

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

MODULE NIEUW-SLEDDERLO

Oorspronkelijke naam document

Projectdefinitie Nieuw Sledderlo, rapport masterplan
nieuw Sledderlo in het kade van het masterplan Lo2020

Project

Lo2020 Genk

MASTERPLAN NIEUW SLEDDERLO PROJECTDEFINITIE



MASTERPLAN LO2020

PROJECTDEFINITIE NIEUW SLEDDERLO

RAPPORT MASTERPLAN NIEUW SLEDDERLO IN HET KADER VAN
MASTERPLAN LO2020

DATUM: 10-07-2009

OPDRACHTGEVER

STAD GENK

Stadsplein 1, 3600 Genk
T 089654571
E www.genk.be

NIEUW DAK CVBA

Grotestraat 65, 3600 Genk
T 089629020
E info@nieuwdak.be

MASTERPLAN EN REDACTIE PROJECTDEFINITIE

BUREAU
URBANISMIE



bureau voor
architectuur & planning

B U R E A U B A S S M E T S

Blijde Inkomststraat 24, 3000 Leuven
T 016898550
E www.buur.be

Groenstraat 106/0201, 3001 Heverlee
T 016 40 45 70
E bureau@ba-p.be

Vlaamse Steenweg 198, 1000 Brussel
T 022197521
E www.bassmets.be

1 SITUERING

1.1	BESTAANDE TOESTAND	10
1.1.1	GENK	
1.1.2	GROOT-SLEDDERLO	
1.1.3	NIEUW-SLEDDERLO	
1.2	MASTERPLAN LO2020	14
1.3	JURIDISCHE TOESTAND	16
1.3.1	GEWESTPLAN	
1.3.2	GRS	

2 ANALYSE

2.1	RELIËF	20
2.2	HISTORIEK	20
2.3	GROENSTRUCTUUR	22
2.4	MILIEUPROBLEMATIEK	22
2.5	OPBOUW EN TYPOLOGIE	24
2.6	BESTAANDE TOESTAND EN BELEVING VAN DE WIJK	26
2.7	EIGENDOMSSTRUCTUUR	30
2.8	RUIMTEBOEKHOUDING	30

3 UITGANGSPUNTEN MASTERPLAN

3.1	DOORBREKEN ISOLEMENT EN IMAGO NIEUW SLEDDERLO	34
3.2	SOCIALE KWALITEIT VAN DE RUIMTE	34
3.3	SYNERGIE TUSSEN BEBOUWING EN PUBLIEKE RUIMTE	34
3.4	INTRODUCEREN LEESBAARHEID EN IDENTITEIT	36
3.5	(GEBRUIKS)KWALITEIT LANDSCHAPPELIJKE OMGEVING	36

4 OPDELING IN STRATEGISCHE ZONES

4.1	ZONE 1: OPWAARDEREN RAND EN CREËREN KOP	40
------------	--	-----------

4.2	ZONE 2: VERNIEUWEN RAND NAAR GROENGEBIED EN BUFFER	40
4.3	ZONE 3: AFBOUWEN WIJK NAAR GROENGEBIED EN NIEUWE WOONLOB	40
4.4	ZONE 4: AANVULLEN EN VERSTERKEN WOONWEEFSEL	42
4.5	ZONE 5: UITBOUWEN CENTRAAL GROEN HART VOOR WIJK	42

5 GEDIFFERENTIËERDE PUBLIEKE RUIMTE

5.1	ALGEMENE STRUCTUUR VAN DE WIJK	46
5.1.1	WIJKLUS ALS DRAGER	
5.1.2	HIËRARCHIE HOOFDSTRAAT-ERFSTRAAT	
5.1.3	WIJKPLEINEN EN PARKEERVAKKEN ALS INFORMELE ONTMOETINGSRUIMTEN	
5.1.4	CENTRAAL PARK(BOS) ALS GROEN HART VAN DE WIJK	
5.1.5	IN SPELEN OP OMGEVEND PARKGEBIED EN BUFFER	
5.1.6	VERSTERKEN OW-DOORWAADBAARHEID EN PROFILERING GROENE BINNENGEBIEDEN	
5.2	INTEGRATIE PARKEERVERHAAL	48
5.2.1	BEHOEFTE PARKEERPLAATSEN	
5.2.2	HOOFDPRINCIPES	
5.2.3	VERSCIJNINGSVORM	
5.2.4	RUIMTELIJKE PRINCIPES	
5.2.5	OVERZICHT PER TYPOLOGIE	
5.3	INPLANTINGSPLAN	50
5.4	UITWERKING HOOFD- EN ERFSTRAAT; ONTMOETINGSPLEIN EN/OF PARKEERVAK; GROENE BINNENGEBIEDEN	52
5.4.1	HOOFD- EN ERFSTRAAT	
5.4.2	ONTMOETINGSPLEIN EN/OF PARKEERVAK	
5.4.3	GROENE BINNENGEBIEDEN	
5.5	UITWERKING CENTRAAL PARK(BOS); OMGEVEND BOSGEBIED; BUFFER	58
5.5.1	ALGEMENE PRINCIPES GROENSTRUCTUUR	
5.5.2	CENTRAAL PARK NIEUW SLEDDERLO	
5.5.3	OMGEVEND BOSGEBIED	
5.5.4	BUFFER	

6 (VERVANGENDE) NIEUWBOUW

6.1	OPZET	68
6.1.1	BESTAANDE TOESTAND	
6.1.2	RENOVATIE OF NIEUWBOUW	
6.2	RUIMTELIJKE PRINCIPES	70
6.2.1	RELIËF	
6.2.2	LANDSCHAP	
6.2.3	STEMPELS IN HET LANDSCHAP	
6.2.4	PLEKKEN	
6.2.5	TPOLOGIE	
6.2.6	CONFIGURATIE	
6.2.7	REFERENTIES	
6.3	INPLANTINGSPLAN EN ZICHTEN	78

7 FASERING

7.1	UITGANGSPUNTEN	86
7.1.1	FASERING KAN INTEGRAAL GEBEUREN BINNEN NIEUW SLEDDERLO	
7.1.2	FASERING CREEËRT MOGELIJKHEDEN VOOR AANTREKKEN NIEUWE BEWONERS EN SPREIDING SOCIALE WONINGEN OVER GEHELE PERIODE	
7.1.3	AANGEGEVEN FASES OVERLAPPEN ELKAAR	
7.1.4	FASERING PUBLIEKE RUIMTE	
7.2	FASERING EN TIMING	88
7.2.1	FASE 0: RENOVATIE APPARTEMENTS-GEBOUWEN (2009-2010)	
7.2.2	FASE 1: NIEUWBOUW OP VRIJ TERREIN EN AFBRAAK/NIEUWBOUW APPARTEMENTS-GEBOUW STEENBERGSTRAT 1 (2010-2013)	
7.2.3	FASE 2: AFBRAAK/NIEUWBOUW APPARTEMENTS-GEBOUWEN BOSHOEKSTRAT (2011-2016)	
7.2.4	FASE 3: AFBRAAK/NIEUWBOUW APPARTEMENTS-GEBOUWEN MUGGENBERG (2012-2018)	
7.2.5	FASE 4: AFBRAAK/NIEUWBOUW APPARTEMENTS-GEBOUWEN MUGGENBERG 43 EN STEENBERGSTRAT 4 (2016-2018)	
7.2.6	OVERZICHT AANTAL WOONEENHEDEN PER FASE	





1 SITUERING

1 SITUERING

1.1 BESTAANDE TOESTAND

1.1.1 GENK

Groot-Sledderlo is een wijk die zich op ongeveer 4 km ten zuiden van de stad Genk bevindt. Nieuw-Sledderlo vormt, samen met Oud-Sledderlo en Terboekt één van de 3 kernen waaruit Groot-Sledderlo is opgebouwd. Elk van deze kernen is vanuit een eigen ontstaanslogica geëvolueerd.

De relatie tussen Genk centrum en Groot-Sledderlo wordt gekenmerkt door enkele opmerkelijke pijnpunten. Hoewel Groot-Sledderlo erg afhankelijk is van het centrum van de stad Genk voor bv. dagelijkse inkopen, bank, postkantoor, scholen, enz., is de verbinding tussen Groot-Sledderlo en Genk centrum niet optimaal. Er bestaan geen veilige en aangename fietsverbindingen en er is slechts een beperkt aanbod aan openbaar vervoer, waardoor de inwoners van Groot-Sledderlo sterk aangewezen zijn op hun wagen.

Door de aanleg van het Albertkanaal en de Oosterring werden de hoofdontsluitingswegen naar Groot-Sledderlo doorgesneden en kwam de wijk geïsoleerd te liggen. Hierdoor verminderde het doorgaand verkeer, en bijgevolg ook een belangrijk draagvlak voor handelsactiviteiten. Daarnaast is het industrieterrein Genk Zuid in volle expansie. Dit brengt enerzijds werkgelegenheid met zich mee, maar zorgt zowel ruimtelijk als wat betreft milieu-impact voor een bijzonder zware druk op Groot-Sledderlo.

1.1.2 GROOT-SLEDDERLO

Het geheel Groot-Sledderlo is samengesteld uit erg diverse elementen. Oud-Sledderlo en Terboekt waren oorspronkelijk landbouwgehuchten die zich integreerden in het traditionele patroon van verstedelijkte linten. Deze groeiden echter in de laatste 50 jaar sterk naar elkaar toe als gevolg van de ontwikkeling van enkele nieuwe verkavelingen. Nieuw-Sledderlo daarentegen is een planmatig ontwikkelde sociale woonwijk (deel van een onvoltooide satellietstad) uit de jaren '70 die een hogere densiteit heeft in vergelijking met de omgeving.

Groot-Sledderlo bestaat bijgevolg uit een combinatie van verschillende stedelijke fragmenten (lintbebouwing, verkavelingen, geplande woonwijk) waar vandaag elke samenhang ontbreekt. Deze fragmentatie zet zich tevens in het weggennet voort. Naast slechts enkele structurerende straten wordt de wijk ontsloten door talrijke doodlopende straten die worden aangevuld door op zich besloten verkavelingen.

Wat de voorzieningen betreft, zijn de inwoners in de eerste plaats aangewezen op de kern van Oud-

Sledderlo, waar zich een zeer beperkte concentratie aan handel bevindt. Gezien de lage densiteit en de beperkte koopkracht van de inwoners van Groot-Sledderlo bestaat er slechts weinig draagvlak voor deze voorzieningen. Hierdoor blijven de inwoners sterk aangewezen op het centrum van de Stad Genk.

Groot-Sledderlo wordt tevens gekenmerkt door een grote hoeveelheid bossen. Het merendeel van deze bossen werd gedurende de jaren '50 aangeplant met dennen voor een snelle houtproductie in functie van de mijnbouw. Dit soort bossen is echter moeilijk toegankelijk omwille van de dense aanplantingen. Daarnaast bevindt zich in het oosten, op de grens met Zutendaal, de Caetsbeekvallei. Deze vallei bestaat uit natte graslanden met daartussen rijen loofbomen, en beschikt over een grote biodiversiteit. Het is echter ongekend gebied voor vele inwoners in en rond Groot-Sledderlo.

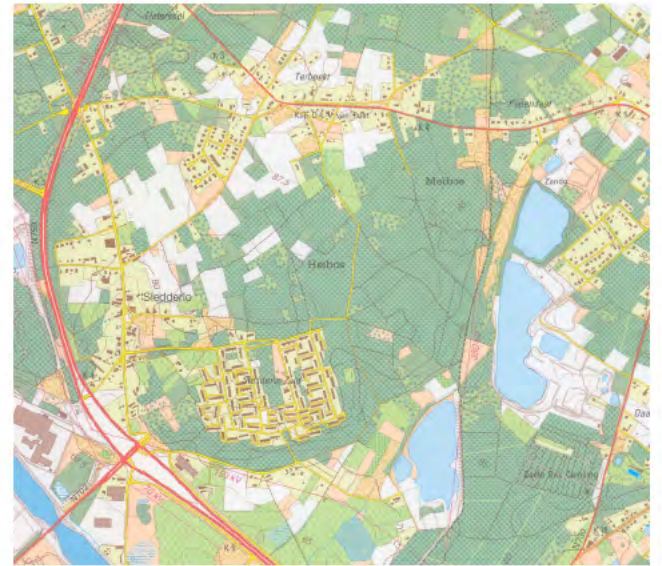
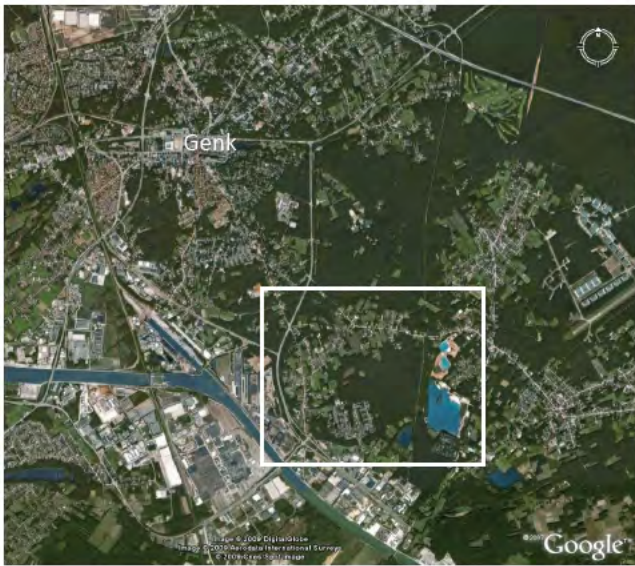
Achter deze Caetsbeekvallei bevinden zich nog enkele waterplassen die het resultaat zijn van een voormalige grindontginning en die op dit ogenblik een beperkte recreatieve waarde kennen.

1.1.3 NIEUW-SLEDDERLO

Nieuw-Sledderlo situeert zich helemaal op het uiteinde van het stedelijk weefsel van Groot-Sledderlo. De wijk heeft geen enkele passage van doorgaand verkeer (zowel gemotoriseerd als zacht verkeer). Enkel voor de inwoners zelf is Nieuw-Sledderlo een bestemming, hun woonbestemming.

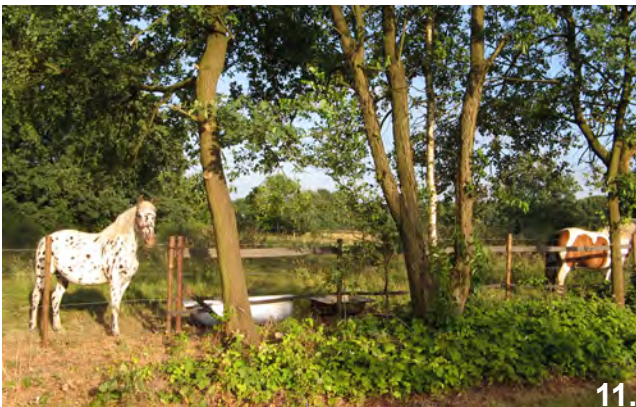
Daarnaast kent de wijk ook een sterke isolatie op landschappelijk vlak, aangezien de wijk langs alle zijden omgeven wordt door dense bossen. Deze elementen ondermijnen het publiek karakter van de wijk.

Deze kenmerken van Nieuw-Sledderlo worden nog versterkt door een erg hoge concentratie aan sociale woningen en een bijzonder hoog aantal inwoners van Turkse herkomst, waardoor de wijk met een hardnekkig stigma te kampen heeft.



1 SITUERING





1.2 MASTERPLAN LO2020

Het masterplan voor Nieuw-Sledderlo kadert zich binnen het Masterplan LO2020 voor de hele wijk Groot-Sledderlo. De opzet van het Masterplan LO 2020 is ontstaan vanuit de wil van de stad Genk om de potenties van het onvoltooide stadsdeel aan te boren en om een kader te bieden waarin Oud en Nieuw-Sledderlo kunnen uitgroeien tot een nieuw geheel, Groot-Sledderlo. Een nieuwe woonontwikkeling biedt de kans voor een substantiële bevolkingstoename die kan leiden tot een betere sociale mix, wat het samenleven in Groot-Sledderlo zal bevorderen, en tot een sterkere band tussen Oud en Nieuw-Sledderlo¹.

Het masterplan schuift een radicaal nieuw concept naar voor, waarbij een sterke verweving tussen landschappelijke en stedelijke ontwikkeling voorop staat.

Het bestaande wegennet wordt uitgebreid en met elkaar verbonden zodat Groot-Sledderlo als een aaneengesloten geheel ervaren wordt. Nieuwe infrastructuur (parkweg, wijkbus, woonstraten, bospaden, fietsroutes) krijgen een sterke identiteit en vervullen elk een specifieke rol binnen de wijk. De nieuwe structuur zorgt ervoor dat Groot-Sledderlo ingeschreven wordt in de bovenlokale netwerken van Genk en omgeving, dit zowel wat betreft het autoverkeer als qua verbindingen voor zacht verkeer.

Langs de wijkbus, die de verbinding verzorgt tussen de verschillende (bestaande en toekomstige) wijken voor gemotoriseerd verkeer (inclusief openbaar vervoer), worden nieuwe publieke functies voorzien, aansluitend op de kerk, de moskee en lokalen voor jongerenwerking die vandaag al bestaan.

De parkweg creëert een nieuwe verbinding voor zacht verkeer en is gelegen aan de bovenzijde van de steilrand van het Kempisch Plateau. Hierdoor wordt de grens tussen het plateau en de vallei van de Caetsbeek duidelijk gemarkeerd.

Binnen de wijkbus wordt het bestaande Hei – en Meibos voorzien van enkele noord-zuid gerichte bospaden, die een directe verbinding voor zacht verkeer leggen tussen de woonwijken onderling. Deze bospaden worden gecreëerd door op strategische plekken in het dense bos selectief te kappen, waardoor er openingen in het bos ontstaan. De bospaden worden voorzien van een minimale wegnis en van verlichting, die sociale veiligheid verleent aan de verbindingen in het groen. Door deze ingrepen zal dit bos, in het masterplan het centrale parkbos genoemd, veel toegankelijker worden en zich ontwikkelen tot een centrale ontmoetingsplek voor Groot-Sledderlo.

Om Nieuw-Sledderlo uit haar isolement te halen wordt de wijk ingeschreven in een grootschaliger stedelijk netwerk. Er worden nieuwe woonkernen voorzien, die zich (op dezelfde manier als Nieuw-Sledderlo) inpassen tussen de nieuwe wijkbus en de nieuwe parkweg. Elk woonveld heeft voldoende kritische massa om een diversiteit aan woontypologieën te integreren (appartementen, grondgebonden woningen, sociale woningen, seniorenflats, ...). Op die manier worden in de toekomst verschillende doelgroepen aangetrokken.

Het groene karakter en de unieke ligging tussen de wijkbus en de parkweg en langs de Caetsbeekvallei vormen het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonzones. De woonvelden worden ingeplant op grote afstand van de industriezone Genk Zuid.

Tussen de woonvelden onderling worden kwalitatieve groene parkzones voorzien. Ook binnen de woonzones zal de groene context een belangrijk uitgangspunt vormen: perspectieven naar het landschap, groene doorsteken, afwerking van de randen van de woonkernen, inspelen op de steilrand langs de Caetsbeekvallei,...

Door de nieuwe ontwikkelingen binnen Groot-Sledderlo zal zowel de kritische massa (verhoging van het aantal inwoners) als de koopkracht (betere sociale mix) vergroten. Dit biedt potentiële voor het lokale handelsapparaat en de kernversterking van Oud-Sledderlo (bankkantoor, postkantoor, tandarts, ...). De aansluiting van de bospaden met de wijkbus vormen nieuwe strategische locaties voor zowel publieke functies (school, sporthal, ...) als recreatieve functies (fietsverhuur, lokalen voor jeugdbeweging, ...).

Naast de kernversterking van Oud-Sledderlo en Terboekt, wordt binnen het Masterplan LO2020 ook een transformatie van de wijk Nieuw-Sledderlo voorzien. Er wordt ingezet op de hiërarchisering van de wegen om het monotone karakter van de wijk te doorbreken, op de integratie van kwalitatieve publieke ruimten, op het verbeteren van de kwaliteit van de centraal gelegen groene ruimte en ook de randen van de wijk, waar de kwaliteit van de appartementen zowel ruimtelijk als bouwfysisch problematisch is, worden structureel aangepakt (zie verder).

¹ Projectdefinitie voor de opmaak van een masterplan voor Groot-Sledderlo; OSA-KULeuven; 2007.



1.3 JURIDISCHE TOESTAND

1.3.1 GEWESTPLAN

De bestaande kernen van Oud-Sledderlo, Nieuw-Sledderlo en Terboek hebben binnen het gewestplan het statuut van woongebied.

Tussen deze woongebieden bevindt zich een grote zone woonuitbreidingsgebied. Dit is het gevolg van de grootschalige masterplanning van de jaren '60, waardoor in het gewestplan ruime reserves aan potentieel te ontwikkelen gebieden in Groot-Sledderlo vastgelegd werden².

Tot slot worden de woonkernen omsloten door groengebieden. Zowel in het noorden als in het oosten zijn deze groengebieden grote bosgebieden, in het zuidwesten daarentegen vormt de groenstrook een bufferzone naar het industriegebied Genk Zuid toe. Deze buffer is de enige bescherming die de kern van Groot-Sledderlo beschermt tegen de vervuiling (zowel zicht-, geluid- als luchtvervuiling) van de industrie die zich aan de andere zijde van de Oosterring bevindt.

