GENK BUITEN

EEN VISIE OP DE TRANSFORMATIE VAN GROOT SLEDDERLO

00 1412 B

GENK BUITEN
EEN VISIE OP DE TRANSFORMATIE VAN GROOT SLEDDERLO

KANDIDATUURSTELLING VOOR DE 2E FASE VAN DE OPEN OPROEP 14 (2007), PROJECT 12
FEBRUARI 2008

OO 1412 B

INHOUDSOPGAVE

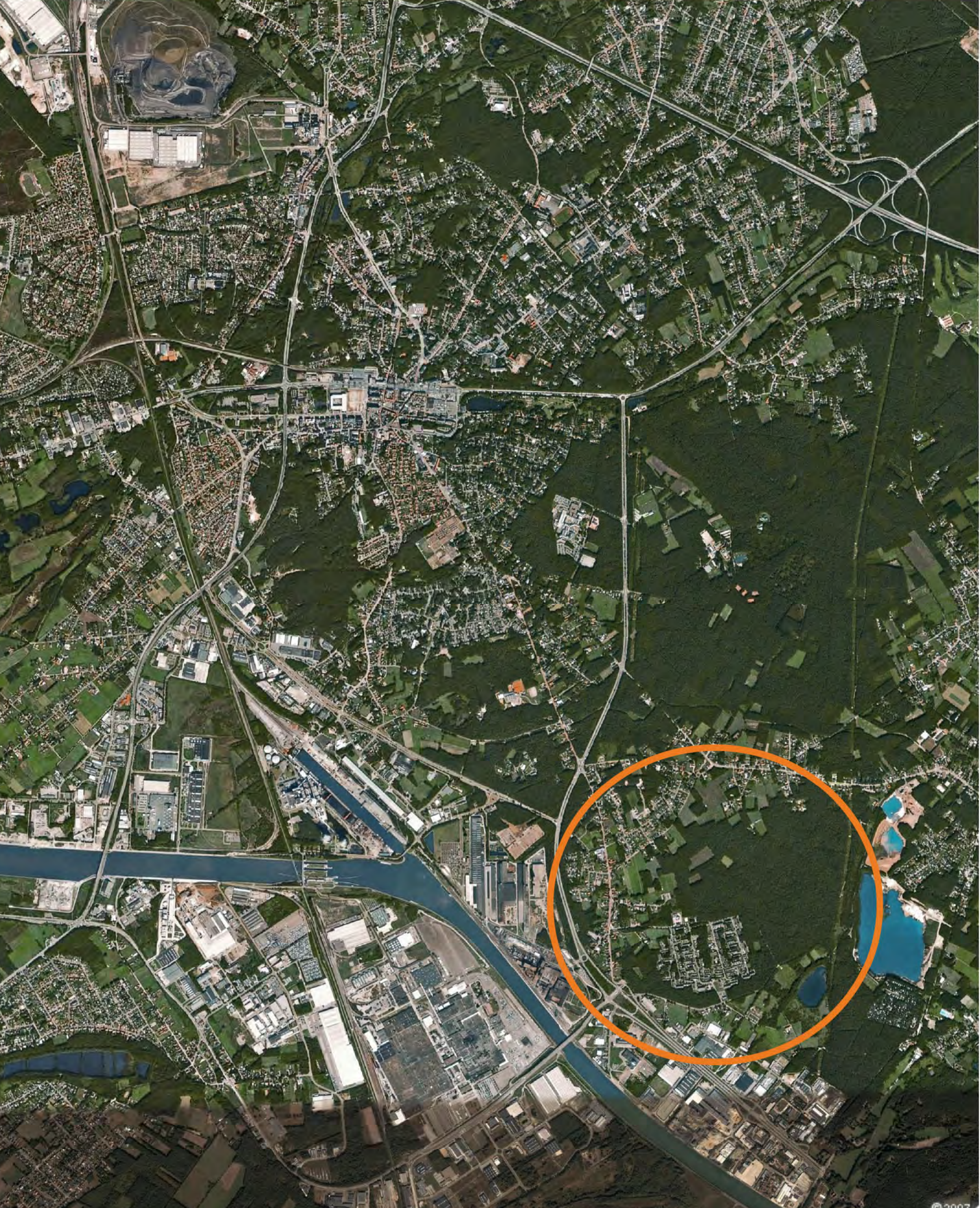
5 DE OPGAVE: SLEDDERLO EEN VOLWAARDIG DEEL VAN GENK

6 HET CONCEPT: VAN BUITENWIJK NAAR GENK BUITEN
8 Landschap als basis
8 Verbinden van oud en nieuw Sledderlo
8 Buffer tegen de industrie
9 Sociale woningbouw verdelen
9 Stadslandgoed als ontmoetingsplek
9 Nu beginnen met de imagoverandering

11 ONDERDELEN VAN HET MASTERPLAN
11 Het raamwerk van paden en karrensporen
12 Het stadslandgoed
15 De Sledderlose Weg voor ondernemers
16 Kaveltypologie
20 Programma en fasering
21 Duurzaamheid

22 HET PARTICIPATIE TRAJECT
22 Werken aan de imagoverandering
23 Participatief traject
23 Doelpubliek
23 Werkwijze
24 Mogelijke nieuwe projecten en partners
27 Communicatie

28 PLAN VAN AANPAK EN OFFERTE MASTERPLAN GROOT SLEDDERLO
28 Inleiding
28 Startbijeenkomst
28 Aanpak in hoofdlijnen
28 1: conceptfase
29 2: uitwerkingsfase
29 Verdeling van kosten in hoofdlijnen



DE OPGAVE: SLEDDERLO EEN VOLWAARDIG DEEL VAN GENK

Nieuw Sledderlo is een unieke wijk: door zijn ontstaansgeschiedenis, door zijn ligging, en door zijn bewoners. Op het moment zijn dit alle drie negatieve factoren. De geschiedenis van Nieuw Sledderlo is die van een onaf experiment. Het feit dat Nieuw Sledderlo nooit is afgebouwd verklaart de onduidelijke entrees, de slechte verbinding met Oud Sledderlo en het ontbreken van voorzieningen. De ligging wordt nu vooral gekoppeld aan de ligging naast de grootschalige industrie. Er is geluids- en fijnstof overlast aan de westkant van Sledderlo, de school is er pas gesloten om gezondheidsredenen. Om bewoners voor Sledderlo te laten kiezen zal een overtuigende oplossing voor het milieuprobleem gevonden moeten worden. En de bewoners hebben allemaal een laag inkomen. De afkomst is daarbij van ondergeschikt belang: waar het om gaat is dat je als kind opgroeit in een omgeving waar het normaal is om werkloos te zijn, en dat je geen werk vindt vanwege je adres.

In het algemeen zou je kunnen zeggen dat Nieuw Sledderlo gevoelsmatig geen deel uit maakt van Genk. De afstand tot het centrum is niet groot, maar wordt groot gemaakt door de ringweg die je er heen brengt, de onzichtbaarheid van de entrees en door het bos, dat het gevoel geeft van een andere wereld. De ligging bij de industrie en de eenzijdige bevolking versterken het isolement. Er is niets dat een bezoeker naar Sledderlo zou brengen, behalve een bezoek aan de moskee. Wij zoeken in onze aanpak naar een manier om dat isolement op te heffen. Groot Sledderlo moet een specifiek deel van Genk worden.









HET CONCEPT:
VAN BUITENWIJK NAAR GENK BUITEN

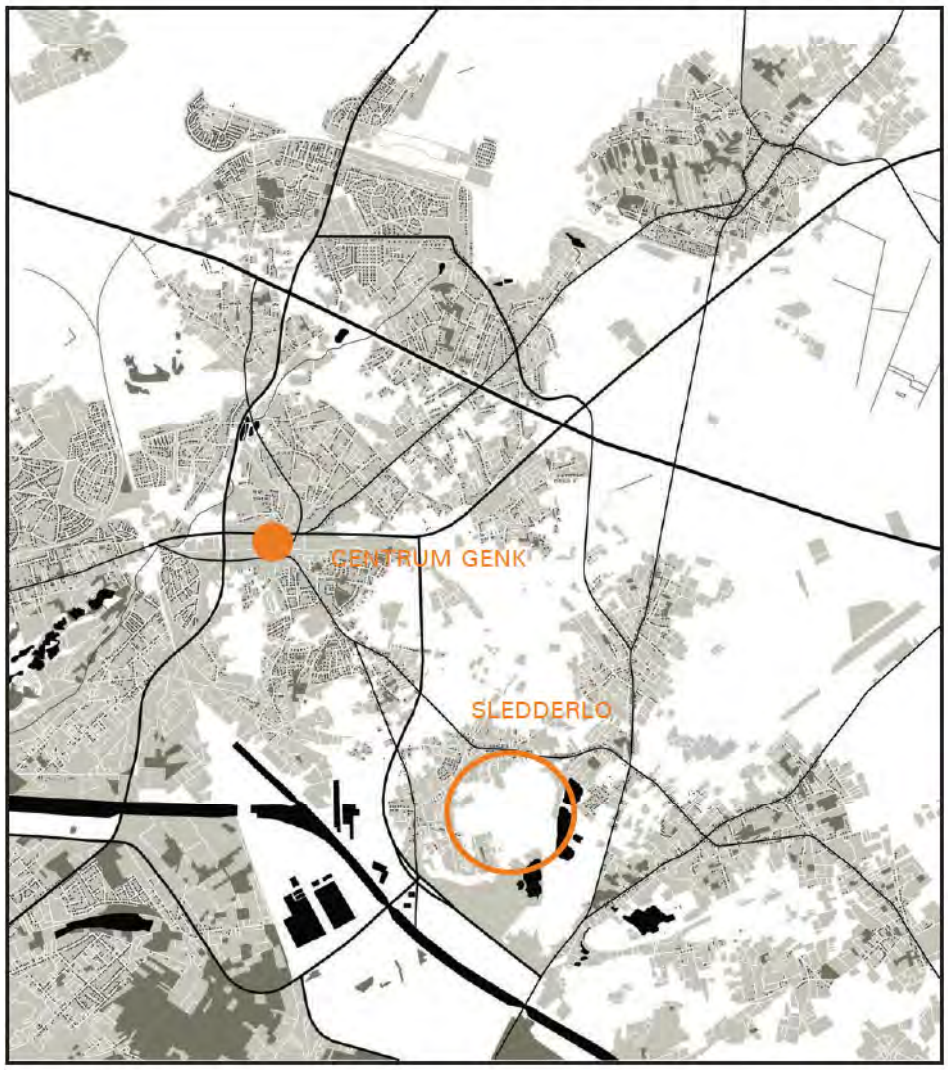
"Genk kent vanwege haar historische ontwikkeling niet echt een centrum en evenmin een historische stadskern. De Genkenaar ontleent zijn identiteit vooral aan de wijk waar hij woont of getogen is."

