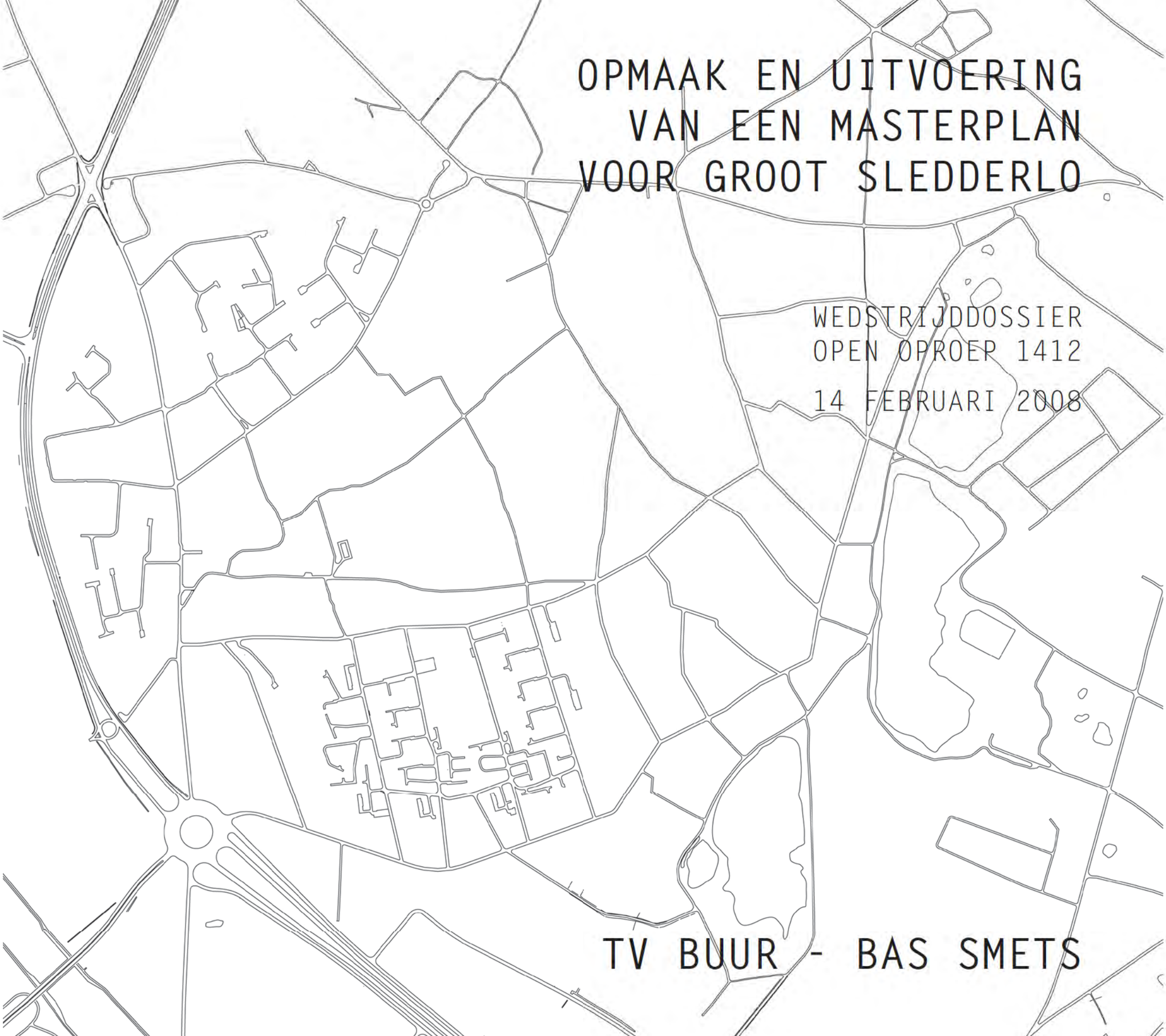
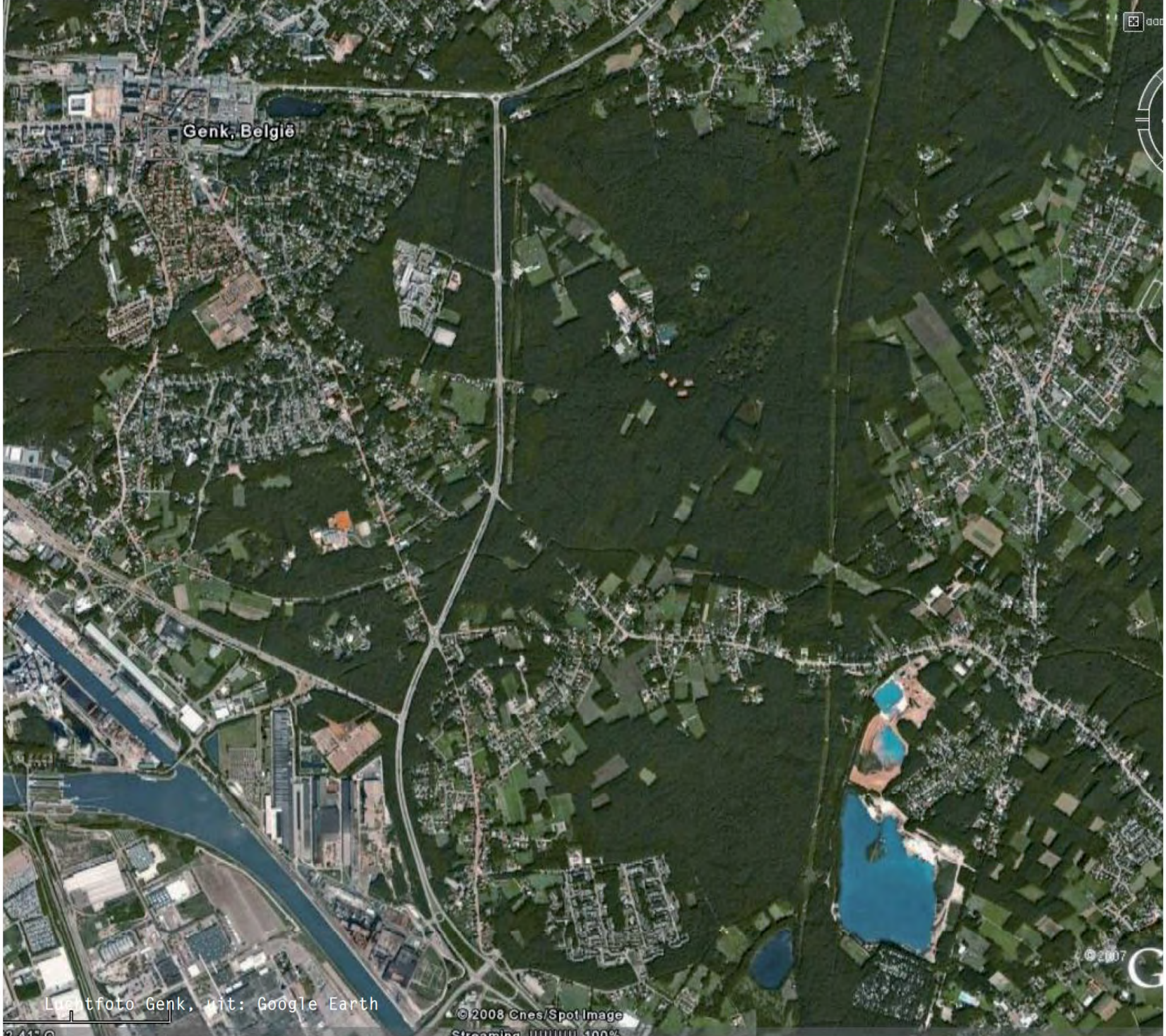


OPMAAK EN UITVOERING VAN EEN MASTERPLAN VOOR GROOT SLEDDERLO

WEDSTRIJDDOSSIER
OPEN OPROEP 1412

14 FEBRUARI 2008

TV BUUR - BAS SMETS



Luchtfoto Genk, uit: Google Earth

INHOUD

Inhoud

Inleiding

Observaties

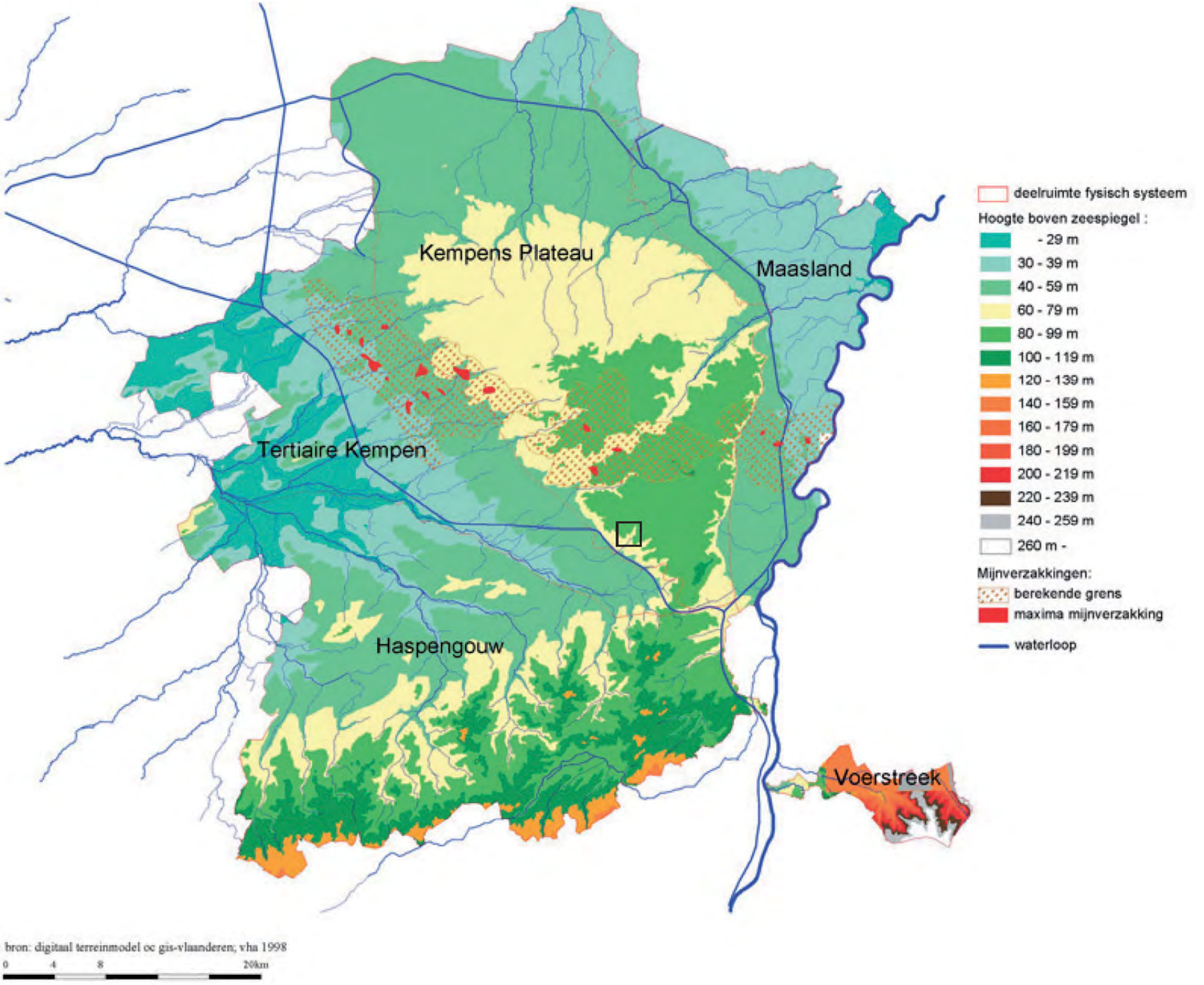
Intenties

Visie Nieuw landschap

Visie Bebouwing

Nieuw Sledderlo

Participatief traject
& Kunstintegratie



Relief, uit : Ruimtelijk Structuurplan Limburg

INLEIDING

Genk heeft een lange traditie met het ontwerpen van innoverende stedelijke landschappen.

