SLEDDERLO REVISITED

PLAN VAN AANPAK

MASTERPLAN GROOT SLEDDERLO

INHOUD

ÉÉN	Uw vraag	5
TWEE	Hoe zien wij de opgave	7
DRIE	Schetsontwerp	23
VIER	Aanpak	39
VIJF	Kostenraming	47



ÉÉN

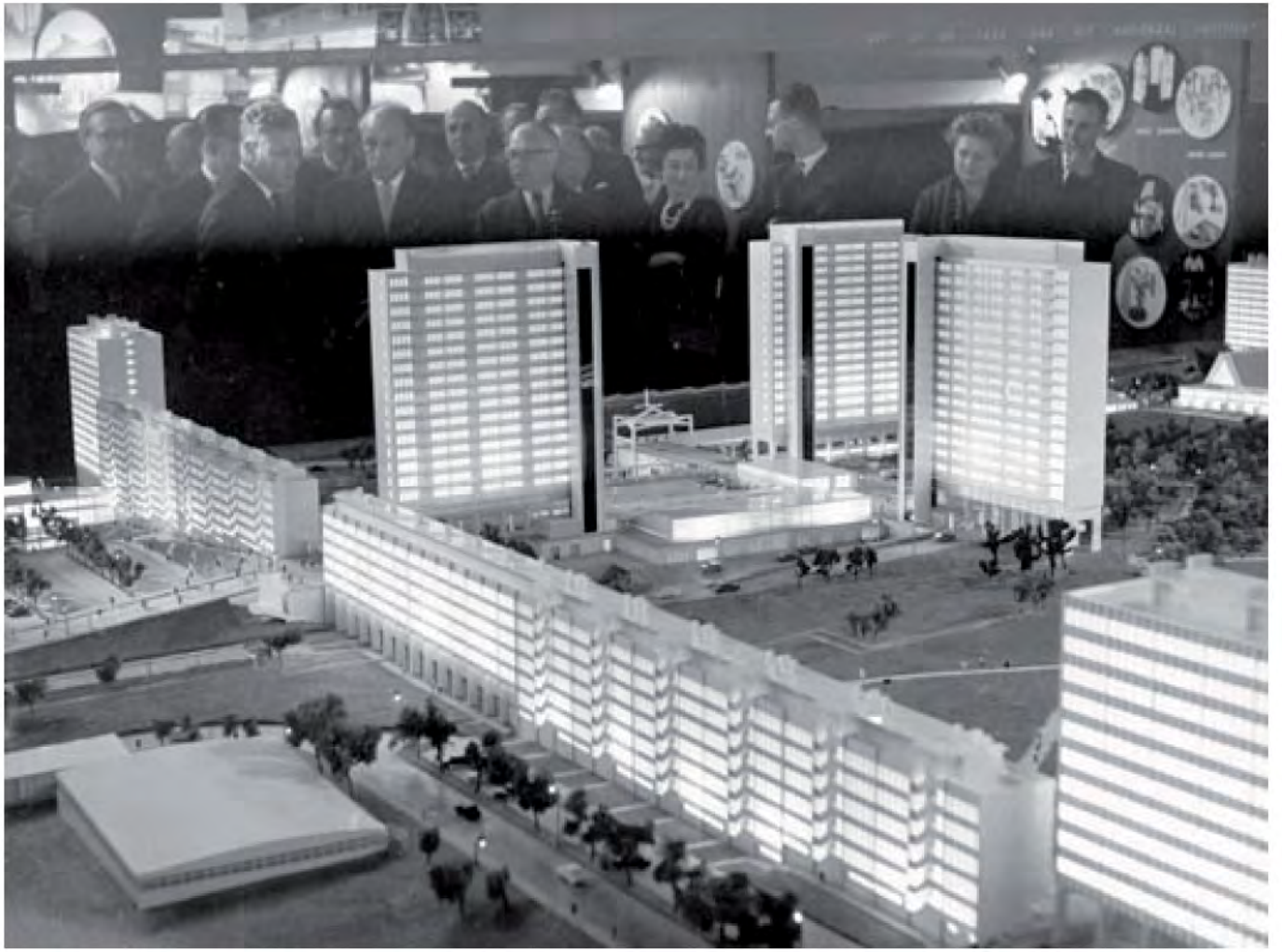
Uw vraag

- **de opgave**

De recente accumulatie van ideeën, plannen en mogelijke bouwprojecten voor Groot Sledderlo biedt de mogelijkheid om twee vliegen in één klap te slaan: het voltooien van een nimmer afgebouwd stadsdeel en het bieden van een structureel antwoord op samenlevingsproblemen die dit deel van Genk kenmerken.
De stad Genk wil door het opstellen van een Masterplan, een globale overkoepelende visie voor Groot Sledderlo, weer een gebalanceerde ontwikkeling voor dit gebied mogelijk maken.

