



RELIËF



LANDSCHAP



STEMPELS IN HET LANDSCHAP



PLEKKEN



TYOLOGIE



CONFIGURATIE

4.2.3 PROGRAMMA

ALGEMENE OPMERKING

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

OVERZICHT SALDO WOONEENHEDEN (eigendom Nieuw dak)

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

OVERZICHT TYPES NIEUWBOUW (eigendom Nieuw Dak)

fase	rijwoning (huis)	gekoppelde won. (duplex)	appartement
1	19	24	15
2	26	48	30
3	0	40	48
4	8	0	0
	53	112	93

OVERZICHT WOONEENHEDEN (eigendom Nieuw Dak + stad Genk)

	aantal won. bestaand	%	aantal won. toekomst	%	verschil	parkeerratio bestaand	parkeerratio toekomst
TOTAAL	650		703		53	998	1104
totaal eigendom Nieuw Dak	650	100	651	100	1	998	1052
totaal bungalow	111	17	111	17	0	222	222
totaal rijwoning	237	37	290	45	53	474	580
totaal gekoppelde woning	0	0	112	17	112	0	112
totaal appartement	302	47	138	21	-118	302	184
totaal eigendom stad Genk	0		52	100	52	0	52
totaal gekoppelde woning	0		6	12	6	0	6
totaal appartement	0		46	88	46	0	46

4.2.4 CONCEPT MASTERPLAN







4.3 KERNVERSTERKING OUD-SLEDDERLO

4.3.1 AMBITIES EN VERWACHTINGEN

Oud-Sledderlo en Terboek kennen een verleden als oude landbouwgehuchten die zich op de drogere zandgronden van de uitlopers van het Kempisch plateau bevonden. De kernen groeiden echter nooit uit tot een grotere kern, zoals bijvoorbeeld Zutendaal of Wiemismeer. In het geval van Oud-Sledderlo is dit het gevolg van het feit dat haar levensader, namelijk de verbinding tussen Genk en Bilzen, door de aanleg van het Albertkanaal en de Oosterring doorsneden werd.

Het landbouwverleden van beide kernen laat zich opmerken door het feit dat het woongebied zich volledig heeft ingeschreven in het agrarisch areaal. Er bevindt zich rondom Oud-Sledderlo en Terboek een rijke mix aan loofbomen, naaldbomen en open ruimte met enkele vergezichten. Beide gehuchten hebben een ruime afstand bewaard ten opzichte van het dense Hei- en Meibos en genieten op deze manier van hun ligging in het groen.

Ondanks het feit dat het woningbestand van Oud-sledderlo sterk aangroeide gedurende de laatste decennia, bezit de eigenlijke kern van het dorp weinig massa. De bebouwing concentreert zich voornamelijk in de nieuwe perifere verkavelingen, terwijl de kern van Oud-Sledderlo zich laat opmerken door de afwezigheid van een kerngebied rondom de kerk of in de hoofdstraat. Deze lage densiteit wordt eveneens teruggevonden in het handels- en voorzieningenniveau. De kern van Oud-Sledderlo slaagt er niet in de behoeften van de bewoners van Groot-Sledderlo te dekken, waardoor zij sterk aangewezen zijn op het centrum van Genk. Anderzijds beschikt Groot-Sledderlo tot op heden over onvoldoende kritische massa om de uitbouw van een levensvatbaar handelscentrum te garanderen.

Ook het industriegebied Genk-Zuid, dat vlak naast de kern van Oud-Sledderlo gelegen is, zorgt voor een zware druk op de wijk. Naast de geluidshinder en visuele vervuiling, heeft de wijk omwille van haar ligging ten noordoosten van de industrie, ook met een zware luchtverontreiniging te kampen. Deze verontreiniging was er de oorzaak van dat de lagere school De Sleutel diende te verhuizen naar containerklassen bij de Mickey Mouse school en dat de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Vogelsberg 'on hold' is gezet.