De tuinsteden van Waterschei en Winterslag hebben een nieuwe woontypologie geintroduceerd en zijn een schoolvoorbeeld van het verweven van stad en landschap. Het natuurgebied De Maten wordt al jaren in stand gehouden als heide landschap, en geeft door zijn schaal structuur aan het omliggende verstedelijkte weefsel. Elders werd nieuw landschap gecreëerd; het Kempens plateau werd aangeplant met dennenbomen.

Dit geloof in de maakbaarheid van zowel woonomgeving als landschappelijke structuur heeft garant gestaan voor gepaste oplossingen, op maat gemaakt. Stad en landschap worden hierbij samen ontworpen.

In Groot Sledderlo zijn alle elementen aanwezig voor het maken van een specifieke woonomgeving met een sterke landschappelijke identiteit. Het enorme areaal aan dennenbomen, de reeks grote plassen, resultaat van de grintontginning, en de ligging aan een vallei van het Kempens plateau geven opportuniteiten, ongewoon in het verkaveld Vlaanderen.

Op dit moment ontbreekt echter elke samenhang. Het dennenbos, alom tegenwoordig, scheidt de verschillende gebieden meer dan dat het ze verbindt. Het isolement van de deelgebieden kan enkel opgelost worden door een grotere verwevenheid, met een rijke variatie aan landschapsstructuren en woonomgevingen.

Het masterplan ontwerpt in de eerste plaats deze landschapselementen, vertrekkende van de aanwezige elementen zodat een leesbare structuur ontstaat waarin elk element zijn plaats vindt. In de tweede plaats worden de toekomstige ontwikkelingen hier op een strategische plek in opgenomen.

Deze verwevenheid tussen stad en landschap wordt de nieuwe identiteit van Groot Sledderlo.

Genk is de maakbare stad bij uitstek. Ons ontwerp wil deze traditie doorzetten naar de toekomst.



Waterschei : tuinwijk



Winterslag : tuinwijk

De Maten : Groenstructuur





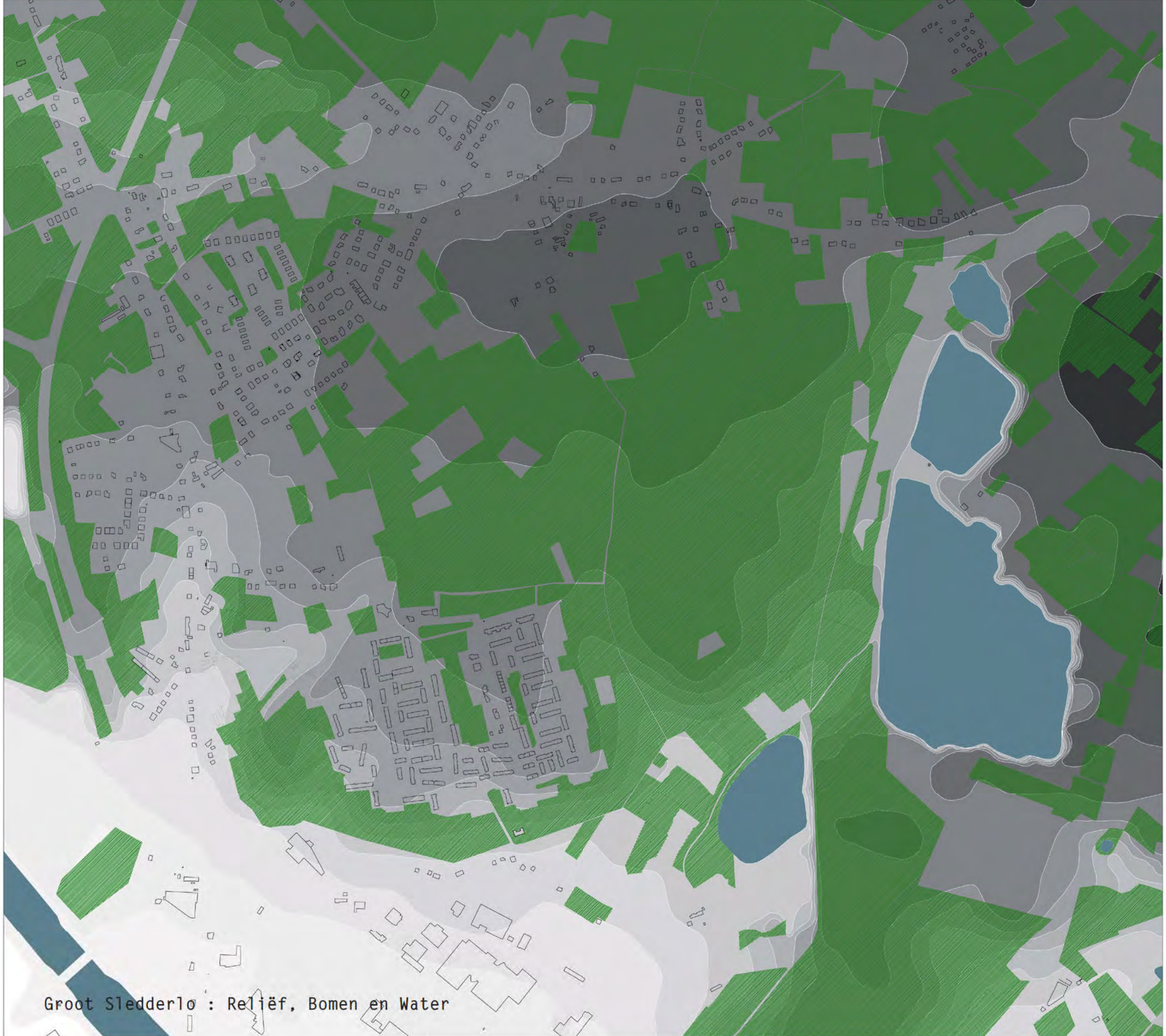
Genk : nieuw stadscentrum in aanbouw



Genk : parkeervelden

St.-Jansziekenhuis : Inplanting in bos




Groot Sledderlo : Reliëf, Bomen en Water

OBSERVATIES

Groot Sledderlo heeft een unieke ligging

Een aantal grotere landschappelijke elementen zijn in het studiegebied terug te vinden.

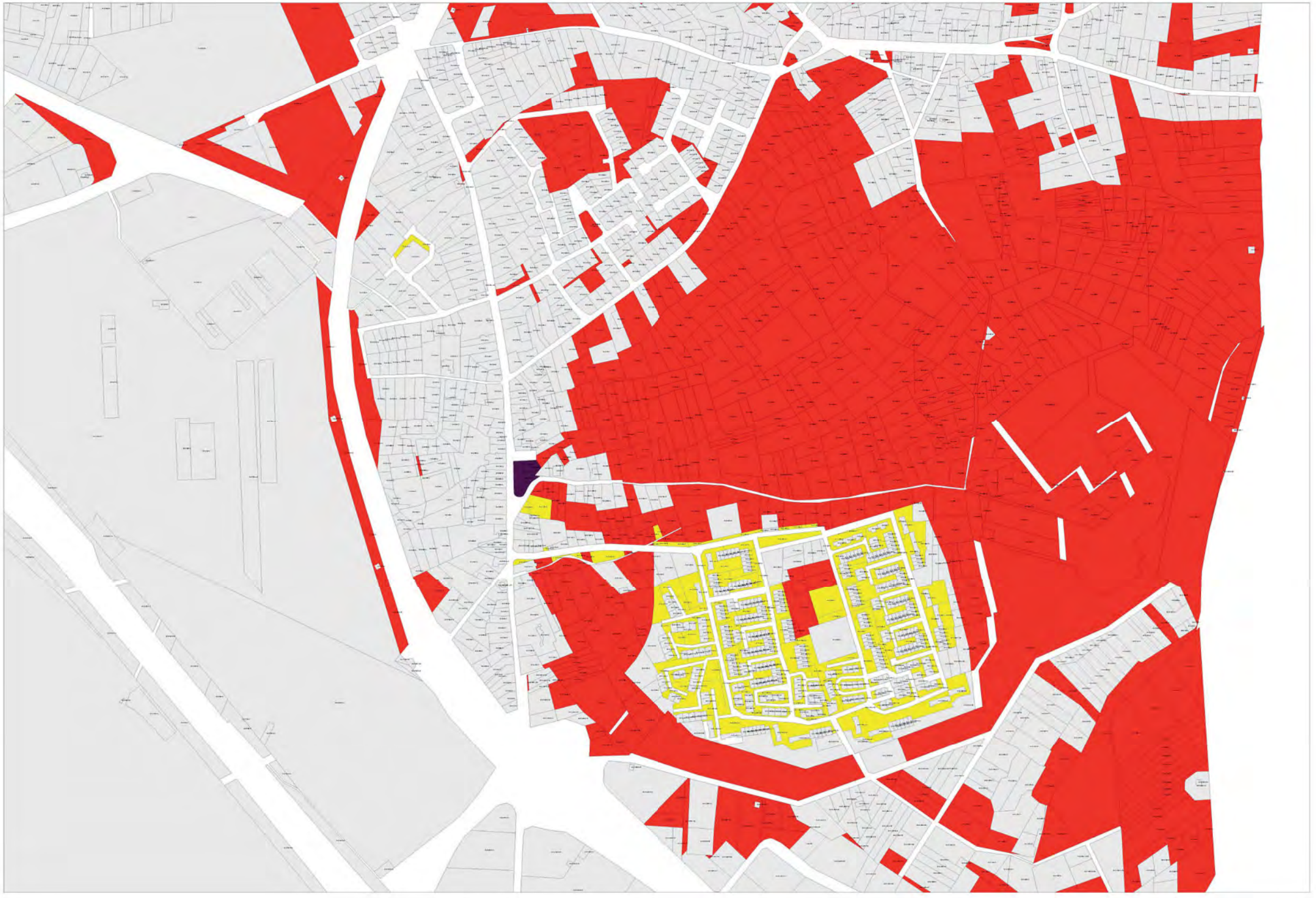
Reliëf
Groot Sledderlo ligt aan de rand van het Kempens plateau, langs een van de vele inhammen.

