

D

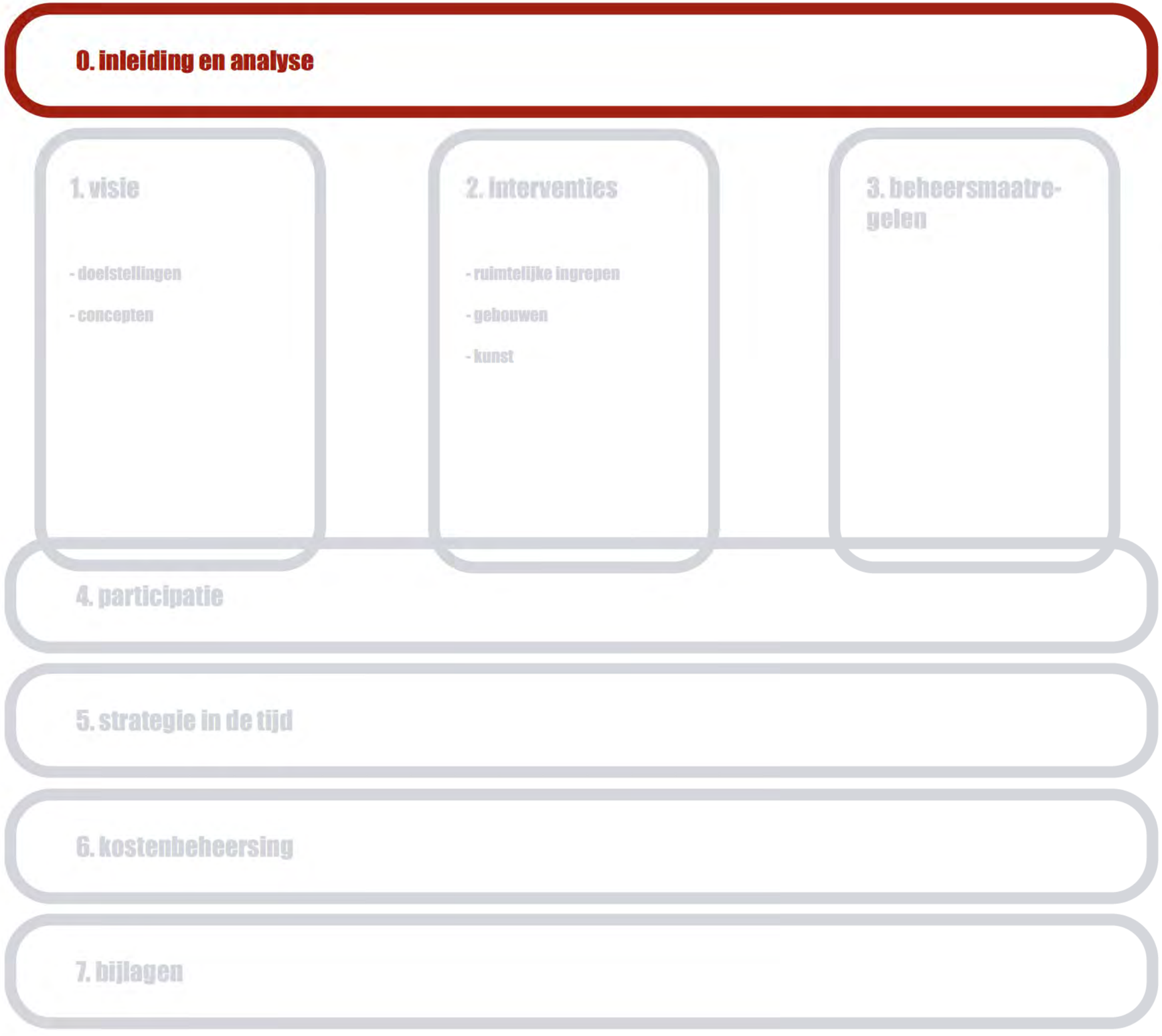
code

00 14

12

Het masterplan dat in deze bundel wordt voorgesteld is geen definitief plan. Het moet eerder gelezen worden als een tussentijds resultaat van onze interpretatie van de projectdefinitie.
De wijze van omgaan met het studiegebied en het programma vinden we in deze fase relevanter dan het uiteindelijke beeld.
We willen daarom vooral enkele aandachtspunten naar voren schuiven die we belangrijk vinden.
Deze aandachtspunten zullen de leidraad vormen om samen met de opdrachtgever en de bewoners het masterplan te ontwikkelen.

voorwoord



leeswijzer

In deze wedstrijdbundel wordt een realistisch, doch ambitieus masterplan voor Groot-Sledderlo voorgesteld, de bezorgdheid van de verschillende actoren indachtig.

Deze bundel omvat 8 delen:

0. Inleiding en analyse
1. Visie
2. Interventies
3. Beheersmaatregelen
4. Participatie
5. Strategie in de tijd
6. Kostenbeheersing
7. Bijlagen

In het hoofdstuk analyse worden de kwaliteiten, problemen en potenties opgetekend. Dit is geen herhaling van de projectdefinitie maar een accentuering van de voor ons essentiële elementen uit de zeer specifieke en gevoelige context van Groot-Sledderlo.

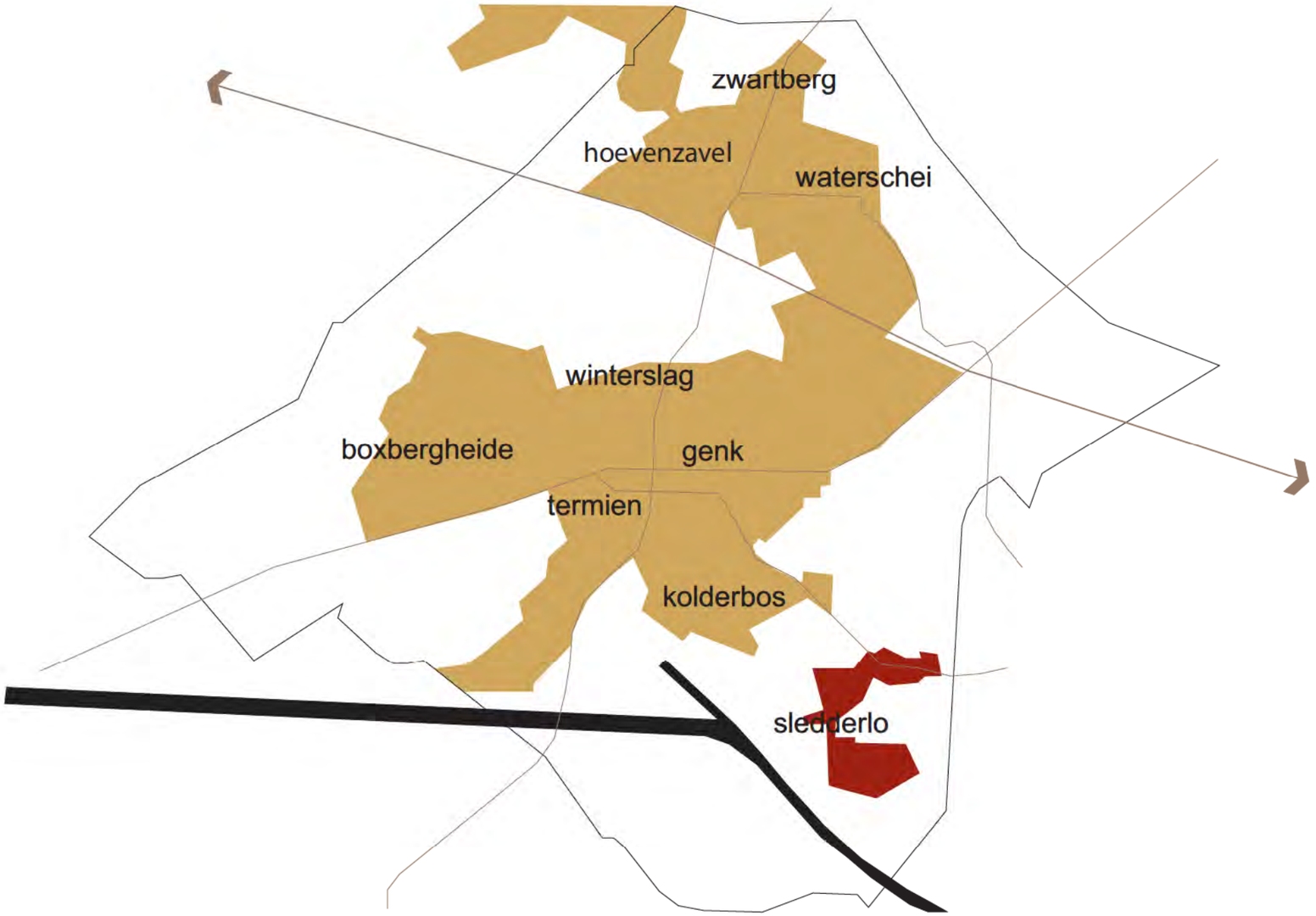
Het hoofdstuk visie formuleert onze doelstellingen en concepten voor een wervend masterplan. De daaropvolgende voorgestelde interventies vormen een vertaling van die visie. Het masterplan en principesnedes duiden de te nemen ruimtelijke ingrepen. Het deelhoofdstuk gebouwen reikt een aantal duurzame typologieën aan waarmee we aan de slag kunnen. De beheersmaatregelen uit hoofdstuk 3 hebben tot doel via een aantal projecten de leefbaarheid in de wijk onmiddellijk te verhogen.

Tegelijkertijd met de ontwikkeling van het masterplan is het van cruciaal belang dat er ook op maatschappelijk vlak wordt ingezet. Dit voorzien we ondermeer via een uitgebreid participatief traject, beschreven in het hoofdstuk 4.

In Strategie in de tijd worden de verschillende stappen welke chronologisch gevolgd worden in het uitwerken van voorliggend masterplan verduidelijkt.

Tenslotte wordt toegelicht hoe in dit complexe proces de kosten onder controle kunnen worden gehouden.

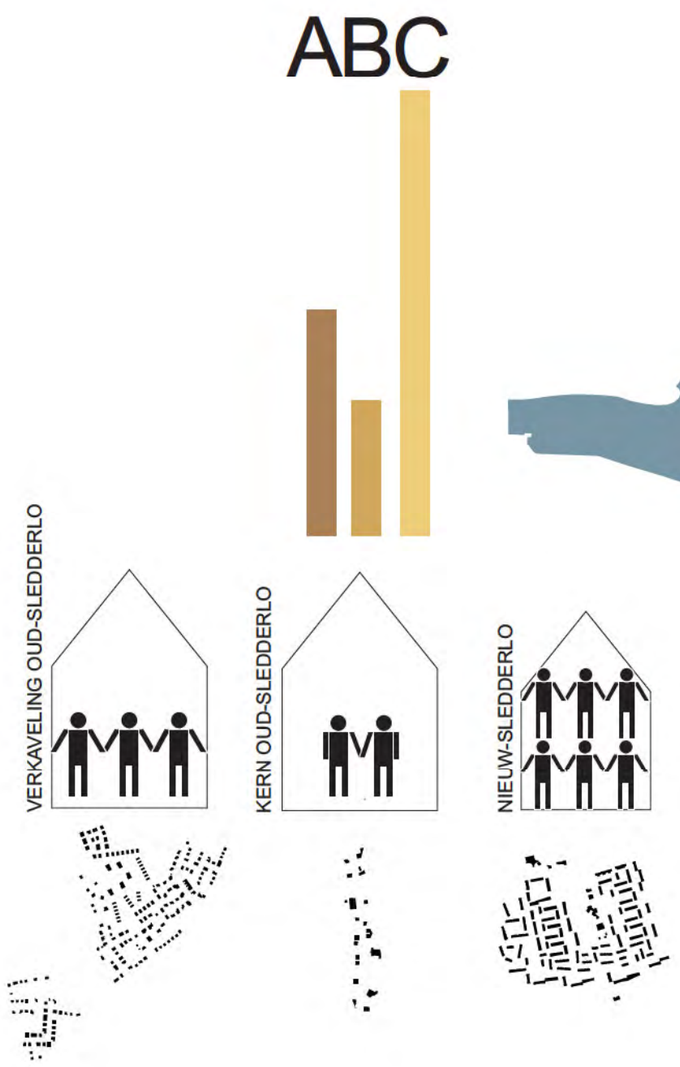
inleiding



Vandaag heeft Groot-Sledderlo slechts een beperkte massa om een eigen stedelijke draagkracht te ontwikkelen. Het stadsdeel Groot-Sledderlo ligt bovendien geografisch te ver verwijderd van het Genkse centrum om hiermee aansluiting te vinden. In het structuurplan geniet bovendien de groene gordel rondom de stadskern een grotere beleidsvoorkeur, dan het verbinden van de verschillende stadsfragmenten.

Voorliggende masterplan ontwikkelt Groot-Sledderlo tot een volwaardig stadsdeel. Het masterplan zal erin moeten slagen om de verschillende ruimtelijke fragmenten te verbinden en Groot-Sledderlo tot één geheel om te smeden.

We kiezen er dus duidelijk voor om het niet-stedelijk karakter te behouden, maar tegelijk de wijk voldoende draagkracht te geven om een zelfstandig en volwaardig stadsdeel te worden. Hierdoor zal het belang en de aantrekking van Sledderlo binnen Genk en omgeving gevoelig toenemen.





Groot-Sledderlo is op dit moment een conglomeraat van drie sterk verschillende wijkdelen.
Enerzijds is er de kern van Oud-sledderlo (B), een typisch lintdorp met een vrij beperkte massa. Anderzijds zijn er de verkavelingen van Oud-Sledderlo (A) en tenslotte is er de sociale woonwijk Nieuw-Sledderlo (C) - gebouwd eind jaren '60 als deel van de geplande satellietstad 'Genk-Zuid'. Deze wijk Nieuw-Sledderlo (C) is volledig geïsoleerd in het dennenbos, nog net verbonden met het oorspronkelijk dorp Oud-Sledderlo.

De 3 woonlobben keren zich vandaag met de rug naar elkaar. Dit resulteert in rommelige franjes van achterkantsituaties. De grote uitdaging is hoe we dienen om te gaan met deze verschillende elementen, in het bijzonder het doorbreken van het isolement van Nieuw-Sledderlo.

Ook de bewoningsstructuur van de drie deelfragementen is sterk verschillend. De gemiddelde grootte van een particulier gezin in Nieuw-Sledderlo is veel hoger dan in de rest van de wijk. De woningen daarentegen zijn veel kleiner. De woondichtheid van de de 3 entiteiten verschilt dan ook sterk. Indien we dan nog de verschillen in densiteit van wonen tussen de verschillende wijken beschouwen, dan zien we het onevenwicht tussen de verschillende wijkdelen duidelijk.