- **beoogd product**

Het Masterplan legt de krijtlijnen vast voor de toekomstige ruimtelijke projecten in Groot Sledderlo en dient rekening te houden met de specifieke sociale context van Groot Sledderlo en de landschappelijke structuur van het gebied. Het moet vertaald kunnen worden in een aantal uitvoeringsgerichte deelprojecten en de lijnen uitzetten om deze projecten vanuit een procesmatige aanpak en een overtuigende ontwerpkwaliteit te kunnen realiseren.
Het Masterplan dient voorts een wervend karakter hebben zowel naar bewoners als naar de beoogde realisatoren van het plan, het participatieve proces waarbinnen het plan wordt opgesteld vormt immers de eerste stap naar een succesvolle ruimtelijke ontwikkeling van Groot Sledderlo. De 'proof of the pudding' ligt in de rust die het Masterplan alle betrokken partijen straks biedt om met de talrijke onzekerheden om te gaan die zich tijdens de rit onherroepelijk zullen openbaren, zowel naar procesverloop als naar de planning.



TWEE

Hoe zien wij de opgave?

- **een vergeten enclave**

Genk kenmerkt zich als een infrastructureel netwerk met daarin een diffuus polynucleair stedelijk gebied zonder onderlinge ruimtelijke samenhang. Oorspronkelijk een verzameling van een aantal verspreide dorpen en gehuchten; later aangevuld met tuinwijken rond de mijnvestigingen. Waar eerst de verspreide mijnontginningen bepalen waar ontwikkeld werd, vormt later de daaruit voorvloeiende infrastructuur de impuls voor ontwikkelingen. Het onderliggende tapijt wordt aanvankelijk gevormd door overwegend woeste heidegronden en open agrarisch landschap. Gedurende de 19e en 20e eeuw raakt dit steeds meer bebost om aan de vraag naar mijnhout te kunnen voldoen.

Nieuw Sledderlo wordt in 1965 - op het hoogtepunt van het vooruitgangsgeloof - geconcipiëerd nabij de Ford fabrieken en de industriële ontwikkeling langs het Albertkanaal. Een satellietstad losgekoppeld van zijn context, met hoogbouw, laagbouw en een 'civic center' dat zo lijkt weggelopen uit Jacques Tati's meesterwerk "Playtime" uit 1967. Het heeft niet zo mogen zijn: "Tativille'' wordt gebouwd even buiten Parijs, en wordt slechts drie; Nieuw Sledderlo wordt enkel als fragment van de middelste zuid-lob gerealiseerd en is de veertig inmiddels ruim gepasseerd.





De economische crisis en de mijnsluitingen halen het optimistische vooruitgangsdenken volledig onderuit, de oorspronkelijke belegger haakt af en wettelijke beperkingen leiden ertoe dat enkel een sociale woningbouw maatschappij de realisatie ter hand kan nemen.
Het plan raakt zijn momentum geheel kwijt. Ondanks de typische 'mixed development' jaren '50 uitstraling van de wijk duurt het uiteindelijk tot 1980 voordat de laatste appartementsgebouwen gereed komen.

Na de mijnsluitingen blijft Nieuw Sledderlo over als "een vreemd relict, een zielloze aanzet zonder vervolg dat hart en hoofdstructuur ontbeert" dat slechts "door zijn kritische massa en uitzonderlijke positie in het bos leefbaar blijft". "De nauwgezette stedenbouwkundige ordening volgens de logica van het landschap staat in schril contrast met de schrale invulling ervan met woningtypes". "De uniformiteit van de architectuur…" (gebouwen opgetrokken in bruinrode baksteen met zadeldaken van betonpannen) "…maakt dat de schakeling van volumes en de relatie tussen inplanting en reliëf het beeld van de wijk bepalen" (uit: Bruno De Meulder / Michael Ryckewaert: Ruimtelijk typologische analyse van Nieuw Slederlo, Leuven, 1999).

Anno 2008 is de 'vergeten enclave' op het hoger gelegen vlakke deel van de Paulissenberg, een doelloze bestemming, een in zichzelf gekeerde wijk, niet opgenomen in het omliggende grotere ruimtelijk en sociaal maatschappelijke netwerk. De negatieve perceptie van een kansarme bevolkingssamenstelling van overwegend buitenlandse origine, aan de onderkant van de sociale ladder drukt naast de milieuhinder van de nabijgelegen zware industrie op het imago van Groot Sledderlo



- **een plek met potentie**

Toch lijkt er iets in beweging. Verlost van het 'juk' van de eerdere grootstedelijke ambities, hersteld van de zware economische dip, komt de laatste jaren de suburbanisatie van Groot Sledderlo op gang. De aantrekkingskracht van het afwisselende bosrijke landschap van het Kempisch Plateau als woonmilieu lijkt het te winnen van de negatieve impact van de nabijgelegen industriezones. Tegelijkertijd lijken met de opeenvolgende subdivisies ook de laatste dromen te worden uitgewist om 'top down', vanuit overkoepelende en visionaire ideeën, de verstedelijking te regisseren. Slechts de omleidingsweg buiten Nieuw Sledderlo herinnert aan de grootse plannen van weleer.

