

Naar een Sociaal Reconversie Pact voor Kolderbos

Een investering in inzicht, ruimte, mensen en engagement



Offerte

Architecture Workroom Brussels
plusoffice architects
Rebel Group
Lianne Verstrate

In de aanloop naar dit voorstel, hebben we als multidisciplinair team uitgebreid van gedachten gewisseld over de visie op, de doelstellingen van en de instrumenten voor deze opdracht. Het plaatsbezoek leerde ons al dat de reconversieopdracht van Kolderbos bijzonder urgent, complex en gelaagd is. Wij presenteren dit voorstel daarom ook graag met het nodige voorbehoud. Onze visie, aanpak en voorgestelde instrumenten zijn een eerste lezing, die we in het vervolgetraject graag verder zouden ontwikkelen en onderbouwen door nog dieper in de context, de woonopgave en de vele ruimtelijke, sociale en economische uitdagingen van de wijk te duiken. Wij zijn als team in elk geval geprikkeld door het hoge ambitieniveau van de opdrachtgevers én de gelijktijdige noodzaak om dit te koppelen aan concrete realisatieprojecten. Dat durven dromen en tegelijk ook doen: daar voelen we ons als team van kritische denkers, doeners, én bouwers sterk door aangesproken, en daar willen we jullie graag bij ondersteunen.

1. Bij de opdrachtuitvoering willen we vijf attitudes aanhouden en maximaliseren: **De diepgang van de inventarisatie en de observatie, De scherpstelling van de ambities en de instrumenten, De continuïteit van zelfkritische invraagstelling, De uitbouw van een groeiend netwerk voor publieke, civiele en private samenwerking, De doorvertaling van ambitieuze intenties naar effectieve realisatie.** In ons engagement rond methodiek en aanpak komen we hierop terug. Onze voorlopige visie weerspiegelt deze vijf attitudes, die we in het proces traject willen verder zetten, zodat we gaandeweg ook met recht en reden tot een onderbouwde en gedragen visie voor Kolderbos kunnen komen.

2. We zullen op drie sporen tegelijkertijd bewegen om deze opdracht zo gefundeerd mogelijk in te vullen: **ruimtelijk, sociaal, operationeel, procesgericht, organisatorisch.** We willen niet alleen een sterk (sociaal) verhaal met een sterk (ruimtelijk) ontwerp uitschrijven en -tekenen. We willen ook dat die visie kan landen en alle slaagkansen krijgt, op korte en lange termijn, dat die visie een methodiek bevat, die het verhaal en het ontwerp realiseerbaar, haalbaar en beheerbaar maken. Onze visie is gericht op het investeren in gebouwen en groen, in mensen en samenleving, maar ook in processen en beslissingen. We willen de decision makers en takers, met hun procedures en hun aanpak als eigenaar, financier, beleidsverantwoordelijke, en/of stakeholder, in beeld brengen en rechtstreeks aanspreken. We willen hen met kennis van zaken de juiste plaats geven in het verhaal en het ontwerp, in de visie. Wij willen de knoppen tonen, waaraan gedraaid moet worden om de gedeelde bezorgdheden in symbiotische oplossingen te integreren, om de ruimtelijke en sociale ambities effectief waar te maken.

3. We willen voor drie opdrachtgevers werken, voor: **de feitelijke opdrachtgever, in casu, de Stad Genk, samen met de sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak en de VMSW; de maatschappelijke opdrachtgever, in casu, de breekbare context van grondgebruik, vergroening, mobiliteit, waterbeheersing, klimaatrobustheid, integrale duurzaamheid, toegankelijke zorg, betaalbaar wonen, enz.; de finale opdrachtgever, in casu, de eindgebruiker.** We willen in overleg met en ten voordele van die drie opdrachtgevers het beste verhaal, ontwerp en proces maken.

4. Die finale opdrachtgever, de eindgebruiker, krijgt een prominente plaats. In Genk bestaat al langer een rijke traditie van wijkwerking waarin bewoners centraal staan, waar we graag op aanhaken. Daarom nemen we de eindgebruiker mee in haar of zijn drie facetten, als: **bewoner van de huisvesting, de ruimte, de wijk, de buurt; maatschappelijk personage met een historiek en een identiteit; klant van de sociale huisvestingsmaatschappij.** Zo willen we deze opdracht goed opstarten en nog beter afronden, om aldus een stevig fundament te leggen waar de komende jaren alle betrokken partners nog verder mee aan de slag kunnen gaan.

1. Observaties

1.1 Kolderbos als landschappelijke luwteplek binnen de rasterstad (ruimtelijk spoor)
Dit spoor in de mastervisie onderzoekt de ruimtelijke structuur en positie van de wijk op verschillende schaalniveaus, namelijk de plaats van Kolderbos in de regio, de wijk Kolderbos als geheel, en verschillende plekken binnen de wijk. Deze schaalniveaus komen tijdens de studie op verschillende momenten aan bod. De regionale schaal gaat dieper in op het vraagstuk hoe Kolderbos zich binnen de rasterstad Genk en haar omliggende (en altijd nabije) landschap positioneert op het beboste plateau. Deze bovenlokale lezing van Kolderbos legt al snel enkele opportuniteiten bloot die belangrijke aanknopingspunten kunnen vormen voor de visievorming op wijk- en gebouwniveau.

Kolderbos is geen belangrijke aantrekkingspool binnen de rasterstad, maar kan wél profiteren van haar verbindende rol, haar ligging in de luwte van grotere infrastructuren en haar nabijheid tot belangrijke aantrekkingspolen.

bosplateau met valleistructuur: De wijk Kolderbos is gelegen aan de westrand van het Kempisch plateau, een specifieke geologische formatie die in het westen afwatert richting de Demer en in het Oosten richting de Maas, en is de oorsprong van de moerassige vallei waar Genk ontstond. (kaart 1) Topografisch en geologisch onderzoek laten zien dat een droge zijvallei van dat plateau richting de Demervallei de wijk binnendringt tot in het centrum. Deze valleistructuur kan de aanleiding vormen voor een hernieuwde, ecologische conceptie van het centrum van de wijk, als kop van de vallei en met een specifieke rol in het watersysteem. Ons historisch onderzoek naar de wegenstructuur in en rond Kolderbos onthult dat de hoofdwegen van de wijk nog steeds grotendeels de historische landbouw- en buurtwegen volgen én dat de trage wegen op de wenskaart van de stad Genk bepaalde historische tracés terug op de kaart willen zetten door ze op te waarderen. Zowel het verbinden van de wijk met haar omliggende natuurlijke landschap en met haar historische structuren, vandaag erg onleesbaar, is een opgave die we graag willen meenemen bij het opstellen van de mastervisie.

luwteplek tussen intensieve werk-, zorg- en recreatiepolen: Daarnaast moeten we ook het 21e eeuwse, verstedelijkte context van Kolderbos begrijpen. Kolderbos in relatie tot andere polen van de rasterstad: de nabijgelegen tewerkstellingspool Genk Zuid en de innovatieve zorgpool Synaps, het nabijgelegen stadscentrum van Genk dat zowel via bus, te voet en per fiets erg vlot bereikbaar is vanuit de wijk. Kolderbos als schakel in het netwerk van natuur- en recreatiepolen Zillebos, Melberg en het Schiepse Bos - die samen een stapsteen vormen tussen het moeraslandschap van De Maten richting Kattevennen en het Nationaal Park Hoge Kempen. (kaart 2) Kolderbos bevindt zich nabij deze belangrijke polen, maar tegelijk ook in de luwte ertussen. Zo wordt de mobiliteitsstructuur van Genk gevormd door een ladderstructuur waarbij Kolderbos zich tussen de stijlen en sporten in bevindt. Hierdoor ontstaat er een zekere vrijheid in het herinterpreteren van de huidige wegenstructuur om bijvoorbeeld meer voorrang te geven aan actieve weggebruikers of om aan onthardingsopgaves te werken, zonder te raken aan het bovenlokale mobiliteitsstelsel.

