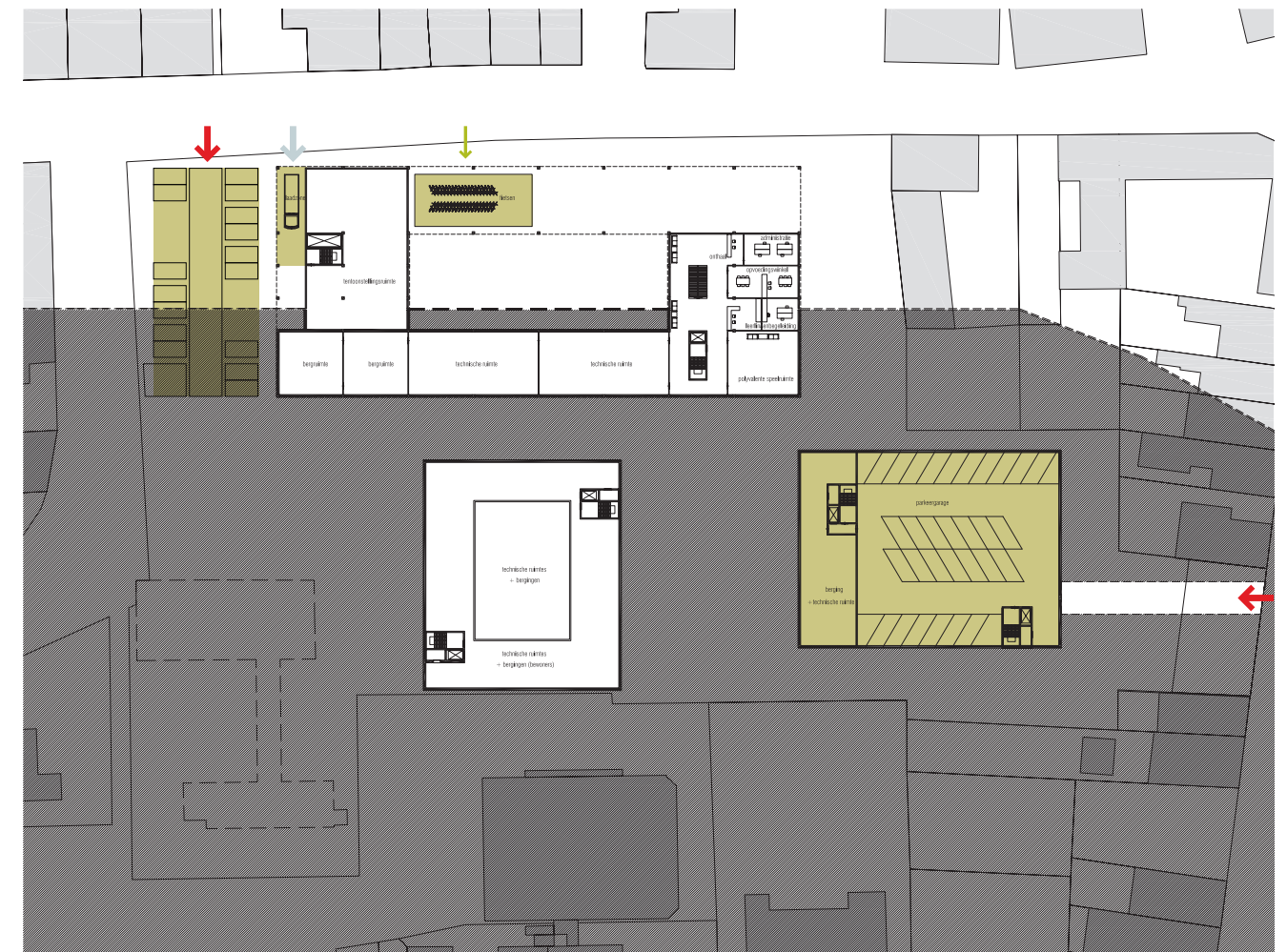
De site wordt ontsloten voor auto's - enkel in functie van de personeelsparking van de academie - leveringen en fietsen - in functie van de academie - aan de zijde van de Grotestraat.

