

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

MASTERPLAN

Oorspronkelijke naam document

Eindrapport algemeen kader, Masterplan Lo2020

Project

Lo2020 Genk

MASTERPLAN LO 2020

RAPPORT ALGEMEEN KADER

draft versie 22-11-2010



RAPPORT ALGEMEEN KADER MASTERPLAN LO 2020

DATUM: 22-11-2010

OPDRACHTGEVER

STAD GENK

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

deelproject Nieuw-Sledderlo:
NIEUW DAK CVBA

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

ONTWERPERS MASTERPLAN

BUREAU
URBANISME

BUREAU BASSMETS

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

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

1 OMKADERING VAN HET PROJECT

1.1 PROJECTDEFINITIE	10
1.2 WIJKSAMENSTELLING	15

2 GLOBALE VISIE

2.1 INLEIDING	18
2.2 OBSERVATIES	18
2.2.1 LEZING RUIMTELIJKE CONTEXT	
2.2.2 ANALYSE PLANNINGSCONTEXT	
2.3 GLOBALE VISIE	26
2.3.1 STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE UITGANGSPUNTEN	
2.3.2 RUIMTELIJKE CONCEPTEN	
2.3.3 STRUCTUURSCHETS	

3 BEELD

3.1 INLEIDING	40
3.2 INFRASTRUCTUUR	40
3.2.1 WIJKLUS EN PARKWEG	
3.2.2 STEDELIJKE WIJKLUS	
3.2.3 PARKWEG	
3.3 LANDSCHAPSSTRUCTUUR	46
3.3.1 CENTRAAL PARKBOS	
3.3.2 HEUVELPARK	
3.3.3 BUFFERBOS	
3.3.4 VALLEISTRUCTUUR	
3.4 CENTRUMSTRUCTUUR	50
3.4.1 VOORZIENINGEN	
3.4.2 RECREATIE	
3.4.3 KLEINHANDEL	
3.4.4 VRIJE BEROEPEN	

3.5 NEDERZETTINGENSTRUCTUUR	54
------------------------------------	-----------

3.5.1 AFBAKENING	
3.5.2 DENSITEIT	
3.5.3 TYPOLOGIE	

3.6 VERKEERSTRUCTUUR	56
-----------------------------	-----------

3.6.1 WEGHIËRARCHIE GEMOTORISEERD VERKEER	
3.6.2 WEGHIËRARCHIE ZACHT VERKEER	
3.6.3 OPENBAAR VERVOER	

4 RANDVOORWAARDEN DEELPROJECTEN

4.1 INLEIDING	62
----------------------	-----------

4.2 INRICHTINGSPLAN NIEUW-SLEDDERLO	64
--	-----------

4.2.1 AMBITIES EN VERWACHTINGEN	
4.2.2 STEDELIJKE KRIJTLIJNEN	
4.2.3 PROGRAMMA	
4.2.4 CONCEPT MASTERPLAN	

4.3 KERNVERSTERKING OUD-SLEDDERLO	80
--	-----------

4.3.1 AMBITIES EN VERWACHTINGEN	
4.3.2 STEDELIJKE KRIJTLIJNEN	
4.3.3 PROGRAMMA	
4.3.4 CONCEPT MASTERPLAN	

4.4 INRICHTINGSPLAN NIEUWE WOONWIJKEN	86
--	-----------

4.4.1 AMBITIES EN VERWACHTINGEN	
4.4.2 STEDELIJKE KRIJTLIJNEN	
4.4.3 PROGRAMMA	
4.4.4 CONCEPT MASTERPLAN	

4.5 GROENCORRIDOR CAETSBEKVALLEI	98
---	-----------

4.5.1 AMBITIES EN VERWACHTINGEN	
4.5.2 STEDELIJKE KRIJTLIJNEN	
4.5.3 CONCEPT MASTERPLAN	

5 STRATEGIE EN FASERING

5.1	GLOBALE ONTWIKKELINGS-STRATEGIE	108
5.1.1	PO 1: STEDELIJKE WIJKLUS ALS DRAGER VAN VOORZIENINGEN	
5.1.2	PO 2: SLOPEN, RENOVEREN EN NIEUW BOUWEN SOCIALE APPARTEMENTEN EN HERINRICHTEN PUBLIEK DOMEIN NIEUW SLEDDERLO	
5.1.3	PO 3: OPSTELLEN RUP WOONLOBBEN LO2020	
5.1.4	PO 4: INRICHTING CENTRAAL BOSPARK	
5.1.5	PO 5: VERLEGGEN VAN DE OOSTERRING	
5.1.6	PO 6: ONTWIKKELING NIEUWE WOONLOBBEN	
5.1.7	PO 7: NIEUWBOUW JONGERENWERKING GIGOS	
5.1.8	PO 8: NIEUWE SCHOOL EN SPORThAL	
5.1.9	PO 9: KERNVERSTERKING OUD-SLEDDERLO	
5.1.10	PO 10: HERINRICHTING PUBLIEK DOMEIN OUD-SLEDDERLO	
5.1.11	PO 11: VERBETERINGSWERKEN BESTAANDE WEGEN GROOT-SLEDDERLO	
5.2	GLOBALE FASERING	126
5.2.1	INLEIDING	
5.2.2	IMPACT OP KORTE TERMIJN	
5.2.3	HEFBOOM OP MIDDELLANGE TERMIJN	
5.2.4	HEFBOOM OP LANGE TERMIJN	
5.3	GLOBALE RUIMTEBOEKHOUDING	132
5.4	DUURZAAMHEIDSASPECTEN	138

6 BIJLAGEN

6.1	DEELSTUDIE INRICHTINGSPLAN NIEUW SLEDDERLO	
6.2	LOCATIEONDERZOEK SCHOOL-SPORT	
6.3	DEELSTUDIE CAETSBEKVALLEI EN GROENCORRIDOR	
6.4	DEELSTUDIE HERWAARDERING GROOT-SLEDDERLO	





1 OMKADERING VAN HET PROJECT

1 OMKADERING VAN HET PROJECT

1.1 PROJECTDEFINITIE

1.1.1 WAAROM EEN MASTERPLAN VOOR GROOT-SLEDDERLO?

Op 19 april 2007 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 gehuchten Oud-Sledderlo en Terboekt en telt 1538 inwoners. Nieuw-Sledderlo is een planmatig ontwikkelde sociale woonwijk met 652 woningen en 2227 inwoners, gepland in de jaren 1960 en gebouwd in het begin van de jaren 1970.

De opmaak van een masterplan voor Groot-Sledderlo heeft als tweeledig doel een aantal projecten die in het gebied op stapel staan te kaderen in een overkoepelende visie én een antwoord te bieden op samenlevingsknelpunten die zich geconcentreerd voordoen. Groot-Sledderlo -amalgam van twee deelwijken- is in vele opzichten een 'onvoltooid' stadsdeel.

Het masterplan houdt rekening met de specifieke sociale context van Groot-Sledderlo, en de 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 specifieke sociale context.

1.1.2 SLEDDERLO, HISTORIEK

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

De ontstaansgeschiedenis van Nieuw-Sledderlo is van een hele andere aard. Begin jaren '60 voorzag men de inplanting van een nieuwe satellietstad vlak naast de industriezone Genk-Zuid langs het Albertkanaal en met als voornaamste bedrijf de Ford-vestiging¹.

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

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

In de jaren '80 en '90 doken er echter bouwфysische problemen op, kreeg de wijk last van haar ruimtelijke isolatie en ontstonden er samenlevingsproblemen. Verbindingen tussen de omliggende gehuchten Oud-Sledderlo en Terboekt ontbraken, waardoor er na verloop van tijd twee aparte werelden ontstonden binnen Groot-Sledderlo².

1.1.3 SLEDDERLO, ONVOLTOOID STADSDEEL, ONVOLTOOIDE SAMENLEVING

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. STEBO vzw, de integratiedienst, de dienst wijkontwikkeling, het straathoekwerk en het jeugdwelzijnswerk 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, een monumentaal gebouw aan de rand van de wijk, bekostigd door de Turkse gemeenschap. Samen met wijkvoorzieningen als het buurthuis, een

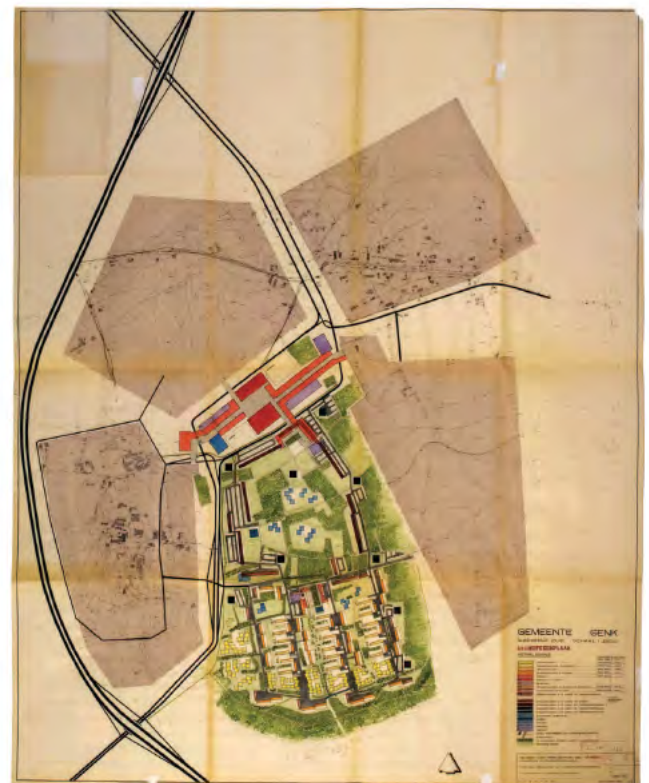
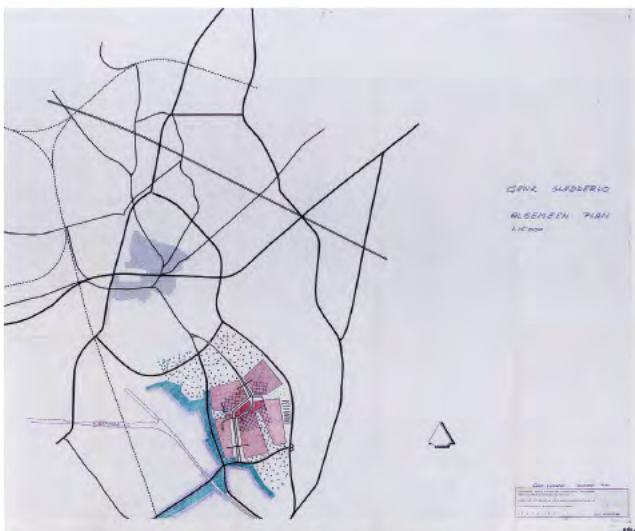
1 Ruimtelijk-typologische analyse van Nieuw-Sledderlo;

Bruno De Mulder, Michael Ryckewaert; 1999.

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



luchtfoto bestaande toestand Groot-Sledderlo



plan satellietstad Genk Sledderlo- prof. van Embden





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 en baken 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 neemt niet weg dat er in Nieuw-Sledderlo nog steeds sprake is van een cummulatie van achterstellingsfactoren (lage scholingsgraad, hoge werkloosheid, lage inkomens, kleine criminaliteit...) die een blijvende druk leggen op de draagkracht van de wijk.

Daarnaast wordt het succes bij de Turkse gemeenschap van sommige van de recente verkavelingen gebouwd in Groot-Sledderlo gepercipieerd als een verdere 'verturking' van het gebied, al dan niet terecht. Sommige andere verkavelingen hebben immers een nagenoeg exclusief 'autochtoon' publiek aangetrokken.

De 'onvoltooide' ontwikkeling van Sledderlo als volwaardig stadsdeel uit zich verder in het gebrekkige voorzieningenniveau. Het handelslint 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.

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. Een zone van Groot-Sledderlo ondervindt hinder van zowel de industriezone als de Oosterring. De problematiek van fijne stofdeeltjes en zware-metalen leidde tot de relocatie van de school de Sleutel van de Etienne Fabrylaan, vlakbij de Oosterring, naar containerklassen opgetrokken bij de Mickey Mouse school.

1.1.4 VAN PLANNEN, PROJECTEN EN DOELSTELLINGEN VOOR EEN BETERE SAMENLEVING 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 potentie van nieuwe woonontwikkeling en bevolkingstoename wordt aangegrepen om te komen tot een betere sociale mix, wat het samenleven in Groot-Sledderlo zal bevorderen, om een band te smeden tussen Oud en Nieuw-Sledderlo.

Het schoolbestuur De Speling diende bij de Vlaamse Overheid (AGION) een subsidiedossier in 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. 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 én de doelstelling om een structureel antwoord te bieden op samenlevingskelpunten in Groot-Sledderlo, was 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. Dit vloeit mede voort uit het aanvoelen dat de talrijke inspanningen voor samenlevingsopbouw een wisselend succes hebben gekend en een globale aanpak noodzakelijk is om echt een verschil te kunnen maken.

1.2 WIJKSAMENSTELLING³

Aantal inwoners op basis van nationaliteit

Nieuw-Sledderlo: 2126 (1743 Belgen, 383 niet-Belgen) - 644 gezinnen

Oud-Sledderlo: 1752 (1630 Belgen, 122 niet-Belgen) - 550 gezinnen

Bevolkingsdichtheid

Nieuw-Sledderlo: 2685 bewoners/km²

Oud-Sledderlo: 538 bewoners/km²

Werkloosheid per wijk (situatie 31/12/2009)

Nieuw-Sledderlo: 18,1% (hoogste % in genk, Genks gemiddelde: 9,7%)

Oud-Sledderlo: 6%

Studieniveau werkzoekenden Nieuw-Sledderlo

67.2% lager geschoold (lager onderwijs, 1e-2e graad sec onderwijs)

31.3% middengeschoold (3e-4e graad sec onderwijs)

1.5% hoger geschoold (hoger onderwijs, universitair)

Bevolkingssamenstelling obv etniciteit (niet-wetenschappelijk, obv familienaam)

Nieuw-Sledderlo:

Turkije: 66%

Marokko: 15%

België: 11%

Italië: 5%

Andere: 3%

Woningbestand Nieuw-Sledderlo:

Totaal: 648 woningen (gebouwd als sociale huurwoning)

Hiervan zijn er 119 woningen verkocht

227 huurwoningen

302 huurappartementen

³ Stad Genk - Dienst bevolking (www.genkincijfers.be)

2 GLOBALE VISIE

2 GLOBALE VISIE

2.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk focust in eerste instantie op een analyse, toetsing en evaluatie van de condities die de grondslag vormen van de globale visie voor Groot-Sledderlo.

Daarna worden aan de hand van deze analyse de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten gedefinieerd die de basis vormen voor de nodige inrichtingsprincipes en richtlijnen die van toepassing zijn voor de verschillende schaalniveaus. Deze worden op hun beurt vertaald in concrete ruimtelijke concepten.

2.2 OBSERVATIES

2.2.1 LEZING RUIMTELIJKE CONTEXT

BEBOUWDE RUIMTE

Oud-Sledderlo en Terboek worden gekenmerkt door een verkavelings- en lintstructuur met een lage bebouwingsdichtheid, variërend tussen 7 en 11 woningen per hectare. Nieuw-Sledderlo is veel denser met een gemiddelde van 26 woningen per hectare.

Het GRS Genk voorziet dat Genk-Zuid een aangewezen locatie is voor woonuitbreiding. Daartoe zijn een aantal woonuitbreidingsgebieden aangeduid, te ontwikkelen met een dichtheid van 15 woningen per hectare (zie figuur p53).

Een dergelijke ontwikkeling op de geselecteerde woonontwikkelingsgebieden houdt echter heel wat risico's in. In de eerste plaats worden de bestaande kwaliteiten van Oud-Sledderlo ondermijnd door inname van de open ruimte. De fijnmazige mix tussen open ruimte, groen en bebouwing, die vandaag de kwaliteit bij uitstek vormt, wordt hierbij aangetast.

Anderzijds maakt dergelijke ontwikkeling het verschil nog groter tussen de verkavelingstructuur van Oud-Sledderlo en de geschakelde bebouwing van Nieuw-Sledderlo.

De toekomstige woonontwikkelingen dienen op een ruimtelijke manier geïntegreerd te worden zodat ze van Groot-Sledderlo één geheel te maken.

WEGENNET

Groot-Sledderlo is een aaneenschakeling van onvoltooide fragmenten. Het bestaande wegennet wordt gekenmerkt door doodlopende straten en op zich besloten verkavelingen.

Voor Nieuw-Sledderlo heeft hieronder te lijden. Er is geen enkele doorlopende straat. De wijk ligt aan het eindpunt van twee doodlopende wegen. Dit ondermijnt het publieke karakter van het openbaar domein.

De enige manier om deze impasse te doorbreken is door de wijk op te nemen in een groter verstedelijkt weefsel.