Het is dezelfde aantrekkelijke bosrijke landschappelijke setting die Nieuw Sledderlo de 21e eeuw heeft ingeloodst. Zonder 'het groene surplus' - letterlijk: de ademruimte, die de weldadige informele bosrijke setting van Nieuw Sledderlo biedt - zouden de inspanningen om de wijk na de jaren '80 weer leefbaar te maken – toen de wijk als 'Klein Chicago' in sociaal opzicht roerige tijden beleefde - naar alle waarschijnlijkheid zijn gestrand. Wat zou anders dan het onvermogen om naar elders te kunnen verhuizen een reden hebben kunnen zijn om er te blijven? De vele buitenbarbecues en de incidentele (illegale) toe-eigening van aan privédomein grenzend publiek gebied verraden een innige betrokkenheid met de directe woonomgeving. Toont hier de verscholen achterkant van het gelijk?

KRACHTEN BUNDELEN

herkenning, trots en identiteit

Natuurlijk vormt een bevolking met een groot aandeel werkzoekenden geen ideaal vertrekpunt voor het opkrikken van het imago van een wijk en wijdere omgeving. Toch kan de vraag gesteld worden of het niet juist de concentratie van bewoners met een overwegend Turkse en Marrokkaanse origine in Nieuw Sledderlo is, die kansen biedt die elders niet gevonden kunnen worden?
Is het niet zo dat trots in eigen woningbezit, geboren ondernemerschap, sterke familieverbanden en collectief ingestelde sociale structuren eigenschappen zijn die met deze doelgroep geassocieerd kunnen worden? Zijn dat niet juist de kerneigenschappen van een stabiel en mogelijk opwaarts gericht sociaal milieu? De recente bouw van een nieuw gebedshuis, geheel gefinancierd uit de eigen gemeenschap geeft aan dat er sprake is van dynamiek en organisatievermogen. Wat houdt dan tegen dat er niet meer van de grond komt en zo veel lijkt stil te staan? Waar zit het gebrek aan synergie?

Zouden er geen mogelijkheden geschapen kunnen worden om het allochtone ondernemerschap te prikkelen en van de grond af een geheel eigen handelsapparaat op te bouwen dat ook voor mensen van buiten de wijk aantrekkingskracht heeft?



De komst van nieuwe bewoners in de subdivisies biedt nieuwe kansen om het lint van Oud Sledderlo weer nieuw leven in te blazen en met een nieuw achterland te verzoenen. Sinds de komst van de omleidingsweg hoeft het doorgaande verkeer zich niet langer door het lint te wurmen. De milieu hinderzones van de nabije industrie maken een versterking van commercieel grondgebruik en herinrichting van het lint, zonodig ten koste van bestaande woonbestemmingen, eerder logisch dan ongewenst.

Waarom zouden de nieuwkomers in de nieuwe suburbane enclaves voor hun dagelijkse behoeften enkel op het 6 kilometer verderop gelegen centrum van Genk moeten zijn aangewezen en niet dichter bij huis daarin kunnen voorzien? Wat is nodig, om de bewoners van Groot Sledderlo zich weer met hun eigen commerciële lint te laten identificeren? Wat houdt tegen dat het lint weer 'de huisleverancier van Groot Sledderlo' wordt?

Met de komst van meer en nieuwe bewoners zal ook het aantal jongeren in aantal toenemen. Onderwijs en sportvoorzieningen bieden uitgelezen kansen om de jeugd te bedienen en in haar onderlinge diversiteit met elkaar in contact te brengen. Een nieuwe school, een nieuwe sporthal: geen enkele regisseur die uit is op een 'class act' mag deze kans aan zich voorbij laten gaan. Welke locatie binnen Groot Sledderlo biedt hiertoe straks de beste kansen? Zeker is nu al: 'wie de jeugd heeft, heeft de toekomst'.



Ook de vergrijzing zal de komende jaren een rol blijven spelen in de demografische opbouw van de bevolking. Een juiste locatie voor collectieve zorgvoorzieningen en ouderenwoningen, nabij voorzieningen en transport en gekoppeld aan belangrijke momenten in de publieke ruimte, kan een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de wijk voor haar oudere inwoners. Welke mogelijkheden kunnen hiervoor worden ontwikkeld?

Nieuw Sledderlo was gepland nabij belangrijke industriezones. De huidige bevolkingssamenstelling van de wijk weerspiegelt al lang niet meer de oorspronkelijke bedoelde relatie met de nabijgelegen werkgebieden. Dit geldt in nog sterkere mate voor de nieuwkomers die zich in de nieuwe uitleggebieden van Groot Sledderlo vestigen. De milieuhinder is in de loop der jaren alleen maar toegenomen. Een situatie die binnen afzienbare tijd niet dramatisch verbeterd lijkt te kunnen worden.