1.3.2 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

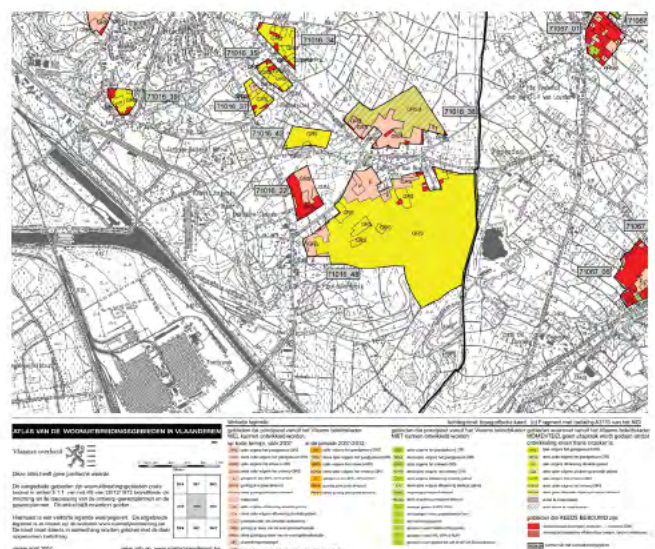
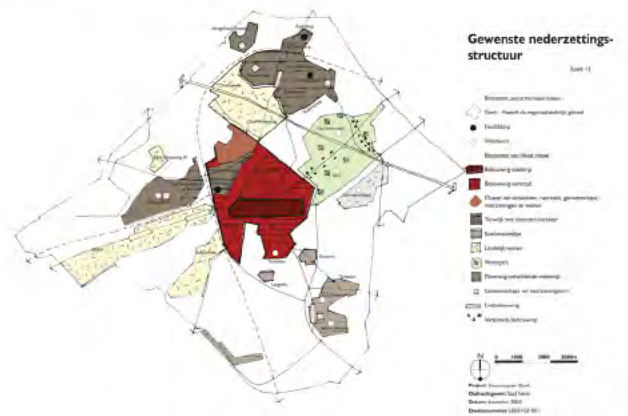
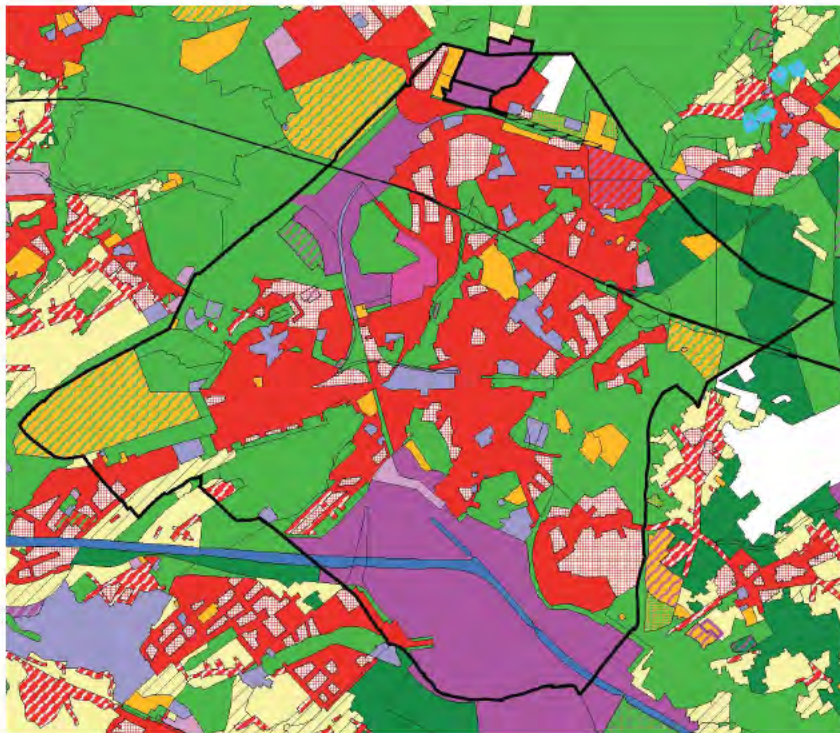
Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Genk voorziet dat Genk Zuid een aangewezen locatie is voor woonuitbreiding. Daartoe zijn een aantal woonuitbreidingsgebieden aangeduid, te ontwikkelen met een dichtheid van ongeveer 15 woningen per hectare. De woonuitbreidingsgebieden tussen de kernen van Oud-Sledderlo, Nieuw-Sledderlo en Terboek werden oorspronkelijk binnen het GRS geselecteerd als 'prioritair te ontwikkelen gebieden'. Deze selectie werd echter door de provincie geweerd omwille van de ligging buiten de vermoedelijke afbakening van het stedelijk gebied Hasselt-Genk. Toch blijft deze locatie voor de stad Genk nog steeds één van de gebieden die het interessantst zijn om aan te snijden.

Het masterplan vertrekt van een behoud en versterking van de intrinsieke kwaliteiten van Groot-Sledderlo. Nieuwe infrastructuur (wijkbus, parkweg, bospark,...) versterken de onderlinge samenhang en vormen de gemeenschappelijke identiteit van de verschillende kernen van Groot-Sledderlo. De nieuwe woonontwikkelingen creëren een draagvlak voor een vitale lokale kern. In die zin beantwoordt het masterplan de basisprincipes en de concepten en krachtlijnen van het GRS.

De afbakening van de woongebieden stemt echter niet overeen met de afbakening die het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Genk voor de

deelruimten 'Gordel' en 'Zuidelijke Dorpen', waartoe Groot-Sledderlo behoort, voorschrijft. Het masterplan voorziet de nieuwe woonontwikkelingen buiten de afbakening van de 'Zuidelijke Dorpen' om op die manier de kwaliteit van de bestaande gehuchten te behouden (groene open ruimte). De nieuwe woonontwikkelingen bevinden zich langs de steilrand, verder weg van de hinder van het regionaal bedrijventerrein Genk Zuid en zorgen er bovendien voor dat Nieuw-Sledderlo uit haar isolement gehaald wordt.

² Projectdefinitie voor de opmaak van een masterplan voor Groot-Sledderlo; OSA-KULeuven; 2007.



2 ANALYSE

2 ANALYSE

2.1 RELIËF

Centraal Limburg wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van het Kempisch Plateau. De hele wijk Groot-Sledderlo, heeft hierbij een bijzondere ligging, aangezien de grens van het plateau dwars doorheen het gebied loopt. De steilrand laat zich duidelijk voelen in de kern van Oud-Sledderlo, langsheen de Wintergroenstraat en de Paulissenberg, doorheen de zuidelijke rand van Nieuw-Sledderlo tot in het Hei- en Meibos. Aan de onderzijde wordt deze steilrand begrensd door de open Caetsbeekvallei.

2.2 HISTORIEK

De ontstaansgeschiedenis van de woonomgevingen in Groot-Sledderlo is erg uiteenlopend. De kernen van Oud-Sledderlo en Terboekt kennen een verleden als oude landbouwgehuchten die zich op de drogere zandgronden bevonden van de uitlopers van het Kempisch Plateau. Deze gehuchten groeiden echter niet uit tot grotere kernen, zoals bv. Zutendaal, Wiemismeer, omdat ze door de aanleg van het Albertkanaal geïsoleerd werden van de verbinding tussen Genk en Bilzen.

De ontstaansgeschiedenis van Nieuw-Sledderlo is van een hele andere aard. Begin jaren '60 voorzag men de inplanting van een nieuwe satellietstad vlak naast de industriezone Genk Zuid langs het Albertkanaal en met als voornaamste bedrijf de Ford-vestiging³.

De toekomstige stad werd ontworpen door de Nederlandse stedenbouwkundige professor van Embden en zijn medewerker M. G. van den Berg-Mey en schreef zich in in het gangbare ideeëngoed van de New Towns. De stad werd opgebouwd uit 5 lobben die zich rond 2 uiteengelegde richtingen van een autoweg bevonden, waarbinnen zich een 'civic centre' met winkels voorzien werd. Twee van deze lobben namen de kernen van Oud-Sledderlo en Terboekt mee op, Nieuw-Sledderlo vormde in het plan het meest zuidelijke stuk van de centrale zuid-lob.

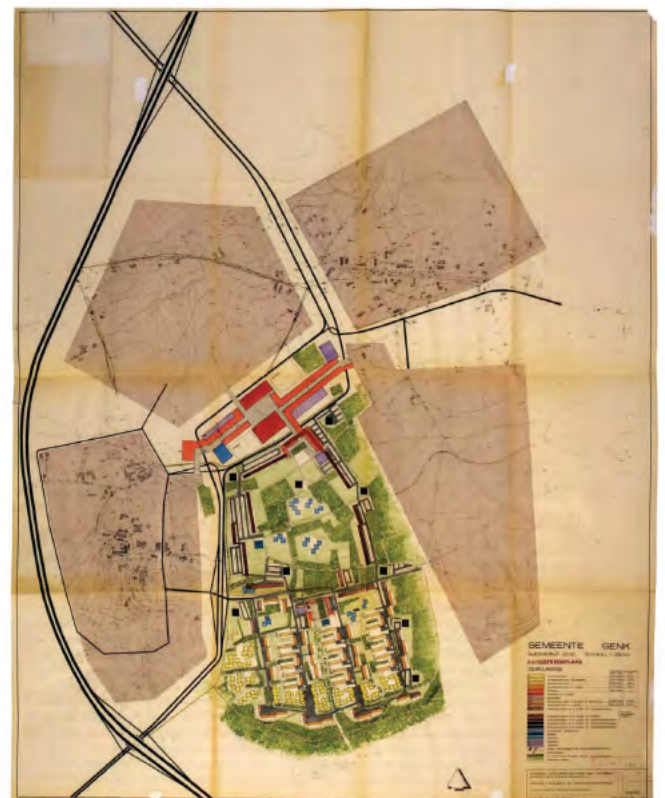
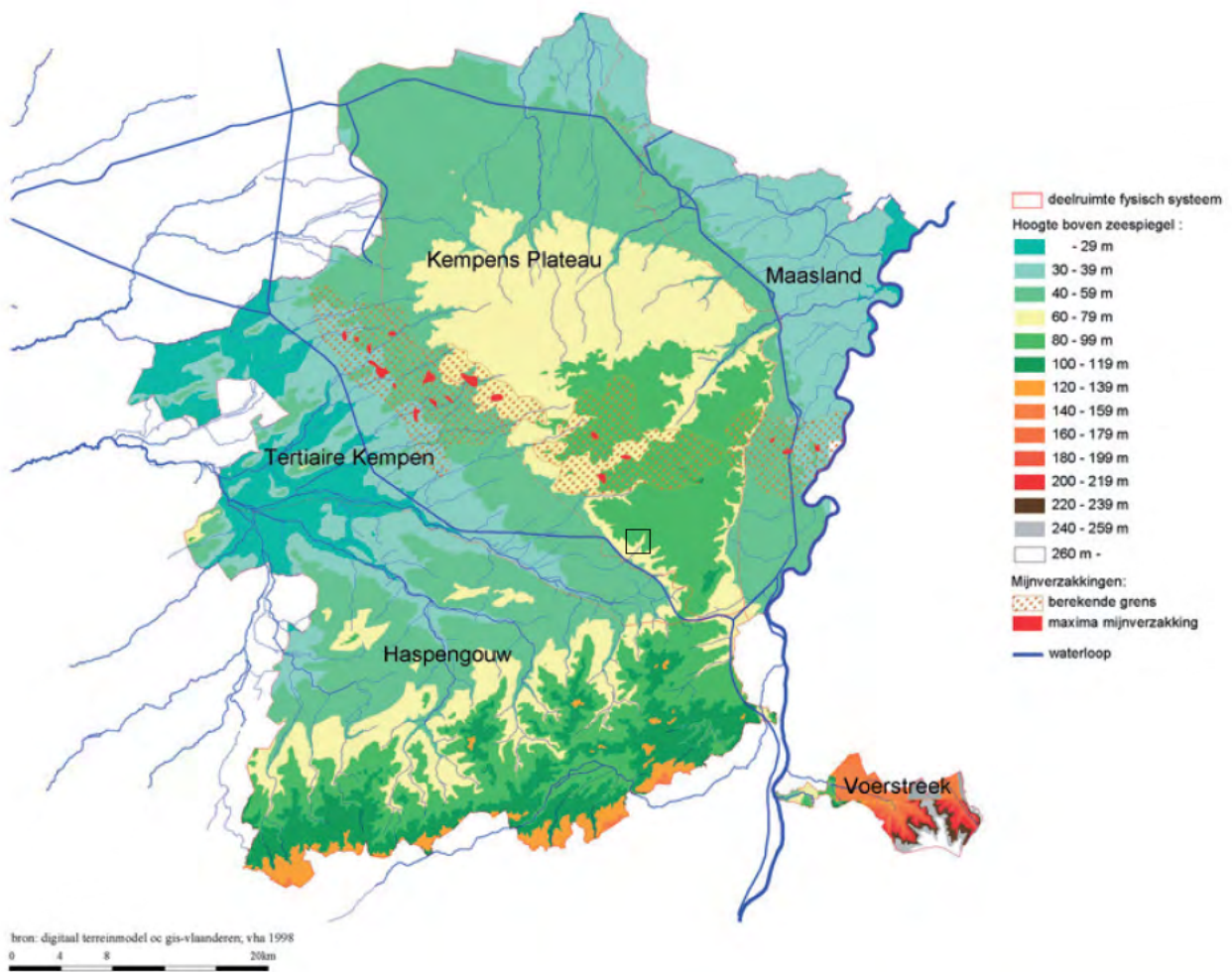
De uiteindelijke globale vorm van de geplande satellietstad tekent zich als een rode vlek af op het ontwerp gewestplan dat in deze tijd werd opgemaakt. In het definitieve gewestplan worden uiteindelijk enkel de zones rond de toen reeds bestaande gehuchten en de huidige wijk Nieuw-Sledderlo als woonzone ingekleurd. De overige delen van de satellietstad bleven woonuitbreidingsgebied.

De volledige satellietstad werd echter nooit gerealiseerd aangezien de belegger afhaakte en de Belgische Staat niet kon tussenkomen in de kosten voor de aanleg van de infrastructuur. Uiteindelijk kwam er een initiatief van de sociale woningmaatschappij Nieuw Dak, die een fragment van de zuidelijke lob realiseerde. Het 'Civic Centre' en de autoweg naar Genk centrum werden eveneens niet gerealiseerd. Na de economische crisis en de talrijke Genkse mijnsluitingen was het geloof in de vooruitgang volledig ingestort, waardoor de plannen voor de uitbouw van een satellietstad definitief opgeborgen werden. Wat overblijft is een ziellose aanzet van de stad zonder hart of hoofdstructuur, bestaande uit een stuk weefsel dat door zijn kritische massa en locatie in het bos toch enigszins leefbaar bleek.

In de jaren '80 en '90 doken er echter bouwfysische problemen op, kreeg de wijk last van haar ruimtelijke isolatie en ontstonden er samenlevingsproblemen. Verbindingen tussen de omliggende gehuchten Oud-Sledderlo en Terboekt ontbraken, waardoor er na verloop van tijd twee aparte werelden ontstonden binnen Groot-Sledderlo⁴.

3 Ruimtelijk-typologische analyse van Nieuw Sledderlo; Bruno De Mulder, Michael Ryckewaert; 1999.

4 Projectdefinitie voor de opmaak van een masterplan voor Groot-Sledderlo; OSA-KULeuven; 2007.



2.3 GROENSTRUCTUUR

De groenstructuur van de hele wijk Groot-Sledderlo wordt gekenmerkt door scherpe contrasten. In Oud-Sledderlo en Terboek vinden we een rijke mix aan loofbomen, naaldbomen en open ruimte met enkele vergezichten terug. Het woongebied heeft zich hier ingeschreven in het agrarisch areaal. Beide gehuchten genieten van hun ligging in het groen.

De kwaliteit van de groenstructuur rondom Nieuw-Sledderlo is daarentegen van een heel andere aard. Het dennenbos op het plateau is het resultaat van een bebossingscampagne uit de jaren '50 en '60 en bestaat grotendeels uit Corsicaanse en grove dennen, aangevuld met zomereik en es. Voor de bouw van Nieuw-Sledderlo werd slechts het absolute minimum aan bomen gerooid van het bos dat er nog maar enkele decennia stond⁵. Dit betekent dat de bossen rondom Nieuw-Sledderlo tot erg dicht tegen de woningen komen en hoge ondoordringbare wanden vormen rondom de wijk. Er bevindt zich geen enkele overgangszone tussen woonwijk en bos, waardoor de huidige groenstructuur een barrière rond de wijk vormt die meer scheidt dan verbindt.

Daarbij komt dat, ondanks het grote aantal aanplantingen, het bomenbestand over een eerder geringe botanische en ecologische kwaliteit beschikt, vermits het hier gaat over een monocultuur van dennenbomen.

2.4 MILIEUPROBLEMATIEK

Het industriegebied Genk Zuid vormt als onderdeel van het Economisch Netwerk Albert Kanaal één van de cruciale industriële ontwikkelingspolen in Vlaanderen⁶.

De druk die het industrieterrein legt op Groot-Sledderlo is duidelijk voelbaar in de hele wijk. Niet alleen grenst de industriezone, die begrensd wordt door de Oosterring, vlak aan de bebouwing, maar ten zuiden van de wijk steekt ze zelfs de infrastructuurlijn over en knabbelt zo aan het areaal dat als van oudsher Groot-Sledderlo toebehoort.

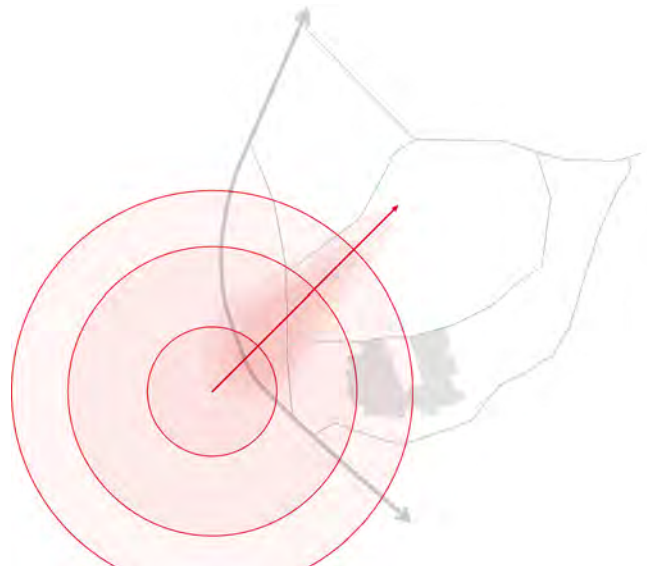
Naast de ruimtelijke bedreiging die de industrie voor Groot-Sledderlo vormt, bezorgt zij de wijk ook een aanzienlijke milieuhinder. Naast geluidshinder en visuele vervuiling heeft de wijk omwille van haar ligging ten noordoosten van de industrie (in rechte lijn volgens de hoofdwindrichting) ook met een zware luchtverontreiniging te kampen. Deze luchtverontreiniging zorgde er onder andere voor dat

de kleuter- en lagere school De Sleutel in Oud-Sledderlo, die gelegen was net achter de Oosterring, diende te verhuizen naar een andere locatie binnen Groot-Sledderlo, vermits de concentratie van fijne stofdeeltjes en zware metalen in de lucht de normen overschreed.

Naast een beleid tegen de vervuiling van de industrie, zet de stad Genk tevens in op het bestendigen en vergroten van de aanwezige buffers tussen de industrie en Groot-Sledderlo. In het kader hiervan werd onlangs een project opgestart om de Oosterring zo ver mogelijk te verleggen naar het westen toe en daarbij een nieuwe buffer te voorzien vlak naast de kern van Oud-Sledderlo die dankzij een weloverwogen beplanting zowel de geluids- en visuele hinder als de luchtvervuiling kan reduceren.

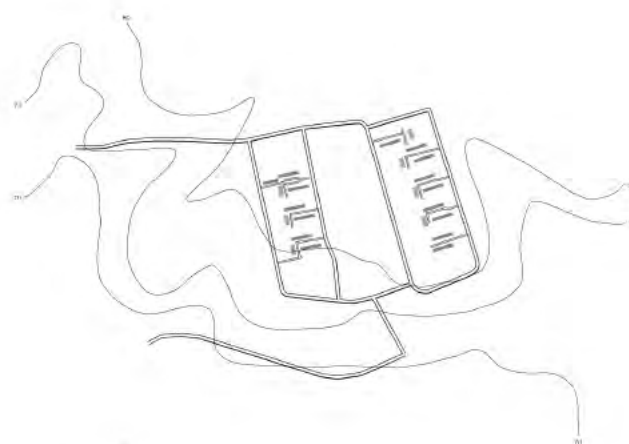
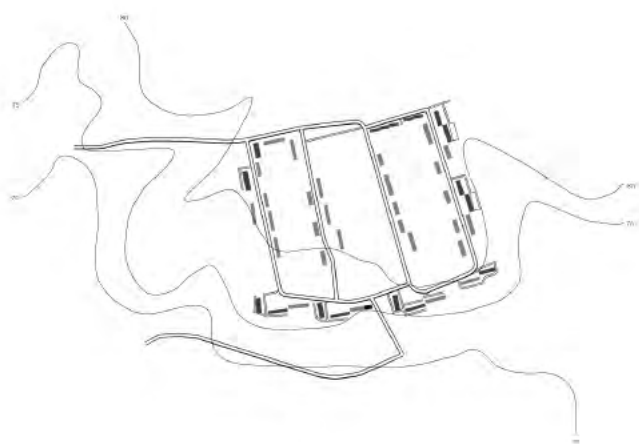
⁵ Projectdefinitie voor de opmaak van een masterplan voor Groot-Sledderlo; OSA-KULeuven; 2007.

⁶ Projectdefinitie voor de opmaak van een masterplan voor Groot-Sledderlo; OSA-KULeuven; 2007.