Dit onevenwicht zien we ook in het socio-economisch profiel. Groot-Sledderlo heeft een uitgesproken jonge bevolking, dit is uiteraard te danken aan Nieuw-Sledderlo. Door de sterke aanwezigheid van niet-Belgen ligt ook de gemiddelde grootte van een gezin er vrij hoog. Een demografische analyse leert ons ook dat het bevolkingsprofiel in Nieuw-Sledderlo ook veel zwakker is. Dit blijkt uit verschillende indicatoren: een lager mediaan en gemiddeld inkomen per aangifte, een hogere werkloosheidsgraad en langere werkloosheidsduur, een relatief hoog aantal steuntrekkers, … . De vraag naar een bredere bevolkingsstructuur en afname van concentratie is dus terecht

Bij de uitwerking van het woonbeleid dient er rekening gehouden te worden met deze bestaande situatie en met de uitgesproken verscheidenheid die aanwezig is. Dit betekent dat er geen eenvoudige of eenvormige opties kunnen genomen worden, maar dat de strategie zal moeten differentiëren en specifieke oplossingen op maat zal moeten aanreiken.

analyse - ontsluiting



Een aantal ingrepen uit het verleden hebben de isolatie van Sledderlo in de hand gewerkt.
De aanleg van het Albertkanaal en de Oosterring degradeerden de functie van de voormalige verbindingsweg tussen Genk en Bilzen, ooit de aanleiding tot het ontstaan van Sledderlo. Alle verbindingen vanuit Genk in zuid(oost)elijke richting konden nu Sledderlo vermijden. De toegangen tot Sledderlo vervaagden. Het belang van de historische as eveneens.

analyse - landschap



In de analyse van het landschap herkennen we belangrijke landschappelijke kenmerken, knelpunten en mogelijkheden in het projectgebied.

Er is vooreerst de situering van de lokatie, aan de W-ZW rand van het Kempens plateau en de aanwezigheid van de steilrand van het plateau. Het reliëf van de steilrand is er minder geprononceerd dan aan de oostzijde van het plateau.

In het zuidelijk deel van het projectgebied is er ter hoogte van de sociale woonwijk 'Nieuw Sledderlo' een storend gebrek aan openheid in het landschap vaststellen. Aan de randen van de verkaveling ervaart men de nadrukkelijke nabijheid van een gesloten dennenbosmassief (het Hei- en Meibos) en dit zorgt voor een geprangde inplanting van de woonwijk

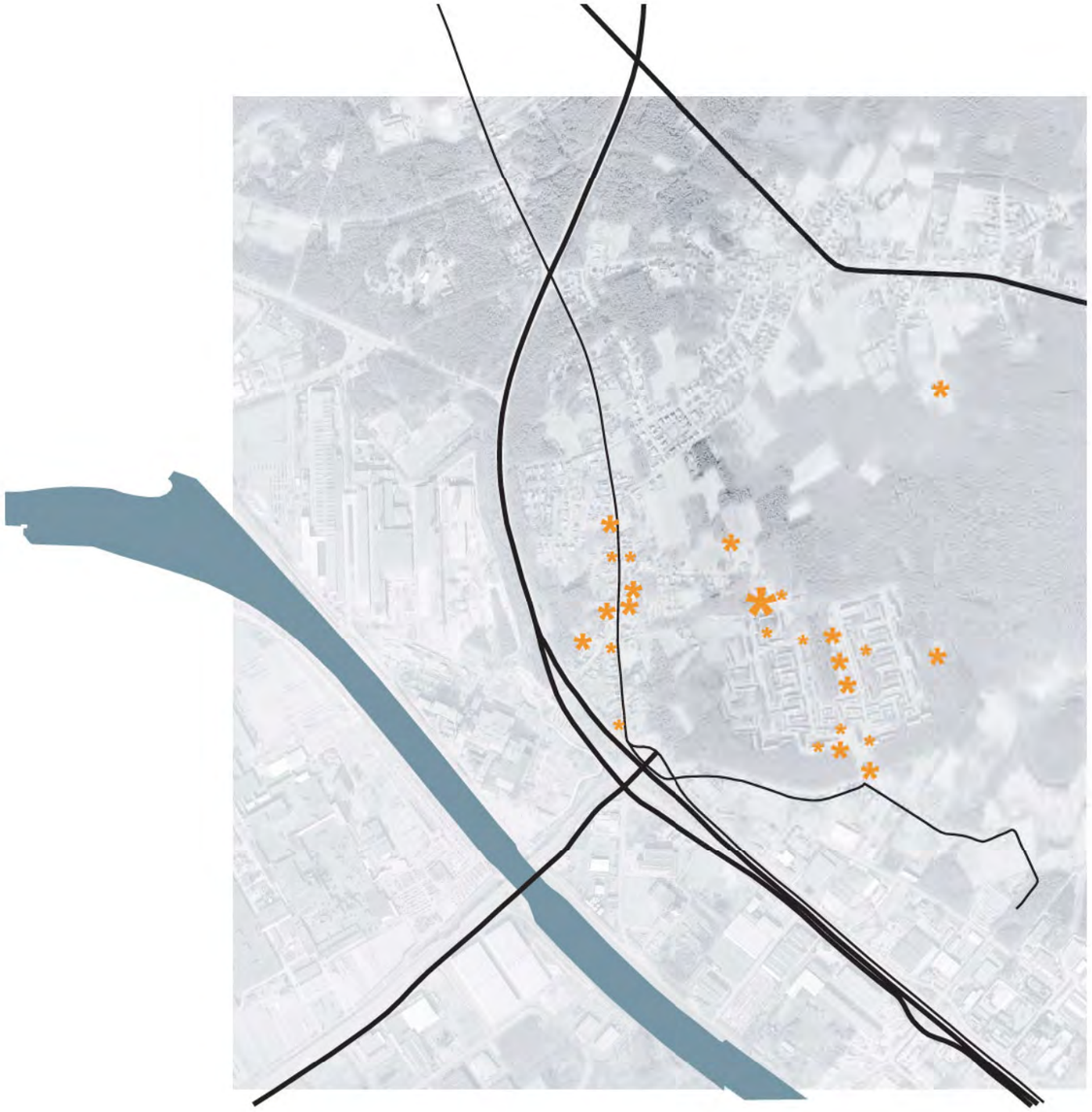
Ook de inplanting van nieuwe woongelegenheid en infrastructuur in het centraal deel ter hoogte van Oud Sledderlo is niet-wenselijk zonder een deel van het Hei-en Meibos op die plaats te ontbossen. In de omgeving van het huidige voetbalveld bevinden zich behalve het dennenbos ook enkele eiken-berkenbosjes. Deze hebben wel een hoge natuurwaarde en worden dus behouden

De woonwijk Ter Boekt in het noordelijk deel ligt verder van de rand van het dennenbosmassief. Nieuwe elementen van de woonomgeving vereisen geen inname van delen van het Hei- en Meibos.

Op de oostelijke grens van de projectsite aan de oosterring is het gebied vrij weinig bebost, terwijl een groene gordel een goede buffer zou vormen ten opzichte van het industrieterrein

De zachte glooiing van het terrein biedt tenslotte unieke mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen.

analyse - activiteiten



In Groot-Sledderlo zijn verschillende activiteiten aanwezig. Maar zowel de handels, de socio-culturele activiteiten als de sport- en spelactiviteiten functioneren niet optimaal.

De voornaamste socio-culturele activiteiten situeren zich in de centrale strip van Nieuw Sledderlo. Het betreft een beroepsopleidingscentrum, een buurtcentrum, het wijkbureau, het jeugdcentrum,de buurttoezichters en de stedelijke groendienst. Deze activiteiten, elk afzonderlijk omheind, vinden vandaag vrijwel geen aansluiting met de wijk.

De centrale as wordt verder aangevuld door de beide scholen, waaronder gans zuidelijk de sleutel, die op dit moment in containers is gehuisvest, en de beide moskeeën. De beide scholen vormen eigenlijk de voornaamste voorzieningen binnen Groot-Sledderlo. De behoefte ten aanzien van deze voorzieningen in het Masterplan zijn evenwel ook duidelijk. De sterkste activiteiten binnen Nieuw-Sledderlo zijn zonder meer geconcentreerd in en rond de moskeeën.

Naast deze socio-culturele voorzieningen is er in Nieuw Sledderlo ook nog een kleine kruidenierszaak. In de kern van Sledderlo zelf zijn er meer handelszaken, maar het is duidelijk dat we ook hier niet kunnen spreken van een echt handelsapparaat.

In Groot-sledderlo zijn er verder nog een aantal sport- en spelfaciliteiten. Vooral de voetbalterreinen worden op dit moment niet of onvoldoende gebruikt

Op het niveau van voorzieningen en activiteiten is er binnen het masterplan een duidelijke nood aan **herstructurering en herinvulling.** Het feit dat het scholenprogramma en de sportinfrastructuur deel uitmaakt van het programma, biedt ons hier uiteraard kansen.

0. inleiding en analyse

1. visie

- doelstellingen
- concepten

2. interventies

- ruimtelijke ingrepen
- gebouwen
- kunst

3. beheersmaatre-gelen

4. participatie

5. strategie in de tijd

6. kostenbeheersing

7. bijlagen

doelstellingen



Met een weldoordachte overkoepelende en contextuele visie trachten we een realistisch en ambitieus masterplan voor Groot-Sledderlo te ontwikkelen. De gefaseerde uitvoering van de voorgestelde interventies en de implementatie van een aantal beheersmaatregelen uit dit masterplan hebben tot doel de huidige en de nieuwe bewoners, mensen van alle leeftijden en etnische achtergronden, uit te dagen en aan te moedigen de ruimte te begrijpen, in te nemen en de ruimte tot zich te maken.

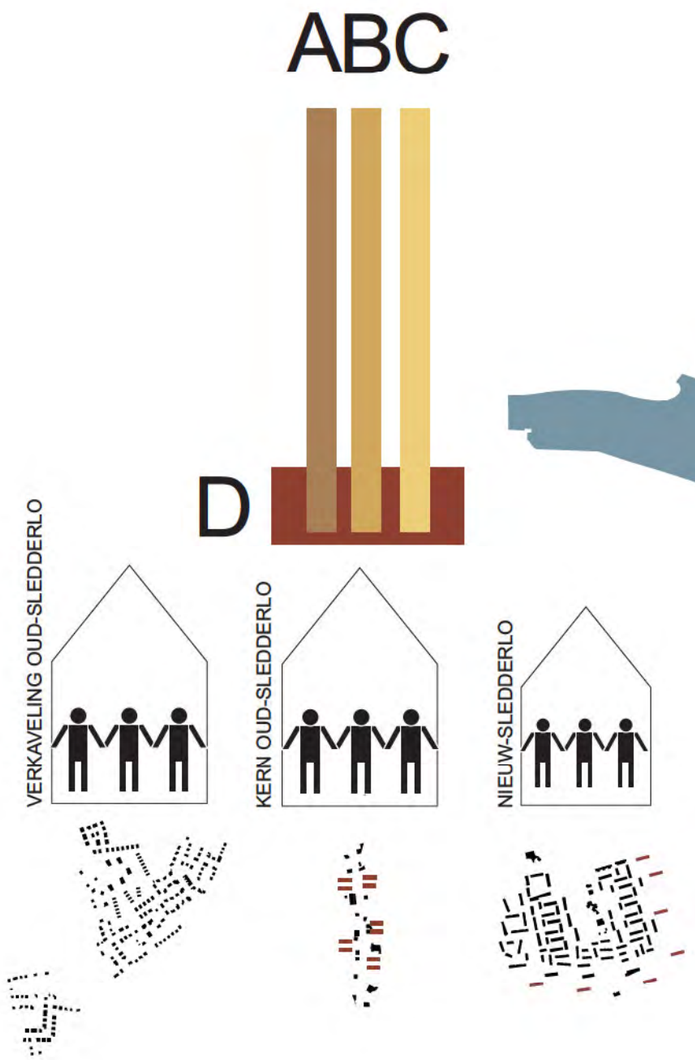
We streven naar meer samenhang binnen Groot-Sledderlo, een heldere ontsluiting en een inbedding in bovenlokale netwerken.
Groot-Sledderlo wordt in voorliggend masterplan niet herleid tot een op zich functionerende enclave, maar zal zich ontwikkelen tot een evenwichtige wijk binnen Genk, met respect voor het huidige nederzettingspatroon. Groen, open ruimte en bebouwing worden nauw vervlochten. Met een nieuw open landschap als onderliggende drager.

Binnen Groot-Sledderlo krijgen de nieuwe voorzieningen / activiteiten een verbindende en activerende rol toebedeeld. Onderwijs, sportvoorzieningen en feestzaal vormen het zwaartepunt van dit luik uit het masterplan. Ze situeren zich in de dagelijkse levenssfeer van het beoogde (en aanwezige) doelpubliek, ze brengen mensen op de been. De menselijke dynamiek die deze voorzieningen genereren worden in het masterplan gebruikt om op strategische locaties interculturele contacten en sociale integratie aan te wakkeren.
Er wordt geen voorzieningencentrum in het masterplan voorzien. Door het verspreid inplanten van kleinere activiteitenclusters bestrijkt het dagelijks leven van bewoners en gebruikers een grotere actieradius. Duidelijke functionele verbindingen voor verschillende vervoersmodi verbinden deze voorzieningenclusters.

Veel aandacht gaat uit naar de opwaardering en bewustmaking van het landschap als bindend element in Groot Sledderlo. Een landschappelijk aangelegde parkway verankert Sledderlo in hogere netwerken, een wijkomsluitend pad biedt pespectieven op de omringende natuur.

Onze aandacht voor de menselijke en landschappelijke aspecten binnen het masterplan verklaart ook onze bekommernis om een duurzaame benadering ervan. Deze attitude is een reflex die we op alle schaalniveaus willen implementeren. Zoals de Genkse tuinwijken op andere vlakken zelfbedruipend konden worden genoemd, moeten we bij deze actuele grootschalige initiatieven reeds van bij aanvangsfase de nodige voorwaarden inbouwen opdat de wijk op vlak van energie en waterhuishouding een ‘zelfbedruipende’ toekomst in zich draagt.

concept - nederzetting





Het masterplan brengt terug evenwicht tussen de drie verschillende wijkfragementen en verbindt deze met elkaar. Binnen de fragementen moetenwe hiervoor aan de woonomgeving werken: toevoegingen, vervangingen of zelfs sloop waar nodig.

Het is evenwel vooral door toevoeging van een vierde fragment dat we uiteindelijk de verschillende fragmenten in evenwicht brengen en met elkaar verbinden. Tenslotte zorgt ook een omschakeling in het landschap voor een heroriëntatie van verschillende wijkdelen.

