OO 1412 A

open oproep masterplan voor groot-sledderlo



Projectdefinitie

In de projectdefinitie werd de opgave als volgt omschreven:

"Met de opmaak van een masterplan voor Groot-Sledderlo heeft het stadsbestuur van Genk twee doelen voor ogen. Zo wil het een aantal toekomstige projecten in het gebied kaderen in een overkoepelende visie én een antwoord bieden op een aantal specifieke samenlevingsknelpunten.

Groot-Sledderlo, bestaande uit Oud- en Nieuw-Sledderlo, wordt beschouwd als een 'onvoltooid' stadsdeel. Het masterplan moet de potenties van het gebied blootleggen en een kader bieden waarin Oud- en Nieuw-Sledderlo kunnen uitgroeien tot een nieuw geheel. Mogelijke projecten zijn: herontwikkeling van de sociale woonwijk Nieuw-Sledderlo, private woonontwikkelingen, bouw van publieke voorzieningen (voor sport, onderwijs, cultuur, welzijn,…), herinrichting van het publiek domein en infrastructuuraanleg, maatregelen voor de ontwikkeling van het lokale handelsapparaat, versterking van het economische weefsel, een betere relatie met de aanliggende industrie en verbetering van het samenleven voor zover deze een ruimtelijke component hebben. Het masterplan dient rekening te houden met de specifieke sociale context van Groot-Sledderlo en de landschappelijke structuur van het gebied, een beboste uitloper van het Kempisch plateau met restanten van een agrarisch weefsel en van planmatige ontwikkelingen uit de jaren '60.

Het masterplan speelt een sleutelrol in een proces waarin verschillende betrokkenen participeren. Van het ontwerpteam wordt -behalve ontwerpkwaliteiten- dan ook een procesmatige aanpak verwacht. De opmaak en uitvoering van het masterplan wordt begeleid door een stuurgroep waarin ondermeer de stad Genk en de sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak vertegenwoordigd zijn.

Het masterplan wordt vertaald naar een aantal uitvoeringsgerichte deelprojecten die uitgevoerd kunnen worden door het ontwerpteam. De bouwheer kan echter beslissen om het gehele uitvoeringsdossier of gedeelten ervan te gunnen aan een derde zonder dat de masterplanner hiervoor een schadevergoeding kan vragen. Voor de gedeelten of het geheel van de uitvoerende opdracht die aan een derde gegund worden, treedt de masterplanner op als supervisor. De stad Genk, de sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak en private opdrachtgevers (bv. schoolbestuur) engageren zich tot het uitvoeren van (deelprojecten van) het masterplan."

Opzet

Elk project van stedelijke ontwikkeling dat een kans van slagen wil hebben, is opgebouwd uit een ontwerp én een proces van hoge kwaliteit. In deze wedstrijdfase willen we beide delen uitvoerig toelichten, maar tegelijk ook duidelijk stellen dat het voorgestelde masterplan niet mag geïnterpreteerd worden als een eindbeeld. Dit plan is bedoeld om te overtuigen, te verleiden, om draagvlak en weerstand af te tasten. In het proces moeten eerst het ontwerpteam en de stad Genk als opdrachtgever nog uitvoerig van gedachten wisselen, moeten diverse actoren nog hun bijdrage leveren aan de planvorming, moeten specifieke aspecten van de projectdefinitie nog verder onderzocht worden,... alvorens het masterplan kan groeien tot een definitief strategisch project (met voldoende draagvlak).

De behoefte aan een masterplan of visie voor Groot-Sledderlo komt voort uit een aantal knelpunten én kansen in het gebied. In het eerste deel van het document trachten we deze 'knelpunten' en 'kansen' duidelijk te formuleren in de vorm van sleutelkwesties. In een tweede deel - de visie - proberen we een antwoord te geven op de aangehaalde kwesties, vragen en bekommernissen van de sleutelkwesties. De visie vormt een belangrijke stap in de ontwikkeling van het masterplan. Ook tijdens het proces zal de visie de krachtlijnen uitzetten die verder verfijnd worden in het stedenbouwkundig ontwerp. Het ontwerp / masterplan in deel drie is dus een concrete vertaling van deze ruimtelijke visie op het terrein en maakt kavelgroottes, gebouwen, straatprofielen, sferen,... zichtbaar.

In deel vier gaan we dieper in op het proces zelf. Aan de hand van een stappenplan tonen we hoe het masterplan wordt opgemaakt. In de projectorganisatie lichten we de rol van alle actoren, inclusief ons eigen team en de stad Genk, nader toe. Vervolgens gaan we dieper in op enkele concrete voorstellen voor de participatie in het proces. Bij de opmaak van een masterplan voor Groot-Sledderlo en de uitvoering ervan, is immers niet enkel actieve deelname van de stad Genk nodig, maar ook een participatie wenselijk van de bewoners en maatschappelijke organisaties, een afstemming met projectontwikkelaars en andere uitvoerders, en een afstemming met hogere overheden.

Tot slot willen we opmerken dat in dit document niet meer zal gesproken worden van Groot-Sledderlo, maar enkel van Sledderlo als verzamelnaam voor Oud- en Nieuw-Sledderlo.

Sleutelkwesties

Wij stelden vast dat bij de opmaak van de projectdefinitie door OSA – KUL veel aandacht besteed is aan de analyse van het gebied. De historische groei van Sledderlo, de specifieke kenmerken van Nieuw-Sledderlo,… tot en met het programma van eisen voor het gebied zijn onderzocht en uitgewerkt. In dit document willen we daarom deze analyse niet herhalen, maar ze wel gebruiken.
Uit veelvuldig terreinbezoek en een aandachtige studie van de projectdefinitie, tesamen met vele andere studies en beleidsdocumenten, blijkt dat de problemen en mogelijkheden in de wijk heel divers zijn, zowel ruimtelijk van aard, sociaal, functioneel, als economisch. Daarom hebben wij in dit deel gepoogd een focus te bepalen en de sleutelkwesties van Sledderlo te formuleren. De sleutelkwesties zijn volgens ons de thema's waar men in Sledderlo 'van wakker ligt'. Onder 'men' verstaan we zowel bewoners, besturen, omwonenden, hogere overheden,….
Tijdens het proces willen we met de sleutelkwesties ook de drempel van de communicatie verlagen en doelgericht werken, zonder de essentie of complexiteit uit het oog te verliezen. Op die manier hopen we de betrokkenheid van de bevolking, omwonenden, industrie,… te vergemakkelijken. In de loop van het proces zal het belangrijk zijn om de sleutelkwesties bij te sturen en aan te vullen op basis van het bestuurlijk overleg, de discussies met bewoners,…

Sledderlo, een wijk met een gezicht naar de industrie en een bos als 'achterkant'

Sledderlo ligt in de zuidelijke rand van Genk langs de Oosterring N750 en in de directe nabijheid van de grootschalige industrieterreinen Genk-Zuid langs het Albertkanaal. Hier zijn grote productiebedrijven als Ford, ALZ,... gevestigd. Door de korte afstand hebben deze industriële activiteiten een sterke negatieve impact op het wonen en leven in Sledderlo.

Zo is Sledderlo gelegen op de rand van het Kempisch plateau en kijkt het als het ware uit op de lager gelegen industrieterreinen langs het kanaal.

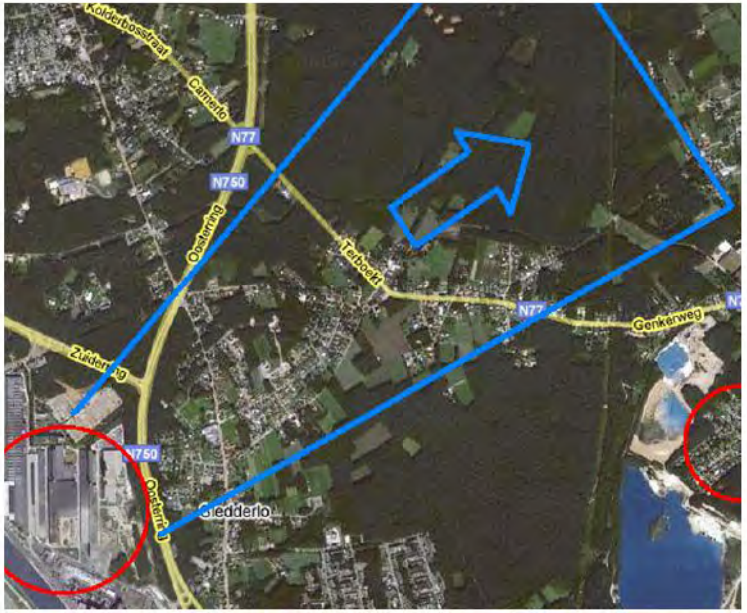
Met de hoge bedrijfsgebouwen, schouwen, hoogspanningsleidingen, masten,... bepaalt de industrie vandaag dus de skyline vanuit het centrum van Oud-Sledderlo en omgeving. Door de overheersende zuidwestelijke windrichting wordt Sledderlo ook erg getroffen door de (onzichtbare) luchtvervuiling van deze industrie. Het betekent een ernstige bedreiging voor de gezondheid van de inwoners van Sledderlo. Daarnaast geven de productieactiviteiten (hoofdzakelijk van ALZ) dag en nacht geluidhinder, waarbij de de geluidhinder van de Oosterring als verwaarloosbaar te beschouwen is.

Ondanks de negatieve kanten is Sledderlo toch heel sterk georiënteerd naar deze industriezones. Dit komt in de eerste plaats door de wegeninfrastructuur die de toegang (en daarmee ook de voorkant) van het gebied bepaalt. De twee toegangen zijn gelegen op de Oosterring, en dus aan de kant van de industrie. Bij de zuidelijke toegang vanop de N750 heb je bovendien geen vermoeden van een woonwijk, maar lijk je af te slaan naar een zoveelste industrieterrein. Toch worden nog steeds nieuwe verkavelingen gepland op de terreinen tussen Sledderlo en de Ringweg. Op die manier blijft de wijk verder

INDUSTRIËLE SKYLINE



STROOM VAN LUCHTVERVUILING



BEWONERS LIGGEN ER WAKKER VAN



ZICHT OP 'DONKER' BOS



opschuiven naar de industrie, in plaats van er zich van af te keren.

Aan de andere zijde van Sledderlo is er het Hei- en Meibos dat in de loop van de twintigste eeuw is aangeplant op het Kempisch Plateau. Dit bos vormt op het eerste zicht een aantrekkelijk groen kader voor het wonen. Door de slechte zichtbaarheid tussen de bomen, de beperkte toegangen en de weinig aantrekkelijke paden wordt het bos echter ervaren als een achterkant van het gebied. Het bos lijkt een ondoordringbare massa die duwt in de rug van Sledderlo.

De wijk Nieuw-Sledderlo is midden in dit bos aangelegd en hiervoor zijn zo weinig mogelijk bomen gerooid. Hier ervaren de bewoners het bos heel sterk als een bedreiging en zijn de galerijflats, de jeugdhuizen,... met hun rug naar het bos gericht. Ook de andere delen van Sledderlo zijn noch ruimtelijk, noch functioneel gericht op het bos.