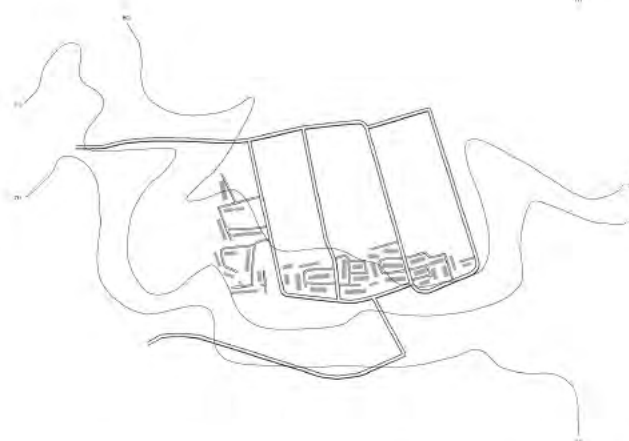


2.5 OPBOUW EN TYPOLOGIE

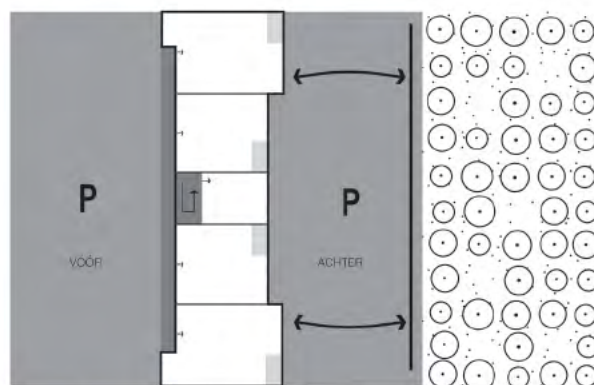
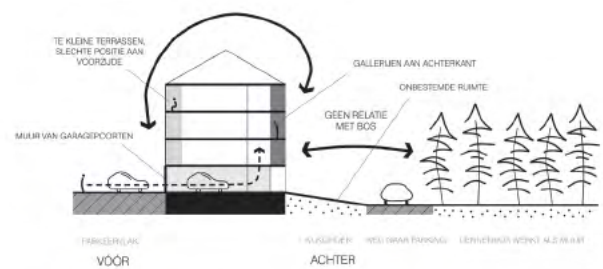
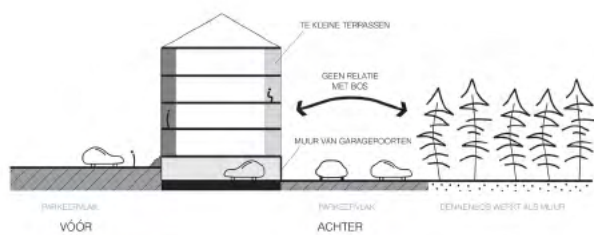
Het plan dat van Embden opstelde voor Nieuw-Sledderlo is opgebouwd uit 3 verschillende systemen die hoofdzakelijk door het reliëf gestructureerd worden⁷. Het hoofdsysteem bestaande uit 3 lussen die de hoofdontsluiting van de wijk vormen, is gelegen op het min of meer vlakke plateau van de Paulissenberg. De wanden van de straten werden afgewerkt met reeksen van rijwoningen en galerij-appartementsgebouwen, die de rand van de wijk naar de Caetsbeekvallei toe vormen. De lussen werden opgevuld met een systeem van insteekstraten, waarlangs rijwoningen voorzien werden. Op de steilrand van de Paulissenberg, in de zuid-westrand van Nieuw-Sledderlo, werden bungalows voorzien. Ze vormen zo entiteiten die het reliëf volgen. Landschap, geografie, natuur en type werden in het plan van van Embden op een zeer zorgvuldige manier op elkaar afgesteld.



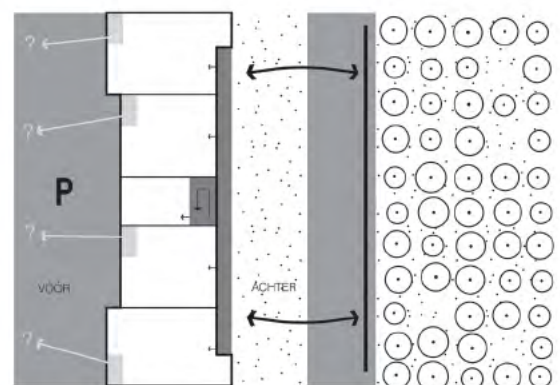
Plan Nieuw Sledderlo van Embden en van den Berg-Mey
Bron: Stadsarchief Gent.



⁷ Ruimtelijk-typologische analyse van Nieuw Sledderlo;
Bruno De Mulder, Michael Ryckewaert; 1999.



TYPE A



TYPE B

2.6 BESTAANDE TOESTAND EN BELEVING VAN DE WIJK

Ondanks de kwalitatieve basisprincipes slopen toch kleine onvolmaaktheden in het stedenbouwkundig plan voor Nieuw-Sledderlo.

2.6.1 RUIMTELIJKE KNELPUNTEN

Binnen de wijk bevindt zich heel wat ongedefinieerde publieke ruimten, onder andere door het uitblijven van enkele voorzieningen, maar ook omdat de achtertuinen van de rijwoningen in het lussensysteem elkaar niet raken. Ook rondom de bungalows bevinden zich grote onbestemde delen publieke ruimte. Dit overmaats publiek domein brengt problemen met zich mee op vlak van toe-eigening en beheer.

Het centraal gelegen groengebied in Nieuw-Sledderlo werd nooit vormgegeven, maar bleef beheerst door restanten van het oorspronkelijk bos. Het vormt daardoor een ondoordringbare ruimte, die centraal in de wijk voor een scheiding zorgt in 2 aparte lobben.

Naast de beperkte diversificatie van de woontypologieën in de wijk (bungalows, rijwoningen en appartementsgebouwen), is er ook in de publieke ruimte weinig variatie aanwezig. Elke straat bezit een zelfde statuut en materialisatie, zodat de wijk een monotoon karakter heeft en de identiteit van de verschillende plekken redelijk beperkt is. Ondanks de interessante omgevingselementen zoals reliëf en naaldbos, hebben de bewoners van Nieuw-Sledderlo weinig aanknopingspunten om zich te identificeren met hun omgeving.

De wijk heeft tevens te kampen met een verkeersoverlast door slecht gestalde wagens. Het oorspronkelijke masterplan voor Nieuw-Sledderlo voorzag de bouw van gemeenschappelijke garageboxen, verspreid over de wijk⁸. Deze werden echter niet gerealiseerd, maar in de plaats werden de woningen voorzien van inpandige garages en werd bij de appartementsgebouwen de onderste bouwlaag voorzien van garages. De garages van de woningen worden echter door de inwoners, van hoofdzakelijk Turkse oorsprong, als bijkomende, op de straat georiënteerde, leefruimte gebruikt.

Tot slot is de leefbaarheid van de galerij-appartementen in het zuiden en oosten van de wijk problematisch door hun oriëntatie, hun organisatie en hun slechte relatie met het omringende groen. Bij Type A bevinden de galerijen zich aan de straatkant en de kleine terrassen van de wooneenheden aan de boskant. De garages vormen een doodse wand aan de boskant waardoor de ruimte tussen de woonblok en het groen niet meer

dan een kale asfaltruimte is, onttrokken aan elke sociale controle. Type B situeert zich enkel aan de oostkant van de wijk en heeft haar toegangen via galerijen aan de boskant. Dit zorgt voor een verwarrend statuut van de private en publieke toegangen hetgeen zich ook uit in het gebruik: wasdraden in de galerijen aan de voordeur, een muur van garageboxen op het gelijkvloers aan de straatzijde, ... Bij deze typologie is de ruimte tussen de gemeenschappelijke toegang en het bos een onbestemde ruimte die ingepalmd wordt door parkeerplaatsen.

2.6.2 GEBREK AAN VOORZIENINGEN

Naarvoorzieningen toe is Nieuw-Sledderlo erg afhankelijk van haar omgeving. Voor een bakker en een kleine kruidenier kan met terugvallen op de handelszaken die zich in de kern van Oud-Sledderlo bevinden. Voor een bank, een postkantoor, een grootwarenhuis en andere functies zijn de inwoners van Nieuw-Sledderlo aangewezen op Genk centrum. Ondanks een vrij efficiënte busverbinding verklaart dit waarom de inwoners van de wijk vandaag erg autoafhankelijk zijn.

In Nieuw-Sledderlo bevinden er zich daarentegen wel enkele buurtondersteunende functies. Zo beschikt de wijk over 2 kleuter- en lagere scholen, een buurthuis en lokalen voor jongerenwerking, die zich voornamelijk concentreren aan de oostelijke zijde van de centrale groene ruimte.

2.6.3 SOCIALE COHESIE

Ondanks de talrijke ruimtelijke problemen die de wijk kent, beschikt Nieuw-Sledderlo ook over enorme kwaliteiten. De wijk bezit namelijk een bijzonder sterke en samenhangende gemeenschap van voornamelijk Turkse origine (aangetrokken door de aanwezigheid van de Turkse moskee) die bestaat uit hoofdzakelijk grote en jonge gezinnen⁹.

Het sociaal leven binnen de wijk speelt zich veelal op straat af, dit zowel op de vele publieke ruimten als in de garageruimten van de eengezinswoningen die fungeren als een extra leefruimte en die op zomerse dagen open staan zodat de bewoners er samen eten en drinken. Dit alles maakt dat de inwoners van Nieuw-Sledderlo zoveel mogelijk binnen hun wijk wensen te blijven. De verhuisbewegingen spelen zich bijgevolg voornamelijk af van de appartementen aan de randen van Nieuw-Sledderlo naar een huurwoning elders binnen de wijk, die de bewoners dan na verloop van tijd trachten te kopen.

⁸ Ruimtelijk-typologische analyse van Nieuw Sledderlo; Bruno De Mulder, Michael Ryckewaert; 1999.

⁹ Vormgeving en integratie (vergelijking tussen Nieuw-Sledderlo in Genk en Rabottorens in Gent); Tine de Rijck, Fred Guldentops en Helena Vansteelant; 1999.



OVERZICHT VOORZIENINGEN IN GROOT-SLEDDERLO

1. garage
2. Turkse slager
3. buurtsupermarkt
4. Turkse bakker
5. kerk
6. apotheek
7. krantenwinkel
8. Turkse market
9. café-restaurant
10. zaal De Blook
11. hotel bij Ford
12. Turkse Moskee
13. jongerenwerking
14. jeugdhuis
15. buurthuis
16. beroepsopleidingcentrum wijkbureau
17. school De Vlinder
18. buurtwinkel
19. Marokkaanse moskee
20. school Micky Mouse school De Sleutel

2 ANALYSE





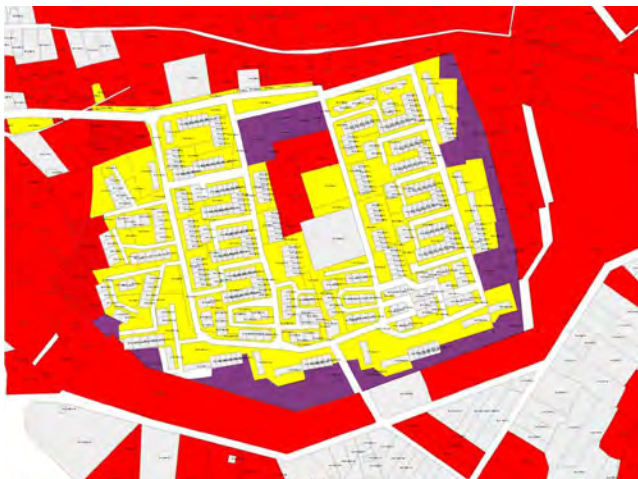
2.7 EIGENDOMSSTRUCTUUR

Gezien de geschiedenis van Nieuw-Sledderlo als geplande satellietstad, waren er oorspronkelijk slechts 2 eigenaars van de ganse wijk. Alle percelen, gaande van de omgeving van Nieuw-Sledderlo, de openbare ruimte in Nieuw-Sledderlo, als de tuinen van de individuele kavels, zijn in eigendom van de stad Genk. De 648 woningen daarentegen, zijnde de rijwoningen, bungalows en de appartementsgebouwen, waren oorspronkelijk in het bezit van de sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak, die voor de ontwikkeling van de wijk zorgde.

Als gevolg van de wet op de verkoop van sociale huurwoningen heeft Nieuw Dak in de loop der jaren een aantal van hun rijwoningen en bungalows verkocht aan de bewoners. Op 31/12/2008 zijn er in Nieuw-Sledderlo 119 woningen verkocht en bestaat het resterende huurbestand van 529 woningen nog uit 302 appartementen en 227 eengezinswoningen. De 227 eengezinswoningen die nog in handen zijn van Nieuw Dak werden stuk voor stuk gerenoveerd zodat deze nogmaals minstens 15 jaar na datum van renovatie in het bezit kunnen blijven van de sociale huisvestingsmaatschappij.

2.8 RUIMTEBOEKHOUDING

Een ruimteboekhouding van de wijk Nieuw-Sledderlo toont aan dat het aandeel publieke buitenruimte zeer groot is ten opzichte van het aandeel private buitenruimte. Bovendien is het statuut van deze publieke ruimte niet altijd even duidelijk. Dit leidt tot een groot aantal 'restruimtes' die slechts een beperkte kwaliteit bieden aan de wijk en die aanleiding geven tot problemen zoals sluikestorten en vandalisme. Op andere plaatsen worden deze ruimtes dan weer toegeëigend en ingericht voor privaat gebruik (voortuinen – uitbreiding achtertuinen - parkeerplaatsen). De paradox wil dat dit in sommige gevallen resulteert in een beter onderhouden open ruimte.



eigendom stad Genk (rood en geel) en Nieuw Dak (paars)



verkochte woningen (rood)



84% OPEN RUIMTE

16% BEBOUWING



ONTSLUITING

PARKING

AFSLUITBARE RUIMTE CENTRUMFUNCTIES

PUBLIEK: KIJKGROEN - BEBOSTE ZONE - SPEEL & SPORT

SEMI-PUBLIEK: KIJKGROEN - BEBOSTE ZONE

PRIVAAT: ACHTERTUIN - TOEGEEÏGENDE VOORTUIN - TOEGEEÏGENDE ACHTERTUIN

3 UITGANGSPUNTEN MASTERPLAN

3 UITGANGSPUNTEN MASTERPLAN

3.1 DOORBREKEN ISOLEMENT EN IMAGO NIEUW SLEDDERLO

Nieuw-Sledderlo bevindt zich op dit ogenblik op het uiteinde van het stedelijk weefsel van Groot-Sledderlo en wordt daarbij omgeven door een dense en moeilijk toegankelijke groenstructuur. Om hier antwoord op te bieden wordt Nieuw-Sledderlo ingebed in een ruimer netwerk, zowel op het gebied van bebouwing als op het gebied van landschap en ontsluiting.

Naar ontsluiting toe wordt Nieuw-Sledderlo in de toekomst opgehangen aan de wijk, die een bovenlokale ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer vormt, en de parkweg die een bovenlokale verbinding wordt voor zacht verkeer (ze sluit aan op het fietsroutenetwerk van Genk en omstreken).

De woonomgeving wordt grondig getransformeerd zodat zij aantrekkelijk is voor een breed doelpubliek. Daarbij worden voornamelijk de randen van Nieuw-Sledderlo grondig aangepakt en krijgt de wijk een positieve uitstraling naar haar omgeving.

Ook het landschap rondom de wijk wordt aangepakt zodat het groen geen barrière meer vormt rondom Nieuw-Sledderlo, die de wijk in zichzelf doet keren, maar net een attractief element vormt waarnaar de wijk zich kan oriënteren.

3.2 SOCIALE KWALITEIT VAN DE RUIMTE ¹⁰

De ruimtelijke kenmerken van een omgeving, zowel de architectuur als de publieke ruimten, zijn van belang voor de opbouw van sociale relaties. Voor de aanpak van de publieke ruimte in Nieuw-Sledderlo wordt gestreefd naar een inrichting die plaats biedt voor ontmoetingen, zonder dat deze opgelegd worden door de plek. Deze randvoorwaarden worden bepaald door een vijftal kenmerken: zichtbaarheid, openheid of toegankelijkheid, flexibiliteit, nabijheid en imago.

De zichtbaarheid van een ruimte werkt in 2 richtingen. Enerzijds dient de gebruiker van de publieke ruimte over de keuzemogelijkheid te beschikken om gezien te kunnen worden en zich open te stellen voor ontmoetingen, of net om deze contacten uit de weg te gaan. Daarnaast is het 'zelf zien', het hebben van een goed overzicht over

de ruimte, eveneens bepalend voor de kwaliteit van de ruimte.

Toegankelijkheid heeft net als zichtbaarheid te maken met open en dicht, deze keer echter niet visueel maar ruimtelijk. Hiermee wordt dikwijls een grens gemarkeerd tussen publiek en privaat. Bij een geleidelijke overgang tussen het publieke en het private domein ontstaan er tussenzones, die belangrijk zijn voor informele ontmoetingen.

De meest toegeëigende plekken van de publieke ruimten, waar veel ontmoetingen plaatsvinden, bevinden zich vaak in de nabijheid van de private woning. Omdat er een zekere frequentie en duur van contact moet zijn alvorens mensen een relatie aangaan, ontstaan de meeste contacten in de omgeving waar mensen het vaakst vertoeven. Het zijn drempelruimtes, waarbij het in Nieuw-Sledderlo meer bepaald gaat over garages, benedenruimten in appartementsgebouwen, groene tussenzones, kelders, parkeerstroken, ...

Een ander aspect dat belangrijk is voor de mogelijkheid tot ontmoeting is flexibiliteit, ofwel het meervoudig / hybride gebruik van een ruimte. Dit betekent dat het geplande of voorziene gebruik niet 'uitsluitend' is, maar dat ruimtes wijzigingen kunnen ondergaan in statuut, functie of uitgebreidheid. Relaties tussen bewoners kunnen zich het best ontplooiën in de 'tussenzones', de semi-publieke ruimtes, waarvan de codering het minst vastligt.

Informele ontmoetingsruimten blijken vaak beter voor het leggen van sociale contacten, dan formele ontmoetingsplekken die hier specifiek naar ontworpen werden.

Een laatste factor die de vrijheidsgraad van een ruimte bepaalt is de identiteit of het imago van de plek. 'Wat mensen zeggen' kan het ruimtegebruik en de toe-eigening in sterke mate stimuleren of afremmen. Dit ontwikkelt zich soms zeer traag, maar het is anderzijds ook zeer hardnekkig. Vooral nieuwkomers zijn gevoelig voor wat over de wijk wordt gezegd en kunnen de heersende denkbeelden moeilijker nuanceren. Voor Nieuw-Sledderlo, een wijk die al meer dan 20 jaar met een slecht imago worstelt, wordt het dan ook een grote uitdaging om het stigma te doorbreken.

3.3 INTRODUCEREN LEESBAARHEID EN IDENTITEIT

De eenduidigheid die Nieuw-Sledderlo karakteriseert, zowel wat betreft het straatbeeld, de publieke ruimten als het beperkt aantal woningtypologieën, zorgt ervoor dat de wijk overkomt als een eerder monotoon geheel waarin het moeilijk oriënteren is. De wijk heeft bijgevolg nood aan een leesbare structuur.

¹⁰ Vormgeving en integratie (vergelijking tussen Nieuw-Sledderlo in Genk en Rabottorens in Gent); Tine de Rijck, Fred Guldentops en Helena Vansteelandt; 1999.



Deze wordt enerzijds gecreëerd door het aanbrengen van een hiërarchie in het stratenpatroon en het integreren van diverse publieke ruimten die identiteit geven aan de straten en de bebouwing.

Daarnaast zal de centrale groene ruimte, met haar buurtondersteunende voorzieningen, in de toekomst zodanig uitgebouwd worden dat zij een sterke centraliteit vormt voor de wijk. Deze zone is ook bereikbaar vanuit de andere wijken in Groot-Sledderlo gezien de strategische ligging langsheen de wijkus.

Om de leesbaarheid van de wijk te vergroten en het monotone karakter van de wijk te doorbreken worden de straten bovendien voorzien van een sterke groenstructuur, zullen er nieuwe woningtypologieën geïntegreerd worden die meer inspelen op de publieke ruimte, wordt er een variatie aangebracht in het straatbeeld door middel van parkeerplaatsen en plekken en wordt tot slot het omliggende landschap op bepaalde plaatsen tot diep in Nieuw-Sledderlo doorgetrokken.

3.4 SYNERGIE TUSSEN BEBOUWING EN PUBLIEKE RUIMTE

De publieke ruimten in Nieuw-Sledderlo worden op dit ogenblik vaak ervaren als restruimten die verspreid zijn over de ganse wijk. Ze zijn gelegen tussen de woningen, in de vorm van kleine grasveldjes of bevinden zich ergens achter de private tuinen en appartementsgebouwen en hebben een onduidelijk statuut. Een kwaliteitsvolle relatie tussen de publieke ruimten en de bebouwing is vandaag ver zoek.

Daarom zet het masterplan in op het voorzien van een gevarieerd aanbod aan publieke ruimten binnen de wijk, waarbij gezocht wordt naar een specifiek type publieke ruimte bij de verschillende woningtypologieën. Zo ontstaat er een gebalanceerde wisselwerking tussen publieke ruimte en de omgevende bebouwing: de gebouwen spannen de plek op die ze omsluiten en de woningen zorgen voor een sociale controle op de publieke ruimte.

3.5 (GEBRUIKS)KWALITEIT LANDSCHAPPELIJKE OMGEVING

Ondanks het feit dat de bestaande groenstructuur in en rond Nieuw-Sledderlo vandaag een hypotheek legt op de kwaliteit en het imago van de wijk, beschikt zij over grote potentiëlen die net een aangrijpingspunt vormen om de situatie grondig te verbeteren.

De monotone dense naaldbossen worden getransformeerd tot gevarieerde en (meer) open groenstructuren, die toegankelijker worden,

gebruiksvriendelijker en sociaal veiliger zijn, en die tevens de bufferende werking naar de industrie toe op de cruciale plekken versterken.

Deze landschappelijke elementen worden op een hoogwaardige manier tot in het straatbeeld van Nieuw-Sledderlo doorgetrokken en versterken de identiteit en kwaliteit van de wijk.



4 OPDELING IN STRATEGISCHE ZONES

4 OPDELING IN STRATEGISCHE ZONES

Om tot een coherente visie te komen vertrekt het masterplan vanuit een opdeling van de wijk Nieuw-Sledderlo in strategische zones. Voor deze opdeling worden parameters zoals typologie, dichtheid, eigendomstructuur, publieke ruimte en strategische ligging gehanteerd. Nieuw-Sledderlo wordt op die manier grofweg opgedeeld in de 'rand', het 'lichaam' en het 'hart'. De 'rand' wordt vervolgens nog eens opgedeeld in drie deelzones en het 'lichaam' omvat twee deelzones. Samen met het reliëf organiseren deze deelgebieden de bebouwing en de openbare ruimte en geven ze de wijk Nieuw-Sledderlo een leesbare structuur. Het belang, de aanpak en de schaal van de interventie varieert naargelang de zone.

4.1 ZONE 1: OPWAARDEREN RAND EN CREËREN KOP

BELANG

Deze zone bouwt de westelijke rand van de wijk af naar het omgevende landschap en naar de toekomstige woonontwikkeling op de Paulissenberg. Ze is gelegen op de steilrand van het Kempisch Plateau en bevat naast het appartementsgebouw aan de Steenbergstraat 4, uitsluitend bungalows. Vandaag bevindt zich een groot aanbod aan open ruimte binnen deze zone, die veelal als restruimte ingevuld is. De configuratie van de bungalows laat echter toe het omgevende landschap van dennenbomen tot aan de Steenbergstraat door te trekken.

De kop van deze zone aan de Wintergroenstraat kondigt de wijk Nieuw-Sledderlo aan langs de wijklus komende van Oud-Sledderlo en is bovendien strategisch gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de moskee en aan het hoofdpad dat toegang geeft tot de sportterreinen aan de Trichterweg. De kop kan op die manier een belangrijke schakel vormen tussen de dorpskern van Oud-Sledderlo en de wijk Nieuw-Sledderlo.

