

# COMPLEXE STADSPROJECTEN

## *draaiboek*

### **Naam website KCVS**

AANVRAAGFORMULIER PROJECT- EN  
CONCEPTSUBSIDIE

### **Oorspronkelijke naam document**

Ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten -  
aanvraagformulier conceptnota

### **Project**

Lo2020 Genk

# PROJECTDEFINITIE

voor de opmaak van een masterplan voor

# GROOT-SLEDDERLO

OSA - KULeuven

4 Oktober 2007

Bruno De Meulder  
Michael Ryckewaert  
Kelly Shannon  
Janina Gosseye  
Katrien Van Moer

## VOORAF

Een Masterplan voor Groot-Sledderlo  
Sledderlo, een onvoltooid stadsdeel  
Van diverse plannen en projecten naar een gedeelde visie. Een masterplan voor Groot-Sledderlo  
Omschrijving van de opdracht

## PROJECTDEFINITIE

.. PROGRAMMA ..

Wonen

Vervangingsbouw 257 woonenheden in de wijk Nieuw Sledderlo [I]

Open ruimte structuur wijk Nieuw Sledderlo [II]

Woonuitbreiding [III]

Wonen voor Senioren [IV]

2 Scenario Wonen Sledderlo gemengd

Typologie en dichtheid

Actoren

Voorzieningen en recreatie

Scholen [V] en sport [VI] als kern van een nieuwe voorzieningsstructuur

Scenario voorzieningen en recreatie. Nieuwe voorzieningen met een bovenlokale dimensie als hart voor Sledderlo

Industrie en infrastructuur

Streefbeeldstudie N702 - N750 - N75 [XIII]

Milieu hinder en de industriezone [XIV]

Scenario industrie en infrastructuur. Landschap als buffer

Synthese van het programma voor een masterplan voor Groot Sledderlo

Wonen, Sledderlo gemengd

Voorzieningen en recreatie. Nieuwe voorzieningen met een boevnlokale dimensie als hart voor Sledderlo

Industrie en infrastructuur. Landschap als buffer

.. RUIMTELIJKE LEZING GROOT SLEDDERLO ..

Sledderlo ontleed

Nederzettingsstructuur: linten + verkavelingen, Nieuw Sledderlo, industrie + infrastructuur

Bos en landschap: gemeenschappelijke grondlaag en te koesteren basiskwaliteit

Een tweeledig nederzettingspatroon

De diffuse Genkse stedelijkheid van de mijnontginning

Dorpen en gehuchten op het Kempisch plateau ontsnappen aan de eerste industrialisering

HNet Albert kanaal

Infrastructuur als element van enclaving

Genk Zuid als industriële pool  
Sledderlo, dorp van het Kempisch plateau of Genkse stadswijk?  
Industrie en infrastructuur maken de enclaving compleet  
Specifieke stedelijke figuren als opstap naar verfijnde ruimtelijke scenarios  
De vestigingslogica van extra-ordinaire programmas  
Het bos en de weg. De samenhang tussen stadslandschap en ontsluitingssysteem  
Synthese ruimtelijke lezing  
Bos en landschap: gemeenschappelijke grondlaag en te koesteren basiskwaliteit  
Sledderlo, dorp van het Kempisch plateau of Genkse stadswijk?  
Vestigingsprincipes van buitengewone programmas  
Ontsluitingssysteem

.. PARTICIPATIEF TRAJECT ..

Participatieve acties  
Publicaties  
Publieksgerichte acties

3

## VERSLAGGEVING INTERVIEWS

## BEST PRACTICES PARTICIPATIEF TRAJECT EN HERONTWIKKELING NAOORLOGSE WONINGBOUWWIJKEN

## INVENTARIS VAN RELEVANTE PLANNEN EN STUDIES

Referenties  
Plannenmateriaal

# .. VOORAF ..

## ... EEN MASTERPLAN VOOR SLEDDERLO ...

Op ... besliste het stadsbestuur van Genk tot de opmaak van een Masterplan voor Groot Sledderlo. Groot Sledderlo is een stadsdeel gelegen in het zuiden van de stad Genk dat bestaat uit de wijken Oud en Nieuw Sledderlo. volgens het Gemeentelijke Ruimtelijk Structuurplan van Genk behoren Oud en Nieuw Sledderlo tot de Zuidelijke Dorpen. Oud Sledderlo bestaat uit de oude gehuchten Sledderlo en Terboekst en telt 1538 inwoners<sup>1</sup>. Nieuw Sledderlo is een planmatig ontwikkelde sociale woonwijk met 652 woningen en 2227 inwoners<sup>2</sup>, gepland in de jaren 1960 en gebouwd in het begin van de jaren 1970.

De opmaak van een masterplan voor Groot Sledderlo heeft als doel een aantal projecten die in het gebied op stapel staan te kaderen in een overkoepelende visie. Groot Sledderlo -amalgam van twee deelwijken- is in vele opzichten een 'onvoltooid' stadsdeel. Het masterplan moet de potenties van het onvoltooid zijn aanboren om een kader te bieden waarin Oud en Nieuw Sledderlo kunnen uitgroeien tot een nieuw geheel, Groot Sledderlo.



<sup>1</sup> wijkschets Oud-Sledderlo

<sup>2</sup> wijkschets Nieuw-Sledderlo en jaarverslag Nieuw Dak 2006



## ... SLEDDERLO, ONVOLTOOID STADSDEEL ...

Vanaf 1963 ontwierp de Nederlandse stedenbouwkundige Sam J. van Embden een satellietstad voor 20.000 inwoners in 'Genk-Zuid' nabij de industriezone rondom het Albert Kanaal. De stad was opgebouwd uit vijf wijken die rond een centraal gelegen stadscentrum geschikt werden en werd geprojecteerd in een gebied waar de gehuchten Sledderlo en Terboek gelegen waren. Begin jaren '70 werd slechts de helft van één geplande wijk gerealiseerd in opdracht van de sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak, de wijk 'Nieuw Sledderlo.' Het gebied waar de satellietstad gepland was, werd niet verder ontwikkeld, maar werd wel als woonzone (deels woonuitbreidingsgebied) ingekleurd.

De wijk Nieuw Sledderlo, een geïsoleerd fragment van een nooit gerealiseerd geheel, werd in de jaren '80 en '90 gekenmerkt door bouwfysische problemen, ruimtelijke isolatie, samenlevingsproblemen en een zwak sociaal economisch profiel van de bewoners. Verbindingen met de omliggende gehuchten Sledderlo en Terboek kwamen niet tot stand; Oud en Nieuw Sledderlo bleven twee aparte werelden. Na acties van bewoners ondernam Nieuw Dak actie voor de renovatie van de woningen in de wijk, er werden allerhande voorzieningen opgezet en Nieuw Dak zorgde voor een permanentie in de wijk. De jeugddienst, STEBO vzw, de integratiedienst, de dienst wijkontwikkeling, een wijkmanager en straathoekwerkers werden actief in de wijk. Na de initiële groeipijnen, te wijten aan de gebrekkige realisatie van de wijk, eigenden de diverse betrokken partijen, bewoners en beheerders, zich de wijk toe.

De metamorfose van de wijk komt tot uiting in de bouw van een nieuwe moskee aan de rand van de wijk, bekostigd door de Turkse gemeenschap. Samen met wijkvoorzieningen als het buurthuis, een basisschooltje, een beroepsopleidingscentrum en een jeugdhuis, maakt de moskee deel uit van een strip van voorzieningen, ongeveer waar deze in het plan van Van Embden voorzien was. In tegenstelling tot Van Embden's plan kent deze strip echter geen coherente structuur en ontbreken commerciële voorzieningen.

De moskee is een symbool geworden voor de wijk. De krachtige toe-eigening door een specifieke bevolkingsgroep, heeft echter ook een keerzijde. De aantrekkingskracht die de wijk uitoefent op bewoners van Turkse origine, die het samenwonen in de wijk in een hechte gemeenschap, met familie en vrienden ervaren als wonen in een groot dorp, wordt door 'oudere' Sledderlo-naren als een bedreiging ervaren. Dit heeft vooral te maken met het betreuren van het teloorgaan van de diversiteit in wijk, want zoals de meeste gesprekpartners en diverse rapporten erkennen, is er van zware samenlevingsproblemen of overmatige overlast geen sprake meer in Sledderlo sinds het opstarten van de uiteenlopende initiatieven om het samenleven in de wijk te verbeteren. Dit

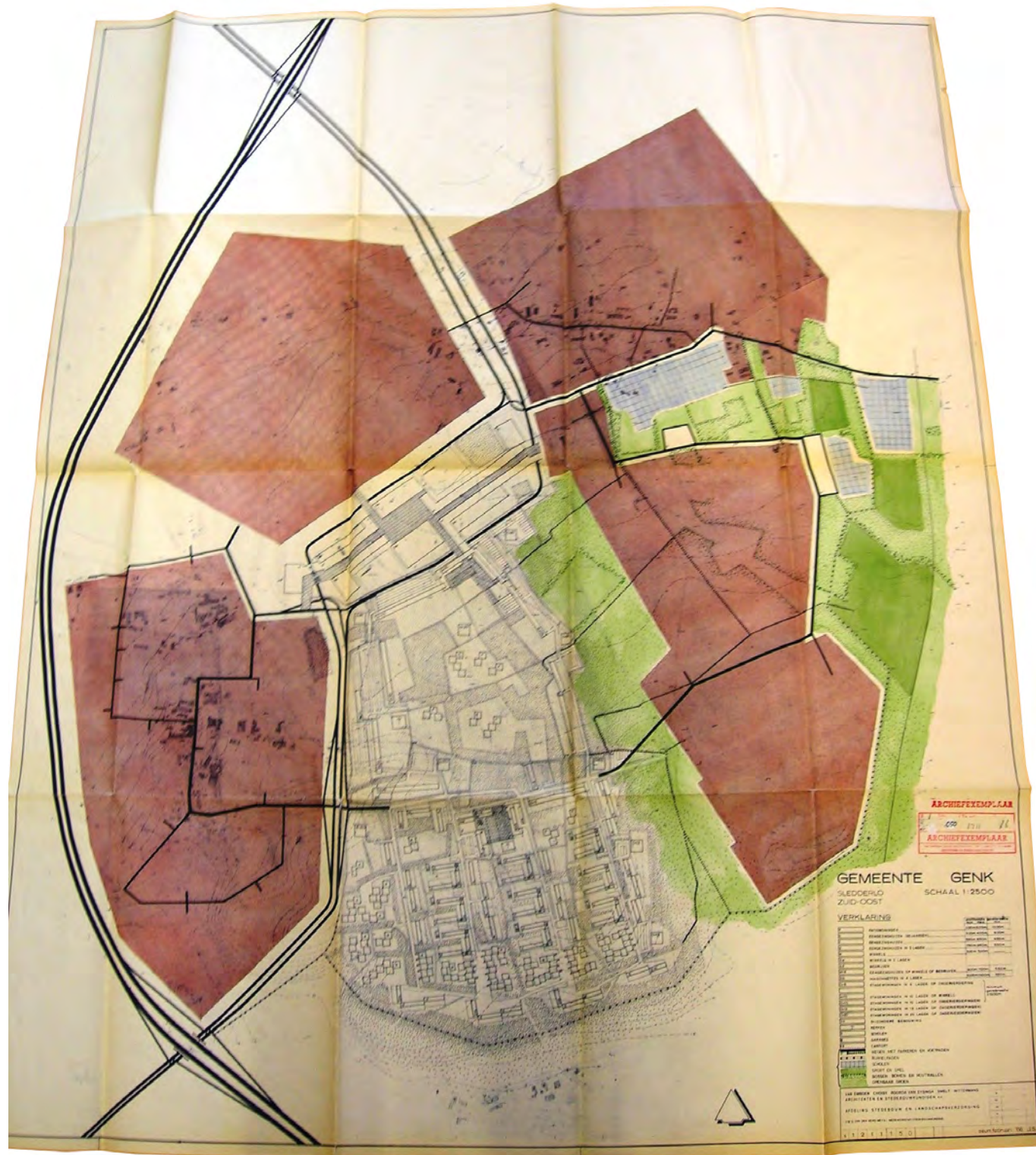
gebrek aan diversiteit uit zich in de schoolpopulaties in Sledderlo, die nagenoeg volledig 'verturkst' zijn.

Daarnaast wordt het succes bij de Turkse gemeenschap van sommige van de recente verkavelingen gebouwd in Groot Sledderlo gepercipieerd als een verdere 'verturksing' van het gebied, al dan niet terecht. Sommige andere verkavelingen hebben immers een nagenoeg exclusief 'autochtoon' publiek aangetrokken. In de sociale woonwijk Nieuw Sledderlo zijn 65% van de bewoners van Turkse origine<sup>3</sup>.

De 'onvoltooid' ontwikkeling van Sledderlo als volwaardig stadsdeel uit zich verder in het gebrekkige voorzieningenniveau. Het handelsslint in Oud Sledderlo is eerder beperkt. Er zijn een aantal kleinhandelszaken en een supermarkt, maar post en bank ontbreken. Bewoners zijn daarvoor aangewezen op Genk Centrum, 6 km verderop. In Nieuw Sledderlo zijn wel verschillende publieke voorzieningen aanwezig zijn afwezig, op 1 groentewinkeltje na.

Gepland als slaapstad in de nabijheid van de industriezone Genk Zuid, blijkt het concept van een nauwe band tussen industriële en residentiële pool vandaag vooral problemen op te leveren. Bedrijven zorgen voor milieuhinder. Op sommige plaatsen worden de normen voor zware metalen in de lucht overschreden. Daarnaast zorgt zowel de industriezone als de Oosterring voor geluidsoverlast, wordt in de wijk geurhinder vastgesteld en zorgen industriële gebouwen voor 'visuele' hinder. Vooral de problematiek van fijne stofdeeltjes en zware-metalen is vrij acuut en leidde tot de sluiting van de school de Sleutel, gelegen vlakbij de Oosterring en het staalbedrijf ALZ.

<sup>3</sup> wijkshets Nieuw Sledderlo. Een toename op 10 jaar van 55 naar 65%. De Marokkaanse gemeenschap vult aan tot ongeveer 80%. Van de resterende 20% zijn 10% 'Belgen.' (Het gaat steeds over afkomst, naar nationaliteit zijn de meeste bewoners van Sledderlo Belgen).



ontwerp voor een satellietstad in Genk Zuid door Sam J. Van Embden



## ... VAN DIVERSE PLANNEN EN PROJECTEN NAAR EEN GEDEELDE VISIE ...

Naast groeipijnen biedt het statuut van Groot Sledderlo als onvoltooid stadsdeel van Genk ook potenties. Als gevolg van de grootsprakerige masterplanning van de jaren 1960 werden in het gewestplan ruime reserves aan potentieel te ontwikkelen gebieden in Groot Sledderlo vastgelegd. Een groot gedeelte van deze terreinen is eigendom van de stad Genk. Verschillende projecten voor nieuwe woonverkavelingen staan hier op stapel. De Stad Genk plande een verkaveling op de Paulissenberg, expliciet bedoeld om een band te leggen tussen Oud en Nieuw Sledderlo. Daarnaast werd een vergunning gevraagd voor een verkaveling gelegen nabij de Oosterring, in een zone getroffen door de luchtverontreiniging.