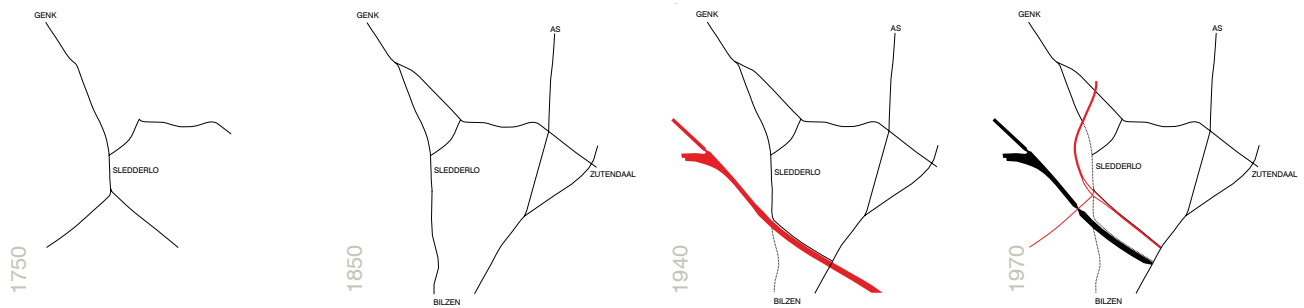
Voor de kern van Oud-Sledderlo wordt binnen het masterplan ingezet op de versterking van het lokale handelsapparaat en het voorzien van ruimte voor enkele horecagelegenheden. Daarnaast besteedt het masterplan aandacht aan de inrichting van een kwalitatieve publieke ruimte die Oud-Sledderlo versterkt in haar rol als centrum van Groot-Sledderlo.

Door de realisatie van de wijkbus wordt de kern ingebed in een adequaat verkeersnetwerk, zowel voor gemotoriseerd als zacht verkeer, waardoor ze op een kwalitatieve en directe wijze gelinkt wordt aan de bestaande en nieuwe deelwijken.

Gezien de kleuter- en basisschool 'Mickey Mouse – De Sleutel' momenteel uit haar voegen barst en de stedelijke sportdienst zo spoedig mogelijk een nieuwe sportinfrastructuur wenst te ontwikkelen, werd in het kader van het masterplan de mogelijkheden onderzocht tot de bundeling van beide programma's. Ruimtelijk gezien gaat de voorkeur naar de integratie van deze cluster langsheen de Koebaan, aangezien deze locatie in belangrijke mate beantwoordt aan de krijtlijnen van het masterplan voor Groot-Sledderlo. De site kent namelijk een strategische ligging aan de wijkbus, langsheen het eerste bospad en bevindt zich op een korte afstand van de kern van Oud-Sledderlo. Het terrein sluit tevens aan op de bestaande voetbalterreinen, waardoor zij een volwaardig onderdeel zullen vormen van de cluster.

De creatie van een levensvatbare kern wordt ondersteund door de inplanting van nieuwe woonontwikkelingen, waardoor enerzijds het draagvlak voor handelszaken vergroot, maar tegelijk ook ruimte gecreëerd wordt voor de integratie van een aantal sociale woningen, in functie van de gelijkmatige spreiding over Groot-Sledderlo.

Tot slot moet een sterke landschapsstructuur zorgen voor een aantrekkelijke ruimtelijke en visuele relatie met het achterliggende landschap van het centrale bospark, dat in de toekomst een centrale rol zal spelen binnen Groot-Sledderlo.



Sledderlo naar een geïsoleerde ligging doorheen de tijd



impressie school langsheen de Koebaan



referentie school in het groen - lagere school Ana Kucan, Kocevje, Slovenië

4.3.2 STEDELIJKE KRIJTLIJNEN

STEDELIJKE KRIJTLIJNEN

A. STRUCTURERENDE DRIEPOOL

Het centrumgebied van Oud-Sledderlo wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van drie sterke publieke functies, de kerk, de moskee en de toekomstige cluster school-sport, die gelegen zijn aan drie verschillende zijden van de wijklus. Zij spannen het tussengelegen gebied volledig op en integreren hierbij de bestaande voetbalterreinen als schakel tussen de drie polen onderling.

Het gebied kent een goede toegankelijkheid voor de zachte weggebruiker dankzij een strategische ligging langs het meest oostelijk bospad. Vanaf de kerk wordt een bijkomende verbinding voorzien, dat een directe relatie legt tussen het centrumgebied, de sportterreinen en het bospark. Deze nieuwe driepool vormt een ruimtelijk sterk geheel dat de kern de nodige uitstraling verleent en identiteit verleent aan Groot-Sledderlo.

Ten westen van de school-sportinfrastructuur vormt een nieuw gecultiveerd landschap een link tussen de kern van Oud-Sledderlo en het centrale bospark.