Voor een gebalanceerde ontwikkeling van Groot Sledderlo dient daarom serieus rekening gehouden te worden met een zonering die ook in fysieke zin tot uitdrukking gebracht kan worden. Hoe kan behoud en versterking van de bestaande groenstructuur bij de diverse nieuwbouwprojecten hiertoe bijdragen? Wat zou het effect kunnen zijn op het duurzame leef- en vestigingsklimaat van Groot Sledderlo van een brede groengordel die de negatieve aspecten van zicht, geluid en stof deels reduceert? Welke maatregelen zijn nodig om zo'n zone daadwerkelijk fysiek te realiseren? Moet er gesloopt en uitgeplaatst worden?









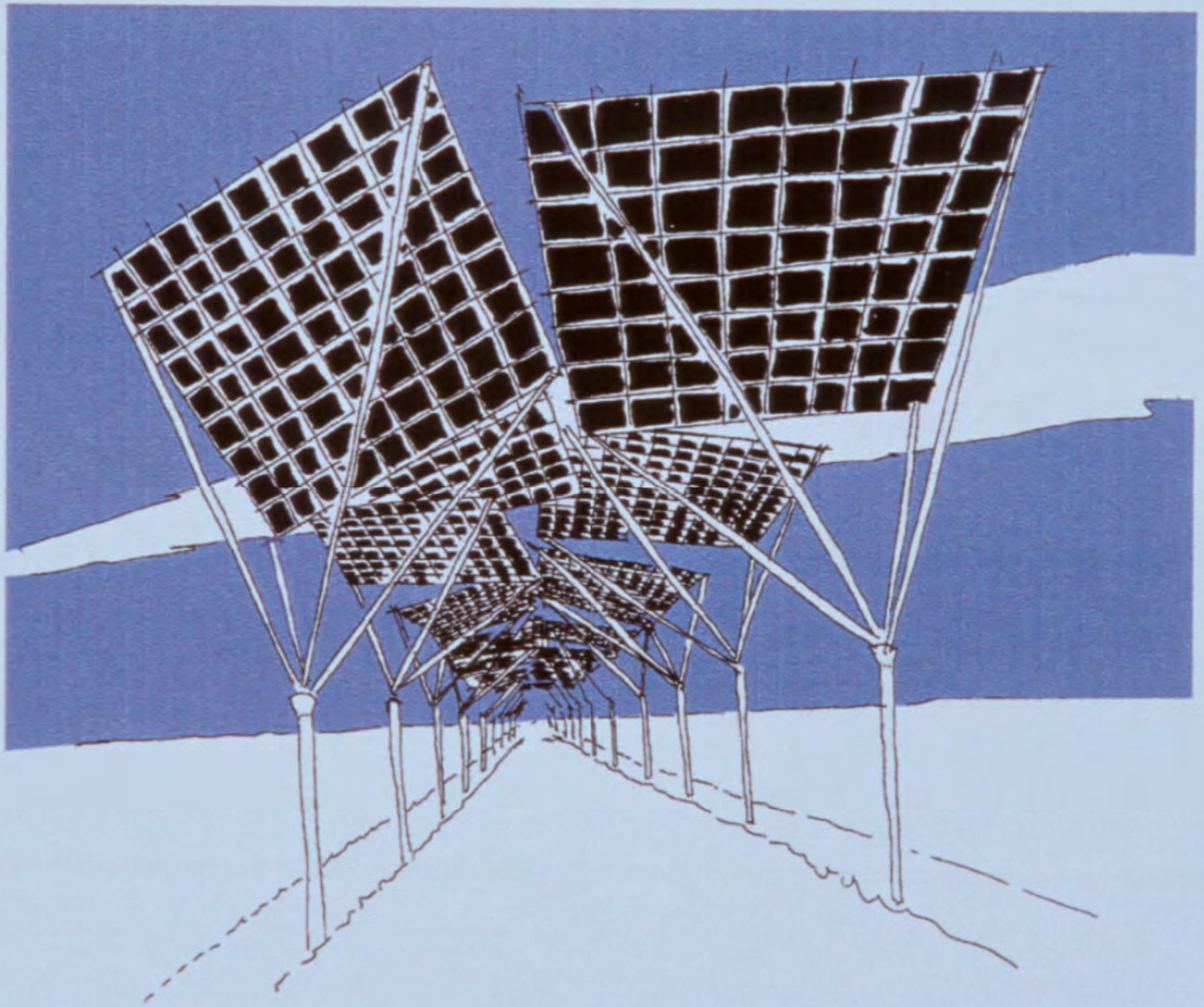

Artichauts
Prix 4,50
Coco Rouge
3€95 €4

- **wikken en wegen**

Nieuw Sledderlo staat aan de vooravond van grote veranderingen. De negatieve spiraal lijkt gestopt, maar daarmee is de toekomstige leefbaarheid nog niet gewaarborgd. Er zijn nieuwe impulsen nodig, nieuwe prikkels en een nieuwe definitie van de betekenis van de fysieke omgeving. Wat ontbeert is een brandpunt, een bestemming, een plek die verbindt, een plek die samenbrengt, waar alles waar het in de wijk om gaat convergeert, waar herkenning, trots en identiteit aan ontleend kunnen worden.
De voorzieningen in de wijk zijn nu schaars en liggen verspreid. Met uitzondering van de nieuwe moskee hebben geen van de voorzieningen een herkenbare uitstraling. Er is geen sprake van synergie tussen de voorzieningen onderling.