De sluiting van de school De Sleutel bracht het betrokken schoolbestuur ertoe een subsidieaanvraag in te dienen bij de Vlaamse Overheid (AGION) voor de realisatie van een nieuw schoolgebouw dat de infrastructuur van lagere school De Sleutel zou samenbrengen op een locatie in Groot Sledderlo met die van de Mickey Mouse kleuterschool, die aan uitbreiding toe is.

8

De stedelijke sportdienst van haar kant ontwikkelt plannen voor een overdekte sportinfrastructuur in Genk Zuid. Deze zou mogelijkerwijze in Groot Sledderlo terecht komen en er wordt nagegaan of een gedeeld gebruik van de sportinfrastructuur door de scholen in de wijk mogelijk is. Tenslotte wenst Nieuw Dak het appartementenpatrimonium in de wijk Nieuw Sledderlo te vernieuwen.

De accumulatie van ideeën, plannen en mogelijke bouwprojecten is de aanleiding voor de Stad Genk om een masterplan te laten opmaken dat al deze en potentiële andere projecten samenbrengt en kadert in een samenhangende visie voor Groot Sledderlo<sup>4</sup>. Dit vloeit mede voort uit het aanvoelen dat de talrijke en succesvolle inspanningen voor samenlevingsopbouw met een ontwikkelingsgericht project dienen te worden aangevuld<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Gebied bestaande uit de wijken Oud- en Nieuw Sledderlo zoals dat in de diverse Genkse beleidsplannen wordt afgebakend. Zie wijkschetsen Oud en Nieuw Sledderlo, Wijkleidraad, GRS Genk, draft woonbeleidsplan Genk (Sum reserach)

<sup>5</sup> De Stad initieert daarmee een van haar belangrijke beleidsdoelstellingen, geformuleerd ondermeer in haar Beleidsprogramma voor het Stedenfonds 2008-20013. De opmaak van een stedenbouwkundig plan werd reeds voorgesteld in het Plan van Aanpak Sledderlo (Genk) voorgesteld in 1995. Perspeks adviesbureau voor organisatieontwikkeling en stedelijke vernieuwing, Plan Van Aanpak Sledderlo (Genk), 19 juni 1995.

## ... OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT<sup>6</sup> ...

Het Masterplan legt de krijtlijnen vast voor toekomstige ruimtelijke projecten in Groot Sledderlo. Mogelijke projecten naast de herontwikkeling van de sociale woonwijk Nieuw Sledderlo, zijn private woonontwikkelingen en de bouw van publieke voorzieningen (voor sport, onderwijs of cultuur, ...), de herinrichting van het publiek domein en infrastructuuraanleg, maatregelen voor de ontwikkeling van het lokale handelsapparaat en de versterking van het economische weefsel voor zover deze een ruimtelijke component hebben. Het Masterplan dient rekening te houden met de specifieke landschappelijke structuur van het gebied, een beboste uitloper van het Kempisch plateau met restanten van een agrarisch weefsel en van planmatige ontwikkelingen uit de jaren '60. De opdracht situeert zich met andere woorden op de raakvlakken van architectuur, stedenbouw en landschapsontwerp en vereist affiniteit met de herontwikkeling van naoorlogse woningbouwprojecten.

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

Het Masterplan wordt vertaald in een aantal uitvoeringsgerichte deelprojecten die uitgevoerd kunnen worden door het ontwerpteam. De bouwheer kan echter beslissen om het gehele uitvoeringsdossier of gedeelten ervan te gunnen aan een derde zonder dat de masterplanner hiervoor een schadevergoeding kan vragen. Voor de gedeelten of het geheel van de uitvoerende opdracht die aan een derde gegund worden treedt de masterplanner op als supervisor.

De stad Genk, de sociale woningbouwmaatschappij Nieuw Dak of andere publieke en private opdrachtgevers zullen een samenwerkingsakkoord afsluiten waarin zij hun engagement verklaren ten opzichte van het uitvoeren van (deelprojecten van) het masterplan.

<sup>6</sup> Zie document Open Oproep 14 van de Vlaams Bouwmeester.




# .. PROJECTDEFINITIE ..

Deze projectdefinitie is opgebouwd uit drie luiken. Ten eerste wordt een zo nauw mogelijk omschreven programma geformuleerd voor het masterplan. Dit steunt op een uitgebreide inventarisatie van bestaande plannen, projecten, intenties en wensen<sup>7</sup>.

Ten tweede wordt er een ruimtelijke lezing gemaakt van Sledderlo die dient als opstap naar het formuleren van een aantal scenario's voor de ruimtelijke ontwikkeling van Sledderlo.

Ten derde worden de krijtlijnen geschetst van een participatief traject dat parallel verloopt met de opmaak van het masterplan. Het is immers essentieel dat het masterplan kan rekenen op een zo breed mogelijk draagvlak bij bewoners en lokale actoren. Het masterplan moet ook een wervend karakter hebben naar mogelijke partners in de realisatie van het plan, zoals hogere overheden en private investeerders.

- 10 Eerder dan een pasklare opsommingen van ingrediënten voor het masterplan, legt de projectdefinitie dus een aantal randvoorwaarden vast, terwijl er talrijke onzekerheden open blijven. Het masterplan dient een methode te omvatten om om te gaan met deze onzekerheden, zowel naar procesverloop als in de planvorming.

   <sup>7</sup> Op basis van een uitgebreide gesprekronde met bevoorrechte getuigen en vertegenwoordigers van de verschillende instanties werkzaam en geledingen aanwezig in de wijk.



## ... PROGRAMMA ...

De inventarisatie van intenties, verwachtingen en wensen is een opstap om de vaststaande plannen en projecten, meestal geformuleerd door één initiatiefnemer, aan te vullen en te verrijken met andere mogelijke projecten, verwachtingen en/of verlangens. Dit heeft tot doel om een bredere basis te creëren voor deze projecten en om potenties voor gedeelde projecten op te sporen, waar twee of meer initiatiefnemers kunnen samengebracht worden om samen te werken aan een project dat, door synergie, meer is dan de som van haar delen.

Met het oog op het verfijnen van dit programma werden deze plannen, verwachtingen en verlangens in de sfeer van wonen, voorzieningen, recreatie en economie en infrastructuur, gerangschikt naar mate van waarschijnlijkheid (kleurcode), werden initiatiefnemers aangeduid en werden mogelijke dwarsverbanden en coalities met andere opgesomde plannen, projecten, intenties en wensen aangegeven. Waar mogelijk werd een eerste schatting van nodige oppervlaktes toegevoegd<sup>8</sup>.

12

Hieruit werd een eerste lijst met **vaststaande programma-elementen** gedefinieerd. Daarnaast zijn er heel wat plannen, intenties en wensen waar er geen duidelijke initiatiefnemer is en waar grotere onzekerheid over bestaat. Als opstap naar een ontwerpmatige omgang met deze onzekere projecten worden **scenarios** voorgesteld. Ten slotte zijn er aantal projecten die 'in de marge' of 'naast' Groot Sledderlo gepland zijn, maar die belangrijke **randvoorwaarden** creëren aan het project voor Groot Sledderlo. Dit zijn veelal initiatieven die de stad nopen tot het aangaan van een gesprek met hogere overheden. In een tweede stap worden deze programma-elementen en scenario's op basis van een ruimtelijke lezing van Sledderlo in ruimtelijke scenario's vertaald.

### ONDERWERP

<b>Wo</b>	I.	vervangingsbouw 257 wooneenheden Nieuw-Sledderlo
	II.	open ruimte structuur in Nieuw-Sledderlo
	III.	woonuitbreiding
	IV.	wonen voor ouderen   woonzorgzone
<b>Vz</b>	V.	school Mickey Mouse
		school De Sleutel
		school De Vlinder
	VI.	sportinfrastructuur
	VII.	feestzaal
	VIII.	jeugdwerking
	IX.	'Alternatief', sociale tewerkstelling
	X.	lokale handelaars
<b>Re</b>	XI.	speelpleinen, park
	XII.	bovenlokale netwerken: Nationaal park Hoge Kempen, Recreatief fietsroutenetwerk en Paardensport
<b>Infr.</b>	XIII.	streefbeeldstudie N702 – N750 – N75: Oosterring en geluidswerende maatregelen
<b>Ec.</b>	XIV.	industrieterrein Genk-Zuid

<sup>8</sup> Op basis van deze lijst werd een workshop georganiseerd met een Reflectiegroep bestaande uit bevoorrechte getuigen en vertegenwoordigers van verschillende instanties actief in de wijk, waarin gebrainstormd werd over ideeën en scenario's over de ruimtelijke vertaling van deze plannen, verlangens en verwachtingen.

VRAAG NAAR RUIMTE		WENSEN.VERWACHTINGEN. POTENTIES	MOGELIJKE RELATIE	INITIATIEFNEMER
grondwerving nodig om zelfde aantal woningen te realiseren met een lagere dichtheid		nieuwe types introduceren, decentraliseren		Nieuw Dak
Selectief privatiseren van publiek domein, gebruik verduidelijken, statuut geven		verduidelijking open ruimtestructuur nodig	Speelpleinen, park [XI]	Stad, Nieuw Dak
ruimte voor nieuwe woningen, zie woonbehoeftestudie GRS			Nieuw Sledderlo [I] & [II]	Privé-ontwikkelaars, Stad, Landwaarts, Nieuw Dak
Welke nood aan voorzieningen voor ouderen te Sledderlo?			Vervangingsbouw Nieuw Sledderlo [I], woonuitbreiding [III]	Nieuw Dak, OCMW, private partijen
nieuw gebouw, samen met De Sleutel	2900 m <sup>2</sup> gebouwen + 2650 m <sup>2</sup> omgevingswerken	volgens Brede School concept?	Sport [VI], feestzaal [VII], jongerenwerking [VIII], ...	Schoolbestuur De Speling
nieuw gebouw, samen met Mickey Mouse		volgens Brede School concept?	Sport [VI], feestzaal [VII], jongerenwerking [VIII], ...	Schoolbestuur De Speling
		betrokken in scholenproject, participatie in sportinfrastructuur	Scholen [V], feestzaal [VII], jongerenwerking [VIII], speelpleinen, park [XI]	Schoolbestuur officiële net
locatie voor nieuwe infrastructuur	Zaal en nevenruimtes 1200 m <sup>2</sup> min. + 8000 m <sup>2</sup> buitenruimte	Locatie eventueel waar reeds voetbalterreinen zijn	Scholen [V], Sport [VI], jongerenwerking [VIII], speelpleinen, park [XI], bovenlokale recreatieve netwerken [XII]	Stad dienst Sport
zaal voor een 500-tal personen + parking		uitbreiding de Blook of nieuwbouw, evt. met vergaderruimte	Scholen [V], Sport [VI], jongerenwerking [VIII], speelpleinen, park [XI], bovenlokale recreatieve netwerken [XII]	Stad?
optimale benutting gebouwen		terrein tussen de gebouwen als verbinding?		Stad?
Meer ruimte. Verplaatsing? Inname andere gebouwen?		Samenwerking met vzw's? campus sociale economie?	Andere voorzieningen	vzw sociale tewerkstelling, Stad
bank en post ontbreken, weinig lokale handelaars		stad kan onderhandelen met post, subsidiemogelijkheden?	Andere voorzieningen	
vraag naar bijkomende recreatie		Verbeteren recreatief gebruik bos, familiepark	Scholen [V], Sport [VI], feestzaal [VII], jongerenwerking [VIII], bovenlokale recreatieve netwerken [XII]	Stad
Fiets- en wandelroutes. Ruitercours en - opslagplaatsen voor verenigingen		Voorzieningen in Sledderlo opladen: bovenlokale attractie	Scholen [V], Sport [VI], feestzaal [VII], jongerenwerking [VIII], speelpleinen, park [XI]	Provinciale overheid, private partijen
Herstructurering kruispunten, voorstellen geluidswerende maatregelen		ontsluiting N-SI, industriezone verbeteren, buffering industrie	Industrieterrrein Genk Zuid [XV]	Vlaamse overheid
		Aanpak luchtvervuilingsproblematiek, buffering?	Streefbeeldstudie [XIV]	Vlaamse overheid

## Wonen

### **Vervangingsbouw 257 wooneenheden in de wijk Nieuw Sledderlo [I]**

(Ref. Jaarverslag Nieuw Dak 2006)

De bouwmaatschappij Nieuw Dak realiseerde in Nieuw Sledderlo 648 wooneenheden. Daarvan waren er op 31/12/2006 119 woningen verkocht. Het resterende huurbestand van 529 woningen bestaat uit 302 appartementen en 227 woningen. In het verleden werden de woningen (rijwoningen en bungalows) in de wijk gerenoveerd. Van de 302 huurappartementen, zijn er 45 appartementen (Wintergroenstraat) gebouwd in 1981. De overige 257 appartementen, verdeeld over 13 gebouwen aan de rand van de wijk, werden gebouwd in 1972 en 1976 en zijn vandaag dringend aan renovatie toe. Naast verschillende bouwtechnische problemen vertonen deze gebouwen ook typologische problemen (zie de analyse van de opbouw van de sociale woonwijk uit de studie Lage Inkomensbuurten 1999).

Berekeningen van de renovatiekosten voor deze gebouwen uitgevoerd door Nieuw Dak, rekening houdend met de aanpassing van deze woningen aan de hedendaagse eisen op het vlak van energieprestatie en ventilatie, wijzen uit dat de renovatiekost 75% van de nieuwbouwkosten zou bedragen. Daar komt bij dat deze renovaties niet toelaten de bestaande typologie te wijzigen. Dit wordt door Nieuw Dak als een noodzaak ervaren, ten eerste omdat de huidige typologie een te hoge doorstroming met zich mee brengt, met een gebrek aan toe-eigening en samenlevingsproblemen tot gevolg.

Nieuw Dak verkiest daarom over te gaan tot **vervangingsbouw van deze 257 appartementen [I]**. Een bijkomend voordeel in het kader van de opmaak van een masterplan voor Groot Sledderlo, is dat men niet gebonden is aan de bestaande locatie voor de vervangingsbouw. Indien Nieuw Dak elders in Groot Sledderlo gronden kan verwerven (of een recht van opstal bekomen), dan zou (den) (een deel van) deze wooneenheden ook elders gerealiseerd kunnen worden.

Nieuw Dak is vragende partij voor een scenario van deconcentratie waarbij de eenduidige opdeling van Nieuw Sledderlo als uitsluitend 'sociale woonwijk' en Oud Sledderlo als 'private woonwijk' kan overstegen worden. Nieuw Dak stelt daarbij als randvoorwaarde dat het aantal beschikbare sociale huurwoningen in Groot Sledderlo als geheel op het huidige niveau dient behouden te blijven.

Wat grondverwerving betreft biedt de ruime grondreserve van de Stad Genk in Groot Sledderlo potenties naar formules van grondruil, verlenen van opstalrechten en dies meer.