Hoe kunnen we het bos een andere betekenis geven, zodat het waardering oproept, dat de bewoners het als een meerwaarde beschouwen en het ook echt iets kan betekenen in de wijk? Welke ingrepen zijn noodzakelijk in en rond het industriegebied om het wonen in Sledderlo opnieuw aangenaam en aantrekkelijk te maken?



MODDERIG BOSPAD



VLAKBIJ GALERIJFLATS



Sledderlo als groene, maar erg gefragmenteerde satellietwijk van Genk

Binnen de Vlaamse context heeft Genk een erg bijzondere opzet. In tegenstelling tot een traditionele, concentrische opbouw rond een historisch centrum wordt de stad Genk gekenmerkt door een netwerk van 'eilanden'. Deze eilanden zijn ruimtelijk samenhangende gebieden zoals de cités Winterslag en Waterschei, de tuinwijk Boxbergheide, het Vlakveld, het centrum van Genk,…. Ook Sledderlo kan beschouwd worden als een wooneiland, maar kent vandaag amper ruimtelijke samenhang.

Sledderlo is ontstaan uit twee landelijke gehuchten (Oud-Sledderlo en Terboekt) op invalswegen naar Genk, maar bestaat vandaag uit verscheidene fragmenten. Je herkent de linten / landelijke gehuchten Oud-Sledderlo en Terboekt, de recente verkavelingen tussen deze linten, de sociale verkaveling Nieuw-Sledderlo en het Hei- en Meibos. Deze fragmenten hebben elk een eigen (sociaal) karakter, maar quasi geen ruimtelijke of functionele relatie met elkaar, noch gemeenschappelijke voorzieningen.

De ruimtelijke fragmentatie van Sledderlo wordt versterkt door het gebrek aan hiërarchie en leesbaarheid van het wegennet in de wijk. Komende van de ringweg als bovenlokale verbindingsweg rijdt men, als men Sledderlo vindt, direct op lokale ontsluitingswegen. Deze lokale wegen zijn moeilijk van elkaar te onderscheiden en worden gekenmerkt door verschillende, vaak onlogisch afwisselende snelheidsregimes, een sterk variërende ruimtelijke aankleding en onduidelijke signalisatie- en informatieborden.

LINT SLEDDERLO



Kunnen we de huidige verschillende delen (Oud-Sledderlo, Nieuw-Sledderlo,…) samen een geheel laten vormen dat meer is dan de som van de delen?

RECENTE VILLAWIJK



SOCIALE VERKAVELING



Sledderlo, een wijk met sociaal-economische concentraties

Van de verschillende ruimtelijke fragmenten is vooral Nieuw-Sledderlo erg opvallend. Nieuw-Sledderlo is gerealiseerd als deel van de oorspronkelijke satellietstad, maar volledig eenzijdig gebouwd door een sociale huisvestingsmaatschappij. Het resultaat is een concentratie van zeshonderd sociale huurwoningen, gericht op een niche van de bevolking. Het zodanig concentreren van sociale woningen en dus van economisch zwakkere groepen op één plek vraagt een enorm 'toezicht' op de wijk, en creëert problemen die zichzelf met de tijd niet oplossen.

In de andere delen van Sledderlo vind je een meer gevarieerd woningaanbod op voornamelijk groene kavels, gaande van 'boerderij'-woningen, familiewoningen tot winkels (bv. garage Bollen). Hier kan je een bevolkingsgroep met een sterker economisch profiel verwachten.

Binnen heel Sledderlo komen nagenoeg geen seniorenwoningen voor. Vele senioren blijven wonen binnen hun vaak te grote grondgebonden woningen. Andere senioren wijken op termijn uit naar het centrum van Genk (met een groot aanbod aan appartementen). In het bijzonder de sociale appartementen in Nieuw-Sledderlo zijn niet geschikt voor senioren (bij gebrek aan liften). Globaal stellen we dus een behoefte vast aan (sociale en private) seniorenwoningen die toelaten dat senioren in hun vertrouwde buurt kunnen blijven wonen.

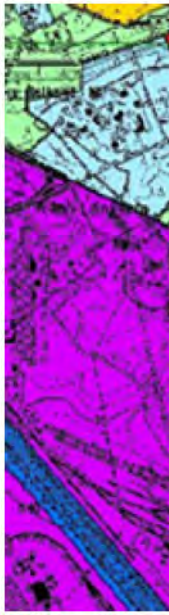
Naar aanleiding van de oorspronkelijke plannen voor de satellietstad Nieuw-Sledderlo, zijn op het gewestplan grote woonuitbreidingsgebieden gereserveerd in Nieuw-Sledderlo. Het grootste deel van deze gebieden is bovendien in eigendom van de stad Genk. Dit leidt tot een unieke situatie - met de stad Genk in een sterk bevoorrechte positie.

SOCIALE CONCENTRATIE ...



... MET ZIJN TYPISCHE PROBLEMEN





Hoe kan men een sociale integratie en evenwichtige verdeling van bewoners over heel Sledderlo bereiken, zonder de economische zwakkere groep van bewoners uit Nieuw-Sledderlo te verdrijven naar andere wijken in Genk?

GROOT WOONUITBREIDINGSGEBIED



IN EIGENDOM VAN STAD GENK



Sledderlo, een wijk met een sterke (Turkse) identiteit of zonder identiteit?

Eén gemeenschappelijke identiteit voor Sledderlo lijkt vandaag niet te bestaan. In Oud-Sledderlo en Terboekt woont nog een laatste generatie 'autochtonen' (oud-Genkenaren), aangevuld met nieuwe Genkenaren in de recente verkavelingen. In Nieuw-Sledderlo is de laatste tien jaar een sterke aanwezigheid van Turken en andere allochtonen gegroeid. Dit heeft geleid tot een grote 'kloof' tussen de inwoners van Nieuw-Sledderlo en de overige delen van Sledderlo. De kerk in Oud-Sledderlo versus de Turkse moskee in Nieuw-Sledderlo staan symbool voor deze onderlinge tegenstellingen. Zonder specifieke (ruimtelijke) ingrepen in Sledderlo zullen de barrières tussen deze gemeenschappen blijven bestaan.

Door de huidige verturksing (en de vroegere sociale problemen) kent Nieuw-Sledderlo wel een sterke Turkse identiteit met een grootstedelijke problematiek en een negatief imago. Nieuwe Genkenaren in nabije verkavelingen willen zich niet associëren met Sledderlo, maar zeggen in de rand van Genk te wonen. In andere recente verkavelingen willen Belgen niet komen wonen wegens teveel Turken (tweede generatie). Naast het 'afschrikeffect' op Genkenaren, beperkt het negatieve imago vaak ook de kansen op de arbeidsmarkt van jongeren uit Nieuw-Sledderlo.

Omgekeerd ervaart het grootste deel van de inwoners van Nieuw-Sledderlo het wonen in deze wijk absoluut niet zo negatief. In het bijzonder de Turken hebben hier een kleine gemeenschap gevormd met een sterk sociaal netwerk. Zij wonen hier graag en blijven hier liefst wonen. Dit zet zich ook door in de tweede generatie: de jongere Turken zoeken woningen nabij hun familie, de senioren verlangen naar aangepaste woningen in hun vertrouwde buurt. De moskee versterkt de Turkse gemeenschap op deze plek. Voor de Belgen en niet-Turken blijft het vaak wel moeilijk, zij voelen zich niet aanvaard in deze wijk.

TURKSE WINKELS IN OUD-SLEDDERLO



CONCENTRATIESCHOOL



RECENTE VERKAVELING



Hoe kan Sledderlo uitgroeien tot een wijk waar alle Belgen, Turken en anderen zich goed voelen, zich mee gaan identificeren en trots op zijn? Hoe kan het negatief imago van Nieuw-Sledderlo omgezet worden in een positief imago voor heel Sledderlo?

Kan de Turkse cultuur een plaats krijgen in Sledderlo zonder dat ze als bedreigend wordt ervaren voor de andere culturen?

Kan de Turkse moskee één van de aantrekkingspolen van de wijk worden?

Povere kwaliteit van gebouwen en openbaar domein in Nieuw-Sledderlo

Binnen de wijkwerking van Nieuw-Sledderlo vormt de inrichting en het onderhoud van het openbaar domein een belangrijk aandachtspunt. Samen met de slechte kwaliteit van de appartementsgebouwen heeft de wijk een mistroostige aanblik. Bij gebrek aan voldoende parkeerruimte worden auto's niet overal reglementair in de wijk geparkeerd, en dus ook op grasvelden. Groene binnengebieden tussen de tuinen worden slecht onderhouden en vormen een ideale stortplaats voor huishoudelijk afval. Voortuinen worden ingepalmd door de bewoners en voor persoonlijk gebruik ingericht. Schotelantennes zijn zeer populair bij de Turkse bewoners en worden aan alle gevels opgehangen. Speeltuigen zijn niet altijd 'strategisch' geplaatst en bijgevolg soms in slechte staat of niet vaak bezocht.

VERLATEN BINNENGEBIEDEN MET BLINDE GEVELS



'VUILE' STRATEN MET WILDPARKEREN





Hoe kan Nieuw-Sledderlo transformeren tot een aangename woonwijk?

TERRASSEN ALS BERGRUIMTE





Visie

Wonen aan een heidelandschap

De grootste kwaliteit van Sledderlo ligt vandaag aan de achterkant (het Hei- en Meibos). Van deze achterkant willen we een voorkant maken. Het Hei- en Meibos wordt getransformeerd van een dichtbegroeid, bedreigend en onaantrekkelijk sparrenbos in een open, aangenaam en kwalitatief bos- en heidelandschap. Hiermee zal het oorspronkelijk heidelandschap (typisch voor deze regio) op strategische plekken in en rond het bos hersteld worden. Zo moet een stadslandschap ontstaan met nieuwe recreatieve mogelijkheden en het karakter van een ontmoetingsplaats. Tegelijk moet elke inwoners van Sledderlo het gevoel krijgen - elk op hun manier - aan het bos- en heidelandschap te wonen.
Omgekeerd willen we van de huidige voorkant van Sledderlo een achterkant maken. Door de aanleg van een kwalitatieve groene buffer langsheen de ringweg kan Sledderlo zijn rug keren naar de industriezones en de impact ervan op het wonen zowel psychologisch, visueel als functioneel sterk verminderen.