RELIËF

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

GROENSTRUCTUUR

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

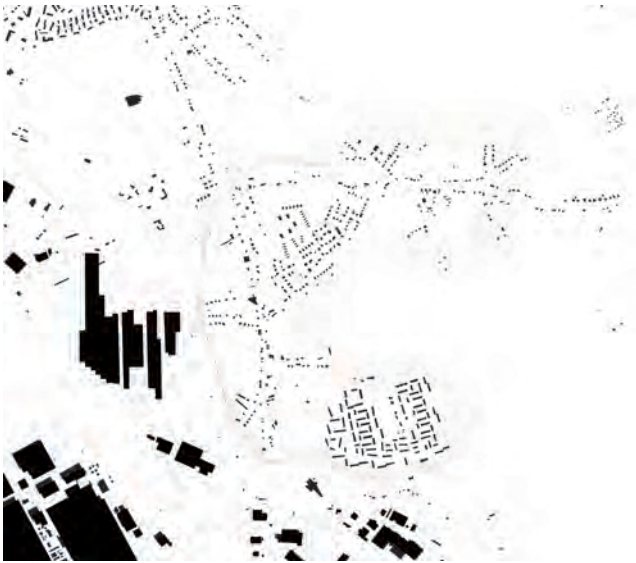
De kwaliteit van de groenstructuur rondom Nieuw-Sledderlo is daarentegen van een heel andere aard. Het dennenbos op het plateau is het resultaat van een beboscingscampagne uit de jaren '50 en '60 en bestaat grotendeels uit Corsicaanse en grove dennen, aangevuld met zomereik en es. De monocultuur op het plateau werkt de isolatie van Nieuw-Sledderlo in de hand. Ondanks het grote aantal aanplantingen, heeft het bomenbestand van het projectgebied een eerder geringe botanische en ecologische kwaliteit.

Voor de bouw van Nieuw-Sledderlo werd slechts het absolute minimum aan bomen gerooid van het bos dat er nog maar enkele decennia stond. Dit betekent dat de bossen rondom Nieuw-Sledderlo tot erg dicht tegen de woningen komen en hoge ondoordringbare wanden vormen rondom de wijk. Er bevindt zich geen enkele overgangszone tussen woonwijk en bos, waardoor de huidige groenstructuur een barrière rond de wijk vormt die meer scheidt dan verbindt. De woonomgeving is er monotoon, er is een gebrek aan een tussenschaal. Vertrekkende van het bestaande bomenbestand wordt op zoek gegaan naar een gediversifieerd landschap dat heel Groot-Sledderlo een sterke identiteit kan geven.

IMPACT MILIEUHINDER REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN GENK-ZUID

Het industriegebied Genk-Zuid vormt als onderdeel van het Economisch Netwerk Albert Kanaal één van de cruciale industriële ontwikkelingspolen in Vlaanderen en is bijgevolg van grote waarde voor de Genkse economie.

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



bebouwde ruimte



wegennet



reliëf en bosbestand



open en gesloten groenstructuur



reliëf en waterhuishouding



impact milieuhinder





knabbelt zo aan het areaal dat als van oudsher Groot-Sledderlo toebehoort.

Naast de ruimtelijke bedreiging die de industrie voor Groot-Sledderlo vormt, bezorgt zij de wijk ook een aanzienlijke milieuhinder. Behalve geluidshinder en visuele vervuiling heeft de wijk omwille van haar ligging ten noordoosten van de industrie (in rechte lijn volgens de hoofdwindrichting) ook met een zware luchtverontreiniging te kampen. Deze luchtverontreiniging zorgde er onder andere voor dat de lagere school De Sleutel in Oud-Sledderlo, die gelegen was net achter de Oosterring, diende te verhuizen naar een andere locatie binnen Groot-Sledderlo, vermits de concentratie van fijne stofdeeltjes en zware metalen in de lucht de normen overschreed.

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

Ondanks de zware impact van de milieuhinder is het wenselijk Groot-Sledderlo te verdichten met extra wooneenheden om een antwoord te bieden aan de problemen waar de huidige woonkernen vandaag mee kampen: een geïsoleerde ligging en het ontbreken van een lokale vitale kern door de beperkte kritische massa aan wooneenheden. Vanuit het GRS wordt gesteld dat op het vlak van de milieuhinder preventieve maatregelen ondernomen dienen te worden om de blootstelling van de omwonenden zo laag mogelijk te houden. In de eerste plaats ligt deze verantwoordelijkheid bij de bedrijven zelf. Anderzijds heeft de inplanting van nieuwe woonontwikkelingen in Sledderlo eveneens een grote invloed op het voorkomen van significante hinder voor de bewoners.

2.2.2 ANALYSE PLANNINGSCONTEXT

GEWESTPLAN

Als het gevolg van de grootschalige masterplanning van de jaren '60 werden in het gewestplan ruime reserves aan potentieel te ontwikkelen gebieden in Groot-Sledderlo vastgelegd.

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

woonuitbreidingsgebied.

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

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

De stad Genk maakt deel uit van het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk. Dit betekent dat de stad een belangrijke taakstelling heeft inzake economie, wonen en het aanbieden van stedelijke voorzieningen. De stad streeft een evenwichtige ontwikkeling van al deze functies na, waardoor ze niet in hoofdzaak functioneert als een werkstad maar als een wervende stad met een boeiende mix aan duurzame functies.

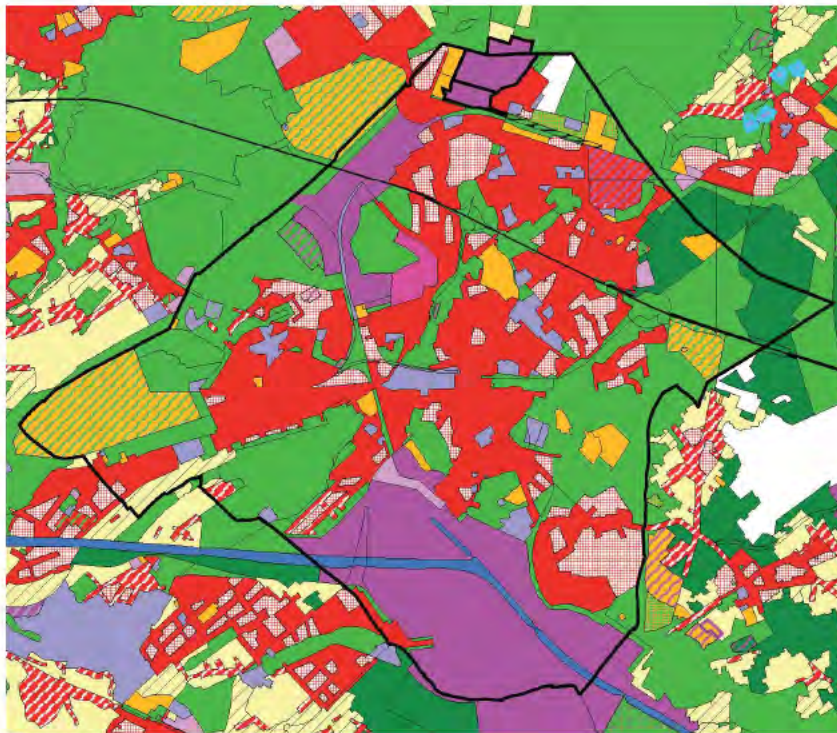
De ruimtelijke potenties van Genk in Vlaanderen zijn uniek. Overige steden hebben een vaststaande structuur (historisch gegroeide kern) waardoor er relatief weinig ruimte aanwezig is. Genk heeft nog grote aaneengesloten gebieden waar ruimte is voor grootschalige stedelijke ontwikkelingen. Dit houdt in dat de stad Genk een zeer groot deel van de door de hogere planniveaus aangeduide taakstellingen, met betrekking tot wonen en bedrijvigheid, kan realiseren.

De Vlaamse overheid geeft in het afbakeningsproces aan het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk een taakstelling van 7.657 woningen bovenop de natuurlijke aangroei. Dit betekent dat in het regionaalstedelijk gebied 17.477 bijkomende wooneenheden moeten worden gerealiseerd.

GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN GENK

Het GRS Genk voorziet dat Genk-Zuid één van de aangewezen locaties is voor woonuitbreiding. Het structuurplan gaat uit van de opname van de kernen binnen de deelruimte zuidelijke dorpen in de afbakening van het regionaalstedelijke gebied Hasselt-Genk. Voor de kern Sledderlo geldt dat de ontwikkeling van de wijk Nieuw-Sledderlo kenmerken bezit die deze opname rechtvaardigen (stedelijk karakter, hoge woondichtheid). Binnen het projectgebied wordt een groot aantal bijkomende wooneenheden ingezet om het sociale en commerciële draagvlak van Groot-Sledderlo te versterken.

Het masterplan Lo2020 zal bovendien moeten beantwoorden aan de pijlers van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling die het Gemeentelijk Structuurplan Genk vooropstelt: het respect voor de ruimtelijke draagkracht en het streven naar ruimtelijke kwaliteit.



Gewestplan

Kaart 9

- 0100: woongebied
- 0101: woongebied met industrieel, historisch of cultureel waarde
- 0102: woongebied met landelijk karakter
- 0104: woonpark
- 0106: woonwoninggebied
- 0108: planologische voorzieningen of woonwoninggebied
- 0121: gebied voor duurzame stedelijke ontwikkeling
- 0143: uitbreidingsgebied voor stedelijke functie
- 0200: gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- 0234: gebied voor gemeenschapsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en natuurontwikkeling
- 0300: recreatiegebied
- 0401: gebieden voor dierentuinen
- 0412: gebied voor recreatiepark
- 0414: recreatiegebied met natuurontwikkeling
- 0430: gebieden voor landbouw
- 0431: golfbaan
- 0480: recreatiegebied voor recreatie
- 0500: parkgebied
- 0600: bufferzone
- 0700: groengebied
- 0701: natuurgebied
- 0702: natuurgebied met wetenschapspolje
- 0800: landschap
- 0810: landschap met ecologische belang
- 0900: agrarische gebieden
- 0901: landschap (k) voor landbouw
- 0910: agrarische gebieden met ecologisch belang
- 1000: industriële gebieden
- 1003: transportzone
- 1030: recreatiepark
- 1080: recreatiegebied voor toekomstige ontwikkeling
- 1100: ambachtelijke bedrijven en kmo's
- 1181: recreatiegebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's
- 1200: ontspanningsgebieden
- 1301: uitbreiding van ontspanningsgebieden
- 1331: bijzonder ontspanningsgebied met natuurontwikkeling
- 1332: ontspanningsgebied
- 1400: militaire gebieden
- 1500: bestaande waterlopen
- 1502: bestaande waterloopverbindingen
- 1504: bestaande waterwegen

0 1000 2000 3000 Meter

Schaal 1/70000

Project Structuurplan Genk

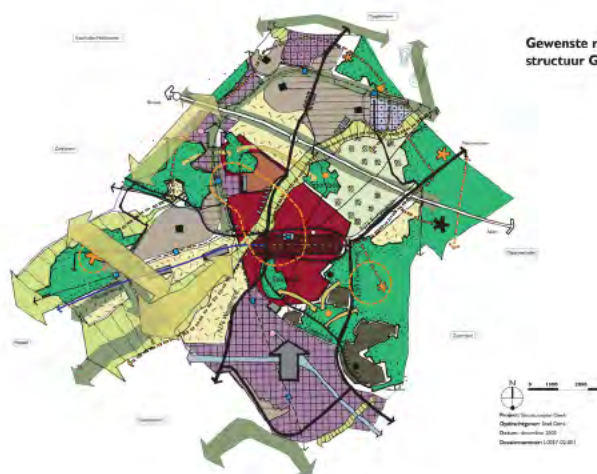
Opdrachtgever: Stad Genk

Datum: december 2005

Dossiernummers: Ge_01plannen.apr

Bruut: OC Gb-Vlaanderen - vectorisatie versie

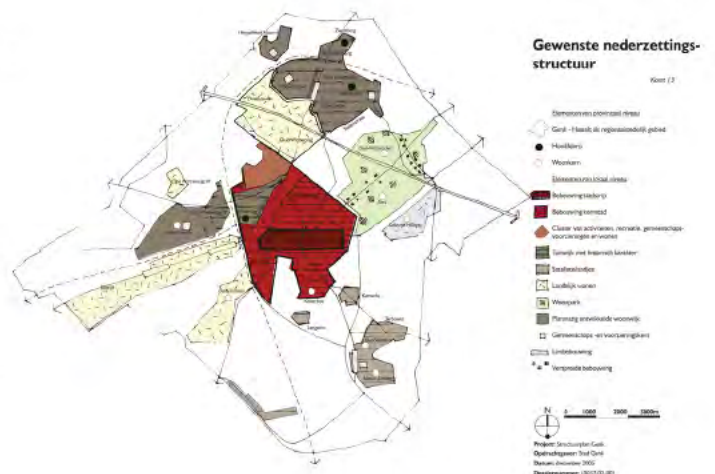
Gewestplan



Gewenste n structuur G

0 500 1000 Meter

Project Structuurplan Genk
Opdrachtgever: Stad Genk
Datum: december 2005
Dossiernummers: 1/2007 (p. 41)



Gewenste nederzettingenstructuur

Kaart 12

- Stationsgebied (overstapingsgebied)
- Genk - hoofd- en regionale kerngebied
- Huisdorp
- Woonkern
- Stationsgebied (overstapingsgebied)
- Beleidsgebied
- Beleidsgebied
- Cluster van activiteiten, met name gemeenschappelijke voorzieningen en wonen
- Groep van kleine kerngebieden
- Stationsgebied
- Landelijk karakter
- Woonkern
- Planologisch ontwikkelde woonwoning
- Gemeenschap en voorzieningsgebied
- Landbouw
- Verrekte bebouwing

0 500 1000 Meter

Project Structuurplan Genk
Opdrachtgever: Stad Genk
Datum: december 2005
Dossiernummers: 1/2007 (p. 41)

GRS Genk - gewenste ruimtelijke structuur

GRS Genk - gewenste nederzettingenstructuur

In de wijk zijn alle elementen aanwezig voor het maken van een specifieke woonomgeving met een sterke landschappelijke identiteit. De visie van het masterplan vertrekt van een behoud en versterking van de intrinsieke kwaliteiten en identiteit van Groot-Sledderlo. Het enorme areaal aan dennenbomen, de reeks grote plassen, resultaat van de grintontginning, en de ligging aan een vallei van het Kempisch plateau zorgen voor potentiëlen die ongewoon zijn in het verkaveld Vlaanderen.

Via de integratie van nieuwe infrastructuren zal worden getracht de onderlinge samenhang te versterken en een gemeenschappelijke identiteit van de verschillende kernen van Groot-Sledderlo te vormen. Nieuwe woonontwikkelingen zullen een draagvlak creëren voor een vitale lokale kern en er zal plaats zijn voor nieuwe voorzieningen langs de wijklus.

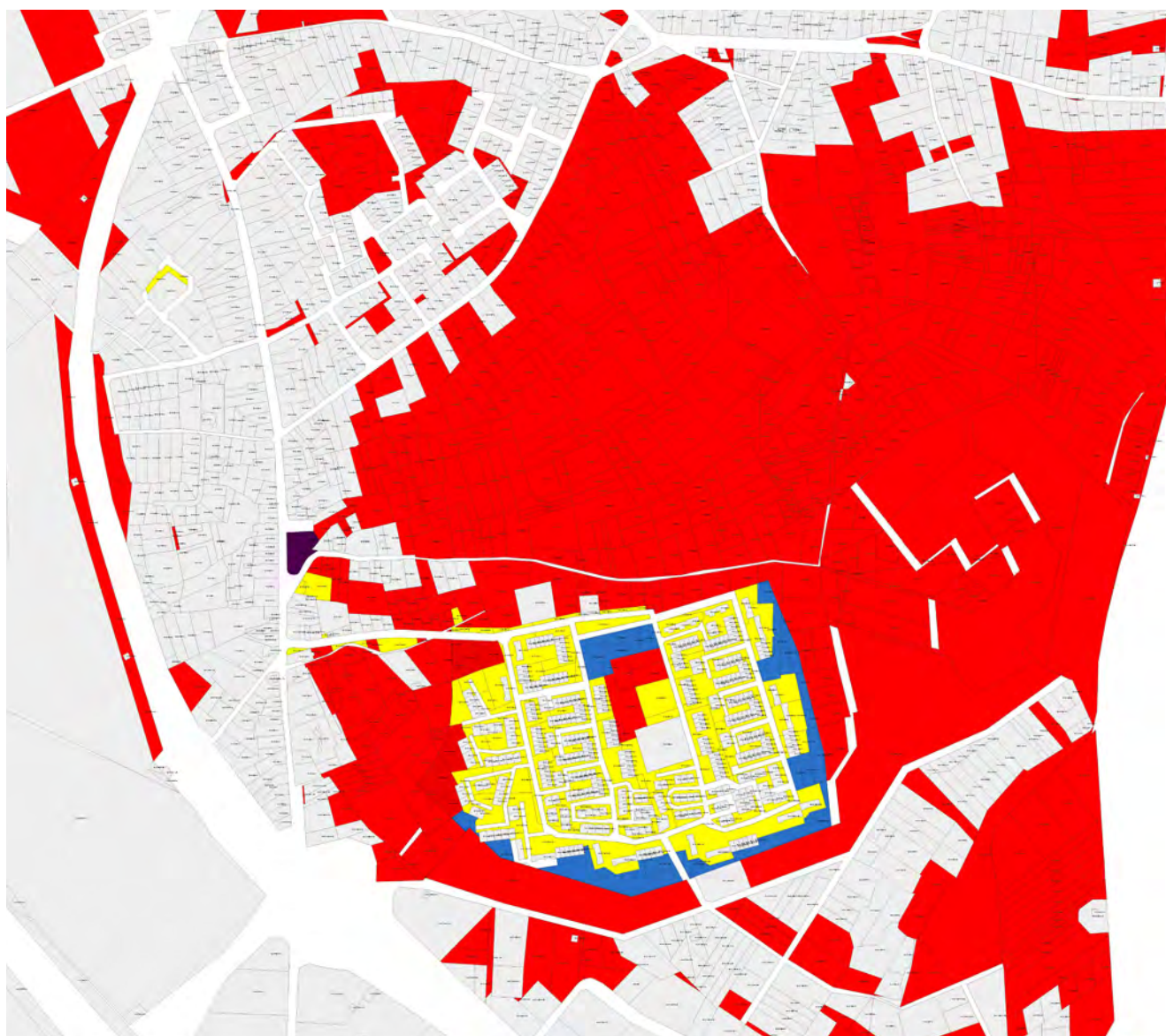
Het masterplan beantwoordt in die zin aan de basisprincipes, concepten en krachtlijnen van het GRS Genk.