### **Open ruimte structuur wijk Nieuw Sledderlo [II]**

(Ref. Wijkleidraad)

Een tweede knelpunt in de wijk Nieuw Sledderlo met een duidelijk ruimtelijke uitdrukking, is de **structuur van de open ruimte [II]**. Een versnipperde eigendomsstructuur en een overmaats publiek domein brengen problemen met zich mee op het vlak van toe-eigening en beheer van de open ruimte. Er is sprake van illegale grondinname van voor- en achtertuinen, maar tegelijk wordt erkend dat dit in sommige gevallen resulteert in beter onderhouden open ruimte.

(KAART EIGENDOMSSTRUCTUUR)

Daarnaast is er sprake van verkeersoverlast door slecht gestalde wagens. Het oorspronkelijke masterplan voor Nieuw Sledderlo voorzag de bouw van gemeenschappelijke garageboxen, verspreid over de wijk. Deze werden niet gerealiseerd, en in de plaats werden de woningen voorzien van inpandige garages (bij de appartementen wordt de onderste bouwlaag door garages ingenomen). Deze garages worden echter veelal als bijkomende, op de straat georiënteerde woonruimte gebruikt.

Scenario's zijn denkbaar waarbij de overmaat aan publieke / onbestemde ruimte in Nieuw Sledderlo wordt verkleind, door een verdere privatisering van de buitenruimte. Dit zou ook de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van voor- en achtertuinen eenduidig bij de bewoners leggen. Dit vereist de nodige responsabilisering, een strategie voor de eigendomsoverdracht en wellicht ook een voorafgaande ruimtelijke ingreep, om een werkbare uitgangssituatie voor de nieuwe open ruimte structuur vast te leggen (basisinrichting voortuinstrook, aanplanting van hagen of andere vormen van tuinafscheiding, ...). Het alsnog realiseren van gegroepeerd parkeren in aparte bouwvolumes, eventueel aangevuld met bijkomende tuinbergingen, zou onderdeel kunnen zijn van een ruimtelijke ingreep om de open ruimte in Nieuw Sledderlo beter te structureren. Tegelijk zou dit toelaten het gebruik van de garages als bijkomende woonruimte, een belangrijke aanvullende woonkwaliteit, een meer structureel karakter te geven.

referentieproject 'CASABLANCAWIJK' . KESSEL-LO



De **Casablancawijk** werd gebouwd door **architect Stijnen in 1956** en was toen best een vooruitstrevende wijk van 70 sociale woningen. De laatste decennia lag de wijk er troosteloos bij waardoor midden 1999 de noodzakelijke renovatie van de woningen in de wijk startte. De SHM Dijledal heeft de renovatieoperatie in handen gegeven van Atelier 33, o.l.v. architect Ludo Bekker. Wat de wijk Casablanca betreft was onmiddellijk duidelijk dat dit complex stedenbouwkundig een sterk samenhangend geheel vormde. De verhouding tot zijn omgeving werd echter beheerst door toevalligheden en de restruimtes creëerden talloze zones niemandsland. Een goede afbakening van de verschillende zones (openbaar/semi-openbaar/privaat) met aangepaste overgangen drong zich op.







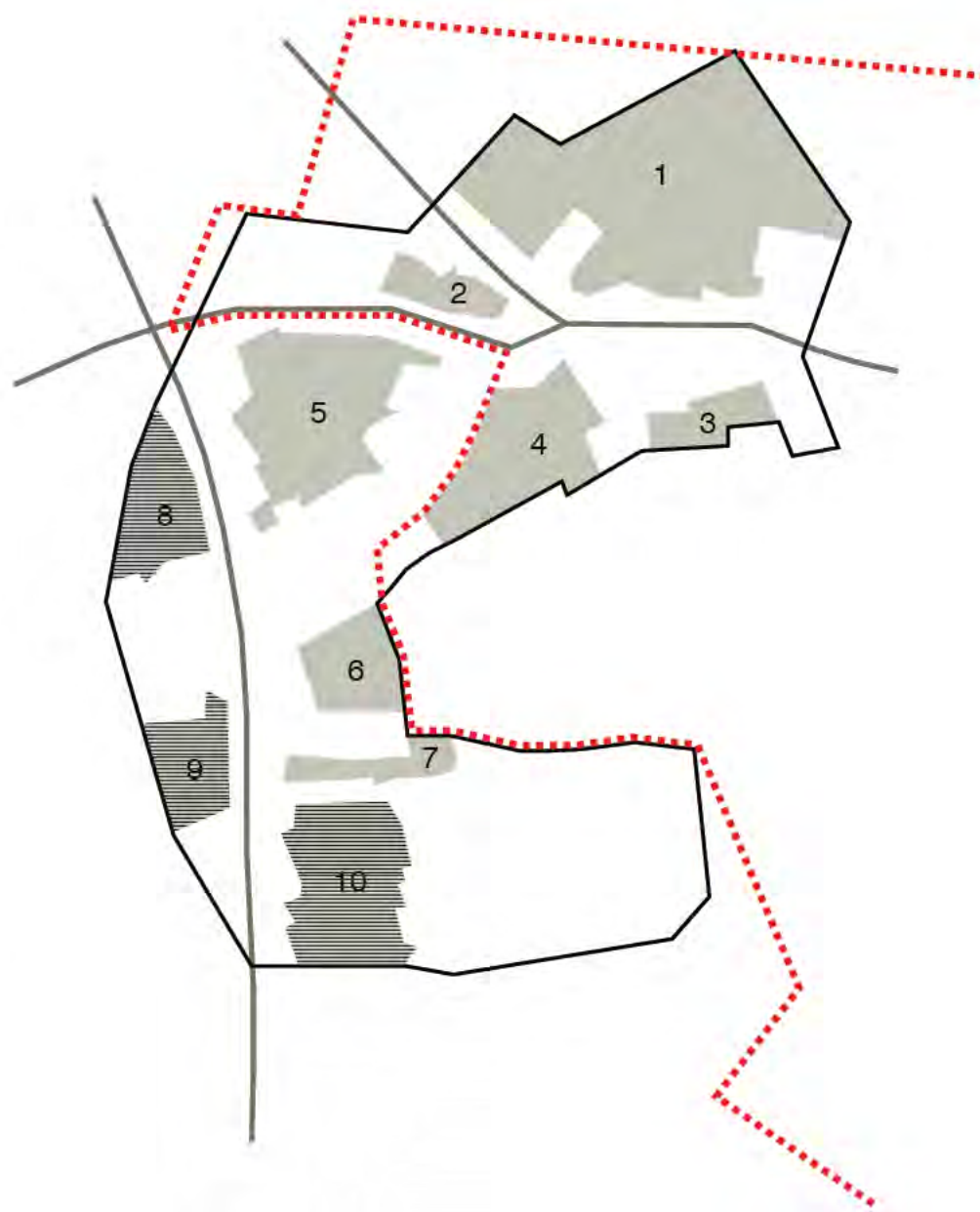
### Woonuitbreiding [III]

(Ref. Woonbehoeftestudie GRS)

Het GRS Genk voorziet dat Genk Zuid een aangewezen locatie is voor woonuitbreiding; Meer bepaald kunnen in Groot Sledderlo nog een 700-tal bijkomende woningen gerealiseerd worden. Verschillende projecten voor nieuwe verkavelingen staan op stapel of werden reeds gerealiseerd. Zo stelt de stad een nieuwe verkaveling voor op het gebied Paulissenberg, met als expliciet doel een fysieke link tot stand te brengen tussen de sociale woonwijk en het gehucht oud Sledderlo<sup>9</sup>. Recente verkavelingsvoorstellen in de zone naast de Oosterring roepen vragen op omdat ze in de zone liggen die het ergst getroffen wordt door luchtvervuiling. In het licht van de opmaak van het masterplan worden deze verkavelingsvoorstellen 'on hold' gezet.

18 Verder heeft de stad Genk nog heel wat gronden in eigendom, hoofdzakelijk in woonuitbreidingsgebied gelegen, waarvan het GRS echter bepaald dat het overgrote deel niet in aanmerking komt voor ontwikkeling omdat het gebied een belangrijk onderdeel vormt van de groenstructuur van Genk.

Het behoud van een impliciete bufferzone waar geen verdere ontwikkelingen mogelijk zijn is gewenst, maar conflicteert met de bestaande eigendomsrechten die de geldende gewestplanbestemming meebrengen en met de capaciteit naar woonuitbreiding voor Groot Sledderlo. Van de 700 voorgestelde woningen zijn er een 300-tal gesitueerd op een afstand van minder dan 300 meter van de vervuilingsbron voor zware metalen bij ALZ. (zie kaart p.17).



Taakstelling woonprogrammatie Deelruimte Zuidelijke Dorpen  
kaart 22 - GRS Genk

- voorlopige grens afbakening stedelijk gebied .....
- prioritair te ontwikkelen
- voorlopig niet te ontwikkelen (luchtvervuiling)

<sup>9</sup> In navolging van het Plan van Aanpak uit 1995 opgesteld door Perspeks

	<b>naam gebied</b>	<b>GWP bestemming</b>	<b>oppervlakte (ha)</b>	<b>dichtheid</b>	<b>aantal woningen</b>
1	Boomweg	woonuitbreidingsgebied	8.00 ha	15 woningen   ha	120
2	De Mei	woongebied	2.50 ha	15 woningen   ha	38
3	Strooiselstraat	woonuitbreidingsgebied	3.00 ha	15 woningen   ha	45
4	Meistraat	woonuitbreidingsgebied	9.00 ha	15 woningen   ha	137
5	Smeilstraat	woongebied	3.60 ha	15 woningen   ha	54
	Elf Roeden	woonuitbreidingsgebied	2.00 ha	15 woningen   ha	29
6	Kalverbloek	woongebied	3.00 ha	15 woningen   ha	45
7	Trichterweg	woongebied	2.60 ha	15 woningen   ha	39
8	Kluisbos	woongebied	4.00 ha	15 woningen   ha	60
9	Vogelsberg	woongebied	4.50 ha	15 woningen   ha	68
10	Paulissenberg	woongebied	6.90 ha	15 woningen   ha	104

## Wonen voor senioren [IV]

(ref. Beleidsprogramma Wonen & Woonbeleidsplan SUM; draft studie HIVA)

Het HIVA voert een onderzoek uit naar woonzorgzones in Genk. Dit onderzoek wil de bestaande voorzieningen voor woonzorg in Genk in kaart brengen en kijken waar bijkomende voorzieningen nodig zijn. De resultaten van dit onderzoek worden verwacht voor begin 2008.

Bouwmaatschappij Nieuw Dak heeft samen met het OCMW gepeild naar de vraag naar seniorenwoningen in de wijk Nieuw Sledderlo waaruit een beperkte maar effectieve interesse bleek van oudere bewoners om binnen de wijk naar dit type van woning te verhuizen (zie enquête). De maatschappij constateert dat gezinnen waar de kinderen de deur uit zijn grote woningen bezetten in Nieuw Sledderlo. Een aanbod aan seniorenwoningen zou toelaten dat ouderen, binnen de eigen wijk, verhuizen zodat de grotere woningen vrijkomen voor gezinnen met kinderen. In Oud Sledderlo zijn enkele eigenaars aanwezig die ideeën koesteren voor de realisatie van kleinschalige projecten voor seniorenwoningen op eigen initiatief. De realisatie van deze seniorenwoningen nabij de kern van Oud Sledderlo, lijkt aangewezen omwille van de nabijheid van het handelsapparaat, hoe bescheiden ook, en het bestaande lokaal van de seniorenwerking.

## Scenario wonen Sledderlo Gemengd

Het scenario **Sledderlo-Gemengd** heeft tot doel de strikte opdeling tussen Oud Sledderlo als private versus Nieuw Sledderlo als sociale woningbouwwijk te overstijgen. Menging kan zich afspelen op het niveau van een deelproject binnen Sledderlo, of op het niveau van Sledderlo als geheel. Het scenario is ingegeven door de expliciete wens van Nieuw Dak om het sociaal wonen in Sledderlo te decentraliseren en om bij vervangingsbouw een aantal nieuwe woningtypes, bij voorkeur buiten het sociale huurstelsel in Nieuw Sledderlo te bouwen. Een scenario is mogelijk waarbij gronden die vrijkomen bij de vervangingbouw van de appartementen van Nieuw Dak door (of tenminste in samenspraak met) een andere actor ontwikkeld worden. Tegelijk impliceert de randvoorwaarde om het aantal sociale huurwoningen in Sledderlo als geheel op peil te houden dat bij woonontwikkeling elders in Groot Sledderlo sociale woningen niet mogen ontbreken. Dit scenario heeft implicaties op het vlak van te betrekken actoren en te realiseren woningtypes en woondichtheid.

## Typologie & dichtheid

Vanuit de woningmarkt bekeken blijkt de nood aan betaalbare grondgebonden woningen met een kleine tuin (perceelsoppervlakte van ca. 7 are) het grootst te zijn<sup>10</sup>. Daarnaast moeten inschattingen gemaakt worden over het noodzakelijke aanbod aan seniorenwoningen.

Anderzijds legt de milieuhinder een hypotheek op de realisatie van de gewenste woonuitbreiding. In de woonbehoefte studie worden de woonuitbreidingsgebieden in Sledderlo ontwikkeld aan een dichtheid van 15 woningen per hectare (zowel binnen als buiten de voorgestelde afbakeningslijn van het stedelijk gebied Hasselt Genk). Het verhogen van de dichtheid zou toelaten de taakstelling voor Sledderlo te behouden, zonder bijkomende groene woonuitbreidingszones aan te snijden. Ideeën en verwachtingen rond de realisatie van seniorenwoningen, bieden op dit vlak alvast potenties.

Een gedeelte van de woonuitbreidingsgebieden in Sledderlo, meer bepaald deze rond Terboekt, vallen buiten het stedelijk gebied Hasselt Genk. De bijkomende opname van Terboekt, als integraal onderdeel van Groot Sledderlo, in het stedelijk gebied Hasselt Genk (volgens de voorgestelde afbakeningslijn valt Terboekt in het buitengebied) zou toelaten een groter contingent woningen te realiseren buiten de hinderzone van het industriegebied.

## Actoren

Het woonbeleidsplan van de stad Genk benadrukt dat in Genk, de stad, Nieuw Dak, woningbouwmaatschappij Landwaarts en het OCMW krachtige actoren zijn in het voeren van een woonbeleid. Zowel de stad als Landwaarts hebben ervaring met het voeren PPS projecten. Dit biedt belangrijke potenties voor het tot stand komen van gemengde projecten in Sledderlo, waarin de diverse gewenste woningtypes kunnen gerealiseerd worden. Naast de publieke actoren echter is een actieve prospectie naar private partners die mee in woonontwikkeling in Sledderlo willen stappen aangewezen<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> Woonbeleidsplan SUM

<sup>11</sup> Volgens sommige gesprekspartners zou het puntensysteem gehanteerd bij de toewijzing van percelen in nieuwe verkavelingen gerealiseerd door de stad Genk, de verdere 'verturksing' in de hand werken, wat minder het geval zou zijn bij privaat gerealiseerde verkavelingen (waar dan weer uitsluitingsmechanismen blijken te spelen).