Kolderbos mist collectieve ruimten: Wanneer we inzoomen op de wijk zelf is een eerste observatie het te veel aan openbare ruimte en tegelijkertijd het gebrek aan ruimte voor collectiviteit. Er is een overdadig veel publieke ruimte aanwezig die zich generiek tussen de private woningen uitspreidt - een typisch gevolg van modernistische woonwijk-planning als campus (sinds de jaren '60). Het diversifiëren van die publieke ruimte, het laten toeëigenen van delen van de publieke ruimte door haar bewoners in verschillende gradaties en ook het ecologisch systeem een (soms ontoegankelijk) plaats geven kan dit woonlandschap meer structuur geven. Ook vandaag gebeurd dit reeds door de trampolines en picknicktafels die her en der verschijnen, de activiteiten die in de garageboxen georganiseerd worden en soms collectief zijn. Er is een nood aan ruimte voor persoonlijke initiatieven en natuurlijke ontwikkeling - die kan bijdragen aan het diversifiëren van openbare ruimte in de wijk.

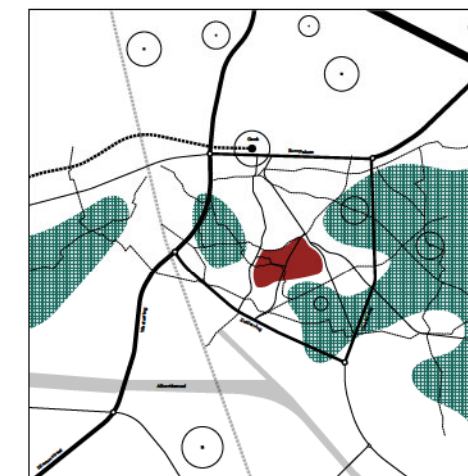
1.2 Kolderbos als mozaïek van eilandjes (sociaal-maatschappelijk spoor)

Dit spoor in de mastervisie gaat over het dagelijks leven in Kolderbos; hoe is het om in de wijk te wonen, vrije tijd door te brengen, te werken of naar school te gaan? De voorstudie van Simply Community biedt ons hiervoor de eerste aanknopingspunten. "In Kolderbos wonen, is een beetje zoals leven in een dorp. Als je er geboren en getogen wordt, is dat iets waar je fier op bent"; zo vertellen lokale bewoners. Maar uit dezelfde studie blijkt dat de dagelijkse realiteit een stuk complexer ligt.

Deze complexiteit heeft onder andere te maken met het wijkgevoel van Kolderbos. Inwoners blijken vooral hun eigen stukje van de wijk te kennen, het eigen blok of de eigen straat. Kolderbos bestaat hierdoor uit een mozaïek van eilandjes, losse wereldjes waartussen weinig tot geen verbinding is. De onbekende, andere delen van de wijk worden door inwoners ingedeeld binnen een sociale hiërarchie, er wordt gesproken over de "Kolderbronx", en "goede" tot "slechte" plekken. Zo wordt de hoogbouw bijvoorbeeld negatief gewaardeerd als het gaat om cohesie. Maar na onderzoek onder de inwoners van de hoogbouw, blijkt dit beeld niet te kloppen; onder appartementsbewoners zijn juist veel dagelijkse contacten; ze zijn misschien kort en



kaart 1: ecologisch systeem en Kempisch plateau



kaart 2: mobiliteitsinfrastructuur en polen

vluchtig, maar wel erg belangrijk in het dagelijks leven. Daarnaast is Kolderbos een wijk waar sprake is van veel etnisch-culturele diversiteit. Uit de studie van Simply Community blijkt dat er sprake is van een bepaalde mate van vertrouwdheid met elkaar in het dagelijks leven, maar onderhuids ook veel spanningen zijn. Bewoners die de diversiteit van de wijk positief benaderen zijn meer tevreden over hun sociale leven, dan de bewoners die dit niet doen. Het gaat hier niet om langdurige, diepgaande contacten, maar juist om dagelijkse, vluchtige ontmoetingen; de dagelijkse stedelijkheid.

In het sociale spoor van onze analyse willen we voortbouwen op de thema's uit de voorstudie - cohesie, verbinding, diversiteit, ontmoeting, dagelijkse stedelijkheid, etc. Dit doen we door interviews af te nemen met sleutelfiguren (buurtbewoners, wijkinstanties, school, ondernemers etc) in de wijk, die ons kunnen helpen om een scherper beeld te krijgen van de dagelijkse realiteit in Kolderbos. Uit deze interviews en in de wisselwerking tussen het ruimtelijke en operationele spoor, vloeien een aantal ambities die uitgewerkt kunnen gaan worden in de mastervisie. Belangrijk hierbij is om te benadrukken dat het in dit sociale luik niet de bedoeling is om een probleemanalyse van Kolderbos te maken, maar juist een visie te ontwikkelen gericht op het begrijpen van de complexiteit van de wijk en het ontsluiten van haar mogelijkheden en kansen. We zien dat er vandaag reeds veel initiatief vanuit de stad plaatsvindt (cfr. De 11 VTE's die actief zijn in de wijk) en eveneens reeds wat buurtwerking aanwezig is zoals de moskee en haar gemeenschap, geneeskunde van het volk, de verschillende buurtcentra, etc. Dit vormen belangrijke startpunten om aan de slag te gaan met het sociale spoor.

1.3 Kolderbos: stabiel én anders (operationeel spoor)

In dit spoor gaan we kritisch om met de haalbaarheid van de mastervisie. De conditie van een sociale woonwijk betekent dat we kritisch moeten omspringen met vraagstukken omtrent budget, stakeholderschap, verantwoordelijkheden, etc. Dit spoor zal realiteitszin koppelen aan de plannen die ontwikkeld worden doorheen het traject. Aan welke knoppen kunnen we draaien? Welk aandeelhouderschap is er binnen Nieuw Dak? Wat is de eigendomsstructuur tussen de Sociale Huisvestingsmaatschappij, Nieuw Dak en stad Genk? Vanwaar komt het geld? Dit spoor zal ook inzetten op het enten van dit traject op wat reeds bestaat, op projecten die lopen en bestaande beleidsprocessen rond stadsvernieuwing.

Uit een eerste statistisch onderzoek merken we op dat de perceptie van de wijk (media, omwonenden, ...) niet per se overeenkomt met de statistieken, die aanduiden dat de wijk een vrij stabiele wijk is vergeleken met omliggende wijken en Genk Centrum. In vergelijking tot haar burens kent Kolderbos weinig doorstroom van bewoners. De wijk is wél anders: dichtbevolkter dan een verkaveling, dunbevolkter dan het centrum. Het negatieve imago heeft echter gevolgen voor de realisatie van projecten in het plangebied: private ontwikkelaars zijn hier niet actief, enkel Stad Genk en Nieuw Dak bouwen en verbouwen de wijk. Een belangrijk vraagstuk is dan ook hoe we enerzijds van dat negatieve imago af kunnen geraken. Anderzijds is er een zoektocht naar andersoortige woonmodellen. Er is namelijk we de nood voor diversificatie van het woonaanbod, maar ook van het vastgoedaanbod: mensen die willen kopen vinden geen woonst in de wijk op vandaag. Hoe kunnen we dromen en toch realiseerbare voorstellen op tafel leggen?

2. Ambitie - Publieke Landschappen

Het ecologische en watersysteem van de wijk en haar omgeving verbeteren en leesbaar maken is de aanleiding om het publieke landschap op te waarderen. Het diversifiëren van publieke en minder publieke groenruimte als thematische ruimtes faciliteert verschillende soorten van samenkomst telkens in relatie met het ecologisch systeem.

De verhaallijn Publieke Landschappen combineert twee vraagstukken die uit de observaties vloeien, enerzijds hoe het ecologisch en watersysteem terug blootgelegd kan worden in de wijk - anderzijds onderzoekt het welke ecologische plekken in openbaar domein interessante plekken van samenkomst kunnen zijn. Zo probeert het antwoorden te formuleren op het 'niemandslaan' van de huidige publieke ruimte in Kolderbos. Enkel kleine oplossingen (parkjes en pleintjes herinrichten) is niet voldoende om de hele wijk te herstructureren.