Thérèse Legierse, vanuit de Nieuwe Opdrachtgevers

De keuze voor de ontwikkelingsrichting hangt wat ons betreft samen met het karakter van Genk: Genk is geen stad maar een verzameling dorpen. Ook toen de mijnbouw de streek vooruit stuwde is niet stedelijk gebouwd, maar zijn tuinwijken voor de arbeiders gemaakt: dicht bij de mijn, in het landschap. Sledderlo zal in de context van Genk geen stad kunnen zijn. Een tweede argument om niet te veel woningen toe te voegen is de aanwezigheid van de industrie. Op een plek waar de luchtkwaliteit slecht is en sprake is van constante geluidsoverlast is het niet verstandig duizenden woningen toe te voegen.

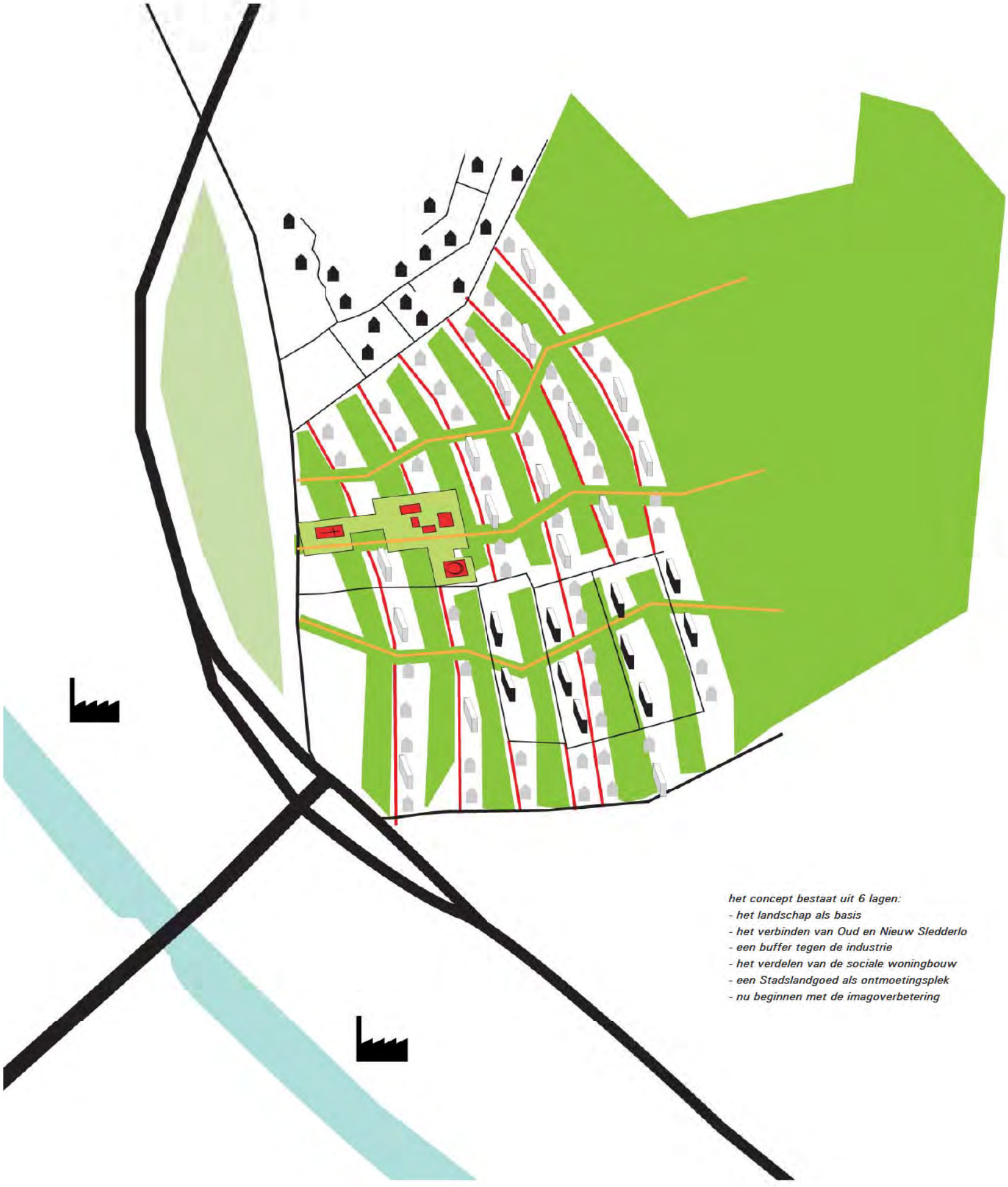
Om Sledderlo te veranderen van twee totaal verschillende en geïsoleerde buurten in een samenhangend ontspannen woon- en groen milieu moet veel gebeuren. Niet alleen een aantal fysieke ingrepen, maar ook ingrepen die het imago van de buurt drastisch veranderen. Het Masterplan bestaat uit twee delen: het fysieke deel, dat een lange looptijd heeft, en het participatieve deel, dat bestaat uit korte en lange termijn projecten en activiteiten.

Genk wordt gevormd door een verzameling van wijken.

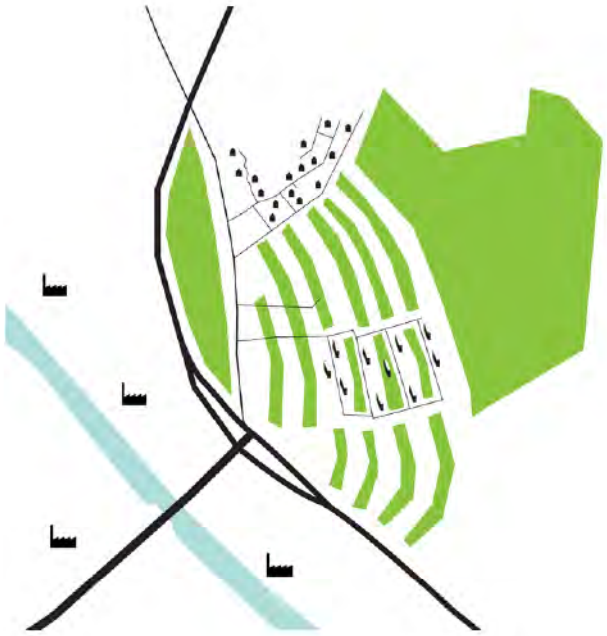


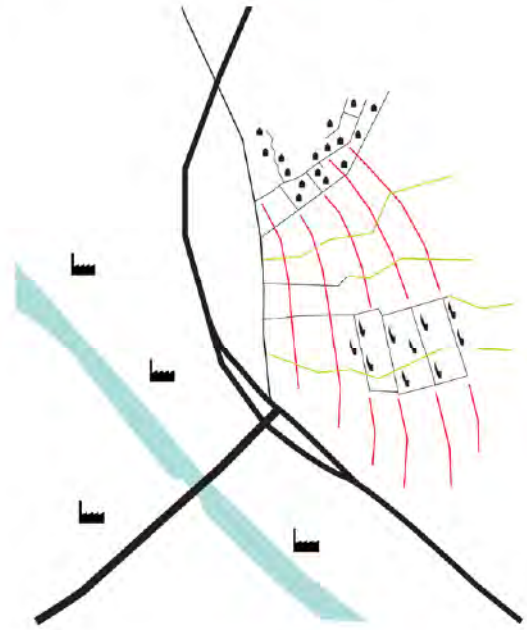
De laagbouw van Sledderlo roept nu al een vakantiegevoel op. De bestaande kwaliteiten zijn een perfecte basis om op voort te bouwen.