## Voorzieningen & recreatie

### **Scholen [V] en sport [VI] als kern van een nieuwe voorzieningenstructuur (bijlage subsidiedossier schoolbestuur)**

(Ref. Subsidiedossier schoolbestuur)

Op het einde van het schooljaar 2006-2007 besliste de stad de school De Sleutel in de Etienne Fabrylaan te sluiten omwille van te hoge meetwaarden voor zware metalen in de lucht. De stad Genk voorzag een fonds voor de herhuisvesting van de school in containerklassen bij de Mickey School aan de Brandweg in het zuiden van de wijk Nieuw Sledderlo. De Mickey Mouse school kampt met plaatsgebrek. Dit vormde de aanleiding voor het schoolbestuur De Speling voor het indienen van een subsidie-aanvraag voor een nieuw schoolgebouw dat beide scholen combineert, op een niet nader gespecificeerde locatie in Groot Sledderlo.

De dienst sport van de Stad Genk plant een overdekte sportinfrastructuur in Genk Zuid. Deze infrastructuur kan in Groot Sledderlo gesitueerd worden. Het realiseren van deze infrastructuur in Groot Sledderlo zou medegebruik van deze infrastructuur voor de scholen mogelijk maken. De dienst sport en het schoolbestuur De Speling denken over een gecombineerd project, waarbij de sportinfrastructuur deels door de dienst Sport en deels via het schoolproject gefinancierd wordt. De school De Vlinder (officiële net) wenst betrokken te zijn bij dit project, zodat zij eveneens van de nieuwe sportinfrastructuur gebruik kan maken (bvb. via een huurregeling).

Deze concrete programma's voor onderwijs en sport zijn de kern voor het voorzieningen-luik in het masterplan Groot Sledderlo. De programma's voor de School De Sleutel/Mickey Mouse en de sportaccommodatie kunnen vrij precies omschreven worden (zie samenvattende oppervlaktes hieronder en (uittreksels uit) subsidiedossiers in bijlage).

### **Scholen project Schoolbestuur De Speling (De Sleutel/Mickey Mouse school)**

Schoolgebouw + technische lokalen: 2327 m<sup>2</sup> + 88 + 36 = ca. 2450 m<sup>2</sup>

Accommodatie voor LO: 476 m<sup>2</sup>

Omgevingswerken (totaal): ca. 2650 m<sup>2</sup>

Speelplaats overdekt: 324 m<sup>2</sup>

Speelplaats open: 1620 m<sup>2</sup>

Parking: 576 m<sup>2</sup>

Parking fietsen en bromfietsen: 132 m<sup>2</sup>

### **Sportaccommodatie [VI]**

Speloppervlakte 40x20 + uitloop: 24 x 44 m: ca. 1000 m<sup>2</sup> (hoogte 7 meter)

Kleedkamers, douches, berging, toegang + circulatie en constructie : ca. 200 m<sup>2</sup>

Omgevingswerken:

Voetbalveld buiten ca. 70 bij 100 m = 7000 m<sup>2</sup>

Parking 50 plaatsen: 1090 m<sup>2</sup>

Naast deze precieze projecten bestaan een aantal noden en wensen die op vandaag nog niet de status van een concreet project hebben. Zo is er nood aan een goede en voldoende grote **feestzaal [VII]** voor een 500-tal personen in Groot Sledderlo, ter vervanging van de huidige zaal de Blook (onderdeel van het verlaten schoolcomplex De Sleutel en gebruikt als sportzaal door school De Sleutel)<sup>12</sup>.

De **jeugdwerking [VIII]** beoogt een betere werking van haar huidige infrastructuur. Er is een jeugdhuis en een jongerenwerking. Men laat ondermeer zijn oog vallen op een tussenliggend terrein (eigendom van Nieuw Dak) dat zou toelaten beiden beter bij elkaar te laten aansluiten. De twee gebouwen voor jeugdwerking en jeugdhuis worden wel gescheiden door de Wintergroenstraat die op deze plek een overmaats profiel heeft met twee rijbanen.

Het initiatief voor sociale tewerkstelling **Alternatief [IX]**, heeft nood aan uitbreiding van haar faciliteiten, gevestigd in de B.O.C (Beroepsopleidingscentrum) samen met een wijkbureau van de politie en de stedelijke groendienst. Concrete scenario's voor uitbreiding zijn er nog niet. Sociale tewerkstelling in het algemeen is een belangrijk aandachtspunt voor het masterplan, gezien de relatief hoge werkloosheidsgraad en de moeizame inschakeling van sommige jongeren in de wijk.

Er zijn relatief weinig (ruimtelijke) instrumenten die aangesproken kunnen worden om de verbetering van het **handelsapparaat [X]** te sturen. Scenario's om het draagvlak voor lokale winkels te vergroten zijn het verder stimuleren van woonontwikkeling en bevolkingsgroei en ingrepen die de ruimtelijke enclavering van Sledderlo doorbreken waardoor het lokale handelsapparaat meer bovenlokaal publiek bereikt, zoals bijvoorbeeld werknemers uit de nabijgelegen industriezone. Wat Nieuw Sledderlo betreft, wordt private handelsvestiging verhinderd door de publieke eigendomsstructuur en de

ruimtelijke isolatie. De verbetering van het lokale handelsapparaat moet een gevolg zijn van de ruimtelijke transformatie van de wijk door het masterplan. Doordachte inplanting van andere programma-elementen en vooral van het ontsluitingssysteem zijn cruciaal. Is dit vooral gericht op het versterken van de bestaande strip, of wordt een scenario gevolgd waarbij ook nieuwe handelszaken ontwikkeld worden, bijvoorbeeld in samenspel met de nieuwe publieke voorzieningen?

## Recreatie

Het bos, dat alomtegenwoordig is in de wijk Nieuw Sledderlo heeft veel potentie als recreatieve ruimte. Het gebrek aan een duidelijke structuur van de open ruimte in Nieuw Sledderlo maakt echter dat sommige stukken vooral als restgebied gebruikt worden. Anderzijds liet deze structuur wel toe om op verschillende plekken in Nieuw Sledderlo **speelterreinen [XI]** aan te leggen.

22 De kleinschaligheid en de nabijheid van speelterreinen bij de woningen wordt geapprecieerd door de bewoners. Sommige terreinen worden beter gebruikt dan anderen. Ook bij de nieuwe verkavelingen bij de Koebaan zijn enkele speelterreintjes aanwezig. Nochtans bestaat er ook een nood om het bos beter toegankelijk te maken als recreatieve ruimte. Zo werden ideeën geopperd rond de aanleg van een **familiepark**, als een grootschaliger publieke ruimte die zou kunnen functioneren op het niveau van Sledderlo als geheel.

Het beboste landschap van Sledderlo maakt ruimtelijk ook deel uit van bovenlokale **recreatieve structuren [XII]** zoals het Nationaal Park Hoge Kempen, dat naast natuurreservaat ook een recreatieve functie heeft (KAART nationaal park hoge kempen). Een betere verbinding met het Nationaal Park Hoge Kempen schakelt Sledderlo in in een bovenlokaal netwerk.

Twee verschillende Genkse ruiterverenigingen zijn op zoek naar (gedeelde) nieuwe infrastructuur annex ruitercours, zonder dat dit daarom al de vorm van een concreet project heeft. Een locatie in Sledderlo is niet uitgesloten en zou kunnen passen in een concept voor bovenlokale recreatie in Sledderlo.

## Scenario voorzieningen & recreatie Nieuwe voorzieningen met een bovenlokale dimensie als hart voor Sledderlo

De opportuniteit geboden door het gecombineerde project van scholen en sportinfrastructuur moet aangegrepen worden om het nooit of slechts fragmentair gerealiseerde stadshart van Sledderlo alsnog op de kaart te zetten.

Het lijkt daarom aangewezen om het project op te laden met aanvullende programma's. Een denkpiste is om dit te doen volgens het concept van de brede school, (zie ondermeer [www.bredeschool.be](http://www.bredeschool.be))<sup>13</sup>. Dit concept kent uiteenlopende invullingen maar komt er telkens op neer dat de schoolfunctie uitgebreid wordt met aanvullende functies, die ofwel in de school geïntegreerd of in een netwerk uitgebouwd worden. In Sledderlo zou de school op die manier een bredere rol kunnen krijgen naar de gemeenschap als geheel.

De koppeling met sportvoorzieningen vormt een aanzet tot de inschakeling van Sledderlo in bovenlokale netwerken. Het bereik van de sportinfrastructuur kan daarbij uitgebreid worden van Genk Zuid tot een bovenlokale functie, bijvoorbeeld als stapsteen in een recreatief netwerk. Een beprekte bovenlokale functie voor Sledderlo, of het inschakelen van Sledderlo in een bovenlokaal netwerk, is een essentieel ingrediënt van het masterplan om de isolatie van Nieuw Sledderlo -en bij uitbreiding Groot Sledderlo- te doorbreken. In samenhang met de sportinfrastructuur is recreatie hiervoor wellicht de meest aangewezen functie, die een bovenlokale attractie meebrengt zonder daarom bovenmaatse verkeersstromen aan te trekken. Het basisprogramma voor de sportinfrastructuur kan opgeladen worden met andere programma's zoals een knooppunt in een fietsroutenetwerk met fietscafé, stapsteen in wandel- of mountainbike routes die de verbinding leggen met het Nationaal Park Hoge Kempen, een fitnessruimte die zich bijvoorbeeld ook richt op werknemers uit de industriezone, ...

De aanvulling met andere functies is gericht op een gedeeld en efficiënt gebruik van infrastructuur, zoals polyvalent gebruik van een feestzaal als cafetaria bij de sporthal en fietscafé, gedeelde parkeerfaciliteiten, speelruimte als onderdeel van een park en speelplaats voor de school, ... Dit scenario moet ook het functioneren van de bestaande voorzieningstrip in Nieuw Sledderlo bekijken, waar schoolgebouw De Vlinder, het buurthuis, het jeugdhuis en het buurtopleidingscentrum gelegen zijn. De benutting van buurt- en jeugdhuis en het buurtopleidingscentrum kan beter onderling afgestemd worden en vooral

<sup>12</sup>Voor renovatie van de zaal de Blook werd een subsidie vanwege het Stedenfonds verkregen.

de ruimtelijke structuur laat te wensen over. Elk gebouw neemt een apart omheinde ruimte in beslag, zonder overkoepelende structuur voor de open ruimte of aandacht voor onderlinge positionering van de volumes.

Ruimtelijk blijven verschillende scenario's open. Nieuwe en oude voorzieningen voor Sledderlo kunnen geclusterd worden, gecombineerd in één gebouwencomplex, of net verspreid, al dan niet verbonden door één integrerende publieke ruimte of park. In elk geval lijkt een inplanting noodzakelijk waarbij de nieuwe infrastructuur zich zowel tot Oud als Nieuw Sledderlo richt.

## Industrie en infrastructuur

### **Streefbeeldstudie N702 – N750 – N75 [XIII]**

(Ref. Streefbeeldstudie N702 - N750 - N75)

Het Vlaams gewest heeft een streefbeeldstudie laten uitvoeren voor de N702 – N750 N75. Ter hoogte van Sledderlo stelt deze studie voor de geluidsbuffer te realiseren onder de vorm van een aarden wal (13.5 m breed, 4 m hoog). Er wordt aangehaald dat dit ook de visuele buffering tegenover de industriezone ten goede komt. Ook worden in het noordelijk deel (N75) 2 ondertunnelingen voorzien van de N75 als fiets- en ecologische verbinding. Het lijkt aangewezen om deze concepten te confronteren met de globale problematiek van hinder vanwege industrie en infrastructuur voor Sledderlo.

### **Milieuhinder en de industriezone [XIV]**

(Ref. rapport Vlaamse Milieumaatschappij VMM; presentatie Vlaams Agentschap zorg en gezondheid; website Economisch Netwerk Albertkanaal [www.vlaanderen.be/ena](http://www.vlaanderen.be/ena))

De overlast van de industriezone voor Sledderlo heeft acute vormen aangenomen nu duidelijk is dat de normen voor zware metalen in de lucht in de zone onmiddellijk grenzend aan de industriezone, bij ALZ overschreden worden. Acties van de VMM en de provinciale overheid concentreren zich op het terugdringen van de uitstoot zodat op termijn de normen gehaald worden. Nochtans veroorzaakt de industriezone als geheel ook elders lawaai, geur en visuele vervuiling. In feite blijken de zoneringen zoals vastgelegd bij de opmaak van de gewestplannen ontoereikend om conflicterend grondgebruik tussen wonen en industrie in Genk Zuid ter hoogte van Sledderlo te reguleren. Dit maakt dat er een duidelijke nood ervaren wordt om, in weerwil van de zonering als woongebied, een strook langsheen de industriezone Genk Zuid, de facto als een bufferzone te zien waar geen verdere ontwikkelingen plaatsvinden met het oog op intensief gebruik (wonen, sport, onderwijs, ...) in tegenspraak met de ontwikkelingsrechten die het gewestplan heeft gecreëerd.

Genk Zuid is onderdeel van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA) en aldus aangemerkt als economische poort van gewestelijk belang. Het ENA noteert dat in Genk Zuid nog verdere percelen te ontwikkelen zijn. De

<sup>13</sup> Dit concept kent uiteenlopende invullingen maar komt er telkens op neer dat de schoolfunctie uitgebreid wordt naar een breed spectrum van opvoedingsdimensies (cognitief, sociaal, emotioneel, fysiek, creatief - 'levensbreed leren'), naar brede zorg door een aanbod van diensten, naar een brede gemeenschap rond de school (community school), of in tijd, met initiatieven voor het aanbod van een zinvolle vrijetijdsbesteding of aandacht voor de volledige schoolloopbaan. (Uit Synthese rapport HIVA Frank Pirard, Lieve Rulens, Ides Nicaise 'Naar een Brede School in Vlaanderen' HIVA KULeuven, 2004).

Zie: [http://www.wvc.vlaanderen.be/jeugdbeleid/beleid/onderzoek/brede\\_school/dd](http://www.wvc.vlaanderen.be/jeugdbeleid/beleid/onderzoek/brede_school/dd) 21.09.2007



gebrekkige buffering van de industriezone Genk Zuid is een problematiek die het lokale niveau overstijgt.

### Scenario industrie en infrastructuur\_Landschap als Buffer

Het talrijke aanwezige groen in Sledderlo wordt ervaren als een kwaliteit die druk vanwege de zware infrastructuur en de industriezone deels compenseert. Dit scenario is er op gericht om deze compenserende rol van het landschap te versterken. Pistes zijn mogelijk waarbij de geluidswerende maatregelen voor de Oosterring worden uitgebreid tot een concept van landschappelijke aanleg die de buffercapaciteit opdrijft van alleen geluidswering naar een bredere buffering van de overlast veroorzaakt door industrie en infrastructuur samen. Het ingroenen van de industriezone zou een onderdeel van dit scenario kunnen vormen. Aangezien ingrepen op dit vlak tot de competentie van de hogere overheid behoren, is het een scenario waarvoor een gesprek van de stad met de hogere overheid aangewezen is.