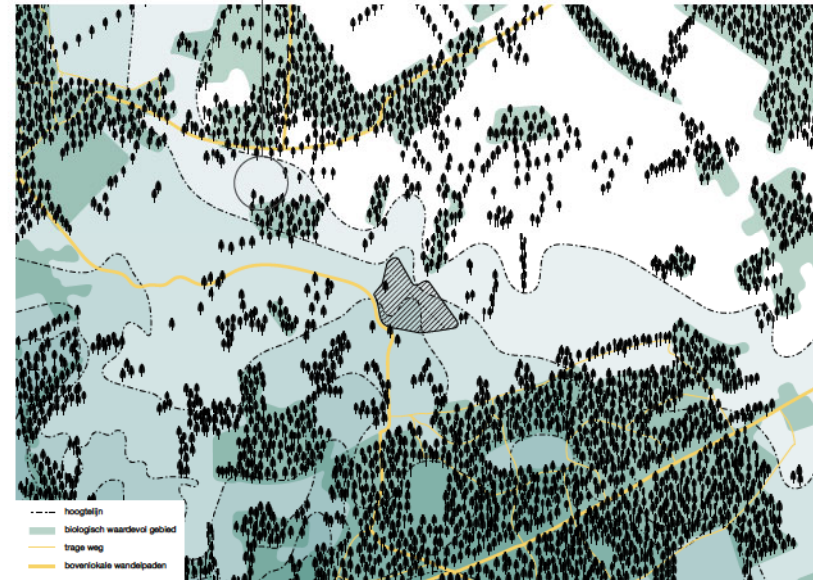
Eenzijds bouwen we deze verhaallijn dus op rond de ecologische en klimaatkansen die het landschap en watersysteem van de wijk Kolderbos bieden. De ligging van de wijk op een plateau maakt dat er beperkte water- of overstromingsproblematieken zijn. De wijk kan echter wel een rol spelen in het aanvullen van de grondwatertafel door waterinfiltratie en in het beperken van afstroomproblematieken voor lager gelegen gebieden. De doordringbare bosbodem en de vele open ruimte in de publieke ruimte genereren namelijk grote kansen voor het bijhouden en infiltreren van hemelwater. Daarnaast is de wijk vandaag nog aangesloten volgens een gedateerd, gemengd rioolstelsel. Er ontstaan dan ook kansen om bij een heraanleg van straten en groenruimten de regenwaterafvoer (RWA) te herdenken als een systeem waarbij primair zoveel mogelijk water herbruikt wordt in de gebouwen en secundair hemelwater geïnfiltreerd worden door grachten en wadi's in open landschap of klimaatstraten. Dergelijk gescheiden systeem waarbij het hemelwater in natuurlijke bedding wordt opgelost biedt kansen naar ecologische vergroening en verkoeling voor de wijk, en bundelt ecologische kwaliteiten met een infrastructurele opgave.

Maar deze verhaallijn focust niet enkel op de wijk en haar natuurwaarde: Publieke Landschappen gaat een stap verder door de ecologie van de plek als aanleiding te zien voor het thematiseren van die buitenruimtes. Ecologische ruimtes als plekken voor samenkomst. Een moeraspark, speelbos, de winkeldreef, de sportheuvel... De nood aan ruimtes van samenkomst en collectiviteit zou verbonden kunnen worden met de oorspronkelijke, landschappelijke structuur van de wijk en de historische wegenstructuur in de wijk. Publieke landschappen diversifiëren niet alleen het boslandschap maar diversifiëren ook het statuut van de publieke ruimte in Kolderbos. De opsplitsing in publieke en private ruimte (vandaag) wordt verrijkt met tussenlagen en lokaliteiten. We benoemen deze tussenlagen als parochiale ruimtes, ruimtes die niet privé of publiek zijn, maar hier tussenin zitten. Binnen de ambitie Publieke Landschappen wordt een narratief opgebouwd met verschillende soorten buitenruimtes voor verschillende soorten menselijk contact en verschillende rollen in het ecologisch en watersysteem. We onderzoeken dus hoe het statuut van groenruimte gedefinieerd kan worden, voor verschillende gebruikers en doelen, als samenkomstplekken die geïntegreerd kunnen worden en verbonden zijn met de ecologie van de plek.

Werven en Bouwstenen:

- De droge valleistructuur die tot aan het centrum van Kolderbos loopt krijgt terug ruimte en een specifiek, natter landschapsonwerp. Gebouwen aan de valleistructuur richten zich met voorkanten op dit landschap.
- Het zuidelijke speelbos waar o.a. Tennisdal en het voetbalveld in gelegen is met een bosrand die verbonden wordt met de wijk, zowel landschappelijk als door het activeren van de historische wegenstructuur als trage weg.
- De noordelijke bosrand krijgt groene vingers die tussen de appartementsgebouwen de wijk binnendringen. De meer private kant van deze gebouwen krijgt zo rustige zichten op een ecologisch beheerde tuin.
- De binnentuinen tussen de appartementsblokken worden ingezet als speelplekken. Inzetten op het diversifiëren van bomen, de creatie van een aantal open plekken en het aanplanten van groene onderstructuur kan deze parkruimtes overzichtelijker maken, hierarchie brengen in (onbetreedbare) ecologische zones en intenser gebruikte speelplekken en inzetten op ecologische diversiteit.
- De bungalows waar momenteel vooral senioren in gevestigd zijn kunnen in de toekomst geclusterd worden in een compacter nieuwbouwproject, waardoor een park aan de straat kan worden verwezenlijkt.
- Straten worden voorzien van grachtstructuren om het hemelwater te capteren en te infiltreren. Groene lanen zorgen voor continuïteit in de bomenstructuur en verbinden verschillende ecologische plekken in de mozaïek.

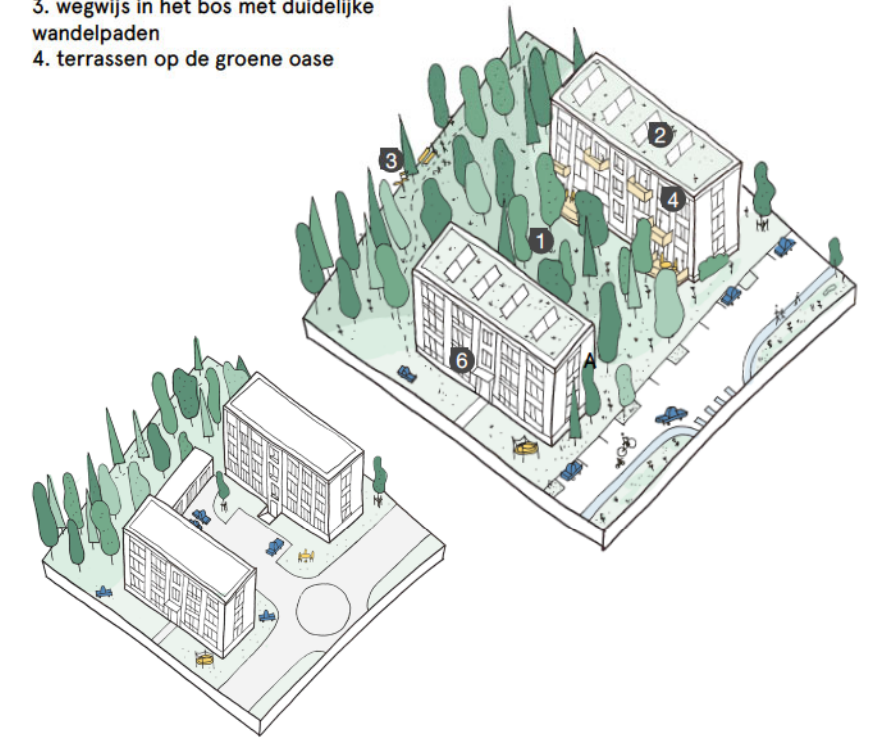
ANALYSE



Kolderbos is een wijk aan de rand van het Kempisch plateau. Een droge vallei verbindt het centrum van de wijk met de Demervallei. Daarnaast bevindt Kolderbos zich als schakel tussen verschillende 18e en 19e eeuwse bosstructuren (Melberg, Schiepse Bos, Zillebos). Binnen de wijk bevinden zich enkele waardevolle ecologische plekken. Hoewel altijd nabij, is de logica van het landschap nageneog onleesbaar in de wijk.

TESTWERF

1. de bosrand dringt het woonweefsel binnen
2. daken inzetten voor waterrecuperatie
3. wegwijz in het bos met duidelijke wandelpaden
4. terrassen op de groene oase



2. Ambitie - Gedeelde stromen

Op zoek gaan naar efficiëntie in de stromen die de wijk in- en uitvloeien zoals mobiliteit, energie en materialen en de kansen onderzoeken. De wijk als metabolisme waar input en output is, maar ook de wijk met haar interne stromen en plekken waar stromen verknopen. Deze verhaallijn onderzoekt niet alleen de mogelijkheden van deelinfrastuur maar zet ook in op deelcultuur, circulariteit, schaalvoordeel en innovatie.