Er moeten keuzes gemaakt te worden. Er moet gewikt en gewogen worden: voldoet de fysieke infrastructuur nog wel? Staan de gebouwen wel op de juiste plek? Sluit de typologie van de gebouwen nog wel aan op de eisen van gebruik en locatie? Waar liggen de links met de omgeving? Is de ontsluiting nog wel toereikend? Wat moet er gesloopt worden, waar komt nieuwbouw?

Op eenzelfde wijze dient Groot Sledderlo onder de loep genomen te worden. Dreigt hier niet eenzelfde doodlopend in zichzelf gekeerd stadsdeel te ontstaan als de 'vergeten enclave' Oud Sledderlo? Zijn de diffuse cul de sac morfologieën debet aan het debakel of ligt de oorzaak ergens anders? Heeft het commerciële en voorzieningen programma in Groot Sledderlo wel voldoende kritische massa om door de bewoners toegeëigend te worden? Liggen de voorzieningen wel op de juiste plek en binnen voldoende bereik van elkaar? Kan men zich met de 'kleur' van de voorzieningen vereenzelvigen? Zijn er doorgaande (recreatieve) routes die de onderdelen van Groot Sledderlo onderling ontsluiten?



- **kiezen voor duurzaamheid**

Het Masterplan moet inzetten op het maken van duurzame keuzes en deze voorzien van een afwegingskader dat het mogelijk maakt in tijd en ruimte flexibel met de uiteindelijke invulling en uitvoering om te gaan. Aanpasbaarheid van het plan –ruimtelijk, organisatorisch en qua inrichting – is daarbij een belangrijke vereiste. Faseringsmogelijkheden zullen door middel van diverse scenario's tijdens het opstellen van het plan inzichtelijk gemaakt moeten worden.

Een duurzaam stedelijk milieu ontstaat vooral als de fysieke omgeving en het sociaal maatschappelijke krachtenspel met elkaar in balans is. De bandbreedte van dit krachtenspel kan veelkleuriger zijn en meer opgerekt dan de huidige situatie suggereert. Frictie dient daarbij niet uit de weg gegaan te worden, maar kan ingezet worden als een 'tool' om de eigen positie in het veld te bepalen: een reflectie op de eigen identiteit en de daaruit voortvloeiende claim op de fysieke omgeving.

Betrokkenheid bij de eigen leefomgeving kan worden gestimuleerd door de fysieke omgeving ruimtelijk en programmatisch zo in te richten dat identificatie met diezelfde omgeving ontstaat. Verschillende en gescheiden werelden hoeven in dit opzicht niet negatief uitgelegd te worden. Fenomenen met een uitgesproken locale kleur kunnen juist gebiedsoverstijgende aantrekkingskracht krijgen en als magneet of aanjager voor verdere ontwikkeling fungeren.

Duurzaamheid kan op vele andere vlakken een invulling krijgen. De zorgvuldige omgang met water, energie, ecologie, materialen en levensduur van objecten kunnen als speerpunt worden ingezet om in fysieke zin een duurzame leefomgeving te creëren.