De parking voor de serviceflats wordt ontsloten via een doorrit aan de Nieuwstraat. Alle gebouwen op de site zijn bereikbaar door de brandweer en hulpdiensten.

> Parkeren:

Uit de bezettingsgraad en modal split blijkt een behoefte aan 80 autoplaatsen en 50 fietsenstallingen voor de academie. We voorzien 15 maaiveld parkeerplaatsen voor personeel aan de zijde van de Steeneikstraat. Deze liggen verzonken in de steilrand. De overige 65 plaatsen kunnen we afwentelen op de aanwezige overcapaciteit in publieke parkings binnen een straal van 250 meter.

De fietsenstalling bevindt zich onder het opgeheven langse been van de academie, aan de zijde van de Grotestraat.



beeldkwaliteit maaiveld /

Wij zien het maaiveld als een basis die zo natuurlijk mogelijk wordt aangelegd, in het verlengde van de ecologie die we aantreffen in de perifere landschapsstructuur.

Deze basis kan vervolgens verbijzonderd worden door middel van boomgroepen en variëteit grassoorten, maar ook door intensievere bemaaiing. Een derde - beperkte - laag bestaat uit informeel vormgegeven artificiele toevoegingen zoals picknick plekken, vaste marktkraampjes, terrasmeubilair en uitrusting in functie van de versterking van biodiversiteit.



beeldkwaliteit gebouwen /

Voor de gebouwen hanteren we dezelfde opzet als voor de maaiveldaanleg: alle gebouwen delen eenzelfde materialenpallet, dat zich vervolgens door subtiële ingrepen aanpast aan de aanliggende condities en aan het gebruik van het gebouw.

Het materialenpallet is terughoudend en bestaat uit harde, industrieel vervaardigde materialen teneinde uitdrukking te geven aan de 'harde en snelle' zijde van Genk en scherp te contrasteren met het onderliggende landschap.

De verschillen tussen de gebouwen kunnen er in bestaan dat de academie een echt industrieel vervaardigd gebouw wordt, terwijl de residentiële gebouwen met dezelfde industriële materialen een toch meer verfijnde architectuur nastreven.

Bijzondere ingrepen - bijvoorbeeld in de vorm van kunstintegratie - scherpen het contrast tussen wat artificieel is, en wat natuurlijk is verder aan.



nabije ingrepen /

In de onmiddellijke omgeving dienen ons inziens een aantal ingrepen te gebeuren teneinde de aansluiting van de site op de stadsstrip en op de perifere landschapsstructuur te verzorgen:

- > Heraanleg kort stuk Dieplaan conform aanleg overig maaiveld;
- > Heraanleg Grotestraat en Berglaan tussen kruispunt met Steeneikstraat en kruispunt met Stationstraat;
- > Reactivering van de gelijkvloerse verdiepingen en eventuele bouwblokrenovatie van de wanden van de Berglaan tussen de Stationstraat en de Dieplaan;
- > Heraanleg van de parking van de school aan de Klokkuil (ifv. de doorstroming van langzaam verkeer) en het maken van de verbinding voor langzaam verkeer richting Tryenlandstraat en Zonneweelde.



DUURZAAMHEID /

We doen hierbij een eerste opgave van mogelijke aspecten van duurzaamheid op masterplan- en gebouwniveau. We hanteren daarvoor de eerste 7 sporen uit de BREEAM methode.

1. Beheer:

- > De maaiveldaanleg kan met duurzame beheertechnieken onderhouden worden;
- > De programmatische synergieën op de site leiden mogelijk tot optimalisatie van energie- en grondstoffengebruik. Dit vereist een specifiek beheer;

2. Gezondheid en Welzijn:

- > De ontwikkeling betekent een verduurzaming van de stedelijke omgeving door een gevoelige uitbreiding van de relatie tot open landschapsstructuur en door de mogelijke versterking van biodiversiteit;
- > Er wordt een rustige en voor iedereen toegankelijke verblijfskwaliteit gecreeerd, deze bevordert de sociale contacten tussen jong en oud en tussen mensen met uiteenlopende achtergrond (mede door de mix van programma);
- > Alle gebouwen en het gehele terrein zijn toegankelijk voor andersvaliden;
- > Het historische kloostergebouw krijgt een meer prominente rol in het stadsweefsel, dit zorgt voor een mentale verankering van de nieuwe ingrepen;
- > Op enkele uitzonderingen na, is de site niet berijdbaar met gemotoriseerd verkeer;