Bomen
Er is een grote aanwezigheid van dennenbomen.

Waterplassen
Het projectgebied wordt in het oosten begrensd door een reeks van vijvers met recreatieve waarde.

In de huidige situatie zijn deze elementen nauwelijks zichtbaar en worden ze weinig of niet benut :

- de heuvelflank is niet zichtbaar door de dense aanplantingen
- de bossen zijn moeilijk toegankelijk
- de plassen worden nauwelijks gebruikt en zijn niet zichtbaar vanuit de omgeving

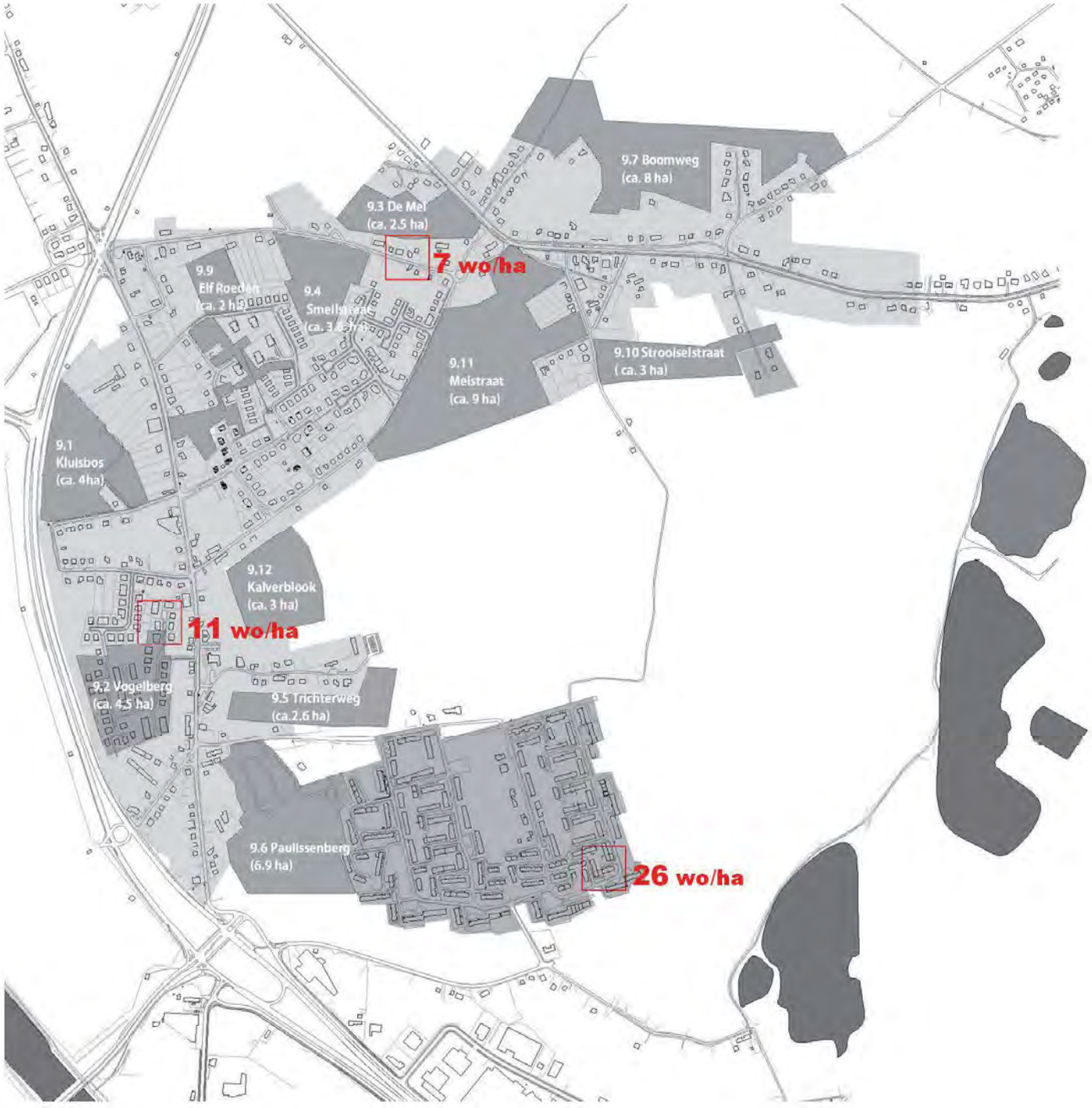


Eigendomstructuur

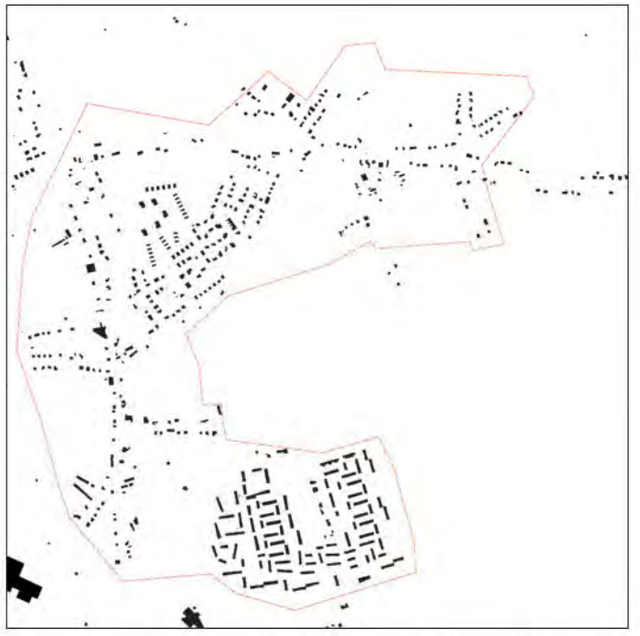
De eigendomstructuur is uitzonderlijk

Meer dan tachtig procent van het projectgebied is eigendom van het Grondbedrijf Stad Genk.
Het gebied van Nieuw Sledderlo behoort grotendeels toe aan het Domein Stad Genk.

Door deze uitzonderlijke eigendomsstructuur dient de opportuniteit zich aan een masterplan te maken op schaal van Groot Sledderlo. De rode vlek op de figuur hiernaast krijgt zo een duidelijke structuur en een eigen identiteit.



Geplande uitbreidingsgebieden



Huidige bebouwing



Simulatie uitbreiding aan 15 W/Ha

INTENTIES

BEBOUWING

In de projectdefinitie wordt de tweeledige nederzettingsstructuur van Groot Sledderlo duidelijk uiteengezet.

Oud Sledderlo en Ter Boekt worden gekenmerkt door een verkavelings- en lintstructuur met een lage bebouwingsdichtheid, variërend tussen 7 en 11 woningen per hectare. Nieuw Sledderlo is veel denser met een gemiddelde van 26 woningen per hectare.

Het GRS Genk voorziet dat Genk Zuid een aangewezen locatie is voor woonuitbreiding. Daartoe zijn een aantal woonuitbreidingsgebieden aangeduid, te ontwikkelen met een dichtheid van 15 woningen per hectare.

Een snelle simulatie toont echter aan dat dergelijke ontwikkeling heel wat risico's inhoudt. Ten eerste worden de bestaande kwaliteiten van Oud Sledderlo ondermijnd door dergelijke inname van de open ruimte. De fijnmazige mix tussen open ruimte, groen en bebouwing wordt hierbij aangetast.

Anderzijds maakt dergelijke ontwikkeling het verschil nog groter tussen de verkavelingsstructuur van Oud Sledderlo en de geschakelde bebouwing van Nieuw Sledderlo.

Hoe kunnen de toekomstige woonontwikkelingen het best ingezet worden om van Groot Sledderlo één geheel te maken ?



Bestaande wegennet : onaf weefsel



Verbinden van doodlopende straten



Bestaande boswegen



Nieuw weefsel van doorgaande straten

WEGENNET

Groot Sledderlo is een aaneenschakeling van onvoltooide fragmenten. Het bestaande wegennet wordt gekenmerkt door doodlopende straten en op zich besloten verkavelingen.

Vooral Nieuw Sledderlo heeft hieronder te lijden. Er is geen enkele doorlopende straat. De wijk ligt aan het eindpunt van twee doodlopende wegen. Dit ondermijnt het publieke karakter van haar openbaar domein.

De enige manier om deze impasse te doorbreken is door haar op te nemen in een groter verstedelijkt weefsel.

Door het verbinden van de Wintergroenstraat met de Meistraat enerzijds, en de Putwijerstraat met de Snellerveldstraat anderzijds ontstaat er een nieuw wegennet waarbij Oud Sledderlo, Ter Boekt en Nieuw Sledderlo op een evidente manier met elkaar verbonden worden.

Tussen deze twee parallelle straten liggen een aantal bestaande boswegen, die momenteel gebruikt worden voor het onderhoud en exploitatie van het bos.

Deze wegen delen het gebied op volgens een gelijkmazig raster, op schaal van Groot Sledderlo.



LANDSCHAPSSTRUCTUUR

Door de dense aanplanting vormt het dennenbos een ondoordringbare massa.