Nieuw hart voor Sledderlo

Tussen het bestaande centrum van Oud-Sledderlo en het heidelandschap van Hei- en Meibos wordt een nieuw 'hart' voorzien in het gebied. Zo krijgt Sledderlo een nieuw zwaartepunt, verder weg van de industrie, en kan zij uitgroeien tot één groot 'dorp' (nieuw hart + bestaande fragmenten).
Het zogenaamde hart wordt opgeladen met woningen en verenigt alle belangrijke lokale voorzieningen, in het bijzonder kerk en moskee. Ook de nieuwe voorzieningen als school, sporthal, sportterreinen, opleidingslokalen, bank, postfiliaal, winkels,... worden in het hart opgenomen en tegelijk gekoppeld aan het Hei- en Meibos als groene publieke ruimte. De nieuwe school en sporthal zullen een belangrijke pool in dit gebied vormen die alle inwoners van Sledderlo moet aantrekken. De bestaande winkels langs Sledderlo sluiten perfect aan op het hart.
Het wegennet van Sledderlo moet het hart versterken. Een nieuwe 'verzamelweg' omsluit het centrale gebied en verbindt de verschillende delen van Sledderlo met elkaar. Sledderlo krijgt twee (nieuwe) hoofdtoegangen: op het nieuw rond punt aan de ringweg in het zuiden en aan de N177 in het noorden. Opnieuw krijgt de wijk hiermee een nieuwe oriëntatie, in de richting van het bos- en heidelandschap.

Vermenging

Door een nieuw ruimtelijk beleid van sociale en private huisvesting kan in Sledderlo een kwalitatieve mix ontstaan. In het hart van Sledderlo kunnen nieuwe private/publieke verkavelingen afgewisseld en aangevuld worden met nieuwe sociale woningen en appartementen. Beperkte afbraak en inbreng van nieuwe private kavels kunnen in Nieuw-Sledderlo het eenzijdige aanbod van sociale woningen doorbreken. Door de beperkte afbraak te compenseren met nieuwe sociale woningen in het hart kan het totaal aantal sociale woningen in Sledderlo behouden blijven, maar ontstaat een betere spreiding. Dit beleid betekent een belangrijke stimulans voor de sociale integratie van de kansarme (allochtone) groepen in Sledderlo.
Naast de mix van kansarme en meer gegoede bevolkingsgroepen is het ook wenselijk om overal woningen te voorzien voor alle leeftijdsgroepen. Alle nieuwe kavels zullen hoofdzakelijk een nieuw, jong publiek aantrekken. Daarnaast willen we binnen het private als sociale aanbod ook seniorenwoningen aanbieden. Zo kunnen senioren in Sledderlo blijven wonen en komen bestaande grotere woningen opnieuw vrij voor jonge gezinnen.

>



Multicultureel dorp

Vandaag kent Nieuw-Sledderlo een sterke Turkse identiteit, in tegenstelling tot de rest van Sledderlo. Met de tijd zal dit fenomeen zichzelf evenwel oplossen. We kunnen het vergelijken met de Genkse mijncités waar vroeger enkel Italianen woonden, en vandaag een Genkse bevolking met Italiaanse roots. Ook in Sledderlo zullen de Turken meer en meer Belgen worden. In een tweede en derde generatie zullen de verschillen tussen allochtonen en autochtonen op vele vlakken verdwijnen. Op andere vlakken zullen cultuurverschillen blijven bestaan, maar kunnen deze juist een verrijking voor Sledderlo betekenen.
Zo kan Sledderlo uitgroeien tot een multicultureel dorp waar Belgen, Turken, en anderen graag wonen. Zowel de kerk als de moskee krijgen een prominente plaats binnen het nieuwe hart van Sledderlo. Typisch Turkse voorzieningen kunnen hier ook een plaats krijgen, maar moeten in evenwicht blijven met de 'Belgische' voorzieningen.

Nieuw-Sledderlo als gezellige woonwijk

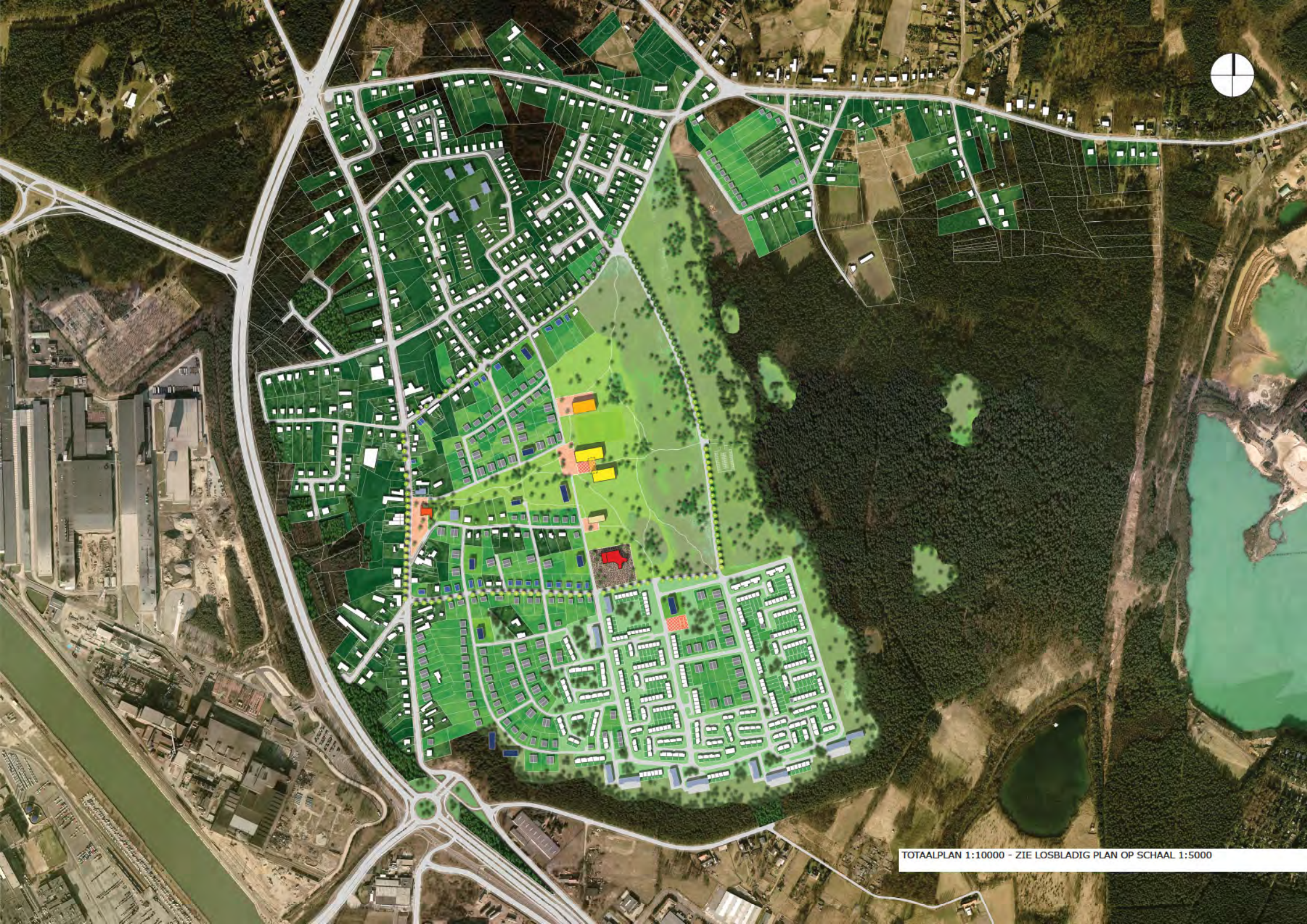
Een verweving van sociale woningen met nieuwe private woningen is een eerste stap in de goeie richting om van Nieuw-Sledderlo een aangename woonwijk te maken. Wat het openbaar domein betreft, lijkt een sterke privatisering van grote delen noodzakelijk. Op die manier kan iedereen zijn verantwoordelijkheid dragen en zijn alle openbare plekken met weinig sociale controle opgeheven. Het toezicht op de wijk kan nu ook sterker gefocust worden op de straten en een aantal strategische plekken (speelplekken, parkeerruimtes,...).
Voor de galerijflats wordt zoveel mogelijk gezocht naar oplossingen door middel van renovatie. Architecturale ingrepen aan de galerijflats en in het bijzonder aan de galerijen zelf, kunnen in belangrijke mate het uitzicht van deze blokken verbeteren en daarmee ook van hun omgeving. Enkel blokken met een slechte inplanting en/of galerijen aan de achterzijde op korte afstand van het bos worden gesloopt.

Ontwerp

In het totaalontwerp van Sledderlo wordt de visie verder verfijnd en worden verschillende opties genomen. Zoals we reeds in de inleiding stelden, mag dit ontwerp niet gelezen worden als het eindbeeld van Sledderlo. Binnen de ruimtelijke krachtlijnen van de visie zijn immers nog heel wat variaties en andere opties mogelijk zonder afbreuk te doen aan dit ruimtelijk kader. Wij hebben in dit wedstrijdplan zelf een inschatting proberen maken van de ambities voor Sledderlo, de draagkracht van het gebied,... In het proces kunnen de discussies met het bestuur, de ambtenaren, de bevolking, de lokale actoren,... evenwel zorgen voor andere klemtonen en insteken.



BESTAANDE TOESTAND 1:10000



TOTAALPLAN 1:10000 - ZIE LOSBLADIG PLAN OP SCHAAL 1:5000

Groen

Heidelandschap van het Hei- en Meibos

Het herstel van het heidelandschap in het Hei- en Meibos is zowel op lokaal als op bovenlokaal schaalniveau een belangrijke positieve ingreep. Door delen van het aanwezige sparrenbos te rooien en op die manier toegankelijk te maken, ontstaat een nieuw parklandschap met recreatieve mogelijkheden voor de mensen van binnen en buiten Sledderlo.
Op lokaal niveau zal het bos- en heide-landschap een nieuwe ontmoetingsplaats worden waar Genkenaren én niet-Genkenaren elkaar tegenkomen en vertrouwd raken met mekaars manier van doen. In dit parklandschap moeten voortaan de typische recreatieactiviteiten van een stadspark mogelijk zijn zoals wandelen, picknicken, fietsen, elkaar ontmoeten, barbecuen,... zonder te streven naar de aanleg van een formeel park met mooi gemaaide gazons en solitaire bomen.
In het bijzonder willen we inspelen op de traditie van allochtonen om te recreëren en elkaar te ontmoeten in openlucht tijdens een barbecue of picknick. De tweede generatie allochtonen verschilt al van de eerste generatie, maar in het barbecuen in het park blijven ook zij geïnteresseerd.

De natuur vormt hierbij het decor van de activiteiten. Voorzieningen als water en toiletten zijn belangrijk want vaak duren deze uitstappen een hele dag. In Nederland werd dit fenomeen als volgt omschreven: "In grote parken zijn allochtone gezinnen te zien die de hele dag bij hun bestelbusje in de buurt blijven. Picknickend en muziekmakend geven zij deze parken een tweede leven" ('Facelift voor het Zuiderpark', De Blauwe Kamer, december 2005). Ook voor alle Genkenaren kan picknicken in een heidelandschap een leuke zondagmiddagactiviteit zijn.

>

NIEUW HEIDELANDSCHAP



RUIMTE VOOR WANDELEN, FIETSEN, PICKNICKEN,...