AANPAK

Het masterplan wil het groot aanbod aan openbare ruimte - vaak restruimte nu - opwaarderen en diversifiëren. De kwaliteit van het landschap dat doordringt in deze zone wordt behouden en als concept versterkt. Naast de vervangende nieuwbouw van het appartementsgebouw aan de Steenbergstraat 4, voorziet het masterplan op een aantal vrije terreinen aanvullende nieuwbouw. De zone wordt afgebouwd met een sterke kop die een positief signaal naar de onmiddellijke omgeving vormt en een schakelfunctie vervult tussen de wijken Oud-Sledderlo en Nieuw-Sledderlo. De verschillende nieuwbouwprojecten vergroten de typologische diversiteit binnen deze zone.

4.2 ZONE 2: VERNIEUWEN RAND NAAR GROENGEBIED EN BUFFER

BELANG

Deze zone is gelegen aan de zuidkant van de wijk en grenst aan het omliggende dennenbos, wat op haar beurt de groenbuffer vormt naar de industrie toe. De zone is gelegen op de steilste rand van het Kempisch Plateau, wat zich vertaalt in een sterke nivellering. Het woningenbestand bestaat, naast de rijwoningen, uit twee types van appartementsgebouwen waarvan de configuratie telkens een publieke ruimte definieert. Naast de woningen bevat deze zone ook een Marokkaans gebedshuis en de infrastructuur van de scholen de Mickey Mouse en De Sleutel.

AANPAK

Het masterplan behoudt de rijwoningen en de configuratie van de gebouwen maar voorziet een vervangende nieuwbouw voor de appartementsgebouwen. Deze nieuwbouw laat toe de synergie tussen bebouwing, publieke ruimte en omliggend landschap te versterken. Het masterplan bewaart de inplanting van de publieke plekken en zet in op de profilering ervan.

Het uitdunnen van het zuidelijk gelegen dennenbos, tussen de bebouwing en de buffer, verhoogt zowel de kwaliteit voor de aangrenzende woningen als de toegankelijkheid van het bosgebied zelf.

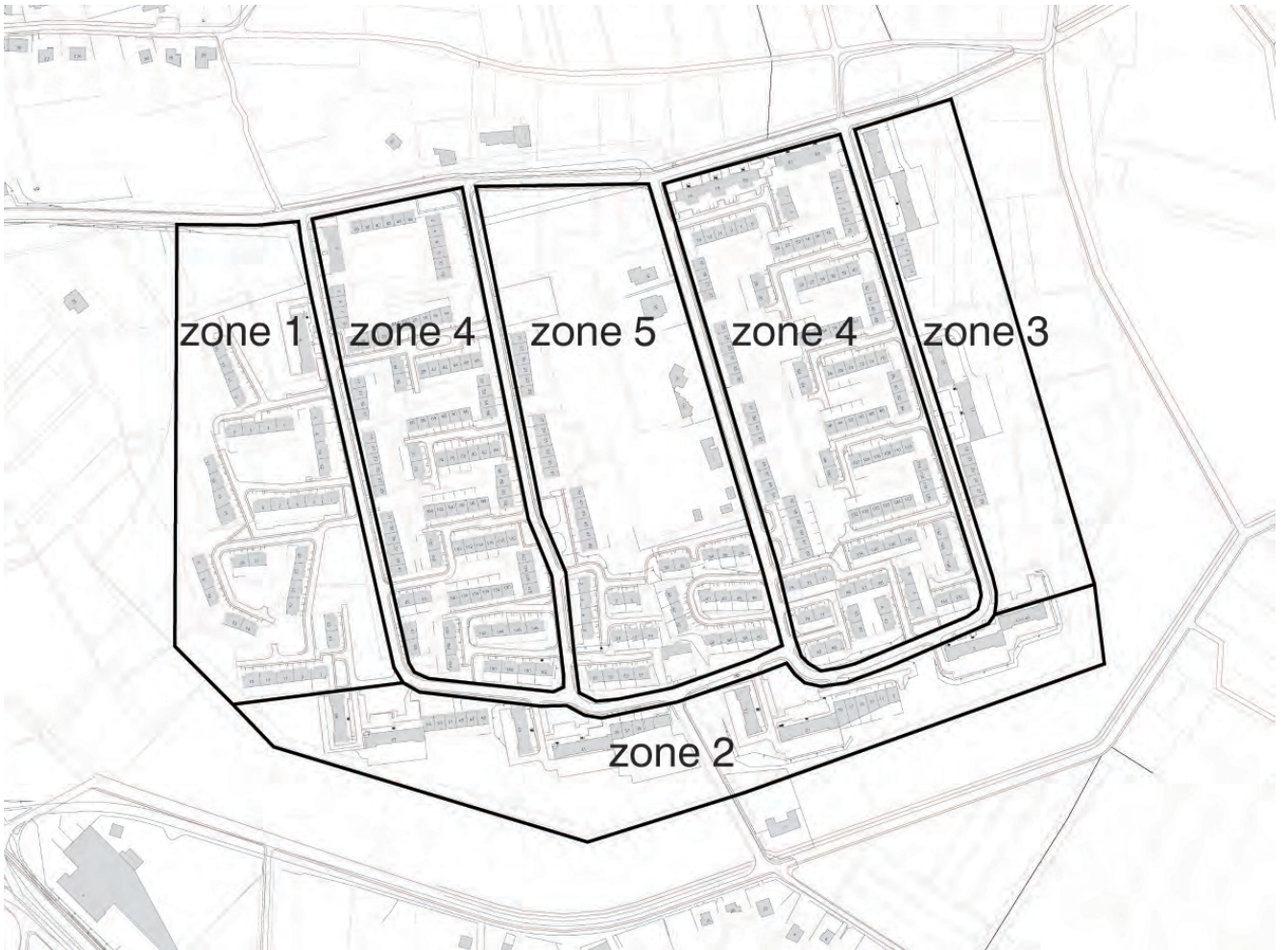
4.3 ZONE 3: AFBOWEN WIJK NAAR GROENGEBIED EN NIEUWE WOONLOB

BELANG

Deze zone bevindt zich aan de oostkant van Nieuw-Sledderlo en heeft een belangrijke impact naar de toekomstige woonontwikkelingen van het Masterplan LO2020 langsheen de wijklus. De zone bevindt zich aan de wijklus tegenover een hoofdtoegang naar het centraal bospark, waar het masterplan de inplanting van een publieke functie voorziet. Vandaag bestaat het gebied uit twee clusters met telkens twee appartementsgebouwen, één van elk type (type A galerij aan de voorzijde / type B galerij aan de achterzijde), en een rij grondgebonden woningen. Binnen de bestaande configuratie wordt de publieke ruimte niet opgespannen en is er zo goed als geen synergie tussen bebouwing, publieke ruimte en het omgevend landschap van dennenbomen. De bouwfysische toestand van de appartementsgebouwen laat zwaar te wensen over. Een gebrek aan sociale controle werkt bovendien het vandalisme in de hand.

AANPAK

Het masterplan creëert in deze zone een volledig nieuwe rand met een aangepaste woonconfiguratie en -typologie die de publieke ruimte definieert en inspeelt op het omgevend landschap. Hiervoor worden



de appartementsgebouwen afgebroken. De bestaande rijwoningen worden behouden en geïntegreerd in het geheel. Het bestand van dennenbomen wordt ook hier uitgedund ten voordele van licht, zicht en toegankelijkheid van de openbare ruimte. De nieuwe rand vergroot de uitstraling van Nieuw-Sledderlo naar de omgeving (nieuwe woonwijken) toe en is, gezien de impact, van groot strategisch belang om het stigma van de wijk te doorbreken.

4.4 ZONE 4: AANVULLEN EN VERSTERKEN WOONWEEFSEL

BELANG

De zones (oost en west) vormen het 'lichaam' van de wijk. Hier vindt men de hoogste concentratie aan rijwoningen en bungalows, waarvan een groot aantal in particuliere eigendom is. Naast deze grondgebonden woontypologieën bevat zone oost twee appartementsgebouwen aan de Wintergroenstraat en zone west een appartementsgebouw aan de Steenbergstraat. De bouwfysische staat ervan is respectievelijk het beste en slechtste van alle appartementsgebouwen in de wijk. Net zoals de randen wordt ook deze zone gekenmerkt door een groot aanbod aan ongedefinieerde openbare, vaak groene, ruimte.

AANPAK

Het masterplan voorziet in deze zone een versterking van het woonweefsel. De beperkte (vervangende) nieuwbouw staat in het teken van een betere definiëring van de publieke ruimte. Het masterplan zet hierbij in op het realiseren van een aangenaam woonklimaat in de erfstraten, het vergroten van de oost-west doorwaadbaarheid voor zacht verkeer en de profilering en omkadering van de groene binnengebieden.

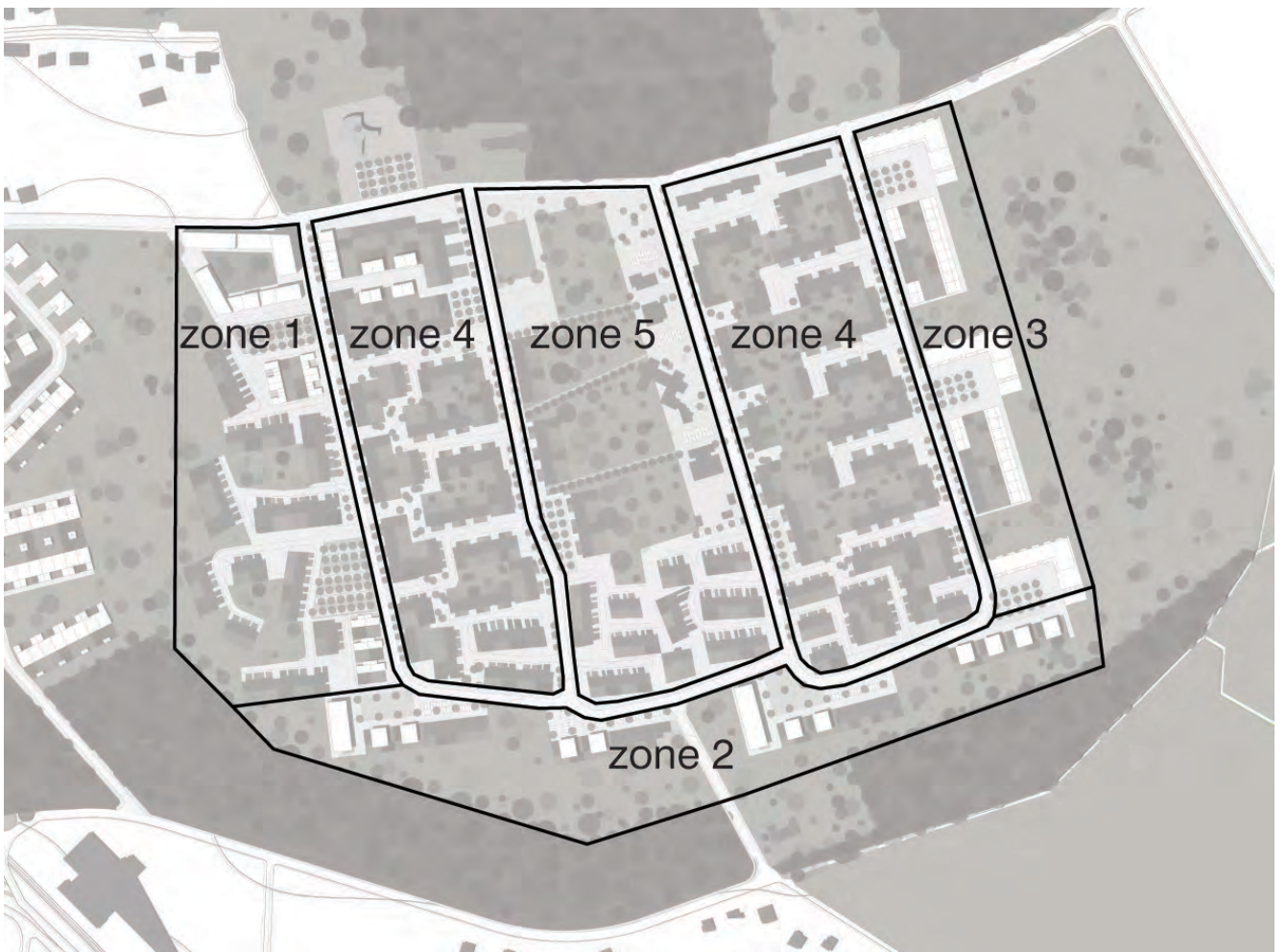
4.5 ZONE 5: UITBOUWEN CENTRAAL GROEN HART VOOR WIJK

BELANG

De combinatie van het centraal gelegen dennenbos met de gemeenschapsvoorzieningen (waaronder het verharde voetbalveld en minipitch, het jeugd- en buurthuis, het wijkbureau en de school De Vlinder) biedt reeds eens sterke structuur binnen Nieuw-Sledderlo. De 'muur' van dennenbomen zorgt nu echter eerder voor een tweedeling dan voor centraliteit binnen de wijk. Bovendien creëert het dense bosgebied een gebrekkige sociale controle en heeft het onvoldoende kwaliteiten om te fungeren als centrale publieke ruimte en bospark. Ten westen bevinden zich rijwoningen die zich met hun achterkant keren naar het bos en ten zuiden, op de steilrand van het Kempisch Plateau, bevinden zich bungalows. De inplanting van deze bungalows (ontsluiting aan de voor- en achterzijde) zorgen voor een overmaat aan infrastructuur en problemen naar privacy toe.

AANPAK

Het masterplan zet in op de transformatie van het dense bosgebied naar een bospark dat fungeert als centraal groen hart voor de wijk. Deze centrumruimte introduceert een vernieuwde identiteit en centraliteit binnen Nieuw-Sledderlo. Door middel van een landschapsaanleg, die onder meer voorziet in een selectieve kap van het bomenbestand en een versterking van de doorwaadbaarheid, wordt een aantrekkelijke centraal bospark gecreëerd dat uitnodigt tot recreatie en ontspanning en plaats biedt aan de publieke functies en gemeenschapsvoorzieningen.



5 GEDIFFERIËNTEERDE PUBLIEKE RUIMTE

5 GEDIFFERENTIEERDE PUBLIEKE RUIMTE

5.1 ALGEMENE STRUCTUUR VAN DE WIJK

Nieuw-Sledderlo wordt op dit ogenblik ervaren als een monotone wijk, waarin je snel elke oriëntatie verliest, vermits het straatbeeld op elke plek in de wijk min of meer hetzelfde is. Daarom wordt gewerkt naar een wijk met een heldere structuur en een verscheidenheid aan ruimten, waardoor een positieve impuls gegeven wordt aan de kwaliteit van de woonomgeving.

5.1.1 WIJKLUS ALS DRAGER

Een uitgangspunt van het globale Masterplan LO2020 voor Groot-Sledderlo is het voorzien van de wijkloop. Deze zal ervoor zorgen dat Nieuw-Sledderlo zich niet meer aan het einde van doodlopende straten (Wintergroenstraat, Putwijerstraat) bevindt, maar dat de 4 hoofdontsluitingswegen van de wijk (Boshoekstraat, Bijlkestraat, Boenerstraat en Steenbergstraat), rechtstreeks aantakken op een verbindingsweg (de wijkloop) die werkt op het niveau van Groot-Sledderlo. Hierdoor zal Nieuw-Sledderlo zich in de toekomst inschrijven in een ruimer stedelijk geheel.

5.1.2 HIËRARCHIE HOOFDSTRAAT-ERFSTRAAT

In tegenstelling tot de onduidelijke structuur die de wijk vandaag kent, zet het masterplan in op een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en zijstraten, waardoor de leesbaarheid van de wijk aanzienlijk vergroot. Dit onderscheid zal zich uiten in een verschillende aanleg en gebruik van de straten.

5.1.3 WIJKPLEINEN EN PARKEERVAKKEN ALS INFORMELE ONTMOETINGSRUIMTEN

Op verschillende plekken in Nieuw-Sledderlo worden pleintjes en parkeervakken voorzien die zo ingericht zijn dat zij een positieve bijdrage kunnen leveren zowel aan de kwaliteit van de publieke ruimten, de groenstructuur van de wijk, als aan de bevordering van de (informele) sociale contacten tussen de bewoners van Nieuw-Sledderlo.

5.1.4 CENTRAAL PARK(BOS) ALS GROEN HART VAN DE WIJK

De verschillende opportuniteiten die in de centrale groene ruimte verscholen liggen, worden maximaal uitgespeeld. De ruimte wordt ingericht als een centraal parkbos, dat de publieke functies van de wijk in zich opneemt en tevens een groot publiek park voor de inwoners van Nieuw-Sledderlo vormt. Zo wordt deze plek het centrale groene hart van de wijk, dat voor iedereen toegankelijk is, zich leent voor verschillende activiteiten

(recreatie, evenementen, ontspanning, ...) en dat tevens een kwalitatieve verbinding legt tussen de oostelijke en westelijke lob van Nieuw-Sledderlo.

5.1.5 INSPELEN OP OMGEVEND PARKGEBIED EN BUFFER

De hoge en dichte groene wanden die Nieuw-Sledderlo op dit ogenblik omringen worden getransformeerd tot open en toegankelijke parkgebieden die een geleidelijke overgang vormen tussen de bebouwing en de achtergelegen bos- en buffergebieden. Door middel van eenvoudige ingrepen in het bestaande bomenbestand (oa. selectieve kapping) zal de ruimte zich in de toekomst perfect lenen om in te spelen, te voetballen, te fietsen, te wandelen, ... en worden daarnaast ook de juiste omstandigheden gecreëerd om het aanwezige buffergebied te versterken die de wijk beter beschermt tegen de hinder vanuit het industriegebied Genk Zuid. Het parklandschap zal tevens doordringen tot diep in de wijk langsheen een aantal openingen in de randen van de wijk.

5.1.6 VERSTERKEN OW-DOORWAADBAARHEID EN PROFILERING GROENE BINNENGEBIEDEN

Om het zacht verkeer in de wijk alle kansen te geven, worden de tot op heden zwakke oost-westverbindingen, versterkt in functie van voetgangers en fietsers, die ervoor zorgen dat de doorwaadbaarheid van de wijk vergroot en het centrale groene hart bereikbaarder en toegankelijker wordt voor alle inwoners van Nieuw-Sledderlo.

Informele doorsteken, kwalitatieve en doorwaadbare groengebieden en gevarieerde publieke ruimten dragen bij tot een sterk verbeterde situatie voor de zachte weggebruiker.



5.2 INTEGRATIE PARKEERVERHAAL

Nieuw-Sledderlo wordt gekenmerkt door een parkeerprobleem dat sterk aanwezig is in het straatbeeld. Auto's worden her en der geparkeerd op de talrijke ongedefinieerde publieke ruimten, staan half op de straat - half op het voetpad, staan met 2 of 3 samen op een oprit of op de grasstrook die oorspronkelijk als voortuin bedoeld was. Anderzijds ontbreken echter duidelijk gedefinieerde plekken waar de bewoners wel legaal kunnen parkeren.

5.2.1 BEHOEFTE PARKEERPLAATSEN

De parkeerbehoefte van Nieuw-Sledderlo is zeer groot. Dit is het gevolg van de talrijke grote gezinnen in de wijk en het gebruik van de garages van de rijwoningen als een extra leefruimte.

Opmerkelijk is dat de parkeerbehoefte sterk afhankelijk is van de woontypologie. De appartementen komen namelijk ruim toe met 1 parkeerplaats per wooneenheid, aangezien hier eerder kleine en jonge gezinnen wonen. In de rijwoningen en de bungalows daarentegen wonen grotere gezinnen en loopt het autobezit vaak op tot 3 wagens per gezin.

Wanneer dit autobezit in cijfers wordt omgezet (indien uitgegaan wordt van een parkeerratio 1 voor de appartementen en een parkeerratio 2 voor de woningen, zonder de garages mee te tellen omwille van de specifieke leefcultuur), blijkt Nieuw-Sledderlo nood te hebben aan 998 parkeerplaatsen.

5.2.2 AANBOD

Gezien de enorme hoeveelheid parkeerplaatsen die in het openbaar domein geïntegreerd moeten worden, wordt het aanbod op een specifieke manier voorzien.

Er wordt steeds 1 parkeerplaats in de onmiddellijke nabijheid van de woning voorzien, wat voor de rijwoningen en de bungalows neerkomt op het gebruik van de oprit en bij de appartementen op het bezit van een parkeerplaats aan de voet van het gebouw. Voor de eengezinswoningen wordt nog een tweede parkeerplaats voorzien in het publiek domein, en dus op een iets grotere afstand van de woning.

5.2.3 HOOFDPRINCIPES

De integratie van het nodige aantal parkeerplaatsen in het publiek domein zal een grote impact hebben op het straatbeeld van Nieuw-Sledderlo. Daarom wordt geopteerd deze ook als een volwaardig deel van de publieke ruimte vorm te geven, zowel qua locatie als qua aanleg, en wordt er afgestapt van het klassieke parkeren op de straat.

Alle parkeerplaatsen worden ingeplant op een zichtbare plek vanaf de straat, dit om de leesbaarheid, het gebruik en de sociale controle te verhogen. De basisprincipes van de sociale kwaliteit van de ruimte (zichtbaarheid,

toegankelijkheid, nabijheid, flexibiliteit en imago) worden daarbij nauwlettend in het oog gehouden: parkeervlakken en -stroken werken als een geleidelijke overgang tussen publieke en private ruimte, de parkeervlakken fungeren als informele ontmoetingsruimten en de parkeerstroken (en garages) werken als drempelruimten vlakbij de woningen waar ontmoetingen kunnen plaatsvinden.

5.2.4 VERSCHIJNINGSVORM

De parkeerplaatsen worden op 4 verschillende manieren in het masterplan geïntegreerd.

Allereerst zijn er de garages waarover elke rijwoningen en bungalow beschikt. Deze worden niet bij het totale aantal gerekend omdat zij in realiteit meestal niet als parkeerplaats gebruikt worden. Uiteraard kunnen zij voor personen die ze niet hebben ingericht als leefruimte, een extra parkeerplaats bieden.

Daarnaast beschikt iedere eengezinswoningen over een oprit, waarop plaats is om 1 tot 2 auto's te stallen, dit afhankelijk van de lengte.