B. CENTRALE ONTMOETINGSRUIMTE VOOR GROOT-SLEDDERLO

Om Oud-Sledderlo te ondersteunen in haar rol als centrum van Groot-Sledderlo, heeft de kern nood aan een kwalitatieve publieke ruimte met sterke identiteit. In functie hiervan wordt de ruimte rondom de kerk de kerk ontworpen als een aangename verblijfsruimte die plaats biedt aan wijkactiviteiten of evenementen en aan voldoende parkeergelegenheid, ter ondersteuning van de handelszaken. Het plein krijgt zo een nieuwe rol als centrale ontmoetingsplek die de verschillende wijken samenbrengt.

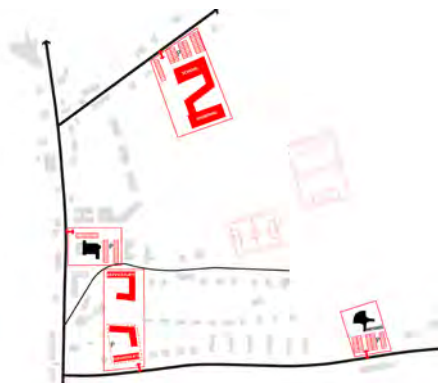
Rondom het plein wordt ruimte voorzien voor nieuwe ontwikkelingen. Deze bakenen het plein duidelijk af en spannen het op door gevels met op het gelijkvloers commerciële functies of horecagelegenheden en woningen op de verdiepingen. Via een kwalitatieve groenaanleg kan het gecultiveerde landschap tussen bospark en kerk doorgetrokken worden tot op het plein, zodat er een sterke verweving ontstaat tussen de centrumruimte en het achterliggend landschap.

C. NIEUWE WOONONTWIKKELINGEN IN DE KERN

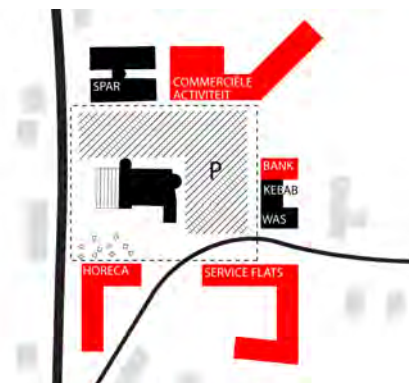
Het woonweefsel binnen het kerngebied van Oud-Sledderlo wordt versterkt door de integratie van nieuwe woningen en serviceflats.

Een nieuwe erfonsluiting tussen de Sledderloweg en de Koebaan bedient een aantal urban villa's die de nieuwe landschapsstructuur kaderen en structureren ten opzichte van de bebouwde ruimte van het kerngebied. Op de terreinen van de geplande verkaveling Paulissenberg-Noord worden, aanpalend aan het centrumplein, serviceflats geïntegreerd. De centrale ligging en de nabijheid van het centrum met haar voorzieningen, de goede bediening via het openbaar vervoer en de landschappelijke omgeving vormen hiervoor belangrijke troeven. Verder wordt het terrein van Paulissenberg-Noord ingevuld met grondgebonden eengezinswoningen.

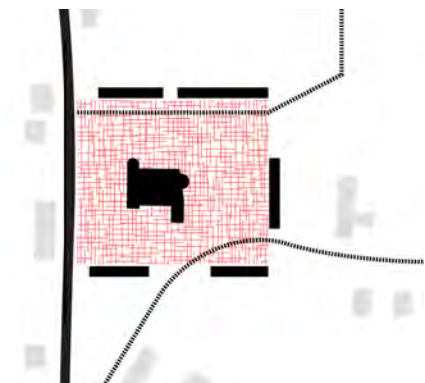
Wanneer de luchtkwaliteit van de omgeving verbetert en opnieuw de toegestane normen bereikt, kan de stad bovendien de aangekochte terreinen van de verkaveling Vogelsberg ontwikkelen. Dit woongebied zal sterk bijdragen aan de versterking van de kern van Oud-Sledderlo, omwille van haar centrale ligging.