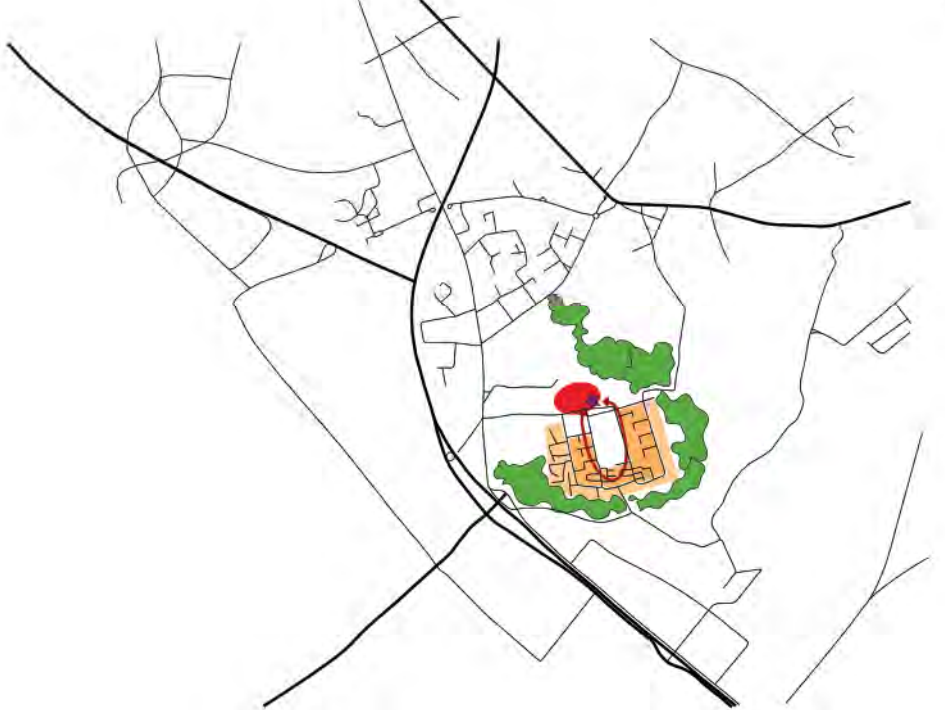
DRIE
Schetsontwerp

- **'krachten bundelen: van boven bouwen, van onderaf bewegen'**

Voor Nieuw Sledderlo stellen wij voor uit eigen kracht te putten, de verzamelde krachten te bundelen, kritische massa te creëren, programma te bundelen, te clusteren, te verdichten waar nodig en juist te verdunnen waar verdichting leidt tot verwarring en desoriëntatie en afbreuk doet aan de context.
Dit alles komt tot uitdrukking in een nieuwe fysieke omgeving die weer hoop en ruimte biedt voor beweging opwaarts en van onderaf.

Hoe? Door planmatig en gefaseerd, verspreid over deelprojecten, 'top down' - van boven bouwen - een sloop en nieuwbouwproces te op gang te brengen, dat uiteindelijk resulteert in een sterkte herkenbare ruimtelijke structuur met verschillen en hiërarchie, maar vooral met alles op de juiste plek. Zo ontstaat gaandeweg een plek, met identiteit, een bestemming, een brandpunt, niet alleen binnen de wijk maar ook voor bezoekers van buiten. Zo ontstaat beweging in de wijk; van onderaf, en daarom per definitie naar boven.