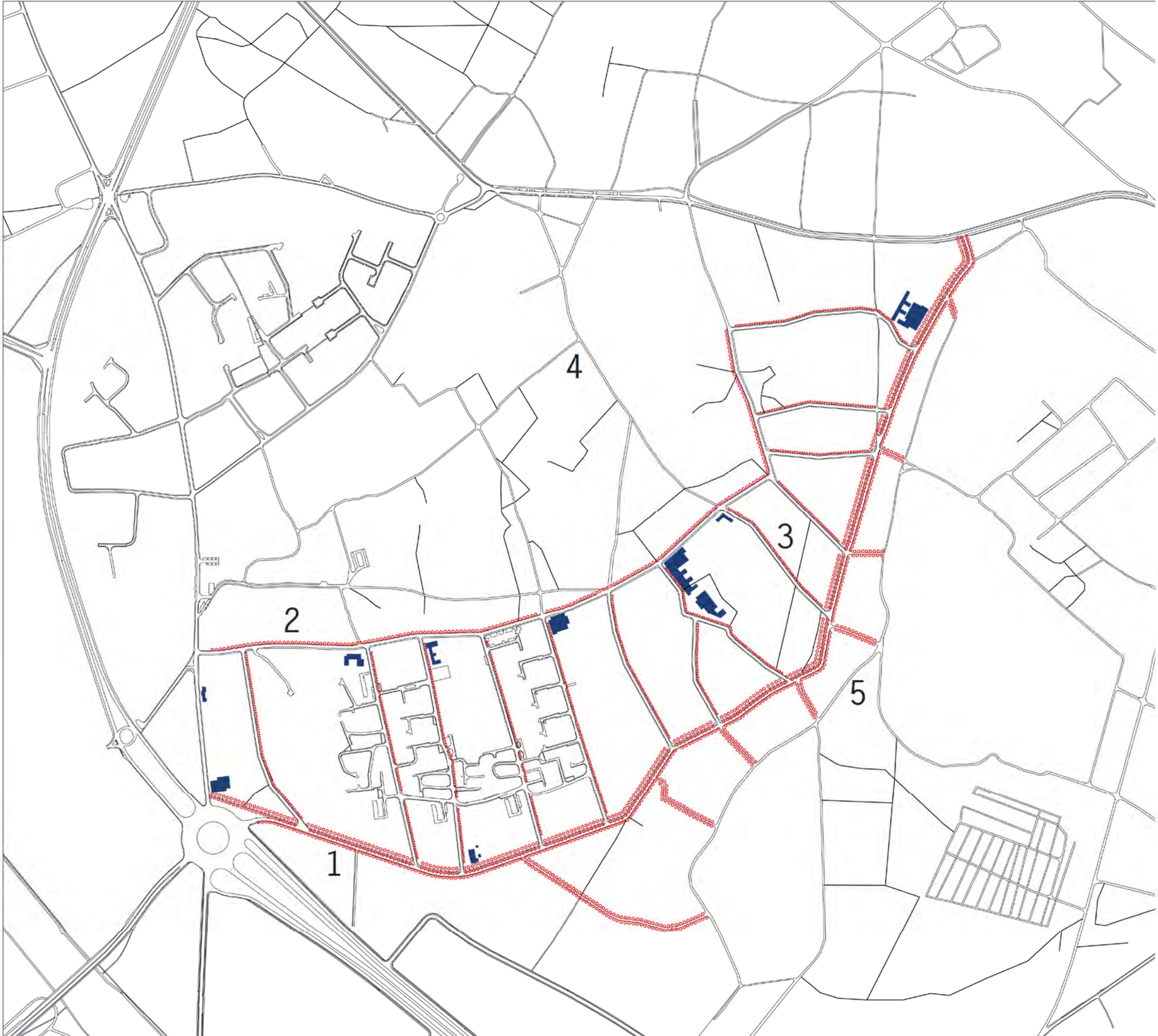
Er is een groot verschil tussen de beleving van het dennebos vanuit Oud en vanuit Nieuw Sledderlo.

Op de figuur hiernaast zien we in donkergroen het bos en in lichtgroen de open ruimte.

Vanuit Oud Sledderlo is het bos waarneembaar in de verte, aan de horizon. Eerst glijdt de blik over de private tuinen en de open ruimte.
Nieuw Sledderlo ligt in het bos, zonder enige vorm van overgang.

We kunnen stellen dat Groot Sledderlo momenteel doorbroken is met een muur van dennen. De huidige groenstructuur scheidt meer dan het verbindt.

Een nieuwe landschappelijke structuur kan een sterke identiteit geven aan het projectgebied en zo Oud en Nieuw Sledderlo laten opgaan in één Groot Sledderlo.


1
2
3
4
5

VISIE NIEUW LANDSCHAP

WEGENNET

Het bestaande wegennet wordt uitgebreid en met elkaar verbonden zodat Groot Sledderlo als een aaneengesloten geheel ervaren wordt.

Onderling krijgen deze nieuwe wegen een eigen karakter:

1. Parkway

2. Stedelijke strip

3. Verbindingspaden

4. Bospaden

5. Fietspaden

De publieke voorzieningen worden langs de stedelijke strip gelegd, aansluitend op de moskee, de lokalen voor jongerenwerking, het jeugdhuis, het buurthuis en het beroepsopleidingencentrum.

De parkway creëert een nieuwe verbinding tussen Zutendaal en Oud Sledderlo. Haar ligging aan de voet van de helling markeert de grens tussen plateau en vallei.



Snede Stedelijke Strip

- Eenzijdige aanplanting langs de kant van het bos
- Opening naar de vallei toe

Snede Parkway

- Driedubbele aanplanting op de grens tussen heuvel en graslanden

- Opname van infrastructuur tussen de aanplantingen









Foto’s site : graslanden tussen helling en plassen

Referentiebeeld Parkway







BESTAANDE GROENSTRUCTUUR

Ondanks het grote aantal aanplantingen, heeft het bomenbestand van het projectgebied een eerder geringe botanische en ecologische kwaliteit.

Het dennenbos op het plateau is het resultaat van een bebossingscampagne uit de jaren '60. Ze bestaat grotendeels uit corsicaanse en grove dennen, aangevuld met zomereik en es.

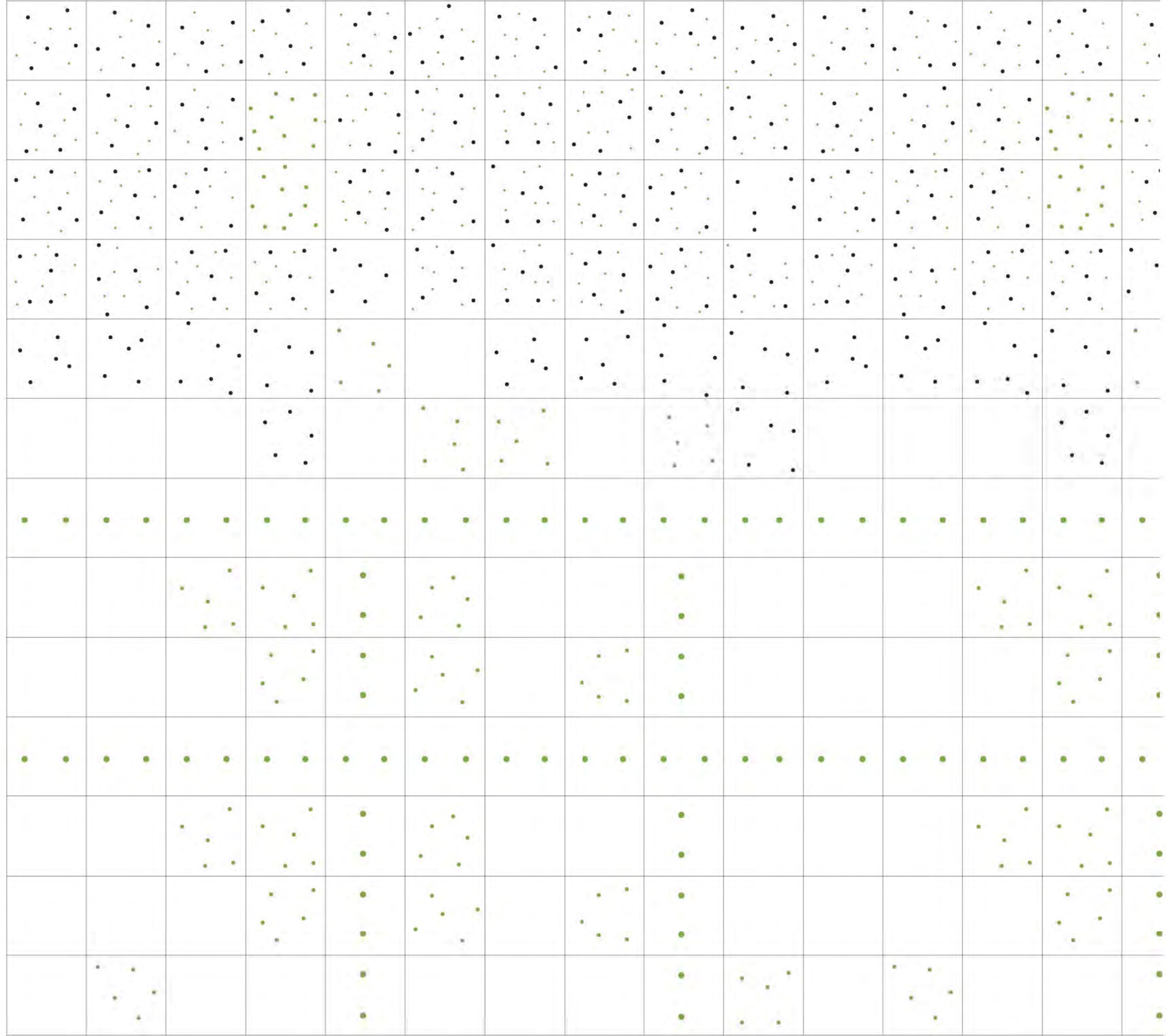
Veel van deze bomen dienen in de eerste plaats als buffer en worden daarom waargenomen eerder als een groene muur dan als een toegankelijk bos.
Dit vinden we bijvoorbeeld terug :
- rond de N750
- rond de industrie
- rond de plassen

In Oud Sledderlo daarentegen vinden we een rijke mix aan loofbomen, naaldbomen en open ruimte. Het woongebied heeft zich hier ingeschreven in het agrarisch areaal. Oud Sledderlo geniet zo veel meer van haar ligging in het groen.
door het behoud van de beplante percelen wordt deze kwaliteit gewaarborgd naar de toekomst toe.

De monocultuur op het plateau werkt de isolatie van Nieuw Sledderlo in de hand. De woonomgeving is er monotoon, er is een gebrek aan een tussenschaal.

Vertrekkende van het bestaande bomenbestand zijn we op zoek naar een gediversifieerd landschap dat heel Groot Sledderlo een sterke identiteit kan geven.

In de eerste plaats dient een inventaris opgemaakt te worden van de bestaande bomen, zodat de juiste keuzes gemaakt kunnen worden.



TRANSFORMATIE BOMENBESTAND



Bestaande bomembestand

Vertrekkende van het bestaande bomenbestand op het plateau worden nieuwe landschappen gemaakt. Het uitgangspunt hierbij is een transformatie door een weloverwogen selectie binnen de gewenste natuurontwikkeling.

Observatie ter plaatse heeft aangetoond dat voor elk vierkant van 10m bij 10m er zich een gelijkaardige configuratie aan bomen voordoet:
- ca. 5 grote pinussen
- ca. 7 kleine loofbomen

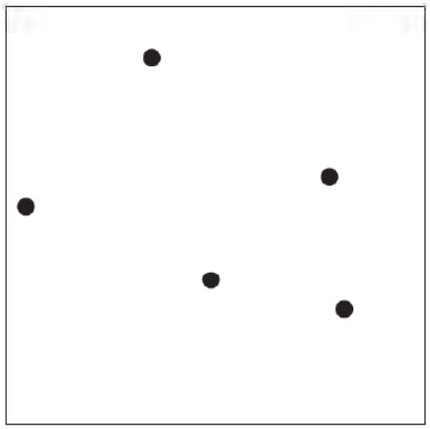
Vanuit dit basiselement worden nieuwe bouwstenen gecreëerd :
- behoud van alle pinussen
- behoud van enkele pinussen
- behoud van de grootste loofbomen
- behoud van een mix

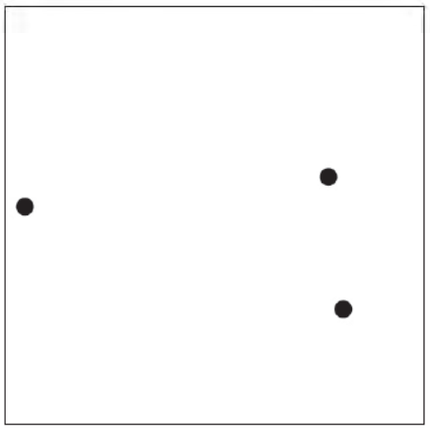
De corsicaanse dennen komen eerder in aanmerking om gekapt te worden dan de grove dennen. Zij zijn vreemd aan de streek en hebben bovendien een hogere houtopbrengst, die eventueel aangewend kan worden om het park verder aan te leggen.