We kunnen een aantal stromen onderscheiden die doorheen de wijk aan en afvloeien. Zo treffen we o.a. mobiliteitsstromen aan (auto, bus, fiets, voetganger, logistiek), energiestromen (elektriciteit, gas, warmtenet), drinkwateraanvoer en rioolafvoer, afvalstromen en materialenstromen voor het verbouwen van de bestaande gebouwen. In deze verhaallijn gaan we op zoek naar hoe bepaalde stromen meer circulair georganiseerd kunnen worden en meer gedeeld kunnen worden. We focussen niet alleen op deelinfrastuur maar proberen ook de kansen van deelcultuur te installeren en ontdekken.

Een erg zichtbare en prominente stroom doorheen de wijk is mobiliteit. We merken dat er vandaag een overaanbod aan autoinfrastructuur is, zowel qua parkeerplaatsen als weginfrastuur. Het herdenken van deze structuur en het knippen van bepaalde verbindingen biedt kansen voor het ontharden van (dure) weginfrastuur. Bovendien komt zo hierarchie in de openbare ruimte en ontstaan alternatieve én meer kwalitatieve routes en plekken op maat van de voetganger, fietser en OV-gebruiker. Op deze manier kan fietsverkeer maximaal gestimuleerd worden met veilige fietsroutes voor kinderen en kan het overaanbod aan parking stricter georganiseerd worden in parkeerpockets. Maar ook ideeën als de liftpaal, waarbij via een app deelmobiliteit op wikschaal georganiseerd kan worden, of de fietsbib, waarbij fietsen worden uitgeleend voor enkele jaren tot ze te klein blijken voor hun gebruikers en naar een volgende gebruiker gaan, lijken interessante pistes om verder uit te werken. Dit soort ideeën kunnen vaak sneller op poten gezet worden en dragen bij aan een collectiviteitsgevoel, het zijn snelbouwstenen die de mastervisie ook op korte termijn stappen laat zetten. Een belangrijke ambitie is dus om in te zetten op Kolderbos als (anders) mobiele wijk, de wijk als voortstuwer van de mobiliteitstransitie.

Daarnaast merken we ook dat de energietransitie de wijk binnenstroomt. Nieuwe renovaties van Nieuw Dak worden voorzien van een warmtenet en de nieuwste systemen voor energie-uitwisseling. Wat betekent dit voor de rest van de wijk en haar vervolgprojecten? Worden er nieuwe microgrids gebouwd met kleinschalige buffervaten of geothermische installaties? Wordt er aangetakt op de reeds gebouwde pilot-warmtenetten van Nieuw Dak? En is er een uitbreiding van het zonnepanelen-aanbod mogelijk waarbij Nieuw Dak haar daken verhuurd aan een zonnepanelencoöperatie van bewoners, die haar energie zelf gaat produceren?

Tenslotte is er ook de afvalproblematiek waar Nieuw Dak al heel wat organisatorisch werk rond heeft geleverd. Op welke manier kunnen we hier nog winsten op boeken, rekening houdend met alle inzichten die reeds verworven zijn? Kunnen we eigenaarschap en beheer verbinden met een goede organisatie van afval in de wijk? Is er een betere infrastructuur nodig? Kunnen compostbakken en de lokale kennis (compostmanneke) een antwoord bieden op de kleine opbergruimte in de appartement en de problematiek aansnijden van geurhinder die ontstaat door organisch afval? Wordt dit verbonden met lokaal beheerde moestuinen die seizoensgebonden oogstfeesten organiseert met Koldergroenten en -fruit?

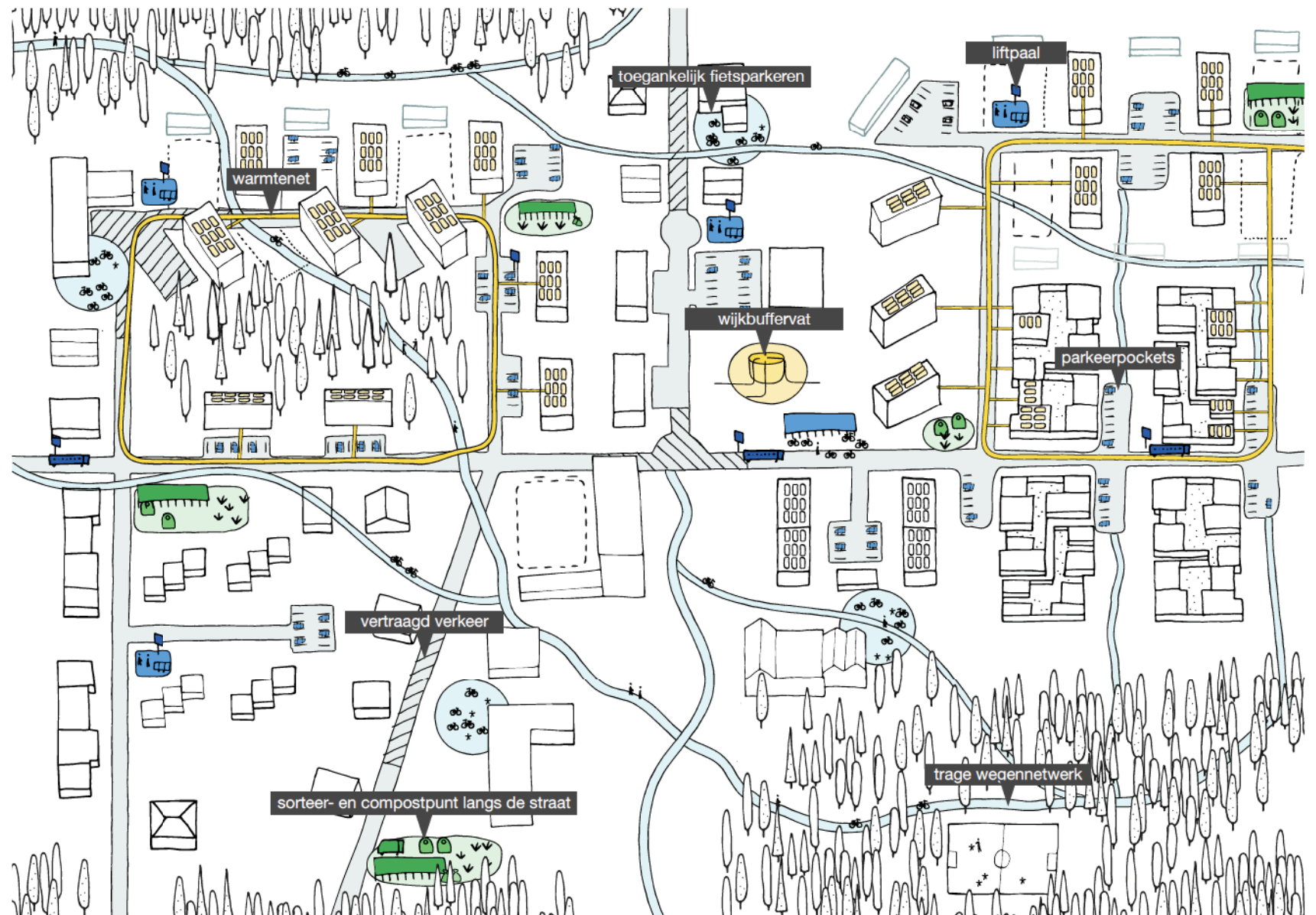
Werven en Bouwstenen:

- Liftpalen met liftapplicatie voor wijkbewoners kunnen missing links in het OV-systeem opvangen en bottom-up mobiliteitsorganisatie verbinding met een verbondenheid met de wijk.
- Weginfrastructuur diversifiëren door auto-toegankelijkheid te beperken, het parkeren te organiseren in duidelijke parkeerpockets en routes voor actieve weggebruikers (voetgangers en fietsers) maximaal op te waarderen.
- Meer ruimte voor voetgangers en fietsverkeer, minder ruimte voor de auto; bredere stoepen, aanleg fietspaden, autoluwe gedeeltes, gekleurde speellint dat naar school leidt etc
- De fietsbibliotheek en het fietsherstatelatelier als aandrijvers van de mobiliteitstransitie.
- Verbindingen (op auto/fiets/voetganger niveau) met de groene ruimte/wijken rondom Kolderbos.
- Afvalstroom aanpakken op diverse schaalniveaus
- Renovatiegolven verbinden met een visie op de energietransitie voor de wijk