In de hoofdstraten (Boshhoekstraat, Bijlkestraat, Boenerstraat, Steenbergstraat) wordt gegroepeerd dwarsparkeren voorzien. Deze inrichting verhoogt de capaciteit, en laat tevens toe om ruime openingen en groenaanplantingen tussen de parkeerplaatsen te voorzien. Voor deze ingreep dient een deel van de voortuinen langs de hoofdassen opgeofferd te worden.

Tot slot wordt tevens gebruik gemaakt parkeervlakken die punctueel in de wijk een grotere parkeercapaciteit bieden.

5.2.5 RUIMTELIJKE PRINCIPES

De parkeervlakken, die zorgen voor een parkeerplaats op een iets grotere afstand van de woningen, worden optimaal verspreid over de wijk. Ze worden ingeplant langs de hoofdontsluitingswegen van Nieuw-Sledderlo, waardoor ze een optimale zichtbaarheid en bereikbaarheid genieten.

Het gegroepeerd dwarsparkeren wordt aan één zijde, namelijk de binnenzijde van de wijk (aan de zijanten van zone 4 oost en zone 4 west), op de noordzuid-gerichte hoofdstraten voorzien. Hierdoor draagt het parkeren bij aan een kenmerkend profiel voor de hoofdstraten (Boshhoekstraat, Bijlkestraat, Boenerstraat, Steenbergstraat).

De parkeervoorzieningen worden tot slot ingegroend en versterken op deze manier mee de groenstructuur van de wijk.



garage woningen



oprit woningen



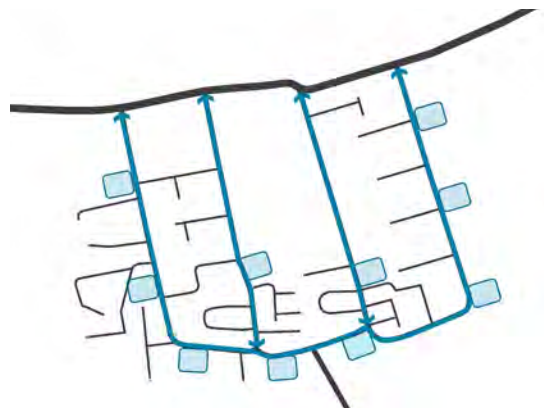
gegroepeerd dwarsparkeren



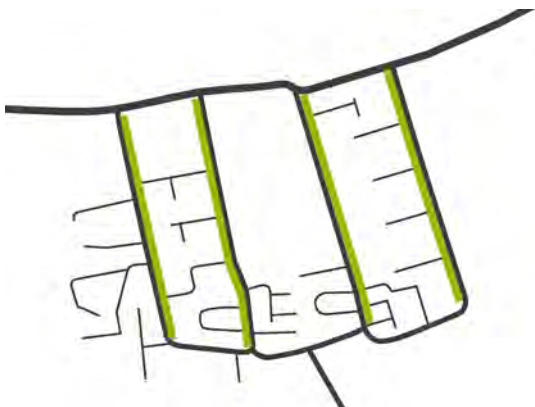
parkeervlakken



optimale spreiding van de parkeervlakken



parkeervlakken langs de hoofdontsluiting

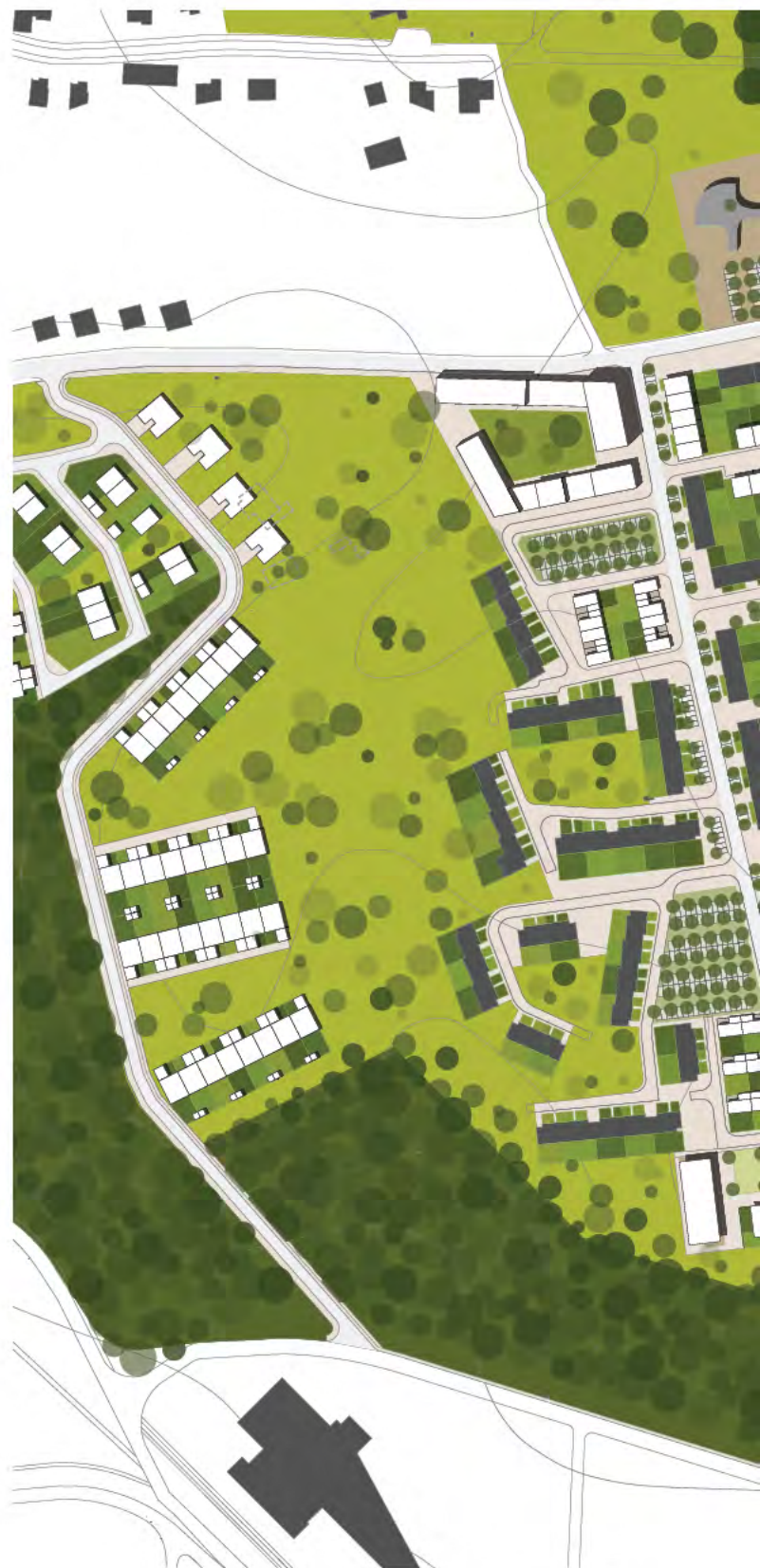


parkeerstrip langs de hoofdstraten



ingroening van de parkeerplaatsen

5.3 INPLANTINGSPLAN





5.4 UITWERKING HOOFDSTRAAT EN ERFSTRAAT; PARKEERVLAK EN PARKEERPLEIN; GROENE BINNEN-GEBIEDEN

5.4.1 HOOFDSTRAAT EN ERFSTRAAT

Om de hiërarchisering van de wegstructuur in Nieuw-Sledderlo tot stand te brengen voorziet het masterplan een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en erfstraten, zowel wat betreft wegprofiel als gebruik.

De 3 lussen die Nieuw-Sledderlo ophangen aan de wijklus en de hoofdontsluiting van de wijk vormen, krijgen het statuut van hoofdstraat (meer bepaald de Boshoekestraat, de Bijlkestraat, de Boenerstraat, de Steenbergstraat en de Muggenberg).

Deze straten krijgen een kenmerkend asymmetrisch profiel. (zie profiel 1) Aan beide zijden van de straat worden de voortuinen ingekort zodat er voldoende ruimte wordt vrijgemaakt voor het opnemen van een groot aantal parkeerplaatsen, zonder dat dit echter ten koste gaat van de verblijfskwaliteit van voetgangers en fietsers of van de privacy van de woningen.

De insteekstraten die zich tussen deze hoofdstraten bevinden worden ingericht als erfstraten. (zie profiel 2) Het grote verschil met de hoofdstraten is dat het gemotoriseerd verkeer hier ondergeschikt is aan het zacht verkeer en dat er op het openbaar domein geen parkeerplaatsen voorzien worden, behoudens de integratie van 3 kleinere parkeerpleintjes in de oostelijke woonlob, zodat de voortuinen er overal bewaard kunnen worden. Om het snelheidsregime van het autoverkeer te beperken wordt er in de aanleg slechts een minimaal onderscheid gemaakt tussen de voetpaden en de rijweg, en lopen de straten dood.

Voor het zachte verkeer daarentegen worden rechtstreekse oost-westverbindingen net bevorderd door de doorsteken volledig door te trekken. Zij leggen een visuele relatie tussen de hoofdstraten. De wijk wordt op die manier voor het zachte verkeer doorwaadbaar in alle richtingen en de link vanuit de wijk naar het centrale parkbos en de publieke voorzieningen wordt versterkt.

5.4.2 PARKEERVLAK EN PARKEERPLEIN

De parkeervlakken worden steeds ingeplant langs de hoofdstraten zodat er geen verkeer wordt aangetrokken in de erfstraten.

Zoals reeds aangegeven werd bij de uitgangspunten van het masterplan, zijn parkeervakken plekken in de wijk die zich goed lenen voor het leggen van informele sociale contacten. De inrichting is bijgevolg zodanig dat zij naast het aanreiken van een maximaal aantal parkeerplaatsen ook een veilige en aangename omgeving vormen die zich leent om even te blijven praten met de buren. De parkeerplaatsen worden georganiseerd binnen een bomenraster, dat een positieve bijdrage levert aan de

verblijfskwaliteit van de plek.

Binnen de nieuwbouwtstempels aan de randen van de wijk, vormt het parkeervlak bovendien het gemeenschappelijke voorplein dat toegang biedt tot de verschillende wooneenheden.

5.4.3 GROENE BINNENGEBIEDEN

Voor de groene binnengebieden, die gelegen zijn aan de achterzijde van de eengezinswoningen in zone 4, voorziet het masterplan 2 scenario's.

Een eerste scenario bestaat erin de bestaande privétuinen uit te breiden zodat de interne groengebieden geprivatiseerd worden. De tuinen worden aan de achterzijde op een uniforme manier afgewerkt en voorzien van een individuele ontsluiting die uitgaat op een intern wandelpad, waarlangs bewoners afval en fietsen naar buiten kunnen brengen.

In het tweede scenario worden de aanwezige groene ruimten bestendigd, maar worden de knelpunten die tot op heden de kwaliteit van de ruimten hypothekeren aangepakt. De tuinen worden aan de achterzijde eveneens op een uniforme manier afgewerkt naar het binnengebied toe en zijn voorzien van een poortje. Dit laat toe dat iedere bewoner rechtstreekse aansluiting heeft vanuit de tuin naar het binnengebied waardoor enerzijds het gebruik van de ruimte gestimuleerd wordt en anderzijds de sociale controle verbetert.

Daarnaast worden de groene ruimten zelf beter gedefinieerd. Als gevolg van het doortrekken van de erfstraten ontstaan er namelijk verschillende kleine en overzichtelijke binnenruimten die steeds gelegen zijn tussen 4 wanden van rijwoningen. Deze binnentuinen sluiten ook rechtstreeks aan op de doorgetrokken erfstraten, en niet op de grote groene ruimte die zich vandaag uitstrekt tussen de woningen. Op deze manier krijgen de ruimten meer het statuut van groene gemeenschappelijke binnentuin voor de omliggende woningen.

HOOFDSTRAAT

- voortuintje aan woningen zorgt voor privacy en identiteit
- oprit en dwarsparkeerplaatsen geïntegreerd in profiel hoofdstraat en ingegroend
- kenmerkend profiel van hoofdstraten versterkt functie als hoofdonthuizing
- aangenaam en veilig voetpad tussen parkeerstrook en voortuintje



HOOFDSTRAAT

- rijbaan onderscheidt zich duidelijk van de rest van de straat
- parkeervlakken vangen extra parkeerplaats in nabijheid van woning op en versterken groenstructuur
- hoofdstraten krijgen kenmerkend asymmetrisch profiel
- apart aanliggend voet- en fietspad onmiddellijk grenzend aan rijbaan



ERSTRAAT

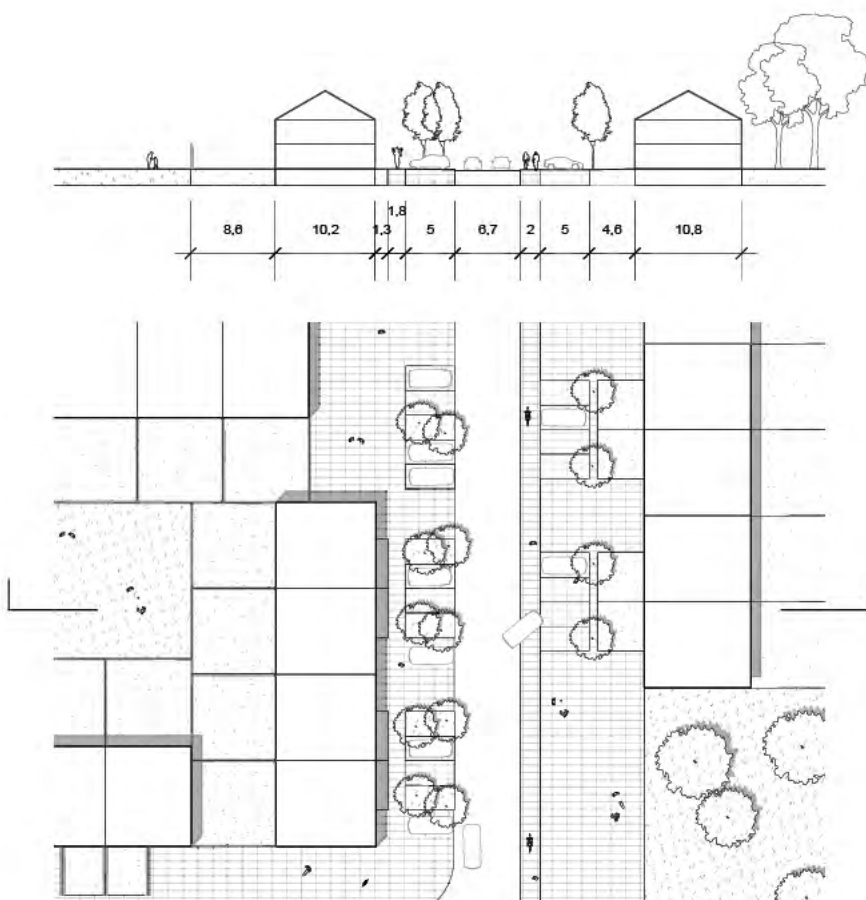
- parkeerplaats aan woning geïntegreerd in voortuin
- hagen scheiden voortuinen van elkaar en verhogen beeldwaarde
- rijbaan in gelijkgronds profiel versterkt erfkarakter
- geen doorgaand gemotoriseerd verkeer, wel doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers



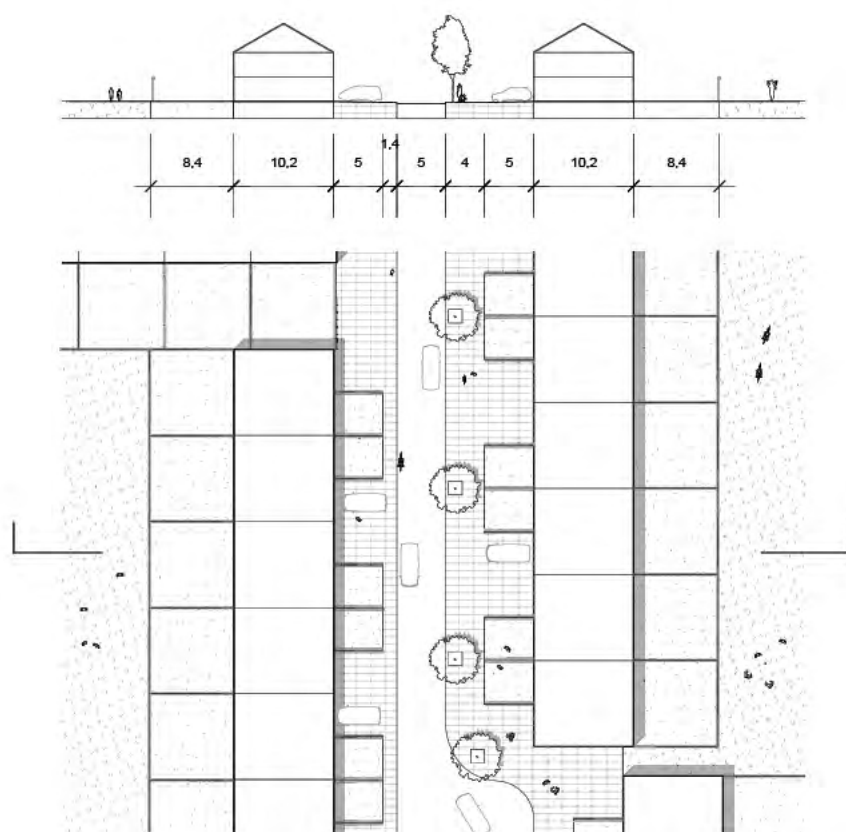
5 GEDIFFERENTIEERDE PUBLIEKE RUIMTE



PROFIEL 1

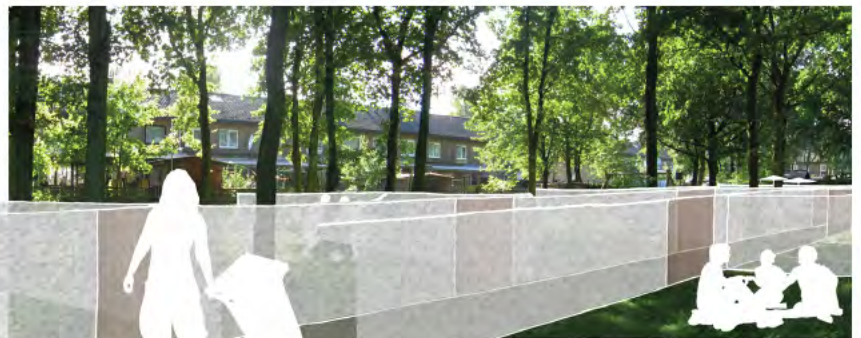


PROFIEL 2





GROENE BINNENGEBIEDEN: versterken
van de binnengebieden



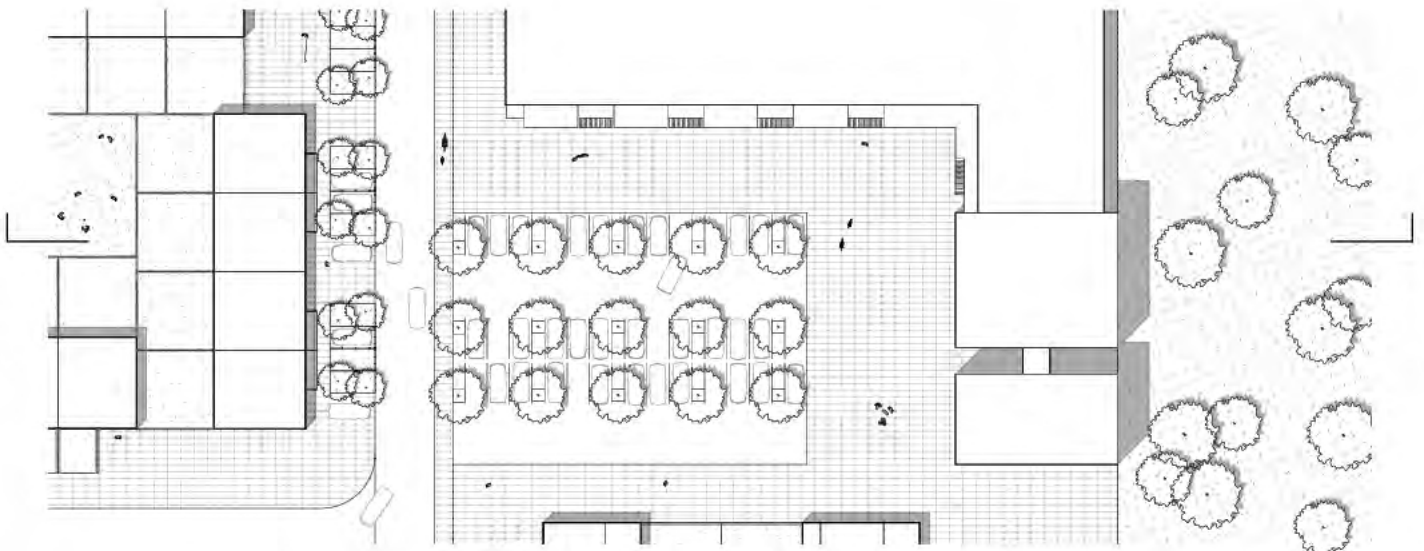
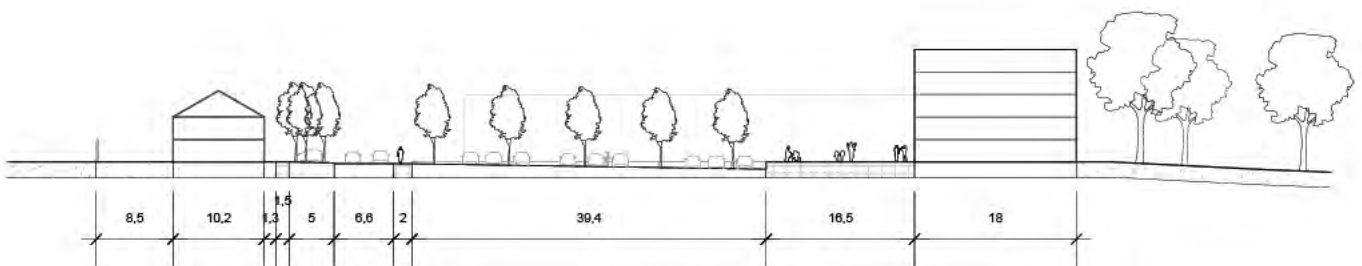
GROENE BINNENGEBIEDEN: vergroten
van de private tuinen