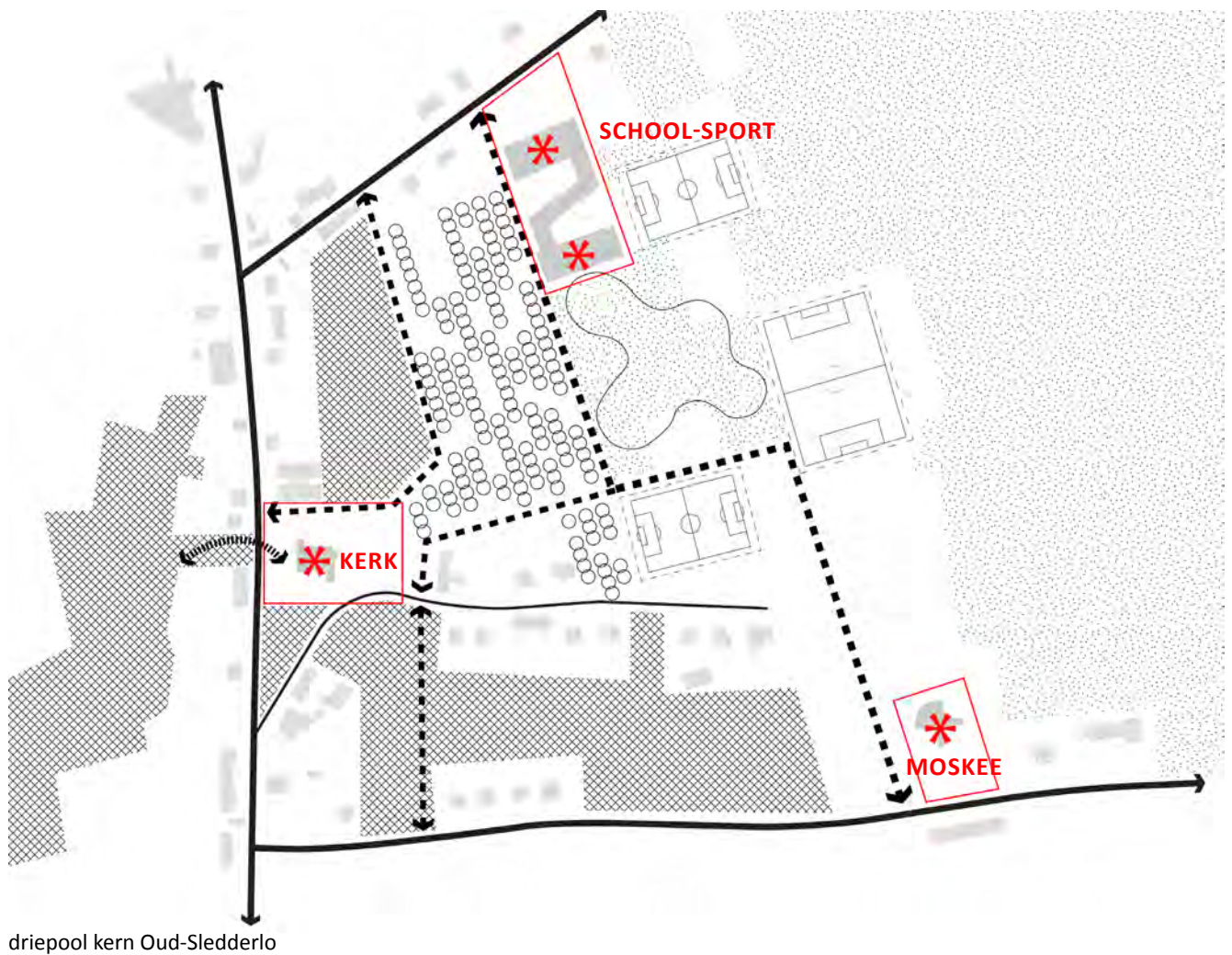
A: ruimte voor nieuwe voorzieningen



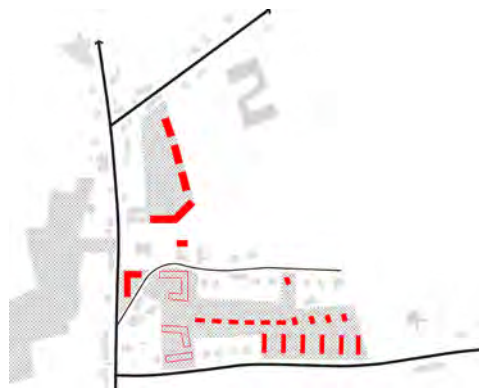
B: ruimte voor nieuwe voorzieningen en woningen