Groot-Sledderlo heeft - zoals reeds aangehaald in de analyse - een hoge dichtheid. Nieuwe projecten mogen deze dichtheid zeker niet optrekken. In het GRS wordt een dichtheid van 15wo/ha geadviseerd . Door lagere woondichtheden kan extra ademruimte worden gecreëerd voor de wijk. Er wordt dan ook vooral voor grondgebonden woningen geopteerd.

Het masterplan beoogt een evenwichtige ontwikkeling binnen Groot-Sledderlo op sociaal en ruimtelijk vlak. De woondruk in Nieuw-Sledderlo (C) wordt verminderd, het dunne lint van Oud-Sledderlo (B) wordt versterkt en de verkaveling van Oud-Sledderlo (A) wordt daar waar mogelijk uitgebreid. Naast ingrepen in de bestaande wijkdelen zullen ook de voorgestelde nieuwe woonontwikkelingen binnen Groot-Sledderlo (D) worden ingezet om het beoogde evenwicht binnen Groot-Slederlo te bewerkstelligen wijkdelen met mekaar te verbinden en meer samenhang te creëren.

In de wijk Nieuw-Sledderlo wordt de woondichtheid als te hoog ervaren in zones waar appartementen geconcentreerd voorkomen (de randen van de wijk). In voorliggend masterplan wordt geopteerd om de conceptueel en bouwfysisch onaangepaste bouwblokken af te breken en radicaal af te stappen van achterkantsituaties naar het landschap. De bestaande rijwoningen worden de nieuwe voorkant van de wijk, nieuwe op het zuiden gerichte woontypes integreren zich in het landschap.
Op deze wijze worden binnen dit wijkdeel de woondruk verminderd en de sociale mix en het samenleven bevorderd.

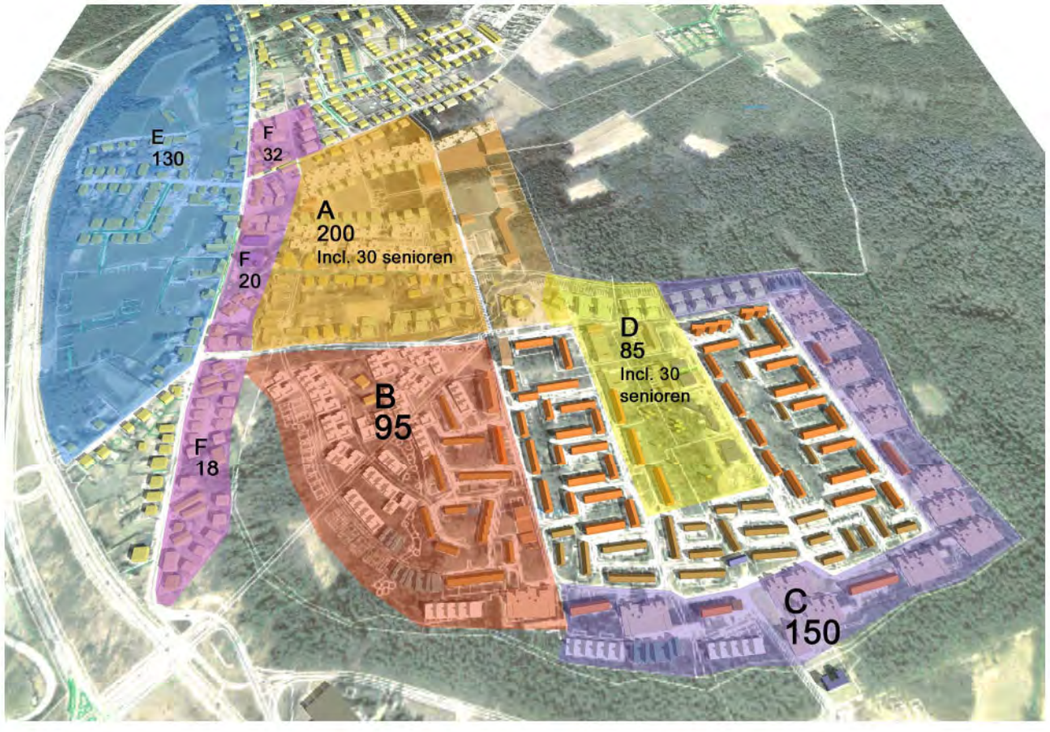
In Oud-Sledderlo trachten we de kern te versterken. Het dunne kwetsbare lint wordt opgenomen in een rijker, ‘dikker’ weefsel dat over de huidige straat Sledderlo heen aanknoping zoekt met de rest van Groot-Sledderlo. Voortbouwend op het huidig functioneren wordt hier ruimte voorzien voor handelgelijkvloers. Het weefsel wordt versterkt met densere woonvormen, afgestemd op een breed doelpubliek.
De publieke ruimte wordt hier ingezet om in oostelijke richting een overgang te maken naar de andere nieuwe woonontwikkelingen en het landschap.

Bijkomende woonuitbreidingen in het masterplan gaat uit van wijk- en woontypologieën die het bestaande landschap versterken en behouden.
Er worden een aantal woontypes ingetekend die het wonen voor ouderen mogelijk maken, maar voldoende flexibel zijn om in te spelen op toekomstige wijzigende behoeften.

concept - nederzetting - woontypes

	Oud-Sledderlo	Nieuw-Sledderlo	Huidige situatie Groot-Sledderlo	Aanbevolen Groot-Sledderlo
Eigenaar	86%	22%	48%	60
Private huur		13%	13%	15
Sociale Huur	-	65%	39%	25

	Oud-Sledderlo	Nieuw-Sledderlo	Huidige situatie Groot-Sledderlo	Aanbevolen Groot-Sledderlo
Eigenaar	420	144	564	922
Private huur	65	84	149	231
Sociale Huur	-	424	424	384
Totaal	485	652	1137	1537



ZONE	Huidige densiteit	Sloop	nieuwbouw	waarvan sociaal	nieuw densiteit
A	5,3		200	100	16,7
B	5,6	60	95	20	8,0
C	12,4	200	150	30	20,3
D	2,8		85	40	16,1
E	2,3		130	30	6,6
Totaal		260	660	220	

Groot Sledderlo wordt gekenmerkt door een hoog aandeel sociale huisvesting. Genk heeft de optie genomen om het aantal sociale woningen niet te verhogen, maar om wel te streven naar een evenwichtig aanbod aan sociale huurwoningen, en naar een gezonde mix met andere woningtypes. Dat betekent dat er in Groot-Sledderlo eerder een afname van sociale woningen sprake zal zijn.

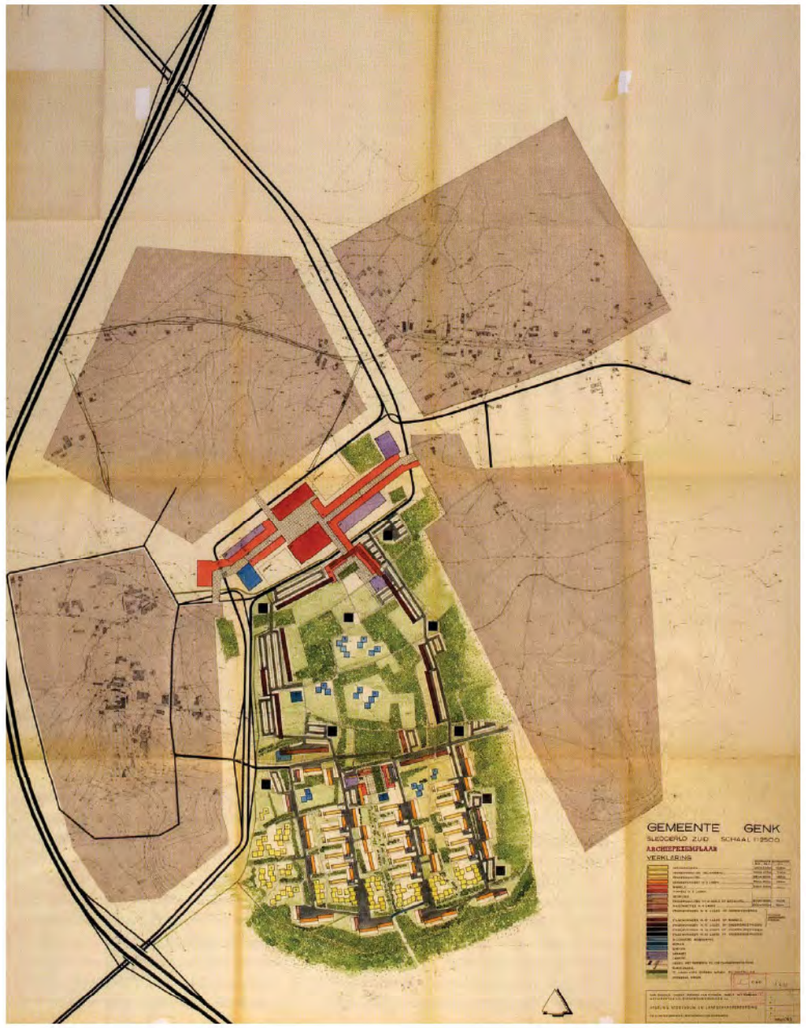
We wensen ook senioren de kans te bieden zo lang mogelijk in hun eigen omgeving te verblijven, daarom voorzien we ook ongeveer 60 woningen voor senioren. Er wordt gestreefd naar kleine clusters binnen een gemengde woonomgeving. Hiermee kunnen we een snellere woningrotatie te bekomen. Vele van de ruimere woningen worden immers bewoond door senioren.

Omwille van de grote bouwgrondreserves in Groot Sledderlo en omdat we een verschil willen maken voorzien we 660 nieuwe woningen. Tegelijk opteren we evenwel om het aandeel sociale woningen te verminderen. De gallerij-appartementen in Nieuw-Sledderlo zijn zowel bouwfysisch als conceptueel onaangepast. Als we deze gebouwen slopen en hen vervangen door een lagere dichtheid, dan dienen we uiteraard elders in Groot-Sledderlo aangepaste wooneenheden te voorzien. De sloop van 260 sociale woningen zal binnen de wijk gecompenseerd worden door de bouw van 220 nieuwe sociale woningen.

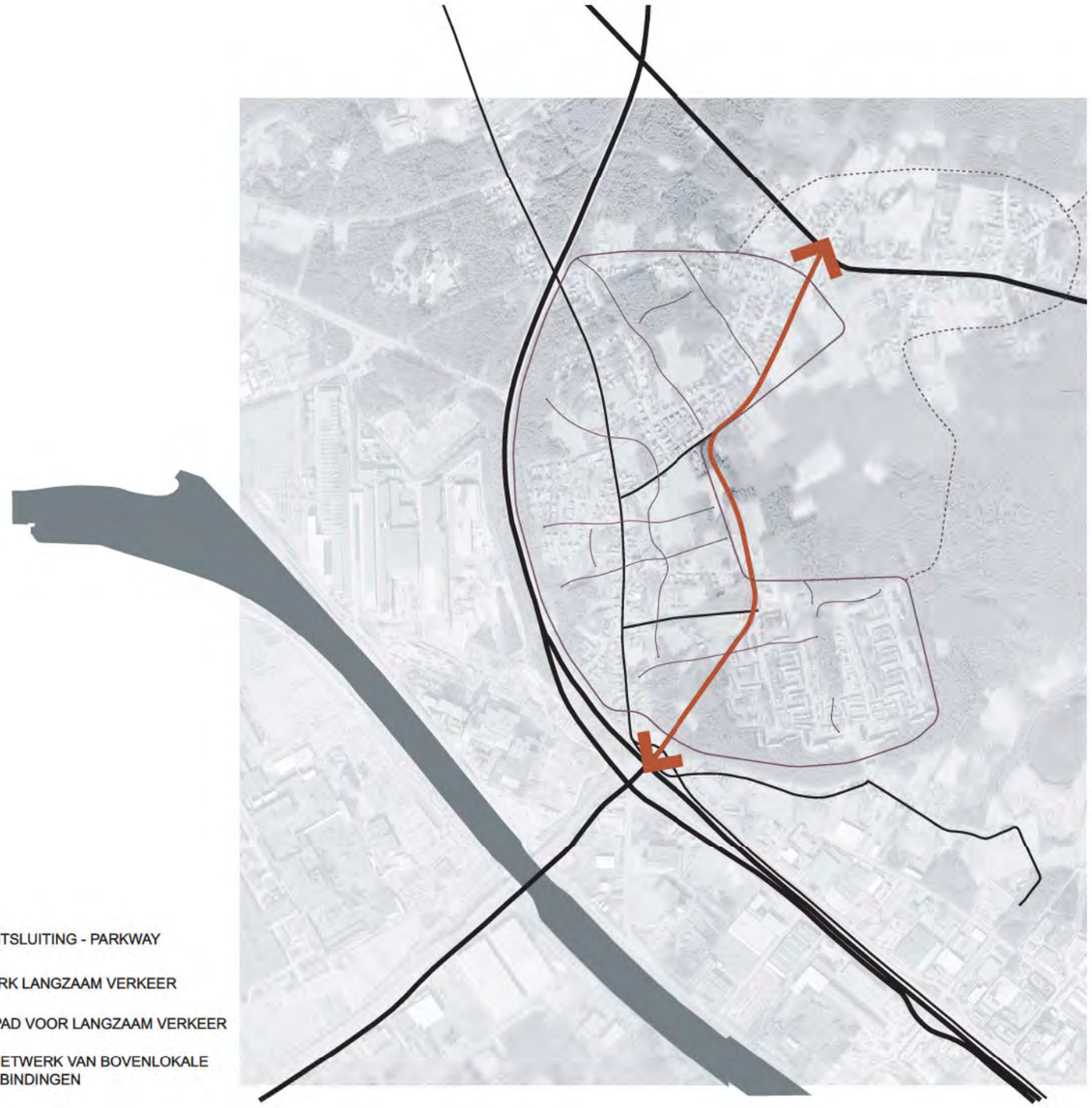
Indien we het nieuwe woonbeleidsplan van de stad bekijken dan zien we dat er in de ganse stad nog voldoende ruimte is voor nieuwe woningen (+/- 4000), bovendien is er een potentieel voor bijna 1000 sociale woningen in te herkennen. Dit biedt de stad met andere woorden ruime mogelijkheden voor het behouden van het huidige aantal sociale woningen met een betere spreiding.

In praktijk is deze vermindering ook mogelijk, omdat er jaarlijks zo'n 40 woningen vrij komen voor verhuring in Nieuw-Sledderlo. Dit biedt ons de nodige manoeuvreer ruimte.