3. Energie:

- > De academie wordt gerealiseerd met een minimaal ambitieniveau tussen E50 en E70. De residentiële gebouwen worden gerealiseerd met een minimaal ambitieniveau tussen passief-bouw en E50;
- > Mogelijk kan gewerkt worden met een WKK voor energie- en warmteopwekking;
- > Mogelijk kunnen er uitwisselingen van energie plaats vinden tussen de verschillende programma's op de site;

4. Transport:

- > De site is goed bereikbaar met openbaar vervoer en langzame verkeersmiddelen;
- > Het parkeren voor de academie wordt maximaal ondergebracht in de reeds bestaande infrastructuur (centrumparking);

5. Water:

- > Door de natuurlijke aanleg van het maaiveld, kan het regenwater makkelijk in de bodem dringen;

6. Materiaalgebruik en Afvalbeheer:

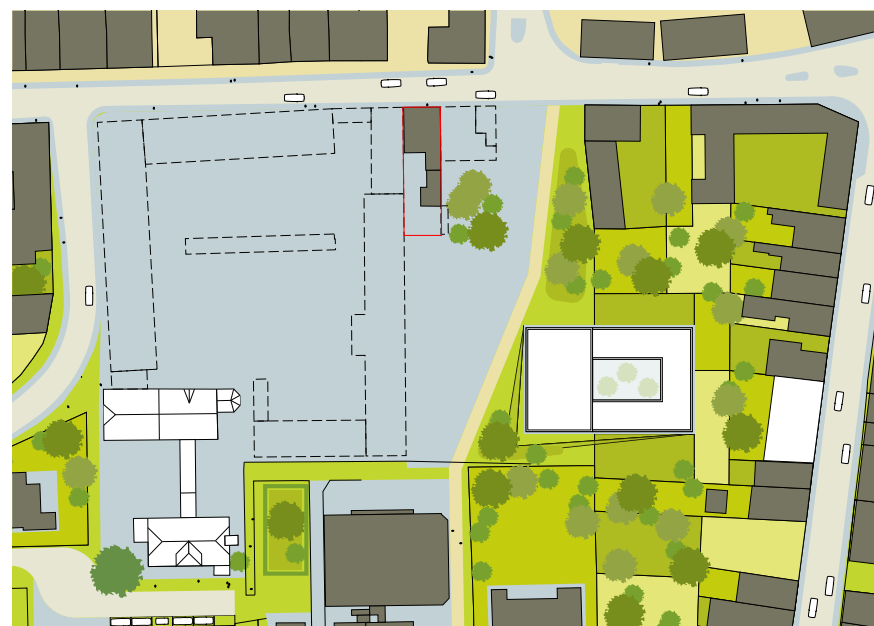
- > Materialen worden gekozen op basis van een LCA-benadering (conform NIBE) en worden gedetailleerd in functie van eenvoudige demontage met minimaal kwaliteitsverlies van de grondstoffen (assembly-for-disassembly);
- > De programmatische synergieën op de site leiden tot een gezamenlijk afval- en recyclagebeheer;