B: centrale ontmoetingsplek voor Groot-Sledderlo



B. sterke verweving tussen centrumruimte Oud-Sledderlo en het omliggend landschap



C. integratie nieuwe woningen

4.3.3 PROGRAMMA

BEBOUWING

- Cluster school-sport: 7250m²
School: 3000 m² x 2 bouwlagen = 6000 m²
Sport: 1250 m² x 1 bouwlaag = 1250 m²
- Paulissenberg noord: 3,05 ha; 29 won/ha
Seniorenflats Paulissenberg-noord
2500 m² x 3 bouwlagen = 7500 m²
Woningen paulissenberg noord (23 WE)
2250 m² x 2 bouwlagen = 4500 m²
- Woonontwikkeling rondom kerk: 2,02 ha; 32 won/ha
Rand naar buffer: urban villa's (3 volumes)
1100 m² x 3 bouwlagen = 3300 m²
Rand rond kerk commerciële ruimten
1500 m² x 1 bouwlaag = 1500 m²
Rand rond kerk woningen
1775 m² x 2 bouwlagen = 3550 m²

OPEN RUIMTE

- groen aanplanting buffer thv school
23.500 m²
- uitdunning bos thv moskee
10.250 m²
- inrichting collectief groen zorgcluster
4.500 m²
- sportvoorzieningen open lucht sportvelden en
looppiste
15.000 m²



impressie centrumruimte voor Groot-Sledderlo



impressie relatie tussen centrumruimte en cluster school/sport

4.3.4 CONCEPT MASTERPLAN



4.4 NIEUWE WOONWIJKEN

4.4.1 AMBITIES EN VERWACHTINGEN

Op dit ogenblik wordt Groot-Sledderlo gekenmerkt door scherpe contrasten. Oud-Sledderlo en Terboek zijn 2 oude landbouwgehuchten die genieten van hun ligging in het groen. Rondom het woongebied bevindt zich een rijke mix aan loofbomen, naaldbomen en open ruimte, die in sterke mate de woonkwaliteit van beide bepaalt. Met de bouw van de satellietwijk Nieuw-Sledderlo werd echter een nederzettingsspatroon toegevoegd dat grondig verschilde van de twee gehuchten. Ook de ruimtelijke kwaliteit van haar groene omgeving is van een heel andere aard. De wijk wordt omgeven door dense bossen met een beperkte biodiversiteit die tot vlak tegen de woningen komen.

De verbindingen tussen Nieuw-Sledderlo enerzijds en Oud-Sledderlo en Terboek anderzijds zijn nagenoeg onbestaande. Dit uit zich in de teloorgang van de diversiteit van de populatie in Nieuw-Sledderlo, die nagenoeg volledig Turks is, en in het duale imago waar Groot-Sledderlo mee kampt.

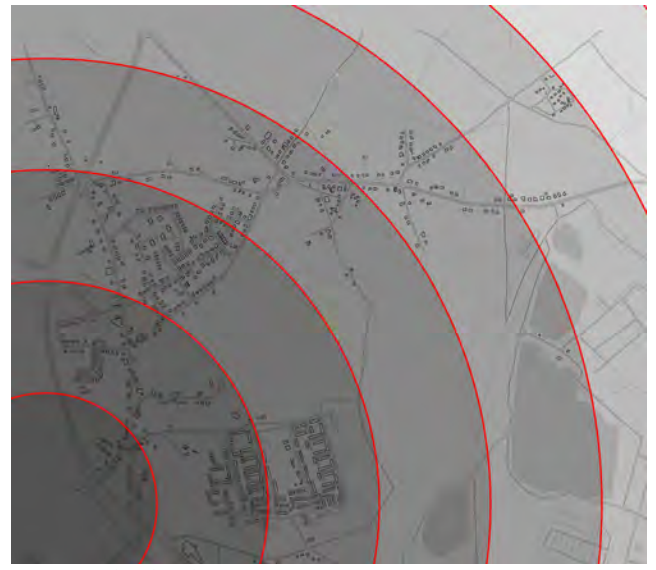
Het verleden van Groot-Sledderlo heeft een grote invloed gehad op de eigendomsstructuur binnen het gebied. Vermits de ruime omgeving rondom Nieuw-Sledderlo deel uitmaakte van het plan voor de satellietstad van Van Embden zijn het Hei- en het Meibos, gelegen binnen het woonuitbreidingsgebied van het gewestplan, voor ruim 80% in handen van de stad Genk. De kern van Oud-Sledderlo daarentegen is grotendeels in het bezit van particulieren. Deze eigendomsstructuur heeft grote invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van nieuwe woonwijken.

Groot-Sledderlo heeft, omwille van haar ligging in de directe omgeving van het industriegebied Genk-Zuid, te kampen met een druk die voelbaar is in de volledige wijk. Niet alleen steekt de industrie de Oosterring over, die van oudsher de grens vormde tussen de industriezone en het woongebied, maar Sledderlo heeft eveneens te kampen met een sterke milieuverontreiniging. Deze luchtvervuiling is het sterkst aanwezig in het centrum van Oud-Sledderlo en vormt een belangrijke randvoorwaarde voor de woonkwaliteit binnen Groot-Sledderlo.