- In zone zone A worden 200 nieuwe woningen voorzien, 100 van deze woningen kunnen sociale woningen zijn, wij voorzien hiervoor oa 30 seniorenwoningen een 30-tal woningen langsheen de wintergroenstraat en een 40-tal woningen tussen de parkway en de kern van Oud-Sledderlo
- In zone B worden 95 nieuwe woningen voorzien, waarvan slechts een 20-tal sociale woningen.
- In zone C worden 150 nieuwe woningen voorzien, waarvan slechts een 20 % sociale woningen.
- In zone D worden 85 nieuwe woningen voorzien, 30 van deze woningen zijn voorzien voor senioren. Bijna de helft van deze 85 woningen zijn sociale woningen.
- In zone E is er in de vrijliggende projectgronden een potentieel van 130 nieuwe woningen, waarvan ongeveer een vijfde sociaal.
- In zone F herkennen we tenslotte een verdichtingspotentieel voor 70 nieuwe woningen, deze zijn evenwel niet opgenomen in onze woonbalans. Indien deze zich realiseren voorzien we dan ook geen sociale woningen.


GEMEENTE GENK
SLEDERLO ZUID SCHAAL 1:2500
VERKLARING

concept - ontsluiting



NIEUWE HOOFDONTSLUITING - PARKWAY

FIJNMAZIG NETWERK LANGZAAM VERKEER

WIJKOMVATTEND PAD VOOR LANGZAAM VERKEER

AANSLUITING OP NETWERK VAN BOVENLOKALE RECREATIEVE VERBINDINGEN

Het is duidelijk dat er geen goede heldere toegangen zijn naar de wijk. Tegelijk is er ook onvoldende infrastructuur die de verschillende deelfragemenen met elkaar bindt. Uiteraard heeft dit een historische verklaring, in het bijzonder is voor Nieuw-Sledderlo het ontbreken van de oorspronkelijk dragers in het plan van Van Embden belangrijk. We mogen uiteraard niet in de fout trappen de vergissingen uit het verleden te bevestigen. Maar via de uitbouw van onze nieuwe hoofdontsluiting, de Parkway kunnen we de drie verschillende elementen linken en bevestigen in het landschap en tegelijk vormt dit een belangrijke poort om de wijk.

Binnen het landschappelijke concept is de creatie van een voetgangers- en fietsersnetwerk belangrijk voor het functioneren van het concept van landschappelijk wonen. In de wijk, tussen de wijkdelen en binnen de wijkdelen worden daarom trajecten voorzien, die toelaten aan bewoners en gebruikers om zich volop binnen deze nieuwe inrichting te verplaatsen. Vooral voor de talrijke aanwezige jonge gezinnen en jongeren is dit van enorm belang.

Als ultieme bevesting van het gebruik van het landschap wordt uiteindelijk een wijkomvatten pad voor langzaam verkeer voorzien. Dit wordt de identiteitsdrager van Sledderlo. Het kan deze rol vervullen omdat het wordt opgeladen met diverse activiteiten, ontmoetingsruimtes, kunstprojecten, spelactiviteiten ... en omdat het een continue herkenbare uniforme drager wordt doorheen wijk en landschap.



verleden

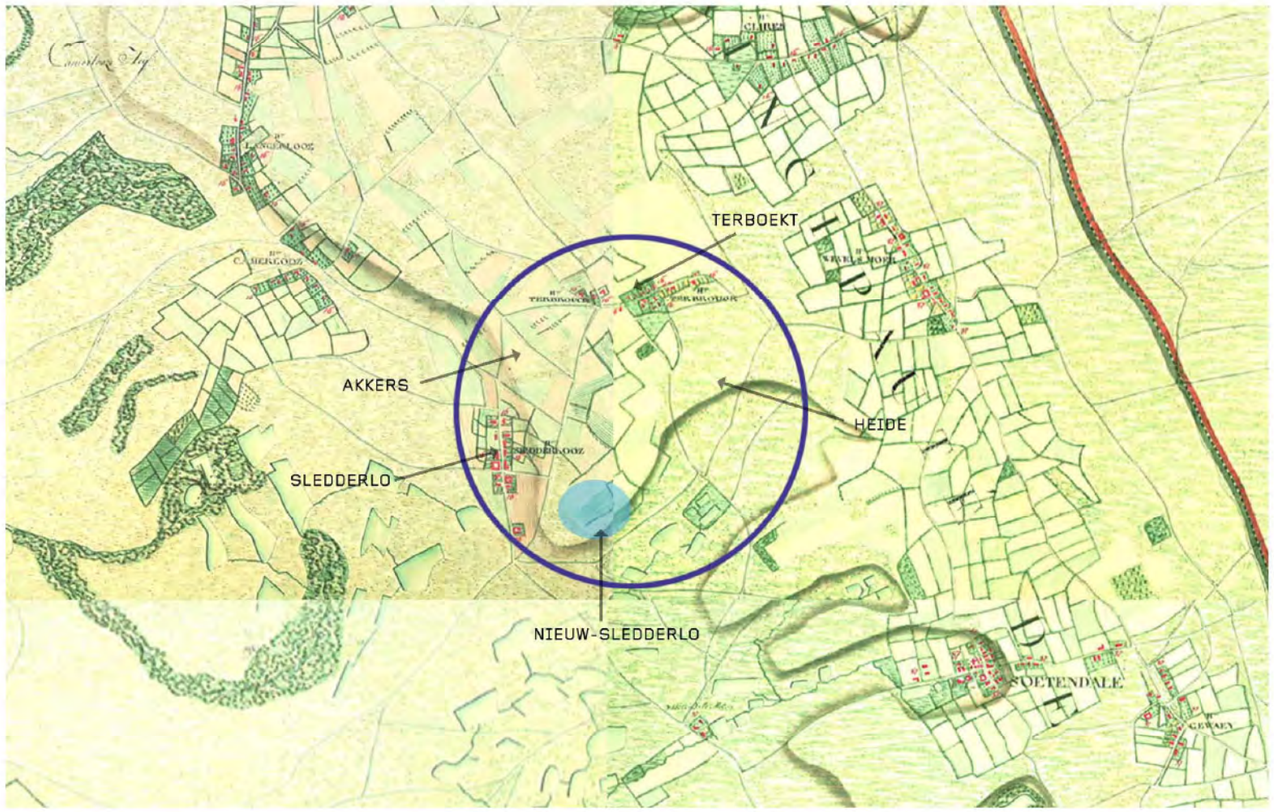


heden



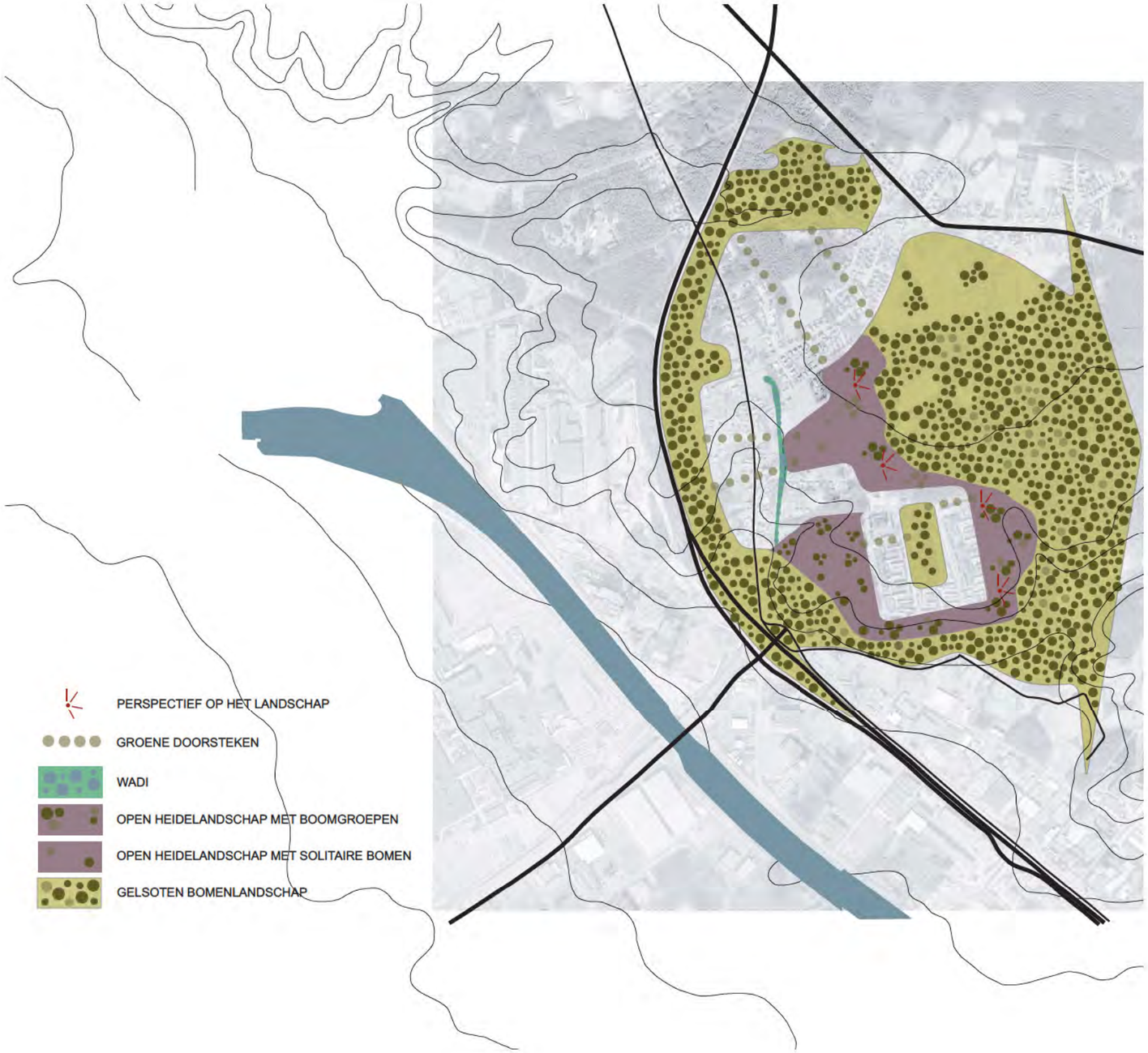
toekomst

DE FERRARIS 1770





concept - landschap



De analyse van de landschappelijke mogelijkheden brengt ons bij een aantal doelstellingen voor de stedenbouwkundige visie in verband met de landschappelijke kwaliteit van de woonomgeving:

- creëren van open perspectieven, opheffen van de visuele muur die het dennenbos voornamelijk in het zuidelijk deel vormt
- verbeteren van de landschappelijke kwaliteit en de natuurwaarde van het dennenboscomplex door het herstellen van het heidekarakter van de omgeving
- verhogen van de diversiteit van het landschap voor een betere beleving van de woonomgeving
- dooraderen van de hele projectsite door middel van groene naden met een hoofdzakelijk open karakter

Het Hei- en Meibos is niet opgenomen in Vlaams of Europees ecologisch netwerk. Bestemming, opties GRS zijn evenmin een harde randvoorwaarde die gedeeltelijke ontbossing zou uitsluiten.
Het boscomplex heeft anderzijds wel een zekere natuurwaarde (leeftijd van de bestanden, uitgestrektheid, ondergroei, bijzondere soorten) en wordt geapprecieerd als wandelgebied. De compensatie voor de ontbossing is mogelijk op de Oosterring en via de gewenste bijdrage aan het buffergroen.

Dit leidt ons tot de concrete invulling van de doelstellingen in verband met het landschap:

1. Creëren van openheid door ontbossing op weloverwogen plaatsen

   De secundaire doelstelling (verbeteren kwaliteit Hei- en Meibos, de prominente 'buur' van de projectsite) is vruchtbaar gebleken. Zij leverde de landschapsecologische leidraad voor ontbossen van de randen van het bosmassief, voor open plekken in het bos en voor corridors door het woonprojectgebied. Dit blijkt ook uit het Leefmilieubeleidsplan Genk en het herstelprogramma heide (zie bijlage 1).

2. De creatie van een aantal groene naden tussen het bosmassief en oostelijke groene gordel. Via deze groene naden de heide vanaf Hei- en Meibos laten doordringen in het woonprojectgebied
   Heidevegetatie wordt enkel als streefbeeld gehanteerd: echt heideherstel wordt niet vooropgesteld omdat dit een specifiek programma en vervolgens volgehouden beheer inhoudt.

3. Het behoud van de bestaande eiken-berkenbosjes passen goed in dit concept van een meer open landschap.

4. Binnen het masterplanproject zal onderzocht worden of het gerooide dennenhout kan gebruikt worden voor lage energiebouw via houtskeletbouw.









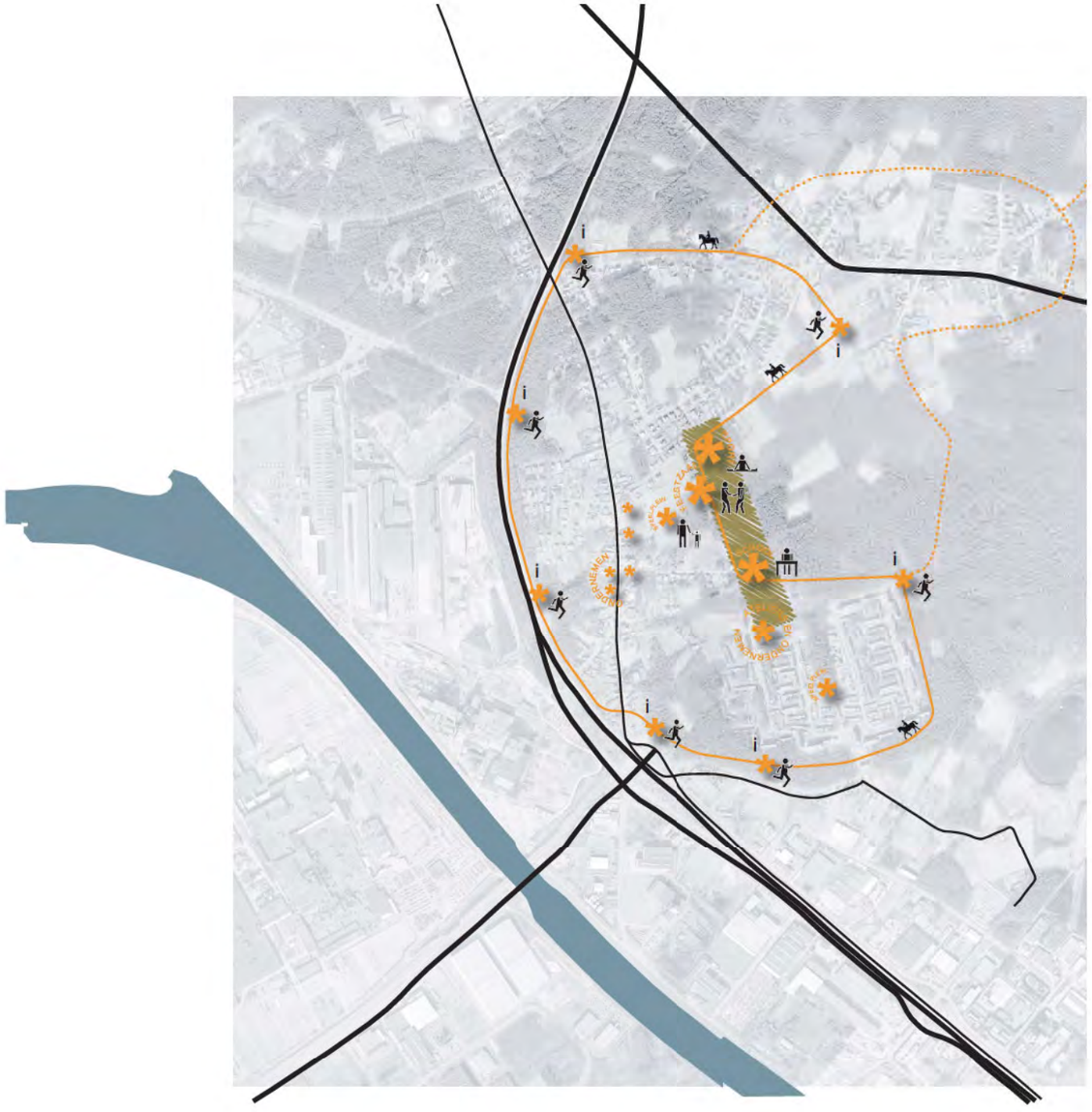








concept - activiteiten



Via het masterplan voor Groot-Sledderlo moeten de verschillende activiteiten nieuwe kansen geboden worden.