5 GEDIFFERENTIEERDE PUBLIEKE RUIMTE

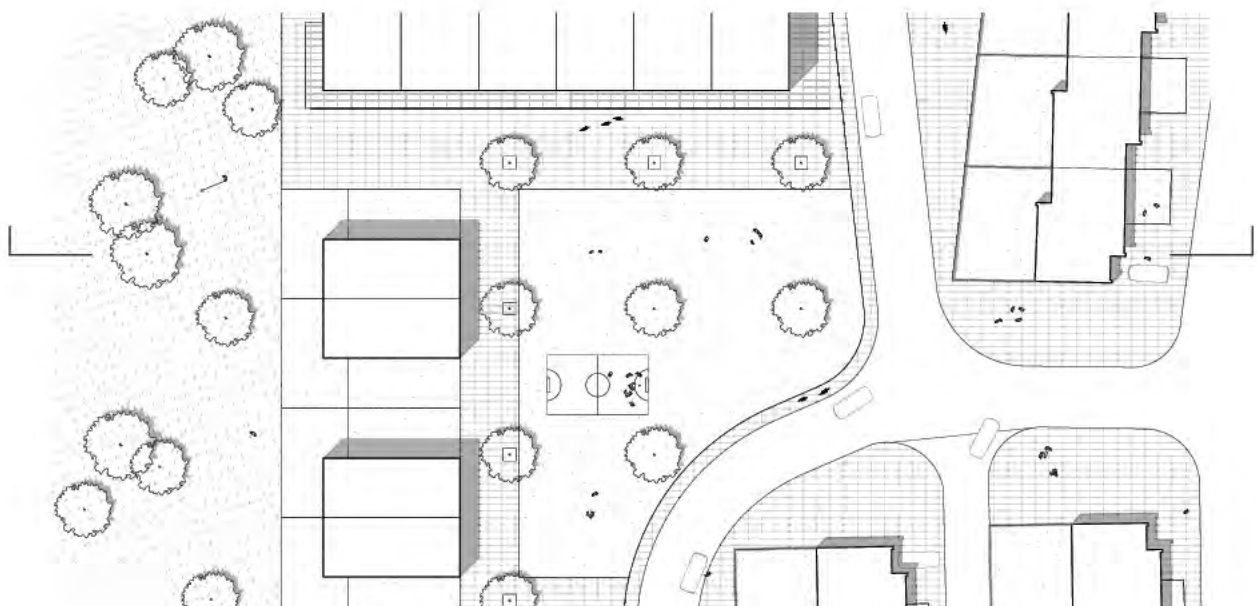
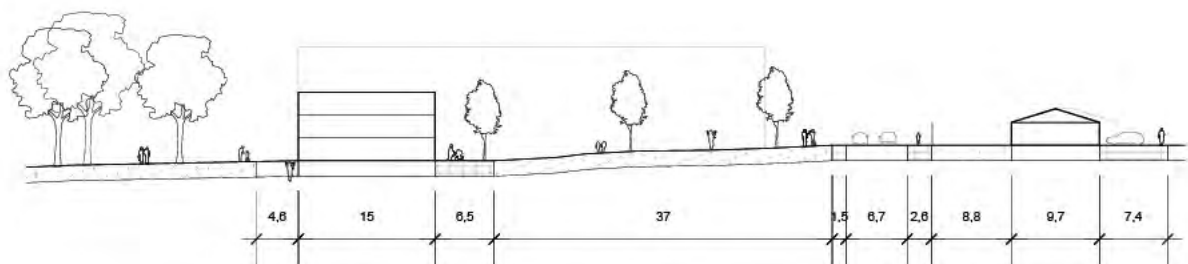
PROFIEL 3

- centraal parkeervlak en omgevende verblijfsruimte vormen de (informele) ontmoetingsruimte van de 'stempel in het landschap'
- gemeenschappelijke ruimte vormt geleidelijke overgang tussen het publieke en het private domein
- parkeervlak wordt enigszins gescheiden van de omgevende verblijfsruimte
- bebouwing spant de collectieve ruimte van de stempel op en creëert een sterke gevelwerking naar het omgevende landschap
- toegangen naar de geschakelde woningen en appartementen geven allen uit op de collectieve ruimte
- collectieve ruimte gaat een ruimtelijke en visuele relatie aan met het landschap
- ingroening van het parkeervlak vormt onderdeel van de groenstructuur en versterkt de beeldwaarde van de hoofdstraat



PROFIEL 4

- configuratie bebouwing kadert een publieke ruimte die, door haar strategische ligging op de kop van de NZ-hoofdstraten, plekjes/pleintjes vormen voor zowel de omliggende bebouwing als voor de wijk
- rechtstreekse zichtrelatie vanuit de NZ-assen op de publieke ruimte van de 'stempel in het landschap'
- publieke ruimte zal specifiek ingericht worden als speel- en verblijfsruimte
- aantrekkelijke synergie tussen bebouwing, plekje/pleintje en omgevend landschap waarbij appartementen en woningen voor de nodige gevelwerking zorgen naar het pleintje en het landschap en de geschakelde woningen transparantie creëren naar het achterliggend groen
- toegangen tot de woningen organiseren zich rondom de collectieve ruimte
- grid van bomen creëert eenheid binnen de stempel en versterkt groenstructuur



5.5 UITWERKING CENTRAAL PARK(BOS); OMGEVEND BOSGEBIED; BUFFER

5.5.1 ALGEMENE PRINCIPES GROENSTRUCTUUR NAALDBOS NAAR GEMENGD BOS

De groenstructuur van Nieuw-Sledderlo laat zich op dit ogenblik omschrijven als een dens, ontoegankelijk en monotoon naaldbos dat een muur werpt rondom de wijk. Het masterplan ambieert deze groenstructuur te transformeren tot een open en gemengd bos, waarin de nodige transparantie en variatie naar vegetatie en densiteit aanwezig zijn.

GRADIENT

Om deze transformatie tot stand te brengen wordt er zoveel mogelijk met het bestaande bomenbestand gewerkt. Door de naaldbomen selectief te kappen kan licht en lucht tot op de bodem van het bos doordringen. Hierdoor krijgen zowel grassen als loofbomen de kans om te groeien. Deze ingreep heeft dus een grote impact op de variatie in biodiversiteit (uitzicht) en de toegankelijkheid (verblijf) van het bos, en dus op de perceptie van het groen door de bewoners.

FIJNSTOF CAPTATIE

In functie van de aanwezige milieuproblematiek wordt specifiek rekening gehouden met de captatie van fijn stof. Er wordt ingezet op boomsoorten die omwille van de opbouw van hun kruin een maximale hoeveelheid stof uit de lucht kunnen halen. Daarnaast wordt de buffer versterkt door een onderbegroeiing die naast een bijdrage aan de stofcaptatie ook een deel van de visuele hinder moet wegnemen.

BASISMODULES 10 OP 10M

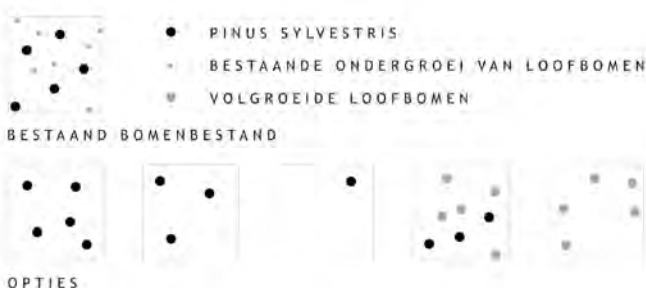
Voor de selectieve kap wordt gewerkt met basismodulen van 10m x 10m. Tussen deze modules bestaan grote verschillen, namelijk modules waarin alle naaldbomen worden gekapt en de loofbomen worden bewaard, modules waarin net alle loofbomen worden gekapt en de naaldbomen worden bewaard, modules waar alles, of slechts een bepaald percentage gekapt wordt, ... Deze modules worden weloverwogen met elkaar gecombineerd zodat een afwisselende groenstructuur ontstaat, die beantwoordt aan de eisen van iedere plek.



bestaande toestand Hei-Meibos, Groot-Sledderlo



referentie Arboretum, Tervuren





referentie Tapiola, Espoo (Finland)



5.5.2 CENTRAAL PARK(BOS) NIEUW-SLEDDERLO BESTAANDE TOESTAND

De centrale groene ruimte ligt er op dit ogenblik bij als een denses bosgebiedje, verscholen achter de omheining van de publieke functies en enkele woningen, waardoor het slecht zichtbaar is en door quasi niemand gebruikt wordt. Dit heeft als gevolg dat de ruimte een grote noord-zuidgerichte barrière vormt die de wijk opdeelt in een oostelijke en een westelijke lob.

Het doel is daarom een parkgebied te ontwikkelen dat werkt als een centrumruimte voor Nieuw-Sledderlo, dat aantrekkelijk is voor een divers publiek en dat op verschillende manieren gebruikt kan worden.

PROJECT CENTRAAL GROEN HART

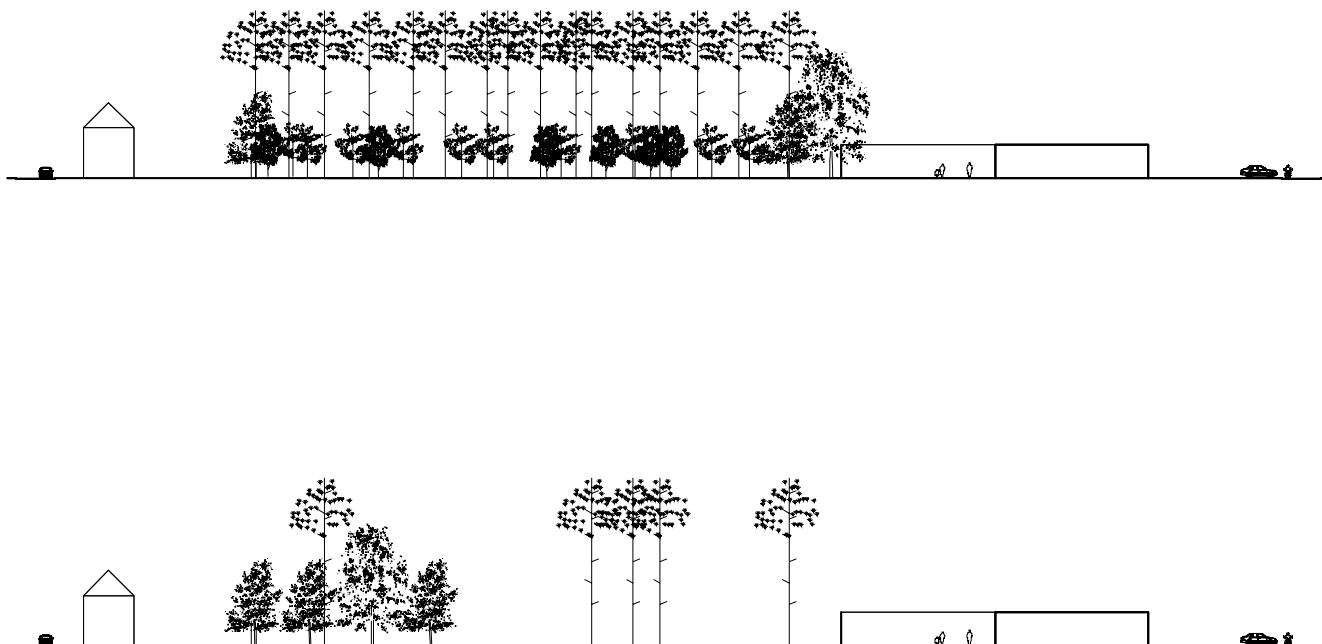
Er zal daarom een gemeenschappelijk verhard vlak aangelegd worden dat het gebouw van de school De Vlinder, het buurthuis en de lokalen voor de jeugdwerking met elkaar verbindt. Deze verharding bezorgt de centrale ruimte eenheid en zorgt tevens voor een zichtbare aansluiting op de wijklus. Doorheen het parkgebied worden oostwest-gerichte paden getrokken

die geflankeerd worden door bomenrijen, maar verder een minimale aanleg krijgen. Deze paden sluiten aan op de nieuwe voetgangersdoorsteek die voorzien zijn doorheen de oostelijke en de westelijke lob van Nieuw-Sledderlo, waardoor de 2 delen van de wijk op elkaar geënt worden.

PROJECT UITDUNNING

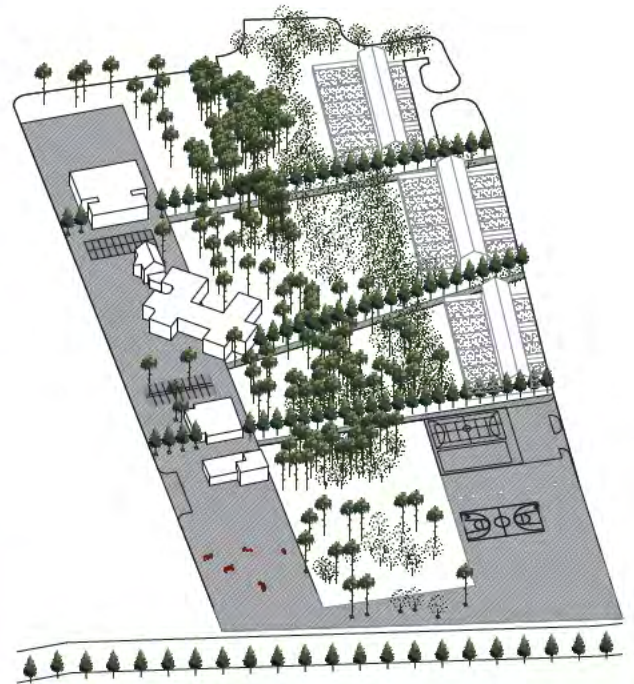
Voor de transformatie van het bomenbestand wordt gebruik gemaakt van een dubbele uitdunning. Langsheen de tuinen van de rijwoningen worden voornamelijk naaldbomen gekapt en blijven de loofbomen zoveel mogelijk behouden. Deze beschermen namelijk in de zomer het private karakter van de tuinen en laten in de winter een goede zontoetreding in de woningen toe.

In de publieke delen van het centrale bospark gebeurt net het omgekeerde. Hier wordt namelijk gestreefd naar een maximaal bewaren van de naaldbomen en worden de loofbomen in de eerste plaats gekapt. De hoge stammen van de naaldbomen zorgen voor een groter publiek karakter van het park rondom de publieke voorzieningen.

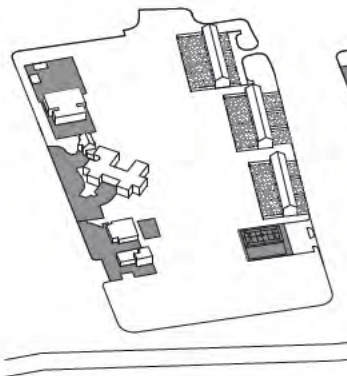




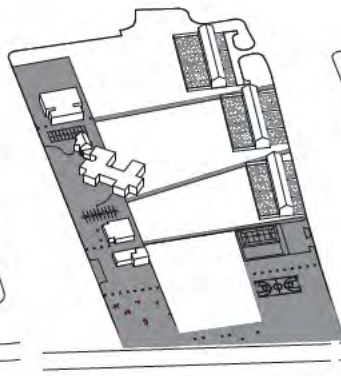
BESTAANDE TOESTAND
CENTRAAL BOS



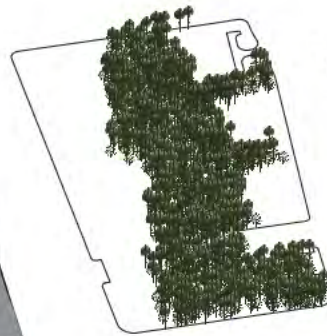
PROJECT
CENTRAAL PARKBOS



BESTAANDE TOESTAND
VERBODEN



PROJECT
PLEIN EN PADEN



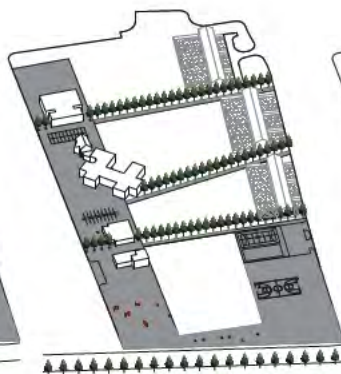
BESTAANDE TOESTAND
BOOMEN



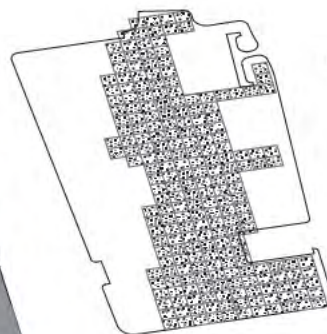
PROJECT
LOOPWEGEN BIJ WONEN



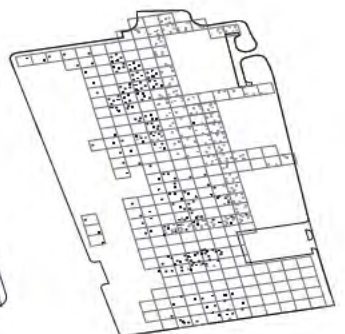
PROJECT
NAALDBOUMEN BIJ PUBLIEKE FUNCTIE'S



PROJECT
HEDERBOOMEN NAAST PADEN



BESTAANDE TOESTAND
BOOMEN



PROJECT
UITBOUWING BOOMEN

5 GEDIFFERENTIEERDE PUBLIEKE RUIMTE



INVULLING CENTRAAL PARK(BOS) EN BEWONERSPARTICIPATIE

- enkele mogelijkheden van het gebruik van het centraal groen hart voor de wijk (zie boven)
- bewoners kunnen niet enkel betrokken worden bij de invulling van dit bospark, maar ook bij de strategische kap van de bomen en het verwerken van de gekapte bomen tot meubilair voor het bospark en de groene binnengebieden (zie onder)





5.5.3 OMGEVEND BOSGEBIED

BESTAANDE TOESTAND

Het bosgebied dat Nieuw-Sledderlo langs alle zijden omgeeft is opgebouwd uit bossen die in de jaren '50 zijn aangeplant omwille van economisch redenen. De bomen waren oorspronkelijk bedoeld als kaphout voor de mijnindustrie en bestaan daarom in hoofdzaak uit Corsicaanse dennen die geplant zijn in functie van een maximaal rendement. Bijgevolg zijn deze bossen bijzonder dens en eerder ontoegankelijk voor recreatieve doeleinden. Om zo weinig mogelijke hout te verliezen werd Nieuw-Sledderlo tijdens de aanleg van de wijk vakkundig uit het bos gesneden, waardoor de bomen tot vlak tegen de woningen komen. Deze harde confrontatie is echter nefast voor de kwaliteit van de woningen die zich in de rand van de wijk bevinden.

PROJECT UITDUNNING

Voor het omgevend bosgebied wordt daarom, door een degelijke uitdunning van het bomenbestand grenzend aan de woningen, een gradiënt voorzien zodat er een geleidelijke overgang ontstaat tussen bos en woonomgeving. Ook hier wordt gebruik gemaakt van een selectieve kap, waardoor het loofhout kan doorgroeien en er een open, licht, luchtig en aangenaam parklandschap aan de woningen grenst. Het groen wordt toegankelijk en het gevoel van veiligheid verhoogt door een beter dieptezicht.

5.5.4 BUFFER

BESTAANDE TOESTAND

Het bestaande buffergebied naar de industriezone Genk Zuid toe maakt integraal deel uit van de bossen rondom Nieuw-Sledderlo en laat zich wat betreft aanplanting of kwaliteit niet onderscheiden van haar omgeving. Het is dus voornamelijk een mentale scheiding tussen dorp en industrie, maar levert op dit ogenblik geen speciale bijdrage naar de captatie van fijn stof in de lucht. De buffer wordt in het masterplan daarom zowel verbeterd in haar zuiverende kwaliteit als wat betreft haar ruimtelijke kwaliteit.

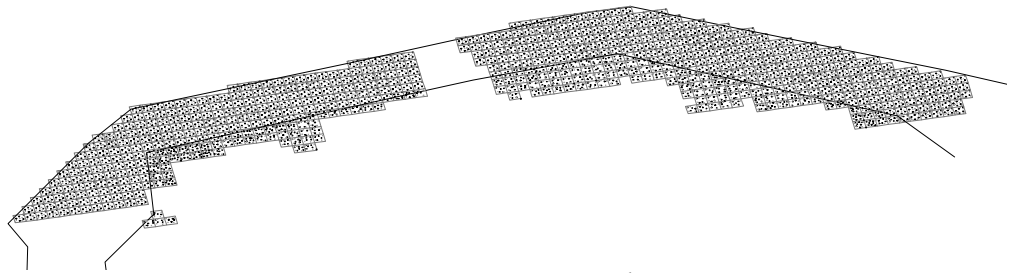
PROJECT UITDUNNING EN VERSTERKING

Binnen de bufferzone worden specifieke boomsoorten ingeplant die zeer goede prestaties leveren naar de captatie van fijn stof. Door selectieve kap kan het loofhout, zijnde zowel struiken als bomen, doorgroeien. De onderbegroeiing van de buffer zal specifiek met zich meebrengen dat de visuele relatie tussen Nieuw-Sledderlo en het achterliggend industriegebied wordt weggenomen. Door middel van deze uitdunning zal tevens de wisselwerking met de woningen verbeteren, aangezien er een zachte overgang ontstaat tussen het dense buffergebied en de woonomgeving. De grens van de buffer volgens het gewestplan vormt ook de grens voor de boven beschreven ingrepen.