7. Grondgebruik en Ecologie:

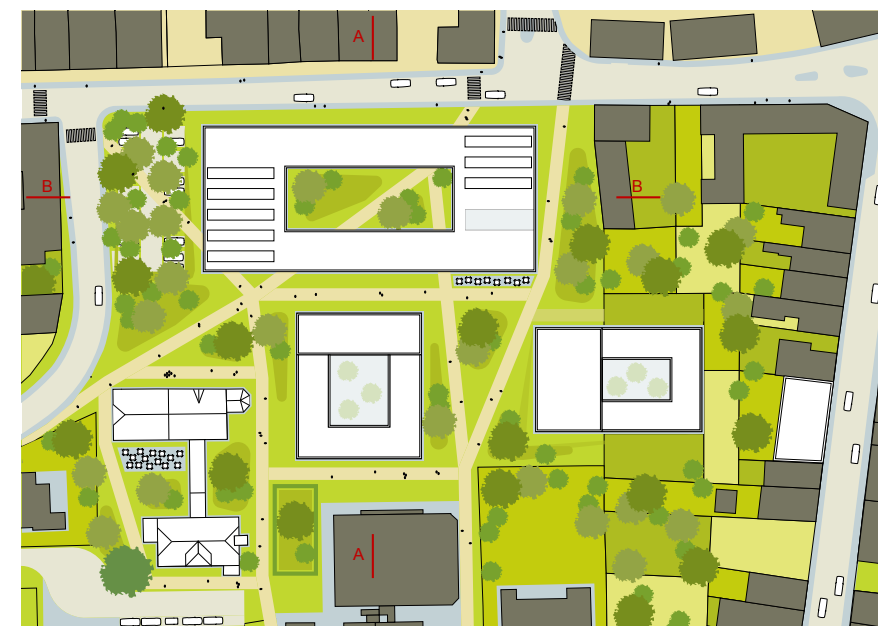
- > De compacte footprint van de gebouwen staat garant voor een maximale beleving en ecologische waarde van de aanliggende open ruimte.



Fase 0 /
De bestaande situatie.



- Fase 1 /
- > de 2 naburige panden worden verworven;
 - > de schoolgebouwen worden gesloopt;
 - > de eerste fase van de residentiële ontwikkeling en de creche kunnen gerealiseerd worden mits een akkoord bereikt wordt met demcor nv;
 - > de vervollediging van de straatwand in de Nieuwstraat kan gerealiseerd worden;
 - > de renovatie van het kloostergebouw tot bv. boutiquehotel kan gerealiseerd worden.



- Fase 1 /
- > zowel de academie als de tweede fase van de residentiële ontwikkeling kunnen gerealiseerd worden;
 - > de maaiveldaanleg wordt vervolledigd.

IMPLEMENTATIE /

3.1 Referenties en evaluatie van de financiële haalbaarheid voor de verschillende conceptonderdelen:

3.1.1 Academie voor plastische kunsten:

Ideaal zijn om een soort van “open” kunstencampus te creëren waar de eindproducten ook getoond worden, en waar ook de productie meer openbaar gemaakt wordt. Mooie voorbeelden van dergelijke open “structuren” zijn een aantal gebouwen met een educatieve of culturele functie van de hand van Lacaton & Vassal. Wat deze voorbeelden duidelijk maken, is het potentieel van dergelijke bouwprogramma’s om een plek op te laden. In die zin, zijn de organisatie van het programma zelf en de relaties die gelegd worden met de omgeving, van groter belang dan een representatieve architectuur of een hoge graad van (binnen) afwerking. Door het toepassen van industriële bouwmethodes bijvoorbeeld kan bespaard worden op de bouwkosten, zodat er meer middelen overblijven voor andere dingen (in of rond het gebouw).

We gaan ervan uit dat het gros van de kosten voor de oprichting van de gebouwen die bestemd zijn voor de Academie voor Plastische Kunsten afkomstig zijn van subsidiestromen.

3.1.2 Academietuin:

Zoals reeds uiteengezet, is het van belang dat deze groene openbare ruimte een eigen trekkracht heeft, er moet worden ingezet op kwaliteit en op een bijzonder (thematisch of ruimtelijk) concept. Het niveauverschil van de steilrand lijkt ons de ideale aanleiding om op deze plek iets bijzonders te doen.

Doordat de open ruimte een groot deel van de site in beslag zal nemen, zal de aanleg hiervan zwaar doorwegen in het totaalbudget. Wij adviseren dan ook om te kijken of hier niet met een subsidiemogelijkheid kan gewerkt worden. Een mogelijke optie is het project als een stadsvernieuwingsproject te laten erkennen door de Vlaamse regering. Een van de voorwaarden hierbij is dat het over een hefboomproject zou gaan voor de buurt en dat er ook een private partner in het verhaal betrokken wordt. Ons inziens kan er aan beide voorwaarden voldaan worden.