## Synthese van het programma voor een masterplan voor Groot Sledderlo

### **Wonen\_Sledderlo Gemengd**

Omvat als concreet programma de Vervangingsbouw 257 wooneenheden Nieuw Sledderlo [I];

Legt randvoorwaarden op aan de aard van de Woonuitbreiding [III] in Groot Sledderlo als geheel, door het creëren van een sociale en typologische mix;

Incorporeert Wonen voor ouderen [IV] op basis van een inschatting van behoeften die begin 2008 bekend zullen zijn;

Beveelt aan de Open ruimte structuur in Nieuw Sledderlo [II] beter te structureren.

### **Voorzieningen en recreatie\_Nieuwe Voorzieningen met een Bovenlokale Dimensie als Hart voor Sledderlo**

Omvat als concreet programma de bouw van een nieuwe Schoolcomplex [V] van 2900 m2 annex Sportinfrastructuur [VI] van minimum 1200 m2 met ongeveer min. 1 hectare aan buitenruimte (parkeren, speelplaats, sportvelden, ....);

Dit programma is een minimum dat aangevuld wordt met andere functies (feestzaal [VII], speelterreinen [XI], jeugdinfrastructuur [VIII], handel [X], horeca, aanvullende sportfaciliteiten, ...) die Groot Sledderlo inschakelen in bovenlokale recreatieve netwerken [XII];

Het masterplan werkt een concept voor voorzieningen in Groot Sledderlo uit dat eveneens de optimalisering van de bestaande publieke voorzieningen in Nieuw Sledderlo omvat. Het plant de nieuwe voorzieningen in een optimale relatie met het bestaande handelsapparaat van Oud Sledderlo.

### **Industrie en infrastructuur\_Landschap als Buffer**

Initiatieven zoals de heraanleg van de Oosterring [XIII], het terugdringen van de hinder vanwege de industriezone Genk Zuid [XIV] en de verdere ontwikkeling ervan, worden bij de hogere overheid aangekaart om een betere buffering van Groot Sledderlo tegenover industrie en infrastructuur te bekomen;


De stad schuift landschappelijke aanleg en vergroening naar voor als belangrijkste scenario om deze doelstelling te halen.

## ... RUIMTELIJKE LEZING GROOT SLEDDERLO ...

Aan de basis van de opdracht voor een masterplan voor Groot Sledderlo ligt de betrachting om de segregatie tussen Oud- en Nieuw Sledderlo op te heffen. In eerder rapporten<sup>14</sup> en projecten<sup>15</sup> werd deze betrachting veelal ruimtelijk vertaald als het creëren van een fysieke band tussen beide wijken door nieuwbouw. Indirect met deze doelstelling verbonden is de wens om het duale imago van de wijk, en vooral het negatieve imago van Nieuw Sledderlo (oijt Klein Chicago genoemd) te doen opgaan in een nieuwe overkoepelende identiteit Groot Sledderlo.

Op die manier blijft het satellietstadproject in feite als een fantoom over Sledderlo hangen. Dit project veroordeelde beide deelwijken de facto tot elkaar. In deze ruimtelijke lezing staat de vraag naar een actueel concept voor een gedeelde identiteit en een geïntegreerde ruimte centraal. Het is een zoektocht die opgebouwd wordt vanuit een veelzijdige lezing van de nederzettingstructuur van Sledderlo en haar positie in het verstedelijkt landschap van Genk en omgeving.

 <sup>14</sup>rapport Perspeks 1995

 <sup>15</sup> Verkaveling Paulissenberg

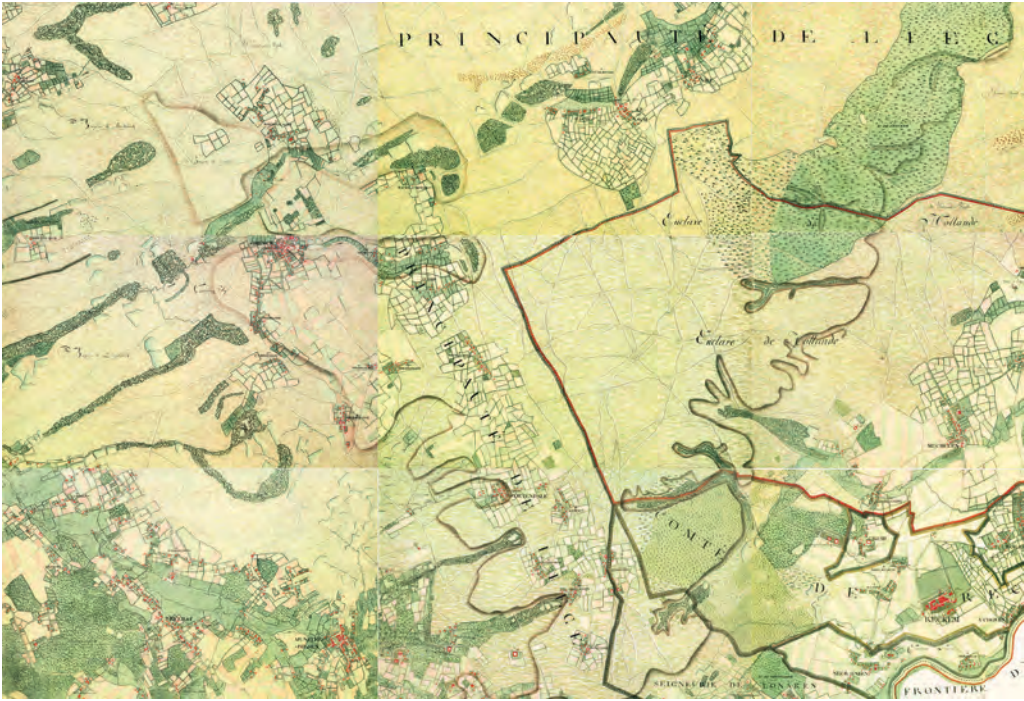


De Ferraris-kaart ..1771-1778..

Ferrariskaart - valleidorpen



Ferrariskaart - dorpen van het Kempisch plateau





Vandermaelen-kaart ..ca 1850..

30







topografische kaart ..1992..

32





## Sledderlo ontleed

### **Nederzettingstructuur: linten+verkavelingen, Nieuw Sledderlo, industrie+infrastructuur**

Grosso modo kan de hedendaagse nederzettingstructuur van Sledderlo uiteengelegd worden in drie componenten.

Ten eerste is er het traditionele patroon van verstedelijkte linten. Deze linten werden stelselmatig verdicht, en vervolgens werden de binnengebieden tussen de linten opgevuld met verkavelingen.

De wijk Nieuw Sledderlo wordt als los element, met een bijzonder, planmatig patroon, aan deze structuur gehecht.

De industriezone tenslotte verschijnt als een vestigingspatroon met een veel grotere korrel.

Deze basislezing van de nederzettingstructuur verduidelijkt in een oogopslag de ruimtelijke en maatschappelijke breuklijnen in Sledderlo.

### **Bos en landschap: gemeenschappelijke grondlaag en te koesteren basiskwaliteit**

Een ander beeld verschijnt wanneer de landschappelijke structuur van Sledderlo wordt uitgefilterd uit de kaart. De groenstructuur en het reliëf maken duidelijk dat Groot Sledderlo weldegelijk een ruimtelijke structuur deelt, deze van het landschap. Dit landschap wordt bepaald door het reliëf en de vegetatie. Sledderlo is gesitueerd op de rand het Kempisch plateau. Deze rand komt overeen komt overeen met de rand van het bos, dat zich vanaf hier over het Kempisch Plateau uitstrekt.

Deze natuurlijke structuur wordt tegelijk als een van de grootste omgevingskwaliteiten van het gebied aanzien. Het landschap is het sterkste ruimtelijke element dat de verschillende deelentiteiten van Groot Sledderlo gemeen hebben. Bijgevolg kan het landschap ingezet worden om de beoogde ruimtelijke integratie tussen Oud en Nieuw Sledderlo waar te maken.

Een kwalitatieve en geïntegreerde open ruimtestructuur, die bestaat uit verschillende vormen van open ruimte, zowel open als bebost, verhard

als onverhard, zowel privaat als publiek kan het bindend element vormen tussen Oud en Nieuw Sledderlo, tussen de bestaande bebouwing en nieuwe programma's (wonen en/of voorzieningen). Dergelijk concept zou het verbeteren van de toegankelijkheid en beleving van (stukken van) het bos tot doel kunnen hebben, het zou een plek kunnen bieden aan de verzuchting naar een (familie)park en/of het functioneren van de bestaande jeugdinfrastructuur kunnen verbeteren.

De rol van het bestaande groen als compensatie voor en buffer tegen de overlast van industrie en infrastructuur zou versterkt kunnen worden in een scenario van herbebossing en vergroening van de industriezone. Een strategie van herbebossing kan ook ingezet worden ter compensatie indien de realisatie van het masterplan (selectief) rooien van bomen of stukken bos zou vergen.

Om de rol van de landschappelijke structuur als drager voor ruimtelijke scenario's voor Sledderlo te verduidelijken, ondernemen we hierna een analyse van het stedelijk landschap van Sledderlo en kaderen het in een historisch morfologische lezing van de nederzettingstructuur van Genk en omgeving.

## Een tweeledig nederzettingpatroon

### **De diffuse Genkse stedelijkheid van de mijnontginning**

De uitzonderlijke verstedelijkingsgeschiedenis van de stad Genk, grotendeels bepaald door de steenkoolontginning sinds het begin van 20ste eeuw, is genoegzaam bekend. Voor die periode bestond het gebied dat we vandaag kennen als Genk uit een verzameling van Kempische gehuchten, te midden van de heide. Het reliëf en de waterhuishouding bepaalde de nederzettingstructuur. Temidden van de onvruchtbare heide ontstonden nederzettingen in de meer waterrijke beek valleien. Hier vonden Genk, Waterschei en Winterslag hun ontstaan. De steenkoolindustrialisatie projecteerde op dit landschap een verstedelijkingslaag, gestructureerd door infrastructuren als kolenavenues, spoorlijnen, mijnzetels en tuinvijken<sup>16</sup>. De tuinvijk vormde het leitmotiv van de verstedelijking gekenmerkt door lage dichtheid en verspreide kernen, aaneengeregen door infrastructuurlijnen. Gaandeweg ontwikkelde zich een wijd verstedelijkt areaal waarin het landschap, en groen alomtegenwoordig zijn, net als de bebouwing, als een fijnversneden, fijnmazig nederzettingstelsel.

<sup>16</sup> De Meulder et al koning boudeijnstichting

## **Dorpen en gehuchten op het Kempisch plateau ontsnappen aan de eerste industrialisering**

Op de drogere hoogtes van het Kempisch plateau en haar uitlopers, bevonden zich een aantal landbouwgehuchten, als Ter boekt, Wiemismeer, Sledderlo en Zutendaal die in tegenstelling tot gehuchten als Waterschei en Winterslag aan de eerste industrialisering ontsnapten. Het open agrarisch landschap in het heidegebied werd in de loop van de 19de eeuw bebost. De Paulissenberg bij Sledderlo werd pas in de loop van de 20ste eeuw stap voor stap bebost. Dit landschap verschilde dus al in oorsprong van het meer open verstedelijkte landschap dat zich ontwikkelde rondom de mijnzetels en connectie zocht met het dorp Genk. Naar het zuidwesten toe (Bilzen, Munsterbilzen) markeert de loop van de Demer (Bilzen, Diepenbeek, Hasselt) de overgang van het Kempisch landschap naar Haspengouw uit. Rondom de straatdorpen als Sledderlo, die zich ontwikkelden langsheen doorgaande verbindingen of bij knooppunten van verbindingen, bleef te midden van het bos veelal een areaal met landbouwgronden, moestuinen en dergelijke bewaard, zodat deze dorpen verschijnen als 'oases' of open plekken in het bos.

## **Het Albert Kanaal als tweede industrialisatie front**

### **Infrastructuur als element van enclavering**

De bouw van het Albert Kanaal in de jaren 1930 ten zuiden van Genk initieert een tweede industrialisatie front in Genk. Bij de aanleg van het kanaal langs de zuidrand van het Kempisch plateau werd een strook van 200 hectare mee onteigend, met het oog op industriële ontwikkeling. Een insteekdok werd via een spoorlijn met de noordelijke mijnzetels verbonden en fungeerde als klonhaven.

Voor Sledderlo betekende de aanleg van het Albert Kanaal in eerste instantie dat de weg van Genk naar (Munster)Bilzen waarrond het gehucht gegroeid was, doorgesneden werd. Het parcours maakte een knik om even verderop het Kanaal over te steken. Andere kernen op het Kempisch plateau als Zutendaal en Wiemismeer, gelegen op de verbinding Genk - Lanaken en Bilzen - As respectievelijk, bleven gevoed door de continue passage en verkeer, waardoor zij wellicht een sterkere groei kenden dan Sledderlo, dat door de breuk van het Albert Kanaal op een doodlopend spoor kwam te liggen. Haar positie aan de rand het plateau kwam onder druk te staan van de zware infrastructuurlijn die op enkele honderden meters afstand de contour van het Kempisch plateau

volgt.

### **Genk Zuid als industriële pool**

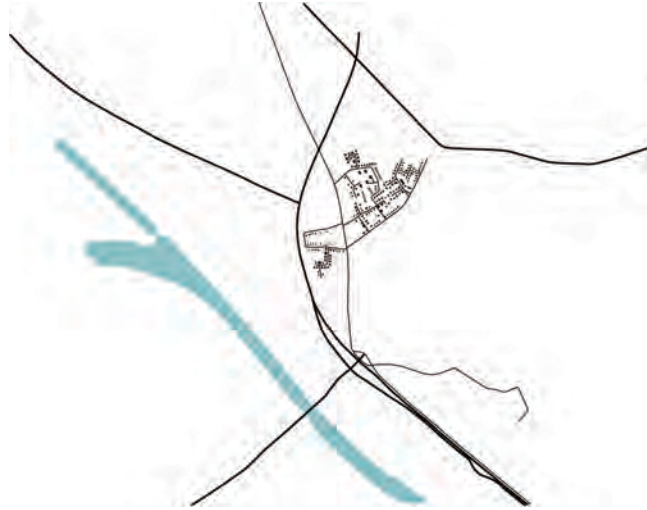
Op de kolenhaven na, bleef de activiteit rond het kanaal ter hoogte van Genk erg beperkt. Pas in de jaren 1960 kwam de industrialisering van dit gebied op gang, met de vestiging van Ford en staalfabriek ALZ. De opening van een nieuw industrialisatie front in het zuiden van Genk ging gepaard met een ambitieuze verstedelijkingspolitiek. Het centrum werd uitgebouwd met shoppingcentra en er werd een nieuw netwerk van stedelijke snelwegen aangelegd die het volledige grondgebied omspanden (Oosterring, Westerring, Henri Fordlaan, Europalaan). Tegelijk wilde men de zuidelijke industrialisering aangrijpen om het zuiden van de gemeente te ontwikkelen op een manier dat ze ging lijken op de noordelijke structuren: een stedelijk patroon bepaald door company towns rondom industriële vestigingen.