Met deze bouwstenen kan zonder ook maar één boom te planten een gediversifieerd landschap gemaakt worden. Door de selectieve uitdunning ontstaat een landschap dat de topografische verschillen tussen plateau, helling en vallei zichtbaar maakt.

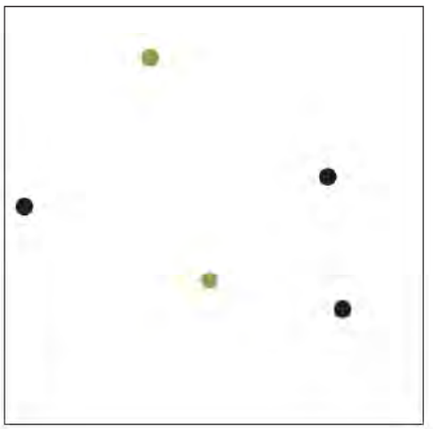
Op het plateau worden de pinussen behouden. Aan weerszijden van de paden worden de loofbomen weggehaald om een open bosstructuur te verkrijgen.

Naar de vallei toe worden de dennen gradueel gedund zodat de loofbomen kans krijgen te groeien. Zij creëren een landschap dat aansluit bij de aanplantingen langs de plassen in de vallei.











NIEUWE GROENSTRUCTUUR

Aan de hand van deze basiselementen wordt een nieuwe landschapstructuur ontworpen. Deze bestaat enerzijds uit een transformatie van het bestaande bomenbestand en anderzijds uit het introduceren van een aantal lijnelementen die structuur geven op grotere schaal.

Transformatie bestaand bomenbestand :

1. Drie bossen op schaal van Groot Sledderlo
De bestaande groenmassa wordt opgedeeld in drie bossen met een maat, gelijkaardig aan die van de plassen. Deze centraal gelegen bossen zijn toegankelijk vanuit alle deelgebieden van Groot Sledderlo.
In deze bossen worden geen bomen gekapt.

2. Paden tussen de bossen
De paden snijden als een langwerpige open plek doorheen de bossen, zodat er steeds licht en transparantie is. In deze open plek worden enkele pinussen behouden en de loofbomen gekapt.

3. Parkzones tussen strip en parkway
De bossen tussen de ontwikkelingsgebieden worden uitgedund tot parken.
Deze hellen licht af naar de vallei en zijn verbonden via de parkway.
Zo ontstaat een parksysteem op schaal van Groot Sledderlo.

4. Tuinen van de nieuwe woonomgeving
In de tuinen van de nieuwe ontwikkelingsgebieden worden enkele grote pinussen behouden. Deze worden zorgvuldig uitgekozen om aansluiting te zoeken bij de omliggende bossen en parken.

5. Ecologisch waardevolle zone tussen helling en plassen
De graslanden van de vallei spelen een belangrijke rol in het ontwerp. Deze gebieden zijn ecologisch het meest waardevol. Bovendien maken ze een visuele verbinding tussen de helling van het plateau en de plassen.

Nieuwe lijnaanplantingen :

A. Parkway
Driedubbele laanaanplanting aan de voet van het plateau

B. Stedelijke strip
Eenzijdige aanplanting als afboording van het bos

C. Verbindingspaden
Eenzijdige aanplanting met kleinere bomen tussen strip en parkway

In Oud Sledderlo worden de bestaande aanplantingen zoveel mogelijk behouden.
Waar mogelijk worden ze aangevuld met loofbomen om het geheel te versterken.



WATERHUISHOUDING

De waterhoushouding speelt een belangrijke rol in het masterplan. De zone tussen stedelijke strip en parkway maakt de overgang tussen het plateau en de vallei.

Het regenwater wordt zoveel mogelijk op de site gehouden en maakt integraal deel uit van het landschapsontwerp.

- In de woongebieden
Opvang van het water in grachten evenwijdig met de helling

- Op de helling
Afwatering via grachten loodrecht op de hoogtelijnen

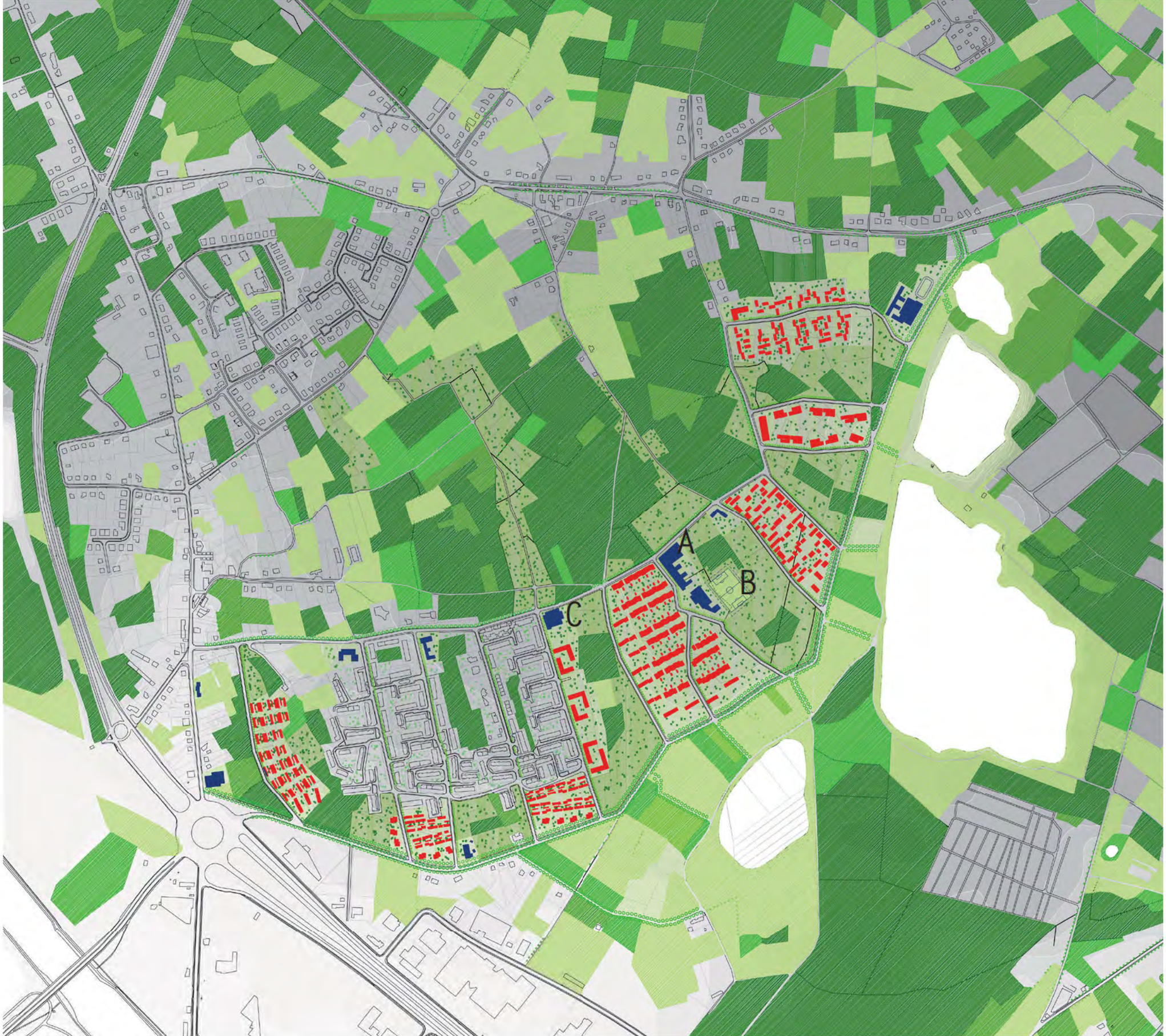
- In het grasland
Overloop in een Wadi

Deze graslanden kunnen het water tijdelijk bergen waarna het door indringing op de site gehouden kan worden. Op deze manier versterken we de vochtige delen in het grasland, zoals die ook terug te vinden is in De Maten.

De graslanden worden beëindigd door de plassen, die momenteel gebruikt worden door een windsurfclub. Indien mogelijk kan de recreatieve waarde van de plassen verder uitgebouwd worden met functies als baden, zwemmen, vissen.



Langssnede van plateau naar vallei


A
B
C

PROGRAMMA : WOONONTWIKKELINGEN

Binnen deze landschappelijke structuur worden een aantal zones afgebakend waarin nieuwe bouwontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Elk van deze bouwzones heeft eigen identiteit, bepaald door zijn positie ten opzichte van de omliggende groenstructuren :
- op het plateau
- op de helling
- aan de vallei

Per zone wordt een specifieke typologie ontwikkeld die hier maximaal op inspeelt.

Ook het wonen voor senioren kan hierin opgenomen worden.

Het scenario Sledderlo-Gemengd uit de projectdefinitie wordt zo gerealiseerd op het niveau van Groot Sledderlo als geheel.

PROGRAMMA : VOORZIENINGEN EN RECREATIE

De verschillende voorzieningen worden ingeplant langs de stedelijke strip. Zij versterken het publieke karakter van de parkzones, gelegen tussen de woonontwikkelingen.