Het masterplan stelt echter de afbakening van de deelruimten 'Gordel' en 'Zuidelijke Dorpen' uit het GRS Genk in vraag. Om de kwaliteit van de bestaande gehuchten te behouden (groene open ruimte) en om de nieuwe woonontwikkelingen verder weg van de hinder van het regionaal bedrijventerrein Genk-Zuid te voorzien lijkt het opportuun de nieuwe woonontwikkelingen buiten de afbakening van de 'Zuidelijke Dorpen' te integreren. Bovendien dient de sociale wonwijk Nieuw-Sledderlo uit haar isolement gehaald te worden.

UITZONDERLIJKE EIGENDOMSTRUCTUUR

Als gevolg van de grootschalige masterplanning van de jaren 1960 werden in het gewestplan ruime reserves aan potentieel te ontwikkelen gebieden in Groot-Sledderlo vastgelegd. Meer dan tachtig procent van het projectgebied is eigendom van het Grondbedrijf Stad Genk. Het gebied van Nieuw-Sledderlo behoort grotendeels toe aan het Domein Stad Genk.

Door deze uitzonderlijke eigendomsstructuur dient de opportuniteit zich aan een masterplan te maken op schaal van Groot-Sledderlo: een stadsdeel met een duidelijke structuur en een eigen identiteit.



Eigendomsstructuur - Grondbedrijf stad Genk (rood), domein stad Genk (geel), Kerkfabriek (paars) en sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak (bmauw)

2.3 GLOBALE VISIE

2.3.1 STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE UITGANGSPUNTEN

1. NIEUWE WOONONTWIKKELINGEN DOORBREKEN HET ISOLEMENT VAN DE BESTAANDE KERNEN

DRIE KERNEN MET EEN EIGEN ONTSTAANSLOGICA, ZONDER SAMENHANG

Groot-Sledderlo is een onvoltooid stadsdeel dat bestaat uit drie kernen die elk vanuit een eigen ontstaanslogica geëvolueerd zijn. Oud-Sledderlo en Terboek waren oorspronkelijk landbouwgehuchten die zich integreerden in het traditionele patroon van verstedelijkte linten. Deze linten werden stelselmatig verdicht, en rondom deze linten werden nieuwe verkavelingen gebouwd. Binnen de gehuchten vinden we een lage bebouwingsdichtheid tussen 7 en 11 woningen per hectare. Nieuw-Sledderlo is een geplande woonwijk. In Nieuw-Sledderlo vinden we een veel densere bebouwing ten opzichte van de rest van Groot-Sledderlo met een gemiddelde van 26 woningen per hectare. Groot-Sledderlo bestaat dus uit een combinatie van verschillende stedelijke fragmenten (lintbebouwing, verkaveling, geplande woonwijk) waar vandaag elke samenhang ontbreekt.

RUIMTELIJK ISOLEMENT VAN GROOT-SLEDDERLO

De enclaving van Groot-Sledderlo heeft het fragmentaire karakter van de wijk nog versterkt. Zowel de Oosterring als het Albertkanaal vormen twee sterke ruimtelijke structuren die er de oorzaak van zijn dat Groot-Sledderlo een op zichzelf gekeerd fragment is dat ontsnapt aan iedere passage. Door de integratie van deze twee infrastructuren werd Sledderlo 'losgeknipt' van Genk en van Bilzen. Enkel de Koebaantunnel vormt vandaag nog een verbindende route tussen de Sledderloweg en de weg naar Zutendaal. Door deze breuk kreeg het handelslint in de omgeving van de kerk, nog steeds het belangrijkste ankerpunt in de wijk, niet de kans om uit te groeien tot een volwaardig centrum voor Groot-Sledderlo.

In Nieuw-Sledderlo is het ruimtelijk isolement het grootst. De wijk bevindt zich aan het uiteinde van stedelijk weefsel, waar de woonontwikkelingen onderbroken worden door de Oosterring, het Albertkanaal en de industriezone Genk-Zuid. Er is geen enkele doorlopende straat. De wijk is onttrokken van elke passage en heeft te kampen met een ongedefinieerde publieke ruimte. Dit ondermijnt het publieke karakter van het openbaar domein.

DRUK VAN INDUSTRIEGEBIED GENK-ZUID

Bovendien is het industriegebied Genk-Zuid in volle expansie. Als onderdeel van het Economisch Netwerk Albert Kanaal vormt het één van de cruciale industriële ontwikkelingspolen in Vlaanderen. Eerder dan dat het

bijdraagt aan het tot stand komen van een werkbaar stedelijk geheel, legt het industriegebied een enorme druk op Groot-Sledderlo, zowel ruimtelijk als wat betreft milieuhinder. De aanwezigheid van de bedrijventerreinen Genk-Zuid vormen dus een belangrijke randvoorwaarde voor de locatie van de nieuwe woonontwikkelingen en binnen de transformatie van de bestaande kernen binnen Groot-Sledderlo.

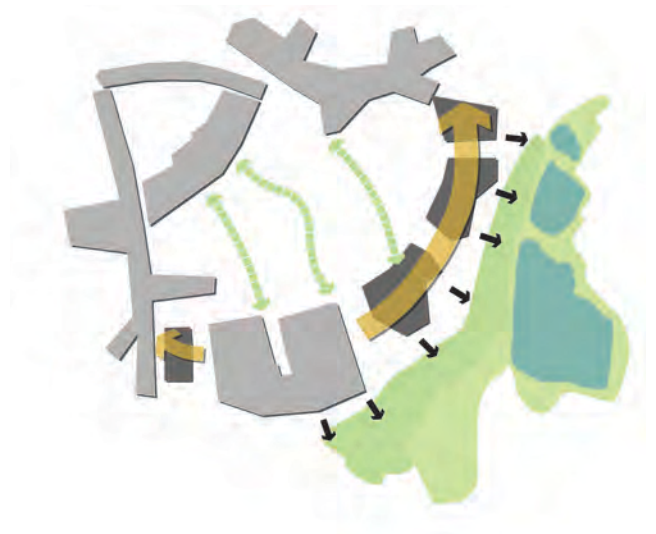
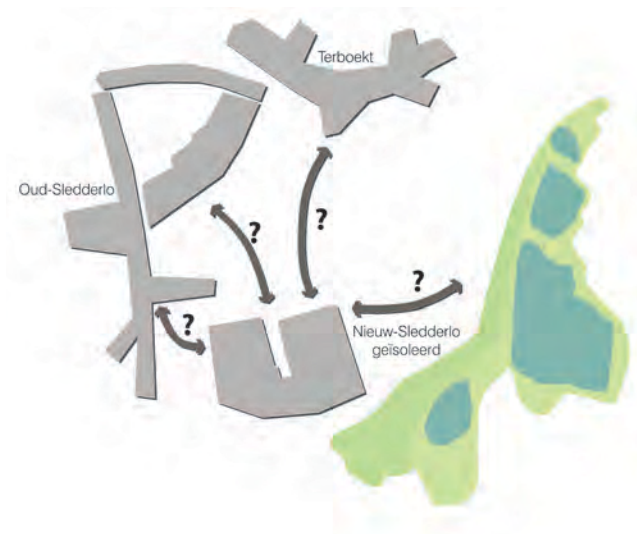
NIEUWE WOONONTWIKKELINGEN VERHOGEN DE DRAAGKRACHT VAN GROOT-SLEDDERLO

Door de integratie van nieuwe woonontwikkelingen zal de draagkracht van Groot-Sledderlo vergroten (handel, openbaar vervoer, een levendige publieke ruimte, sociale diversiteit, nieuwe publieke voorzieningen...). De nieuwe woonontwikkelingen creëren een draagvlak voor het creëren van een vitale lokale kern. Ook de integratie van een aantal nieuwe publieke functies kunnen deze kern versterken. Door de ruimtelijke isolatie te doorbreken zal de private handelsvestiging gestimuleerd worden.

De nieuwe woonontwikkelingen moeten op zo'n manier geïntegreerd worden dat ze de huidige kwaliteiten van Oud-Sledderlo en Terboek (fijnmazige mix van groen en bebouwing) niet hypothekeren. Door de nieuwe woonontwikkelingen langs de steilrand van het Kempisch plateau te integreren, profiteren de wooneenheden van de uitzonderlijke kwaliteiten van de omgeving (groen en reliëf), en wordt Nieuw-Sledderlo uit haar isolement gehaald. De wijk wordt opgenomen in een groter verstedelijkt weefsel. Groot-Sledderlo wordt verdicht daar waar de hinder van de industrie het kleinst is.

STREVEN NAAR EEN SOCIALE DIVERSITEIT

In het masterplan wordt ook gestreefd naar een grotere sociale diversiteit. De potentie van nieuwe woonontwikkelingen wordt aangegrepen om te komen tot een betere sociale mix, wat het samenleven in Groot-Sledderlo zal bevorderen. De huidige strikte opdeling tussen Oud-Sledderlo als private versus Nieuw-Sledderlo als sociale woningbouwwijk moet doorbroken worden. Bovendien zal de integratie van nieuwe woonontwikkelingen met een eigen identiteit en in een kwalitatieve omgeving, nieuwe bewoners aantrekken vanuit Genk en omstreken.



uitgangspunt 1: nieuwe woonontwikkelingen doorbreken het isolement van de bestaande kernen



Kern Oud-Sledderlo



Druk van het industriegebied Genk-Zuid



Oosterring ter hoogte van Oud-Sledderlo



Nieuw-Sledderlo

2. EEN FRAME VAN PUBLIEKE RUIMTE STRUCTUREERT HET PROJECTGEBIED

BELANG VAN DOORGAANDE VERBINDINGEN ALS DRAGER VAN EEN STEDELIJKE STRUCTUUR

Voor Sledderlo betekende de aanleg van het Albertkanaal in eerste instantie dat de weg van Genk naar Bilzen waarrond het gehucht gegroeid was, doorgesneden werd. Binnen Groot-Sledderlo vinden we vandaag een wegnnet van doodlopende straten. Grote infrastructuurlijnen (zoals de Oosterring of de N77 Genk-Zutendaal) spelen dus een ambigue rol. Enerzijds fungeren ze als breuklijnen of leggen ze een hypotheek op de (verkeers)leefbaarheid van de lintdorpen, maar tegelijk zijn ze noodzakelijk om nederzettingen in te schakelen in netwerken van een hoger schaalniveau.

De Oosterring draineert het doorgaand verkeer uit Sledderlo, wat de verkeersleefbaarheid ten goede komt, maar de bediening ervan hypothekeert.

In het masterplan worden het bestaande stratenpatroon met de verschillende fragmenten van bebouwing op lokaal niveau 'vervolledigd' tot een groter verstedelijkt weefsel dat als geheel functioneert met een eigen duidelijke logica.

EEN NIEUWE STRUCTUUR DIE DE VERSCHILLENDE FRAGMENTEN VERWEEFT TOT EEN GROTER VERSTEDELIJKT WEEFSEL ALS GEHEEL

De publieke ruimte vormt een nieuw frame waarbinnen de verschillende kernen en nieuwe ontwikkelingen in hun eigenheid met elkaar verbonden worden. Nieuwe infrastructuur (stedelijke wijklus, bospark, bospaden, ontmoetingsplekken) zorgen voor een gediversifieerde publieke ruimte. Ze versterken de onderlinge samenhang en vormen de gemeenschappelijke identiteit van de van de verschillende kernen van Groot-Sledderlo zonder evenwel hun intrinsieke kwaliteiten te verzwakken. Groot-Sledderlo kan in de toekomst een waardig stadsdeel van Genk vormen met een sterke identiteit.

3. EEN NIEUWE GROENSTRUCTUUR ALS GEMEENSCHAPPELIJKE IDENTITEIT VOOR GROOT-SLEDDERLO

EEN GROENSTRUCTUUR DIE SCHEIDT IN PLAATS VAN VERBINT

De groenstructuur is het sterkste ruimtelijke element dat de verschillende deelentiteiten van Groot-Sledderlo gemeen hebben.

Zowel binnen Terboekt als Oud-Sledderlo is de fijnmazige mix tussen groene open ruimte en bebouwing kenmerkend. Deze kwaliteit vormt een vertrekpunt bij de opmaak van het masterplan.

Vandaag zijn het Hei- en Meibos echter moeilijk toegankelijk. Door de dichte aanplanting van naaldbomen, vormt het dennenbos een moeilijk doordringbare massa. De huidige groenstructuur scheidt meer dan het

verbindt (voornamelijk rond Nieuw-Sledderlo) en heeft een eerder geringe botanische en ecologische kwaliteit.

TRANSFORMATIE VAN HET BOMENBESTAND

In het masterplan wordt uitgegaan van een transformatie van het huidige landschap door een weloverwogen selectie binnen de gewenste natuurontwikkeling. Hierdoor zal de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van dit boscomplex verbeteren. Vertrekkende vanuit de elementen van het bestaande landschap wordt een nieuw gediversifieerd landschap gemaakt. Door selectieve uitdunning ontstaat een landschap dat de topografische verschillen tussen plateau, helling en vallei zichtbaar maakt. De integratie van een aantal lijnelementen langs de structurerende infrastructuur bevordert bovendien de leesbaarheid van het projectgebied.

4. KWALITATIEVE VERBINDING MET HET STADSCENTRUM VAN GENK

EEN EFFICIËNTE BUSBEDIENING VOOR ELKE WIJK

De nieuwe wegenconfiguratie biedt perspectieven voor een uitbreiding van het busaanbod van Groot-Sledderlo. Bovendien zal de capaciteit voor een efficiënt openbaar vervoer vergroten door een groot aantal extra woningen. Een frequentere verbinding tussen de gehuchten onderling en Genk centrum zal dus mogelijk worden binnen het masterplan.

De bestaande buslijn, die aan een eerder lage frequentie tot aan Nieuw-Sledderlo rijdt, kan worden doorgetrokken langs de stedelijke wijklus zodat een lus Oud-Sledderlo – Nieuw-Sledderlo – Nieuwe wijken – Terboekt ontstaat. Daarmee verbindt deze buslijn zowel deze kernen onderling als met het stadscentrum. Een ontdubbeling van deze buslijn biedt de mogelijkheid om de lus rondom het centrale park in twee richtingen af te leggen, wat de performantie sterk ten goede komt.



uitgangspunt 4: kwalitatieve verbinding met het stadscentrum van Genk



uitgangspunt 2: een frame van publieke ruimte structureert het projectgebied



uitgangspunt 3: een nieuwe groenstructuur als gemeenschappelijke identiteit voor Groot-Sledderlo

2.3.2 RUIMTELIJKE CONCEPTEN

1. DE STEDELIJKE WIJKLUS ALS DRAGER VOOR VOORZIENINGEN

DRAGER VAN VOORZIENINGEN / VERSTERKEN BESTAANDE HANDELSAPPARAAT

Door het doortrekken van de Wintergroenstraat tot aan de weg Terboek, vormen de Sledderloweg, de Koeba, de Wintergroenstraat en Terboek een stedelijke wijkloop die de verschillende kernen met elkaar verbindt. Hierdoor ontstaat een sterke onderlinge samenhang.

Deze wijkloop vormt een strategische locatie voor publieke functies en buurtondersteunend programma (Mickey Mouse school, sportinfrastructuur, jeugdlokalen, speelvelden, sportclub...). Ook de bestaande voorzieningen (Moskee, kerk, lokalen voor jongerenwerking, het jeugdhuis, het buurthuis en het beroepsopleidingencentrum) krijgen door deze ingreep een minder geïsoleerde en dus meer representatieve ligging aan deze stedelijke wijkloop.

Door de nieuwe woonontwikkelingen binnen Groot-Sledderlo zal de kritische massa en dus ook de koopkracht vergroten. Dit biedt potentiële voor het lokale handelsapparaat. Zowel de Sledderloweg als de Koeba vormen een belangrijke schakel binnen de toekomstige structuur van Groot-Sledderlo, waardoor de bestaande kernen zullen versterken.

Zowel de handel als het publiek programma genieten bovendien van de nabijheid van een frequente busbediening. Langs de wijkloop worden nieuwe bushaltes geïntegreerd.

EIGEN IDENTITEIT

De stedelijke wijkloop krijgt een inrichting in functie van een kwalitatieve verbinding voor zacht verkeer. Binnen het masterplan zal bestudeerd worden op welke manier eenheid kan gebracht worden in de aankleding van deze wijkloop (verlichting, aanplantingen, materiaalkeuze,...). Ook de oversteekbaarheid van de woonkernen naar het bospark toe vormt een belangrijk aandachtspunt.

2. EEN TOEGANKELIJK BOSPARC VOOR DE BEWONERS VAN GROOT-SLEDDERLO

KWALITATIEVE LINK TUSSEN DE VERSCHILLENDE KERNEN

Doorheen de bestaande groenmassa omrand door de stedelijke wijkloop worden een aantal verbindingspaden geïntegreerd die de verschillende kernen rondom met elkaar verbinden.

De paden snijden als een langwerpige open plek doorheen de bossen, zodat er steeds licht en transparantie is ter hoogte van de verbindingen. Behalve ter hoogte van deze paden worden in het centraal bospark geen bomen gekapt.

GEMEENSCHAPPELIJKE IDENTITEIT VOOR DE

VERSCHILLENDE KERNEN

De centraal gelegen bossen krijgen dus een betere toegankelijkheid en hogere beleefwaarde vanuit alle deelgebieden van Groot-Sledderlo. Ze vormen bij uitstek de gemeenschappelijke identiteit van de verschillende kernen van Groot-Sledderlo en zullen zowel de fysieke en mentale nabijheid tussen de verschillende kernen onderling verbeteren.