Eén van de zaken die duidelijk ontbreekt in de wijk is het ondernemerschap, in het bijzonder het etnisch ondernemerschap valt quasi niet terug te vinden. Via het masterplan kan de kern van Sledderlo versterkt worden, maar vooral ook aan het nieuwe stadsplein ter hoogte van de Wintergroenstraat worden nieuwe kansen geboden.

Naast de versterking van de kern van Oud-Sledderlo creëren wij een nieuwe activiteitenstrip langsheen de parkway. Deze activiteitenstrip wordt vooral opgeladen door de voornaamste nieuw te voorziene infrastuctuur, met name school, sport- en feestzaal. Deze activiteiten krijgen door hun unieke ligging binnen het landschap een enorme meewaarde. Deze meerwaarde zal nodig zijn om deze activiteiten hun rol als moteractiviteiten volwaardig te laten opnemen. Binnen de huidige context of binnen het bestaande gebouwde weefsel, is zo'n rol weinig waarschijnlijk.

Tenslotte wordt het wijk omvattend pad als lint binnen de natuurlijke omgeving een belangrijke drager van sportactiviteiten. Via deze drager worden lopen, joggen, fietsen, wandelen, ruiterij rond Groot-Sledderlo verbonden met andere netwerken en zal ook dit als het ware en zachte aantrekkingspool worden.

0. inleiding en analyse

1. visie

- doelstellingen
- concepten

2. interventies

- ruimtelijke ingrepen
- gebouwen
- kunst

3. beheersmaatre-gelen

4. participatie

5. strategie in de tijd

6. kostenbeheersing

7. bijlagen





Aandachtspunten voor duurzaam wonen en bouwen1

De aanpak van een project via een masterplan laat toe dat er een aantal concepten op wijkniveau worden geïmplementeerd, wat veel meer mogelijkheden biedt naar bijvoorbeeld waterhuishouding, natuurverweving, … . Bij de uitwerking van het masterplan voorzien we de integratie van deze aandachtspunten.

1. Er komen nieuwe vormen van passage en samenleefruimtes en nieuwe ruimte voor groen en water, fauna en flora. Op projectniveau is er aandacht voor verschillende activiteiten, verschillende doelgroepen en worden alle potenties benut die bijdragen aan de identiteit van de wijk en een minimale ecologische footprint.

2. Faciliteiten zoals scholen, winkels, openbaar vervoer, collectief groen, speelruimte, postkantoren, serviceflats en andere geïntegreerde zorginstellingen zullen aanwezig zijn, Er worden woonerven, speelstraten en speelruimtes afgebakend, welke gekoppeld worden aan laagdynamische functies zoals groen, water, zachte recreatie… Er worden opportuniteiten voorzien voor vrije ontmoeting tussen diverse culturen en leeftijden.

3. Er wordt een netwerk van voetgangerszones, vlot toegankelijke en veilige fietsroutes aangelegd met een link met de directe omgeving. Indien mogelijk wordt een autoluw verkeersconcept in overweging genomen met een gemeenschappelijke parkeervoorziening aan de rand van de woonzone. Er is vlotte toegang tot een comfortabel openbaar vervoersnet.

4. Het wonen sluit in hoge dichtheden aan bij andere activiteiten. Door compact te bouwen ontstaat ruimte voor meer aaneengesloten groen. Dichtheden zijn afgewogen binnen de ruimtelijk ecologische en maatschappelijke draagkracht van de omgeving.

5. De potenties van het landschap worden benut en de topografie is de basislayer.

6. Voor het watersysteem geldt het principe: eerst water vasthouden, vervolgens bergen en dan pas afvoeren.

7. Voor het natuursysteem geldt het principe: benut potenties van de ondergrond en de geomorfologie, vorm kerngebieden en verbindt die onderling.

8. Er is aandacht voor de eigenheid van de omgeving, de verhalen van de plek, de herwaardering van landschappelijke kenmerken.

9. Er is een grote verscheidenheid aan architecturale oplossingen en een zeer gevarieerde en aantrekkelijke woonomgeving wordt beoogd. Er is aandacht voor nieuwe woonvormen en vormen van medegebruik van de ruimte: samenwonen, woondiensten, (deel)tuinen, (deel)parken … Er bestaat een diversiteit aan woonvormen en ontmoetingsruimten. Er zijn mogelijkheden voor meervoudig gebruik van de collectieve ruimtes. De open ruimte is maximaal publieke ruimte.

10. Dak en gevelbegroeiing doen de gebouwen aansluiten bij het netwerk van groen in de omgeving.

11. Er is de mogelijkheid om in elke levensfase of gezinsontwikkeling de meest aangewezen woning te zoeken, vaak kan dat in dezelfde omgeving. Er ontstaat een vorm van roulatie tussen woningen. Wonen voor het leven kan dan aangepast wonen worden, niet meer levenslang tussen dezelfde vier muren.

12. Er zal op een rationele wijze omgesprongen worden met water. Alle gebouwen zijn ontworpen of verbouwd met een hoog niveau van waterbesparend potentieel. Dit houdt in: maximaal besparende installaties en technieken (waterbesparende toiletten, spaardouches, kranen…) en huishoudtoestellen met minimaal verbruik. Regenwater wordt optimaal gebruikt in gebouwen door weldoordachte opvangsystemen en hergebruikinstallaties. De opvang van regenwater gebeurt op de juiste schaal. Overtollig regenwater wordt rechtstreeks aan het natuurlijk watersysteem teruggegeven bij voorkeur via grachten en wadi's, die mee een rol gaan spelen in een belevingsvolle woonomgeving. Er wordt zo weinig mogelijk oppervlakte verhard.

13. Bij nieuwbouw gaat men verder dan het opgelegde E-peil. Rekening houdend met het economisch optimum wordt de nieuwbouw bij voorkeur ontworpen volgens het lage-energiewoningsconcept met voldoende aandacht voor pilootprojecten ontworpen volgens het passiefhuisconcept.

[1] Naar "transitiemanagement duurzaam wonen en bouwen" van Administratie LNE van de VlaamseGemeenschap

ruimtelijke ingrepen



Sledderhei:
nieuwe woonidentiteit

Groene gordel langs de Oosterring, wordt forser gemaakt zodat er meer ruimte ontstaat tussen de woningen en de Oosterring

Bestaande verkaveling gebouwd rond groene vinger

Wadi, groene ader en belangrijk ecologisch element

Oud Sledderlo versterken met nieuwe wooneenheden

Nieuwe publieke ruimte met handel en ateliers, vindt plaats in de twee behouden woonblokken

Paulissenberg:
nieuwe woonidentiteit, sluit aan met de woningen van Nieuw-Sledderlo

Nieuwe hoofdas naar het nieuwe centrum van Sledderlo

Ontbossing en herstel met heide

Sportcomplex in heide binnen brede school

Feestzaal in heide binnen brede school

Ontbossing en herstel met heide met houtrecupera

PassiefSchoolcomplex:
school is geïntegreerd in de natuur. De natuur was de basis bij het ontwerp van deze school

Grote gordel rond Sledderlo, dit zorgt voor een identiteit en kan voor recreatieve doel-einden gebruikt worden

Kleine parkeerruimtes

Reductie van de bomen, ontstaan van open ruimte voor recreatie

Ontbossing van de rand om meer openheid te creëeren

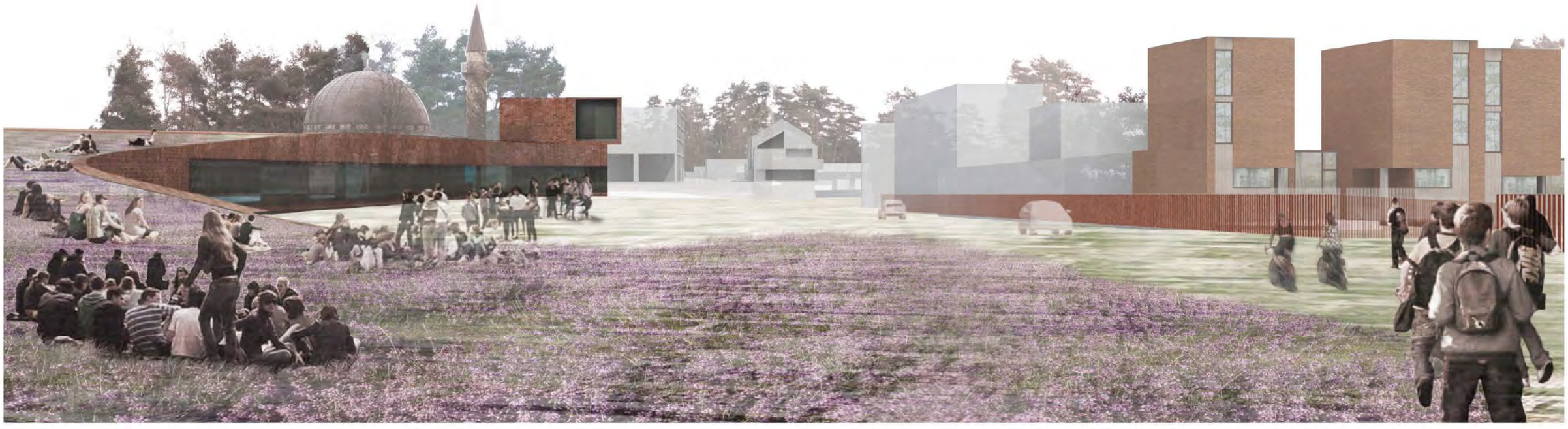
Appartementsgebouwen afbreken en bouwen van nieuwe woningen.
De woningen zijn grondgebonden

















landschap	?	galerijflats	parkeergebied
dicht dennenbos, muur van bomen	- ongebruikte parking en toerit naar garages - asfaltvlakte	- bouwfysisch slecht - densiteit problematisch - concept problematisch - benedenverdieping in onbruik - achterkant naar landschap - rommelig voorkomen door wildgroei aan schotelantennes	

Z
W O
N

bestaande toestand

0 5 10 25 50m





straat

voortuin
- onduidelijk gebruik
- gepersonaliseerde afbakening
- inname van publiek domein

rijwoning
- garage wordt gebruikt als verlengstuk van de woning
- auto verhuist naar publiek domein

achtertuin
- gepersonaliseerde afbakening
- onverzorgd en rommelig

semi-publiek groen
- onduidelijk gebruik
- onduidelijk statuut
- rommelig voorkomen door begrenzing achtertuinen

straat

voortuin
- onduidelijk gebruik
- gepersonaliseerde afbakening
- inname van publiek domein

bungalow

achtertuin
- gepersonaliseerde afbakening
- onverzorgd en rommelig

publieke bosstrook
- informele verbindingen voor fietsen en voetgangers

achtertuin
- gepersonaliseerde afbakening
- onverzorgd en rommelig

rijwoning
- garage wordt gebruikt als verlengstuk van de woning
- auto verhuist naar publiek domein

voortuin
- onduidelijk gebruik
- gepersonaliseerde afbakening
- inname van publiek domein

straat







landschap

- uitgedund bos
- restauratieproject heidelandschap
- wal met gemarkeerde toegangen tot het landschap (infopaneel + parkeervoorzieningen)
- wijkomvattend pad met aansluitingen op bovenlokaal recreatief netwerk
- integratie lichtplan
- geintegreerde zuidgeoriënteerde patio-woningen als voorkant naar het landschap



masterplan

0 5 10 25 50m





straat

rijwoning
- nieuwe voorkant naar het landschap

achtertuin
- uitbreiding privaat eigendom
- duidelijke, uniforme afbakening
- overdekking + afgesloten berging
- toegang tot achter-liggend semi-publiek binnengebied

semi-publiek groen
- uitdunning bos
- afsluitend hekwerk

straat

bungalow

achtertuin
- uitbreiding privaat eigendom
- duidelijke, uniforme afbakening
- overdekking + afgesloten berging
- toegang tot achter-liggend semi-publiek binnengebied

publieke bosstrook
- integratie lichtplan
- verbeteren van informele paden-structuur

achtertuin
- uitbreiding privaat eigendom
- duidelijke, uniforme afbakening
- overdekking + afgeslote berging
- toegang tot achter-liggend semi-publiek binnengebied

rijwoning

straat

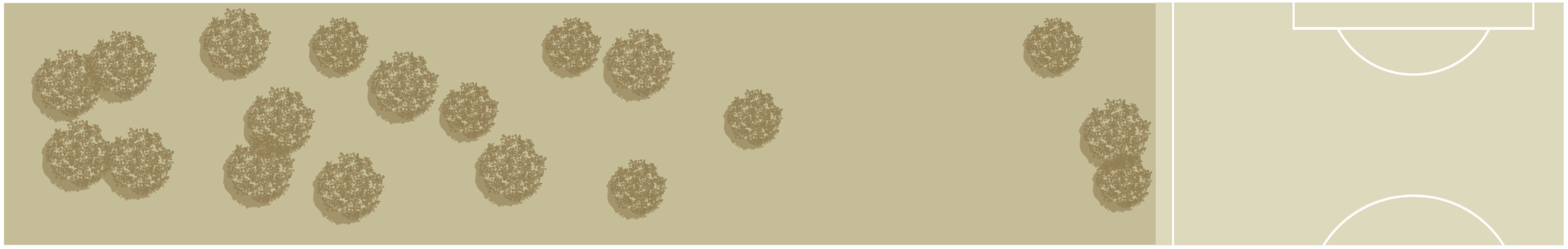
voortuin
- uitbreiding privaat domein
- duidelijke, uniforme afbakening
- overdekking + transparante poort