Hiervoor werd het model van de satellietstad gehanteerd. Samengesteld uit 5 lobben met verschillende buurteenheden of neighborhood units zoals dat in het toenmalige stedenbouwkundige jargon heette, geprojecteerd rondom de gehuchten van Sledderlo, Terboekt en Meibos. Wat men uit het oog verloren had, was dat de company town als model afgedaan had. In tegenstelling tot de mijnbedrijven van de jaren '20 voelden bedrijven als Ford niet langer de nood hun werknemers aan zich te binden via het aanbieden van allerhande voorzieningen, gaande van huisvesting over ziekenzorg tot scholen en cultuur. In tegendeel, de economie steunde veeleer op het model van de werknemer als consument. Het aanbieden van betaalbare huisvesting was geen taak meer voor bedrijven als Ford. Ford verkocht haar werknemers liever een goedkope Taunus waarmee hij naar het werk kon pendelen van waar hij ook maar betaalbare huisvesting vond, dan dat ze zelf investeerde in het aanbieden van betaalbare woningen op loopafstand van de fabriek. Na een eerste engagement, dat resulteerde in 2 woningen gebouwd in het zuiden van de wijk Nieuw Sledderlo, trok Ford zich terug als partner in de bouw van de satellietstad. Nochtans bleef er een nood aan betaalbare huisvesting bestaan, en dit vooral voor de weinig kapitaalkrachtige gastarbeiders, die vaak nog zonder gezin vanuit het moederland in Genk neerstreken, en dringend nood hadden aan huisvesting. Sociale woningbouwmaatschappij Nieuw Dak nam een deel van de realisatie van de satellietstad op zich om aan deze nood te voldoen<sup>17</sup>.

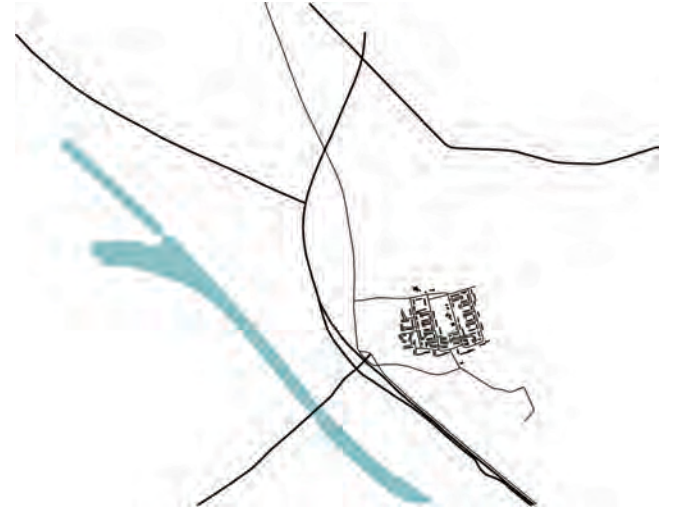
<sup>17</sup> Voor een gedetailleerde geschiedenis en analyse van de ruimtelijke opbouw van Nieuw Sledderlo verwijzen we naar Michael Ryckewaert, 'wonen bij Ford . Sledderlo...' en Lage Inkomensbuurten, in bijlage



lintbebouwing



verkavelingen



Nieuw Sledderlo



Sledderlo ontleed



industrie

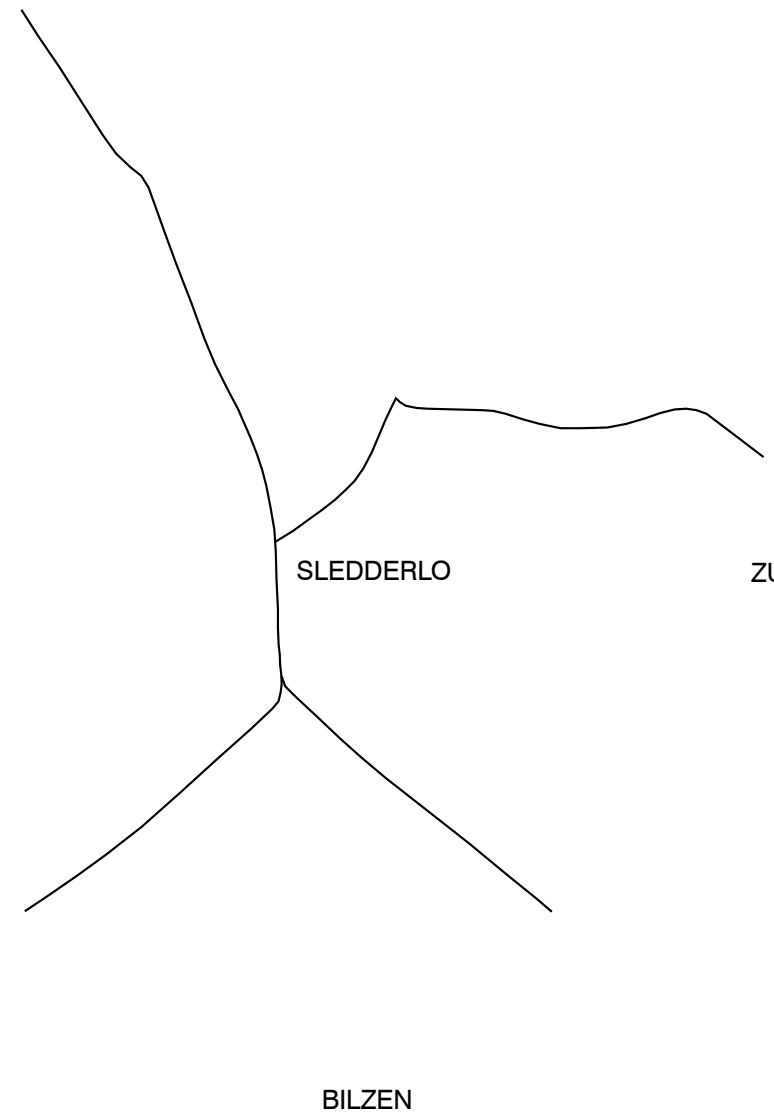


Groot Sledderlo + industrie



landschap

GENK

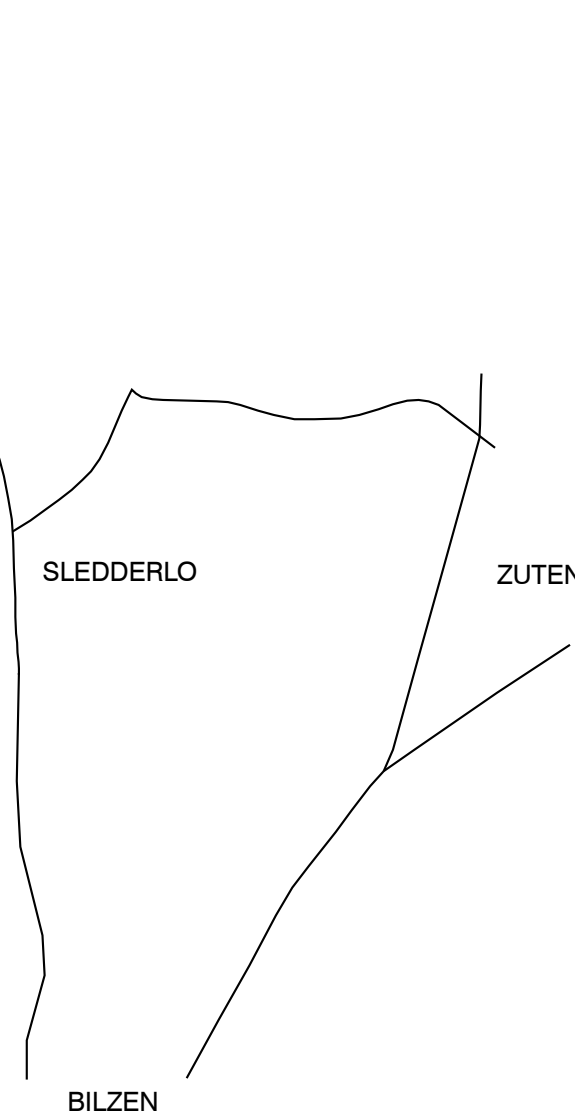


SLEDDERLO

ZUTENDAAL

BILZEN

GENK

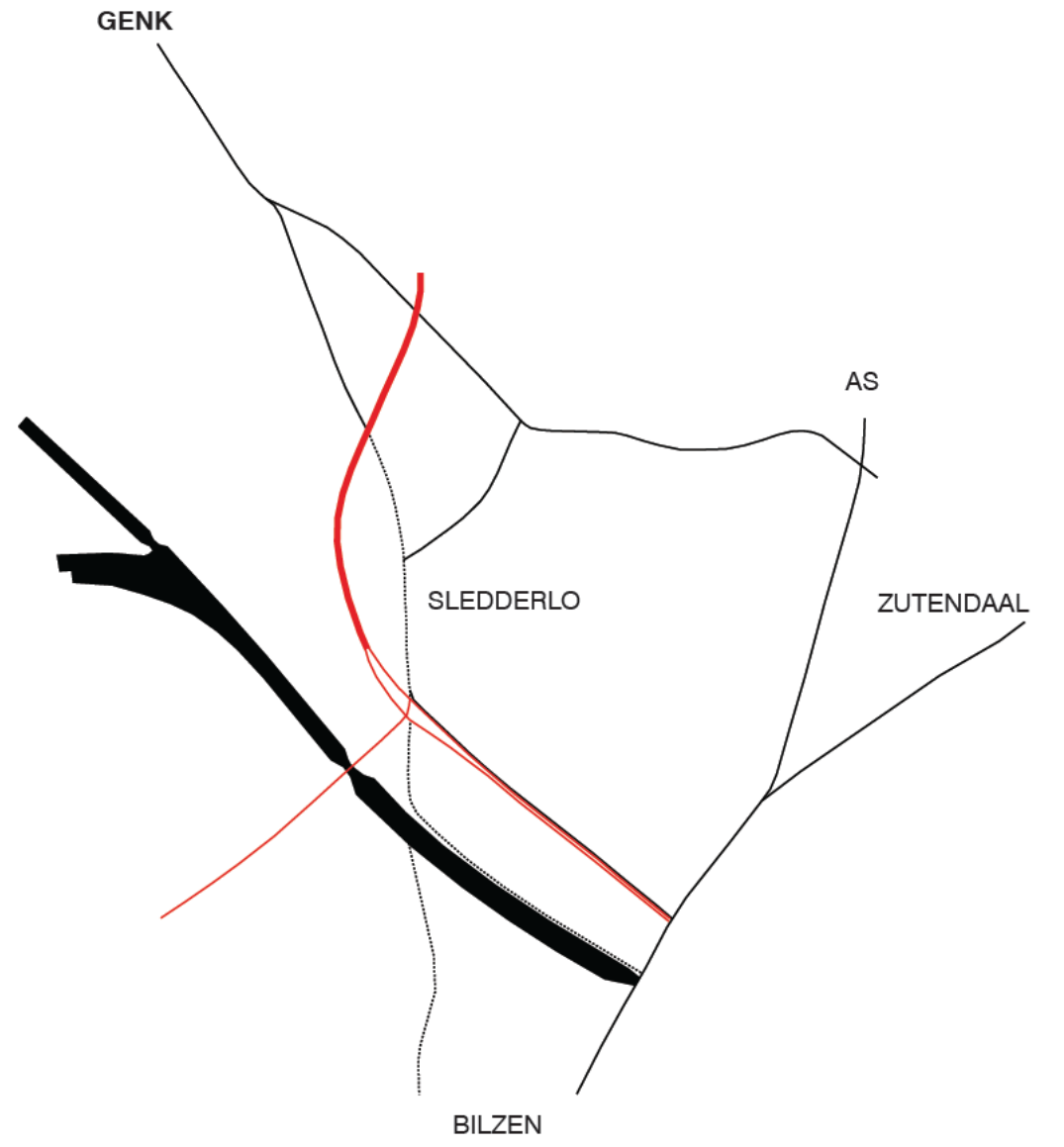
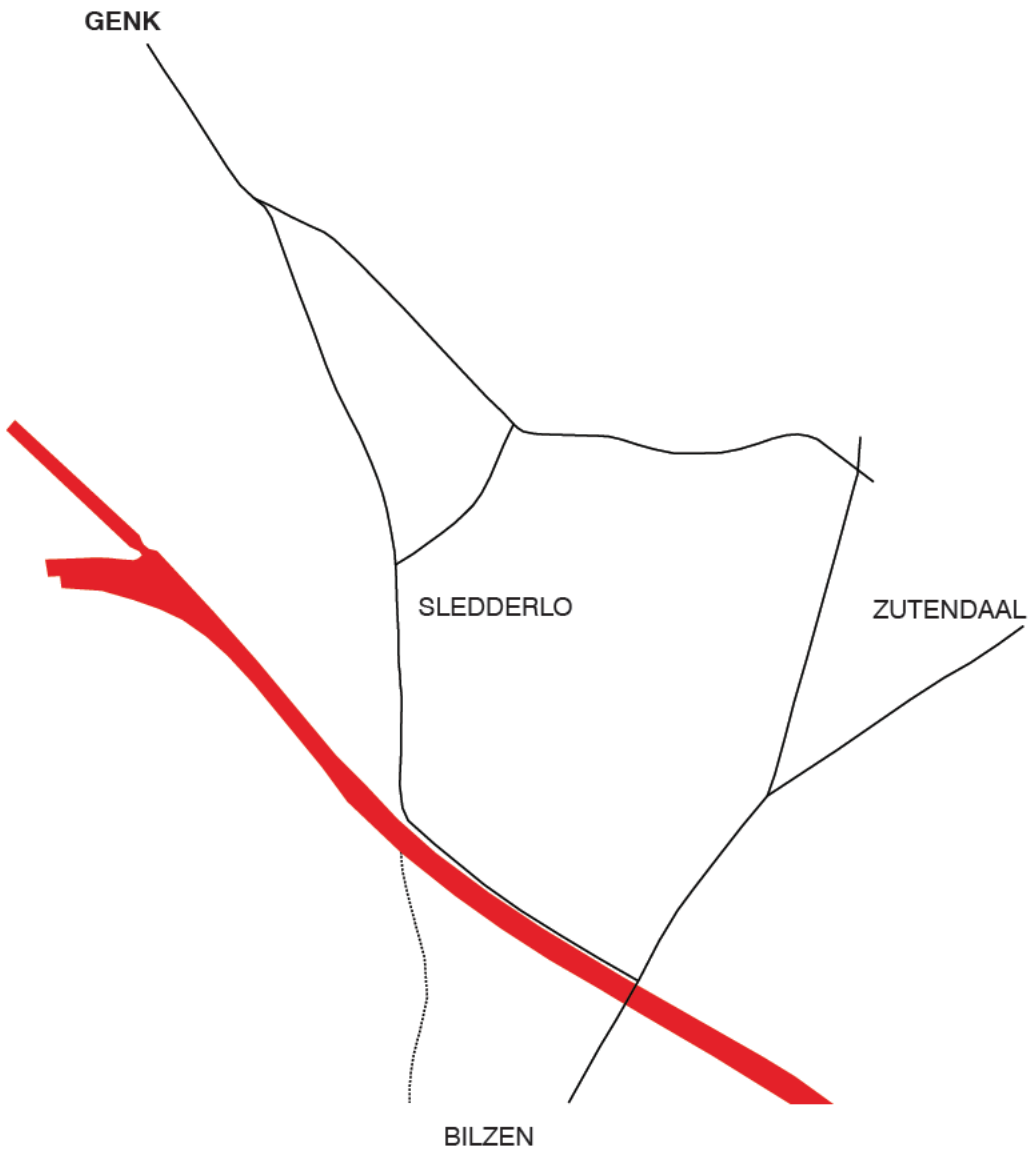


SLEDDERLO

ZUTENDAAL

BILZEN







## Sledderlo, dorp van het Kempisch plateau of Genkse stadswijk?

Laten we hier vooral focussen op wat deze hele episode betekent voor het ruimtelijk functioneren van Groot Sledderlo vandaag. Met de bouw van de satellietwijk, werd een nederzettingspatroon toegevoegd aan Sledderlo dat grondig verschilde van de ontwikkeling van gelijkaardige gehuchten en dorpen elders op het Kempisch plateau als Zutendaal of Wiemismeer. Tegenover de incrementele groei die stelselmatig stukken van het agrarisch areaal –de open plek in het bos- omzette in woongebied, stond een ontwikkeling waarbij het wonen in het bos werd ingebed. Op de Paulissenberg werd voor de bouw van Nieuw Sledderlo slechts het absolute minimum aan bomen geroid van het bos dat er nog maar enkele decennia stond. De structuur verschilde van Genkse stedelijke weefsel van tuinwijken of jongere woonwijken als Boxbergheide, Kolderbos of Molenblook, fragmenten van oudere gehuchten en nieuwe infrastructures met daarin groene vlekken vervat, een fijnmazige mix van bebouwing en groen. Sinds de bouw van de tuinwijken werd er in Genk steeds een minimale stedelijke infrastructuur gerealiseerd, van mijnkerken over hospitalen, scholen, culturele centra, en coöperatieve winkels, een stedelijke materie die in Sledderlo afwezig bleef.