TOEGANGEN TOT BOSPARC VANUIT ELKE WOONKERN

De toegangen van het bospark ter hoogte van de verschillende kernen vormen strategische locaties voor de integratie van een publiek programma en bijhorende ontmoetingsruimte.

Het bospark kan in de toekomst plaats bieden aan een aantal buitenactiviteiten die geen grootschalige constructies of verhardingen vereisen (bv. speelbos, petanque, crossparcours,...).

3. NIEUWE WOONKERNEN IN EEN GROENE OMGEVING

SPECIFIEKE WOONKWALITEITEN

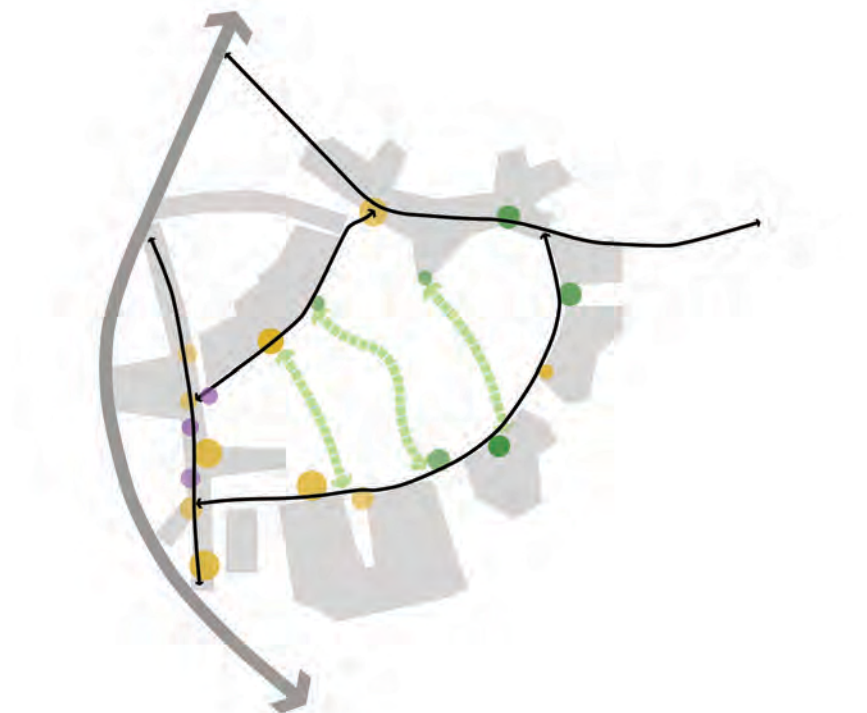
De steilrand wordt als structurerend element bewaard en maakt deel uit van het natuurlijke en stedelijke landschap. Ze wordt opgenomen binnen de bebouwing en de open ruimte van het masterplan. Het project stelt geïntegreerde bebouwing op de rand van het Kempisch plateau voor. Er worden een aantal zones afgebakend waarin nieuwe woonontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Elk van deze bouwzones speelt op een specifieke manier in op het omgevende landschap (relatie tot de omgevende parkstructuur, relatie tot de wijkloop, zicht over de vallei van de Caetsbeek, integratie/behoud van bestaande aanplantingen).

Binnen elk woonveld ontstaat voldoende kritische massa om een diversiteit aan woontypologieën te integreren (appartementen, grondgebonden woningen, sociale woningen, gestapelde seniorenflats,...). Op die manier kunnen verschillende doelgroepen worden aangetrokken.

INTEGRATIE VAN HET GROEN DOOR INPLANTING EN TYPOLOGIE

De typologieën en het ontwerp van de publieke ruimte van deze woonwijken moet sterk inspelen op de groene kwalitatieve omgeving (typologieën die vertrekken van 'wonen in het groen', perspectieven, doorsteken, randen, reliëf,...). De bebouwing moet op een kwalitatieve manier binnen het landschap geïntegreerd worden. Ook in de private buitenruimte kan de kwaliteit van de groene omgeving doorgetrokken worden. Zo kunnen in de tuinen van de nieuwe ontwikkelingsgebieden enkele grote pinussen behouden worden om op die manier aansluiting te zoeken bij de omliggende bossen en



concept 1: de stedelijke wijklus als drager van voorzieningen



concept 2: een toegankelijk bospark voor de bewoners van Groot-Sledderlo



concept 3: nieuwe woonwijken in een groene omgeving

parken.

Om het imago van Groot-Sledderlo op te krikken is een hoogwaardige architectuur, die inspeelt op de kwaliteiten van de omgeving, belangrijk. De woonontwikkelingen moeten een sterke identiteit krijgen en een nieuw publiek aantrekken. Op die manier kan een sociale mix bekomen worden.

De nabijheid van de stedelijke wijk, het centraal bospark en de Caetsbeekvallei vormen een belangrijke meerwaarde voor de nieuwe wooneenheden.

4. GROENE OPEN RUIMTE ALS ADEM RUIMTE

DIEPTEZICHT EN INTERESSANTE PERSPECTIEVEN

Er is een groot verschil tussen de beleving van het dennenbos vanuit Oud-Sledderlo en Terboekt en vanuit Nieuw-Sledderlo. Vanuit Oud-Sledderlo is het bos waarneembaar in de verte, aan de horizon. De private tuinen en open velden vormen een overgang naar het dense bos toe. Deze open ruimtes zorgen voor dieptezicht waarbij het bosgebied als een waardevol decor ervaren wordt. Nieuw-Sledderlo ligt in het bos, zonder enige vorm van overgang.

HUIDIGE KWALITEITEN OUD-SLEDDERLO EN TERBOEKT BEWAREN

Ook de begroeiing speelt een belangrijke rol. In Oud-Sledderlo en Terboekt bestaat een rijke mix aan loofbomen, naaldbomen en open ruimte. Het woongebied heeft zich hier ingeschreven in de landelijke omgeving. Deze gehuchten genieten zo veel meer van hun ligging in het groen.

Binnen het masterplan willen we deze intrinsieke kwaliteiten van Terboekt en Oud-Sledderlo behouden en versterken. Het masterplan stelt voor om in deze gehuchten een aantal woonuitbreidingsgebieden niet te ontwikkelen met als doel de bestaande woonkwaliteit te behouden. Door het behoud van de beplante onbebouwde percelen die in eigendom van de Stad Genk zijn wordt deze kwaliteit gewaarborgd naar de toekomst toe.

De open gebieden worden opgenomen in de nieuwe landschappelijke structuur van Groot-Sledderlo. Op die manier wordt een sterke identiteit gegeven aan het projectgebied en worden Oud- en Nieuw-Sledderlo en Terboekt opgenomen in één geheel.

Ook in de geplande parkzones tussen de nieuwe ontwikkelingsgebieden wordt het dense bos uitgedund en wordt ademruimte en dieptezicht gecreëerd. Op die manier ontstaat een parksysteem op schaal van Groot-Sledderlo.

BUFFER NAAR DE INDUSTRIEZONE

Tevens gaat bij de versterking van het landschap belangrijke aandacht naar de versterking van de

bufferzones ten opzichte van het industriegebied Genk-Zuid. Naast het verplaatsen van de Oosterring wordt zowel het groengebied ten zuiden van Nieuw-Sledderlo als ten westen van de cluster school-sport ingericht als een nieuw gecultiveerd landschap met boomsoorten die door de opbouw van hun kruin een maximale hoeveelheid fijn stof uit de lucht kunnen halen.

5. DE VALLEI VAN DE CAETSBEEK ALS BELANGRIJKE DRAGER VOOR DE NIEUWE ONTWIKKELINGEN

VERSTERKEN RECREATIEVE ROL VAN DE CAETSBEEKVALLEI

De graslanden van de Caetsbeekvallei spelen een belangrijke structurerende rol binnen het masterplan. Ze vormen een belangrijke kwaliteit voor de nieuwe woonontwikkelingen (reliëf, zicht,...). Deze gebieden zijn ecologisch het meest waardevol en behouden hun natuurlijke waarde. Zowel het bospark als de Caetsbeekvallei vormen in de toekomst grootschalige toegankelijke groengebieden die een aantal recreatieve invullingen mogelijk maken.

HOOGWAARDIGE RECREATIEVE ROUTES

Het masterplan streeft naar het versterken van de toeristische en recreatieve rol van het projectgebied binnen Genk en omgeving. Onder andere de parkweg en de verbindingspaden in de Caetsbeekvallei bieden het potentieel voor de integratie van hoogwaardige wandel- en fietsroutes. Door deze te verbinden met de belangrijke recreatieve structuren zoals Kattevenne kunnen zij deel uitmaken van het recreatief netwerk in en rond Genk.

Door de integratie van nieuwe structuren (wijk, verbindingspaden, bospark) bestaat de mogelijkheid om een aantal recreatieve functies op schaal van Genk te integreren.

WATERHUISHOUDING

Een integraal waterbeheer op schaal van het projectgebied, alsook op schaal van de woonontwikkelingen, zal uitgewerkt worden.

Waterhuishouding speelt een belangrijke rol in het projectgebied. Het regenwater wordt zoveel mogelijk op de site gehouden en maakt integraal deel uit van het landschapsontwerp. Zowel op het plateau als op de helling en in de graslanden van de vallei wordt het water opgevangen en op een natuurlijke manier afgewaterd of gebufferd. De graslanden van de Caetsbeekvallei kunnen het water bergen waarna het door indringing op de site gehouden kan worden.



concept 4: groene open ruimte als ademruimte



concept 5: de vallei van de Caetsbeek als belangrijke dragervoor de nieuwe ontwikkelingen





2.3.3 STRUCTUURSCHEETS

In het projectgebied wordt gestreefd naar een kwalitatieve verdichting die de bestaande woonkwaliteit behoudt, de ruimtelijke structuur versterkt en de groene omgeving als kwaliteit naar voor schuift voor de nieuwe ontwikkelingen. Er wordt daarbij vertrokken van de intrinsieke kwaliteiten binnen Groot-Sledderlo.

Bestaande elementen binnen het fysisch systeem vormen de structurerende elementen van de ruimtelijke invulling (Caetsbeekvallei, steilrand).

Nieuwe infrastructuur (stedelijke wijklus, centraal bospark, bospaden, ...) versterken de onderlinge samenhang van de bestaande en nieuwe woonkernen in Groot-Sledderlo. De nieuwe woonontwikkelingen en nieuwe voorzieningen creëren een draagvlak voor een vitale lokale kern.

Het projectgebied heeft de kwaliteiten om in de toekomst een poort vormen voor het recreatieve fiets-, voet- en ruiternetwerk (bv. manege, fietsverhuur, recreatief gerichte horeca,...).

De landschappelijke kwaliteiten van de Caetsbeekvallei en het centrale bospark zetten Groot-Sledderlo op de 'mental map' van Genk en doorbreken het isolement van de wijk.



structuurschets

3 BEELD

3 BEELD

3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van inspirerende richtlijnen en principes met betrekking tot de globale beeldkwaliteit van het plangebied en dit zowel voor de stedenbouwkundige, de landschappelijke en de architecturale component. Ook bepalen de richtlijnen de visuele verbanden tussen de verschillende projecten en hoe deze in relatie staan met hun ruimtelijke context.

3.2 INFRASTRUCTUUR

3.2.1 WIJKLUS EN PARKWEG

De stedelijke wijklus en de parkweg in de Caetsbeekvallei hebben een belangrijke bijdrage aan een gediversifieerde publieke ruimte. Ze versterken de onderlinge samenhang en vormen samen met het centraal bospark de gemeenschappelijke identiteit van de verschillende kernen van Groot-Sledderlo. Tevens bieden deze infrastructuren het potentieel voor de integratie van hoogwaardige wandel- en fietsroutes. Door deze te verbinden met belangrijke recreatieve structuren zoals Kattevenne kunnen zij deel uitmaken van het bestaande fietsroutenetwerk in en rond Genk.

Beide infrastructuren krijgen een eigen specifieke groenstructuur en geven structuur aan een circulatienetwerk voor zacht verkeer.

3.2.2 STEDELIJKE WIJKLUS

1. TRAJECT

In de bestaande toestand worden de verschillende wijken van Groot-Sledderlo ontsloten door een reeks van straten met een verschillende karakter:

- De wijk Terboekt is voornamelijk toegankelijk via de straat Terboekt.
- Oud-Sledderlo wordt in hoofdzaak ontsloten door de straten Fletersdel, Sledderlo en de Koebaen.
- Nieuw-Sledderlo is bereikbaar via de Wintergroenstraat en de Brandweg.

Deze straten kunnen met elkaar verbonden worden door de Wintergroenstraat door te trekken tot aan Terboekt zodat een lus ontstaat van ongeveer 5km lengte. Deze lus verbindt de voorgenoemde straten en creëert een aaneengesloten geheel waarop de verschillende wijken aantakken.

De aantakking gebeurt via een terrein dat in eigendom is van de Stad Genk.

De wijklus bestaat dus enerzijds uit bestaande straten en anderzijds uit een nieuwe verbinding. Om tot een homogeen beeld te komen moet extra aandacht besteed worden aan de verbindingen:

1. Aantakking verlengde Wintergroenstraat met Terboekt

2. Aantakking Koebaen met Terboekt

3. Aanpassing Wintergroenstraat

Voor de eerste aantakking zijn er in principe twee opties: ofwel met een rotonde op Terboekt ofwel met afslaan bewegingen van Terboekt naar de doorgetrokken Wintergroenstraat. Gezien Terboekt een belangrijke verbinding vormt tussen Genk en Zutendaal wordt in het masterplan geopteerd voor de tweede optie.

De tweede aantakking betreft die van de Koebaen op Terboekt. Deze moet op korte termijn niet gewijzigd worden.

Het derde element is de lokale verlegging van de Wintergroenstraat ter hoogte van het gebouw van de jongerenwerking. Een rechte trekking van het tracé vergroot in grote mate de herkenbaarheid van de wijklus doorheen Nieuw-Sledderlo.

2. GROENSTRUCTUUR

De bestaande bomen langsheen de wijklus vormen geen uniform beeld. Terboekt heeft een dubbele laanaanplanting langsheen de weg en langs de Koebaen zijn er een aantal solitaire bomen terug te vinden.

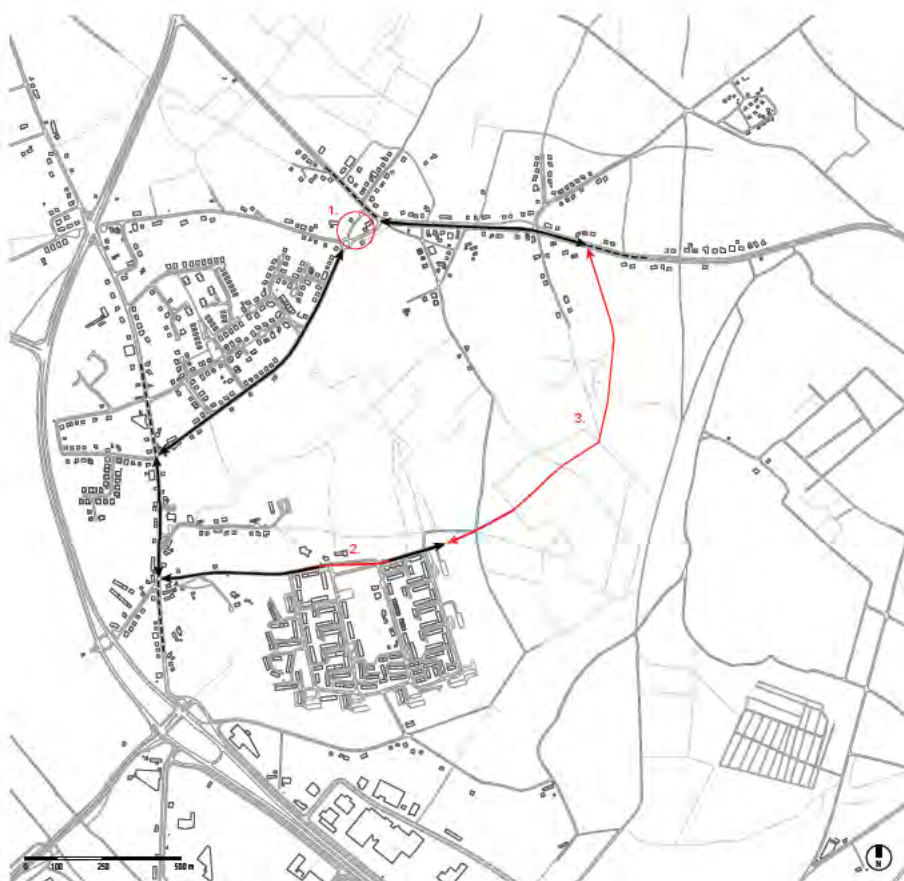
In het ontwerpvoorstel wordt de identiteit van de wijklus als geheel verder vorm gegeven door een consequente bomenrij aan te planten rondom de wijklus. De bestaande aanplantingen langs zowel de Koebaen als Terboekt worden hierin daar waar mogelijk opgenomen. Deze lus van bomen zal het beeld van de wijklus vormen en garandeert de visuele continuïteit ervan.

Ook de keuze van de boomsoort is zeer specifiek. We zijn op zoek naar een boom die enerzijds aansluit bij de dennenbomen van het Kempisch Plateau en anderzijds de verandering inluidt naar een meer gemengd bomenbestand en een woonomgeving.

De lariks of lork (*Larix europea*) is een naaldboom die zijn naalden verliest in de herfst. Samen met de watercypres is het een boom die bij beide categorieën naald- en loofboom aansluit. In het ontwerpvoorstel vormen deze lorken een lus rond de dennenbomen terwijl ze tegelijkertijd een meer urbaan karakter hebben. Bovendien heeft deze boom zeer fijne vertakkingen zodat hij uitermate geschikt is voor het opvangen van fijn stof.