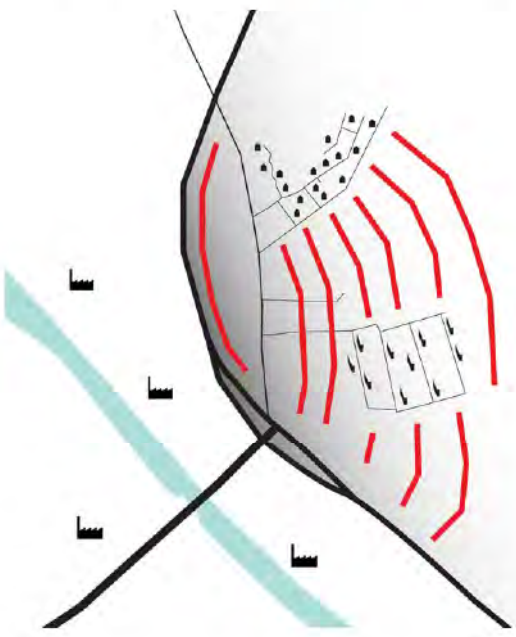




het concept bestaat uit 6 lagen:
- het landschap als basis
- het verbinden van Oud en Nieuw Sledderlo
- een buffer tegen de industrie
- het verdelen van de sociale woningbouw
- een Stadslandgoed als ontmoetingsplek
- nu beginnen met de imagoverbetering







DE 6 LAGEN VAN HET CONCEPT

LANDSCHAP ALS BASIS

De belangrijkste kwaliteit en de oplossing voor Sledderlo zit in het landschap. Dat is ook in het huidige Nieuw Sledderlo zichtbaar. De sfeer in het bestaande laagbouw deel is die van een vakantiepark: rustig, groen. Die kwaliteit wordt door de bewoners gewaardeerd en kan andere bewoners aantrekken, zeker nu buiten bouwen in Vlaanderen niet meer zo makkelijk gaat. Bovendien kan deze kwaliteit recreanten aantrekken. Genk Buiten kan een plek worden waar mensen naar toe komen om buiten te zijn: in het bos wandelen, met de kinderen naar de kinderboerderij, paardrijden of fietsen.

VERBINDEN VAN OUD EN NIEUW SLEDDERLO

In de huidige situatie zorgt de Sledderlose weg voor samenhang. Door het bos, naar de sportvelden, is er alleen een paadje dat Oud en Nieuw Sledderlo verbindt. De natuurlijke manier waarop dorpen met elkaar en met het landschap verbonden waren moet worden hersteld. De huidige structuur van boskavels vormt hiervoor de basis.

We stellen voor in noord-zuid richting karrensporen aan te leggen, twee smalle stroken verharding waar het gras tussen groeit. Aan de karrensporen wordt gewoond en ze vormen de verbindingen tussen Oud en Nieuw Sledderlo. De bospaden, in totaal drie, lopen in oost-west richting en verbinden de Sledderlose Weg met het bos. Deze paden zijn onbebouwd en alleen toegankelijk voor fietsers, voetgangers en ruiters. Een netwerk van bosstroken in beide richtingen maakt dat het bos voelbaar blijft en bruikbaar als recreatief en natuurlijk netwerk.

BUFFER TEGEN DE INDUSTRIE

Het bos is niet alleen de basis voor een goed woonmilieu, maar ook een natuurlijke buffer tegen de overlast van de industrie. We gebruiken het bos en de woningtypologie om de bewoners te beschermen tegen de overlast van de industrie. Een eerste buffer is het inplanten van de zone tussen de ringbaan en de Sledderlose weg, zodat een groene buffer tegen geluid en fijnstof ontstaat. Achter deze buffer ligt de Sledderlose Weg. De Sledderlose Weg is de enige echte dorpsstraat van Oud Sledderlo, maar ook de plek waar de industrie de meeste overlast veroorzaakt en waar wonen niet gezond is. Wij stellen voor het wonen aan het lint te ontmoedigen, en het lint aantrekkelijk te maken voor werken. Dit is een ideale plek voor startende ondernemers en bovendien zorgt de bedrijvigheid voor dynamiek en behoud van de winkels. Juist in Sledderlo waar de werkloosheid zo hoog is moet ruimte zijn voor starters.

Tenslotte stellen we een verkaveling en gebouwtypologie voor die een afweer tegen de industrie heeft ingebouwd. Die afweer wordt gevormd door de opeenvolging van bosstroken en door de oriëntatie van de woningen. Wonen gebeurt alleen langs de noord-zuid karrensporen, en alleen aan de oostzijde van de straat. Ieder huis is gesloten aan de westkant, de kant waar de industrie ligt en waar de wind vandaan komt. Het bos en de gevel bufferen geluid. Aan de oostkant, waar het huis aan een volgende bosstrook grenst, is het huis open en kijkt uit op het bos, daarachter ligt weer een gesloten westgevel. Dit strokensysteem zorgt niet alleen voor een buffer tegen de industrie, maar ook voor maximale privacy en beleving van het bos vanuit je huis.

SOCIALE WONINGBOUW VERDELEN

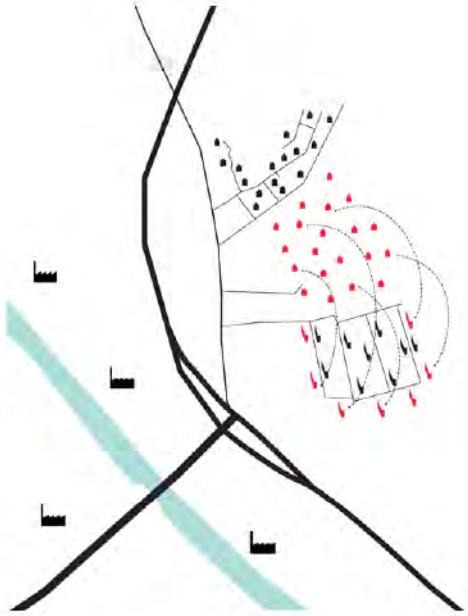
Nieuw Sledderlo vormt een duidelijk afleesbare eenheid in het bos, veel dichter bebouwd dan de andere delen van Sledderlo. Nieuw Sledderlo moet op een overtuigende manier deel uit gaan maken van Genk Buiten. We stellen voor alle appartementen te slopen, op de gerenoveerde appartementen aan de Wintergroen straat na, en daarvoor huizen terug te bouwen in het gebied tussen oud en nieuw Sledderlo. Met laagbouw sluit de woningvoorraad van Nieuw Dak veel beter aan bij de wensen van de huurders. De sfeer in de laagbouw is nu al die van een vakantiepark: dit deel van Nieuw Sledderlo kan Genk Buiten worden. Door de sociale woningen elders terug te bouwen en op de plek van de appartementen nieuwe laagbouw te realiseren ontstaat een meer gemengd gebied.

STADSLANDGOED ALS ONTMOETINGSPLEK

Oud en Nieuw Sledderlo hebben elk hun eigen ontmoetingsplekken, gesymboliseerd door de kerk en de moskee. De Sledderlose Weg heeft nog een aantal winkels, Nieuw Sledderlo heeft maar één winkel in een voormalig woonhuis. Er is behoefte aan een nieuwe, neutrale ontmoetingsplek, niet alleen voor de bewoners van Oud en Nieuw Sledderlo, maar ook voor interactie met de Genkenaar. Letterlijk tussen kerk en moskee ontstaat deze nieuwe ontmoetingsplek: het stadslandsgoed. Geen dorpscentrum in de traditionele zin, maar een open plek in het bos waar verschillend gebruik van wordt gemaakt. In de eerste plaats een plek voor de bewoners met de school, de sporthal en sportvelden als ontmoetingsplek. Maar in het weekeind de plek waar mensen uit heel Genk komen ontspannen.

NU BEGINNEN MET DE IMAGOVERANDERING

Al deze plannen vallen alleen in goede aarde als er op korte termijn een imagoverandering plaatsvindt in Nieuw Sledderlo. Om te beginnen heet het gebied vanaf nu Genk Buiten: het groene buitengebied van de stad. Met de culturele instellingen van Genk en Limburg worden activiteiten ontwikkeld die Genk Buiten op de kaart zetten: van architectuurroute tot toneel, van starterswerkplaats tot brede school.






250 m

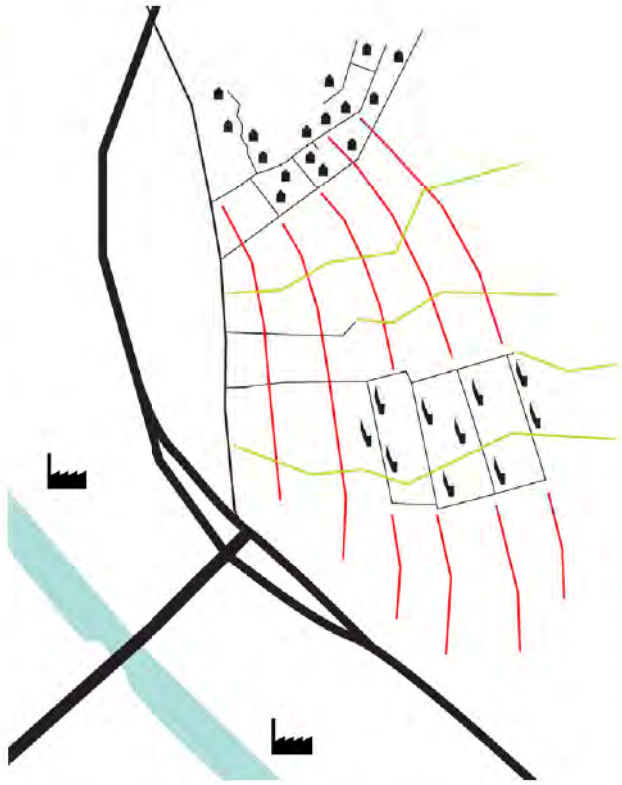
ONDERDELEN VAN HET MASTERPLAN

HET RAAMWERK VAN PADEN EN KARRENSPOREN

Het raamwerk is erop gericht Oud en Nieuw Sledderlo met elkaar te verbinden op een natuurlijke manier. Beide structuren hebben een grillig patroon dat goed aansluit bij het patroon van de boskavels. De noord-zuid karrensporen sluiten aan op deze structuren, maar door het patroon van boskavels te volgen ontstaat een grillig patroon dat landschappelijk aanvoelt. De karrensporen zijn éénrichtingsverkeer, in combinatie met korte dwarsstraten ontstaat een functioneel autosysteem, zonder onnodig omrijden. Door kleine verspringingen in de sporen ontstaan geen lange lanen en ligt het bos ligt steeds in het verlengde van de straat en in het zicht. De straten zijn alleen aan de oostzijde bebouwd, als buffer naar de industrie en voor de beleving van het bos.