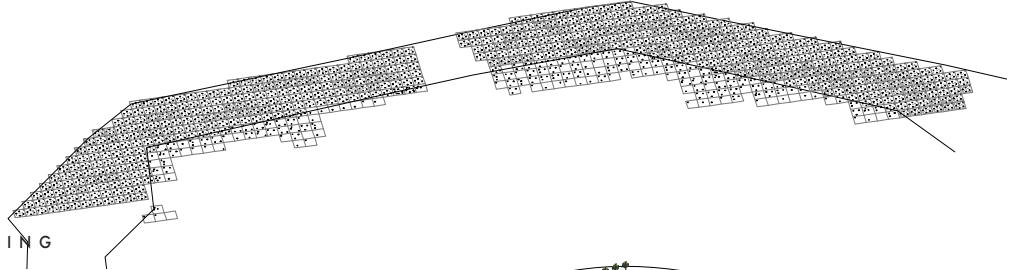




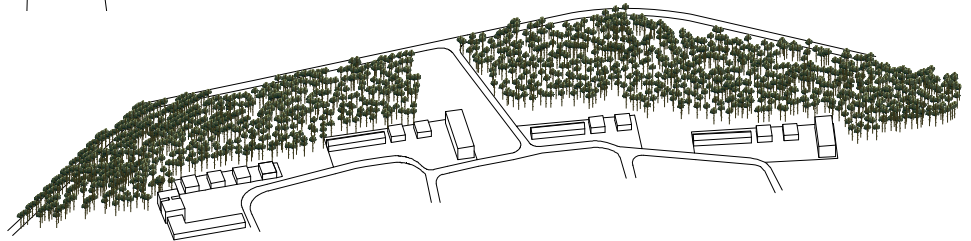
BESTAANDE TOESTAND
BOMEN



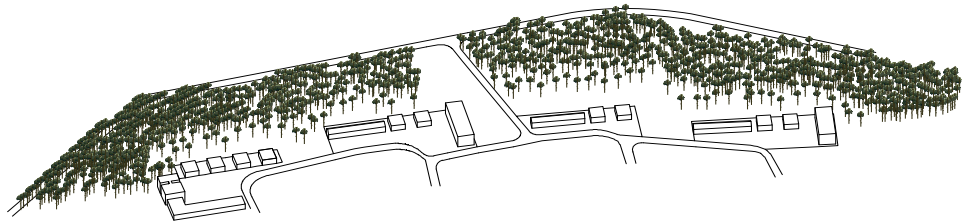
PROJECT
UITDUNNING EN VERSTERKING



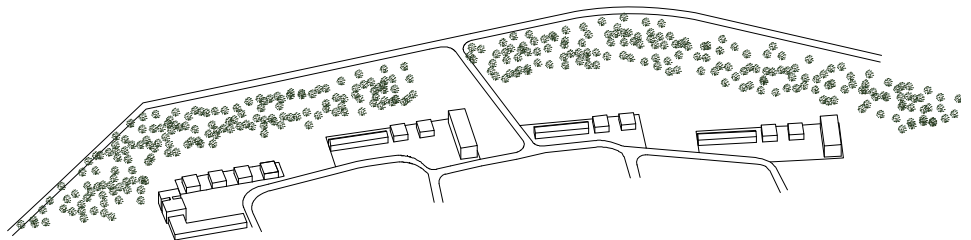
BESTAANDE TOESTAND
NAALDBOMEN



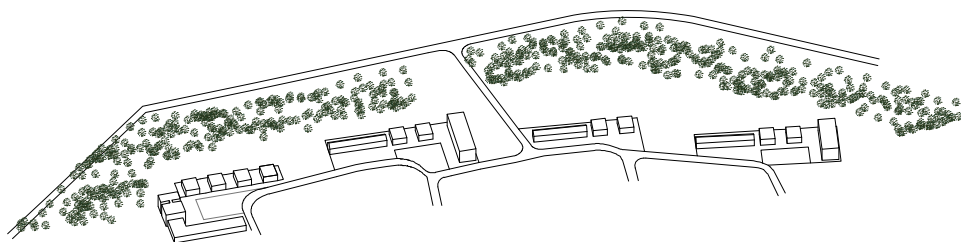
PROJECT
NAALDBOMEN



BESTAANDE TOESTAND
LOOFBOMEN



PROJECT
LOOFBOMEN



6 (VERVANGENDE) NIEUWBOUW

6 (VERVANGENDE) NIEUWBOUW

6.1 OPZET

6.1.1 BESTAANDE TOESTAND

Het woningbestand van Nieuw-Sledderlo is opgebouwd uitslechts 3 verschillende types, namelijk appartementen, bungalows en rijwoningen. De rijwoningen bevinden zich centraal in de wijk op het vlakke stuk van het Kempisch plateau, de bungalows daarentegen staan hoofdzakelijk in het zuidwestelijk deel van de wijk op de steilrand van het plateau, terwijl de appartementsgebouwen op hun beurt in een smalle strook de wijk afbouwen naar het oosten en het zuiden toe.

Als gevolg van de Vlaamse sociale huurwetgeving koos de sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak ervoor (oorspronkelijke eigenaar van het volledige woningenbestand van Nieuw-Sledderlo) in de loop der jaren een aanzienlijk aantal bungalows en rijwoningen te verkopen aan de bewoners. Dit resulteert in een bijzonder verdeelde eigendomsstructuur in de wijk. Tussen 2001 en 2004 voerde Nieuw Dak een grondige renovatie uit van haar resterende huurwoningen, zodanig dat er gedurende 15 jaar geen verkoop meer dient plaats te vinden. Het onderscheid tussen de verhuurde woningen en de gekochte woningen laat zich duidelijk aflezen in het straatbeeld, aangezien de woningen in eigendom van Nieuw Dak uniform gerenoveerd werden, terwijl de staat van de verkochte woningen erg uiteenlopend is.

De appartementsgebouwen zijn allemaal in eigendom van Nieuw Dak gebleven, maar de staat van de gebouwen is van een heel andere aard. De wooneenheden kennen zowel zware bouwfysische problemen (isolatie, koudebruggen, ventilatie, vocht, ea.), als ruimtelijke problemen: zij beschikken over een slechte oriëntatie en hebben niet steeds een goede configuratie naar de omgeving en de publieke ruimte in het bijzonder. Deze omstandigheden leiden tot samenlevingsproblemen en vandalisme, en vormen voor de wijk de grootste oorzaak van het slechte imago van Nieuw-Sledderlo.





BESTAANDE TOESTAND

6.2 RUIMTELIJKE PRINCIPES

6.2.1 RELIËF

Nieuw-Sledderlo is gelegen op een uitloper van het Kempisch plateau. De kern van de wijk is gelegen op het vlakke plateau zelf, maar zowel de westelijke rand als de zuidelijke rand werden ingeplant op de steilrand.

Het masterplan zet de geest van het oorspronkelijk ontwerp van de wijk (geconcipieerd door professor van Embden) verder en maakt een onderscheid tussen de woningen op het plateau en de woningen die zich op de randen bevinden. Om de Caetsbeekvallei en de buffer aan de zuidkant te versterken wordt echter geopteerd het aantal woningen die zich op de zuidelijke rand bevinden (waar de grootste nivellering bestaat) te verminderen.

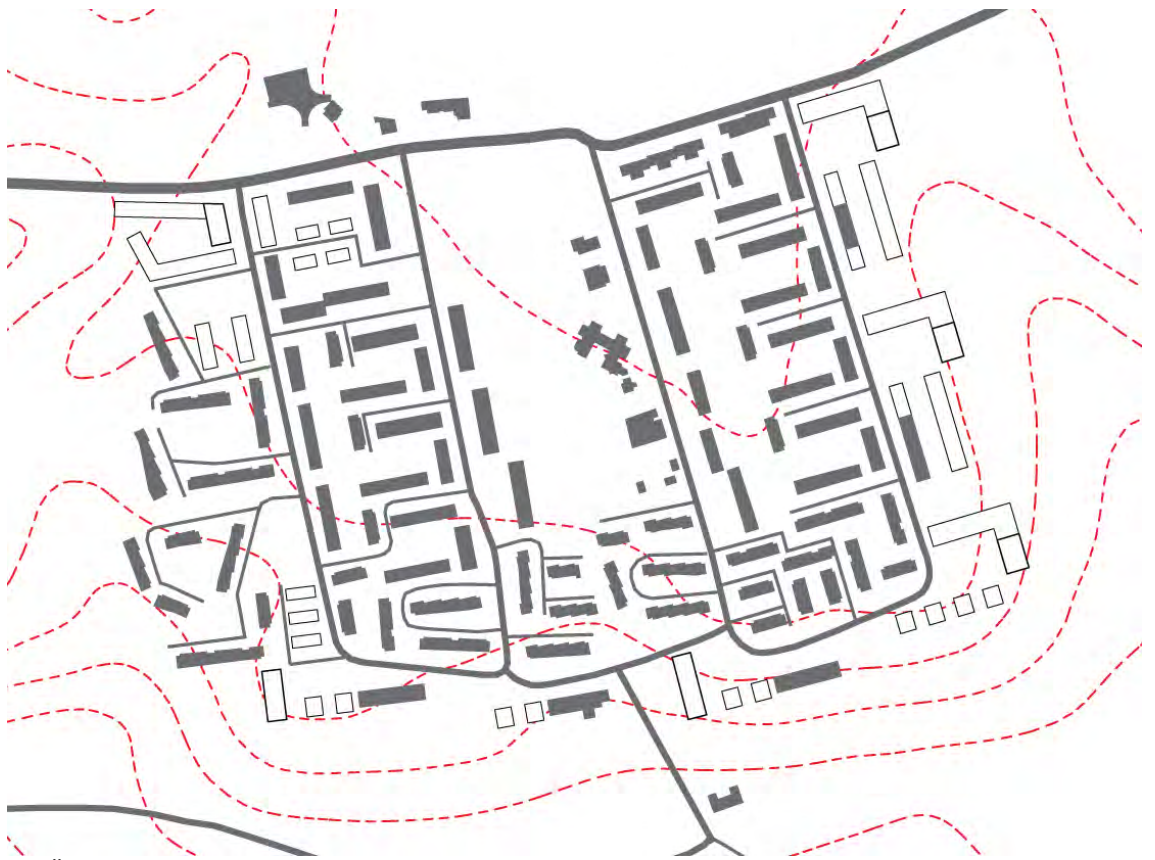
Aan de oostelijke rand ambieert het masterplan echter een versterking van de bebouwing waardoor de wijk een nieuw gezicht krijgt naar de toekomstige nieuwe woonlobben toe (voorzien binnen het masterplan LO2020 voor Groot-Sledderlo).

6.2.2 LANDSCHAP

De inplanting van de nieuwe gebouwen in Nieuw-Sledderlo is op die manier opgevat dat de aanwezigheid van het omgevende landschap op een kwalitatieve manier tot in het straatbeeld gebracht wordt. Door aan de rand, in een ritmisch patroon en grote openingen te laten tussen de nieuwbouwconfiguraties speelt het landschap een grote rol binnen het straatbeeld. Ook wordt gestreefd naar een betere synergie tussen de nieuwe typologieën en de landschappelijke omgeving. Deze relatie verschilt echter sterk naargelang de zone: In zone 3 vormen de nieuwbouwconfiguraties een gevel naar het open landschap en spannen de hogere volumes van de appartementen het parkgebied op. Zowel hun oostwest-oriëntatie als de zichten waarover deze appartementen zullen beschikken vormen aantrekkelijke troeven om nieuwe bewoners voor de wijk aan te trekken.

Urban villa's zorgen in zone 2 voor de nodige transparantie naar de parkachtige omgeving die hierachter gelegen is, terwijl de ritmering van de hogere volumes van de appartementen het groengebied opspannen. Ook hier beschikken de appartementen over een optimale oriëntatie en mooie zichten op het omliggende landschap.

De kop die in zone 1 langsheen de wijkloop voorzien wordt, vormt een schakel tussen Oud-Sledderlo en Nieuw-Sledderlo en bezorgt de wijk een nieuwe gevel naar parkgebied toe.



RELIËF



LANDSCHAP

6.2.3 STEPELS IN HET LANDSCHAP

Een aantal stempels in het landschap organiseren de vervangende nieuwbouw in de randen van Nieuw-Sledderlo. Ze vormen een sterke afbouw die de wijk een nieuwe identiteit verleent, dit zowel intern als naar de omgeving toe. Door de stempels op enige afstand van elkaar in te planten zorgen de tussenliggende openingen naar het landschap voor een zekere ritmering in het straatbeeld.

De stempels bevatten een gevarieerd aanbod aan typologieën die zich rondom een plein/plek bevinden met een duidelijke relatie tot de straat enerzijds en het omgevende landschap anderzijds. Deze stempels zorgen bovendien voor een degelijke gevelwerking naar het parkgebied toe.

6.2.4 PLEKKEN

Iedere stempel is voorzien van een plek / een plein dat in relatie staat met of een link vormt naar het achterliggende landschap. Deze publieke ruimten beschikken over diverse profielen naargelang de inplanting en configuratie:

De pleinen in zone 3 werken als parkeerpleinen en/of informele ontmoetingspleinen die de geleidelijke overgang tussen het publieke en het private domein vormgeven. Binnen het masterplan wordt voorgesteld deze geleidelijk licht in te graven zodat de impact van het parkeren vermindert aan de toegangen van de woningen.

In zone 2 worden de bestaande pleintjes heringericht zodat zij, door hun toegankelijke ligging op het einde van de noordzuidassen doorheen de wijk, een ontmoetingsplek of speelplek vormen voor zowel de omwonenden als voor de hele wijk.

Het binnengebied dat gecreëerd wordt in de nieuwe kop van zone 1, is een ruimte die de toegangen organiseert en die bijgevolg net als in zone 3 een geleidelijke overgang vormt tussen publiek en privaat.



STEMPELS IN HET LANDSCHAP



PLEKKEN

6.2.5 TYPOLOGIE

De nieuwbouw die voorzien wordt in Nieuw-Sledderlo vormt de uitgelezen kans om nieuwe typologieën in de wijk te introduceren. De keuze voor een bepaalde typologie gebeurt in functie van de specifieke context. Eenzelfde typologie kan bijgevolg op verschillende plekken een andere uitwerking kunnen krijgen.

In de wijk wordt op deze manier een evenwichtig aanbod aan gestapelde, gekoppelde en grondgebonden woningen voorzien, waardoor Nieuw-Sledderlo aantrekkelijk wordt voor uiteenlopende doelgroepen. Deze verscheidenheid aan typologieën leidt bijgevolg zowel tot een ruimtelijke differentiatie als tot een differentiatie naar bevolkingssamenstelling. Binnen elke nieuwbouwconfiguratie werd dan ook gezocht naar een kwalitatieve mix van verschillende typologieën die als geheel een sterke identiteit vormen.

6.2.6 CONFIGURATIE

De configuratie van de bebouwing speelt in op een optimale relatie met de publieke ruimte en het omgevende landschap. Ze vormt enerzijds een volwaardige gevel naar het landschap toe en kadert tevens de plekken binnen de 'stempels in het landschap'. De configuratie zorgt daarbij voor de nodige transparantie naar de parkachtige omgeving.

Enkele accenten in de hoogte (de volumes van de appartementsgebouwen), brengen door hun positionering structuur aan zowel de wijk als het omliggende landschap. Binnen elke stempel geven de toegangen tot de woningen rechtstreeks uit op een gemeenschappelijke publieke ruimte. Hierdoor wordt de sociale controle verhoogd en vormt de publieke ruimte binnen de stempels een informele ontmoetingsplek voor de omwonenden.



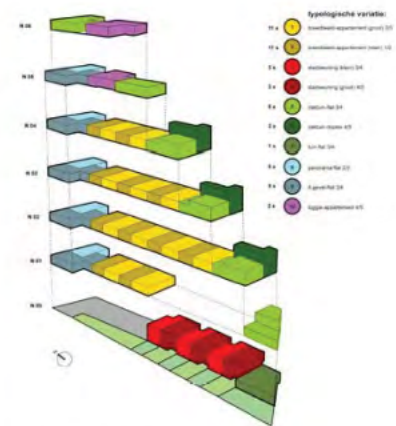
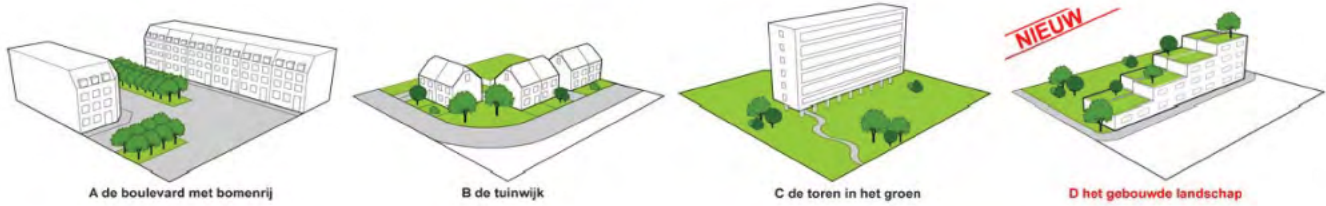
TYPOLOGIE



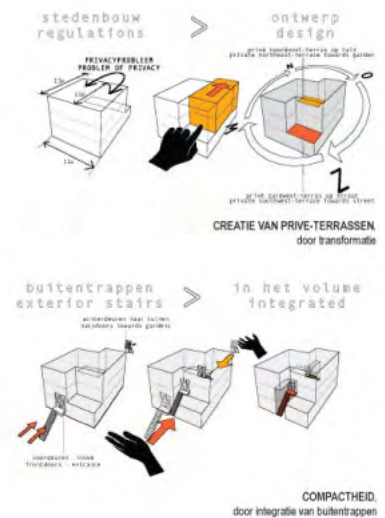
CONFIGURATIE

6 (VERVANGENDE) NIEUWBOUW

6.2.7 REFERENTIES



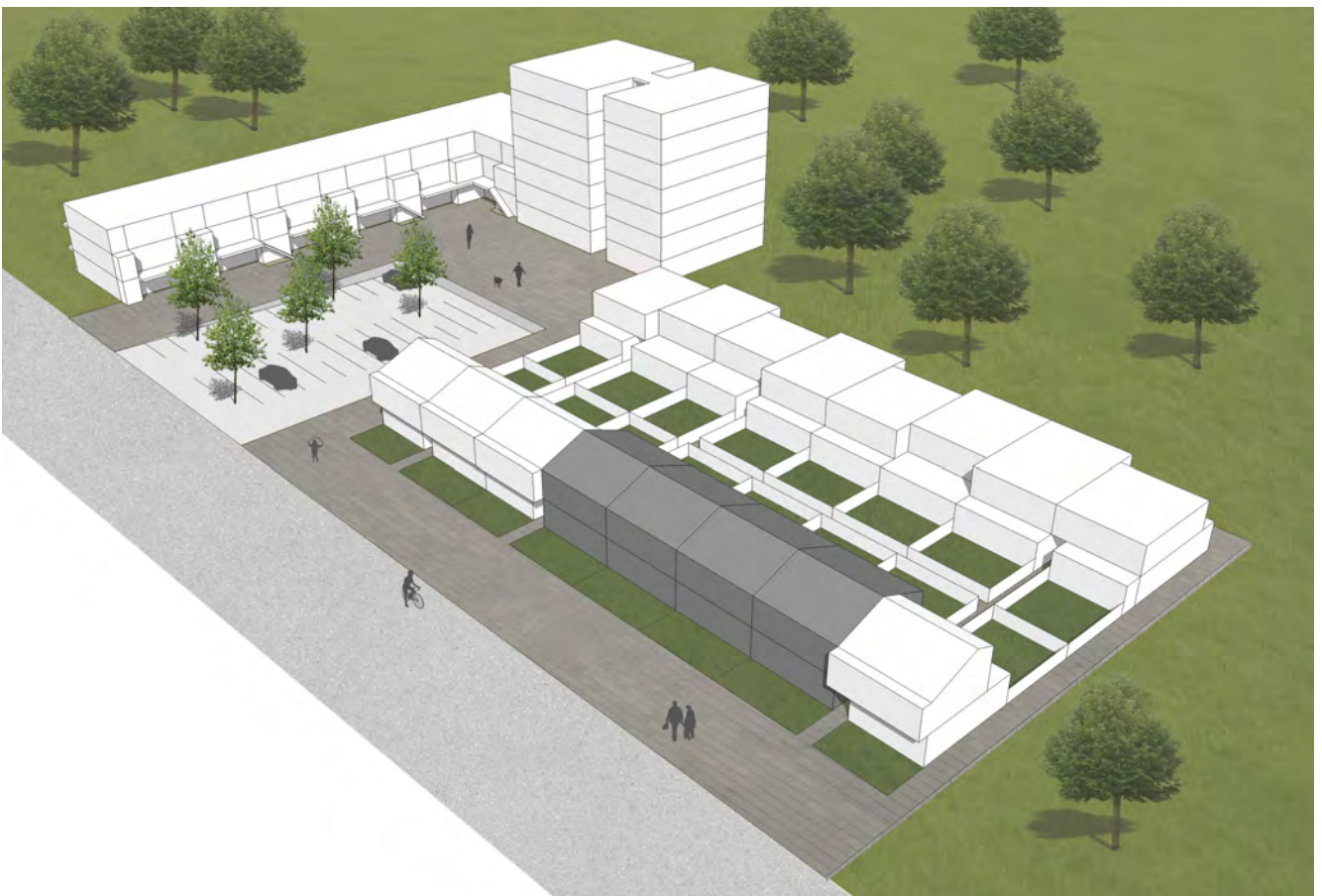
REFERENTIE: appartementen (trapvorm + mix van typologie binnen een gebouw), PLUS Office Architects, 2009



REFERENTIE: geschakelde woningen ('urban villa'-configuratie), BOB361 Architecten, 2007