3. DOORSNEDEN

Een nieuw continu fietspad, in twee richtingen, wordt gelegd tussen de wijklus en deze bomenrij. Door dit dubbelzijdig fietspad aan de binnenzijde van de wijklus, en dus aan de kant van het centraal bospark te integreren worden zo veel mogelijk conflictsituaties met het afslagend gemotoriseerd verkeer van en naar de verschillende woonwijken vermeden.



traject stedelijke wijklus



groenstructuur stedelijke wijklus

Het beeld van de wijklus wordt dus gevormd door drie elementen:

- een aaneengesloten traject
- een herkenbare lus van bomen
- een continu fietspad

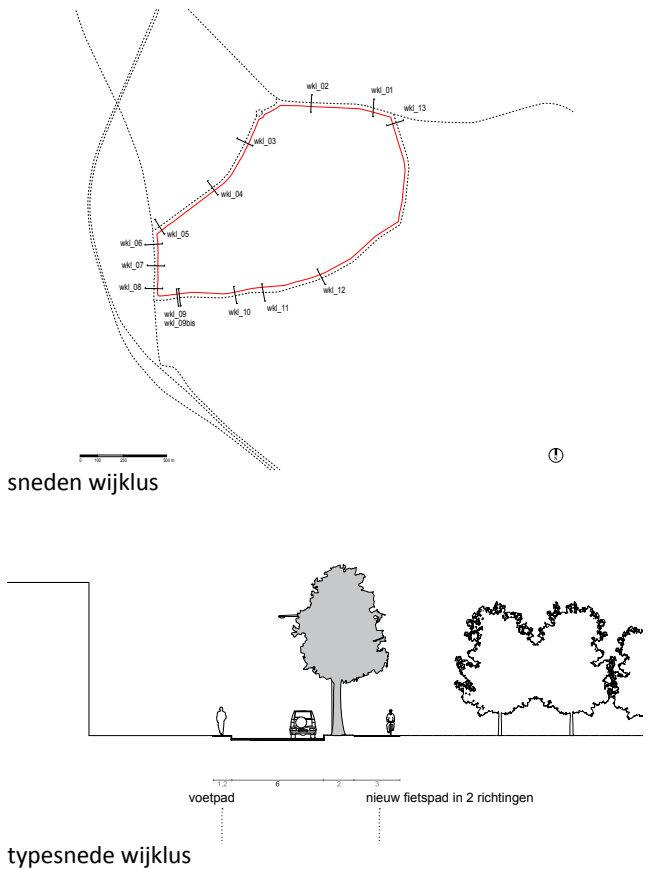
Langs deze wijklus bevinden zich bovendien een aantal publieke ruimtes waaronder minstens:

- het kerkplein
- het plein aan de moskee
- een publieke ruimte aan sport en schoolinfrastructuur

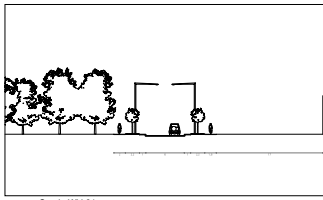
Deze publieke ruimtes worden in het ontwerpvoorstel gezien als inhammen naar binnen toe. Deze lokale verbredingen kunnen op termijn nog worden aangevuld met andere locaties, bijvoorbeeld langs de nieuwe ontwikkelingen tussen Terboek en Nieuw-Sledderlo. Zo ontstaat een systeem van opeenvolgende verbredingen langs de wijklus, die plaatselijk van een aantal parkeerplaatsen kunnen worden voorzien.

Ter hoogte van de verschillende woonkernen en de publieke voorzieningen worden een verkeersvertragende inrichting en veilige oversteekplaatsen geïntegreerd.

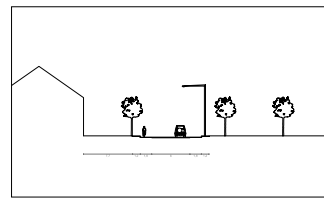
Op basis van de doorsneden van de bestaande toestand, werden een aantal typeprofielen opgesteld die de nieuwe relatie tussen Wijklus, fiets- en voetpad, en bomenrij van het ontwerpvoorstel verder specificeren en waarbij zoveel mogelijk rekening gehouden wordt met de verschillende bestaande situaties.



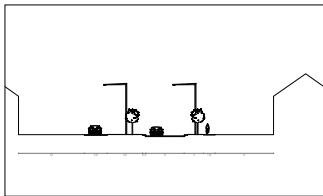
impressie wijklus



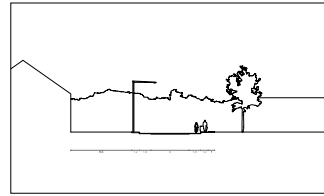
Snede Wkl 01



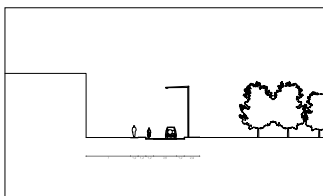
Snede Wkl 08



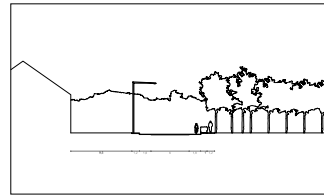
Snede Wkl 02



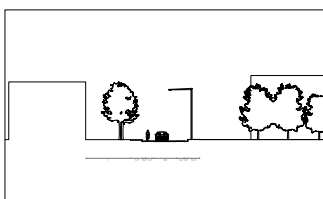
Snede Wkl 9



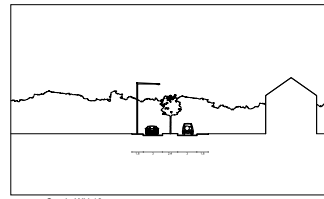
Snede Wkl 03



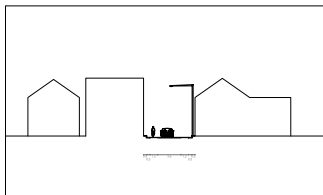
Snede Wkl 9bis



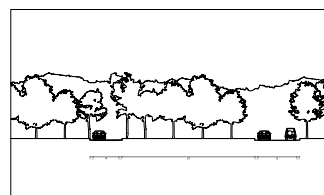
Snede Wkl 04



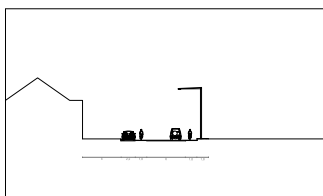
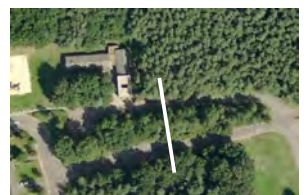
Snede Wkl 10



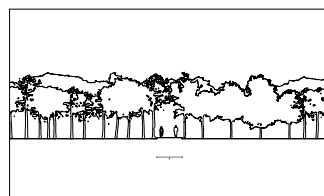
Snede Wkl 05



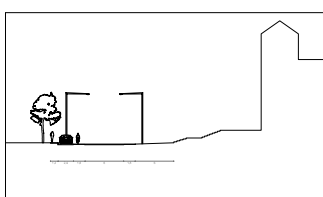
Snede Wkl 11



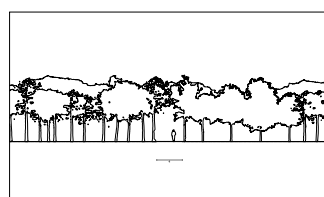
Snede Wkl 06



Snede Wkl 12



Snede Wkl 07



Snede Wkl 13



3.2.3 PARKWEG

1. TRAJECT

In de bestaande toestand ontsluit de Putwijerstraat Nieuw-Sledderlo. Deze straat loopt over in een aarden weg, de Antoniusweg.

In het ontwerpvoorstel bestaat de parkweg uit een dubbel systeem van fiets- en voet-paden, die de beide kanten van Caetsbeekvallei omspannen tussen de Putwijerstraat en Terboek.

Aan de kant van de plassen wordt het bestaande fietspad langs de Sellerveldstraat en de Haverweg opgenomen. Aan de kant van het Plateau wordt de bestaande Antoniusweg als fiets- en voetpad ingericht. Tussen deze twee paden worden verbindingen gemaakt die doorgetrokken worden tot aan de wijklus.

2. GROENSTRUCTUUR

De bestaande bomen langs de parkweg bestaan uit het bos langs het Kempisch Plateau en enkele dwarsaanplantingen tussen plateau en plassen.

De parkweg kan gemarkeerd worden met een driedubbele rijaanplanting langs de Antoniusweg, met een enkele rijaanplanting tussen wijklus en parkweg en vormt een sterke groenstructuur aan de voet van het Kempisch Plateau, van de Oosterring tot aan Terboek.

De boomkeuze valt op de zomereik (*quercus robur*). Deze boom versterkt het karakter van de Caetsbeekvallei en creëert een duidelijke structuur aan de voet van het Kempisch Plateau. Bovendien sluit ze aan bij de bestaande aanplantingen in de vallei.

3. DOORSNEDES

Op basis van een reeks dwarsdoorsneden van de bestaande toestand worden typeprofielen voor de nieuwe toestand opgesteld die het ontwerpvoorstel verder detailleren. De typeprofielen tonen de visuele impact van de parkweg:

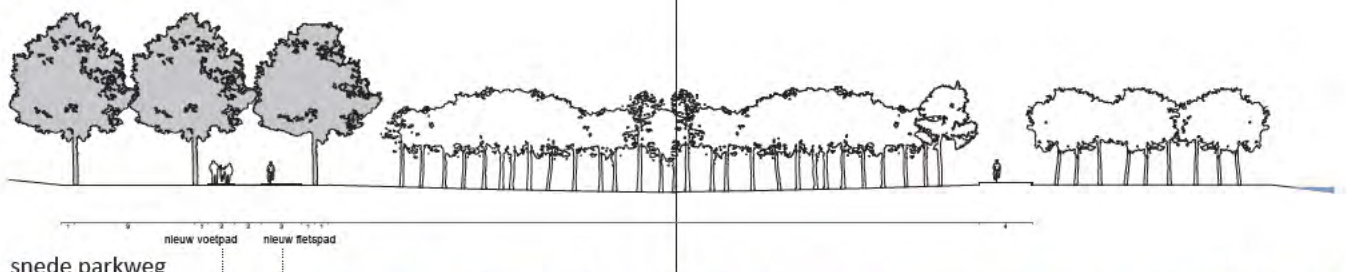
- driedubbele bomenrij aan de voet van het plateau.
- lokale uitdunning van het onderbos aan de kant van de plassen voor een grotere visuele betrokkenheid.

Ze geven ook aanduiding van het verschil tussen fiets- en voetpaden en een indicatie van afstanden tussen de paden.





groenstructuur parkweg



snede parkweg



collage parkweg

3.3 LANDSCHAPSSTRUCTUUR

Het bestaande groengebied bestaat uit een grote dennenaanplant dat de verschillende wijken meer scheidt dan verbindt.

In het ontwerpvoorstel wordt gezocht hoe de monocultuur van de dennen getransformeerd kan worden naar een meer gediversifieerde landschapsstructuur. Hierbij wordt ingezet op de grotere landschapselementen zoals het Kempisch Plateau en de Caetsbeekvallei.

We onderscheiden vier groenstructuren: parkbos, heuvelpark, wijkpark en valleistructuur.

3.3.1 PARKBOS

Het parkbos bestaat uit drie elementen:

- het behoud van drie bossen als groenreserves
- het creëren van lineaire open plekken tussen deze drie bossen
- het aanvullen van het bomenbestand op cruciale plekken

Drie grote lobben worden behouden. Het bestaande beleid van een omvorming van naaldbos naar gemengd bos wordt voortgezet. Deze lobben zijn enkel toegankelijk via enkele bestaande paden.

Drie lineaire open plekken worden gecreëerd. In deze gebieden wordt het onderbos uitgedund.

Enkel de grotere bomen worden behouden. Doorheen deze plekken worden paden aangelegd die de wijkbus verbinden van noord naar zuid.

Op een aantal strategische plekken worden de bestaande bossen aangevuld met aanplantingen van loofbomen. Op deze manier wordt het bestaande bos versterkt en verlengd: de drie lobben vormen een aaneengesloten bos gaande van de ene kant van de wijkbus tot aan de andere kant. De nieuwe aanplantingen bevinden zich aan de noordkant van de wijkbus.

De aanplantingen worden op een raster voorzien. Zij kunnen eventueel later ingezet worden voor een toekomstige integratie van functies langs de wijkbus. Zo kunnen de voorzieningen voor school en sport in dit grid geschoven worden. Ook parkeer-voorzieningen voor wagen en fietsers kunnen hier een plaats vinden.

3.3.2 HEUVELPARK

Het heuvelpark vertrekt vanaf de parkweg aan de voet van het Kempisch Plateau. Het bevindt zich tussen de nieuwe ontwikkelingen en loopt overheen de wijkbus, doorheen het parkbos.

Het verzekert drie noord-zuid verbindingen tussen de verschillende wijken en de Caetsbeekvallei, en creëert een bruikbare zone tussen de verschillende ontwikkelingen.

Een aantal referentiebeelden uit Espoo in Finland toont

hoe we deze zone wensen in te richten. We beogen een gediversifieerd landschap dat hoofdzakelijk tot stand komt door een selectieve uitdunning van het bestaande bomenbestand.

3.3.3 BUFFERBOS

Het bestaande bufferbos van de Oosterring en het bufferbos aan de zuidkant van Nieuw-Sledderlo worden opgenomen in een aaneengesloten groenstructuur. Voor deze groenstructuur moet op zoek gegaan worden naar de beste invulling wat betreft het beperken van geluidsoverlast van de Oosterring en bestrijding van de luchtvervuiling.

Deze structuur wordt vergroot door de opname van de kleinere wijkaanplantingen in Oud-Sledderlo.

Op deze manier ontstaat een nieuwe vorm met een eigen identiteit: het bufferbos als ruggengraat, met een aantal uitlopers in de woonwijken.

In een eerste stap kan de door de stad aangekochte site aan de Fabrylaan deel uitmaken van deze groenstructuur.

3.3.4 VALLEISTRUCTUUR

De bestaande landschappelijke kenmerken van de Caetsbeekvallei zijn zeer waardevol.

De valleistructuur van het ontwerpvoorstel betreft dit kwalitatief landschap maximaal bij het geheel van groenstructuren van Groot-Sledderlo. De valleistructuur zet de omarming van het bufferbos voort op een meer open manier. De nieuwe paden voor fiets- en voetgangers spannen de vallei op en creëren een fietsverbinding op regionale schaal.

De toekomstige stopzetting van de grintontginning zal dit beeld nog versterken. Op termijn moet gekeken worden hoe de oorspronkelijke Caetsbeek terug een rol kan spelen in deze vallei. Als milderende maatregel kan de stad gronden van de Caetsbeekvallei aankopen en deze ter beschikking stellen aan een natuurbeherende vereniging. Dit schept mogelijkheden voor een gediversifieerd beeld met nattere zones en bijhorende aanplantingen.

Op die manier ontstaat de gewenste gediversifieerde landschapsstructuur, gaande van de dennen op het Kempisch plateau, over het parklandschap langs de heuvelrug en tenslotte de vallei met de Caetsbeek.



referentiebeelden Espoo - Finland



bestaande toestand Hei-Meibos, Groot-Sledderlo



referentie Arboretum, Tervuren





landschapsstructuur Groot-Sledderlo



parkbos



heuvelpark



bufferbos



valleistructuur

3.4 CENTRUMSTRUCTUUR

Als geïsoleerd deel van een geheel dat nooit gebouwd werd heeft de wijk Sledderlo nooit beroep kunnen doen op voorzieningen die op niveau van de wijk en op het niveau van de satellietstad gepland waren.

Vandaag bestaat Groot-Sledderlo uit drie kernen (Oud-Sledderlo, Terboekt en Nieuw-Sledderlo) die weinig samenhang vertonen en waar het ontbreekt aan een vitale lokale kern. Door de lage densiteit aan woningen in Oud-Sledderlo en Terboekt enerzijds en de lagere koopkracht van de inwoners van Nieuw-Sledderlo anderzijds ontbreekt het aan draagvlak voor een lokaal handelsapparaat met een hoger voorzieningenniveau.

Door de nieuwe woonontwikkelingen binnen Groot-Sledderlo zal de draagkracht van de wijk vergroten, hetgeen nieuwe potentiëlen biedt voor het lokale handelsapparaat in Oud-Sledderlo. Bovendien zorgt de stedelijke wijkklus, als drager van voorzieningen, voor een grotere onderlinge samenhang en gedeelte identiteit binnen Groot-Sledderlo.

Tenslotte biedt het masterplan een nieuwe landschapstructuur waar zowel het centraal bosspark als de Caetsbeekvallei belangrijke troeven zullen vormen voor de aantrekking van recreatieve functies, ook op schaal van Genk.

De nieuwe centrumfuncties vormen nieuwe speerpunten binnen de woonwijken, versterken het gemeenschapsgevoel in Groot-Sledderlo en trekken, afhankelijk van het programma, mensen aan vanuit heel Genk. Zij moeten op strategische manier geïntegreerd worden binnen de ruimtelijke context.

In wat volgt werd de centrumstructuur (voorzieningen, recreatie, kleinhandel, vrije beroepen) van Groot-Sledderlo bestudeerd aan de hand van de vestigingslogica van de verschillende functies (zichtbaarheid, kwaliteit van de omgeving, beschikbaarheid vacante terreinen,...).

3.4.1 VOORZIENINGEN

MOGELIJK PROGRAMMA

jeugdlokalen, feestzaal, socio-culturele infrastructuur, zorgfuncties, school, sportinfrastructuur, bibliotheek, kinderopvang...

UITGANGSPUNT

In het Masterplan worden een aantal strategische locaties gereserveerd voor de integratie van nieuwe voorzieningen. Het huidige voorzieningenniveau van Groot-Sledderlo zal uitbreiden en daardoor zal ook de woonkwaliteit van de bestaande en toekomstige bewoners groter worden.