Drie oost-west paden verbinden de Sledderlose Weg met het bos. Het oude lint dat bij de kerk omhoog gaat vormt de oprijlaan naar het stadslandgoed en gaat daarna over in een bospad voor voetgangers, ruiters en fietsers. Dit pad is duidelijk herkenbaar op de kaart en lijkt een brandgang te zijn: een natuurlijke plek voor een route. Parallel aan dit pad zijn nog twee bospaden gedacht: één loopt door Nieuw Sledderlo en verbindt de open plekken van Nieuw Sledderlo met het bos. Door de sloop van de appartementen en de gemeenschapsvoorzieningen ontstaat ruimte voor nieuwe speelplekken aan deze route. Ten noorden van de sportvelden en het stadslandgoed loopt het derde bospad. Dit pad ligt zo veel mogelijk op de grens van bos en open veld. Hier is het bos beter te ervaren dan wanneer je er midden in zit en de open plekken lenen zich voor picknick of een potje voetbal.

De Wintergroenstraat, nu de belangrijkste entree van Nieuw Sledderlo, wordt opgenomen in het netwerk. Aangezien het een oost-west straat is worden delen van de weg overbodig. De weg lost daarmee als het ware op in het nieuwe netwerk. Aan de andere kant wordt een aantal noord-zuidstraten juist doorgetrokken en verbonden met de Putwijerstraat aan de zuidzijde van Nieuw Sledderlo. Waar mogelijk worden doodlopende straten met elkaar verbonden, zodat het isolement afneemt. In Nieuw Sledderlo wordt één nieuw lint toegevoegd op de plek waar nu de gemeenschapsgebouwen staan. Dit lint is gekoppeld aan een echte bosstrook, zodat het principe van het raamwerk doorloopt in Nieuw Sledderlo. Het



Een raamwerk van paden en karresporen, deels gebaseerd op de huidige structuur en verkaveling, zal Oud en Nieuw Sledderlo met elkaar verbinden. De bospaden worden de recreatieve routes van Genk Buiten





is te overwegen een aantal van de huizen aan de zuidzijde van de Bijlkestraat te slopen, zodat het bos één keer echt door Nieuw Sledderlo loopt. Nieuw Sledderlo kan op die manier steeds meer een geheel gaan vormen met Oud Sledderlo en de nieuwe boswoningen.

De nieuwe linten worden niet buiten de bebouwingslijn van de huidige bebouwing gemaakt. Het aantal linten dat op de plankaart staat aangegeven is het maximum. Buiten het meest oostelijke lint blijft het landschap onaangeroerd.

Er worden drie kaveltypes voorgesteld: sociale huurkavels, te bebouwen door Nieuw Dak, sociale koopkavels en (middel)dure koopkavels. Binnen een strookje van 5 tot 10 kavels wordt één type gerealiseerd. Binnen een lint wisselen de drie types elkaar af. Hierdoor zijn je directe buren altijd gelijk, maar ontstaat een goede menging op straat en buurtniveau. We vinden het essentieel dat geen nieuwe enclave van sociale huurwoningen ontstaat, maar dat Genk Buiten voor iedereen is.

HET STADSLANDGOED

De open plek in het bos rond de sportvelden vormt de ideale locatie voor het stadslandgoed: tussen moskee en kerk, tussen Oud en Nieuw Sledderlo, gekoppeld aan een bestaande route naar en door het bos, en het is niet nodig bomen te kappen om deze plek te maken. De opzet is die van een landgoed, waarbij de functies gegroepeerd zijn rond een centraal veld: de groene plaats. Hieraan liggen de school, de sporthal, de kinderboerderij en de manege. Maar ook de moskee maakt deel uit van het stadslandgoed.

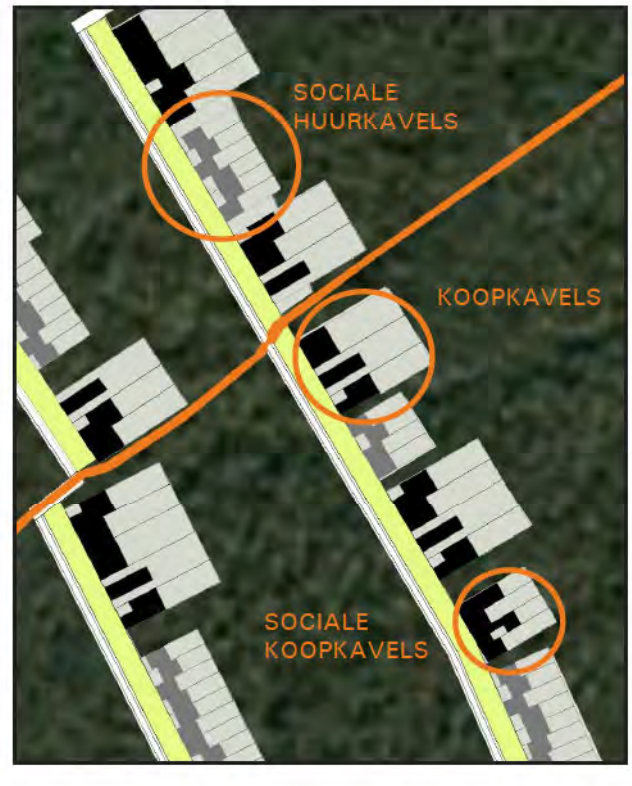
Het stadslandgoed is een plek voor recreatie en educatie. De kinderboerderij of stadsboerderij laat stadskinderen kennis maken met dieren, in de schooltuinen werken kinderen met planten en leren hoe groenten groeien. Bij de moskee kan een groentetuin komen, gekoppeld aan een verkooppunt. Op de basisschool leer je niet alleen zoals op een traditionele school, maar is er speciale aandacht voor natuur en milieu. Dit zorgt ervoor dat de school niet langer een zwarte achterstandsschool is, maar een bijzondere school met perfecte faciliteiten, ook op het gebied van sport. Deze specialisatie kan ervoor zorgen dat de school ook interessant wordt voor leerlingen die niet in Genk Buiten wonen. Over 10 jaar gaan kinderen uit andere buurten juist in Genk Buiten naar school!

HOEVENZAVEL
Luuk Gruwez

Men opent een raam en zegt Ziehier de wereld.
Men bootst het wonen na in tal van talen.
En het dorp wordt een stad en de stad
de wereld, als ging de hele wereld in een straat.
Soms staat men voor een horizon als voor een hek,
maar de straat wordt een dorp en de stad de wereld
die ruikt naar sjasjliek, sjisj kebab en moussaká,
naar al dat elders van te ver en van te velen.
En men verlaat zijn straat, op zoek naar een dorp.
Men droomt van grootse liefdes in betere steden
en men kijkt uit het raam in een huis in een dorp.
En het dorp wordt een stad en de stad de wereld.

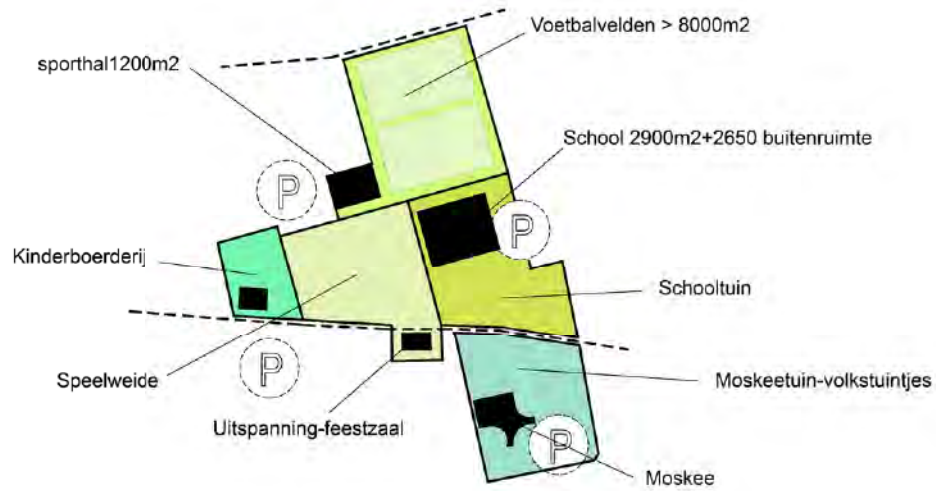
Donderdag 27/01/2005: Gedichtendag in Genk
Organisatie: cc en bibliotheek Genk