We zouden kunnen stellen dat Sledderlo het tegengestelde verstedelijkingspatroon vertoonde van Genk en omliggende wijken. Terwijl elders het groen als fragment voorkomt te midden van een diffuus verstedelijkt veld, is Sledderlo eerder een amalgaam van stedelijke fragmenten in het groen. Groot Sledderlo is aldus nog het een nog het ander: enerzijds is de suburbane ontwikkeling te beperkt om gerekend te worden tot de structuren op het Kempisch plateau als Zutendaal of Wiemismeer, maar anderzijds is de verstedelijking te beperkt en te ver afgelegen om aansluiting te vinden bij het stedelijke conglomeraat van de stad Genk.

Deze lezing stelt alvast twee ruimtelijke scenario's voor Sledderlo aan de orde: evolueert Sledderlo tot een gemeenschap ingebed in het beboste areaal van het Kempisch plateau of ontwikkelt het zich tot een meer open structuur, waarin groen, open ruimte en bebouwing nauw vervlochten, fijn verweven zijn tot de typische diffuse stedelijke realiteit die ook de rest van Genk bepaalt?

## Industrie en infrastructuur maken de enclavering compleet

Deze scenario's kunnen evenwel niet om een andere realiteit heen, die Sledderlo opnieuw in een uitzonderlijke positie brengt. De voormalige mijnbedrijven waarbij de tuinwijken aanleunen, zijn evenzoveel sites waar vandaag nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk worden die et het stedelijke en residentiële karakter van deze gebieden kunnen ondersteunen. Niet zo voor Genk Zuid. Het industriegebied daar is in volle expansie. Als onderdeel van het Economisch Netwerk Albert Kanaal vormt het een van de cruciale industriële ontwikkelingspolen in Vlaanderen, dat slechts zijn gelijke vindt in de havengebieden van Zeebrugge, Gent en Antwerpen. Vooralsnog legt dit een enorme druk op Sledderlo, eerder dan het bijdraagt aan het tot stand komen van een werkbaar stedelijk geheel. Niet alleen grenst de industriezone, omzoomd door de Oosterring, vlak aan de wijk. Ten zuiden van de wijk steekt ze zelfs de infrastructuurlijn over en knabbelt zo aan het areaal dat als van nature Sledderlo toebehoort.

Naast de milieuhinder en andere overlast legde overmoedige planning nog een andere hypotheek op de ontwikkeling van Sledderlo. De aanleg van de Oosterring degradeerde verder de functie van de verbindingsweg die ooit tot het ontstaan van Sledderlo had geleid. Alle verbindingen vanuit Genk in zuid(oost)elijke richting konden nu Sledderlo vermijden. Het hoeft niet te verwonderen dat de sectie van de oude verbinding Genk - Bilzen tussen beide knooppunten met Oosterring gewoonweg 'Sledderlo' is genoemd: buiten het toegang geven tot Oud- en Nieuw Sledderlo heeft deze weg geen andere bovenlokale functie meer (elders heten fragmenten nog 'Munster' wijzend op de verbinding naar Munsterbilzen). Hier moet een van de redenen gevonden worden voor de uitholling van het lokale handelsapparaat. Handelszaken leven van passage en bezoekers van buitenuit en kunnen niet teren op de lokale bevolking alleen.

De evidente enclavering en isolatie van Nieuw Sledderlo, verborgen in het bos en slechts verbonden met twee uitwegen naar de 'Sledderlo', geldt in feite voor heel Groot Sledderlo. Alle aftakkingen vanaf de 'Sledderlo'-weg, met als enige uitzondering de Koebaan, lopen dood. Groot Sledderlo is een in zich zelf gekeerd fragment dat ontsnapt aan alle 'flows' die het zuurstof zouden kunnen toedienen. Het contrast in ontwikkeling met dorpen en gehuchten als Zutendaal en Wiemismeer, die een suburbane ontwikkeling kenden binnen hun open areaal in het bos, is aan Sledderlo voorbijgegaan. Het alternatief, met name de ontwikkeling van een echt stedelijk weefsel, bleek evenmin leefbaar.



## Specifieke stedelijke figuren als opstap naar ruimtelijke scenario's

Na deze eerder grootschalige morfologische lezing die Sledderlo positioneert in het globale nederzettingspatroon van Genk en omgeving, wordt hier verder ingezoomd op een aantal specifieke vestigingsprincipes. Deze specifieke stedelijke figuren leveren een bijdrage om de programmatische scenario's van luik I. verder te verfijnen.

### **De vestigingslogica van buitengewone en bovenlokale programma's**

De fijnmazige vervlechting van bebouwing en groen die Genk kenmerkt, weerspiegelt een meer fundamentele dualiteit in de Genkse nederzettingsstructuur: het immer overal tegelijkertijd samenkomen van 'gewone' en 'buitengewone' stedelijke structuren. Zo werd de komst van de kolennijverheid getypeerd als een carboon-kolonisatie, waarbij buitengewone structuren als mijnzetels, terrils, infrastructuurlijnen en tuinwijken toegevoegd werden aan het traditionele landschap<sup>18</sup>. De opeenvolgende verstedelijkingslagen reproduceerden telkens dit patroon, waarbij enerzijds buitengewone programma's aan Genk toegevoegd werden, terwijl elders de verstedelijking stap voor stap voortbouwde op de traditionele structuur. De verdichting van bebouwingslinten, en vervolgens opvullen van binnengebieden werd afgewisseld met de introductie van planmatig ontwikkelde verkavelingen. Het netwerk van oude verbindingswegen en kolenavenues werd aangevuld met een modern stedelijk snelwegensysteem.

De beboste delen van het territorium leenden zich tot een specifieke vestigingswijze voor bijzondere programma's als ziekenhuizen (ZOL), (voormalige) kloosters (Betanië), sanatoria, rusthuizen (Herfstvreugde), een Medisch Pedagogisch Instituut, sportcentra (Kattevennen, Tennisdal, Sportcentrum Emile Van Doorenlaan) en dergelijke als geïsoleerde entiteiten op open plekken in het bos. Deze programma's schakelen zich telkens ook in op regionale schaal, en overstijgen de louter lokale bediening.

Deze gelijktijdigheid van het gewone en het buitengewone doet zich bij uitstek ook voor in Sledderlo, waar Nieuw Sledderlo de logica volgt van het extraordinaire programma, ingebed in het bos, terwijl Oud Sledderlo en Ter Boekt een het traditioneel vestigingspatroon verderzetten. Dit stelt scenario's voor de gewenste verbinding of 'versmelting' van Oud en Nieuw Sledderlo en voor de voorzieningenstructuur in een nieuw daglicht:

- Een scenario voor de functionele 'menging' van Oud en Nieuw Sledderlo hoeft niet noodzakelijk te betekenen dat het gangbare nederzettingspatroon –een uitzonderlijke wijk in het bos en een verkaveld lintdorp- doorbroken wordt. Ook elders wordt er in Genk op basis van deze ingrediënten succesvol stedelijke materie geproduceerd.

- De voorzieningenstructuur hoeft niet noodzakelijk gedacht te worden als het letterlijke 'hart' van Sledderlo. De voorzieningenstructuur met bovenlokale dimensie kan de vestigingslogica van het buitengewone programma overnemen. Een relatief isolement (naar ruimtelijke configuratie maar niet naar ontsluiting!) op eigen locatie ingebed in het landschap, kan als bijkomend voordeel hebben dat de voorzieningen op 'neutraal terrein' terechtkomen. Ze worden aldus een unieke 'bestemming' voor zowel bewoners van Oud als Nieuw Sledderlo als voor buitenstaanders.

<sup>18</sup> De Meulder et al.



vestigingslogicas van buitengewone bovenlokale programma's



1. Hengelhof recreatie



2. sportcentrum



3. sportbos



4. M.P.I.



5. Dienst Werken



6. ZOL



7. Kattevenen



8. Tennisdal



9. Betanië



10. Nieuw-Sledderlo



11. FN Zutendaal



12. Preventorium

## De samenhang tussen stadslandschap en ontsluitingssysteem

In het voorgaande werd reeds gewezen op het belang van doorgaande verbindingen voor een succesvol handelsapparaat. Grote infrastructuurlijnen (zoals de Oosterring of de N77 Genk–Zutendaal–Lanaken, belangrijkste bovenlokale verbindingswegen voor Groot Sledderlo) spelen dus een ambigue rol. Enerzijds fungeren ze als breuklijnen of leggen ze een hypotheek op de (verkeers)leefbaarheid van lintdorpen, maar tegelijk zijn ze noodzakelijk om nederzettingen in te schakelen in netwerken van een hoger schaalniveau.

Wanneer we de bovenlokale verkeersinfrastructuur in Genk in relatie tot het stedelijk landschap bekijken, komen grosso modo twee verschijningsvormen naar voor (zoals ook aangegeven in de streefbeeldstudie N702-N750-N75): ofwel lopen ze als geïsoleerde infrastructuurlijnen door het bos ofwel zijn dragers van stedelijke voorzieningen; ze hebben het karakter van Parkway of dat van Stedelijke Strip. Deze lezing van doorgaande verbindingen als parkway of stedelijke strip vormt een aanzet voor scenario's voor een ontsluitingsstructuur voor Groot Sledderlo dat de verwachte nieuwe ontwikkelingen in een logisch systeem inschakelt.

De Oosterring fungeert ter hoogte van Sledderlo als parkway, terwijl hij ten zuiden van Sledderlo, waar het industrieterrein de N750 'oversteekt', een industriële strip wordt. Deze weg draineert het doorgaand verkeer uit Sledderlo, wat de verkeersleefbaarheid ten goede komt, maar de bovenlokale bediening van Sledderlo hypothekeert. De N77 doorheen Ter Boekt veroorzaakt nog verkeersoverlast, hoofdzakelijk omwille zwaar verkeer voor de grindontginning die echter uitdovend is<sup>19</sup>. De Koebaan verbindt Sledderlo met de N77.

De rol van de Koebaan als verbinding tussen enerzijds Sledderlo, een gedegradeerde doorgaande verbinding, en N77 anderzijds, die wel nog een doorgaande functie heeft, is de aanleiding voor een scenario dat een nieuwe stedelijke verbinding doorheen Sledderlo creëert. Deze verbinding zou moeten functioneren als een strip, die voorzieningen en randbebouwing aaneenrijgt, met een wegontwerp dat verkeersleefbaarheid verzoend met een beperkte doorstromingsfunctie:

■ Het scenario gaat er vanuit dat de Sledderlo verder degradeert tussen de Koebaan en de Oosterring, en dat de sequens N77-Koebaan-Sledderlo die nieuwe hoofdontsluiting voor Groot Sledderlo wordt, die zo Terboekt, de verkavelingen aan de Koebaan, de voorzieningen in Oud Sledderlo en de toegang tot Nieuw Sledderlo aaneenrijgt. Dit vereist uiteraard een

aangepast ontwerp voor de Koebaan, wat in principe mogelijk is gezien deze grotendeels maar enkelzijdig bebouwd is. Dit biedt als voordeel dat eventuele ontwikkelingen in de tussenzone Nieuw Sledderlo – Koebaan voor autoverkeer langs de Koebaan ontsloten kunnen worden, eerder dan via de moeilijkere insteken vanaf de Sledderlo. Vervolgens kan deze strip verder gezet worden in de industriezone ten zuiden van Sledderlo (In tegenstelling tot de noordelijke sectie van de Oosterring gecategoriseerd als lokale weg type 1 in het GRS), waarbij de verbinding naar de het tracé Oosterring – Henri Fordlaan (primaire weg II) herdacht wordt.