Een aantal van de bestaande voorzieningen zullen geherlocaliseerd worden omwille van het probleem van milieuhinder (bv. school) of omwille van de

ontoereikendheid van de huidige accommodatie (bv. jeugdwelzijnswerking).

VESTIGINGSLOGICA

De mogelijke strategische locaties worden binnen het masterplan geselecteerd op basis van een aantal algemene criteria die belangrijk zijn voor een optimale integratie van deze voorzieningen:

- toegankelijk op wandelafstand voor de bewoners van Sledderlo (centrale ligging)
- integratie parkeergelegenheid op eigen terrein
- bereikbaarheid met openbaar vervoer
- zichtbaarheid langs drukkere assen
- terreinen die eigendom zijn van de stad (gezien het vaak minder rendabel programma)

SITUERING IN GROOT-SLEDDERLO

- aan de wijkklus (bediening openbaar vervoer)
- ter hoogte van de bestaande en nieuwe woonkernen
- op beschikbare terreinen van de Stad Genk
- de meerderheid van deze voorzieningen is gebaat bij een unieke ligging aan een open ruimte

3.4.2 RECREATIE

MOGELIJK PROGRAMMA

kinderboerderij, jeugdverblijf, fietsverhuur, speelplekken, ...

UITGANGSPUNT

Door de huidige en toekomstige kwaliteiten van het projectgebied zal er een groot potentieel ontstaan voor de integratie van faciliteiten voor recreatie. Door het toegankelijker maken van een aantal groenstructuren (Centraal Bosspark, Caetsbeekvallei, parkgebieden) kan Sledderlo een aantrekkingspool vormen voor een relatief groot aantal recreatieve functies (ook op schaal van Genk). Via de stedelijke wijkklus kan bovendien gezorgd worden voor een goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheid.

Ook de bestaande voetbalterreinen aan de Trichterweg en de Meistraat zullen in de toekomst beter bereikbaar worden, zodat ze een belangrijke ontmoetingsplek vormen voor de inwoners van Groot-Sledderlo. In de nabijheid van de woonzones zal ook voldoende ruimte voorzien worden voor sport en spel.

Aan de recreatieve route die de parkweg vormt, wordt de mogelijk gelaten om kleinschalige functies te integreren in functie van recreatieve netwerken (fietsroutes, ruiterroutes) zoals bijvoorbeeld een fietsverhuur of een manege.



voorzieningen Groot-Sledderloo



recreatie Groot-Sledderloo



VESTIGINGSLOGICA

De mogelijke strategische locaties worden binnen het masterplan geselecteerd op basis van een aantal algemene criteria die belangrijk zijn voor een optimale integratie van recreatieve functies:

- een kwalitatieve omgeving (groen, speelruimte)
- bereikbaarheid voor voetgangers, fietsers en met het openbaar vervoer
- aanwezigheid parking (oa. bussen)
- kindvriendelijke omgeving (verkeersveiligheid)

SITUERING IN GROOT-SLEDDERLO

- profiteren van de kwaliteit en mogelijkheid voor activiteiten aan het Centraal Bosspark of de Caetsbeekvallei
- open ruimte die bereikbaar is voor gemotoriseerd verkeer (bussen, parking)
- bediening openbaar vervoer (langs de wijklus) is een grote meerwaarde

3.4.3 KLEINHANDEL

MOGELIJK PROGRAMMA

bakker, krantenwinkel, kruidenier, schoenmaker, horeca, post, bank...

UITGANGSPUNT

Binnen het masterplan wordt gestreefd naar de versterking van het bestaande handelsapparaat in Oud-Sledderlo. Er wordt gezocht naar de mogelijkheid voor de integratie van nieuwe commerciële activiteiten rond de kerk van Sledderlo.

Door de integratie van de nieuwe woonwijken in Groot-Sledderlo zal er een grotere draagkracht ontstaan voor deze commerciële functies. In het masterplan zal ook nadruk gelegd worden op een vlotte en veilige bereikbaarheid voor zacht verkeer tussen de woningen en het handelsapparaat (oa door een dubbelrichtingsfietspad langs de wijklus). Door deze commerciële activiteiten te integreren in een gemengd project (wonen en handel) zal ook de uitstraling van het bestaande handelsapparaat verbeteren.

VESTIGINGSLOGICA

De mogelijke strategische locaties worden binnen het masterplan geselecteerd op basis van een aantal algemene criteria die belangrijk zijn voor een optimale integratie van commerciële functies:

- aanwezigheid van een hoge dichtheid aan woningen binnen een kleine radius
- voldoende parkeergelegenheid
- grote passage
- zichtbaarheid vanuit voetgangers- en fietsbewegingen
- nabijheid van andere functies en voorzieningen
- bediening met openbaar vervoer

SITUERING IN GROOT-SLEDDERLO

- langs de stedelijke wijklus
- in de nabijheid van de bestaande kern van Oud-Sledderlo
- goed bereikbaar vanuit de bestaande en nieuwe woonwijken

3.4.4 VRIJE BEROEPEN

MOGELIJK PROGRAMMA

tandarts, dokterspraktijk, advocaat, kinesist, graficus, apotheek...

UITGANGSPUNTEN

Door de integratie van het grote aantal nieuwe wooneenheden zal Groot-Sledderlo niet enkel voor commerciële functies, maar ook voor vrije beroepen een aantrekkelijke locatie vormen. Binnen het masterplan wordt een grote vrijheid gelaten voor de integratie van vrije beroepen op de locaties die strategisch gelegen zijn omdat zij een grote rol spelen in het versterken van het gemeenschapsgevoel en het sociale netwerk in de wijk.

VESTIGINGSLOGICA

De mogelijke strategische locaties worden binnen het masterplan geselecteerd op basis van een aantal algemene criteria die belangrijk zijn voor een optimale integratie van vrije beroepen:

- aanwezigheid van een hoge dichtheid aan woningen binnen een kleine radius
- mogelijkheid tot parkeren
- grote passage
- zichtbaarheid vanuit voetgangers- en fietsbewegingen

SITUERING IN GROOT-SLEDDERLO

- langs stedelijke wijklus
- in de nabijheid van de bestaande kern van Oud-Sledderlo
- op de hoofdontsluitingen van de bestaande en nieuwe woonkernen



kleinhandel Groot-Sledderlo



vrije beroepen Groot-Sledderlo



3.5 NEDERZETTINGENSTRUCTUUR

3.5.1 AFBAKENING

Genk is deel van het regionaalstedelijk gebied. De stedelijke gebieden zijn in het structuurplan Vlaanderen aangeduid als dragers van de economische ontwikkeling en als belangrijkste locaties voor een verdere groei van het aantal woningen.

Niettemin streeft de stad een evenwichtige ontwikkeling van al deze functies na, waardoor ze niet in hoofdzaak functioneert als een werkstad, maar als een wervende stad met een boeiende mix aan duurzame functies. Ze kiest voor wonen in een dynamisch stadscentrum gecombineerd met kleinschalig wonen in kwaliteitsvolle wijken. Vandaag reeds kent Genk unieke wijktypes met eigen karakteristieken. Binnen haar typische structuur wenst de stad ruimte voor kwaliteitsvol wonen voor een gezonde mix van burgers te realiseren en structureel in te grijpen in wijken waar de woonproblematiek in sociaal-ruimtelijk opzicht bijzonder problematisch is.

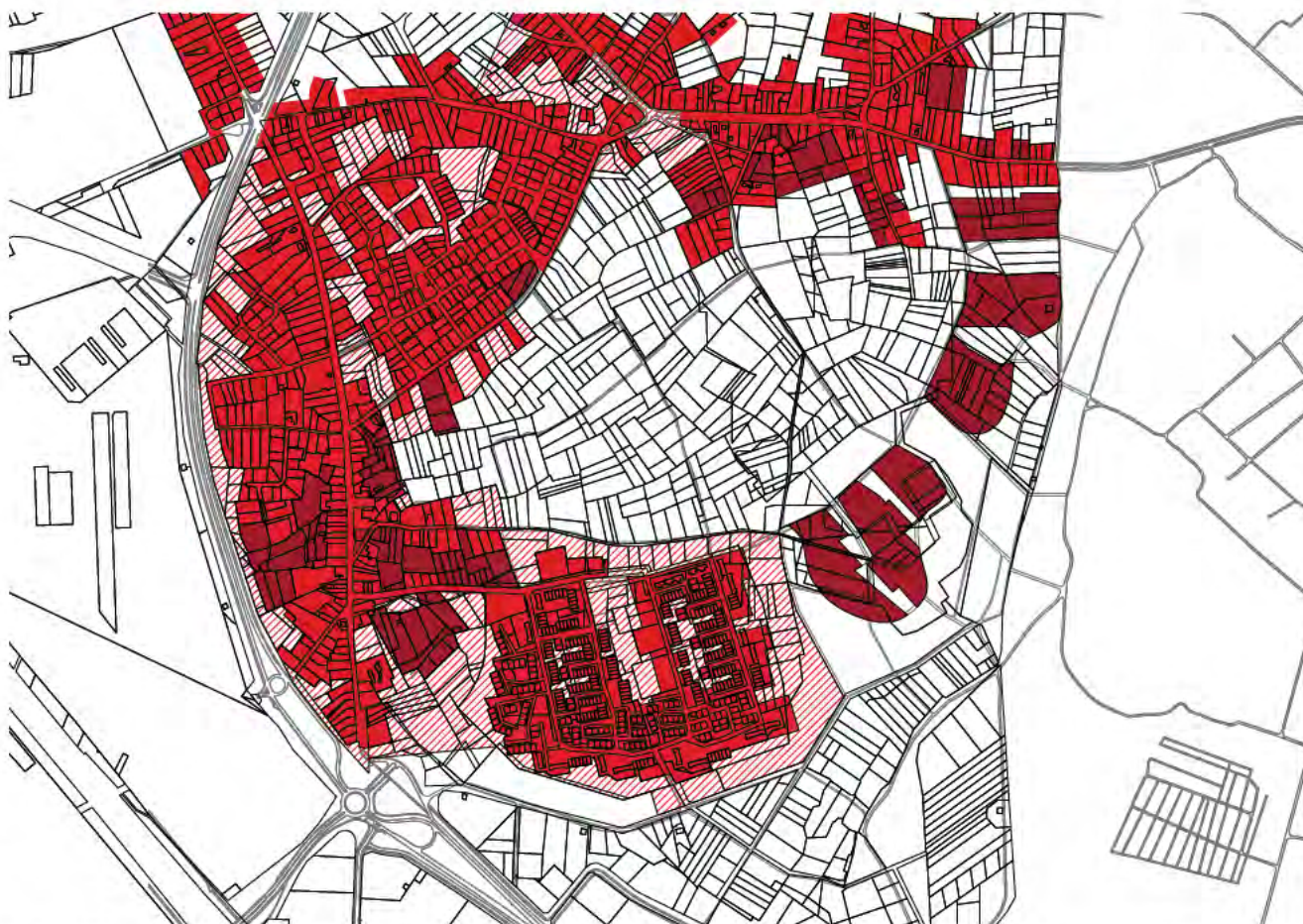
Het GRS Genk voorziet dat Genk-Zuid één van de aangewezen locaties is voor woonuitbreiding. Het structuurplan gaat uit van de opname van de kernen binnen de deelruimte zuidelijke dorpen in de afbakening van het regionaalstedelijke gebied Hasselt-Genk. Voor de kern Sledderlo geldt dat de ontwikkeling van de wijk Nieuw-Sledderlo kenmerken bezit die deze opname rechtvaardigen (stedelijk karakter, hoge woondichtheid). Binnen het projectgebied wordt een groot aantal bijkomende wooneenheden ingezet om het sociale en commerciële draagvlak van Groot-Sledderlo te versterken.

Het masterplan Lo2020 wijkt echter af van het GRS door de nieuwe ontwikkelingen niet tussen Oud-Sledderlo en Nieuw-Sledderlo, binnen de deelruimte Zuidelijke Dorpen te situeren, maar langs de steilrand van het Kempisch Plateau.

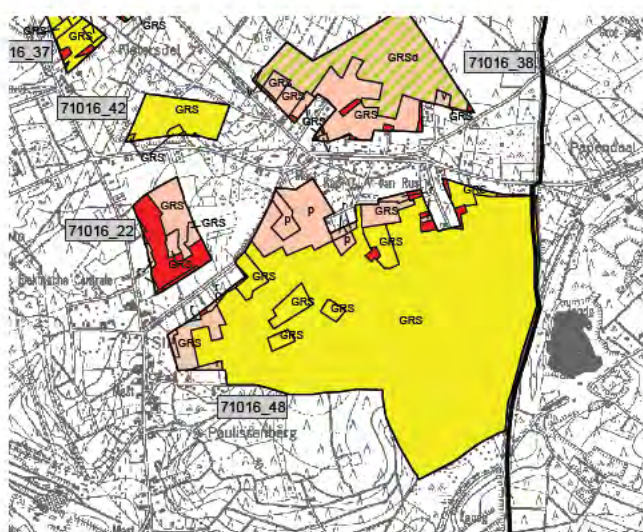
Bovendien stelt het masterplan voor een aantal terreinen die binnen het GRS opgenomen zijn als woonuitbreidingsgebied, in de toekomst te vrijwaren van bebouwing (9.1 Kluisbos, 9.2 Vogelsberg, 9.11 Meistraat, 9.10 Strooiselstraat, 9.12 Kalverbloek). Dit om de huidige woonkwaliteit van Oud-Sledderlo en Terboek (de aanwezigheid van groene open ruimte) te behouden. De nieuwe woonontwikkelingen situeren zich langs de steilrand en profiteren van de landschappelijke kwaliteiten van de Caetsbeekvallei. Het masterplan beperkt zich hierbij tot de woonuitbreidingsgebieden die vandaag al in eigendom van de stad Genk zijn.

Ook de huidige en toekomstige gevolgen van de bedrijvigheid binnen Genk-Zuid op de woonkwaliteit in Groot-Sledderlo vormen een belangrijke randvoorwaarde voor de locatie van nieuwe ontwikkelingen en voorzieningen in het projectgebied. De nieuwe woonontwikkelingen halen Nieuw-Sledderlo uit het isolement en bevinden zich ver weg van de milieuhinder. Op die manier kan ook de buffering van de bestaande woongebieden worden uitgebreid.

De nieuwe woonontwikkelingen worden in het masterplan voorzien binnen afgebakende zones in het Hei- en Meibos. Het spreekt voor zich dat omzichtig moet worden omgesprongen met ontbossing in functie van deze nieuwe woongebieden. Anderzijds wordt deze ontbossing in functie van de woonuitbreidingen gecompenseerd door het definitief vastleggen van de groene bestemming van een aantal zones die vandaag nog een juridische bestemming als woonuitbreidingsgebied hebben (oa. centraal parkbos en heuvelpark). Bovendien zal de ecologische waarde en de belevingswaarde van deze groenstructuren vergroten ten opzichte van vandaag.



nederzettingenstructuur Groot-Sledderlo (rood: reeds ontwikkeld woongebied, bordeaux: te ontwikkelen woongebied, arcering: huidig woongebied dat volgens het masterplan groengebied wordt)



Atlas van de woonuitbreidingsgebieden



Taakstelling woonprogrammatie Zuidelijke Dorpen (GRS Genk)

3.5.2 DENSITEIT

Een duurzame ruimtelijke ontwikkeling streeft een zuinig ruimtegebruik na en is bijgevolg niet beperkt tot een behoud van niet-bebouwde ruimten en het versterken van natuurwaarden. Binnen het GRS wordt een gemiddelde dichtheid van 15 wo/ha voorop gesteld. Het masterplan biedt een sterk frame aan ruimtelijke dragers waardoor het mogelijk wordt deze dichtheid te halen en zelfs op te drijven.

Er zal worden gestreefd naar een mix van compacte grondgebonden woningen en open bebouwing. Door de integratie van geschakelde woningen kunnen hogere energieprestaties bereikt worden en kan men streven naar betaalbare woningen waardoor een ruim doelpubliek bereikt kan worden. Anderzijds moeten de nieuwe woonwijken ook een attractiepool vormen voor een draagkrachtig hoger opgeleid publiek, en moeten de densiteit en typologieën op hun eisen afgestemd worden.

3.5.3 TYPOLOGIE

Om het imago van Groot-Sledderlo op te krikken is een hoogwaardige architectuur, die inspeelt op de kwaliteiten van de omgeving, belangrijk. De woonontwikkelingen moeten een sterke identiteit krijgen en een ruimer publiek aantrekken dan enkel de bestaande inwoners van Groot-Sledderlo. Enkel op die manier kan een grotere sociale mix bekomen worden.

Zowel bij eventuele nieuwe ontwikkelingen in de bestaande wijken als bij de verschillende nieuwe woonwijken moet de bebouwing op een inventieve en kwalitatieve manier omspringen met en geïntegreerd worden in het omliggende landschap.

Deze nieuwe ontwikkelingen zullen ook telkens een aantal sociale woningen opnemen zodat het percentage sociale woningen binnen Nieuw-Sledderlo kan dalen en er op termijn een gelijkmatige spreiding binnen Groot-Sledderlo ontstaat.

3.6 VERKEERSTRUCTUUR

3.6.1 WEGHIËRARCHIE GEMOTORISEERD VERKEER

In de nieuwe wegenconfiguratie voor Groot-Sledderlo kunnen we 3 niveaus onderscheiden: invalswegen (bovenlokaal), verbindende wegen (schaal Groot-Sledderlo) en bedienende wegen (lokaal).