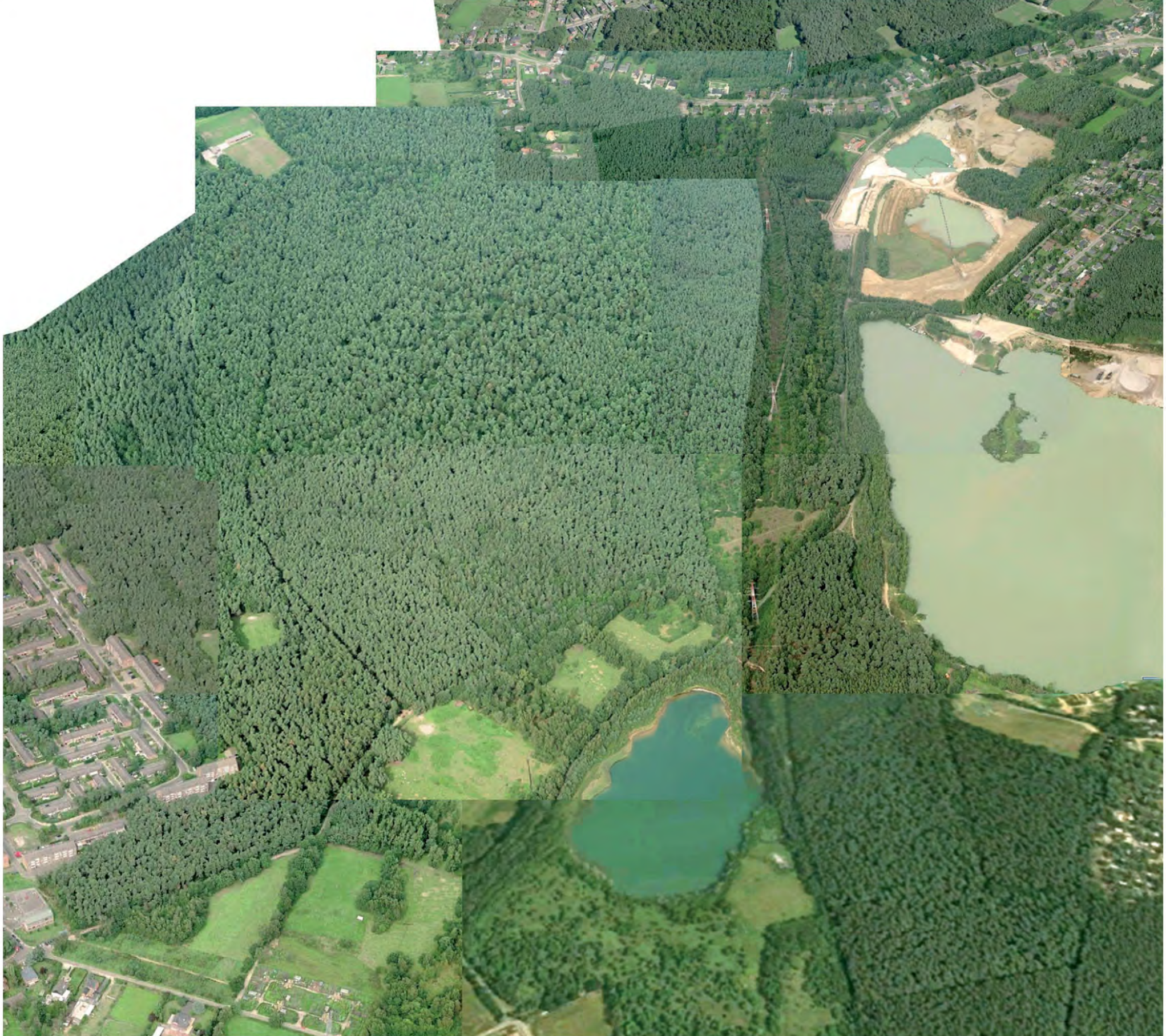
A. School
De inplanting van het nieuwe schoolgebouw voor De Sleutel en de Mickey School is cruciaal. De ligging is enerzijds zo centraal mogelijk gekozen binnen het geheel van Groot Sledderlo. Anderzijds ligt ze aan de stedelijke strip, tussen bos en vallei.

B. Sportinfrastructuur
De sportaccomodatie wordt naast de school gepland, om een maximaal gebruik te garanderen.

C. Feestzaal
Door haar ligging in het eerste parkgebied voorbij de wijk Nieuw Sledderlo neemt de feestzaal een belangrijke plaats in. Na de moskee en het speelveld is de feestzaal de eerste nieuwe publieke functie langs de stedelijke strip.

Collage vogelperspectief bestaande toestand : bos en vallei







Collage verschillende sferen : plateau - helling - parkway - grasland - fietspad - plas





VISIE BEBOUWING

NIEUWE ONTWIKKELINGEN

Door de nieuwe ontwikkelingen binnen Groot Sledderlo zal zowel de kritische massa als de koopkracht vergroten. Dit biedt potentiëlen voor het lokale handelsapparaat.

Zowel de Sledderloweg als de Koebaan vormen een belangrijke schakel binnen het netwerk van Groot Sledderlo. Hierdoor zullen de bestaande kernen versterken. Vandaag dooft de Sledderloweg uit ten zuiden van de Wintergroenstraat.

Binnen het masterplan wordt het stuk tussen de Wintergroenstraat en de parkway een strategische locatie voor centrumfuncties (bankkantoor, postkantoor, tandarts, …). Aan de rotonde kan een commerciële functie een zichtlocatie krijgen aan de Oosterring.

Ook de aansluiting van de verbindingspaden op de Koebaan en de stedelijke strip vormen nieuwe strategische locaties voor zowel commerciële als buurtondersteunende functies (tennisclub aan de Koebaan, …).

De stedelijke strip en de groene ruimte die er op aansluiten bieden plaats voor publieke functies en buurtondersteunend programma (feestzaal, school, sportinfrastructuur, scouts- lokalen) . De functies op bovenlokaal niveau die aantakken op het recreatief netwerk situeren zich langs de parkway (manège, kinderboerderij, …).


1
2
2
3
4
5
6
7

SIMULATIE TYPOLOGIEEN EN DICHTHEDEN

Voor de verschillende projectzones hebben we een aanzet gegeven voor specifieke typologieën met bijgaande dichtheidsstudie. Deze cijfers zijn een eerste aftoetsen en dus enkel indicatief.

1. Paulissenberg
ca. 2.9 ha;
83 woningen met perceel 120-320m2; 11 woningen met perceel 130m2
Totaal aantal woningen: 94 Dichtheid: 32 wo/ha

2. Nieuw Sledderlo Zuid
ca. 4 ha
67 woningen met perceel 150-330m2; 30 appartementen (urban villa's) van 90-120m2
Totaal aantal woningen: 97 Dichtheid: 24 wo/ha

3. Nieuw Sledderlo oost
ca 2 ha
109 appartementen, tussen 50-160m2
Dichtheid: 54 wo/ha

4. Eerste nieuwe wijk
ca 8.8ha
ca 30 appartementen / duplexwoningen
+/- 124 rijwoningen met perceel 200 - 295m2
11 woningen met perceel 400-500m2; 29 boswoningen
Totaal aantal woningen: 194 Dichtheid: 22 wo/ha

5. Tweede nieuwe wijk
ca 4.5 ha
ca 18 appartementen/ studio's tussen 35-100m2
55 woningen, percelen tussen 100-550m2
Totaal aantal woningen: 73 Dichtheid: 16 wo/ha

6. Zorgcentrum
ca 3.2 ha
261 service flats of studios (87 per laag x3) tussen 55 en 70 m2
Dichtheid: 68 wo/ha

7. Groot Sledderlo noord
ca 4 ha
65 woningen met perceel 300m2
Dichtheid: 16 wo/ha

TOTAAL
Bebouwde oppervlakte: ca 29.4 ha
Totaal aantal woningen: 892 woningen (+/- 100)
Dichtheid: ca 30 wo/ha

Totale oppervlakte site: ca 41 ha
Dichtheid: ca 18 wo/ha



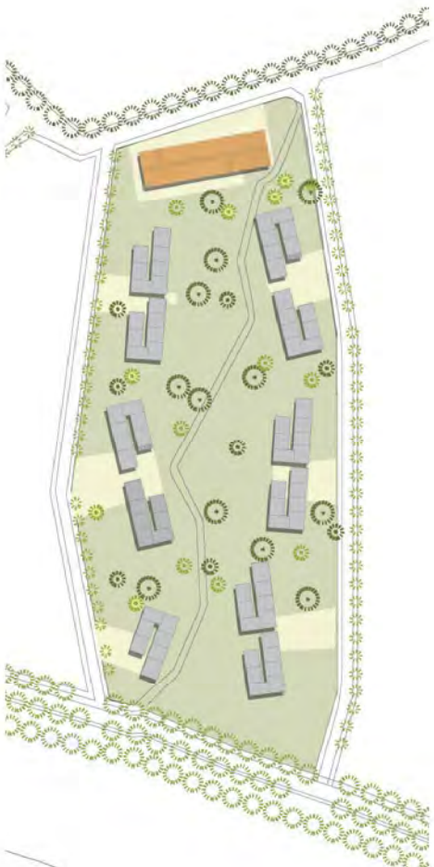
Referentiebeeld wonen op de helling in Hödlwald (Splitterwerk)

Referentiebeeld seniorenflats inDe Pinte (Abscis)









WONEN OP HET PLATEAU EN LANGS DE HELLING

Elk woonveld heeft voldoende kritische massa om een diversiteit aan woontypologieën te integreren (appartementen, grondgebonden woningen, sociale woningen, seniorenflats, penthouse…). Op die manier kunnen verschillende doelgroepen aangetrokken worden.

Het groene karakter en de unieke ligging tussen de stedelijke strip en de parkway en langs de Sledderzee Vallei vormen het uitgangspunt bij de ontwikkeling van de woonzones. De publieke ruimte gaat op een kwalitatieve manier om met groen (perspectieven, doorsteken, randen, helling langs vallei…)

Elke woonéénheid wordt op een directe manier ontsloten via de stedelijke strip en/of de parkway.

De nabijheid van centrumfuncties en het openbaar vervoer op de stedelijke strip vormen een belangrijk meerwaarde.



Referentiebeeld sportinfrastructuur in bospark

Referentiebeeld school in bospark



SCHOOL- EN SPORTINFRASTRUCTUUR IN BOSPARK

School

- Het schoolgebouw is strategisch gelegen op de kruising van de stedelijke strip met het verbindingspad naar Oud Sledderlo en langs het bospark.

- De klaslokalen zijn gericht op het bospark via patio's. Het bospark biedt een natuurlijke omgeving voor buitenactiviteiten.

- De school kan gebruik maken van de sportinfrastructuur van de overdekte sporthal.

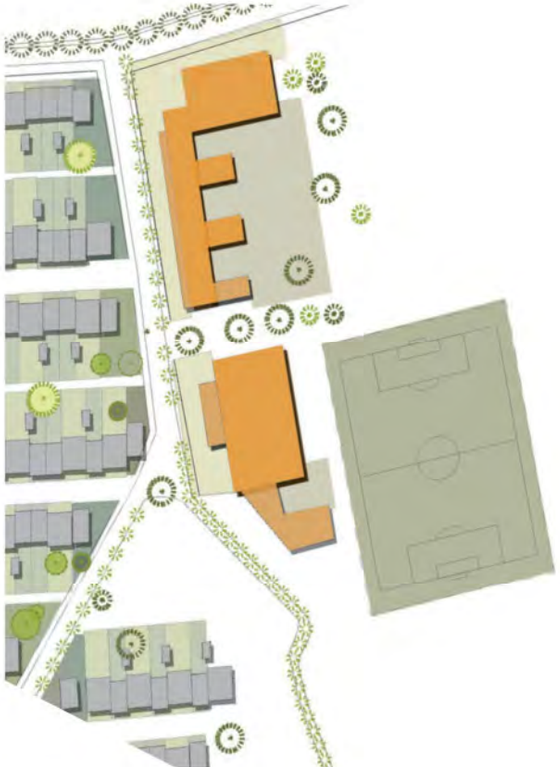
- Een bushalte langs de stedelijke strip zorgt voor een openbaar vervoer verbinding met Genk en de overige gehuchten van Groot Sledderlo.