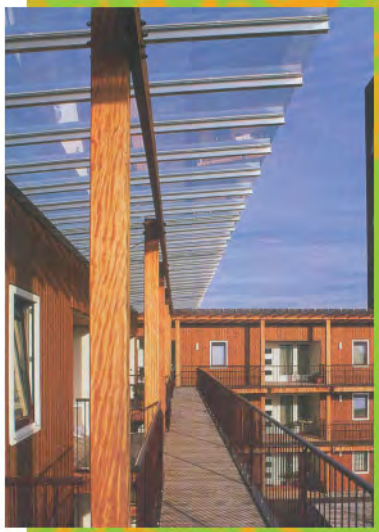


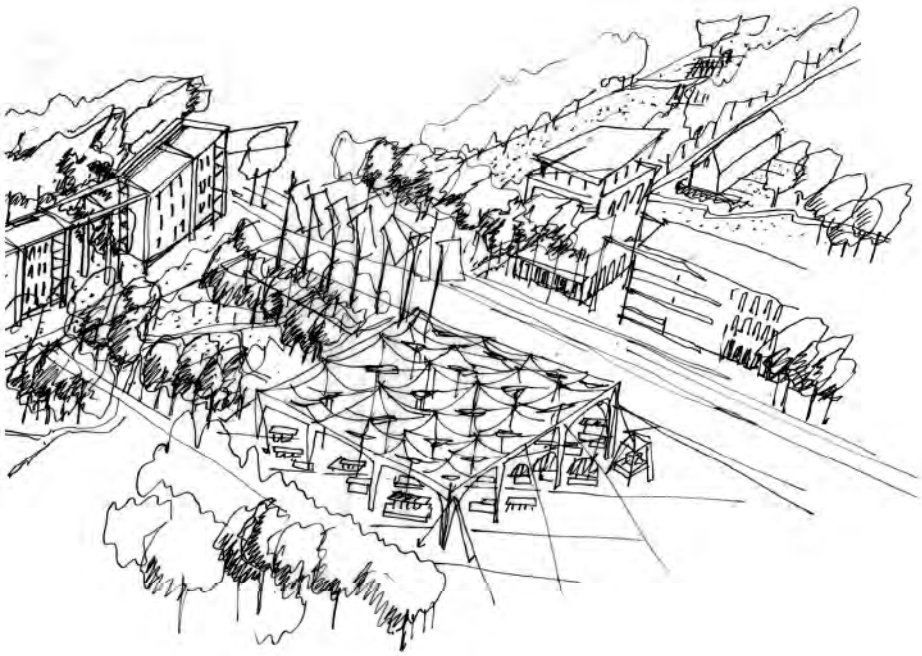
- **een bestemming maken**

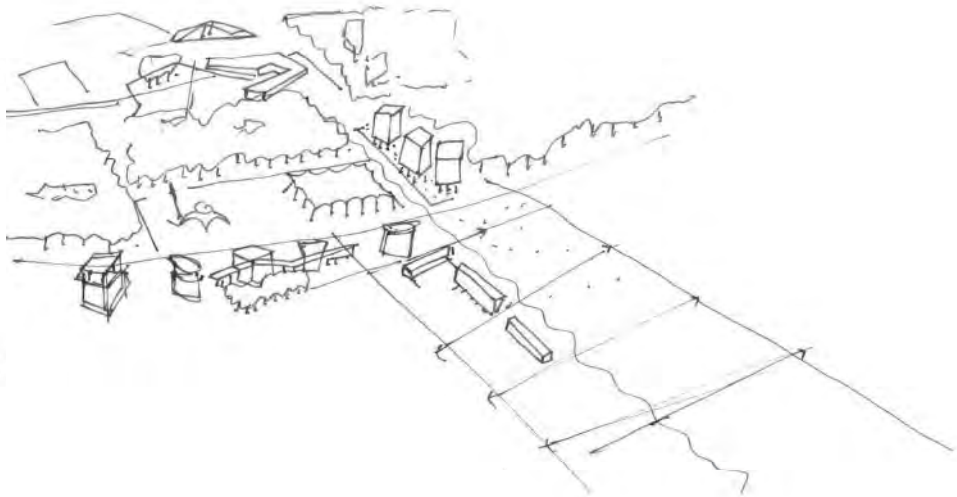
Het gebied rond de moskee krijgt een centrale functie waar van onderaf, 'bottoms up', ondernemerschap gestimuleerd wordt. Hier komt een overdekte (dag)markt / bazaar, die bij gebleken succes gaandeweg vastere vormen kan aannemen (lees: een geleidelijke transformatie van kraam naar winkel). Aan zuid- en oostzijde wordt deze nieuwe ruimte begrensd door bebouwing in meerdere lagen.

Aan de zuidzijde in de vorm van losse (zorg)appartementen waar oudere bewoners van de wijk een veilige plek dicht bij de voorzieningen kunnen vinden. Deze bebouwing markeert de nieuwe entree van Nieuw Sledderlo en heeft een afwisselende architectonische uitstraling die in soberheid aansluit op de bestaande architectuur, maar in materiaalgebruik en vorm hiervan afwijkt.
Aan de Oostzijde langs een teruggezette bosrand in de vorm van sociale appartementen die een duidelijke rand vormen door een aan elkaar geschakelde continue daklijn. Ook hier geldt een sobere architectuur, met een geheel eigen vormentaal en materiaal gebruik.
In de opgehoogde plint van beide zijden is ruimte gereserveerd voor toekomstige voorzieningen. Een aantal van de voorzieningen die nu verspreid aan de oostzijde van de centrale bosstrook liggen vind hier een nieuwe locatie.





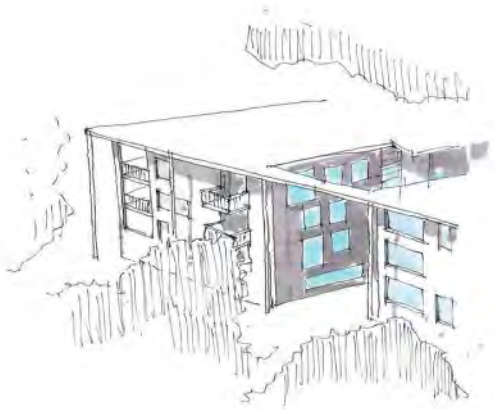


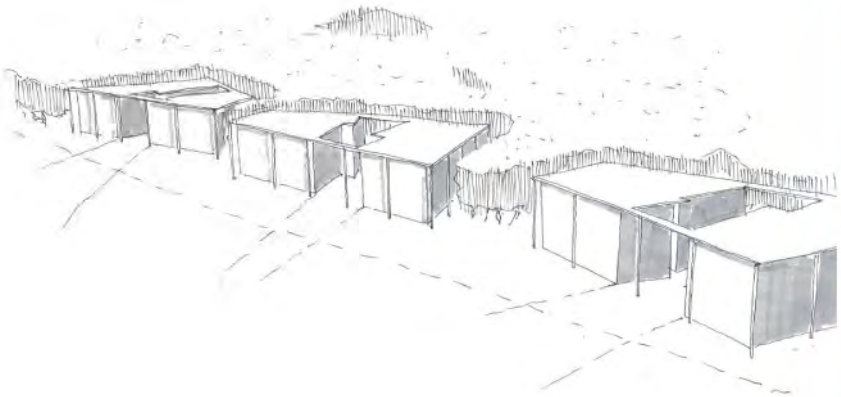




- **publiek groen met betekenis voor de wijk**

Aan de oostzijde kruist de ruimte met de bestaande centrale noord-zuid gelegen groene middenruimte. Deze krijgt de status van een parkstrook met daarin opgenomen, tuinencomplexen voor de bewoners van de appartementen. Hier wordt buiten gebarbecued, hier worden artichokken, aubergines en boontjes geteeld, hier ontmoet men elkaar. De bestaande voorzieningen gebouwtjes worden allen gesloopt om plaats te maken voor deze nieuwe parkstrook. De in deze gebouwtjes opgenomen functies vinden allen een nieuwe locatie in de nieuwbouw bij de moskee en deels in de ten noorden daarvan te bouwen brede school en indoor sporthal. Aan de westzijde van de nieuwe parkstrook worden de achterkanten van de bestaande rijtjeswoningen aangevuld met beneden–boven woningen die op de parkstrook zijn georiënteerd. Maat en schaal sluiten aan op de bestaande bebouwing. Materiaal en vorm wijken optimistisch af van de uniforme architectonische context.