3.1.3 Ondersteunende functies (kindercrèche, tentoonstellingsruimte, cafetaria met terras...):

Voor wat betreft de kindercrèche, zou het interessant zijn om van de ligging bij de academie gebruik te maken om te komen tot een uniek aanbod met een zekere flexibiliteit, zowel voor een structurele opvang (bijv. een aantal dagdelen per week gedurende een lange periode), als incidenteel (voor enkele uren). Het unieke hierbij kan gecreëerd worden door dit te combineren met kunstgelieerde doe-activiteiten en kindersanimatie zoals deze welke tegenwoordig occasioneel of zelfs structureel georganiseerd worden in sommige grote musea.

Het concept van de opvoedingswinkel is een door Kind en Gezin en Jongerenwelzijn ondersteund programma dat in 14 Vlaamse steden vorm krijgt. In een opvoedingswinkel kunnen ouders op een eenvoudige manier antwoorden krijgen op alle vragen die zij kunnen stellen in verband met de opvoeding van hun kinderen. Andere voorzieningen en diensten rond leerbegeleiding en opvoedingsondersteuning kunnen hierop aansluiten. Deze projecten en organisaties worden gedragen door actoren waar een vergoeding aan kan gevraagd worden voor huisvesting op de site.

Wij raden aan de stad dan ook aan om de bouwdelen die bestemd zijn voor het ondersteunend programma met eigen middelen te financieren en te beheren. Ook de “cafetaria” van de academie hoort bij dit pakket. Voor de uitbating ervan zal een exploitant moeten gevonden worden. Met betrekking tot het medegebruik van bepaalde ruimten (zoals de tentoonstellingsruimte, die zowel door de Academie, door de ondersteunende functies of door derden zou kunnen worden ingezet, worden best praktische afspraken gemaakt tussen de Stad en de directie van de Academie.

3.1.4 Wonen op Regina Mundi:

Wij geloven in een ruim uitgebouwd woonprogramma op deze locatie waarbij ofwel kan worden ingezet zorgwonen of alternatief op studentenhuisvesting. Waar de markt voor woonvormen voor ouderen te Genk net als elders in Vlaanderen nog veel marktruimte heeft (het aantal van 65-plussers is er op iets meer dan 10 jaar tijd gestegen van 7.000 naar iets meer dan 10.000 inwoners, hun aandeel

van 11 naar bijna 16% van de bevolking), is dit voor studentenhuisvesting niet zo evident. Bovendien worden een aantal belangrijke randvoorwaarden vervuld om zorgwonigen mogelijk te maken: Regina Mundi bevindt zich in de nabijheid van alle voorzieningen en winkels en De campus Sint-Jan van Ziekenhuis Oost-Limburg is niet zo ver van de site verwijderd.

Wij noteren met aandacht de vestiging van nieuwe departementen en het samenwerkingsverband met de KUL, maar denken dat nader onderzoek de markthaalbaarheid van gegroepeerde en grootschalige studentenhuisvesting dient te bevestigen. De markt voor studentenhuisvesting is in volle mutatie en biedt zeker mogelijkheden in typische studentensteden als Gent of Leuven. De vraag is of er in Genk een voldoende kritische massa aan studenten aanwezig is om een project aan op te hangen.

Het is voor beide woningmarktniches van belang om marktconforme gebouwpakketten te realiseren, die als een coherent geheel in de markt kunnen gezet worden voor publieke of private partners. Dit heeft voornamelijk te maken met de grotere beheerszorg die bij zulke programma's komen te kijken. Voor beide opties zijn minstens een 50 à 80 wooneenheden nodig.

Ook zijn wij de mening toegedaan dat er zeker marktruimte is om aanvullend een standaard woonprogramma op de site voorzien, mocht er nog plaats overblijven of om met meer kleinschalige volumes beter aan te sluiten op het bestaande woonweefsel.

Het spreekt voor zich dat aan dit deel van het programma, dat best in PPS met een private partner ontwikkeld wordt, het hoogste opbrengstpotentieel kan toegekend worden.