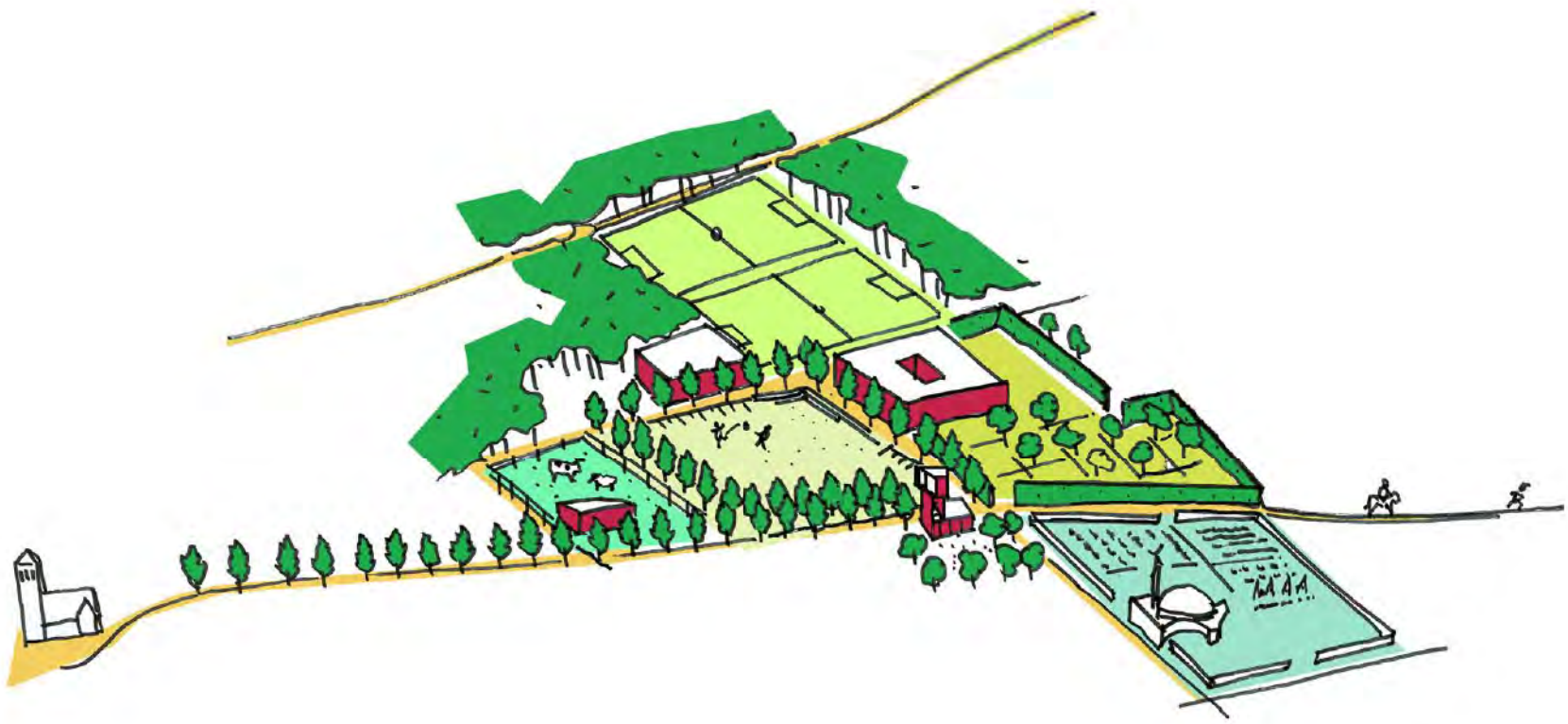
Er worden drie kaveltypes voorgesteld: sociale huurkavels, sociale koopkavels en (middel)dure koopkavels. Binnen een lint zijn ze per rijtje geclusterd.



Een brede school zorgt ervoor dat de school niet alleen voor kinderen is. Te denken valt aan opleidingen voor volwassenen, taalcursussen, een moeder-kind centrum, buurthuis. Een plek waar je elkaar tegen komt en waar je uit je isolement kunt komen, waar leren leuk is en waar langdurig werklozen op gang geholpen worden. De school en de sporthal lenen zich goed voor multifunctioneel gebruik, zodat er ook ‘s avonds leven in het stadslandgoed is. Denk aan avondonderwijs of het gebruik van de sporthal als feestzaal. De gemeenschapsvoorzieningen in Nieuw Sledderlo worden verplaatst naar het stadslandgoed, de gemeenschapsgebouwen worden gesloopt. Hierdoor kan ook in het hart van Nieuw Sledderlo nieuwe bebouwing worden toegevoegd en een meer gemengd woonmilieu ontstaan.

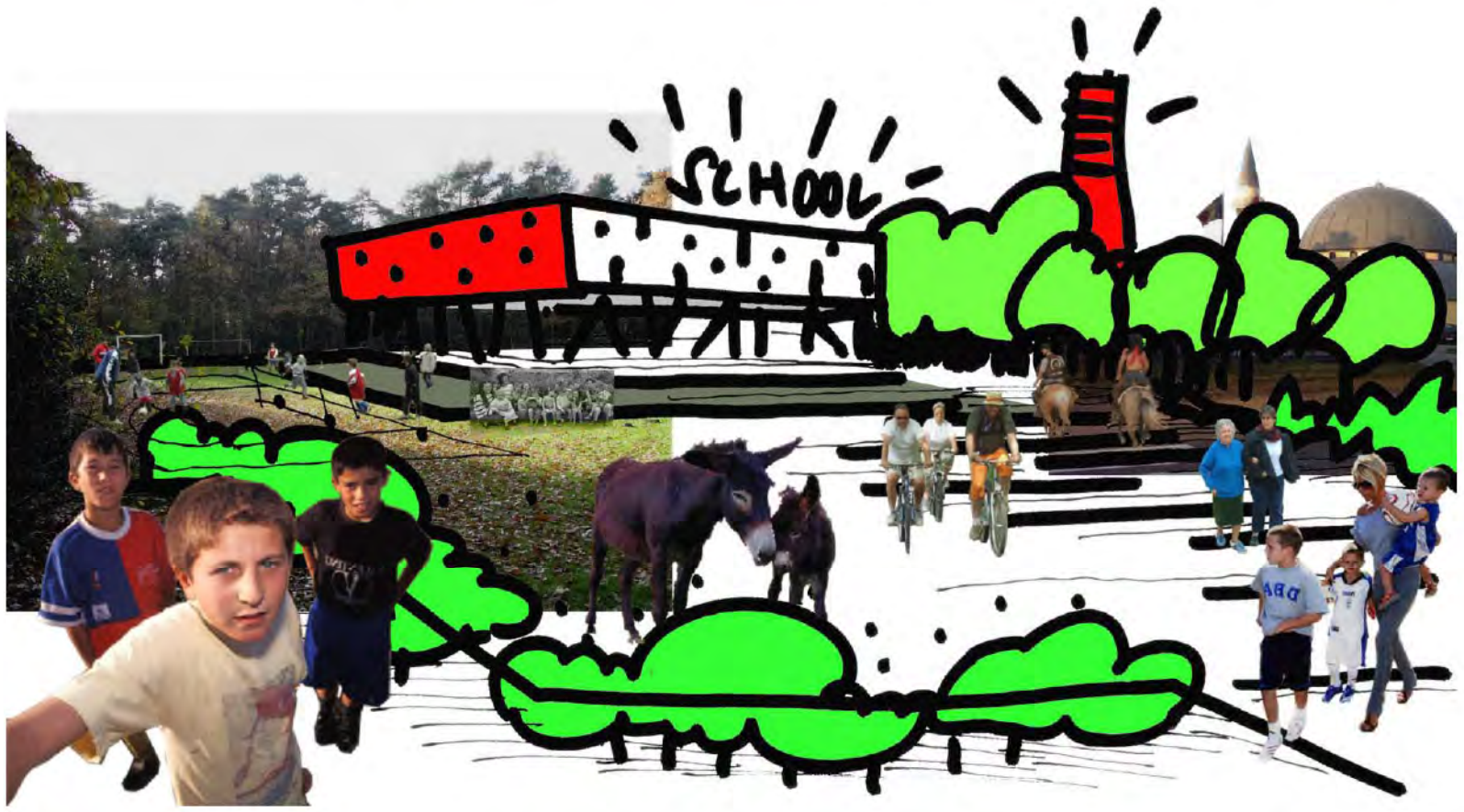
Om het stadslandgoed een eigen herkenningspunt te geven wordt een hoogteaccent toegevoegd. Hierdoor ontstaat een derde landmark naast de minaret van de moskee en de kerktoren. Dit hoogteaccent kan al snel gebouwd worden in de vorm van een uitzichttoren, een eerste teken van het stadslandgoed. Later, als de vernieuwing op gang is gekomen en de woningen rond het stadslandgoed gebouwd zijn kan een woontoren worden toegevoegd voor senioren. Daarmee wordt het stadslandgoed weer wat completer.







Het ontwerp van het stadslandgoed bestaat uit 5 kamers. De kamers zijn ieder op hun eigen wijze vormgegeven, maar staan niet los van elkaar.



Het ontwerp van het stadslandgoed bestaat uit 5 kamers. De kamers zijn ieder op hun eigen wijze vormgegeven, maar staan niet los van elkaar. Centraal ligt de groene plaats, de plek waar alle activiteiten plaatsvinden. De plaats ligt enigszins verdiept, zodat de randen gemaakt kunnen worden als groene treden. Hier omheen staat een bomencarré. De treden markeren de rand maar zorgen ook voor een natuurlijke tribune voor de activiteiten. Dat kan een jaarmarkt zijn, maar ook een informeel potje voetbal of een picknick. Het is als het centrale veld van een stadspark waar een paar keer per jaar een evenement plaats vindt, maar waar de rest van het jaar ieder zijn eigen ding doet. Aan de westzijde van de plaats ligt een kinderboerderij, aan de zuidzijde een drankgelegenheid met terras. Dit is ook de plek voor het hoogteaccent.