Vandaag vormt het kruispunt van de Oosterring met Fietserdel de belangrijkste toegang voor Oud-Sledderlo en Nieuw-Sledderlo. Het rond punt op de Oosterring in het verlengde van de Henri Fordlaan vormt een secundaire toegang voor beide wijken. Het kruispunt van de Oosterring met Camerlo – Terboek vormt de belangrijkste ontsluiting van Terboek.

Binnen de Streefbeeldstudie N702 - N750 - N75 (studiebureau Grontmij) wordt voorgesteld om op het kruispunt N77-N750 (Camerlo-Oosterring) een Hollands complex (ongelijkvloerse kruising met aansluitingen) te realiseren. In dat geval wordt Groot-Sledderlo niet meer ontsloten via de Oosterring op dat punt. Bijgevolg zullen in de toekomst ook het kruispunt Terboek-Koebaan en de nieuwe aansluiting van de wijklus op Terboek aan belang winnen als toegangen tot de hele wijk. Een vlotte afwikkeling van verkeer op deze verkeersknopen zal in dat geval dan ook cruciaal zijn.

Vervolgens vormen de wijklus en Fietserdel – Sledderlo de belangrijkste dragers op niveau van Groot-Sledderlo. Zij verbinden de verschillende wijken onderling en ontsluiten de belangrijkste voorzieningen binnen de wijk.

Er wordt gestreefd naar de combinatie van een vlotte continuïteit voor autoverkeer en openbaar vervoer enerzijds met voldoende aandacht voor veiligheid en oversteekbaarheid voor fietsers en voetgangers anderzijds (afgescheiden fietspad, verkeersremmende maatregelen ter hoogte van de oversteekplaatsen). De wijklus zal ingericht worden als lokale ontsluitingsweg met snelheidsregime 50km/u.

Ook voor de belangrijkste straten binnen de woonwijken wordt gestreefd naar een grote verkeersveiligheid. Hier zal gestreefd worden naar een zone-30.

Tenslotte zijn er de woonstraten die de verschillende wooneenheden ontsluiten. Zij hebben een zeer lokaal karakter (bv. woonerf) en dienen enkel voor bestemmingsverkeer. Hier krijgt het zacht verkeer voorrang op het autoverkeer.

Referentie: Bodegrafsestraatweg, Gouda (Nederland) - KCAP



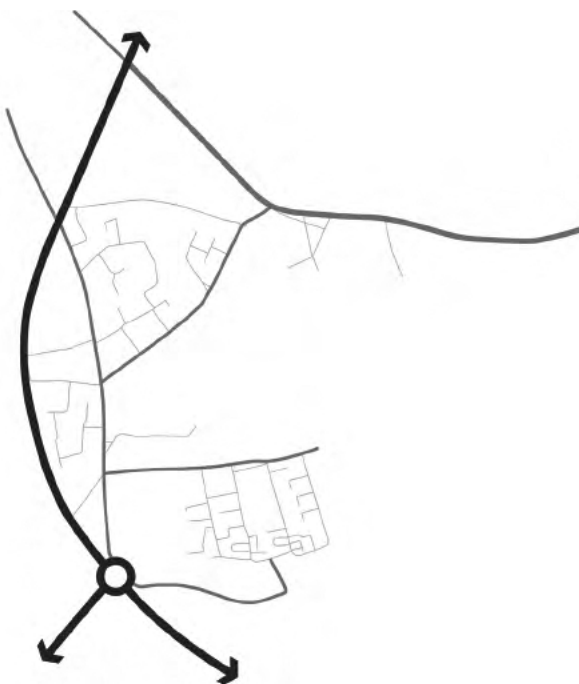
Referentie: House P at R, België - Stéphane Beel Architecten bvba

Referentiebeelden densiteit en typologie

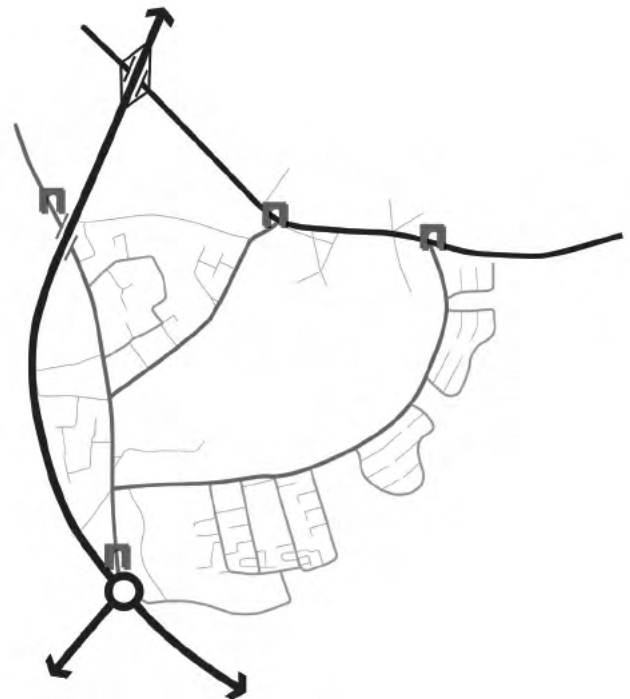
Referentie: Housingcomplex Hödlwald, Splitterwerk (Oostenrijk)



Referenties: Vijfhuizen, Haarlemmermeer (Nederland) - S333 / Diana's Have, Horsholm (Denemarken) - Vandkunsten



Bestaande verkeersstructuur



Weghiërarchie gemotoriseerd verkeer

3.6.2 WEGHIËRARCHIE ZACHT VERKEER

De Parkweg, gelegen aan de Caetsbeekvallei, vormt in de toekomst een belangrijke route voor zacht verkeer. Ze zal deel uitmaken van het regionaal fietsrouten netwerk in en rond Genk. De landschappelijke kwaliteiten van de Caetsbeekvallei worden hierdoor bereikbaar voor een ruimer publiek waardoor de landschappelijke kwaliteit van de omgeving, en ook de wijk Groot-Sledderlo, beter gekend zal geraken bij een ruimer publiek van Genk en omgeving.

Ook de stedelijke wijklus zal een belangrijke rol spelen voor het zacht verkeer. Deze wijklus zorgt ervoor dat de verschillende wijken onderling en de verschillende voorzieningen van Groot-Sledderlo op een efficiënte, veilige en kwalitatieve manier verbonden worden. De wijklus krijgt een vrijliggend fietspad met een minimaal aantal conflicten tussen fietser, voetganger en auto. Daar waar de ruimte te beperkt is voor een vrijliggend fietspad zal een aanliggend fietspad voorzien worden.

Enkele noordzuid-georiënteerde bospaden vormen rechtstreekse fietsverbindingen tussen de wijken en voorzieningen aan weerszijden van het centraal bospark. Deze routes krijgen een adequate aanleg zodat zij een belangrijk onderdeel kunnen vormen van het fietsrouten netwerk van de wijk. Andere bospaden vormen wandelroutes doorheen het bospark die de verschillende wijken verbinden.

In het verlengde van deze bospaden worden fietsroutes voorzien die het bospark en de wijklus verbinden met de parkweg en de Caetsbeekvallei. Deze lopen langs of doorheen de bestaande woonwijk Nieuw-Sledderlo en de nieuwe woonontwikkelingen tussen wijklus en parkweg. De exacte ligging van de deze paden- en fietsinfrastructuur vertrekt van de aanwezige structuur van bospaden in functie van bosbeheer.

3.6.3 OPENBAAR VERVOER

Het voorstel van de integratie van het openbaar vervoer binnen de hele wijk Groot-Sledderlo kadert binnen het 'Stadsnet' en heeft tot doel de verkeersleefbaarheid te verhogen en een alternatief te bieden voor de auto. Een hoge busfrequentie per lijn en haltes op minimale loopafstand van de woningen vormen de basisdoelstellingen voor een duurzaam gebruik van het openbaar vervoer in Groot-Sledderlo. Pas indien deze basisdoelstellingen bereikt worden biedt het openbaar vervoer een volwaardig alternatief voor de autogebruiker.

Binnen de nieuwe wegenconfiguratie kan gezorgd worden voor een uitbreiding van het busaanbod van Groot-Sledderlo. Vandaag wordt de wijk bediend door de lijnen 44 (Opplabbeek - Genk) en G1 (Zwartberg vliegveld - Sledderlo). Door het doortrekken van de Wintergroenstraat tot aan Terboek ontstaat de stedelijke wijklus waardoor een veel performantere busbediening van de verschillende woonwijken verwezenlijkt kan worden.

Een ontdebelling van beide lijnen biedt bovendien de mogelijkheid om de lus rondom het centrale bospark in twee richtingen af te leggen. Elke inwoner kan op een directe manier en met hoge frequentie zowel met de verschillende wijken en voorzieningen binnen Groot-Sledderlo als met het stadscentrum van Genk verbonden worden.

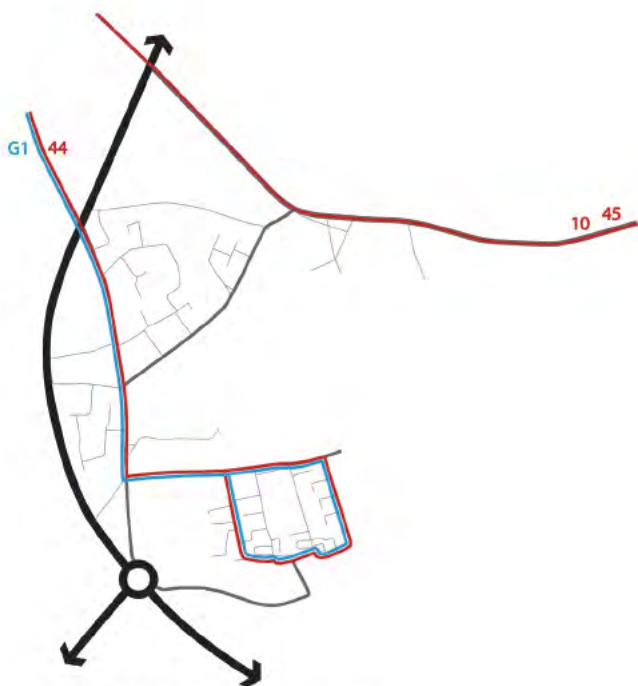
De bushaltes bevinden zich (voornamelijk) op de wijklus en worden op die manier ingeplant dat het overgrote deel van de woningen een bushalte op een afstand kleiner dan 400 meter heeft. Bovendien werd rekening gehouden met de nabijheid van bestaande en toekomstige voorzieningen langsheen de wijklus. Gezien het groot aantal gebruikers van openbaar vervoer in Nieuw-Sledderlo wordt ervoor gekozen om het traject van de bussen doorheen de wijk te leggen. Er wordt echter wel voorgesteld het huidige traject doorheen Nieuw-Sledderlo te herleggen van de Steenbergstraat en de Boshoeckstraat naar de Boenerstraat en de Bijlkestraat om op die manier de voorzieningen en het groen hart van de wijk beter te bedienen. Het aantal bushaltes en de exacte locatie ervan zullen samen met de vervoersmaatschappij De Lijn worden besproken.



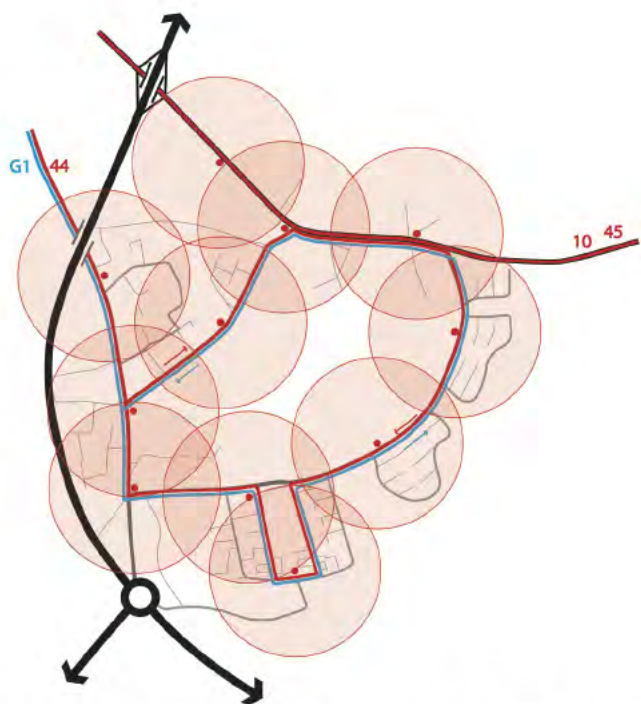
Weghiërarchie zacht verkeer



Netplan De Lijn regio Groot-Sledderlo



Bestaande toestand openbaar vervoer



Nieuwe bediening openbaar vervoer in Groot-Sledderlo + invloedssferen haltes van R=400m

4 RANDVOORWAARDEN DEELPROJECTEN

4 RANDVOORWAARDEN DEELPROJECTEN

4.1 INLEIDING

Het Masterplan werd verder vertaald in een aantal uitvoeringsgerichte deelprojecten.

Globaal kunnen deze deelprojecten verdeeld worden in ontwikkelingsgebieden en basisinfrastructuren.

De ontwikkelingsgebieden kunnen relatief onafhankelijk van elkaar ontwikkelen waarbij voor elk verschillende doelstellingen vooropstaan.

- Nieuw-Sledderlo: wijkversterking, differentiatie
- Oud-Sledderlo: kernversterking, buffer naar de industrie
- Nieuwe Woonwijken: gevarieerde woonwijken in het groen

De drie basisinfrastructuren vormen de hefboomen voor de toekomstige ontwikkelingen en zullen beeldbepalend zijn voor het toekomstige imago van Sledderlo. Zij zullen de motor vormen voor de veranderingen in Sledderlo en de fundamentele verbeteringen meebrengen. Zij vormen bovendien de kapstok voor de ontwikkelingsgebieden.

- Stedelijke wijk: drager van buurtondersteunende functies
- Caetsbeekvallei: grote landschappelijke drager voor Groot-Sledderlo
- Centraal Bospark: gemeenschappelijke identiteit voor Groot-Sledderlo

Het ontwerpteam kreeg de opdracht voor de uitwerking van volgende deelprojecten (zie bijlagen)

- Inrichtingsplan Nieuw-Sledderlo
- Kernversterking Oud-Sledderlo (inclusief Locatieonderzoek School-Sport)
- Inrichtingsplan Nieuwe Woonwijken
- Groencorridor Caetsbeekvallei

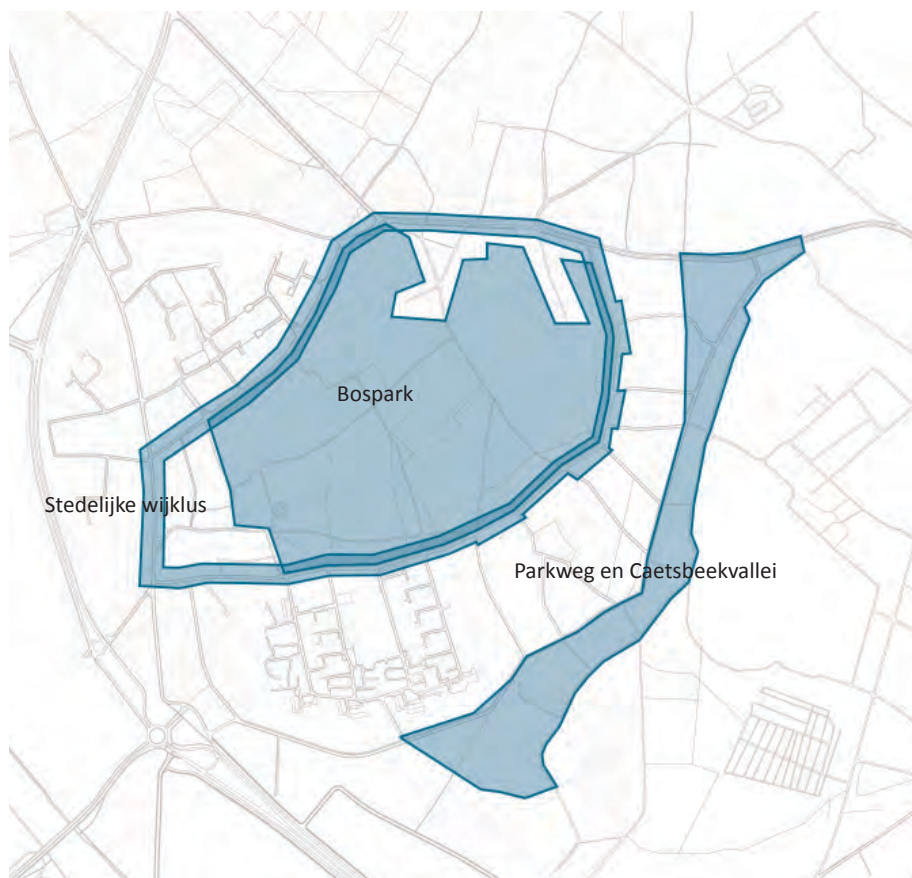
Voor elk van deze deelprojecten wordt in dit document een beknopt overzicht gegeven van

- ambities en verwachtingen
- stedelijke klijtlijnen
- programma
- overzicht concept masterplan

ONTWIKKELINGSGBIEDEN



BASISINFRASTRUCTUREN



4.2 NIEUW-SLEDDERLO

4.2.1 AMBITIES EN VERWACHTINGEN

De wijk Nieuw-Sledderlo laat zich morfologisch sterk onderscheiden ten opzichte van de overige woonwijken binnen Groot-Sledderlo, dit als gevolg van haar bijzondere ontstaansgeschiedenis. Nieuw-Sledderlo is namelijk de eerste aanzet van een nooit gerealiseerde satellietstad voor de industriezone Genk-Zuid. De wijk werd gebouwd op initiatief van de sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak, die er 648 sociale woningen voorzag. Tot op heden diende Nieuw Dak 119 woningen te verkopen, waardoor de wijk op dit ogenblik 529 woongelegenheden, nl 302 appartementen en 227 huizen, herbergt die onder het statuut sociale huurwoningen vallen.