Op bovenlokaal niveau wordt het Hei- en Meibos beschouwd als deel van de 'bufferzone' rond het Nationaal Park Hoge Kempen. Het vormt een typisch landschap van de Hoge Kempen en maakt deel uit van de recreatieve netwerken voor wandelaars, fietsers en ruiters. Door het heidelandschap van het Hei- en Meibos breed toegankelijk te maken voor recreatief gebruik (waaronder picknicken), kunnen andere natuurgebieden binnen het Park Hoge Kempen ontlast worden van de sociale druk en meer 'ademruimte' krijgen. De beheerders van het nabijgelegen Nationaal Park Hoge Kempen waren daarom ook heel enthousiast over dit voorstel. Het herstel van het heidelandschap op een aantal strategische plekken in het Hei- en Meibos is - volgens de beheerder van het Nationaal Park Hoge Kempen - puur technisch gezien een redelijk eenvoudige ingreep. Bomen worden gerooid, de grond wordt afgegraven tot op de minerale bodem en vervolgens kunnen de in de bodem aanwezige kiemen (van de vroegere heide) opnieuw groeien. Zo zal hier een heischraal grasland ontstaan: een typisch heidelandschap van zand, grassen, heide en andere planten. De typische heidegebieden als op de Mechelse of Kalmthoutse heide zijn hier uiteraard niet aan de orde: deze gebieden zijn als biotoop te gevoelig voor verstoring. Het nieuwe landschap van het Hei- en Meibos moet juist geschikt zijn voor wandelen, fietsen, picknicken,.... De beheerder van het Nationaal Park Hoge Kempen benadrukte ook dat er zeker niets mag aangeplant worden (er zitten nog voldoende kiemen in de bodem) en dat het onderhoud beperkt is. In het begin zal het nodig zijn om jaarlijks te maaien, daarna zal het minder intensief zijn. Het agentschap Natuur en Bos, als beheerder van het Hei- en Meibos, kan hierin een belangrijke rol spelen.

BUFFER ROND NATIONAAL PARK HOGE KEMPEN



MELBERG, EEN JEUGDHUIS OP DE GRASVLAKTE ...



Als voorbeeld van een heischraal grasland willen we nog even verwijzen een ander recreatief gebied in Genk, de Melberg. Op eenzelfde schaal vinden we hier ook een overgang van een grasland met enkele gebouwen aan de straatzijde naar een heischraal grasland met zandvlaktes dat vervolgens overgaat in het achterliggende bos. Net zoals op deze plek zou door het strategisch rooien van het Hei- en Meibos op bepaalde plaatsen de aanwezige hoogteverschillen opnieuw zichtbaar kunnen worden.

Ook op andere plaatsen in Vlaanderen (bijvoorbeeld in domein de Hoge Rielen te Kasterlee) worden bossen op strategische plaatsen gerooid en wordt het oorspronkelijke heidelandschap hersteld. Een beleid dat past binnen een duurzame visie op natuur en landschap.

... EEN HEISCHRAAL GRASLAND ...



... EN ZANDWEGEN DOOR HET BOS



LUCHTFOTO SCHAAL 1:10.000



Groene wig

Centraal in het nieuwe hart maken we een groene wig die vanaf de kerk naar het Hei- en Meibos loopt (bergop) of omgekeerd 'het Hei-en Meibos wordt doorgetrokken en zichtbaar gemaakt tot aan de kerk, en het oude lint Sledderlo'. De wig benadrukt het groene, landelijke en dorpse karakter van het toekomstige Sledderlo en kan hier betekenis krijgen als een actieve plek in het nieuwe hart.

De wig neemt een fietspad en informele voetpaden op. In het verlengde van de oprit voor de huidige Spar ligt - aan de noordzijde van de groene wig - een straat met nieuwe woningen en appartementen. Bovenaan eindigt het perspectief van de wig op de nieuwe school met een openbaar plein en een speelplaats.

KERK ALS STARTPUNT



INFORMELE PADEN



STUKJE NATUUR TUSSEN HET WONEN

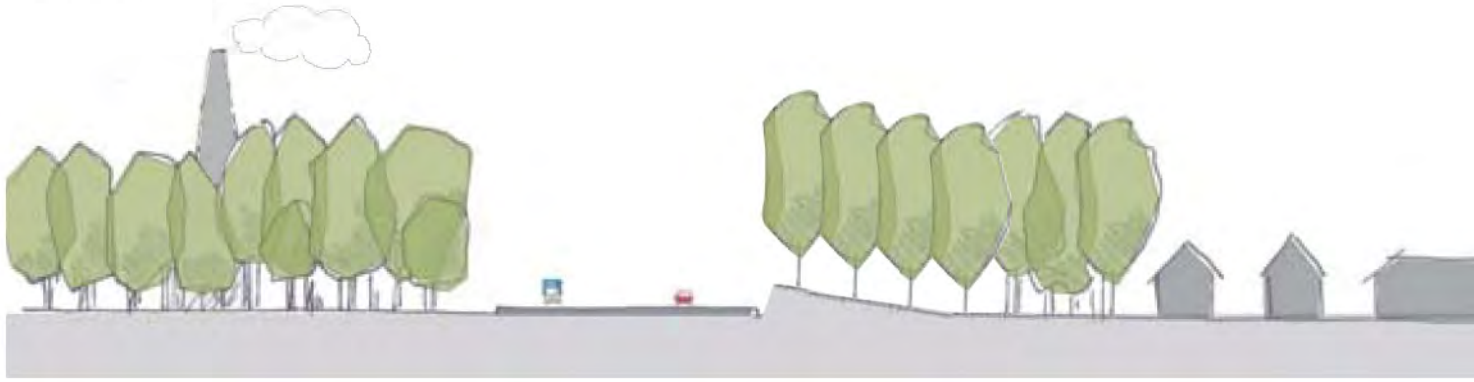


Buffer naar industrie

Vanuit onze visie op de buffer naar de industrie worden de resterende delen woongebied (Kluisbos en Vogelsberg) ten westen van Sledderlo nabij de Oosterring en de industrie (voorlopig) niet ontwikkeld. Een kwalitatieve groene buffer op deze plekken moet zowel een fysieke afstand tussen de industrie (en Ring) en het wonen realiseren, alsook een psychologische barrière vormen. Deze buffer kan nog versterkt worden door de aanleg van een talud als geluidwering van de Oosterring en met een langzame helling naar Sledderlo.

Aangezien deze woongebieden op private gronden gelegen zijn, stellen we voor om in de loop van het proces samen met de stad Genk en de industriële bedrijven te zoeken naar mogelijke financiële compensaties of grondruiloperaties. 'De vervuiler betaalt' kan hier op een positieve manier, als maatschappelijk verantwoord ondernemen, ook inzet zijn voor een betere en nieuwe toekomst van de wijk. Bijkomend moeten we ook onderzoeken of de buffer aan de zijde van de industrie verder versterkt kan worden.

INDUSTRIE — BUFFER — OOSTERRING — BUFFER OP TALUD — SLEDDERLO



Mobiliteit

Parkweg of "wijkverzamelweg"

In functie van een verbeterde leesbaarheid en duidelijke hiërarchie in het wegennet krijgt Sledderlo een nieuwe verzamelweg, de parkweg genaamd. Deze weg vormt een soort 'landelijke ringweg', die de nieuwe ontwikkelingen in het hart ondersteunt en voor samenhang zorgt tussen de bestaande delen van Sledderlo. De parkweg draagt bij aan de verschuiving van het zwaartepunt van de wijk in de richting van het Hei- en Meibos. Concreet wordt deze parkweg een wijkverzamelweg met een 50-km beperking, die zich door haar eigen profiel en bebouwing duidelijk onderscheidt van de woonstraten (als 30-km straten).

In hoofdzaak zal de parkweg lopen over bestaande straten als de Wintergroenstraat (verbinding naar Nieuw-Sledderlo), de Sledderlo en de Koebaan. Deze straten hebben vandaag al een bepaalde identiteit, maar zij zijn zeker niet conform op alle plaats noch continu. Door het bestaande profiel aan te passen en door het zorgvuldig kiezen van het programma op de onbebouwde plekken langs deze weg, kan een herkenbare wijkverzamelweg of parkweg ontstaan. Concrete aanpassingen aan de wegprofielen gebeuren uiteraard in samenspraak met onze eigen mobiliteitsdeskundigen en de verkeersdeskundige van de stad Genk.

In bijgevoegde dwarssnedes is een voorzet van profiel gegeven: een weg van 6,5 m breed, geschikt voor kruisend bus- en autoverkeer. Voor de oost-westassen, Koebaan en Wintergroenstraat, worden de bestaande fietssuggestiestroken op de weg verwijderd, en wordt er een bomenrij aan de buitenzijde van de parkweg voorzien. De onbebouwde percelen langs de binnenzijde (in het hart) krijgen een 'zwaarder' bebouwingsprofiel met twee- of vier-onder-een kap woningen (cfr. bestaande woningen langs de Wintergroenstraat).

De 'ring' van de parkweg wordt aan de oostelijke zijde vervolledigd met een nieuwe weg als verbinding tussen de Koebaan en de Wintergroenstraat. Zo zit Nieuw-Sledderlo niet langer aan het einde van een doodlopende straat, maar ontstaat er een betere circulatie. Als een echte parkweg gaat de weg hier dwars door het heidelandschap en is hij voorzien van een kleinschalige parking voor bezoekers van het bos- en heidelandschap.