Sportinfrastructuur

- De overdekte sporthal is geïntegreerd langs het bospark en takt aan op het verbindingspad naar Oud Sledderlo

- Een bushalte langs de stedelijke strip zorgt voor een openbaar vervoer verbinding met Genk en de overige gehuchten van Groot Sledderlo

- Het bospark biedt plaats aan de buitenactiviteiten (voetbalterrein, looppiste, fitometer,…)





Rol van de parkway en de stedelijke strip binnen bovenlokaal netwerk

PROGRAMMA : INSCHRIJVING BINNEN BOVENLOKALE NETWERKEN

BUSNETWERK / FIETSROUTENETWERK / RECREATIEF NETWERK

De stedelijke strip en de parkway vormen samen met de bestaande wegen en de verbindingspaden doorheen het centraal park de belangrijkste linken tussen de verschillende gehuchten van Groot Sledderlo (Ter Boekt, Oud Sledderlo, Nieuw Sledderlo, nieuwe woonwijken). Ook op een grotere schaal schrijven zij zich in binnen belangrijke bovenlokale netwerken.

In de toekomst kunnen de parkway en de verbindingspaden een belangrijke link worden binnen het bestaande fietsroutenetwerk in en rond Genk. Ook voor de inwoners van Groot Sledderlo kunnen deze verbindingspaden een kwalitatieve fietsroute naar Genk vormen.

De nieuwe wegenconfiguratie biedt ook perspectieven voor een uitbreiding van het busaanbod. De bestaande buslijn, die aan een lage frequentie tot aan Nieuw Sledderlo rijdt, kan worden doorgetrokken langs de stedelijke strip zodat een lus Oud Sledderlo - Nieuw Sledderlo - Nieuwe Wijken - Terboekt ontstaat. Daarmee verbindt deze buslijn zowel deze kernen onderling als met het stadscentrum. Een ontdubbeling van deze buslijn biedt de mogelijkheid om de lus rondom het centrale park in twee richtingen af te leggen, wat de performantie sterk ten goede komt.

Alle voorzieningen zijn gelegen langs de centrale strip en in Oud Sledderlo, zodat zij optimaal door deze buslijnen bediend worden.

Meer algemeen zorgen de stedelijke strip en de parkway voor een desenclavering van Groot Sledderlo. Het wordt mogelijk om een route doorheen de wijk te kiezen. Daarmee komt de wijk letterlijk en figuurlijk op de “mental map” van de inwoners van de ruime regio te liggen.



Aansluiting Nieuw Sledderlo tussen stedelijke strip en parkway

PROGRAMMA: HERONTWIKKELING NIEUW SLEDDERLO

Het isolement van Nieuw Sledderlo wordt doorbroken door de aansluiting op de stedelijke strip en de parkway

Nieuw Sledderlo situeert zich momenteel op het uiteinde van het stedelijk weefsel van Groot Sledderlo. Zowel de ontsluiting langs de Oostenring als de grens met de industriezone rond het Albertkanaal zijn er de oorzaak van dat de wijk geen passage van doorgaand verkeer (zowel gemotoriseerd als zacht verkeer) heeft. Enkel voor de inwoners zelf is Nieuw Sledderlo een bestemming, hun woonbestemming.

Een rechtstreeks gevolg hiervan is de beperkte aanwezigheid van commerciële buurtondersteunende functies. Zowel de koopkracht van de inwoners, als de kritische massa van Groot Sledderlo is in de huidige situatie onvoldoende voor een spontane ontwikkeling van een buurtondersteunende handelskern.

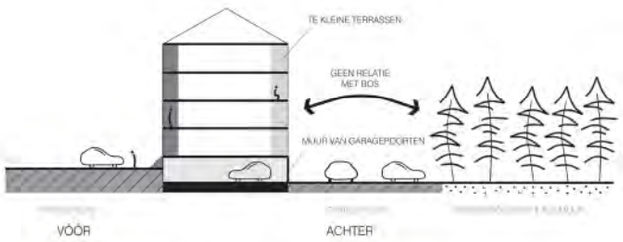
Om Nieuw Sledderlo uit haar isolement te halen wordt de wijk binnen het masterplan ingeschreven in een grootschaliger netwerk met de stedelijke strip en de parkway als belangrijkste infrastructurele dragers. Vooral de randen van de wijk zullen een transformatie ondergaan om rechtstreeks en op een kwalitatieve manier aan te sluiten op beide nieuwe lineaire infrastructuren.

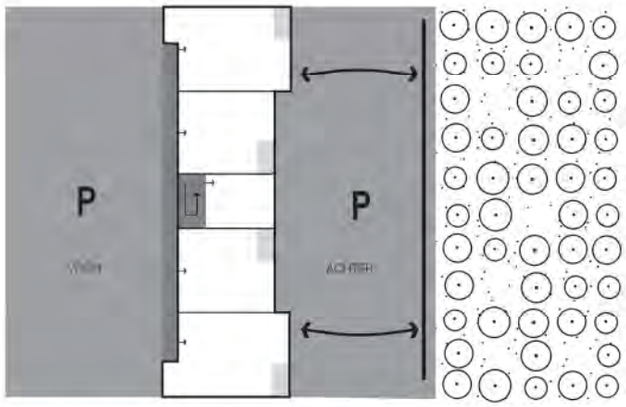
Ten noorden van de nieuwe wijken biedt de stedelijke strip een aantal nieuwe strategische locaties voor de integratie van centrumfuncties op schaal van Groot Sledderlo. Zowel de bestaande voorzieningen zoals de Moskee en de buurtondersteunende functies, alsook de centrale groene ruimte van Nieuw-Sledderlo sluiten aan op deze stedelijke strip. Samen kunnen zij in de toekomst een belangrijke centrale ontmoetingsruimte worden, zowel voor de inwoners van Nieuw Sledderlo als voor Groot Sledderlo. Het toegankelijker maken van de centrale groene ruimte is een belangrijk uitgangspunt.

Aan de zuidkant van Nieuw Sledderlo vormen de galerijappartementen, samen met het ondoorwaadbare naaldbos de harde rand van de wijk. Om aan te sluiten op de parkway zal deze rand structureel moeten veranderen.

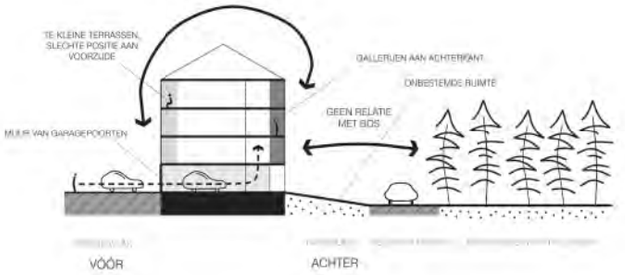


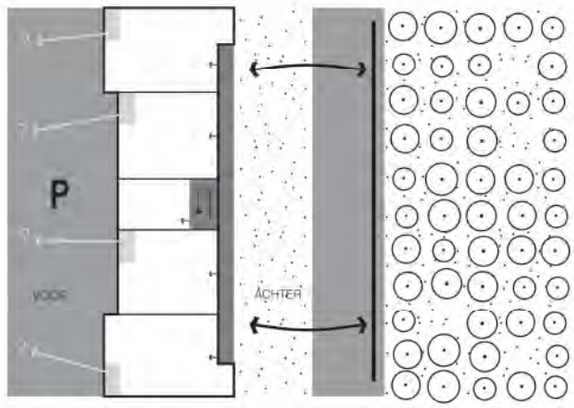
Randen van Nieuw Sledderlo





Problematiek gallerijwoningen type A





Problematiek gallerijwoningen type B







PROGRAMMA: HERONTWIKKELING NIEUW SLEDDERLO

De randen van Nieuw Sledderlo aanpakken om het isolement te doorbreken

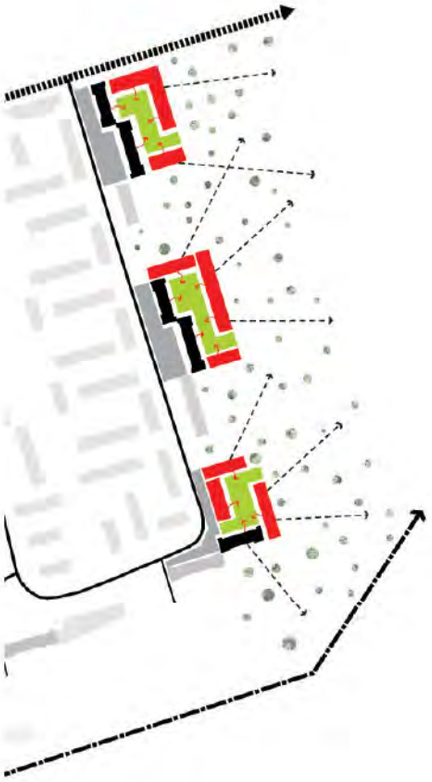
Nieuw Sledderlo is ingebed in een beboste uitloper van het Kempisch Plateau. Voor deze begroeiing zijn zowel het grillige padennet alsook de beperkte beloopbaarheid kenmerkend. Het gevolg is dat het grootschalige groen weinig tot geen kwaliteit biedt aan Nieuw Sledderlo, maar veeleer een groene muur vormt aan de randen van de wijk. Zowel visueel als naar gebruik toe vormt het bos een ondoordringbare rand.

De galerij-appartementen aan de oost- en zuidkant van de wijk vormen een deel van deze rand en hebben in de huidige situatie geen kwalitatieve relatie met het omringende groen. Door hun huidige oriëntatie en organisatie is de leefbaarheid van de wooneenheden momenteel problematisch.

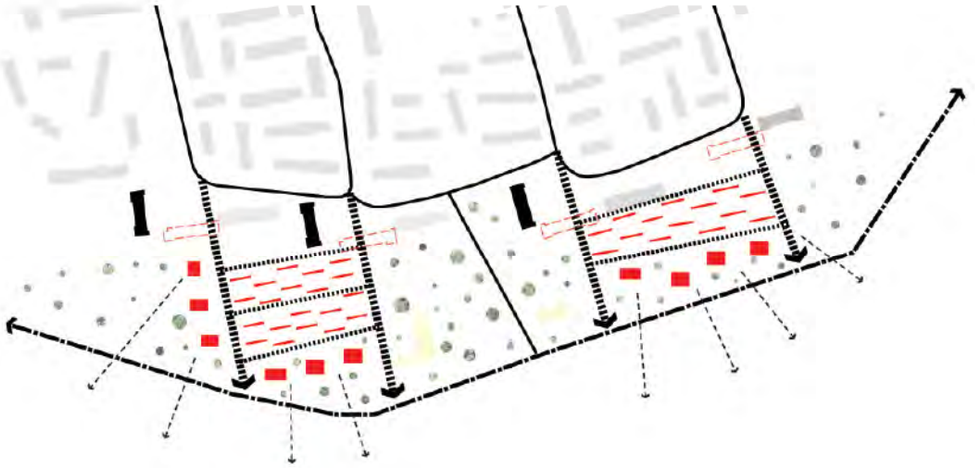
Bij Type A bevinden de galerijen zich aan de straatkant en de kleine terrassen van de wooneenheden aan de boskant. De garages vormen een doodse wand aan de boskant waardoor de ruimte tussen de woonblok en het groen niet meer dan een kale asfaltruimte is, die onttrokken wordt aan elke sociale controle.