- **de verleiding van wonen in het bos**

De 14 flatjes die langs de bosrand van Nieuw Sledderlo liggen worden allemaal gesloopt om plaats te maken voor grondgebonden woningen in rijverband op de terrassen aan de zuidzijde en in een meer losse setting ten zuiden daarvan en aan beide zijden van de wijk. Hier wordt optimaal geprofiteerd van de parkachtige bosrijke setting van de wijk en stevig in gezet op eigen woningbezit en opwaartse sociale mobiliteit. Er worden zelfs weer bosbeplantingen toegevoegd om de samenhang te herstellen. Deze grondgebonden nieuwbouw vormt een volledig nieuw programma in de wijk als aanvulling op de gestapelde nieuwbouw die in principe getalsmatig alle gesloopte appartementen vervangt. De architectuur is sober qua uitstraling en refereert op afstand gezien aan de omliggende uniforme context. Van dichterbij vallen details op die de woningen in deze tijd plaatsen wat betreft ambitie en uitstraling. De basisschool die hier ligt verhuist naar de nieuwe brede school ten noorden van de wijk. Hier komt straks ter hoogte van de zuidelijke ontsluiting van de wijk het informatie en verkoop centrum voor het nieuwe Nieuw Sledderlo, met als pronkstuk voor het publiek onze maquette.





- **een nieuw hart voor Groot Sledderlo**

De centrale nieuwe parkstrook met zijn nieuwbouw flanken aan weerszijden schiet door naar het noorden en komt uit op de locatie voor een nieuwe brede school met indoor sportvoorziening.
Hier ligt de link tussen Nieuw Sledderlo en een geheel nieuwe voorzieningenknoop voor heel Groot Sledderlo. De nieuwe school en sportvoorzieningen worden direct ontsloten vanaf het lint van Oud Sledderlo via een nieuw geprofileerde bestaande weg die bij de kerk een nieuwe aantakking krijgt op het lint. Ook Nieuw Sledderlo kan desgewenst op deze wijze bereikt worden. De parkstrook ter hoogte van de kruising van het nieuwe marktplein bij de moskee vormt daarmee een nieuwe entree vanuit het noorden.

- **haarden en paarden in het lint**

Het verkeersluwe lint van Oude Sledderlo zou weer een uitstraling moeten vinden die aansluit bij de belevingswereld van de bewoners van de nieuwe suburbane uitleggebieden. Van country chic tot vlaaienbakker, van kachelzaak tot pizzaboer. Waarom hiervoor 6 kilometer rijden? De identiteit van het lint zou een prachtig contrast kunnen vormen met de 'kashba' in opkomst rond de moskee in Nieuw Sledderlo. Daar zou juist de bundeling van een mediterraan handelsapparaat sterk kunnen bijdragen aan de synergie voor de wijk. Beide commerciële gebieden zouden door hun onderlinge verschil in karakter en kritische massa de moeite waard zijn om te bezoeken. Zoals al eerder vermeld: in de onderlinge verschillen schuilt niet de oorzaak van het povere imago van dit stadsdeel. Wij zijn van mening dat juist het gebrekkige wijze waarop wezenlijke verschillen in fysieke zin tot uitdrukking komen, en daarmee een ontstellend gebrek aan eigen identiteit en gevoel van trots hiertoe sterk bijdraagt.



- **flexibiliteit in ‘space, time & architecture’**

Onze voorstel is gebaseerd op een sterk geloof in het onderkennen en benutten van onderliggende potenties en krachten. Weliswaar komen de eerste impulsen (sloop en nieuwbouw) van boven. Zodra het onderliggende krachtenveld wordt aangeboord komen zaken in beweging. Deels voorspelbaar, gewenst en zo bedoeld, soms onvoorspelbaar maar toch gewenst, minder vaak per verassing en niet gewenst.

Tijdens het luisteren naar de muziek moet het mogelijk zijn ‘aan de knoppen te kunnen draaien’, soms om het volume of klank bij te stellen, soms om de balans en ruimtelijke weergave goed te krijgen. De vrijheid en flexibiliteit om de knoppen tijdens de rit bij te kunnen stellen valt of staat vooral met de onderlinge afhankelijkheid van de onderdelen. Het Masterplan moet hier straks inzicht in geven, zodat straks volop van de muziek genoten kan worden als de uitvoering op gang komt.