voortuin
- uitbreiding privaat domein
- duidelijke, uniforme afbakening

voortuin
- uitbreiding privaat domein
- duidelijke, uniforme afbakening
- overdekking + transparante poort







landschap

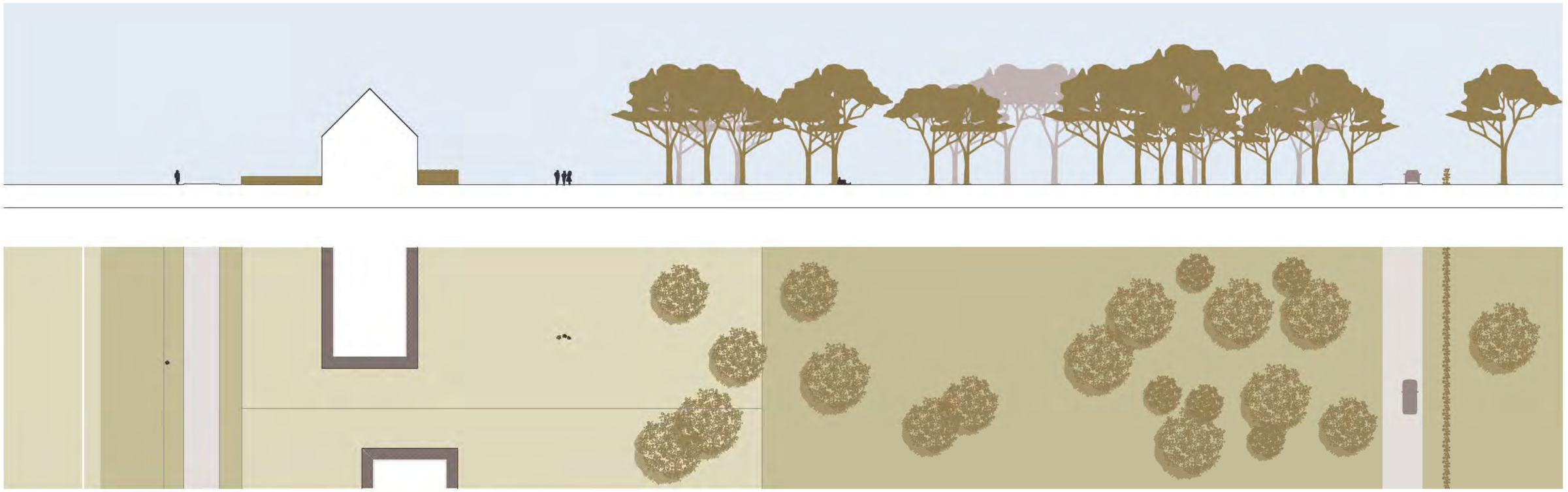
voetbalveld

- restaureren van glooiend agrarisch landschap
- bosrestanten (eik en den)

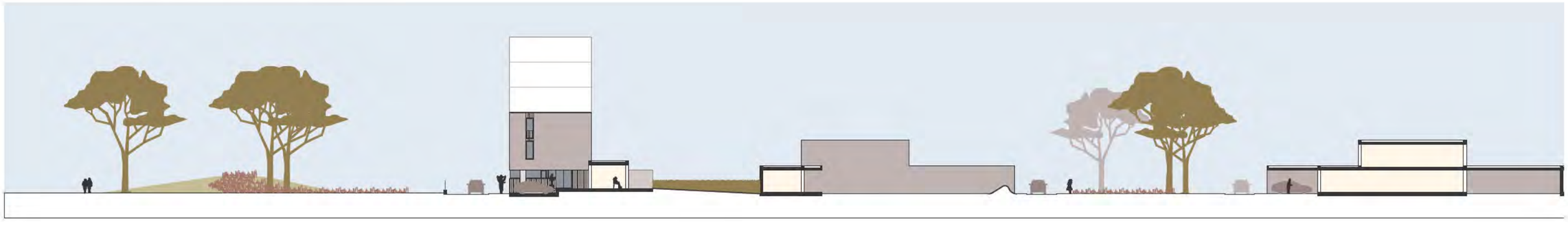


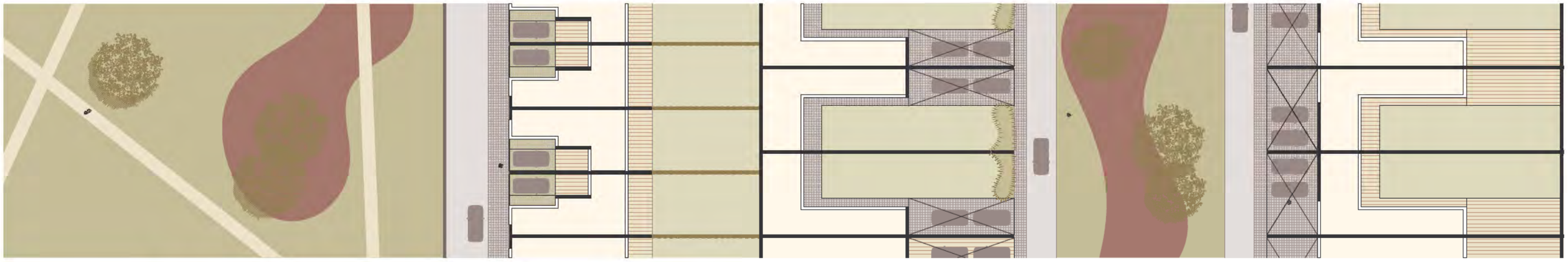
bestaande toestand

0 5 10 25 50m


straat
- Trichterweg
ééngezinswoning
- voornamelijk open bebouwing op grote percelen met groene, boomrijke achtertuinen
bos/onbeboude percelen
landschap
- restanten van glooiend agrarisch landschap
straat
- Wintergroenstraat







landschappelijk park

- kwalitieve openbare ruimte als nieuwe adreslocatie voor de buurt
- rijke detaillering (kenmerkend parkhekje, uitgewerkte parkrand)
- functionele paden

straat

- brede stoep
- duidelijke begrenzing met landschaps park

parkwoningen

- densere bebouwing
- forsere wandvorming (3 bouwlagen met markante hoekgebouwen)
- uitgesproken relatie met park: voorkant
- oriëntatie buitenruimte : zuid
- oriëntatie leefruimtes : zuid
- oriëntatie slaapkamers : oost / west

patio-woningen

- één buitenruimte met duidelijk statuut en relatie met de straat
- oriëntatie buitenruimte: zuid
- oriëntatie leefruimtes: zuid
- oriëntatie slaapkamers: oost/west

straat

- ontdubbelde lus met éénrichtingsverkeer
- brede, landschappelijke middenstrook

patio-woningen

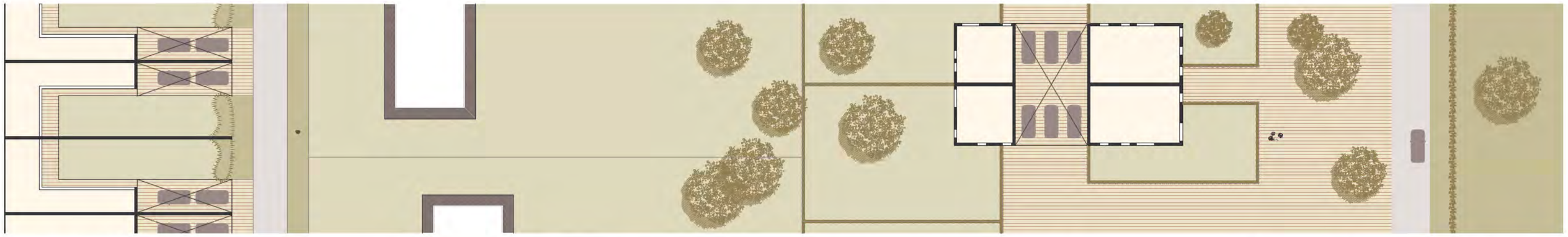
- één buitenruimte met duidelijk statuut, volledig omsloten
- oriëntatie buitenruimte: zuid
- oriëntatie leefruimtes: zuid
- oriëntatie slaapkamers: oost/west



masterplan

0 5 10 25 50m





patio-woningen

- één buitenruimte met duidelijk statuut en relatie met de straat
- oriëntatie buitenruimte: zuid
- oriëntatie leefruimtes: zuid
- oriëntatie slaapkamers: oost/west

straat

- Trichterweg

ééngezinswoning

- voornamelijk open bebouwing op grote percelen met groene, boomrijke achtertuinen

geschakeld wonen

- zes geschakelde wooneenheden binnen één samenhangend bouwvolume

gelijkvloers:
- twee gelijkvloerse woningen met kleine private tuinen, eventueel seniorenhuisvesting
- twee duplexwoningen met ruime private tuinen
- parkeren onder het gebouwde volume

verdieping 1
- twee duplexwoningen met ruime terrassen

De schakeling laat toe om in te spelen op specifieke woonwensen. Eenheden kunnen tot grotere entiteiten worden samengevoegd.

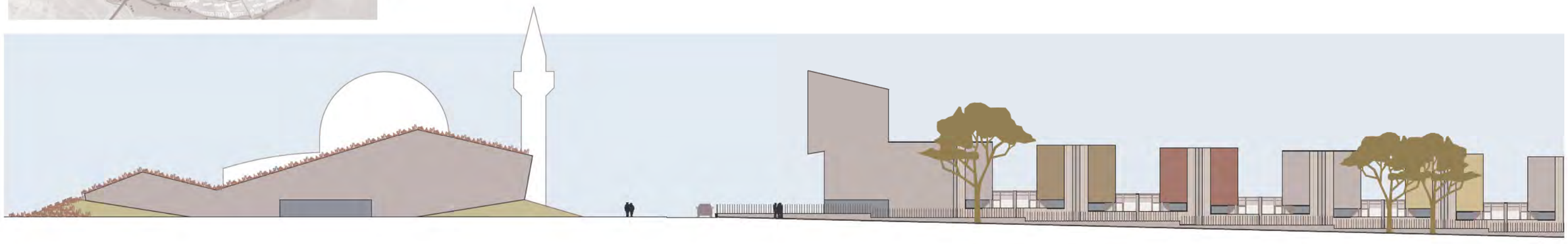
straat

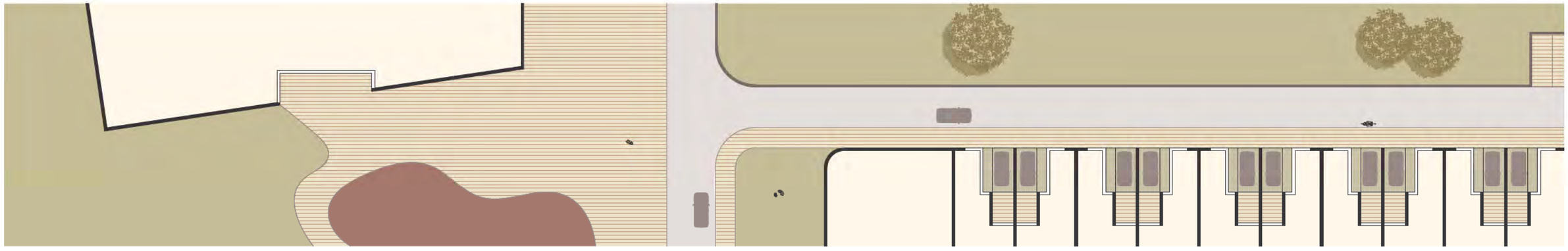
Wintergroenstraat
- lokaal niveau
- verbreding van publiek domein met aanleg van een voetpad in halfverharding
- behoud van bomen

landschap

- restanten van glooiend agrarisch landschap







landschap

restauratieproject
heidelandschap

landschappelijke strip en parkway

- continue ruimtelijke verbinding tussen Nieuw Sleddelo en verkaveling Oud-Sledderlo
- school
- sport
- landschappelijk geïntegreerde architectuur

parkwoning

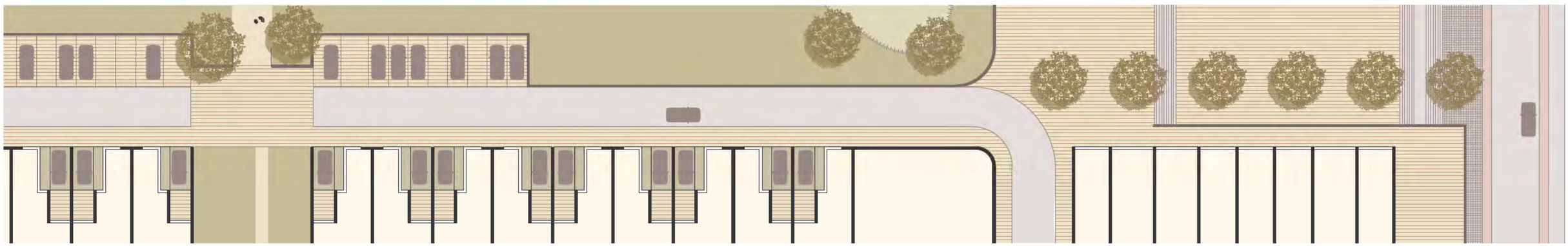
- densere bebouwing
- forsere wandvorming (3 bouwlagen met markante hoekgebouwen)
- uitgesproken relatie met park: voorkant
- oriëntatie buitenruimte : zuid
- oriëntatie leefruimtes : zuid
- oriëntatie slaapkamers : oost / west



masterplan

0 5 10 25 50m





landschapspark

pad
- informele verbinding voor fietsers en voetgangers
- duidelijke afbakening
- integratie lichtplan

parkwoning
- densere bebouwing
- forsere wandvorming (3 bouwlagen met markante hoekgebouwen)
- uitgesproken relatie met park: voorkant
- oriëntatie buitenruimte : zuid
- oriëntatie leefruimtes : zuid
- oriëntatie slaapkamers : oost / west

versterking Oud Sledderlo
- handelsgelijkvloers
- woningen
- ondergronds parkeren
- kwalitieve openbare ruimte als nieuwe adreslocatie voor de buurt