Type B situeert zich enkel aan de oostkant en heeft haar toegangen via galerijen aan de boskant. Dit zorgt voor een verwarrend statuut van de private en publieke toegangen: wasdraden in de galerijen aan de voordeur, een muur van garageboxen op het gelijkvloers aan de straatzijde, ... Bij deze typologie is de ruimte tussen de gemeenschappelijke toegang en het bos een onbestemde ruimte die ingepalmd wordt door parkings.

Bij de bewoners van Nieuw Sledderlo worden de galerij-appartementen het minst gewaardeerd. De wisselwerking tussen de groene rand en de aanpalende woongelegenheden is zo goed als onbestaande. Binnen de nieuwe structuur wordt zowel de zuidelijke als de oostelijke rand met galerijappartementen herontwikkeld. Er werd onderzoek verricht naar de mogelijkheden om met nieuwe bebouwing beter op de context in te spelen.



Oostelijke rand



Zuidelijke rand



Oostelijke rand



Zuidelijke rand

PROGRAMMA: HERONTWIKKELING NIEUW SLEDDERLO

Gallerijappartementen:
afweging tussen renovatie en vervangende nieuwbouw

Het overlopen van de knelpunten en mogelijkheden voor hergebruik toont aan dat het waarschijnlijk rendabeler is om nieuwbouw te verkiezen boven renovatie (zie de uitgebreide toelichtingsnota als bijlage).

- renovatie vereist grondige renovatie (buiten- en binnenschrijnwerk, technieken, afwerkingen wanden, muren, plafonds)
- oppervlakten appartementen en kamers voldoen niet aan VMSW-normen (slechts type 0/2, 1/2, en 2/3)
- plafondhoogte onder VMSW normen
- volgens VMSW is een lift wenselijk vanaf 3 bouwlagen
- nieuwe technieken voor verticale geluidsisolatie niet toepasbaar
- vervangen van gevelparement aangewezen

Bovendien biedt nieuwbouw meer mogelijkheden tot een betere organisatie en aansluiting op de omgeving. Het masterplan illustreert een scenario met vervangende nieuwbouw, maar andere scenario's (met b.v. integratie van de bestaande gebouwen in een nieuw bouwblok - zie schema) blijven mogelijk.

Aan de zuidelijke rand vormen de galerijappartementen telkens een duo van dwars- en langs- georiënteerde appartementsblokken. De appartementsblokken die het perspectief blokkeren vanuit de woonstraten naar de parkway toe moeten afgebroken worden om de woonstraten die de stedelijke strip met de parkway verbinden door te trekken. De woonblokken die parallel met deze woonstraten ingeplant staan kunnen geïntegreerd worden binnen de nieuwe ontwikkelijkingen en pas in een later stadium vervangen worden door nieuwbouw.





Ruimteboekhouding Nieuw Sledderlo







PROGRAMMA: HERONTWIKKELING NIEUW SLEDDERLO

Gebrek aan statuut en structuur

Een ruimteboekhouding (bebouwd-onbebouwd) van de wijk Nieuw-Sledderlo toont aan dat het aandeel publieke buitenruimte zeer groot is ten opzichte van het aandeel private buitenruimte. Bovendien is het statuut van deze publieke ruimte niet altijd even duidelijk. Dit leidt tot een groot aantal ‘restruimtes’ die slechts een beperkte kwaliteit bieden aan de wijk en die aanleiding geven tot problemen zoals sluikstorten en vandalisme. Op andere plaatsen worden deze ruimtes dan weer toegeëigend en ingericht voor privaat gebruik (voortuinen - uitbreiding achtertuinen,…).

Bovendien is er naast de beperkte diversificatie van de woontypologieën (bungalow-rijwoning-appartementsblok), ook in de publieke ruimte weinig variatie aanwezig. Ondanks de interessante omgevingselementen zoals reliëf en naaldbos, hebben de bewoners van Nieuw Sledderlo weinig aanknopingspunten om zich te identificeren met hun omgeving. De Wintergroenstraat vormt de toegang van de wijk en de Brandweg doet dienst als ‘achterpoort’ naar de aanpalende industriezone. Verder heeft elke straat eenzelfde statuut en materialisatie, zodat de wijk een monotoon karakter heeft en de identiteit van de plek redelijk beperkt is.



Structureren van de publieke ruimte

PROGRAMMA: HERONTWIKKELING NIEUW SLEDDERLO

Herinrichting van het publiek domein

Binnen het masterplan worden de vier noord-zuid georiënteerde woonstraten doorgetrokken vanaf de stedelijke strip tot aan de parkway. Zij vormen de rechtstreekse link tussen deze 2 landschappelijke dragers. Door deze verbindingswegen vormt Nieuw Sledderlo niet meer een geïsoleerd, op zich zelf staand eiland, ommuurd door bos, maar wordt de wijk ingeschreven binnen een stedelijk weefsel op schaal van Groot Sledderlo. Elke bewoner van Nieuw Sledderlo woont in eerste of ten hoogste tweede orde ten opzichte van de stedelijke strip en de parkway.

Door de verbinding tussen de stedelijke strip en de parkway, ontstaat er een duidelijke hiërarchie in de woonstraten: de hoofdstraten verbinden de stedelijke strip en de parkway, en zijstraten zorgen voor de lokale bediening van de woningen.

Deze differentiatie wordt ook doorgetrokken in de aanleg van de publieke ruimte. De hoofdstraten krijgen een meer stedelijk karakter en worden formeler ten opzichte van de huidige aanleg. De bedienende straten krijgen een veel informeler karakter en worden als woonerf ingericht.

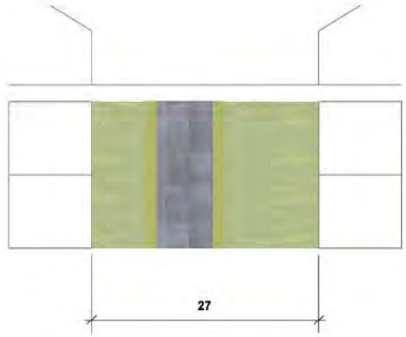
Ook de centrale groene ruimte wordt doorgetrokken tot aan de parkway. Door een juiste groenstructuur wordt deze toegankelijk als ontmoetingsruimte voor verschillende activiteiten (sport en spel, buurtfeesten, picknick,…).

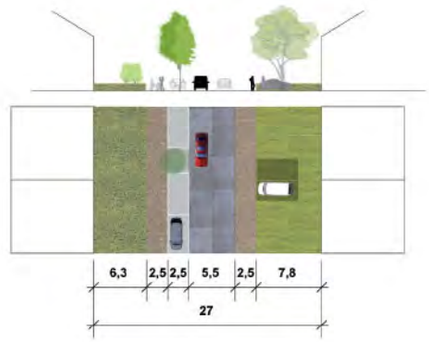
Dit “binnen”park biedt aan Nieuw Sledderlo een boeiende omgeving voor zowel de bestaande centrumfuncties (school, buurthuis,…) als nieuwe (crèche, kinderboerderij,…). Geprivatiseerde buitenruimte wordt in de mate van het mogelijke publiek toegankelijk gemaakt. Centraal wordt een fietsroute geïntegreerd.



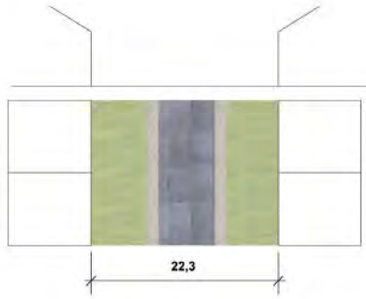
Structuur en snedes publieke ruimte

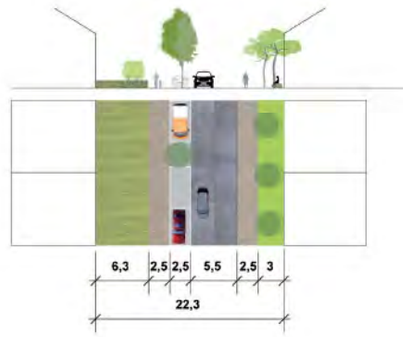
1 Snede verbindende hoofdstraat



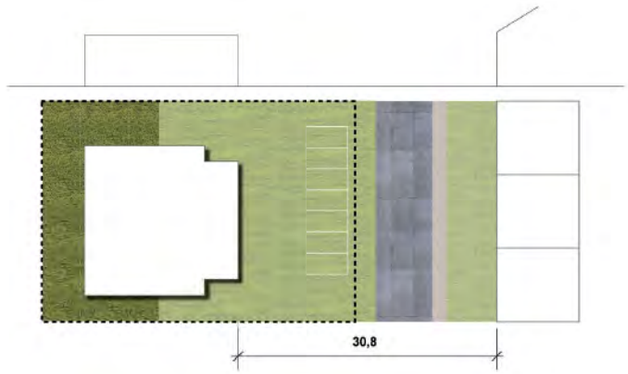


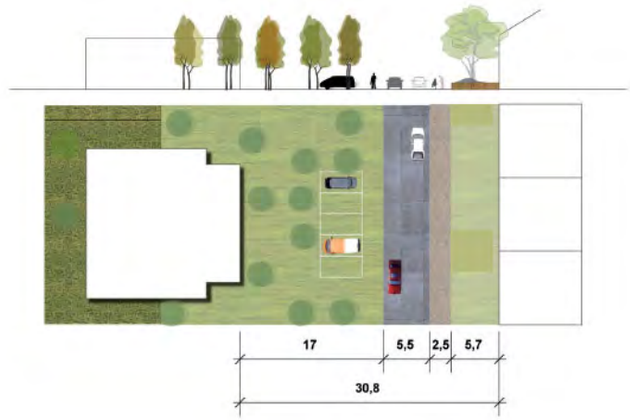
2 Snede verbindende hoofdstraat



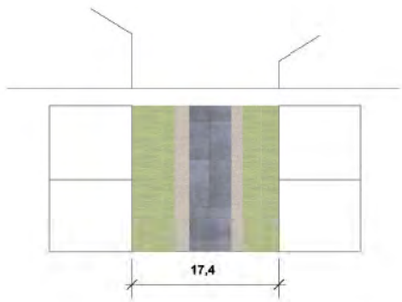


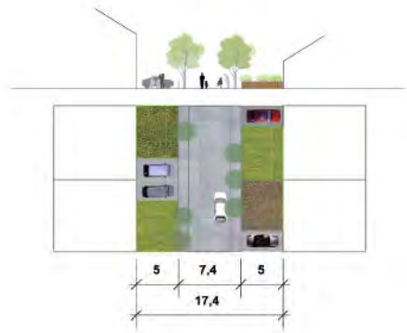
3 Snede bedienend woonerf





4 Snede toegang tot centrale parkzone





Verbindende hoofdstraat





Bedienend woonerf





Toegang tot centrale parkzone