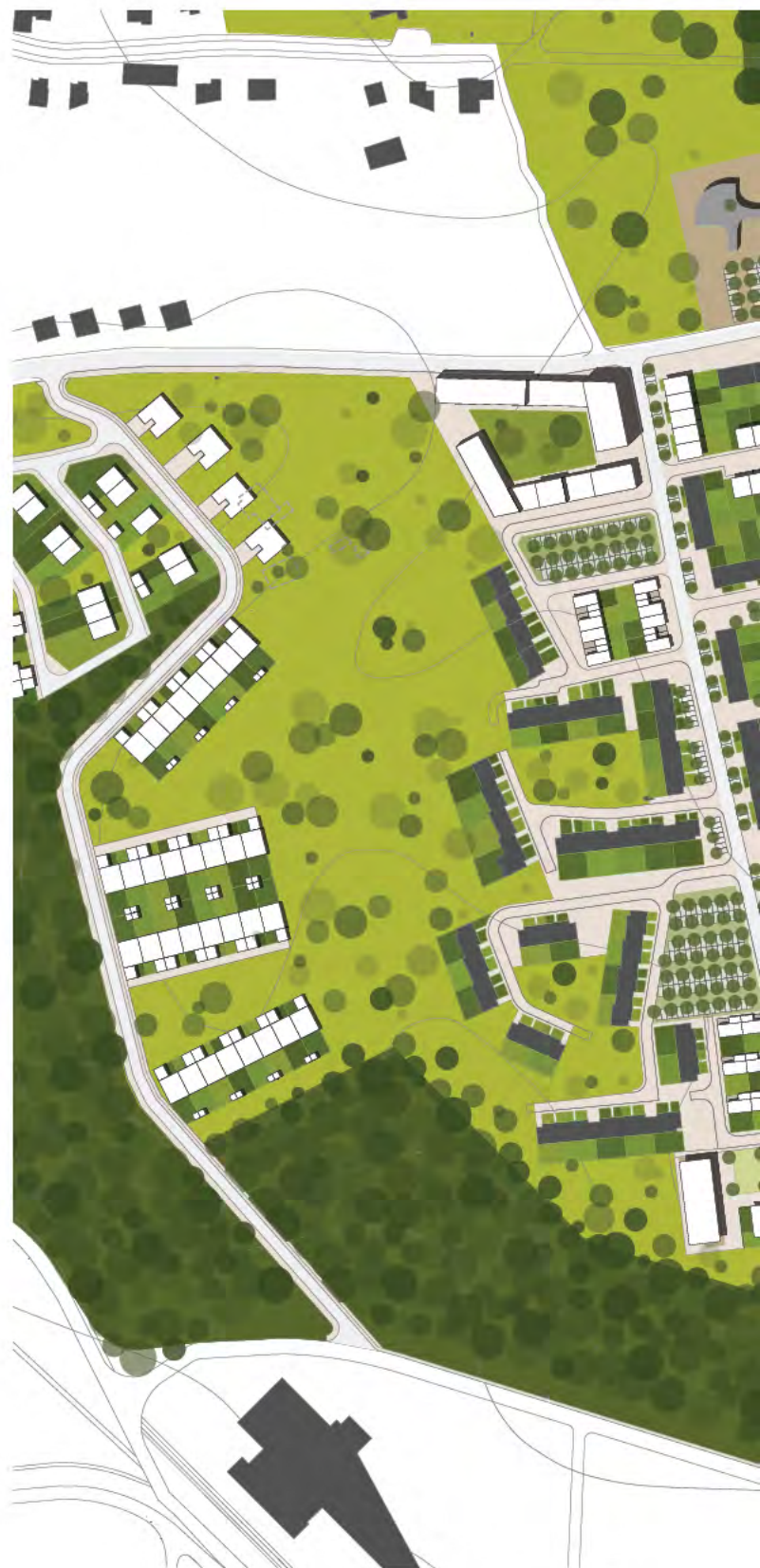


REFERENTIE: geschakelde woningen ('appartement'-configuratie), BOB361 Architecten, 2000-2005



REFERENTIE: concept en componenten 'stempel in het landschap' (zone 3)

6.3 INPLANTINGSPLAN EN ZICHTEN













7 FASERING

7 FASERING

7.1 UITGANGSPUNTEN

FASERING KAN INTEGRAAL GEBEUREN BINNEN NIEUW SLEDDERLO

- niet afhankelijk van andere procedures en ontwikkelingen (bv. opmaak RUP, ontwikkeling nieuwe woonlobben,...)
- synergie met andere ontwikkelingen creëert meerwaarde voor spreiding sociale woningen en aantrekken nieuwe bewoners maar vormt geen dwingende randvoorwaarde

FASERING CREËERT MOGELIJKHEDEN VOOR AANTREKKEN NIEUWE BEWONERS EN SPREIDING SOCIALE WONINGEN OVER GEHELE PERIODE

- realiseren nieuwbouw op vrij terrein in eerste fase en vervangende nieuwbouw in zone 3 in tweede fase creëert van in het begin een positief woonsaldo
- privé-initiatief mogelijk maar niet noodzakelijk in zone 3
- ontwikkeling woonlob 1 aan wijklus creëert mogelijkheid tot spreiding en synergie met Nieuw Sledderlo
- vervangende nieuwbouw zone 2 in fase 3 vormt interessante mogelijkheden voor aantrekken privé-initiatief

AANGEGEVEN FASES OVERLAPPEN ELKAAR

- het is niet nodig en wenselijk dat een fase afgewerkt is vooraleer een volgende te starten; bedoeling is na de start van een fase, met de voorbereiding van de volgende fase te beginnen

FASERING PUBLIEKE RUIMTE

- wijklus en aanleg centraal groen hart in beginfase belangrijk voor doorbreken isolement en imago Nieuw Sledderlo
- verdere fasering publieke ruimte afgestemd op bebouwing
- fasering voorziet een spreiding van de kosten en bevordert organisatie werven en inperken overlast
- mogelijk kan de aanleg van de (onmiddellijke) omgeving van de nieuwbouwprojecten opgenomen worden in het dossier van Nieuw Dak, zodat afstemming en coördinatie verzekerd is; financiering dient evenwel door andere te gebeuren



FASE 1



FASE 2



FASE 3



FASE 4



FASE 5



FASE 6

7.2 FASERING EN TIMING

7.2.1 FASE 0: RENOVATIE APPARTEMENTS- GEBOUWEN (2009-2010)

RENOVATIE: 2009-2010, NIEUW DAK

1. BEPERKTE RENOVATIE VAN DE APPARTEMENTS- GEBOUWEN IN ZONE 2 EN ZONE 3

- gericht op isolatie en ventilatie

2. GRONDIGE RENOVATIE APPARTEMENTS- GEBOUWEN MUGGENBERG 43 EN STEENBERG- STRAAT 4 (AFBRAAK PAS VOORZIEN IN 2017)

- gericht op isolatie en ventilatie



FASE 0: overzicht



bestaande toestand



beperkte (oranje) en grondige (rood) renovatie

7.2.2 FASE 1: NIEUWBOUW OP VRIJ TERREIN EN AFBRAAK/NIEUWBOUW APPARTEMENTS-GEBOUW STEENBERGSTRAAT 1 (2010-2013)

- beginnen met nieuwbouw van zekere omvang (39+6 wooneenheden) op vrij terrein vormt een uitstekend uitgangspunt voor verdere fasering en organisatie herlocalisatie bewoners
- bestaande situatie van appartementsgebouw Steenbergstraat 1 is samen met de situatie van appartementsgebouwen van Boshoeckstraat
- inbreiding bouwblok Steenbergstraat-Wintergroenstraat-Boenerstraat versterkt OW-relatie (Nieuw Dak kan mogelijk een beroep doen op artikel 80 om financiering te verwerven voor de erfstraat)

AFBRAAK-NIEUWBOUW: 2010-2013 (OPROEP ONTWERPTEAM 2009), NIEUW DAK

- 1. NIEUWBOUW BOSHOECKSTRAAT-MUGGENBERG**
 - 39 wooneenheden (24 gekoppelde woningen + 15 appartementen) op vrij terrein
- 2. NIEUWBOUW STEENBERGSTRAAT**
 - 6 rijwoningen op vrij terrein (terrein is wel in eigendom Stad Genk; voorstel tot ruil met percelen van centraal groen hart die in eigendom van Nieuw Dak zijn)
- 3. AFBRAAK APPARTEMENTS-GEBOUW STEENBERGSTRAAT 1**
 - 15 appartementen
- 4. NIEUWBOUW INBREIDING BOUWBLOK STEENBERGSTRAAT-WINTERGROENSTRAAT-BOENERSTRAAT**
 - 13 (5+8) rijwoningen

UITDUNNEN BOSGEBIED: 2010..., NIEUW DAK / STAD GENK

- gecontroleerde en selectieve kap naaldbomen/ loofbomen

AANLEG WIJKLUS: 2011, STAD GENK

- hoofdontsluiting masterplan

AANLEG GROEN HART: 2012..., STAD GENK

- aanleg bospark tussen Boenerstraat en Bijlkestraat

AANLEG ERFSTRAAT: 2011-2013, STAD GENK

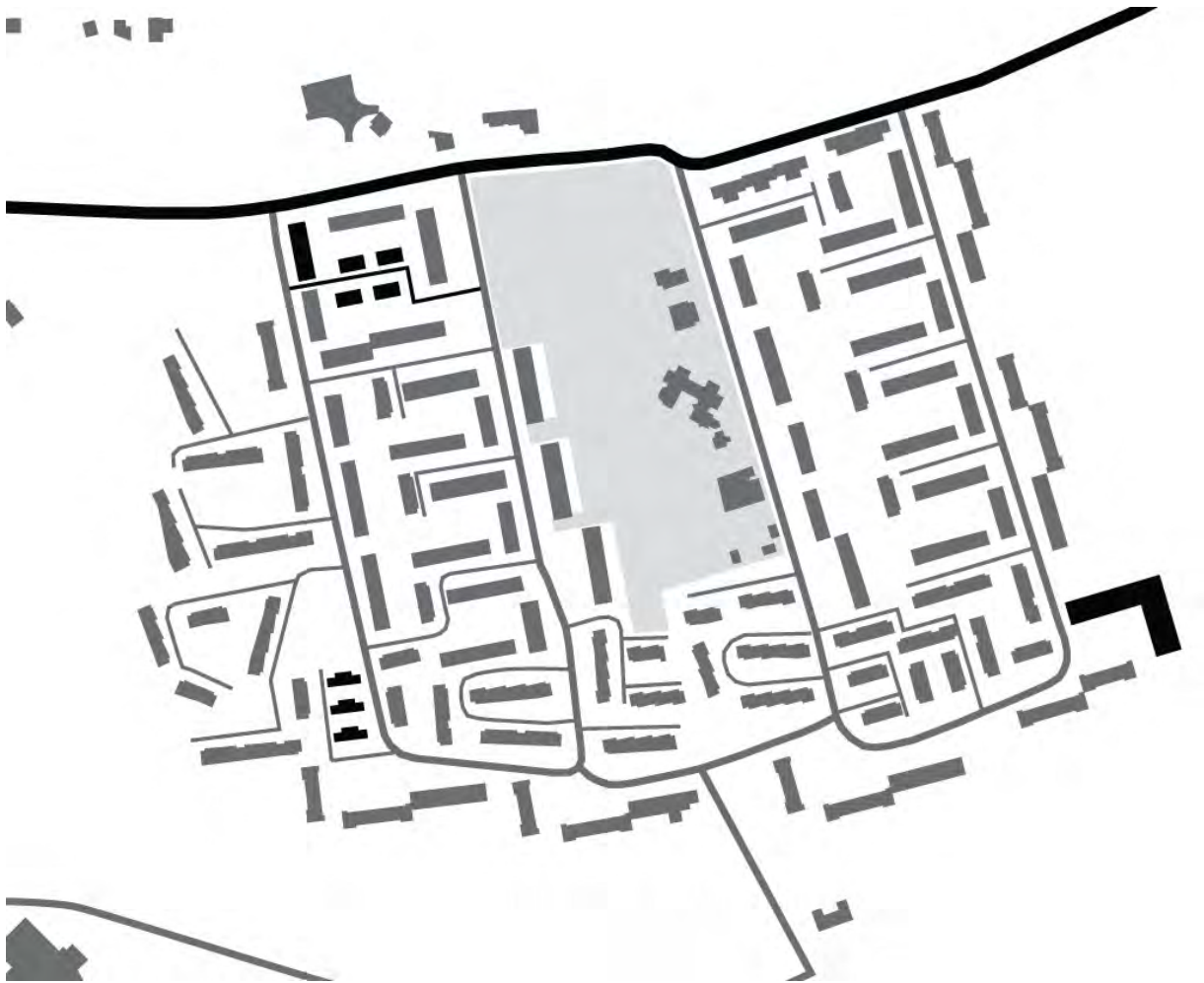
- aanleg erfstraat tussen Steenbergstraat en Boenerstraat



bestaande toestand



afbraak



FASE 1: overzicht



nieuwbouw



aanleg openbaar domein

7.2.3 FASE 2: AFBRAAK/NIEUWBOUW APPARTEMENTSGEBOUWEN BOSHOKSTRAAT (2011-2016)

- bestaande situatie van appartementsgebouwen van Boshokstraat is samen met appartementsgebouw Steenbergstraat 1
- fase voorziet in een positief woonsaldo van 77 wooneenheden wat mogelijkheden creëert om, naast een vlotte organisatie van de herlocalisatie van de bewoners, reeds in deze fase nieuwe bewoners aan te trekken
- aantrekken van privé-initiatief is mogelijk in deze fase (gronden verkopen of woningen zelf bouwen en vervolgens verkopen of verhuren)
- zone 3 vervult, samen met centraal groen hart en kop, strategische rol om imago en stigma Nieuw Sledderlo te doorbreken
- afbouwen Nieuw Sledderlo vormt belangrijke randvoorwaarde voor kwalitatieve ontwikkeling woonlob 1

AFBRAAK-NIEUWBOUW: 2011-2016
(OPROEP ONTWERPTEAM 2010), NIEUW
DAK

1. AFBRAAK APPARTEMENTSGEBOUWEN BOSHOKSTRAAT 1 EN 3

- 33 (15+18) appartementen

2. NIEUWBOUW BOSHOKSTRAAT- WINTERGROENSTRAAT

- 53 nieuwe wooneenheden + integratie 4 bestaande rijwoningen (18 rijwoningen, 24 gekoppelde woningen + 15 appartementen)

3. AFBRAAK APPARTEMENTSGEBOUWEN BOSHOKSTRAAT 15 EN 17

- 33 (15+18) appartementen

4. NIEUWBOUW BOSHOKSTRAAT

- 51 nieuwe wooneenheden + integratie 6 bestaande rijwoningen (18 rijwoningen, 24 gekoppelde woningen + 15 appartementen)

NIEUWBOUW WOONLOB 1: 2015...,
STAD GENK

- ontwikkeling woonlob aan wijkbus naast Nieuw Sledderlo (120 wooneenheden)

AANLEG (PARKEER)PLEINEN BOSHOK-
STRAAT: 2012-2016, NIEUW DAK

- inrichting (parkeer)pleinen aan vervangende nieuwbouw

AANLEG PARKEERVLAK STEENBERG-
STRAAT: 2012-2016, STAD GENK

- aanleg parkeervlak ter hoogte van nieuwbouw op vrij terrein

AANLEG GROENZONE: 2012-2016,
NIEUW DAK / STAD GENK

- aanleg groenzone tussen Boshokstraat en 1ste woonlob

HERAANLEG HOOFDASSEN: 2012-2016,
STAD GENK

- gefaseerde heraanleg Boshokstraat, Bijlkestraat, Boenerstraat en Steenbergstraat
- heraanleg hoofdassen inclusief aanleg aangrenzende parkeervlakken (parkeervlak ter hoogte van Steenbergstraat 4 niet inbegrepen)



fase 1



afbraak



FASE 2: overzicht



nieuwbouw



aanleg openbaar domein

7.2.4 FASE 3: AFBRAAK/NIEUWBOUW APPARTEMENTSGEBOUWEN MUGGENBERG (2012-2018)

- afbraak appartementsgebouw Muggenberg 43 pas voorzien in fase 4
- opgebouwd positief woonsaldo en ontwikkeling woonlob 1 voorziet een vlotte organisatie voor de herlocalisatie van de bewonersfase en creëert kansen naar spreiding sociale woningen en aantrekken nieuwe bewoners
- vervangende nieuwbouw zone 2 kan interessante mogelijkheden vormen voor aantrekken privé-initiatief

AFBRAAK-NIEUWBOUW: 2012-2018 (OPROEP ONTWERPTEAM 2011), NIEUW DAK

1. AFBRAAK APPARTEMENTSGEBOUWEN MUGGENBERG 1 EN 3

- 38 (20+18) appartementen

2. NIEUWBOUW MUGGENBERG-BOSHOEKSTRAAT

- 16 gekoppelde woningen

3. AFBRAAK APPARTEMENTSGEBOUWEN MUGGENBERG 21 EN 23

- 38 (18+20) appartementen

4. NIEUWBOUW MUGGENBERG-BIJLKESTRAAT

- 38 wooneenheden, inclusief integratie van 6 bestaande rijwoningen (6 rijwoningen, 8 gekoppelde woningen + 24 appartementen)

5. AFBRAAK APPARTEMENTSGEBOUWEN MUGGENBERG 57 EN 59

- 38 (18+20) appartementen

6. NIEUWBOUW MUGGENBERG-STEENBERGSTRAAT

- 38 wooneenheden, inclusief integratie van 6 bestaande rijwoningen (6 rijwoningen, 8 gekoppelde woningen + 24 appartementen)

7. AFBRAAK APPARTEMENTSGEBOUW MUGGENBERG 41

- 18 appartementen

8. NIEUWBOUW MUGGENBERG-BOENERSTRAAT

- 11 wooneenheden, inclusief integratie van 3 bestaande rijwoningen (3 rijwoningen + 8 gekoppelde woningen)

AANLEG (PARKEER)PLEINEN MUGGENBERG: 2013-2016, NIEUW DAK

- inrichting (parkeer)pleinen aan vervangende nieuwbouw

AANLEG GROENZONE EN BUFFER:

2013-2016, NIEUW DAK / STAD GENK

- aanleg groenzone en versterking buffer tussen Muggenberg en Putwijerstraat

HERAANLEG MUGGENBERG: 2013-2016, STAD GENK

- heraanleg Muggenberg



fase 2



afbraak



FASE 3: overzicht



nieuwbouw



aanleg openbaar domein

7.2.5 FASE 4: AFBRAAK/NIEUWBOUW APPARTEMENTSGEBOUWEN MUGGENBERG 43 EN STEENBERGSTRAAT 4 (2016-2018)

- fase op zich voorziet duidelijk meer afbraak dan nieuwbouw (negatief woonsaldo van 36 wooneenheden) maar door opgebouwd positief woonsaldo vormt dit geen probleem naar fasering toe

AFBRAAK-NIEUWBOUW: 2016-2018,
NIEUW DAK

- 1. AFBRAAK APPARTEMENTSGEBOUW MUGGENBERG 43**
 - 20 appartementen
- 2. AFBRAAK APPARTEMENTSGEBOUW STEENBERGSTRAAT 4**
 - 24 appartementen
- 3. NIEUWBOUW STEENBERGSTRAAT**
 - 8 rijwoningen

NIEUWBOUW KOP ZONE 1, STAD GENK
- schakel tussen Oud Sledderlo en Nieuw Sledderlo (52 wooneenheden)

AANLEG PARKEERVLAK STEENBERG-
STRAAT: 2017-2019, STAD GENK
- aanleg parkeervlak ter hoogte van Steenbergstraat 4

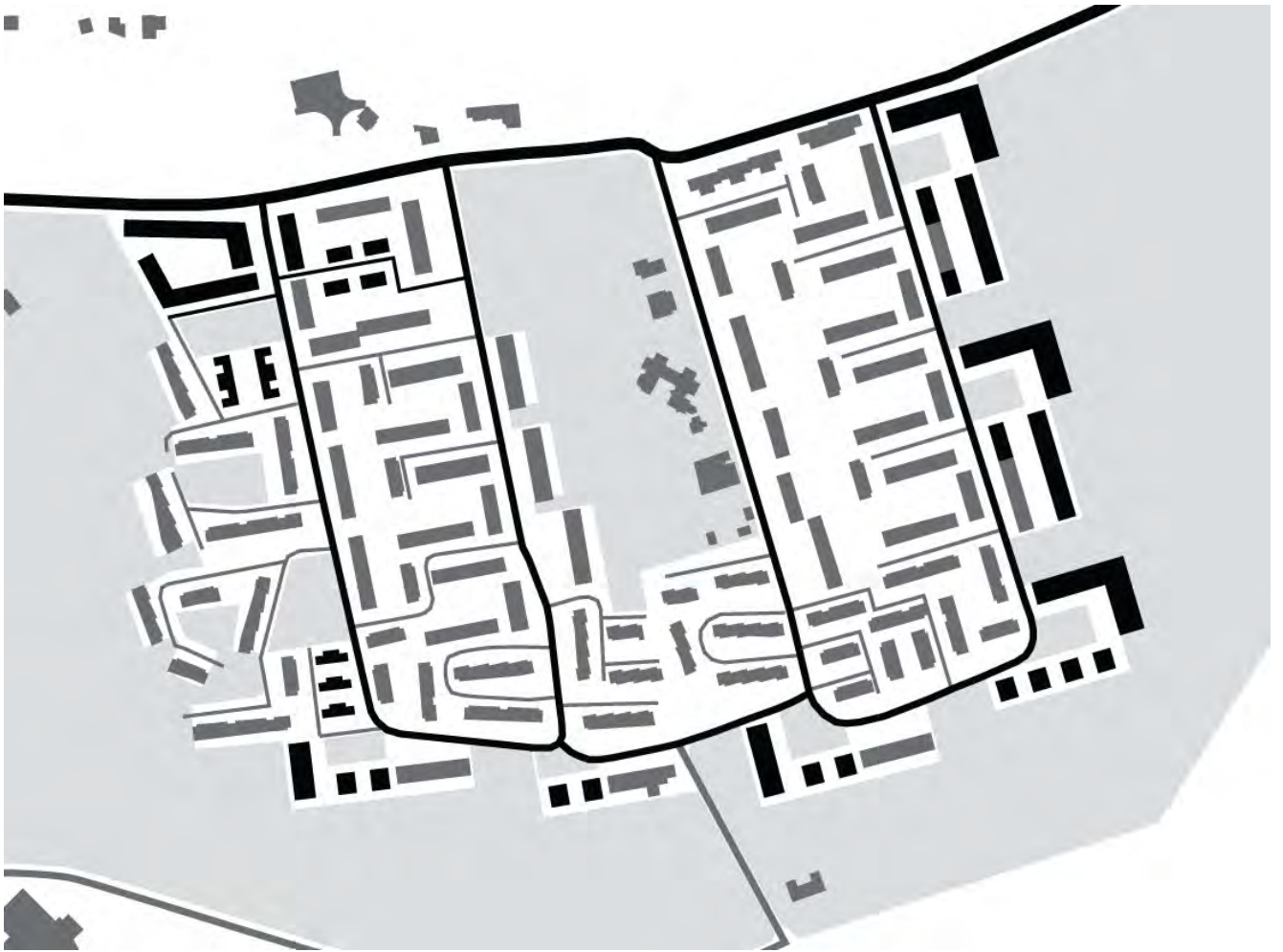
AANLEG GROENZONE: 2017-2019, STAD
GENK
- aanleg groenzone tussen Steenbergstraat en
Paulissenberg



fase 3



afbraak



FASE 4: overzicht



nieuwbouw



aanleg openbaar domein

7.2.6 OVERZICHT AANTAL WOONEENHEDEN PER FASE

ALGEMENE OPMERKING

De cijfers en aantallen zijn indicatief voor alle fases, behalve voor fase 1 en 2. Hier vormen deze cijfers minima.

OVERZICHT AANTAL WOONEENHEDEN

fase	bijkomend	afbraak	saldo
1	58	15	43
2	104	66	38
3	88	132	-44
4	8	44	-36
	258	257	1

OVERZICHT TYPES

fase	huis	duplex	appartement
1	19	24	15
2	26	48	30
3	0	40	48
4	8	0	0
	53	112	93