ANALYSE

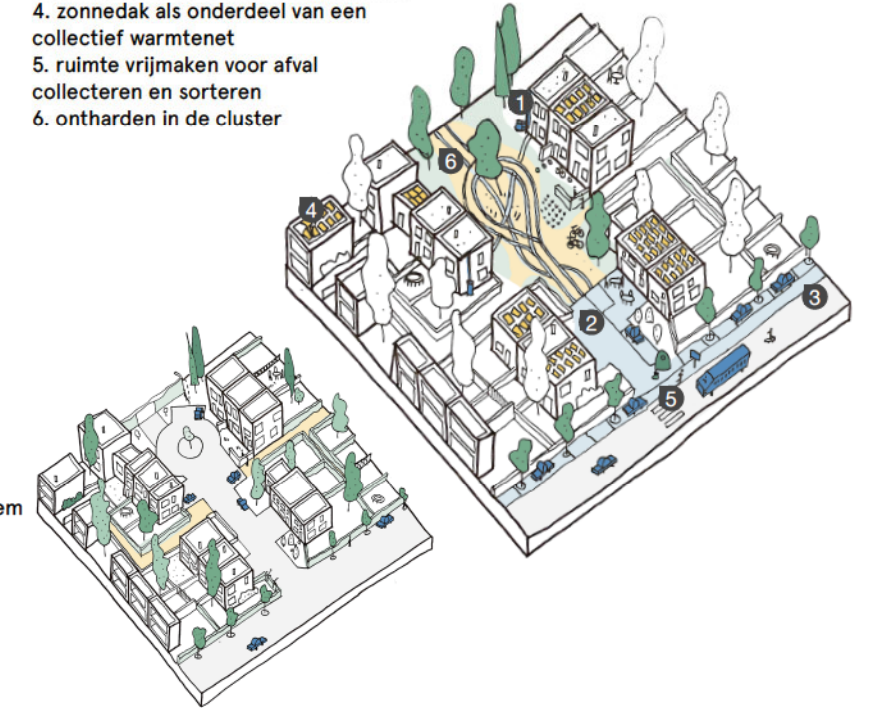


We treffen een overaanbod aan weginfrastuur aan in de wijk. Het mobiliteitssysteem is erop gericht om de auto overal te faciliteren met als gevolg dat de publiekere plekken vaak een hoofdfunctie als parking vervullen en andere vervoersmodi en secundaire plek in de wijk krijgen. Tegelijk zien we ook innovatieve (deel)systemen die wijk binnendringen: zo worden de recentste renovaties van Nieuw Dak voorzien van een collectief warmtenet, wordt veel energie gestoken in het stroomlijnen van de afvalproblematiek en ontstaat een dakenlandschap vol zonnepanelen.



TESTWERF

1. collectie en recuperatie van regenwater
2. parkeerpockets aan de ingang van de cluster ontluwen het binnengebied
3. ruimte voor de zwakke weggebruiker
4. zonnedak als onderdeel van een collectief warmtenet
5. ruimte vrijmaken voor afval collecteren en sorteren
6. ontharden in de cluster



2. Ambitie - Bruisend Buurtleven

Stimuleren van intensiteit én luwte in de wijk en verbinden van verschillende morfologische wijktypes door poortgebouwen en -programma. Onderzoeken van tewerkstellingskansen en buurtorganisatorische noden en uitbreiden van het voorzieningenbestand. Omgaan met voor- en achterkant relaties van gebouwen. De publieke ruimte in al haar schaalniveaus, van straat tot plein, meer relatie geven tot de woongebouwen. Inzetten op versterken én verbinden van lokaliteiten binnen de mozaïek van Kolderbos.

De ambitie Bruisend Buurtleven zet in op zowel programmatische (zachte) als morfologische (harde) sociale verbindingen in de wijk. De verhaallijn onderzoekt waar en hoe we stedelijkheid kunnen toevoegen in het publieke domein. De ambitievorming rond Bruisend Buurtleven gaat op zoek naar verbinding tussen fysieke en sociale 'eilandjes' in de wijk, naar multi-inzetbare parochiale ruimtes waar alledaagse ontmoetingen kunnen plaatsvinden.

Binnen deze ambitie wordt het dorpskarakter (cfr. Ruth Soenen) van de wijk gevierd. We erkennen echter dat dit dorps karakter niet altijd even sterk functioneert. Daarnaast wordt getracht om dit dorps karakter te verbinden met de stedelijkheid die past bij spontane ontmoetingen. We proberen parochiale, collectieve ruimtes een volwaardige plaats te geven in de wijk en gaan op zoek naar verbindende elementen tussen de dorps structuren, verbindingen die stedelijkheid introduceren in de wijk - die de lokaliteit verbinden met de wijkschaal, een buurtvoorzieningscluster, een gemengd zorgwoonproject, een cohousing voor een oudergezinnen, kleine werkateliers als start-up garage... Stedelijkheid als verbinding tussen plekken van lokaliteit. Maar ook stedelijkheid als plekken (parken en pleinen) van intensiteit waar ontmoetingen tussen diverse groepen spontaan ontstaan.

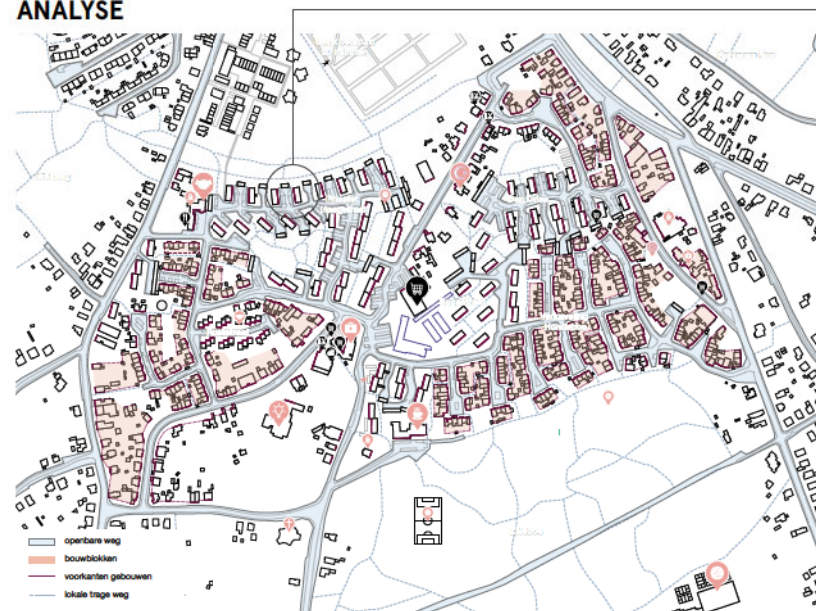
Hoe kunnen we de etno-culturele diversiteit van Kolderbos benutten als potentieel voor vernieuwing? Welke lokale initiatieven kunnen we versterken, met welke groepen/instaties in de wijk kunnen we een experiment opstarten of samenwerken om een pijnpunt proberen op te lossen? Waar liggen de kansen om de dagelijkse ontmoetingen tussen verschillende buurtbewoners uit te breiden en het mozaïek-gevoel te doorbreken? Aan welke behoeftes moeten publieke ruimtes en woningen voor verschillende gebruikers voldoen? Kortom, hoe zorgen we ervoor dat de inwoners van Kolderbos zich meer thuis gaan voelen in hun eigen wijk?

Op morfologisch vlak wordt onderzocht hoe voorkanten van gebouwen een volwaardig adres kunnen krijgen in het publiek domein. Er wordt op zoek gegaan naar meer leesbaarheid van de wijk door het expliciet maken van hiërarchie in de publieke ruimte. Hoe meer intensief gebruikte samenkomstruimtes of -pleinen kunnen ontstaan en hoe deze ook verbonden kunnen worden, om achterkantplekken ook te vermijden. Programmatisch gaan we op zoek naar de missing links in het buurtleven: het voorzieningenaanbod, het stimuleren van contact, oog hebben voor de vele doelgroepen in de wijk: jongeren, ouderen, nieuwkomers, ancients, ... Welke buurtinfrastructuur moet uitbreiden, zowel ruimtelijk als operationeel? Zijn er kansen voor werkgelegenheid in de wijk? Welke hefboomen kunnen geïdentificeerd worden om ondernemerschap te faciliteren in de wijk?