3.1.5 Verblijfsinfrastructuur:

Genk trekt duidelijk de toeristische kaart en gaat hierbij de concurrentie aan met Hasselt. Terwijl Hasselt zich profileert als Stad van de Smaak (o.a. Proeflokaal, mode, jenever, Japanse Tuin, ...), bouwt Genk in eerste instantie verder op het 'mijnverleden' (cfr. sites van C Mine, Zwartberg Zoo, Wetenschapspark Waterschei). In theorie zouden Genk en Hasselt dus een complementair toeristisch product kunnen aanleveren.

Voornaamste troeven van Genk zijn naast hogervermelde sites nog Bokrijk, Toegangspoort Kattevennen (incl. Europlanetarium) en beperkt ook het nieuwe stadscentrum. Enkele bedenkingen hierbij zijn dat het voornamelijk dagtoeristische bestemmingen en activiteiten betreft en dat verschillende initiatieven niet of slechts beperkt op elkaar aansluiten. De stad is wel goed aangesloten op routestructuren (fietsen, ruiters, ...). MICE infrastructuur situeert zich in eerste instantie in Hasselt, hoewel de ontwikkeling van het Wetenschapspark Waterschei mogelijks opportuniteiten biedt.

Er is te Genk in de voorbije jaren geïnvesteerd in verblijfstoeristische elementen, waarvan het designhotel Carbon ongetwijfeld het bekendste is. De statistieken tonen in elk geval een duidelijke stijging in aantal aankomsten en overnachtingen: zo is het aantal aankomsten in de periode van 2001 tot 2009 gestegen met +80% en het aantal overnachtingen met +50%. Deze toename is in belangrijke mate gekoppeld aan de uitbreiding van het aanbod.

De mogelijke herbestemming van de kloostergebouwen biedt ons inziens een ideale aanleiding om een onderscheidend logiesaanbod te creëren, ofwel in de sfeer van een jeugdverblijf, ofwel als boetiekhotel. Voorbeelden van dergelijke herbestemmingen zijn relatief talrijk en in trek bij de naar meerwaarde zoekende toerist. Logies op de site van Regina Mundi is dus zeker te overwegen, ook al omdat het weer een ander doelpubliek naar de site trekt, en ook 's avonds voor beweging kan zorgen. Maar, het is zeker geen evidentie, in elk geval zal verder nagedacht moeten worden over marktsegment, doelgroep en integratie in het bestaande aanbod. Ook lijkt het verstandig om een marktbevraging te organiseren om een beter inzicht te krijgen in mogelijke partners.

3.2 Randvoorwaarden op het gebied van financiële en operationele haalbaarheid:

3.2.1 Financiële haalbaarheid:

De uiteindelijke definiëring van het type van en de volumes van commerciële bestemmingen op de site en het verzekeren van al dan niet substantiële subsidiestromen door de overheid, zullen met betrekking tot de financiële haalbaarheid van het project in zijn geheel decisief zijn. Er is door ons team voorlopig geen financiële haalbaarheidsberekening verricht. Wel wensen we hieronder nog te wijzen op een aantal extra randvoorwaarden die een effect kunnen hebben hierop. Om het project ruimtelijk optimaal te laten inpassen in zijn omgeving, zal het immers noodzakelijk zijn om een aantal bijkomende ingrepen buiten het projectgebied te doen. Deze zullen mee de financiële balans van de gehele operatie beïnvloeden:

- > aanpassingen aan het wegnennet;
- > overname van grond in functie van de realisatie van zacht verkeer verbindingen;
- > mogelijke verwerving van twee panden langs de Grotestraat.