>

BESTAANDE PROFIELEN OP KOEBAAN, SLEDDERLO EN WINTERGROENSTRAAT



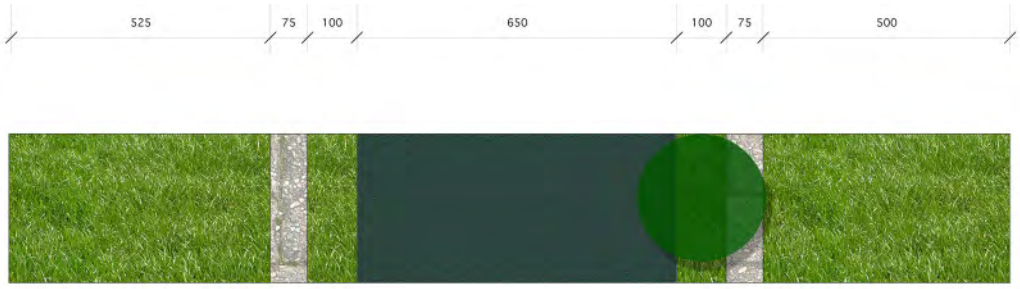





parkweg
woonstraat
langzaam verkeer

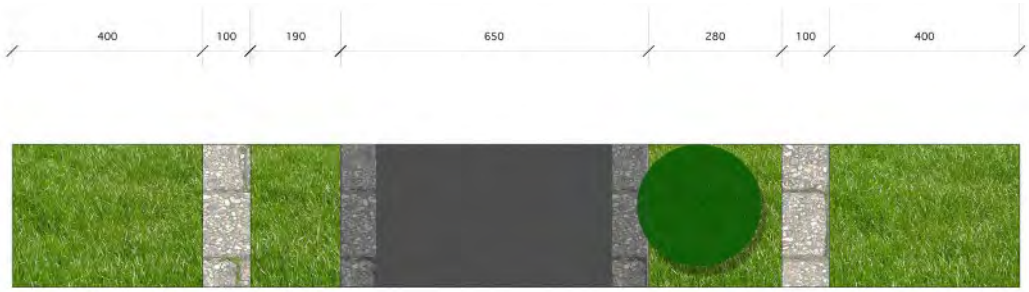
Nieuw profiel Koebaan





Nieuw profiel Sledderlo

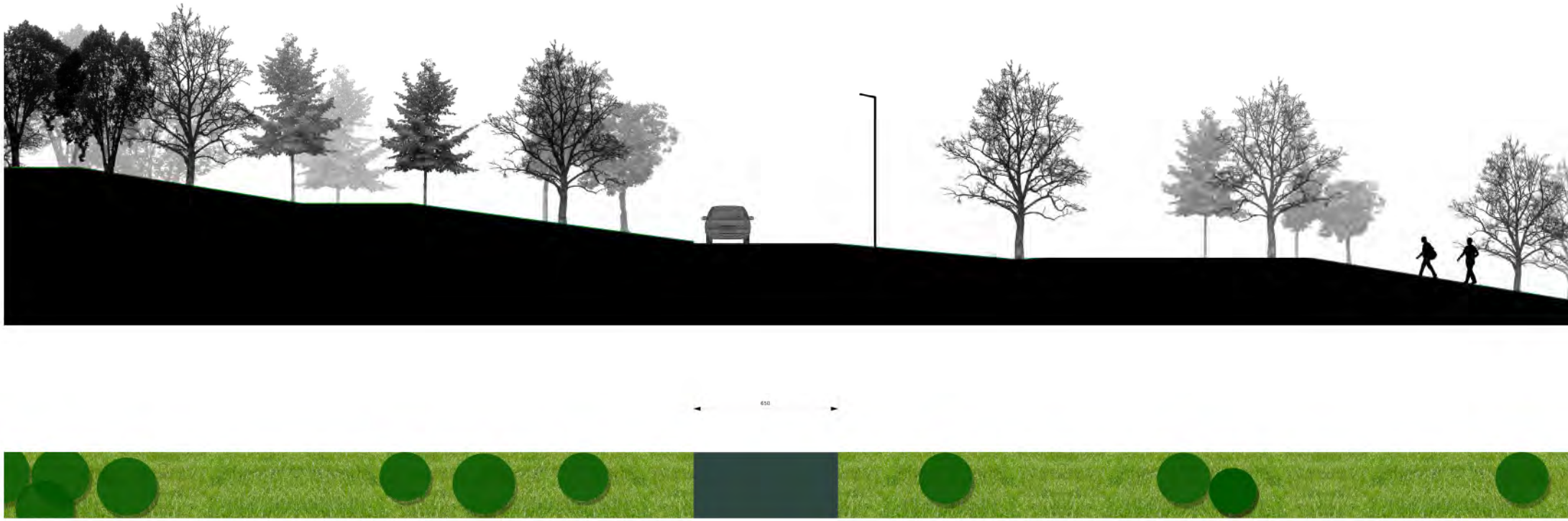




Nieuw profiel Wintergroenstraat






650

Woonstraten

De woonstraten zijn relatief smalle straten met een 30km-inrichting. Door het smalle profiel van 4,5 m breed, is de straat het domein van de voetgangers en de fietsers en is de auto slechts te gast. De aangelanden van de wegen zijn niet ingericht als voetpaden, maar hebben een groen karakter.

De nieuwe woonstraten in het hart van Sledderlo vormen telkens het verlengde van de bestaande straten van Nieuw Sledderlo aan de éne zijde en van de recente verkavelingen aan de andere zijde. Doodlopende straten worden ook absoluut vermeden. Dit heeft niet tot doel dat de auto's door de straten kunnen 'razen, maar zorgt wel een duidelijk leesbaar stratenpatroon op het laagste net met een goede 'doorbloeding'.

Langzaam verkeer

Door de smalle woonstraten kunnen fietsers en voetgangers in alle richtingen vele veilige en aangename routes volgen. Daarbij komt er in het hart een nieuw fietspad, dat dwars door de groene wig loopt van de kerk tot in het Hei- en Meilandschap, van oost naar west. Van noord naar zuid wordt tevens de bestaande verbinding tussen de Meistraat en de Wintergroenstraat opgewaardeerd tot een nieuwe functionele fietsersverbinding dwars doorheen het bos- en heidelandschap. Door hun landschappelijke kwaliteiten en veilige inrichting zijn deze nieuwe fietspaden perfect geschikt om te worden opgenomen in het fietsroutenetwerk van de provincie Limburg. Vandaag passeren deze bovenlokale fietsroutes aan de oostzijde van het Hei- en Meibos en gaat er geen enkele route dwars door Sledderlo.

Gelet op de vele mogelijke fietsroutes binnen Sledderlo hebben we besloten om langs de parkweg geen nieuwe fietspaden aan te leggen. Op de Koebaan en Wintergroenstraat worden de bestaande fietssuggestiestroken zelfs verwijderd van de weg. Enkel op de bestaande verbindingsweg (Fletersdel-Sledderlo) worden de fietspaden behouden en verder geoptimaliseerd.

NIEUWE GROENE WOONSTRAAT ...



... AANSLUITEND OP BESTAANDE STRAAT



Profiel woonstraat langs groene wig







Ontsluiting naar hoger niveau

In het verlengde van de parkweg wordt Sledderlo in het masterplan ontsloten via twee belangrijke ontsluitingspunten: een zuidelijke ontsluiting naar de N750 en een noordelijke ontsluiting via de Koebaan naar de N177 (baan Zutendaal/Maastricht).

De zuidelijke ontsluiting bestaat vandaag reeds, maar wordt op korte termijn heraangelegd door middel van een nieuwe rotonde, zoals voorzien in het streefbeeld voor de N702/N750/N75. Ondanks deze nieuwe rotonde wordt de toegang tot Sledderlo niet wezenlijk verbeterd. De afslag naar Sledderlo op de rotonde valt nog altijd samen met de afslag naar een aantal industrieterreinen. Daarom willen we een variant voorstellen: dezelfde rotonde met vijf (in plaats van vier) afslagpunten. Op die manier kan een aparte afslag gecreëerd worden en krijgt Sledderlo dus een sterker 'gezicht' vanaf het hoger verkeersnetwerk. Aan de noordelijke ontsluiting op de baan naar Zutendaal is het eveneens wenselijk om een duidelijke 'toegangspoort' naar Sledderlo te maken. Dit is mogelijk door een verbeterde signalisatie en door een verbreding van het bestaande voorrangskruispunt op de N177. Bijkomend is het wenselijk om op de N177 een aparte linksafslagstrook naar Sledderlo te leggen voor het verkeer komende van Zutendaal. Verderop in de richting van Sledderlo willen we ook voorstellen om de rotonde Koebaan-Smeilstraat af te schaffen zodat hier een vloeiende beweging in richting van de parkweg ontstaat. Nu zorgt het rond punt hier vooral voor verwarring.

HUIDIGE TOEGANG



GEPLAND ROND PUNT OP ZUIDELIJKE ONTSLUITING ...



Vandaag wordt Sledderlo ook ontsloten via Fletersdel naar de N750. In het streefbeeld voor de N750 is voorgesteld om dit bestaande kruispunt (met verkeerslichten) op termijn om te vormen tot een ongelijkvloerse kruising, zonder uitwisseling van autoverkeer tussen Fletersdel en de N750. Binnen het masterplan zijn wij voorstander om van Fletersdel een rustige woonstraat te maken en dus niet langer te belasten met doorgaand autoverkeer. De twee ontsluitingspunten van Sledderlo zijn voldoende en zorgen voor een betere leesbaarheid. Hierop voortgaand stellen we voor om het kruispunt N750-Fletersdel in een eerste fase zodanig in te richten dat enkel fietsers en bussen de N750 kunnen kruisen (door het plaatsen van beweegbare buspalen). In een latere fase moet bekeken worden of het busverkeer al dan niet een andere route via de Koebaan kan volgen, en/ of de ongelijkvloerse kruising een financieel haalbare kaart is.

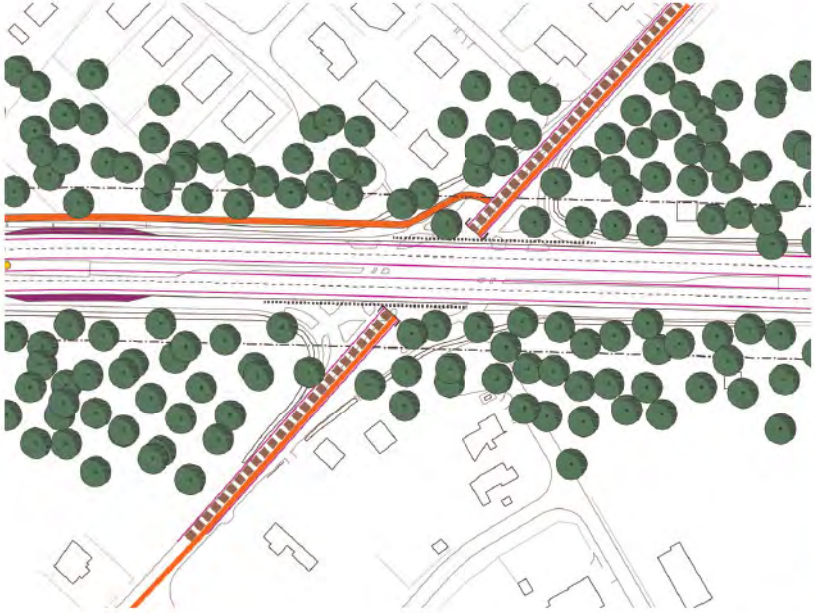
Flankerende maatregelen

Tot slot wordt nieuwe wegenstructuur ondersteund door een duidelijke externe signalisatie vanaf de N750 (en N177) en interne signalisatie op cruciale plaatsen in het gebied zelf. Samen met de voorrangskruispunten moet het op die manier voor de weggebruiker logisch zijn om eerst de 'parkweg' te volgen en pas later over te gaan op de lokale wegen naar zijn zijn bestemming.

... MET ONZE VARIANT



GEPLAND KRUISPUNT FLETERSDEL - N750



NOORDELIJKE ONTSLUITING. WAAR IS SLEDDERLO?



Programma/functies: wonen

Een belangrijke uitdaging voor het masterplan is de invulling van het grote woonaanbod binnen de woon- en woonuitbreidingsgebieden in Sledderlo. Globaal stellen wij voor om Sledderlo op een natuurlijke wijze te laten uitgroeien tot één landelijk dorp. Nieuwe wegen, kavels en woningen respecteren hierbij zoveel mogelijk het karakter van de bestaande woonomgeving en verbeteren ze waar mogelijk. Vrijwel alle bestaande woningen blijven behouden en sommige worden volledig omkapseld door nieuwe woningen. Het nieuwe stratenpatroon zorgt voor een vloeiende overgang tussen bestaande en nieuwe verkavelingen. Nieuwe kavels en woningen zijn geïnspireerd op de bestaande verkavelingen van Sledderlo: vrijstaande woningen (met gevarieerde kavelgrootte), twee of vier woningen onder één kap (beperkte voetafdruk), driegevelwoningen (grotere voetafdruk) en kleinschalige appartementsblokken (tot maximaal 15 appartementen of seniorenwoningen). Grootschalige ontwikkelingen lijken ons niet wenselijk. De ontwikkeling van Sledderlo moet gebeuren door middel van kleinschalige initiatieven, gespreid in de tijd, die kunnen inspelen op de behoeften van elk moment.