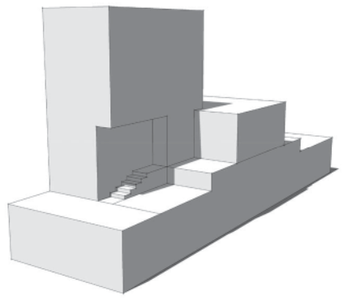
straat
- Sledderlo

Herdefiniëring en revitalisatie van de publieke binnenruimte



gebouwen

1. parkwoningen

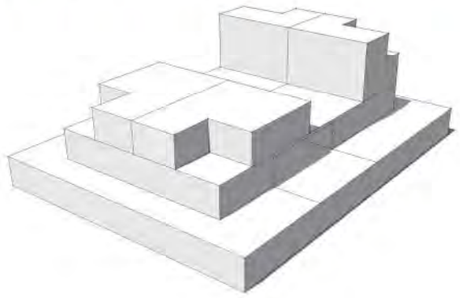


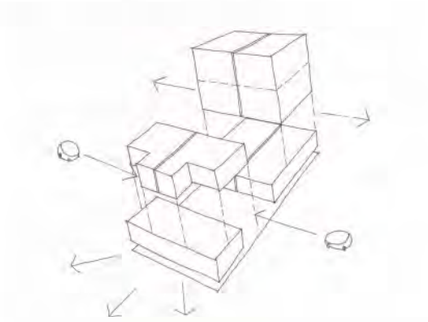


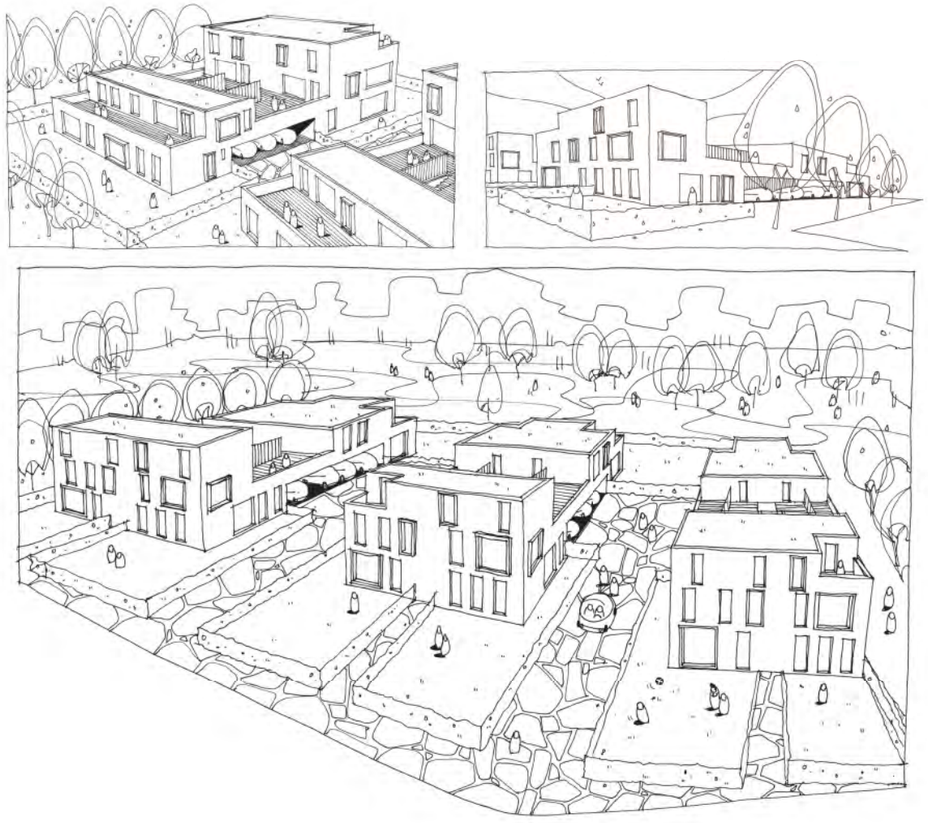




2. meergezinswoningen -seniorenwoningen







Onze aandacht voor de menselijke en landschappelijke dimensies binnen het masterplan verklaart onze bekommernis om een duurzaame benadering ervan. Zoals reeds aangehaald is deze attitude een reflex die we op alle schaalniveaus willen implementeren en dus ook op het niveau van de gebouwen.
Omgaan met het landschap, energie, waterhuishouding en het parkeerverhaal zijn enkele belangrijke thema's die vanaf de eerste pentrek inherent aanwezig zijn in het masterplan. Dit komt tot uiting in de voorgestelde woontypologieën en de gebouwen voor sport, feest en onderwijs. Groen, open ruimte en bebouwing worden met respect voor elkaar in het masterplan verweven.

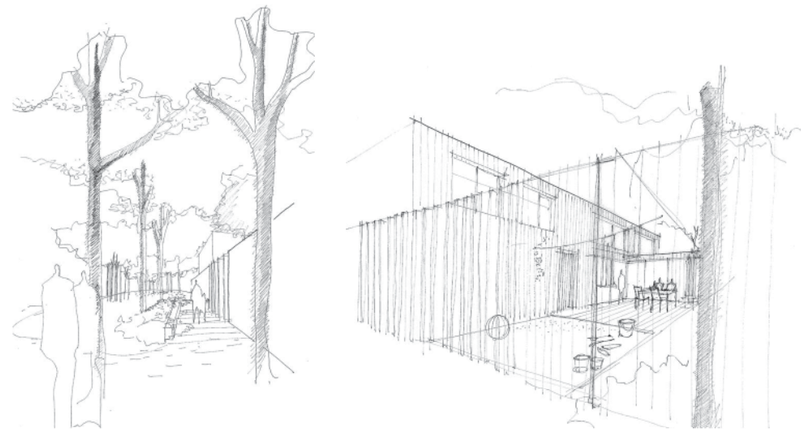
woontypologieën

In het masterplan worden een 4-tal typologieën voorgesteld. Bij een verder detaillering van het masterplan zullen deze typologieën waarschijnlijk worden bijgeschaafd en uitgebreid. De locatie van de voorgestelde types binnen het masterplan houdt rekening met de context waarmee ze af te rekenen krijgen. De grens tussen publiek en privaat wordt in elke typologie met zorg behandeld.

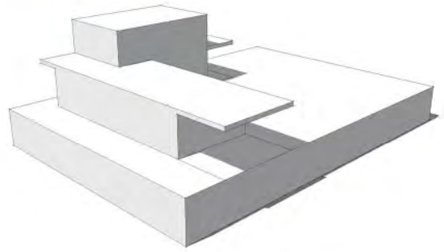
De draagstructuur van de typologieën is zodanig bedacht dat de overspanningen minimaal zijn. Enerzijds kan zo het hout dat gewonnen wordt uit het uitdunnen van het dennenbos gemakkelijker worden aangewend, anderzijds laat dit voldoende flexibiliteit toe naar invulling van de woning.

Waar het landschap de parkway oversteekt richting de kern van Oud-Sledderlo, vloeit het over in een park. Hier wordt een eerste typologie aangewend. Densere bebouwing (3 bouwlagen) - parkwoningen - geven de wand van het park vorm. De leefruimtes en buitenruimtes worden zoveel mogelijk zuid georiënteerd. De slaapkamers zijn oost of west gericht. Het parkeren gebeurt steeds aan de woning zelf. Er worden hier duidelijke grenzen gesteld tussen het publieke park en de private ruimtes van de bewoners.

Een tweede typologie situeert zich vooral aan de Wintergroenstraat. Binnen deze typologie wordt een mix van een 6-tal woningen voor grote en kleine gezinnen en/of senioren gestapeld. De schakeling laat toe om in te spelen op specifieke woonwensen. Ze kan afgestemd worden op de behoefte aan seniorenhuisvesting, maar de schakeling kan tevens inspelen op de behoefte om gezinnen van éénzelfde familie samen te brengen: kinderen zorgen voor hun ouders en omgekeerd.
De woningen zijn via een centrale buitenruimte bereikbaar. Ter hoogte van deze ruimte wordt het parkeren georganiseerd.



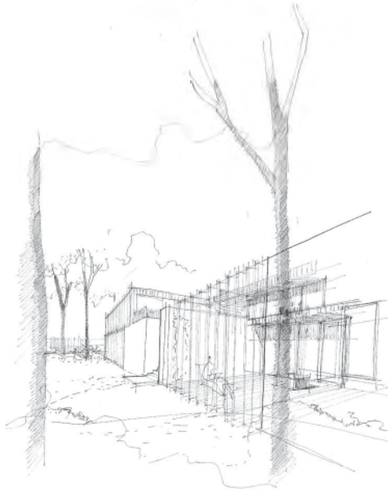
3. patiowoningen







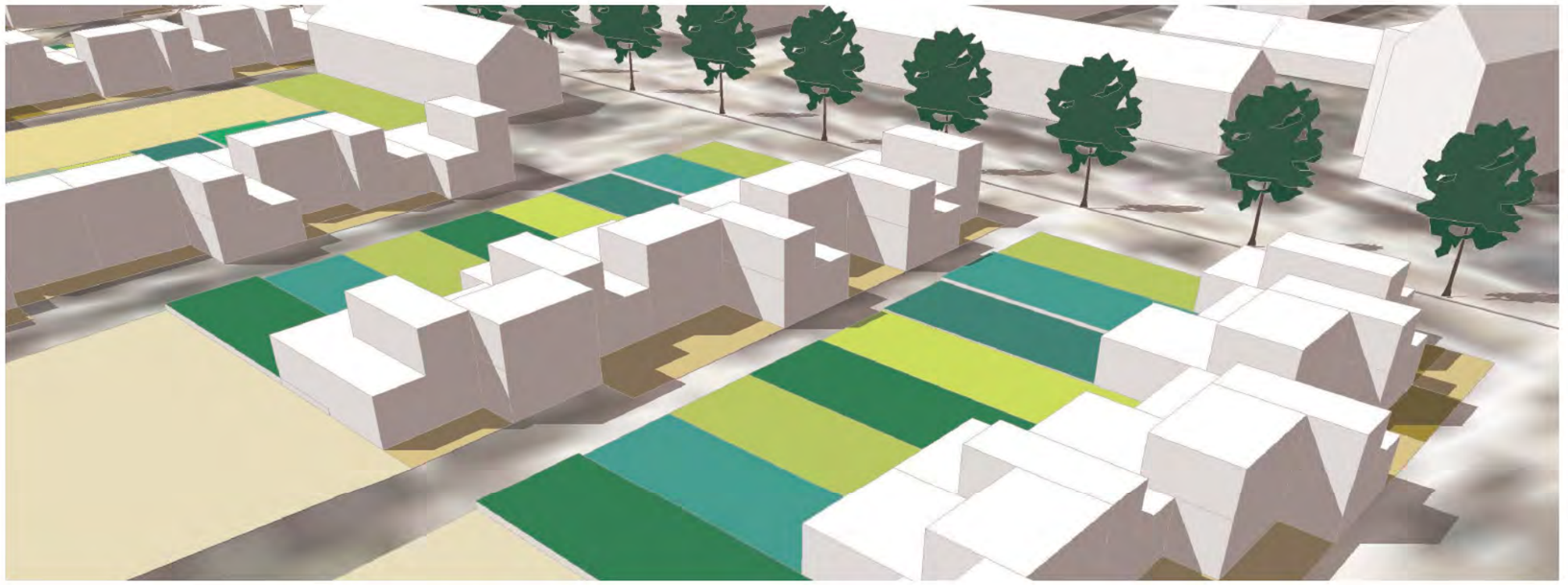








4. rijwoningen met zuidgerichte buitenruimte



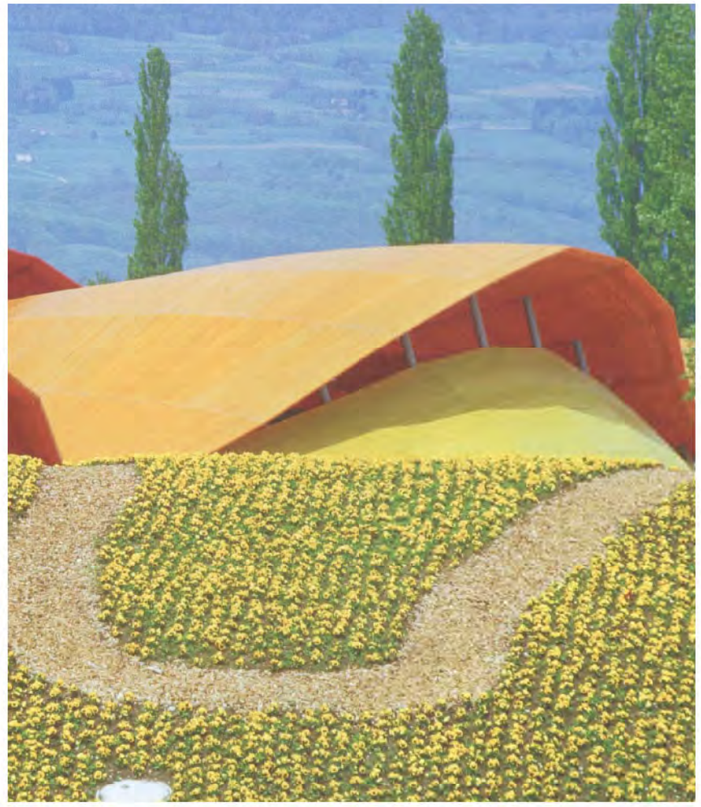
gebouwen

Patiowoningen vormen een derde typologie. In het masterplan worden ze voorzien enerzijds tussen Trichterweg en de bovenvermelde parkwoningen en anderzijds tussen de Koebaan en de parkwoningen en tenslotte op de steilrand van het Kempens Plateau en Haspengauw - waar de nieuwe toegangsweg Groot-Sledderlo binnenkomt. Op deze laatst vermelde locatie wordt het landschap maximaal behouden en worden ze ingepland rekening houdend met de hoogtelijnen.
De patiowoningen zijn zo gecomponeerd dat de leefruimtes steeds op het zuiden georiënteerd kunnen worden. De leefruimtes worden georganiseerd rond één buitenruimte met een duidelijk statuut. De ommuurde patio ligt dan eens aan de straat, een andere keer is ze volledig omsloten door private eigenaars, afhankelijk van de oriëntatie en inspelend op de verschillende bewonerswensen.
De patio is een omsloten geheel waarbinnen bewoners van een maximale vrijheid en privacy kunnen genieten. Dit is de zone voor tuinkabouters, tuinbergingen, speeltoestellen, ... Het parkeren wordt binnen de grenzen van de woning ingepast.

Een vierde en laatste typologie situeert zich rondom rond Nieuw-Sledderlo. Het is een rijwoningtype met de leefruimtes en één duidelijke buitenruimte op het zuiden georiënteerd. Dit betekent dat - net zoals bij de patiowoningen - de buitenruimte een publieke zijde of een private zijde kan hebben.
De woningen worden zo ingeplant dat het omringende heidelandschap maximaal Nieuw-Sledderlo kan binnendringen. Ook hier wordt het parkeren in de woning opgelost.