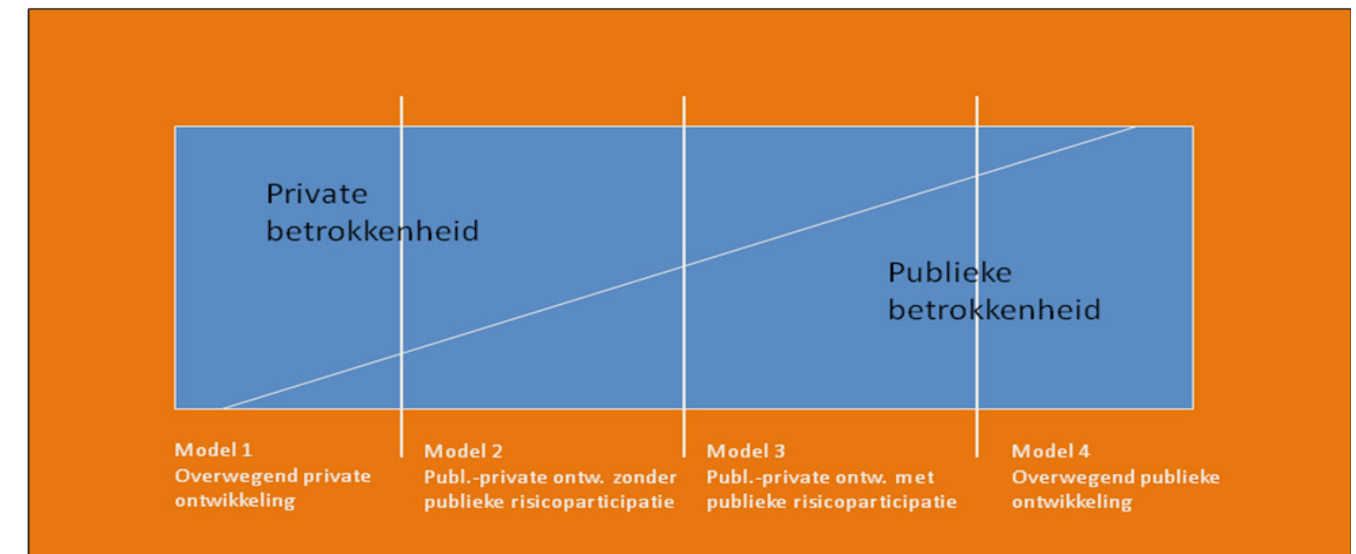
Andere onbekende voorwaarden op de site die een negatieve invloed kunnen hebben op de haalbaarheid van het project zijn een mogelijke vervuilingen (van grond of van de bestaande gebouwen met asbest).