De tweede kamer is die van de school. De rand wordt gemarkeerd door een lage haag, die de kinderen binnen houdt maar geen barrière vormt. Binnen deze kamer liggen de schooltuinen en de speelplaats voor kleine kinderen, maar de school maakt ook gebruik van de plaats. De derde kamer wordt gevormd door de sportvelden, waarbij het bos de natuurlijke rand vormt. De sporthal hoort hierbij, deze bevat ook de kantine en kleedkamers voor de sporters die gebruik maken van de velden. De vierde kamer is de moskee. Aan de noordzijde van de moskee kan een tuin worden toegevoegd. Dit kan een tuin voor rust en gebed zijn, maar ook een groentetuin met verkoop. De rand van deze kamer wordt gevormd door een lage muur.

De Trichterweg, die vanaf de Sledderlose Weg achter de kerk omhoog loopt, vormt de oprijlaan voor het stadslandgoed. De weg wordt van een mooie bomenlaan voorzien. Alle functies zijn op twee manieren bereikbaar: van binnenuit voor voetgangers en fietsers, en van buitenaf voor auto's. Aan iedere functie is een eigen parking gekoppeld, variërend van een stopplek bij de school tot een flinke parkeerplaats bij de sporthal.

DE SLEDDERLOSE WEG VOOR ONDERNEMERS

De Sledderlose Weg blijft de belangrijkste directe verbinding met het centrum van Genk. Hier rijdt de bus en is de buurtwinkel, hier takt de oprijlaan naar het Stadslandgoed op aan. De bewoners aan de Sledderlose weg hebben echter flink te lijden onder de industrie, met name aan de westzijde van de weg. We achten het op dit moment niet verstandig op deze plek nieuwe woningbouw toe te voegen (verkaveling Vogelsberg). Er zou zelfs gedacht moeten worden aan een uitdoofbeleid voor wonen tussen de ringbaan en de Sledderlose Weg. Desondanks blijft dit oude lint de enige echte dorpsstraat van Genk Buiten, waar alle bewoners en bezoekers doorheen komen.

Omdat het de straat is waar iedereen doorheen komt is het een aantrekkelijke plek om je eigen bedrijf te beginnen, bijvoorbeeld voor een aannemer, een autoverkoper, een meubelmaker. Bedrijven die lastig in een traditioneel centrum passen omdat ze overlast veroorzaken, maar wel op een plek willen zitten waar aanloop is. De bedrijvigheid van Genk Buiten kan een eigen positie verwerven in Genk en de regio. In het Masterplan willen we de mogelijkheden verkennen om startende ondernemers hier de ruimte te geven. Juist hier waar de werkloosheid groot is, is behoefte aan een plek waar je zonder veel risico's kunt proberen je eigen zaak op te bouwen. Starters bonussen, hergebruik van leegstaande ruimtes zoals de oude school, werken met behoud van uitkering of andere stimulansen om mensen aan het werk te krijgen kunnen hier helpen om de economische kracht van Genk Buiten zichtbaar te maken.



De Sledderlose Weg is door de overlast van de bedrijfsgebieden minder geschikt voor wonen, maar door haar uitstekende bereikbaarheid zeer geschikt voor ondernemers.



KAVELTYPOLOGIE

Hoe zorg je dat het gevoel van wonen in het bos ontstaat en dat de kwaliteit van het bos niet volledig verdwijnt? Met een bosstrook van minimaal 30 meter is het mogelijk de biotoop van het bos te behouden en blijft het een plek waar vogels nestelen en kleine dieren wonen. Deze maat zit altijd minimaal tussen de kavel en het volgende karrenspoor. Aan de voorkant van de woning, tussen karrenspoor en kavel, wordt een landschappelijke zone van 8 meter breed aangelegd. Deze wordt ruig, heideachtig ingericht, naar de natuurlijke biotoop van Genk. De zone moet gezien worden als de voortuin van de woningen. We stellen voor deze zone met strikte voorschriften deel uit te laten maken van de kavel, maar wel collectief te laten onderhouden. In het vervolg willen we graag met de stad Genk van gedachten wisselen over de beste eigendomssituatie.

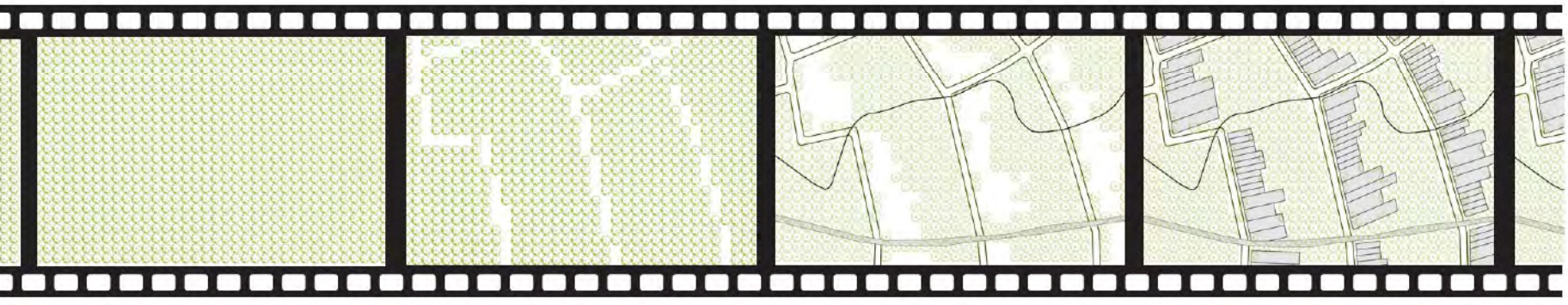
De voorgevel van de woning wordt aan duidelijke regels onderworpen. De gevel moet gesloten zijn en wordt gemaakt van natuurlijk, ruw materiaal. Aan de achterzijde is de vrijheid volledig, hier gelden geen regels voor de vormgeving van huis en tuin. De overgang van kavel naar bos wordt wel weer op één manier gemaakt. Aan de achterkant van de kavel komt een kleine aarden wal van ongeveer 1 meter hoog met daarachter een greppel. Deze greppel zorgt voor de afvoer van regenwater. De wal wordt beplant, zodat de achterkant op termijn dicht wordt. De wal en de greppel vormen een natuurlijke drempel tussen privé en openbaar.

De gesloten gevel is in eerste instantie ontwikkeld als buffer tegen de geluidsoverlast en ongezonde lucht van de industrie, maar daarnaast zorgt de gevel voor veel privacy en voor een rustig straatbeeld dat opgaat in het bos. De chaos die op een aantal percelen in Nieuw Sledderlo zichtbaar is gaat in deze typologie schuil achter de woning. De neutrale voorgevel zorgt er bovendien voor dat de verschillende kaveltypes niet direct herkenbaar zijn.

De sociale huurwoningen worden in geschakelde vorm gerealiseerd. Deze woningen worden ontworpen en gebouwd door Nieuw Dak. Het ontwerp wordt gemaakt voor een cluster van 6 tot 10 woningen. Door de woningen te laten verspringen voor of achter op de kavel ontstaat geen traditioneel rijtje. Per cluster wordt het parkeren op de kavel georganiseerd, bijvoorbeeld door zes parkeerplaatsen bij elkaar te realiseren tussen twee woningen. Per woning is de kavel ongeveer 6 meter breed en 24 meter diep. De woningen hebben twee bouwlagen en zullen qua grootte variëren volgens de oppervlaktenormen van sociale woningen.

De sociale en vrije kavels worden als kavel aangeboden met een set van regels.
De regels zijn gericht op het gedeelte aan de straat: percentage gesloten, materiaalgebruik, bouwhoogte, inrichting van de voortuin. De achterkant is vrij en de overgang naar het bos wordt collectief aangelegd tijdens de aanleg van de kavels. Er wordt een parkeerplaats in de woning gerealiseerd. Op kavels breder dan 7 meter kan een vrijstaande woning gerealiseerd worden. Om te laten zien wat de charme van deze kavels is stellen we voor een aantal Vlaamse architecten te vragen een voorbeeldhuis te ontwerpen en te bouwen. Daarmee kun je tastbaar maken dat de regels geen belemmering zijn, maar juist een manier om optimaal vrij te zijn op je eigen kavel.

Genk Buiten is wonen in het bos! Het stedenbouwkundig concept is gebaseerd op de kwaliteit van het bestaande bos. Alle woningen zullen in het bos staan, en toch met een flinke dichtheid.