Werven en Bouwstenen:

- Randvoorwaarden voor huidige bewoners garanderen (veiligheid, schone straten, aanwezigheid van basisvoorzieningen)
- Waar gaat het wijkfeest door en wie organiseert dit?
- Programma toevoegen aan de plinten van gebouwen: 'gemeenschapssokkels' met collectieve functies, experimenteeruimten, diensten, voorzieningen, sociale popups > Garage 2.0, hoe kunnen we het programma dat in de garageboxen zit vervat een echte plek in de wijk geven?
- Differentiatie van voorzieningenaanbod op de lange termijn; winkels, buurthuis, etc
- Creëren van een nieuw centrum; plein/park voor de buurt met diverse functies en doelgroepen.
- Werken op duidelijkere voor- en achterkanten en het beter laten aansluiten van woonblokken op de buitenruimte
- 'groenpaviljoenen' met speelzone, petanqueveld, water, zand, banken, etc.

ANALYSE

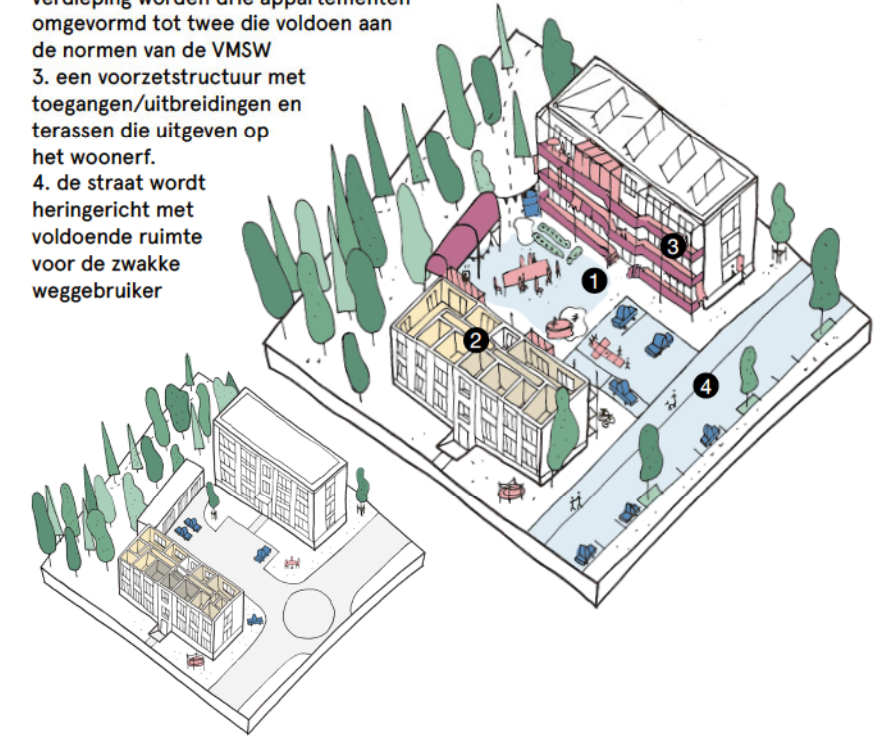


De wijk wordt getypeerd door weinig differentiatie in publieke ruimte, typisch voor een sociale (of modernistische) woonwijk. Dit is leesbaar in de vreemde tussenruimtes die ontstaan in de publieke ruimte en de ontbrekende verbinding tussen de woonweefsels en hun omgeving. Maar ook naar beheersvormen toe: er is ofwel het private, ofwel het publieke maar geen tussenvorm - geen collectief beheerde plekken, geen parochiale ruimtes. Tegelijk zijn er wél heel wat voorzieningen in de wijk, die brandpunten van menselijk contact vormen.



TESTWERF

1. een collectief woonerf waar burens elkaar kunnen ontmoeten
2. typologische diversificatie: op één verdieping worden drie appartementen omgevormd tot twee die voldoen aan de normen van de VMSW
3. een voorzetstructuur met toegangen/uitbreidingen en terrassen die uitgeven op het woonerf.
4. de straat wordt heringericht met voldoende ruimte voor de zwakke weggebruiker



2. Ambitie - Zorgzaam wonen

Kunnen we een woonaanbod bedenken waarbij de kinderen van de wijk die iets willen kopen/investeren ook in de wijk kunnen blijven wonen? Zijn er aanleidingen om coöperatieve woonvormen op te zetten? Wat is dat tussenmodel vastgoed tussen de sociale en private markt? Kunnen nieuwe woonvormen (zoals kangoeroewonen, co-housing op maat, etc.) een plaats krijgen in de wijk, en brengen deze woonvormen als gebouw ook effecten teweeg voor het sociale netwerk van de wijk?

De zorgzame woonwijk vertrekt vanuit de ambitie van woonkwaliteit in de brede zin, onderzoekt het woonprogramma van de wijk en plaatst dit in een breder perspectief. De wijk is volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS 2005) gelegen in de Kernstad, het GRS schrijft een woondichtheid van 30 woningen/ha voor in Kolderbos. Momenteel kent de wijk een dichtheid van 18 woningen/ha, dit betekent dus bijna een verdubbeling van het huidige aantal woningen. Een belangrijke vraag is dus in hoeverre deze woonvraag gewenst is. We voegen toe dat de verdichtingsbeweging in de wijk ook een kwaliteitsinjectie van de openbare ruimte kan bewerkstelligen.

De zorgzame woonwijk zoomt in op de schaal van de gebouwen: de repetitie van een aantal kenmerkende gebouwtypologieën (appartementenblokken, rijwoningen, bungalows) laat toe dat we in dit masterplan ook op de schaal van de architectuur uitspraken kunnen doen en een aantal typeoplossingen kunnen bedenken die vervolgens effecten kunnen opleveren voor de wijkschaal. Een woonblok renoveren met extra terrassen en een lichte wijziging van de planlayout, laat toe de gebouwen wel te herbruiken, relaties te verbeteren en woondiversiteit en -kwaliteit te verhogen. De eigendomsstructuur met veel publiek eigendom (Stad Genk en Nieuw Dak) laat systemisch denken op typologisch niveau toe.

Daarnaast wordt op zoek gegaan naar nieuwe woontypologieën: welke woonvormen kunnen we met elkaar verbinden (bvb. het bundelen van senioren en jonge gezinnen in kangoeroewonen, cohousen op maat bijvoorbeeld voor eenoudergezinnen die de onderlinge taaklast kunnen verdelen, ...) en welke innovatieve woonvormen krijgen een plaats in de wijk? Er wordt onderzocht hoe ook koopwoningen en plek kunnen krijgen in de wijk, zodat een gevarieerd vastgoedaanbod ontstaat in de wijk, waarbij niet alleen Nieuw Dak de enige verantwoordelijk draagt voor woonontwikkeling. Het woonverhaal wordt uitgewerkt als een volwaardig samenlevingsverhaal, waarbij gefocust wordt op levenslang en betaalbaar wonen voor alle groepen in de wijk.

Werven en Bouwstenen:

- Typologische aanpassing van appartementengebouwen (terrassenstructuur toevoegen, indeling aanpassen, begane grond herdenken...)
- Betaalbaar en levenslang wonen (zoeken naar mogelijke nieuwe woontypologieën en renovatie manieren die duurzaam en langdurig wonen mogelijk maken.)
- Gedefinieerde binnen- en buitenunits met locatie + afbakening + lading in functie van publiek-private toeïgening door gebruikers
- Betaalbaar wonen als supplementaire nieuwbouw, die stedenbouwkundig verbindt en woondiversiteit corrigeert
- Nieuwe typologieën ontwikkelen
- Renovatie interventies; Toevoeging van liften voor ouderen, grotere balkons of galerij waar afval beter kan worden opgeslagen, duurzame toevoegingen (isolatie etc), samenvoegen van twee kleine appartement tot een groot appartement voor een gezin, of juist splitsen van een appartement tot twee starters studio's etc.