Meer concreet stellen we volgende opties voor:

Binnen het nieuwe hart van Sledderlo wordt een strategisch deel van het grootste woonuitbreidingsgebied tussen Oud- en Nieuw-Sledderlo aangesneden. Hier worden nieuwe private verkavelingen gecombineerd met nieuwe sociale woningen (o.a. als compensatie voor te slopen sociale woningen in Nieuw-Sledderlo). Hier moet een mix ontstaan van verschillende doelgroepen (jonge gezinnen, senioren, autochtonen, allochtonen,…) en verschillende woontypes. Om het hart van Sledderlo zo snel mogelijk te laten 'kloppen', wordt dit het prioritaire ontwikkelingsgebied. Het overige deel van dit woonuitbreidingsgebied moet gevrijwaard blijven als belangrijke natuurlijke, landschappelijke en ecologische structuur. Enkel ter hoogte van de Meistraat zien we nog de mogelijkheid om de bestaande woonstraten af te werken met een kleine verkaveling van vrijstaande woningen.

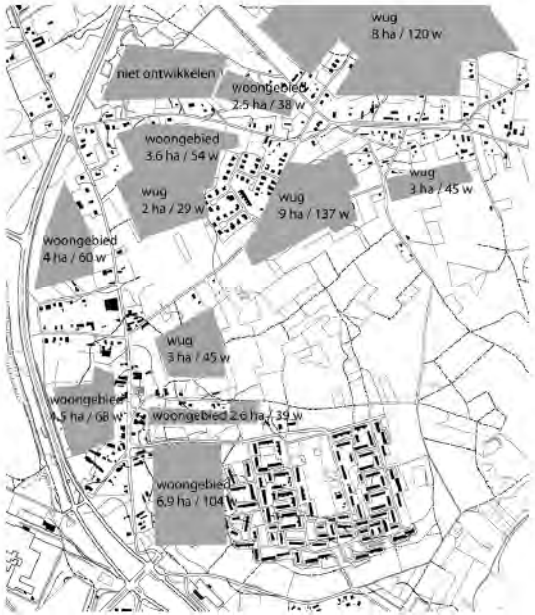
In een latere fase kan het zuidelijke gebied Paulissenberg aangesneden worden. Als ontwerper hebben we hier de vrijheid genomen om een nieuw verkavelingspatroon voor te stellen. De bestaande woning aan de Paulissenstraat wordt opgenomen binnen de verkaveling, de nieuwe straten sluiten vlot aan op de bestaande doodlopende straten van Nieuw-Sledderlo. Op die manier ontstaat een sterke visuele en functionele relatie tussen de nieuwe verkaveling en Nieuw-Sledderlo en met het nieuwe hart (over de parkweg heen).

Voor de woongebieden Kluisbos en Vogelsberg verwijzen we naar het hoofdstuk over de groene buffer langs de industrie, waarin we hebben voorgesteld om deze gebieden voorlopig niet te ontwikkelen en te zoeken naar compensatiemogelijkheden. Voor Nieuw-Sledderlo verwijzen we naar het volgende hoofdstuk waar we in detail ingaan op de toekomstige ontwikkeling.


sociale appartementen
privé/senioren appartementen
twee onder een kap
drie gevel woningen
vrijstaande woningen

Op basis van de verkavelingen in het masterplan kunnen we hieronder een eerste inschatting maken van het aantal nieuwe woningen in Sledderlo. Hierbij willen we nogmaals benadrukken dat dit slechts één mogelijke uitwerking vormt van de visie, en dat ook andere variante verkavelingen nog steeds mogelijk zijn. Deze aantallen worden vergeleken met de cijfers uit het gemeentelijk structuurplan in de aangeduide ontwikkelingsgebieden (woongebieden en woonuitbreidingsgebieden). Grosso modo worden dichtheden van 15 tot 20 woningen per hectare gehaald.

OPTIES IN GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN



	Masterplan	**Gemeentelijk structuurplan**
Hart van Sledderlo	187 nieuwe woningen (grotendeels op gronden van stad Genk) 29 bestaande woningen te behouden	45 woningen 39 woningen
Paulissenberg	114 nieuwe woningen (grotendeels op gronden stad Genk, deels gronden Nieuw Dak) 1 bestaande woning te behouden	104 woningen
Sledderlo	14 nieuwe woningen in bestaande verkaveling	-
Nieuw-Sledderlo	60 nieuwe woningen (op gronden van stad Genk, Nieuw Dak, school) 66 appartementen en 10 rijwoningen te slopen (eigendom Nieuw Dak)	-
Gebied ten westen van Sledderlo	Voorlopig niet aansnijden & compensaties onderzoeken (private gronden!)	68 woningen 60 woningen
Gebied ten noorden van Koebaan	Nagenoeg volledig gerealiseerd, nog een achttal nieuwe woningen op vrijliggende terreinen langs Koebaan	83 woningen
Meistraat	Grotendeels reserveren voor bos en heide, enkel bestaande woonwijk afwerken met 14 vrijstaande woningen (gronden stad Genk)	137 woningen
Gebieden grenzend aan Terboekt	Voorlopig niet opgenomen in masterplan, eerst hart van Sledderlo en Paulissenberg versterken; mogelijkheden op zeer lange termijn	203 woningen
Totaal	**397 nieuwe woningen minus sloop 66 sociale appartementen en 10 rijwoningen**	**739 woningen**

Om aan te tonen dat dit woningaanbod binnen het masterplan zeer gevarieerd is, willen we nog even toelichten waaruit de 397 nieuwe woningen bestaan:
96 vrijstaande woningen (24 %)
133 driegevelwoningen (34 %)
28 twee onder een kap (7%)
25 private appartementen (6%)
70 sociale appartementen (18%)
45 seniorenwoningen (11%)

Voor de sociale en private appartementen denken we hierbij niet aan grootschalige appartementsblokken, maar wel aan blokjes van 10 tot maximaal 15 appartementen die aansluiten bij de schaal van bestaande appartementsgebouwen in Sledderlo (achter kerk en in Hof van Genck).

APPARTEMENTENBLOKJE ACHTER KERK ...



... OF OP HOF VAN GENCK



BLOKJE OP 'CHARMANTE' SCHAAL



Nieuw-Sledderlo

De grootste uitdaging van het masterplan ligt ongetwijfeld in Nieuw-Sledderlo. We vonden het in de eerste plaats belangrijk om deze sociale woonwijk zowel ruimtelijk als sociaal te integreren binnen Sledderlo. In het globale ontwerp denken we hierop een goed antwoord te geven door Nieuw-Sledderlo niet langer een geïsoleerde woonwijk in het bos en op het einde van een straat te laten zijn. De nieuwe parkweg, de nieuwe verkaveling op Paulissenberg, de nieuwe relatie tot het heidelandschap,... moeten ervoor zorgen dat de inwoners van Nieuw-Sledderlo zich niet langer geïsoleerd voelen, maar zelfs gestimuleerd worden om buiten hun wijk te komen.

Op een lager schaalniveau erkennen we ook de uitdaging om de 'lokale' kwaliteiten van Nieuw-Sledderlo sterk op te waarderen. Hiervoor stellen we nog enkele concrete ingrepen voor.

Fase 1

Op korte termijn kan een aantal relatief kleine ingrepen gebeuren met een grote meerwaarde voor de bewoners. We stellen voor om de 'beboste binnengebieden' tussen de rijwoningen zoveel mogelijk te privatiseren, aangezien de kwaliteiten van dit openbaar domein duidelijk niet erkend worden. Hiertoe kunnen bestaande achtertuinen uitgebreid worden en de blinde gevels van een aantal woningen afgewerkt worden met (private) hoekwoningen. Deze nieuwe woningen zijn een eerste, kleinschalige poging om een betere sociale mix tot stand te brengen. Aan de straatzijde kunnen ook de voortuinen volledig geprivatiseerd worden, zodat een meer gevarieerd straatbeeld ontstaat. In functie van een groen straatbeeld is het wenselijk dat de bewoners gesensibiliseerd en gestimuleerd worden (bv. door haagplantacties) door de buurtwerkers. Wat het parkeren betreft, willen we de mogelijkheid verder onderzoeken om verspreid over het gebied kleinschalige parkings (5 plaatsen) in te richten.

FASE 1 • 11 NIEUWE WONINGEN



Fase 2

In een tweede stap stellen we voor om de galerijflats aan de oostelijke zijde van de Boshoekstraat te slopen. Deze vier gebouwen behoeven niet alleen een grondige renovatie, maar kennen ook een problematische inplanting. De korte afstand tot het bos en de galerijen aan de achterzijde spelen hier duidelijk parten. Bovendien blokkeren ze de mogelijkheid om van het Hei- en Meibos een nieuwe voorkant te maken. Door het afbreken van deze blokken (en op langere termijn ook de rijwoningen) krijgt het Hei- en Meibos een gezicht naar Nieuw-Sledderlo en ontstaat indirect een betere sociale mix in het globale woningaanbod van Sledderlo. De 66 af te breken sociale appartementen worden immers gecompenseerd met nieuwe sociale appartementen in gebouwen verspreid in het hart van Sledderlo en op Paulissenberg.

>



VOOR



NA

FASE 2 • SLOOP 66 APPT + BUURTVOORZIENINGEN, 17 NIEUWE WONINGEN + 15 NIEUWE APPT



Fase 3

In het middelste bouwblok van de wijk wordt geopteerd om op lange termijn de wijkvoorzieningen te verplaatsen naar het hart van Sledderlo. De verhuis van deze voorzieningen past binnen de ambitie om Nieuw-Sledderlo sterker te koppelen aan de andere delen van Sledderlo. Het schooltje zou in eerste instantie nog kunnen blijven.

Op deze plek ontstaat dus ruimte voor een nieuwe private verkaveling met driegevelwoningen, en kan de concentratie aan sociale woningen in de wijk definitief doorbroken worden. Het geheel wordt nog afgewerkt met één nieuw appartementsgebouw van private appartementen en/of seniorenwoningen.