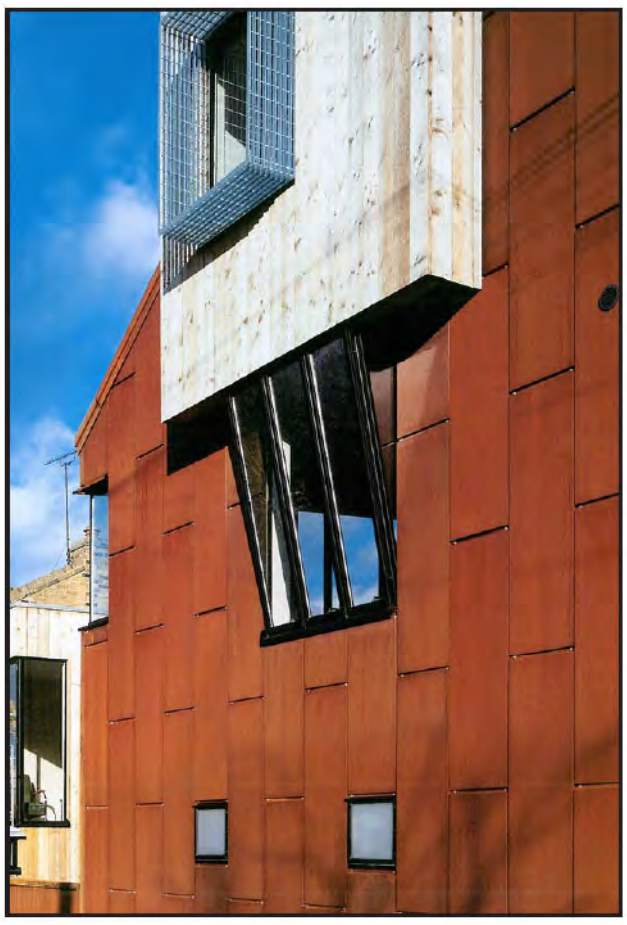




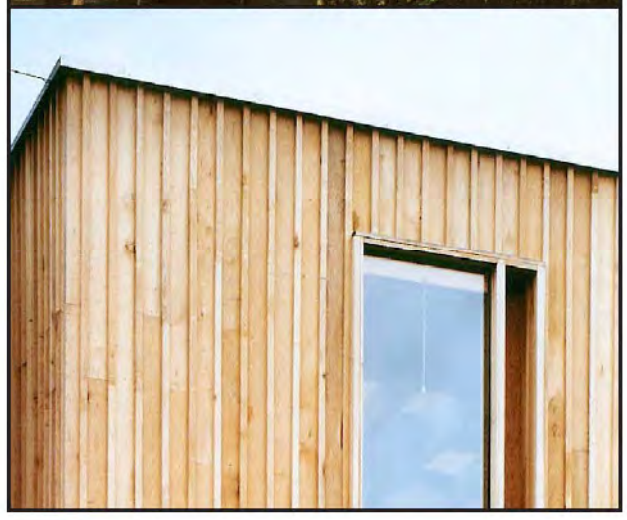
De bebouwingszijde die naar de industrie gericht is is gesloten van karakter. De achterzijde van de bebouwing is gericht op de tuin en het bos, en is vrij.

Achterzijde van de bebouwing, met vrije uitstraling en een open blik op het bos.

Voorzijde van de bebouwing, met een 'gesloten' en beschermend karakter.



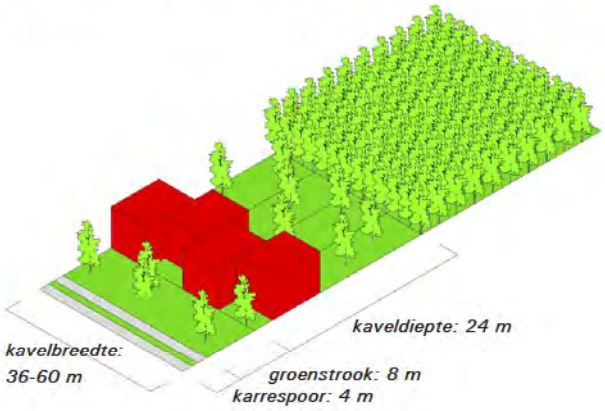


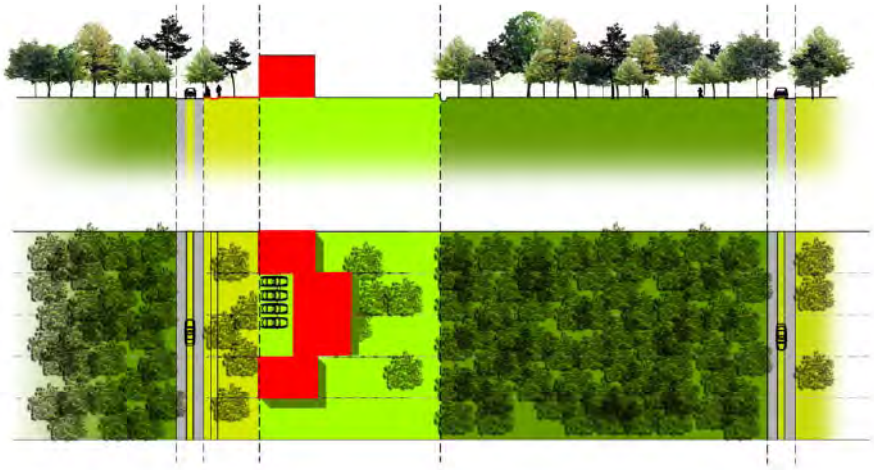


Passende materialen voor de bebouwing zijn bijvoorbeeld Corten staal en ruw hout.

Sociale woningbouw kavels

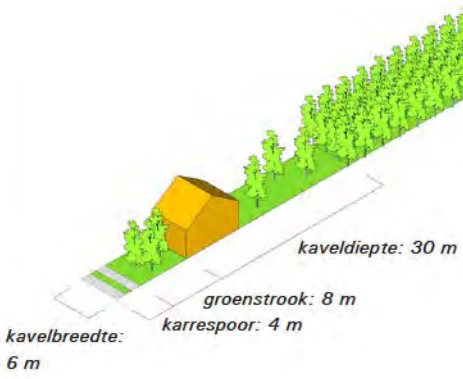
Kavels waar Nieuw dak sociale woningbouw kan realiseren. Dit zijn kleine clusters met geschakelde woningen of rijtjes van 6-10 woningen. De kavels zijn 24 meter diep en varieren tussen de 36 en 60 meter in breedte. Het parkeren wordt collectief opgelost tussen de rijtjes in de vorm van 'parkeerkoffertjes' of in parkeerhofjes voor de woningen.

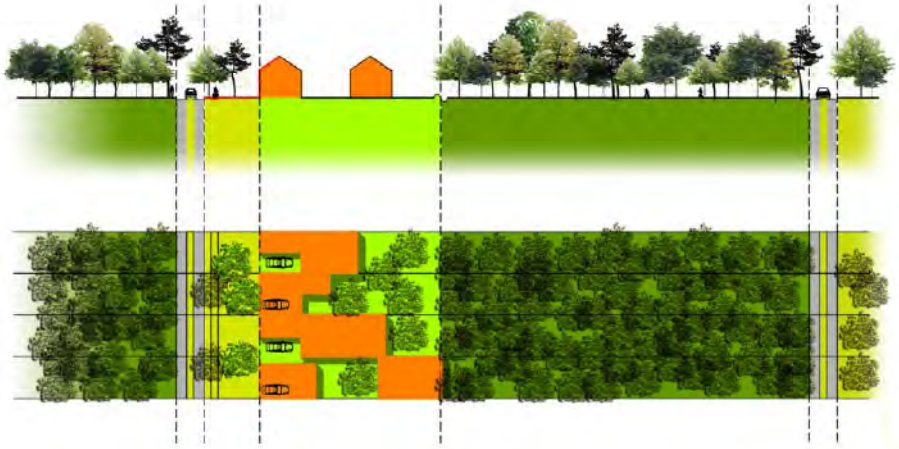




Sociale koopkavels

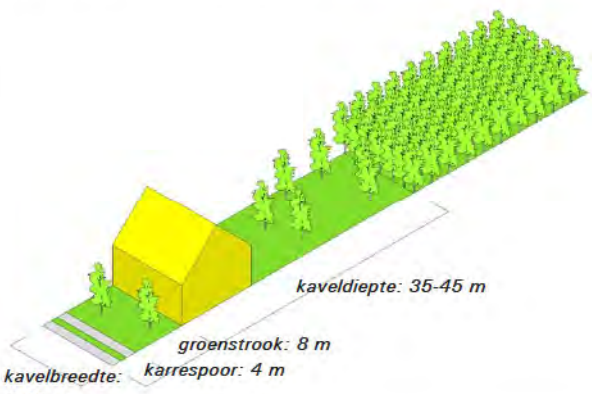
De kleinere kavels voor starters op de woningmarkt zijn rond de 6 meter breed bij een diepte van 30 meter. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost of in de vorm van collectieve parkeer voorzieningen tussen de rijtjes (parkeerkoffertjes). De woningen worden tegen de aangrenzende woningen aan gebouwd.