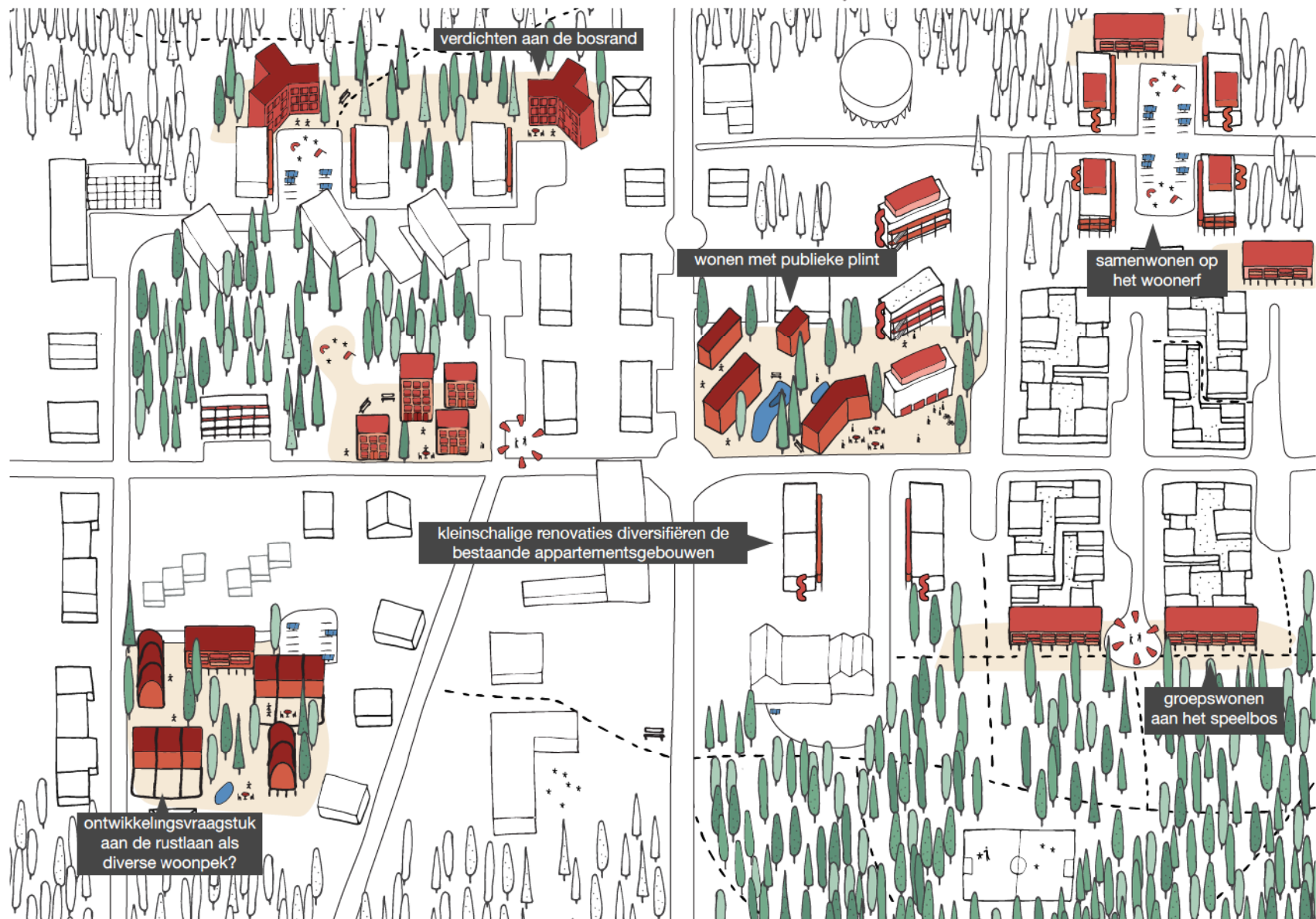
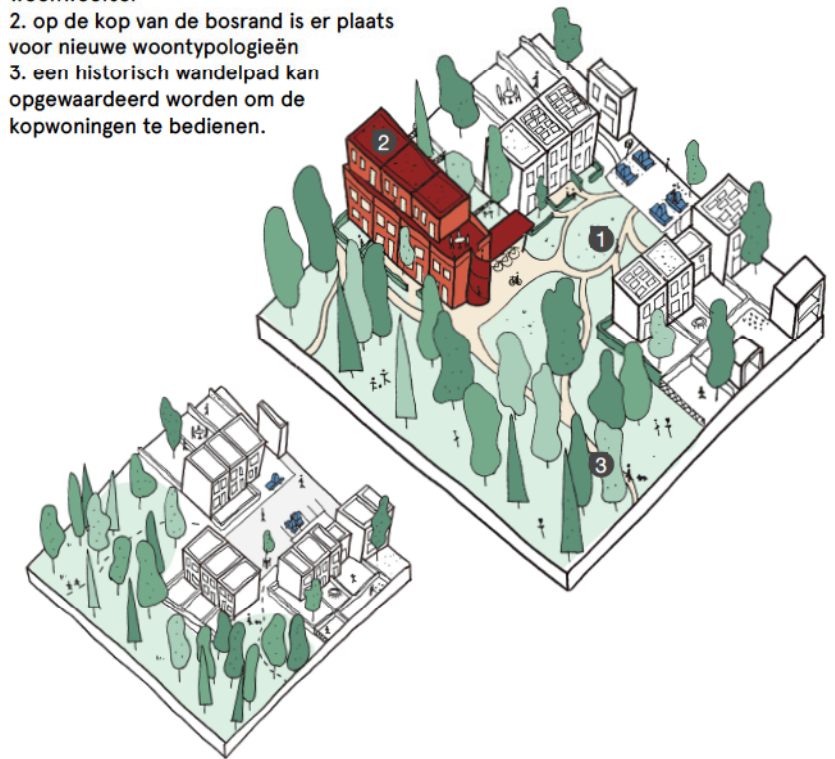
ANALYSE



Een duidelijke vraag van de opdracht is typologische diversificatie organiseren. Als team denken we dat dit ook vastgoedkundige diversificatie inhouden kan. Er is namelijk een missing link tussen het sociaal wonen en het reguliere markt-wonen: werken op die vermenging lijkt interessant. Daarnaast biedt het veelzijdig voorkomen van zelfde types gebouwen in de wijk kansen voor typeoplossingen. De uitdagingen zijn immers steeds dezelfde: relatie met de begane grond, gebouwschil optimalisatie, wooneenheden onder de oppervlakte norm, te kleine terrassen etc.

TESTWERF

1. gesloten wooneenheden tot groene bosenrée door transformatie van het woonweefsel
2. op de kop van de bosrand is er plaats voor nieuwe woontypologieën
3. een historisch wandelpad kan opgevaardeerd worden om de kopwoningen te bedienen.



3. Startwerf 'de Kop van Kolderbos'

In deze offerte stellen we vanuit het ambitiekader twee sneuvelscenario's op voor de stedenbouwkundige studie. Deze scenario's verbeelden de startwerf, waarbij getest werd in welke mate het ambitiekader verruimtelijk kan worden en zo bouwstenen kan opleveren voor andere plekken. We vertrekken van de ecologische ambitie om de kop van de vallei - de Kop van Kolderbos - die grenst aan de perimeter van de stedenbouwkundige studie een prominente plek te geven in de wijk. Ten noorden van de Lidl bevindt zich tevens een ecologisch waardevol gebied met berk, zomereik en grove den. De vervangbouw van de bestaande flats en de bijhorende mobiliteit en buurtfuncties willen we doorheen het cocreatief proces zowel van bovenaf als van onderuit vormgeven. We doen hier dus vooral enkele aannames ter illustratie.

Scenario 1: Het valleipark

De kop van de droge vallei wordt vormgegeven als een groot waterbufferend park. Het onderscheid zich van de andere meer beboste groene ruimte, door de grotere openheid en andere aanplantingen. Er is plaats voor wat recreatie en kleinschalige ontmoetingen. Rondom worden de gebouwen meer naar het park gericht, met balkons, panoramadaktuinen en actieve pleinruimtes die een zichtrelatie aangaan met het park. De nieuwe bebouwing wordt compact en gestapeld georganiseerd, het inzetten van verschillende typologieën laat toe een gediversifieerd woonlandschap te creëren voor verschillende gebruikers. De Hooiweg wordt uit het mobiliteitssysteem gehaald, omdat ze geen hoofdrol opneemt, en wordt een gedeelde mobiliteitsas voor de bus, fietsers en voetgangers. Het valleipark kan in droge periodes ook evenementen op wijkschaal huisvesten.