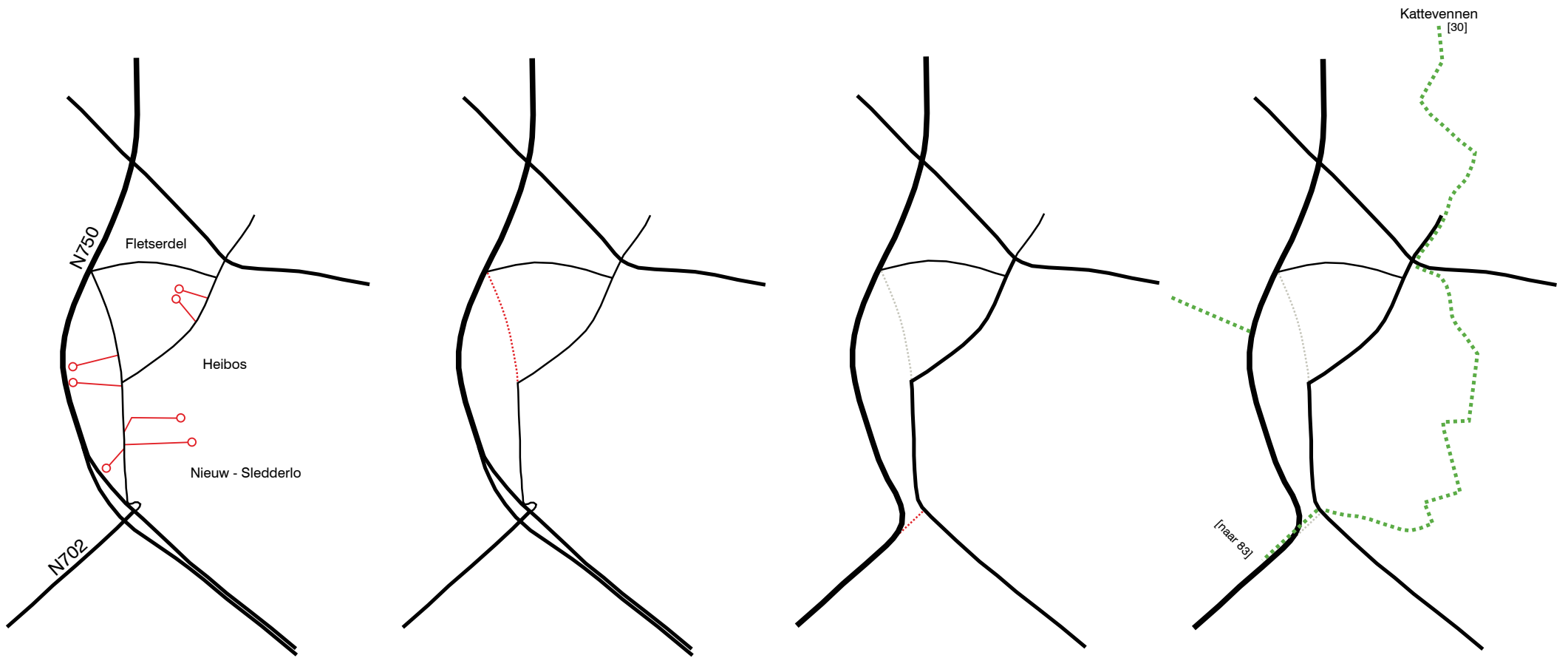
Parallel met de structuur voor het wegverkeer en vanuit de bekommernis Sledderlo in te schakelen in een netwerk van bovenlokale recreatieve verbindingen kan nagedacht worden over fiets- en wandelverbindingen. Tegelijk kan dit tracé zorgen voor een betere toegankelijk van het groen en bos, als een parkway voor zacht verkeer. Ook hier kan een bestaand tracé aangegrepen worden:

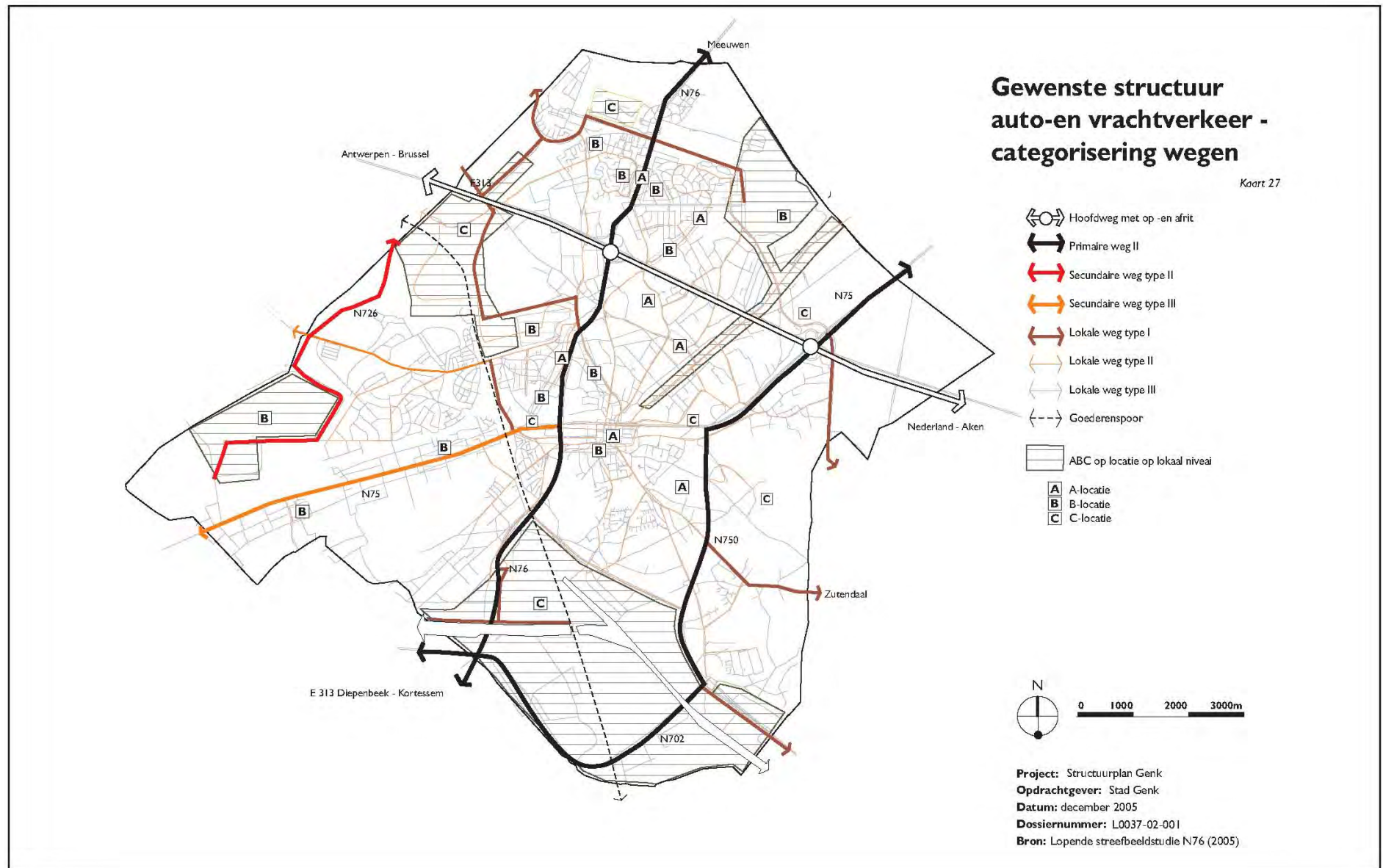
De Meistraat is een bestaande verharde weg die vertrekt in de noordoostelijke hoek van de wijk nieuw Sledderlo. Via Terboekt kan dit tracé verder getrokken worden tot aan Kattevenen, waar het aansluiting zou kunnen vinden bij de fietsroute Kempen en Maasland – Haspengouw<sup>20</sup> (zie kaart 30 best ruimtelijke structuur GRS). De gesuggereerde verbinding tussen fietsknooppunt 83 en 30<sup>21</sup> (GRS richtinggevend deel kaart 29) zou met dit tracé via Sledderlo gerealiseerd kunnen worden.

<sup>19</sup> zie wijkschets en ook studie Perspeks. In de studie van Perspeks uit 1995 is sprake van plannen voor aanleg van een omleiding die doorgaand verkeer uit Ter Boekt zou weren. Het idee werd opgeborgen omdat deze omleiding opnieuw een bijkomende enclavering en isolatie van Nieuw Sledderlo met zich mee zou brengen.

<sup>20</sup> GRS bestaande ruimtelijke structuur Kaart 30

<sup>21</sup> GRS richtinggevend deel Kaart 29







Kaart 29

## Gewenst recreatief fietsnetwerk

↔ Fietsroute Kempen en Maasland - Haspengouw  
● fietsknooppunten:

↔ Alternatieve fietsroute

↔ Route Stiemerbeekvallei

↔ Suggestie verbinding tussen knopen



Project: Structuurplan Genk  
Opdrachtgever: StadGenk  
Datum: december 2005  
Dossiernummer: L0037-02-00 |

Bron: Provinciale fietsroute Kempen en Maasland, Regionaal landschap



## Synthese ruimtelijke lezing

### **Bos en landschap: gemeenschappelijke grondlaag en te koesteren basiskwaliteit**

Het landschap wordt aanzien als een van de belangrijkste elementen die een ruimtelijke binding tussen Oud en Nieuw Sledderlo mogelijk maakt, en drager kan zijn van een nieuwe identiteit voor Groot Sledderlo.

In het scenario Nieuwe Voorzieningen met een Bovenlokale Dimensie als Hart voor Sledderlo kan een open ruimte structuur fungeren als drager voor de nieuwe voorzieningenstructuur. In het scenario Landschap als Buffer fungeert het als voornaamste compenserende kwaliteit tegenover de overlast van industrie en infrastructuur. In het scenario Sledderlo Gemengd is het landschap de leidraad in de aanbevolen herstructurering van de open ruimte in Nieuw Sledderlo. Bijkomende woonuitbreiding in Sledderlo moet uitgaan van typologieën die het bestaande landschap versterken en behouden. Sledderlo, dorp van het Kempisch plateau of Genkse stadswijk?

De twee scenario's hier voorgesteld leggen randvoorwaarden op aan de aard van de voorgestelde woonuitbreiding, de gehanteerde typologieën en dichtheden. Het scenario waarbij Groot Sledderlo gezien wordt als onderdeel van de Genkse stedelijke structuur (eerder dan een Kempisch Dorp) impliceert een meer gebundelde woonontwikkeling (in relatief hogere dichtheden), waarbij de woontakstelling voor Sledderlo gerealiseerd kan worden op de meest gunstige locaties in het gebied. Het beveelt de opname van Ter Boekt, als integraal onderdeel van de Stadswijk Groot Sledderlo aan binnen het stedelijk gebied.

### **De vestigingslogica van buitengewone en bovenlokale programma's**

Dit scenario toetst de scenario's Nieuwe Voorzieningen met een Bovenlokale Dimensie als Hart voor Sledderlo en Sledderlo Gemengd aan een gangbare vestigingslogica voor bovenlokale of uitzonderlijke programma's in Genk. Dergelijke programma's komen vaak voor als duidelijk onderscheiden elementen in het landschap. Het toont dat een stedelijk geheel ook kan samengesteld zijn uit ruimtelijk duidelijk onderscheiden entiteiten, of anders gesteld, dat functionele eenheid niet noodzakelijk ruimtelijke integratie betekent.

Voor voorzieningen betekent dit dat ze op 'neutraal terrein' tussen Oud en

Nieuw Sledderlo terechtkomen; voor de woonwijk Nieuw Sledderlo dat ze haar markante ruimtelijke structuur niet hoeft op te geven in een scenario van herontwikkeling.

### **De samenhang tussen stadslandschap en ontsluitingssysteem**

Dit scenario bedenkt een nieuwe stedelijke strip voor Groot Sledderlo die:

- de enclaving van Groot Sledderlo doorbreekt
- alle onderdelen van Groot Sledderlo, gaande van Ter Boekt, Oud Sledderlo, Nieuw Sledderlo en het zuidelijk deel van de Industriezone, aaneenrijgt
- een beperkte bovenlokale verbindende rol verzoent met verkeersleefbaarheid

En een parkway voor zacht verkeer die:

- Groot Sledderlo inschakelt in het fietsroutenetwerk Kempen en Maasland – Haspengouw
- Groot Sledderlo verbindt met Kattevenia en het Nationaal Park Hoge Kempen
- het bos beter toegankelijk maakt voor recreatief gebruik

## ... PARTICIPATIEF TRAJECT ...

Van de masterplanner wordt verwacht dat hij een regisserende rol opneemt, samen met de projectleiders aangesteld door de stad, in het voeren van een participatief traject dat de masterplanning begeleidt.

Dit participatief traject heeft een dubbele doelstelling, met een dubbel doelpubliek. Ten eerste is het gericht naar lokale bewoners en actoren om het draagvlak van het project te vergroten. Dit gebeurt enerzijds via courante vormen van (bewoners)inspraak en anderzijds via een duidelijke communicatie. Ten tweede is het gericht naar de 'buitenwereld', met als doel mogelijke partners zoals private partijen, hogere overheden en andere instanties voor het project te werven. Communicatie naar de buitenwereld omvat ook 'het brede publiek' binnen en buiten Genk. Een belangrijke doelstelling van het masterplan is immers om 'Groot Sledderlo' als nieuwe identiteit op de kaart te zetten.

Het participatief traject dient bijgevolg volgende sporen te bevatten:

### Participatieve acties

De masterplanner geeft in samenwerking met de stad participatieve acties als bewonersvergaderingen en workshops vorm. Dit is een belangrijk luik in het voeren van de communicatie rond het project, omdat gangbare vormen van communicatie als brochures veelal slechts een beperkt bereik halen. Hij bedenkt mee participatieprojecten waarin bewoners op diverse manieren uitdrukking kunnen geven aan hun betrokkenheid bij de wijk. Deze acties nemen de vorm aan van 'stedelijke interventies' die mee aangestuurd kunnen worden door bestaande actoren in de wijk zoals de jeugddienst, de integratiedienst en wijkmanagement, de dienst cultuur, STEBO vzw, de straattheatergroep Yawar, ... Deze acties worden ook afgestemd op bestaande manifestaties in de wijk zoals het vertelfestival, opruimdagen, Sledderlo-feesten, ... Onderzoek naar binnen- en buitenlandse voorbeelden van succesvolle vormen van stedelijke participatie leverde een 'grabbelbox' aan mogelijke initiatieven op (Ref. bijlage Best practices participatief traject en herontwikkeling naoorlogse woningbouwwijken):

- Sledderlo 2020 : bewoners een toekomstbeeld voor zichzelf en de wijk laten uitdrukken
- Trek-je-plan-dag: brainstormsessie met bewoners, ze krijgen materiaal om plan te bewerken;
- 'Sledderlo in beeld': oud en jong, oud en nieuw trekken door Sledderlo voor het maken van foto's/landschapsanalyse kwaliteiten/minpunten;

- Film over Sledderlo, boek over de wijk.. met verhalen van de bewoners;
- Bejaarde bewoners één foto uit hun leven laten selecteren waarover ze een verhaal mogen vertellen dat verband houdt met de wijk;
- Fata morgana te Sledderlo;
- Architectuur voor kinderen: [www.abc-web.be](http://www.abc-web.be);
- Optredens door theatergroep om de problemen beter bespreekbaar te maken;
- Oprichten van een 'kiosk', waar mensen hun ideeën kunnen ventileren op camera, die vervolgens 'ge-edit' worden en op een scherm (in de wijk) uitgezonden;
- Team-building oefeningen met de bewoners;
- Boek waarin bewoners hun ideeën omtrent de gemeente/wijk en het nieuwe Masterplan kunnen ventileren, dat ik kleine oplage voor de wijkbewoners gepubliceerd kan worden;
- Architectuurscholen een 'gadget' laten ontwerpen, voor Sledderlo, eigen aan Sledderlo, gekoppeld aan een tentoonstelling ervan in Sledderlo.

### Publicaties

Een tweeledige communicatie dient gevoerd te worden. De bevolking wordt geïnformeerd op belangrijke tijdstippen in het proces over plannen, voorstudies, deelprojecten van het masterplan of resultaten van participatieve acties. Anderzijds worden rond plannen, voorstudies, deelprojecten van het masterplan of resultaten van participatieve acties ook uitgebreidere publicaties voorzien die bestemd zijn voor mogelijke partners als hogere overheden of investeerders.

De masterplanner bepaalt in overleg met de stad wanneer welke publicaties voorbereid worden, en levert materialen en teksten aan. De eindredactie en publicatie gebeuren door de stad.

### Publieksgerichte acties

De masterplanner geeft mee vorm aan andere publieksgerichte communicatievormen als tentoonstellingen, theater- of filmvoorstellingen waartoe de stad het initiatief zou nemen. Hij stelt het nodige materiaal ter beschikking.

# .. VERSLAGGEVING INTERVIEWS ..





# .. INVENTARIS VAN RELEVANTE PLANNEN EN STUDIES ..