FASE 3 • SLOOP SCHOOL, 16 NIEUWE WONINGEN



Galerijflats

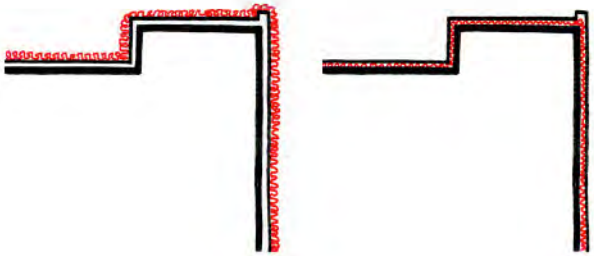
Ondanks de afbraak van vier galerijflats aan de Boshoekstraat, achten we het toch wenselijk om de negen overige galerijflats te behouden en renoveren. De galerijflats langs de Muggenberg vormen een deel van de groene bufferzone. Door hun galerijen aan de voorzijde zijn zij in staat om tot kwalitatieve appartementen te worden verbouwd. De twee galerijflats aan de Steenbergstraat hebben galerijen aan de achterzijde, maar kijken hier uit op een aangenaam groen binnengebied.

Bij de renovatie van deze galerijflats willen we eerst de technische gebreken oplossen.

Thermische isolatie vormt hierbij een belangrijk aspect. Onderstaande schema's geven hiervoor een aantal mogelijkheden. Daarnaast willen we de appartementen vooral ook aantrekkelijk maken voor een breed publiek. Vandaag bestaat er een grote doorstroom in de appartementen. Dit komt enerzijds door het laag wooncomfort maar ook door het verlangen naar een eigen buitenruimte. Rekening houdend met deze verschillende aspecten, willen we bij de verbouwing van de galerijflats bijzondere aandacht besteden aan de galerijen zelf, de private terrassen, de algemene circulatie en de gelijkvloerse verdieping.

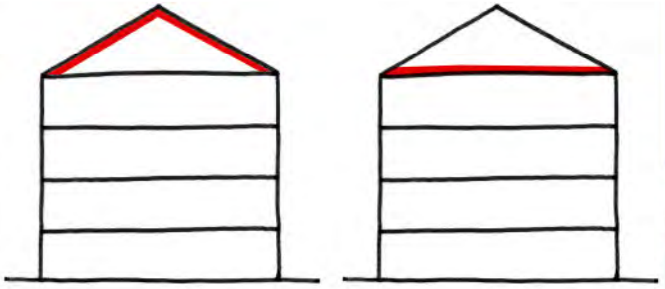
Opsmuk van de galerijen en het gelijkvloers zullen het nieuwe gezicht van de blokken bepalen en de relatie met het openbaar domein verbeteren. Liften aan de buitenzijde van de galerij zijn noodzakelijk voor een verbeterde toegang van de appartementen.

Volgende pagina's tonen enkele inspirerende voorbeelden. Meer is te vinden op www.dusdus.nl/poptahof



GEBOUW INPAKKEN LANGS BUITENZIJDE ...
OF LUCHTSPOUW VULLEN MET ISOLATIE





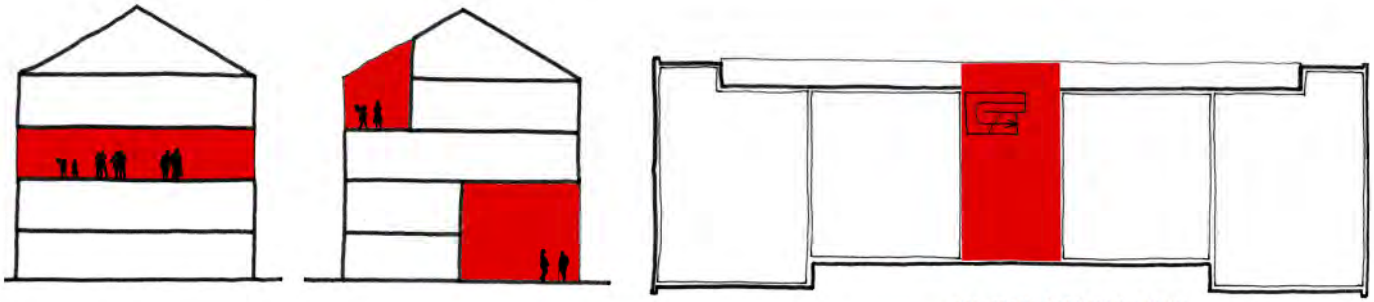
DAK ISOLEREN LANGSHEEN DAKVORM OF
LANGSHEEN ZOLDERVLOER

'INGEPAKTE' APPARTEMENTEN



Gemeenschappelijke ruimtes

Door het opheffen van een studio of het doorslaan van een deel van de vloerplaat, kunnen nieuwe gemeenschappelijke ruimtes ontstaan, gekoppeld aan de circulatie van het gebouw. Deze ruimtes hebben de potentie van een nieuwe ontmoetingsruimte waar kinderen kunnen spelen, senioren samen zitten, buren een praatje slaan.



SPEEL- OF ONTMOETINGSRUIMTEN OP GROTE HOOGTE

ONTDICHTEN VAN HET BLOK

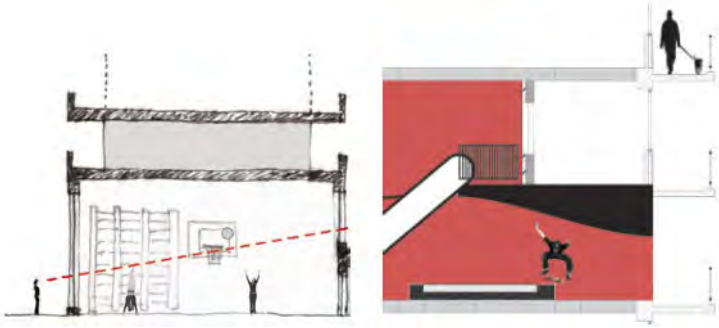


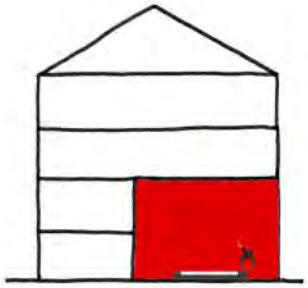




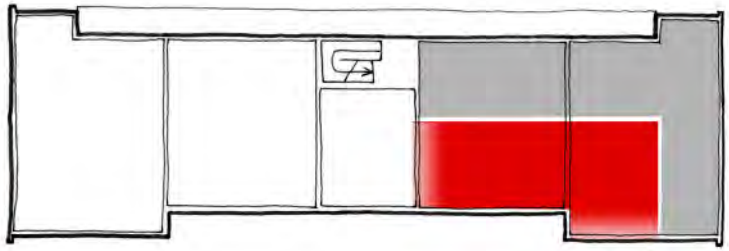
Speelruimtes

Vandaag hebben de gebouwen een blinde 'plint'. De gelijkvloerse ruimtes bestaan uit garages en kelders en zijn slechts 2,20 m hoog. Door een deel van de vloerplaat te doorbreken, kunnen hier dubbelhoge ruimtes ontstaan met sport- en spelmogelijkheden voor de jongeren in de buurt. Met de rechtstreekse toegang vanop de straat, kan deze ruimte gebruikt worden door een ruimer publiek dan de bewoners. Een winkel of wijkkantoor zijn ook denkbaar in deze ruimte, en kunnen extra sociale controle uitoefenen.

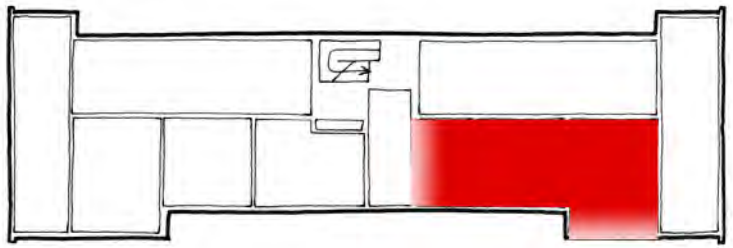




GELIJKVLOERS

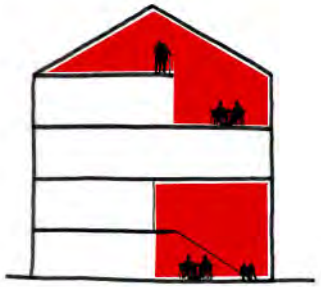


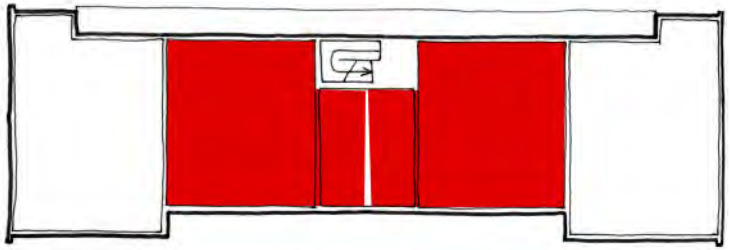
EERSTE VERDIEPING



Nieuwe woningtypes

Globaal stellen we een behoud en renovatie van de bestaande woningtypes voor. Op een aantal bijzondere plekken in het gebouw zijn evenwel ook nieuwe woningtypes mogelijk. Door de gelijkvloerse verdieping of zolderruimte erbij te betrekken, kunnen aangename duplexappartementen ontstaan. Door het opheffen van een studio kunnen op een verdieping ook grotere units ontstaan.





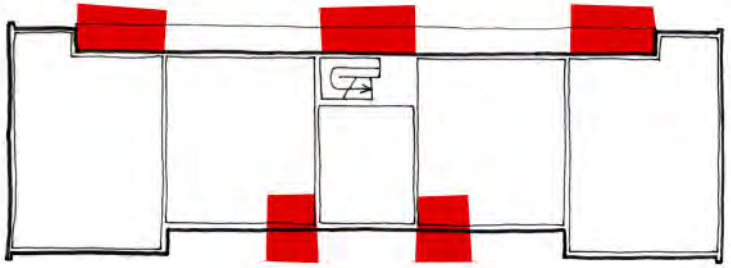
DUBBELE HOOGTE

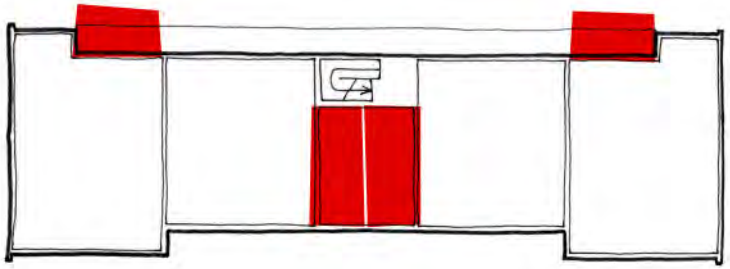




Private terrassen

De kwaliteit en grootte van een privaat terras bepaalt in belangrijke mate de aantrekkelijkheid van het appartement. Door een verbreding van de bestaande galerijen of terrassen, of door het opheffen van een studio, kunnen nieuwe ruimere private terrassen ontstaan voor de bewoners.