3.2.2 Operationele haalbaarheid en fasering:

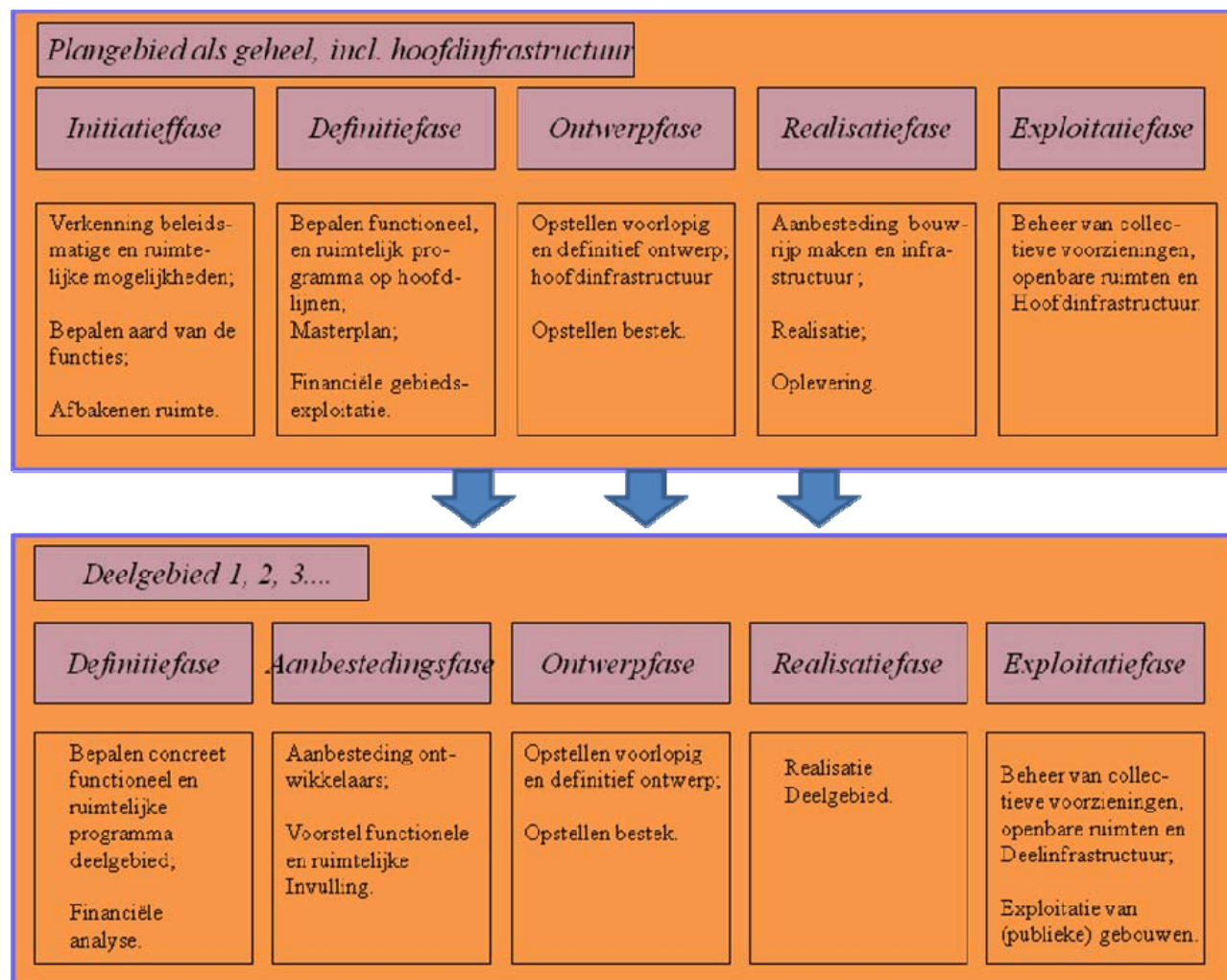
Wij zijn de mening toegedaan dat het project op Regina Mundi zich uitstekend leent tot realisatie in PPS-vorm. Hierbij zou de publieke partner- zijnde Stad Genk- de grond inbrengen, eventuele subsidiestromen naar het project kanaliseren, de wensen van de verschillende publieke actoren op elkaar afstemmen, de projectregie mee vormgeven... Een private partner kan dan best instaan voor het bouwrijp maken van de site, de realisatie van de gebouwen en de commercialisatie van het commerciële deel van het programma (wonen en mogelijks hotel).

De mate in dewelke het aangewezen is om de private partner te betrekken in het project, zal moeten blijken in de verdere uitwerking van het project. Onderstaand

schema geeft de verschillende modellen weer van PPS-formules, vertrekkende van de mate van betrokkenheid van de private partner.



Voor het welslagen van een dergelijke PPS, is het van belang dat er een goede processturing gebeurt zodat juridische, organisatorische en financiële instrumenten deskundig en op het juiste moment worden ingezet ten behoeve van het afsluiten van fases met bindende afspraken. Onderstaande figuur laat zien welke fases er te onderscheiden zijn voor het plangebied in zijn geheel en voor de verschillende deelgebieden afzonderlijk en wat in elke fase in principe zou moeten gebeuren.



Gezien de plaatsing en de stempel van de verschillende bouwonderdelen in het plangebied, lijkt het op het eerste gezicht niet aan te raden om te beginnen met de realisatie van het groene publieke domein.

In het voorlopige plan zoals door ons team opgesteld, onderscheiden wij 3 deelgebieden in het project: de site voor de Academie en ondersteunend programma, de kloostergebouwen en de grond voor de woongebouwen.

Het opknippen in deelgebieden met een eigen ontwikkelingsritme en een beperkter aantal actoren draagt ertoe bij om het hele proces overzichtelijker te maken. Afhankelijk van de grootte van de subsidiestromen en van het moment op hetwelke die gelden beschikbaar, zal het mogelijk zijn om al dan niet eerst in te zetten op de realisatie van de Academie en het ondersteunend programma, dan wel dat tegelijk werk zal moeten gemaakt worden van het commerciële deel van het programma.