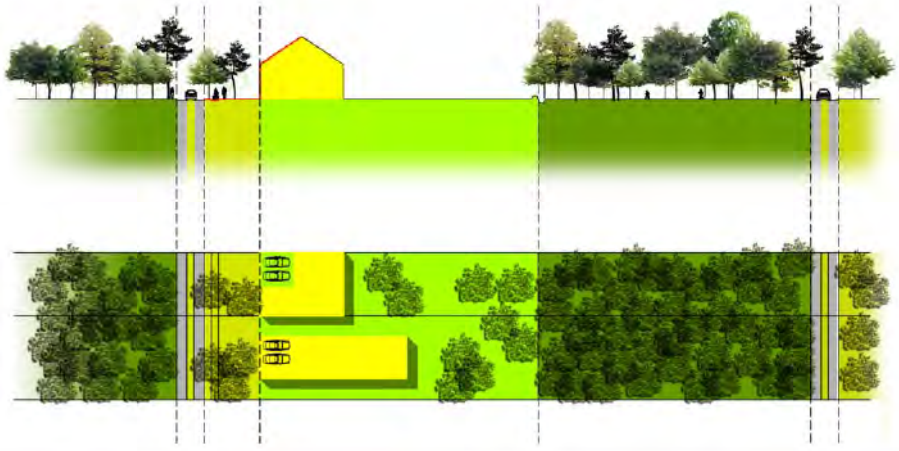


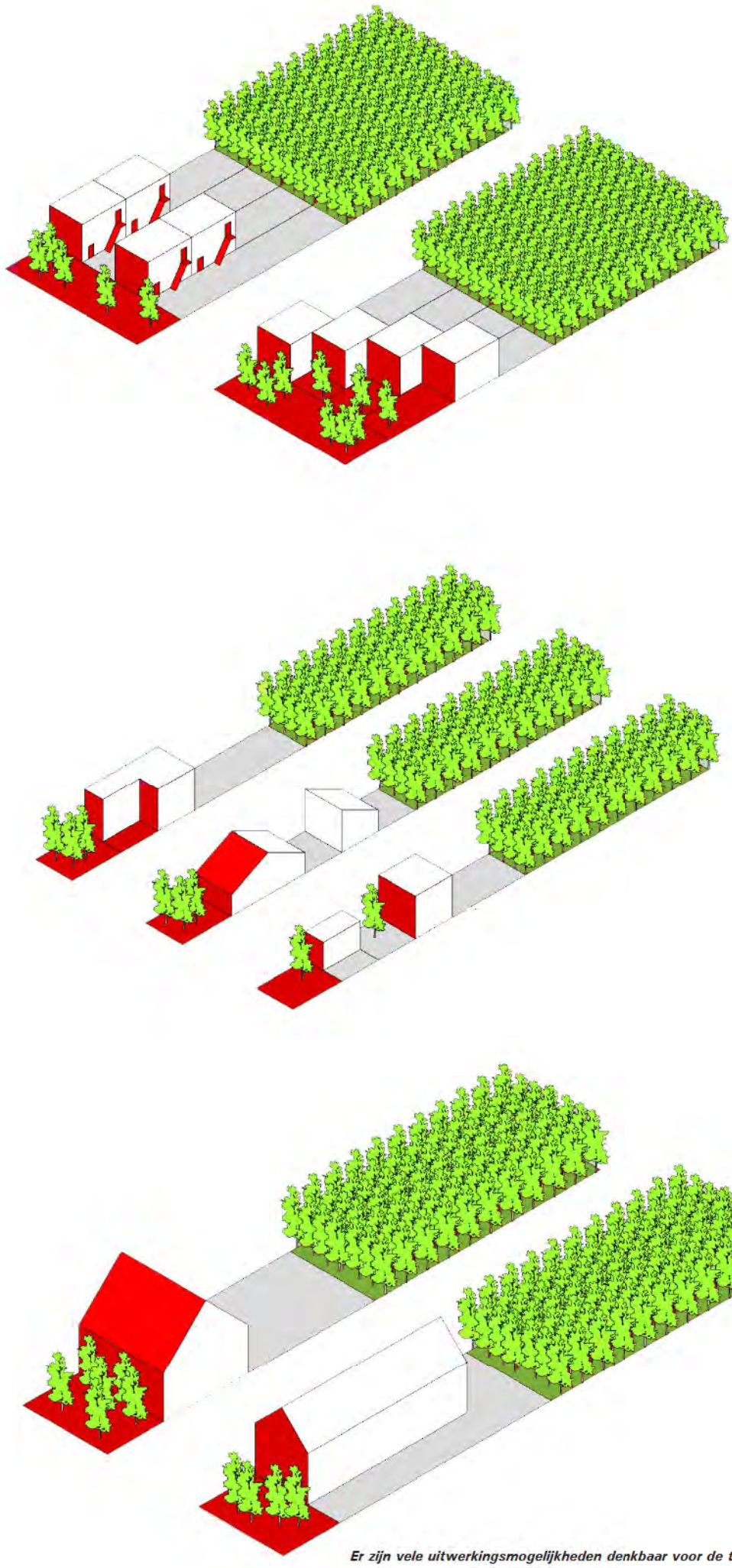


Koopkavels

Vrije kavels zijn maximaal 45 meter diep bij een breedte van 7 tot 12 meter. Het parkeren wordt op de kavel gerealiseerd, naast de woning en/of inpandig. Woningen worden tegen de naastgelegen woning aangebouwd of staan los van de buren.







Er zijn vele uitwerkingsmogelijkheden denkbaar voor de typologieen.

GENK
Bart Demyttenaere

Gelaagde stad
uit gehuchten ontsproten
te snel opgeschoten
op het graf van je schat
die ondergronds zat

Ontmaagde stad
door zwetende krachten
gepakt in je schachten
uit de bodem geduwd
en naar boven gestuwd

Belaagde stad
door wegen ontsloten
kunstmatig volgegoten
met macadam en beton
in een bronsgroen cordon

Behaagde stad
die heide doet bloeien
en koppig blijft groeien
zoals een feniks uit de as
van haar verleden genas

Gelaagde stad
van kleurenaccenten:
centraal grijs en groen
in een blauw-wit blazoen
van KRC
met alle schakeringen
van de wooncité.

Gedicht verschenen n.a.v. speciale bijlage Knack, augustus 2006 - Organisatie: Knack i.s.m. dienst cultuur Genk

PROGRAMMA EN FASERING

Een evenwichtige verdeling van het programma is belangrijk: Genk Buiten moet geen buurt zijn voor kansarmen, maar voor iedereen. Een vast punt is dat de appartementen moeten worden vervangen, en liefst redelijk snel. Hiermee wordt de dichtheid in Nieuw Sledderlo vrijwel gehalveerd en met deze verdichting gaat de druk van de ketel. Er worden 257 appartementen gesloopt en minimaal hetzelfde aantal moet worden teruggebouwd. De locatie biedt de mogelijkheid om met onze randvoorwaarden circa 770 woningen te realiseren. Het aantal sociale huurwoningen bedraagt dan ongeveer 35% van het totaal. Dat vinden we een goede, evenwichtige verdeling.

programma

260 sociale huurwoningen	
(ter vervanging van 257 appartementen)	*144 m2 per kavel*
100 sociale koopkavels	*180 m2 per kavel*
410 koop kavels	*280- 570 m2 per kavel*
totaal 770 kavels	

Kavelmaten variëren van 6x24 meter, dat wil zeggen een kavel van 144 m2, tot 12x48 meter, een kavel van 570 m2. De kavels zijn daarmee relatief klein, maar door de bosstroken is de ruimtebeleving groot. De gemiddelde dichtheid bedraagt 12 woningen per hectare. Dat betekent een redelijk gemiddelde dichtheid, maar met behoud van een grote hoeveelheid bos.

Het stadslandgoed biedt in ieder geval plaats aan het gewenste programma voor de school, de sporthal en de sportvelden. Daarnaast denken we aan een kinderboerderij van ongeveer 3000 m2 en een café/restaurant van circa 1000 m2. Deze ruimte biedt plek voor kleinere feesten. De feestzaal zou wellicht in combinatie met de sporthal kunnen worden gemaakt, maar kan desgewenst ook als losstaand element worden toegevoegd aan het stadslandschap. Het complete programma wordt bepaald in de Masterplan fase.

Het is belangrijk dat niet alle sociale huurwoningen bij elkaar worden gebouwd. We willen niet dat er weer een sociale enclave ontstaat. Er moet daarom op meerdere plekken tegelijk worden ontwikkeld. De voorinvesteringen in de openbare ruimte zijn beperkt door de aanleg van de karrensporen. Ook de keuze voor het slopen van de galerijappartementen maakt het voorzien van tijdelijke behuizing overbodig. Wij denken dat het mogelijk is alle linten tegelijk te ontwikkelen. De sociale huurwoningen zullen eerder klaar zijn dan de vrije kavels, zodat er een geleidelijke verdichting in het bos ontstaat. Desgewenst kan het gebied in fasen ontwikkeld worden: de linten die het dichtst bij de Sledderlose Weg liggen worden dan als eerste ontwikkeld, gekoppeld aan de sloop van bijvoorbeeld de helft van de appartementen. Daarmee blijft de voorinvestering beperkt. De andere helft van de appartementen blijft dan wel langer staan.



DUURZAAMHEID

Het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Genk spreekt van een centraal stedelijk deel en een gordel van groengebieden daar omheen. Genk Buiten moet worden gezien als onderdeel van deze Gordel. Een duurzaam park met woningen en recreatie. Het is essentieel voor het plan dat het bos dat tussen de woningen kan blijven functioneren als natuurlijke biotoop. In de Masterplan fase zal hier nader onderzoek naar worden gedaan, zodat het plan aansluit bij de plaatselijke natuurlijke condities.

Het watersysteem dat ontstaat door de aanleg van greppels op de achtergrens van de kavels sluit goed aan bij het natuurlijk systeem van het bos. Regenwater van de daken wordt via de greppels verdeeld en afgevoerd naar retentievijvers in het bos. Schoon water hoeft de zuivering niet te belasten. Het is van belang dat dit water dan ook echt schoon is. In de woningen moeten milieuvriendelijke materialen worden gebruikt, zodat geen vervuiling van het oppervlaktewater plaatsvindt.

Tenslotte is de woningdichtheid van 12 woningen per hectare niet veel lager dan de 15 woningen per hectare die Genk nastreeft voort nieuwbouw. Door de kleine kavels wordt veel ruimte bespaard, terwijl de ruimtebeleving juist optimaal is. Het bos heeft een dubbelfunctie: voor de bewoners voelt het als deel van hun domein, voor de bezoeker is het een volwaardig bosgebied.

Genk Buiten: wonen en recreeren in een duurzaam park.





Het watersysteem dat ontstaat door de aanleg van greppels op de achtergrens van de kavels sluit goed aan bij het natuurlijk systeem van het bos. Referentie: Egelshoek, Heiloo, NL