Scenario 2: De Buurtboulevard

In het verlengde van de Hommelheidestraat organiseren we een aantal verschillende gebouwen met buurtfuncties aan een autovrije buurtboulevard. Hier kunnen we de fysieke en mentale verbinding tot aan de Eggestraat realiseren. De nieuwe gebouwen zijn bewust anders van afmeting (dieper grondplan) wat andere types van woningen mogelijk maakt. We introduceren een nieuw woonweefsel in de wijk dat inzet op het verbinden van collectieve toegangen tot de woongebouwen via actieve pleinen. Tegelijk ontstaan luwteruimtes tussen de bouwblokken die ecologisch aangelegd worden, d.m.v. terrassen die gericht zijn op die luwteplekken wordt een intiemere buitenruimte voorzien voor elke woning. Het tweede scenario versterkt de mozaïek van Kolderbos door gerichte ruimtes van samenkomst en luwte te introduceren die grenzen aan de bestaande bebouwing.

Integrale visienota & procesvoering

We startten de visie met enkele observaties op de drie sporen (p.1). Vervolgens definiëerden we een aantal verhaallijnen die de drie sporen combineren, samen vormen ze een **ambitievorming 0.0** voor de wijk Kolderbos (p.2-5). Deze ambitievorming wordt tijdens het proces verder verfijnd, eventueel uitgebreid en aangepast. Ze volgt uit een eerste lezing van de wijk met de data die tot nu toe beschikbaar was. Deze ambitievorming bestaat uit analyse elementen, een ambitiekaart, de verbeelding van mogelijke werven en het benoemen van enkele bouwstenen voor de wijk:

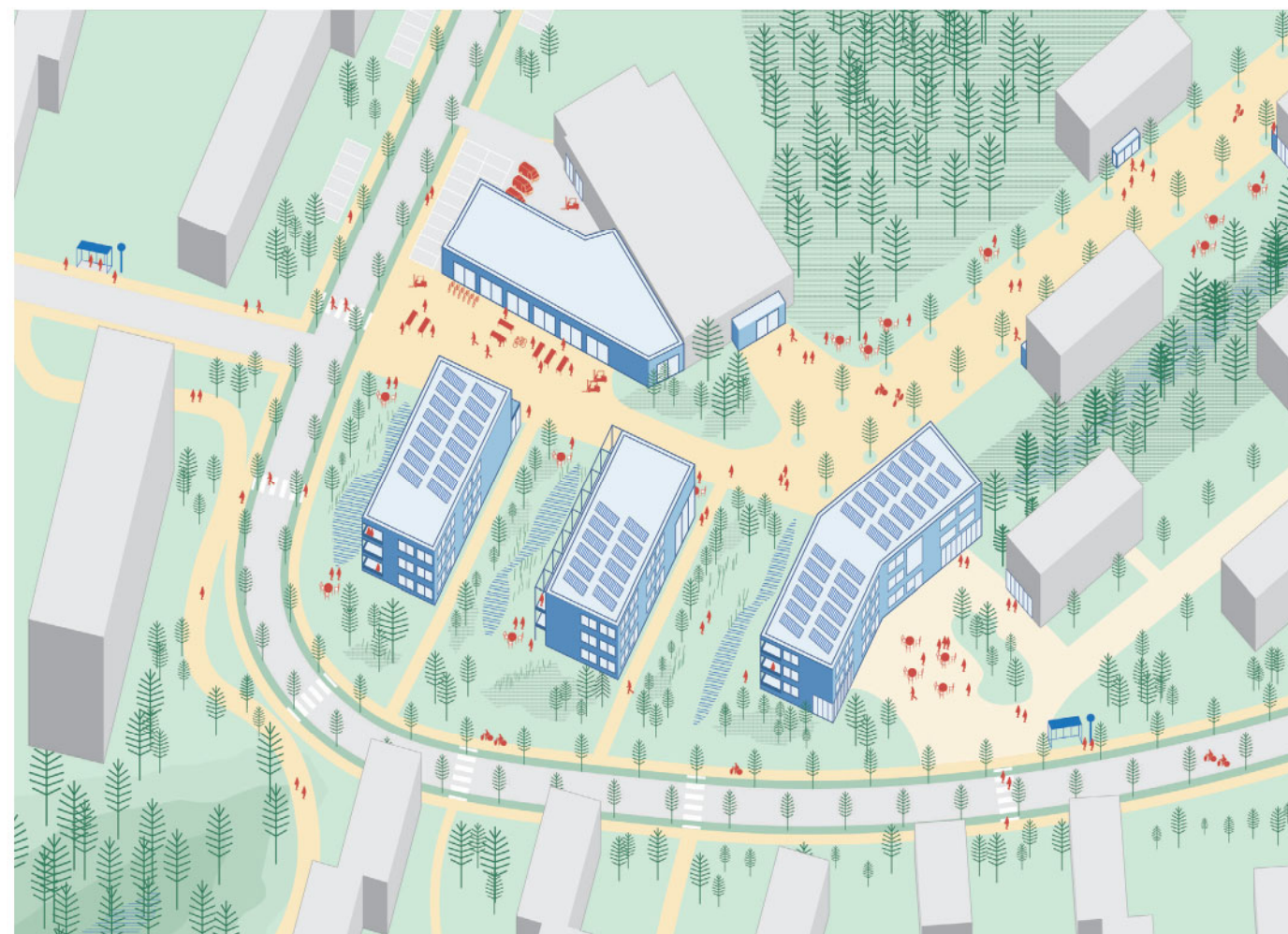
- De **analyses** beschouwen een of meerdere thematieken in de wijk en werken vooral observerend. We zullen in werkpakket 1 van de mastervisie gebruik maken van dit soort kaarten ter inventarisatie van verschillende gegevens, kansen en opgaves.
- De **ambitiekaarten** illustreren de plekken waar verbetering op lange termijn mogelijk en wenselijk in relatie tot de geïnventariseerde thematieken en analyses. Ze zijn zo opgesteld dat ze reactie uitlokken en een dialoog construeren over waar we naartoe willen met bepaalde thematieken. De ambitiekaarten dienen nog verfijnd, uitgebreid en aangevuld te worden in werkpakket 2.
- De **werven** zijn plekken waar verschillende vragen samenkomen en waar we doorheen het proces op zullen inzoomen om concrete oplossingen voor bepaalde ambities te bedenken. De werven vervat in deze visienota zijn eerste verbeeldingen van hoe zo'n werf eruit zou kunnen zien, tijdens werkpakket 3 zullen we zowel de keuze van specifieke werven vastleggen als de manier van verbeelden verfijnen.
- De **bouwstenen** zijn typeoplossingen of prototypes die op verschillende plaatsen in de wijk inzetbaar zijn en op deze manier bijdragen aan het realiseren van de ambities. Per werf zijn bepaalde bouwstenen meer of minder aanwezig. We onderscheiden hier bouwstenen (algemene transformaties in de wijk), verbouwstenen (bouwstenen die te maken hebben met bouwopgaves) en snelbouwstenen (quick wins die op korte termijn acties realiseren in de wijk). De bouwstenen zullen we uitwerken in werkpakket 4.

Tenslotte werden twee sneuvelscenario's opgesteld voor de de perimeter van de stedenbouwkundige studie, die we beschouwen als de startwerf van de mastervisie.

De scenario's verschillen in de mate centraliteit die ze krijgen in de wijk: het eerste scenario beschouwt de Kop van Kolderbos als dé centrale en publieke ruimte van Kolderbos en ontwikkelt de verschillende ambities ook op die schaal. Het tweede scenario gaat uit van Kolderbos als mozaïek en beschouwt de Kop van Kolderbos als één van de vele centraliteiten in deze multipolaire wijk. De ambities worden hier dan ook genuanceerder en minder emblematisch uitgewerkt.



SCENARIO 1: HET VALLEIPARK



SCENARIO 2: HET VALLEIPARK