In het masterplan gaat er ook aandacht naar het stellen van duidelijk grenzen tussen publiek en privaat voor de bestaande typologieën van Nieuw-Sledderlo - rijwoningen en bungalows. Een éénduidige tuinmuur - zie patiowoningen - waarin tuinbergingen worden geïntegreerd, wordt hiervoor ingezet. In deze tuinmuren kunnen luiken worden voorzien, zodat de bewoners hun private buitenruimte visueel kunnen vergroten als ze dat willen (bijvoorbeeld om hun speelde kinderen in de gaten houden), maar de harde omkadering blijft bestaan. Die houdt het toe-eigenen van de publieke ruimte en de daarbij horende zandbakken, schommels, zwembadjes en barbecues in de hand.







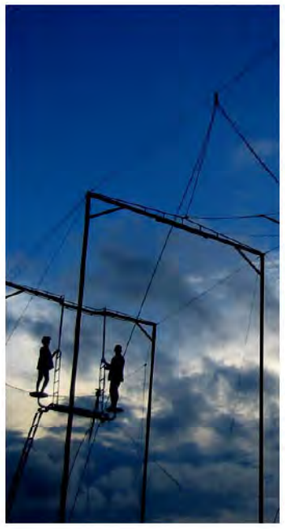


gebouwen

onderwijs - feest - sport

De school, de sportaccommodatie en de feestzaal zijn belangrijke generators van activiteiten en ontmoetingen. We zijn er dan ook van overtuigd dat de inplanting in voorliggend masterplan van deze functies enerzijds dient te gebeuren nauw verbonden met de natuur, het wijkomvattend pad en de nieuwe parkway en anderzijds dient te gebeuren tussen de 3 woonlobben. Het is een strategische locatie om interculturele contacten en sociale integratie aan te wakkeren.
Tevens wensen we de feestzaal, de sportinfrastructuur en de school aan elkaar te koppelen (brede school principe) waarbij het open heidelandschap als schakel zal optreden.

De school, de sporthal en de feestzaal worden in het landschap geïntegreerd. Zowel binnen als buiten de gebouwen is het landschap dominant. Het groendak-principe wordt ingezet om het heidelandschap over de gebouwen heen te laten vloeien. Wat de organisatie van de lokalen, de energievoorziening, de waterhuishouding, het materiaalgebruik, ... betreft, zal de school volgens het passief school-prinicipe ontworpen worden.














kunst in de wijken
Kunst in de Wijken is een gemeentelijk cultuurprogramma voor de Delftse wijken. Kunstenaars en bewoners brengen samen kunstprojecten tot stand in de 7 wijken van Delft
Een huis met uitzicht
kunst in de wijken
Gemeente Delft
Concept en realisatie: Joop Vassier
Opdrachtgever: Vakteam CKE, Gemeente Delft
Vormgeving: Leon van Geest
Fotografie: bewoners Dirk Costerflat
Met dank aan: E.Jan Grolleman

InWijkKunst

Kunstintegratie kan in Groot-Sledderlo een rol spelen om de wijk terug op de kaart te zetten, maar is zeker van even groot belang als wervend project. Het thema “samenleven” staat in het opmaken van het masterplan Groot-Sledderlo hoog op de agenda.

De betrokkenheid van de bewoners bij het cultuurprogramma kan versterkt worden door verschillende kunstprojecten. Hierdoor leren de bewoners van Groot-Sledderlo elkaar beter kennen en vergroten de activiteiten de betrokkenheid bij de eigen leefomgeving. Ook kan dit project het cultureel ondernemerschap stimuleren.

We dienen hierbij uiteraard aan te sluiten bij bestaande initiatieven, zo bestaat er bijvoorbeeld reeds een jarenlange traditie met de (straat)theatergroep Yawar die sinds 1985 talloze voorstellingen hebben uitgewerkt en internationale bekendheid genieten. Maar binnen het traject van wervende projecten worden ook nieuwe actoren betrokken.
Het vertrekpunt van dit project is samen “kunst” maken en het betrekken van de bewoners van Groot-Sledderlo. De naam InWijkKunst verwijst naar kunst in de wijk maar ook naar het proces van het samengaan van verschillende culturen. Als ondersteuning om de beslotenheid van Nieuw-Sledderlo te verminderen naar zijn omgeving. Dit kan gebeuren via evenementen, maar evenzeer via de invulling van de ‘parkway’ en het wijkomvattend pad met kunstobjecten van de wijkbewoners, hierbij komen uiteraard de verschillende wijkfragmenten aan bod

Dit is een project dat we samen met de stad zullen ontwikkelen, in de eerste plaats diensten cultuur en wijkontwikkeling.

Als illustratief voorbeeld denken we hier aan de wijkprojecten in Delft

BinnenWereldBuiten
BinnenWereldBuiten is een kunstproject van een woonwijk in samenwerking met bewoners uit Voordijkshoorn. In oktober en november 2007 portretteren buurtbewoners zichzelf en anderen. Wekelijks worden hun filmpjes gepresenteerd in de buurtstudio én op internet. Zo laten bewoners iets van zichzelf zien en krijgen ze een inkijkje in het leven van anderen.

Onder Anderen
In mei 2007 startte in de Professorenbuurt het kunstproject “Onder Anderen” van de kunstenaars Germa Huijbers en Carolina Agelink. In de loop van 2008 zal het kunstwerk met als thema ‘de kindertijd’ geplaatst wordt. Dat doen ze in samenwerking met bewoners van de wijk. Ze bezoeken bewoners om te luisteren naar verhalen uit hun kindertijd. Bijvoorbeeld de smaken uit uw kindertijd. De rages in kleding en spelletjes. Of de rapporten en diploma’s van school. De volgende stap is het organiseren van bijeenkomsten en activiteiten in de daaropvolgende 2 maanden. Op basis van de resultaten die zijn verzameld, ontwerpen en ontwikkelen Huijbers en Agelink het definitieve kunstwerk voor de Professorenbuurt, dat in de loop van 2008 geplaatst wordt.

Muziek in de wijk
Tot juli 2007 klinkt er muziek in de Buitenhof! In portieken, in liften, op het Verdiplein, in De Buitenweije, op straat en op de radio. Bewoners en musici maken muziek op vaak onverwachte instrumenten. De grand finale is op 7 juli, vanaf 19.30 uur, met een swingend muziekfestival. Zoals de zingende flat. De hele flat zingt dan vanaf alle galerijen spectaculair gedirigeerd door Gregor Bak vanuit een hoogwerker. En u kunt luisteren (of meedoen) aan de BuitenhofSymfonie

Links
http://www.delft.nl (zie kunst in wijken)

http://www.muurgedichten.nl/slaagwijk.html

0. inleiding en analyse

1. visie

- doelstellingen
- concepten

2. interventies

- ruimtelijke ingrepen
- gebouwen
- kunst

3. beheersmaatregelen

4. participatie

5. strategie in de tijd

6. kostenbeheersing

7. bijlagen









De problematiek waarmee Sledderlo af te rekenen heeft is niet enkel stedenbouwkundig van aard, maar heeft ook een belangrijke sociale en maatschappelijke dimensie. Kunnen we verwachten dat een masterplan hierop een antwoord biedt?

Uiteraard is een stedenbouwkundige aanpak alleen niet voldoende. Het biedt evenwel reeds antwoord op een aantal sociale dimensies:

- Het fysisch milieu heeft een rechtstreeks imact op de leefbaarheid
- een deconcentratie zorgt voor een verminderde reproductie van kansarmoede
- een grotere mix zorgt voor bredere rolmodellen
- een herstructurering biedt de mogelijkheid voor nieuwe sociale netwerken
- een herwaardering biedt trots en eigenaarschap
- een fysische herwaardering heeft sowieso een impact op de sociale status
- een herwaardering biedt meer kansen op buurtbinding
- een bouwfysische verbetering werkt aan een gezondheidsverbetering
- …

Tegelijk is het van cruciaal belang dat er ook op het maatschappelijke vlak wordt ingezet. Dit voorzien we ondermeer via een uitgebreid participatief traject. Maar ook vanuit de stad zal een uitgebreide investering in de wijk noodzakelijk zijn.

Wij duiden hierbinnen een aantal werkpistes, uiteraard maken deze geen deel uit van het masterplan. Maar het masterplan biedt hen wel een kader en binnen dit kader moeten stad en bewoners aan de slag. Deze werkpistes kunnen eerder socio-economisch van aard zijn, zoals tewerkstelling en onderwijs, maar een aantal pistes reiken verder dan het louter sociale en tillen de wijk naar hoger niveau zoals ecologisch wonen, Hot Spot Sledderlo, … Het team zal indien dit aangewezen is de nodige input leveren, uiteraard worden deze trajecten vooral door de stad gedragen.

Werken aan sociale netwerken
De binding met de wijk verschilt uiteraard sterk van wijkdeel tot wijkdeel en van bewonersgroep tot bewonersgroep. In de wijk Meibos is er een actief buurtcomité, maar vooral in Nieuw-Sledderlo stellen zich specifieke uitdagingen. Hier heeft de Turkse gemeenschap een heel sterke binding met de wijk. Het netwerk is heel sterk, maar wel heel eenzijdig. Veel speelt zich af in en rond de Turkse en Marokkaanse moskee. De overige ontmoeringsfuncties, inclusief het buurthuis zijn weinig uitgebouwd. De stad, in het bijzonder de dienst wijkontwikkeling, moet samen met het ontwerpteam hiervoor dan ook de nodige ruimte voor voorzien.

Creatie van tewerkstelling en lokale economie
Het masterplan moet bijkomende lokale economie stimuleren: buurtwinkels als basisvoorziening en als sociale schakel, handel en horeca in de omgeving van sleutellocaties. Toch zal er nog ondersteuning nodig zijn voor deze prille initiatieven.

Tegelijk zullen er ook een aantal initiatieven genomen moeten worden om kansgroepen naar werk te begeleiden; Sociale werkplaatsen en van sociale projecten (bijvoorbeeld i.f.v. woningbouw), toeleiding, opleiding, screening, trajectbegeleiding, arbeidszorg, begeleiding naar de werkvloer en/of introductie op de werkvloer met bijzondere aandacht voor een verhoogde deelname van allochtone werkzoekenden en laaggeschoolde jongeren

Onderwijsbevordering
Het onderwijs vormt een specifieke uitdaging. Om reproductie van kansarmoede te vermijden ligt de nadruk in de toekomst ook sterk op onderwijs en opvoeding: opvoedingsondersteuning, taalvaardigheden, Schoolopbouwwerk, ouderbetrokkenheid, ondersteuning van vrouwen en moeders van allochtone origine, …

Resp(ect)onsabilisering voor het openbaar domein
Er is nood aan een algehele sensibilisatie van de bewoners over het beheer en onderhoud van hun eigen private buitenruimte. Een beter gebruik van het openbaar domein kunnen we in eerste plaats uiteraard vooral realiseren door een hogere kwaliteit van het openbaar domein. Daarnaast zijn er evenwel nog tal van beheersmaatregelen noodzakelijk:
- sensibisilering: zwerfvuil, parkeergedrag, …
- bijsturend optreden rond zwerfvuil en maar bijvoorbeeld ook autowrakken

Beheer van de private woning en het privaat domein
Ook op het private domein moet er sensibiliserend en bijsturend worden opgetreden: onderhoud van voortuin, gebruik van achtertuin, schotelantennes,
De voortuintjes vormen een specifieke uitdaging. In de achtertuinen zijn de koterijen en illegale grondinnames ook heel sterk ingeburgerd.

Uitbouw van een vrijetijdsaanbod voor maatschappelijk kwetsbare jongeren,
Voor deze jongeren is een degelijke vrijetijdsbesteding een belangrijke brug tussen hun huidige leefsituatie en de instap in een ruimer sociaal patroon. Op dit moment zijn er te weinig speelruimte voor de kinderen in de wijk, te weinig activiteiten voor de jeugd, te weinig sportmogelijkheden, te weinig ontmoetingskansen voor kinderen en jongeren, … . Het masterplan zal in overleg met de betrokken stadsdiensten én eindgebruikers de nodige ruimte en infrastructuur voorzien, maar uiteraard dient dit nog een actieve invulling te verkrijgen.

Uitbouw van het participatiegtraject
De bewoners koesteren grote verwachtingen ten aanzien van het masterplan voor de wijk. Dit is uiteraard terecht. Het is dan ook onze taak om een aantal participatie- en inspraakmogelijkheden aan te reiken aan de verschillende doelgroepen. In een volgend hoofdstuk geven we aan hoe we deze elementen wensen te intergreren in een participatietraject. We willen bewoners zoveel mogelijk stimuleren en uitdagen om mee na te denken over hun leefomgeving. Ook dit moet er toe leiden dat bewoners zelf verantwoordelijkheid, problemen aanpakken, en uiteindelijk ook worden gestimuleerd worden voor het opzetten van gezamenlijke acties en projecten.

Ecologisch wonen in Sledderlo
De nieuwe woningen die in het masterplan worden voorzien zijn van het lage energiebouwtype en maken gebruik van collectieve afwatering. Dit biedt uiteraard een gunstige vertrekpositie. Maar een ecoligische wijk gaat een stuk verder. Ten eerste moet er samen met bewoners en eigenaars nagegaan worden, welk de mogelijkheden zijn voor de bestaande woningen, maar ten tweede moeten we ook samen met bewoners werken aan een aantal beheersmaatregelen rond bijvoorbeeld water- en energiegebruik en afvalbeheer.

Hot spot Sledderlo
In delen van de wijk Groot-Sledderlo wordt een voldoende hoge densiteit behaald om een draadloos internetproject op te zetten. Dit biedt allen de mogelijk volwaardig te participeren aan verschillende maatschappelijke aspecten, een groot deel van de huidige communicatie- en informatiemogelijkheden verlopen nu immers via het net. Bovendien zetten deze types van acties de wijk nog meer op de kaart.

Opmaak van een lichtplan
De opmaak van een lichtplan in het gebied van Groot-Sledderlo kan het eigenlijke masterplan vooraf lopen. Dit biedt onmiddellijk een sterke verandering van het karakter van het gebied. In Nieuw-Sledderlo zou dit zeker een meerwaarde kunnen bieden, maar ook in Oud-Sledderlo en in het bijzonder langs het nieuw aan te leggen wijkomvattend pad, kan dit ook reeds als bindend element dienen.

Kleurenplan voor de woningen in Nieuw-Sledderlo
Via een kleurenplan kan het karakter van de wijk Nieuw-Sledderlo reeds bijzonder sterk gewijzigd worden. Een handboek met daarin een kleurenpalet en een aantal voorbeeldwoningen kunnen de eigenaars reeds mobiliseren. De stad zou hierbovenop moeten nagaan in welke mate zij dit ook financieel of via een project van sociale tewerkstelling kan ondersteunen.