De wijk kent een sterke typologische opbouw, volgens het plan van prof. Van Embden. Het bestaat uit rijwoningen, bungalows en galerij-appartementen, die gestructureerd zijn door het reliëf van de sterk aanwezige rand van het Kempisch plateau.

Ondanks de kwalitatieve basisprincipes wordt de wijk toch gekenmerkt door een aantal ruimtelijke knelpunten. Naast een beperkte diversiteit van de woontypologieën, is er ook in de publieke ruimte weinig variatie aanwezig en is deze daarbij vaak overmaats en ongedefinieerd, waardoor er zich problemen stellen op het gebied van toe-eigening en beheer. Hierdoor hebben de inwoners weinig aanknopingspunten in de wijk om zichzelf mee te identificeren en kent de wijk een zeer monotoon karakter.

Voor de bouw van Nieuw-Sledderlo werd slechts een absoluut minimum aan bomen gerooid van het Heibos, dat het resultaat is van een economische bebossingscampagne uit de jaren '50 en '60 in functie van de mijnbouw. De bossen rondom de wijk en het bomenbestand in de wijk komen tot erg dicht tegen de woningen en vormen hoge ondoordringbare wanden. Het bomenbestand beschikt over een eerder geringe botanische en ecologische kwaliteit, aangezien de bossen grotendeels bestaan uit een monocultuur van Corsicaanse en grove dennen.

Naar voorzieningen toe is de wijk erg afhankelijk van haar omgeving. Er bevinden zich slechts een beperkt aantal handelszaken in de kern van Oud-Sledderlo, waardoor de inwoners van Nieuw-Sledderlo sterk aangewezen zijn op het centrum van Genk. Ondanks een vrij efficiënte busverbinding, zijn de inwoners erg autoafhankelijk en kent de wijk bijgevolg een groot autobezit. Dit maakt dat Nieuw-Sledderlo te kampen heeft met een grote verkeersoverlast door slecht gestalde wagens.

Ondanks de talrijke ruimtelijke problemen, beschikt de wijk ook over enorme kwaliteiten. De wijk wordt bewoond

door een sterke en samenhangende gemeenschap, voornamelijk Turkse origine (aangetrokken door de aanwezigheid van de Turkse moskee), die hoofdzakelijk bestaat uit grote en jonge gezinnen. Het sociale leven binnen de wijk speelt zich veelal op straat af, dit zowel op de vele publieke ruimten als in de garages van de eengezinswoningen, die fungeren als een extra leefruimte.

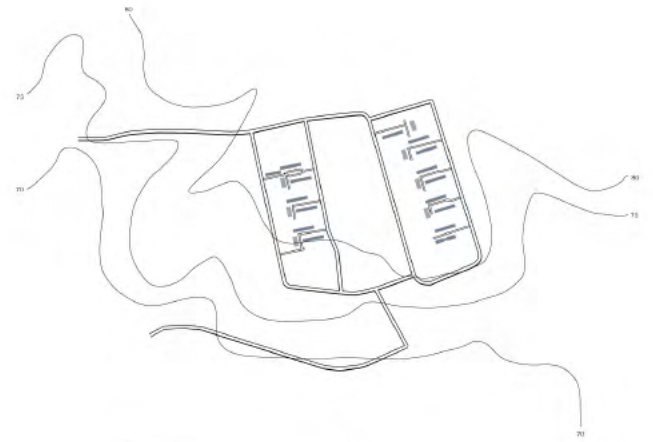
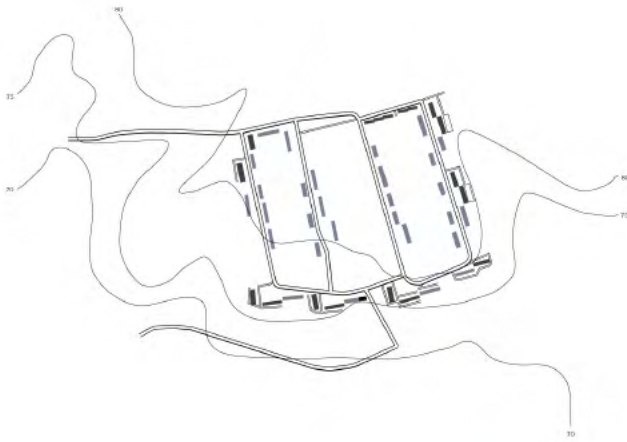
Het masterplan zet in op het doorbreken van het isolement en het imago van Nieuw-Sledderlo, dit door de wijk in te schrijven in een ruimer netwerk, zowel op het gebied van bebouwing als op het gebied van landschap en ontsluiting.

Op niveau van de wijk wordt in de eerste plaats de woonomgeving getransformeerd zodat zij aantrekkelijk is voor een breder doelpubliek.

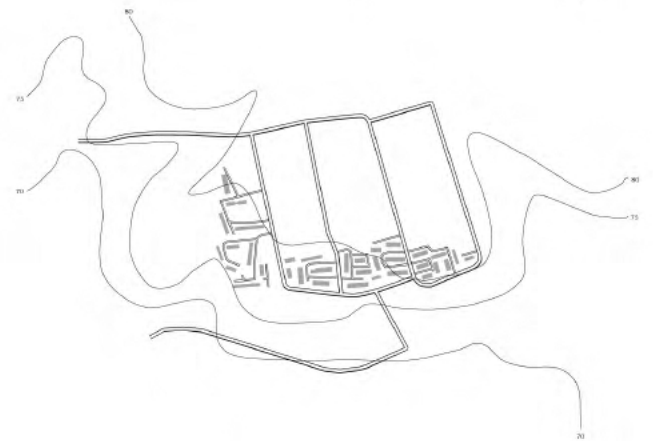
Naast de verbetering van de woonkwaliteit wordt er ook gefocust op de verbetering van de sociale kwaliteit van de publieke ruimte als plaats voor ontmoetingen. Het masterplan introduceert een sterkere leesbaarheid door de integratie van een sterke hiërarchie in het stratenpatroon en door de creatie van diverse nieuwe plekken die een nieuwe identiteit verlenen aan de straten en de omliggende bebouwing.

Daarbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de synergie tussen de bebouwing en de publieke ruimten en aan de (gebruiks)kwaliteit van de landschappelijke omgeving, zodat de sterke landschapselementen van de omgeving inherent deel uitmaken van de wijk.





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



opbouw en typologie van Nieuw-Sledderlo



birdseyeview van Nieuw-Sledderlo in haar omgeving





4.2.2 STEDELIJKE KRIJTLIJNEN

TRANSFORMATIE PUBLIEK DOMEIN

A. EEN DUIDELIJK LEESBARE STRUCTUUR

Allereerst wordt er gestreefd naar een wijk met een heldere structuur en een verscheidenheid aan publieke ruimten, die een positieve impuls geven aan de kwaliteit van de woonomgeving.

De wijklus wordt ingezet als de drager van Nieuw-Sledderlo. Deze zorgt ervoor dat de 4 hoofdonthutingswegen van de wijk niet langer ophangen aan 2 doodlopende straten, maar rechtstreeks aansluiten op een verbindingsweg die werkt op het niveau van Groot-Sledderlo. In de wijk zelf wordt een duidelijk onderscheid gecreëerd tussen de hoofdstraten en zijstraten. De hoofdstraten hebben in de eerste plaats een ontsluitende functie, maar kennen tevens een sterke verblijfskwaliteit voor voetgangers en fietsers. De zijstraten worden ingericht als erfstraten het gemotoriseerd verkeer ondergeschikt wordt aan het zacht verkeer.

Op verschillende plekken in Nieuw-Sledderlo worden bovendien pleintjes en parkeervlakken voorzien, met een inrichting in functie de kwaliteit van de publieke ruimte en de bevordering van sociale contacten.

De (tot op heden zwakke) oost-westverbindingen voor voetgangers en fietsers worden versterkt waardoor een verbeterde doorwaadbaarheid van Nieuw-Sledderlo ontstaat en het nieuw aangelegde centrale groene hart van de wijk dat de publieke functies van de wijk herbergt, bereikbaar en toegankelijker wordt voor alle inwoners van Nieuw-Sledderlo.



algemene structuur van Nieuw-Sledderlo

HOOFDSTRAAT

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



HOOFDSTRAAT

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



ERSTRAAT

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



B. INTEGRATIE VAN PARKEREN

Daarnaast zet het masterplan van Nieuw-Sledderlo specifiek in op de parkeerproblematiek binnen de wijk. De parkeerbehoefte van de wijk is zeer groot als gevolg van de talrijke grote gezinnen en het gebruik van de garages van rijwoningen en bungalows als extra leefruimte. Er wordt geopteerd om de parkeerplaatsen als een volwaardig deel van de publieke ruimte vorm te geven, zowel qua locatie als qua aanleg, waarbij wordt afgestapt van het klassieke parkeren op de straat.

Alle parkeerplaatsen worden ingeplant op een zichtbare plek vanaf de straat, dit om de leesbaarheid, het gebruik en de sociale controle te verhogen. Het masterplan voorziet 4 verschillende verschijningsvormen voor de parkeerplaatsen, namelijk de garages van rijwoningen en bungalows, de oprit, dwarsparkeren in de hoofdstraten en parkeervlakken die punctueel in de wijk een grote parkeercapaciteit bieden.

Volgens het principe dat de appartementen over een parkeerplaats beschikken aan de voet van het gebouw en de rijwoningen en bungalows over 2 parkeerplaatsen beschikken, één kortbij de woning en één op een iets grotere afstand van de woning, kan de volledige parkeercapaciteit van de wijk opgevangen worden aan de hand van 4 ruimtelijke krijtlijnen.

1. De parkeervlakken worden optimaal gespreid binnen de wijk.
2. Ze bevinden zich steeds langsheen de hoofdontsluitingswegen van Nieuw-Sledderlo, in functie van een optimale zichtbaarheid en bereikbaarheid.
3. Het gegroepeerd dwarsparkeren wordt voorzien aan één enkele zijde van de hoofdontsluitingswegen, waardoor deze straten een kernmerkend asymmetrisch profiel verkrijgen.
4. De parkeervoorzieningen worden ingegroend, zodat zij bijdragen aan de groenstructuur van de wijk.



garage woningen



oprit woningen



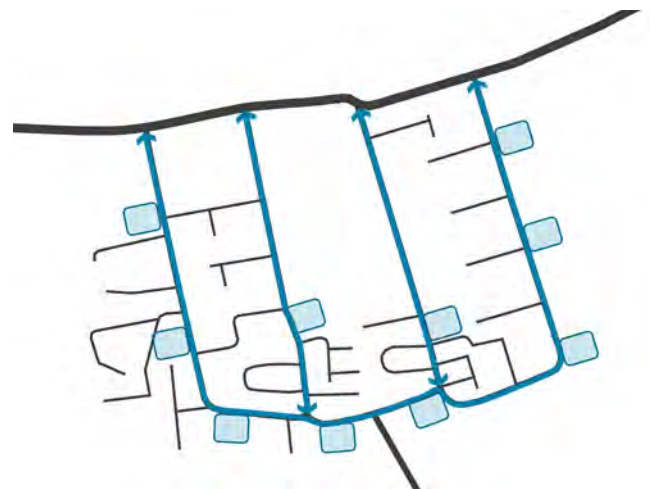
gegroepeerd dwarsparkeren



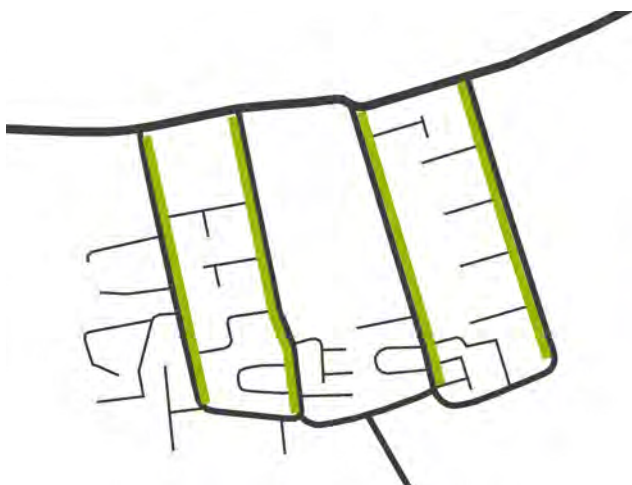
parkeervlakken



optimale spreiding van de parkeervlakken



parkeervlakken langs de hoofdontsluiting



parkeerstrip langs de hoofdstraten



ingroening van de parkeerplaatsen

C. TRANSFORMATIE GROENBESTAND

Daarnaast beoogt het masterplan een grondige transformatie van het groenbestand tot een open en gemend bestand, waarin een rijke variatie aan vegetatie en densiteit aanwezig zijn. In en rondom de wijk worden de naaldbomen in het bestaande bomenbestand selectief gekapt, zodat licht en lucht tot op de bodem kunnen doordringen en zowel grassen als loofbomen de kans krijgen om te groeien.

De centrale groene ruimte in de wijk wordt uitgebouwd tot een parkgebied, dat aantrekkelijk is voor een divers publiek. De buurtondersteunende functies die vandaag al gelegen zijn in het parkgebied zorgen ervoor dat de ruimte functioneert als een centrumruimte voor Nieuw-Sledderlo, en het park kan evolueren tot het centrale groene hart van de wijk.

Het omgevend bosgebied van Nieuw-Sledderlo krijgt een sterke gradiënt, zodat er een geleidelijke overgang ontstaat tussen het bos en de woonomgeving. Het bosbestand wordt zo toegankelijker vanuit de wijk en het gevoel van veiligheid verhoogt door een beter dieptezicht.

Ten zuiden van de wijk bevindt er zich een belangrijke buffer naar de industriezone Genk-Zuid toe. Deze bufferzone wordt voorzien van specifieke boomsoorten die goede prestaties leveren naar de captatie van fijn stof. De toepassing van een selectieve kap in het bomenbestand doet een onderbegroeiing ontstaan, die de zichtrelatie tussen Nieuw-Sledderlo en het achterliggend industriegebied wegneemt.



referentie Tapiola, Espoo (Finland)



BESTAAND BOMENBESTAND



OPTIES



project centraal bospark



project buffer

VERNIEUWING WONINGENBESTAND

A. TRANSFORMATIE APPARTEMENTEN

Als gevolg van de Vlaamse sociale huurwetgeving diende de sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak in de loop der jaren een aanzienlijk aantal rijwoningen en bungalows te verkopen aan de bewoners. Tussen 2001 en 2004 voerde Nieuw Dak bijgevolg een grondige renovatie uit van haar resterende huurwoningen, zodat er gedurende 15 jaar geen verkoop meer zal plaatsvinden.

De appartementsgebouwen zijn steeds in eigendom van Nieuw dak gebleven, maar kennen vandaag zware bouwfysische en ruimtelijke problemen. Deze omstandigheden leidden tot samenlevingsproblemen en vandalisme, en vormen de grootste oorzaak van het slechte imago van Nieuw-Sledderlo.

In het kader van dit masterplan werd onderzocht en geconcludeerd dat een hernieuwbouw de meest aangewezen oplossing is om de problematiek van de appartementen fundamenteel te verbeteren. Daarom ondergaan alle appartementsgebouwen binnen Nieuw-Sledderlo een totale transformatie. Hiervoor worden 6 ruimtelijke principes gehanteerd.

B. RUIMTELIJKE KRIJTLIJNEN

Het masterplan zet de geest van het oorspronkelijk ontwerp van de wijk verder en maakt een onderscheid tussen woningen die zich op het plateau en woningen die zich op de rand bevinden. Daarom wordt geopteerd het aantal woningen in de zuidelijke rand van de wijk te verminderen en op die manier de Caetsbeek en de buffer ten zuiden van de wijk te versterken.

De inplanting van nieuwe gebouwen is zodanig opgevat dat het omgevende landschap op een kwalitatieve

manier tot in het straatbeeld wordt gebracht. Door in de randen volgens een ritmisch patroon grote openingen te laten tussen de gebouwconfiguraties, krijgt het landschap een belangrijke rol in het beeld van de wijk.

Voor de nieuwe woningen wordt eveneens gestreefd naar een betere synergie tussen de typologieën en de landschappelijke omgeving door de integratie van een aantal stempels in het landschap die de vervangende nieuwbouw in de randen van Nieuw-Sledderlo organiseren. Ze vormen een sterke afbouw, die de wijk een nieuwe identiteit verlenen, dit zowel intern als naar de omgeving toe.

De stempels bevatten een gevarieerd aanbod aan typologieën die zich rondom een plein/plek bevinden. Deze pleintjes staan in relatie met zowel de straat als het omliggende landschap. De keuze voor een bepaalde typologie gebeurt in functie van de specifieke context, waarbij eenzelfde typologie op verschillende plekken een andere uitwerking kan krijgen. Binnen de wijk wordt een evenwichtig aanbod aan gestapelde, gekoppelde en grondgebonden woningen gecreëerd, die Nieuw-Sledderlo aantrekkelijk maken voor uiteenlopende doelgroepen. De verscheidenheid aan typologieën leidt tot een ruimtelijke differentiatie en een differentiatie in bevolkingssamenstelling.

De configuratie van de gebouwen speelt in op een optimale relatie met de publieke ruimte en het omliggende landschap. Ze vormt enerzijds een volwaardige gevel naar de parkachtige omgeving en kadert tevens de pleintjes binnen de 'stempels in het landschap'. Binnen elke stempel geven de toegangen tot de woningen rechtstreeks uit op een gemeenschappelijke publieke ruimte. Hierdoor wordt de sociale controle verhoogd en vormt de publieke ruimte binnen de stempels een informele ontmoetingsplek voor de bewoners.