PRIVATE TERRASSEN



OF GALERIJ ALS TERRAS



MET PRIVATE HOEKJES

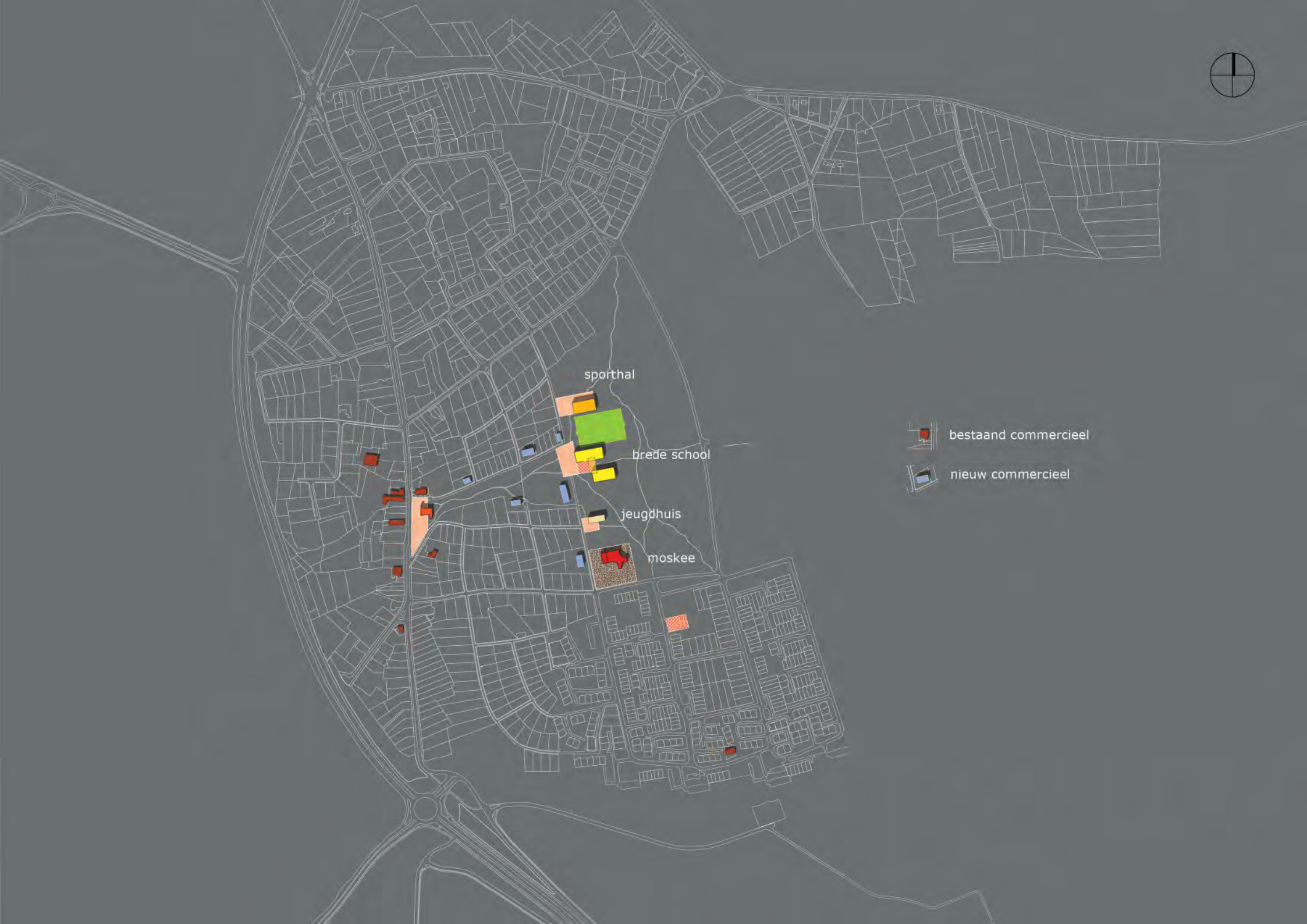




Programma/functies: voorzieningen

Commerciële voorzieningen

Vandaag zijn slechts enkele commerciële voorzieningen aanwezig in het gebied en deze zijn hoofdzakelijk gelegen langs het oud lint Sledderlo, ter hoogte van de kerk. Het voorzieningenaanbod in Sledderlo kan in de toekomst nog wel iets uitbreiden, maar zal toch altijd op schaal van een 'dorp' blijven. Het creëren van een nieuw commercieel centrum in Sledderlo lijkt daarom van te grote schaal. Nieuwe voorzieningen vestigen zich bij voorkeur in het hart van de wijk, tussen de bestaande commerciële voorzieningen en de nieuwe publieke voorzieningen. Meer specifiek lijkt de begane grond van de appartementgebouwen aan de groene wig ideaal voor het huisvesten van een nieuwe bank, een kantoor, een vrij beroep of een winkel.


sporthal
brede school
jeugdhuis
moskee
bestaand commercieel
nieuw commercieel

Publieke voorzieningen

De (gevraagde) nieuwe school en sporthal worden in het masterplan ingezet om het nieuwe hart van Sledderlo op te laden, zowel op ruimtelijk als sociaal vlak. Naar aanleiding van de projectdefinitie is hier verder nagedacht over het concept 'brede school'.

In Vlaanderen worden vandaag de eerste brede scholen opgericht. In Nederland is de brede school reeds sterk ingeburgerd en wordt dit omschreven worden als een samenhangend netwerk van toegankelijke en goede voorzieningen voor kinderen, jongeren, het gezin en de lokale gemeenschap. In de Verenigde Staten zijn gelijkaardige 'community schools' ingezet in functie van achterstandsbegeleiding in getto's. Door een verregaande integratie tussen buurt, school en ouders wil men er een sociaal netwerk tot stand brengen om problemen in de school en in de buurt aan te pakken of te voorkomen. In andere landen ligt de klemtoon van dergelijke scholen dan weer op de vrijetijdsbesteding van kinderen en jongeren. Dé brede school bestaat dus niet en kent zeker geen eenduidige architectuurtypologie. De brede school is maatwerk en resulteert uit de lokale noden en behoeften.

In deze wedstrijdfase stellen we volgend (voorlopig) profiel van de brede school in Sledderlo voorop. Met de brede school hopen we een bijdrage te leveren aan de problematiek van de kansarme en allochtone bevolking in de wijk en aan de sociale samenhang van heel Sledderlo. We beschouwen de school als een lokaal gemeenschapscentrum waar lokalen en infrastructuur ter beschikking worden gesteld van verenigingen, waar de bestaande voorzieningen van Nieuw-Sledderlo (beroepsopleidingscentrum,...) een nieuw onderkomen kunnen vinden, waar de sporthal een belangrijke aanvulling betekent,.... Daarnaast lijkt het ons

SCHOOL OP GRASVLAKTE



SCHOOL IN CENTRUM VAN DE WIJK



interessant om in deze school een ruim en divers aanbod aan kinderopvang (sport, muziek, kunst,…) te voorzien. Naschoolse opvang is vandaag immers een groot probleem voor vele Vlaamse gezinnen en in de brede school kan hierop een antwoord worden gegeven. Op die manier willen we de doelgroep van de brede school vergroten en een concentratieschool vermijden. Uiteraard moet hiertoe de ruimtelijke opzet van de school ondersteund worden vanuit een sociaal programma.

Concreet zal de brede school in Sledderlo in elk geval niet het typische, gekende schoolgebouw zijn met haar klassen, refter, afgelijnde speelkoer achter de schoolmuren en schoolpoort. De brede school zal een multifunctionele accommodatie zijn waar schooltijd en vrije tijd, de ruimte van de school en de buurt door elkaar lopen en op elkaar worden afgestemd. Door de inplanting van de school en de sporthal orthogonaal op de weg en in de grasvlakte, ontstaat een sterke relatie tussen het hart, de speelplaats / plein en het heidelandschap.

In het proces zullen we verder onderzoeken wat de brede school effectief kan betekenen in deze buurt, wat de lokale behoeften zijn, welke financieringsmogelijkheden bestaan en welke partners geschikt zijn voor een structurele samenwerking binnen deze school. De stad Genk kan deze samenwerking aansturen, initiatieven faciliteren,… en zich hierin laten begeleiden door het Vlaamse expertisescentrum Brede School. Andere mogelijke partners zijn: initiatieven buitenschoolse opvang, buurtwerking, sociaal-culturele initiatieven, jeugdwerkinitiatieven, sportclubs, jeugdzorgvoorzieningen, jeugdmuziekateliers, centra voor leerlingenbegeleiding, buurt- of migrantenorganisaties, OCMW,…

SCHOOL MET UITNODIGENDE LUIFEL



SPORTHAL MET MOOIE …



… EN FUNCTIONELE GEVELS



Haalbaarheid

De haalbaarheid is een voortdurend aandachtspunt geweest bij de opmaak van het globaal ontwerp voor Sledderlo. Meer concreet hebben we in het ontwerp getracht om rekening te houden met een volgende belangrijke uitgangspunten.

- Bij het intekenen van nieuwe wegen, de groene wig, het heidelandschap,... is zoveel mogelijk gewerkt op de grondeigendommen van de stad Genk, zodat onteigeningen quasi niet nodig zijn voor de aanleg van het openbaar domein.
- Met uitzondering van Nieuw-Sledderlo wordt nergens de afbraak of onteigening van private woningen voorgesteld. De nieuwe verkavelingen nemen de bestaande woningen op waar nodig.
- Ook bij de wegeninfrastructuur is getracht de investeringen realistisch te houden. De parkweg loopt grotendeels over bestaande wegen (met minimale heraanleg van de stroken erlangs) en betreft slechts één deel nieuwe weg. Dit nieuwe stuk van de parkweg is wel cruciaal in de globale verkeerscirculatie van Sledderlo, maar tegelijk minimaal van opzet: een asfaltstrook van 6,5 m breed zonder voet/fietspaden, met één rij bomen. Enkel voor de twee ontsluitingspunten zijn grotere investeringen gewenst, maar deze kunnen op lange termijn gepland worden.

– Voor de galerijflats hebben we in hoofdzaak gekozen voor renovatie, wat hoedanook goedkoper is dan de afbraak en nieuwbouw van sociale appartementsblokken. Voor een groot deel van de blokken is deze renovatie ook een haalbare kaart. Enkel voor de 'ergste gevallen' aan de Boshoekstraat vinden we de hogere investering van afbraak en nieuwbouw verantwoord.

Het opmaken van een kostenraming leek ons in deze wedstrijdfase niet zinvol. Er zijn nog teveel elementen onbekend om een sluitende kostenberekening te maken. Deze kostenraming zou ook geen wezenlijk verschil gemaakt hebben voor het globaal ontwerp (dat reeds is opgemaakt met een hoge realiteitszin). Als architectenbureau en markteconoom zijn we niettemin perfect in staat om tijdens het proces dergelijke kostenraming vrij accuraat in te schatten.

Tot slot willen we opmerken dat ons masterplan voorziet in ongeveer 400 woningen. Gerekend aan een gemiddelde gezinsgrootte van 2,5 personen per gezin, betekent dit ongeveer 1.000 nieuwe inwoners. Hiermee zou Sledderlo op lange termijn kunnen uitgroeien tot een 'dorp' van ongeveer 5.000 inwoners (met 1538 inwoners in Oud-Sledderlo en Terboekt, en 2227 inwoners in Nieuw-Sledderlo), wat een realistisch streefdoel lijkt voor dit gebied.