De realisatie van een vitale kern in Oud-Sledderlo met een degelijk handelsapparaat is afhankelijk van de vergroting van het draagvlak binnen Groot-Sledderlo. De integratie van nieuwe woonontwikkelingen, die een verhoging van de kritische massa als de koopkracht met zich meebrengen, is hiervoor onontbeerlijk. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Genk wijst Genk-Zuid echter aan als de aangewezen locatie voor woonuitbreiding en voorziet de mogelijkheid in Groot-Sledderlo 700 bijkomende woningen te realiseren. Deze taakstelling biedt de kans om de economische en sociale problemen binnen de wijk fundamenteel aan te pakken.



Sledderlo in de nabijheid van Genk-Zuid



impact milieuhinder



contrast tussen de open (licht groen) en gesloten (donker groen) groenstructuur in Groot Sledderlo

Het masterplan schuift voor de integratie van de nieuwe woonwijken in Groot-Sledderlo een concept naar voor, waarbij zowel wordt ingespeeld op de landschappelijke structuur als op de sociale problemen die zich manifesteren in het gebied. Een sterke verweving tussen landschappelijke en stedelijke ontwikkelingen staat hierbij voorop.

De nieuwe woonwijken binnen Groot-Sledderlo worden toegevoegd aan de buitenzijde van de nieuwe wijklus, tussen het bospark en de Caetsbeekvallei. Dit heeft als resultaat dat Nieuw-Sledderlo niet langer een afgezonderde entiteit vormt, maar wordt ingeschreven in een grootschalig stedelijk netwerk. Het groene karakter en de unieke ligging verlenen de woonwijken tevens een bijzondere kwaliteit, en maken het mogelijk een financieel sterker publiek aan te trekken. Op deze manier kan een grotere sociale diversiteit ontstaan, wat het samenleven in Groot-Sledderlo zal bevorderen. Ook blijven de open overgangszones tussen Oud-Sledderlo en Terboekt die vandaag als woonuitbreidingsgebied opgenomen zijn in het structuurplan, en het centrale parkbos gevrijwaard van bebouwing. Het agrarisch weefsel wordt zo mee opgenomen in de landschappelijke structuur van Groot-Sledderlo en waarborgt de kwaliteit van de kernen naar de toekomst toe. Tot slot bevinden de nieuwe woonwijken zich dankzij deze ligging op een grote afstand van het industriegebied.

Het nieuwe woningaanbod dat gerealiseerd kan worden, biedt de kans om het grote aanbod aan sociale woningen te spreiden over Groot-Sledderlo. In functie van deze spreiding enerzijds en de versterking van Oud-Sledderlo anderzijds dienen de nieuwe woonwijken aantrekkelijk te zijn voor een divers publiek. De integratie van een ruime mix aan woontypologieën die specifiek inspelen op het omgevende landschap, samen met de unieke ligging in het groen vormen een randvoorwaarde om uiteenlopende doelgroepen aan te trekken.

4.4.2 STEDELIJKE KRIJTLIJNEN

A. RANDVOORWAARDEN RUIMTELIJKE INTEGRATIE

De ontwikkeling van de nieuwe woonwijken gaat uit van enkele randvoorwaarden die opgelegd worden door de specifieke ligging van de woonwijken binnen Groot-Sledderlo en door een aantal uitgangspunten van het globale masterplan.

De kritische hoogtelijn, die de grens markeert tussen het Kempisch plateau en de steilrand bepaalt de strikte begrenzing van de bebouwbare zone. Zo blijft de Caetsbeekvallei volledig gevrijwaard van bebouwing. De bestaande padenstructuur binnen het Hei- en Meibos wordt aangegrepen als structurerend element voor de nieuwe woonwijken, zodat de bestaande verbindingen tussen centraal bospark en Caetsbeekvallei bestendig blijven. Tussen de nieuwe woonwijken zullen voldoende brede corridors zowel een landschappelijke als natuurlijke verbinding tussen het bospark en de Caetsbeekvallei verzekeren. Door een goede verhouding tussen de woonwijken en de groene corridors ontstaat er een evenwichtige afwisseling tussen bebouwing en groene open ruimte langsheen de wijklus. De randen van de woonwijken zelf dienen in het bijzonder in te spelen op de unieke ligging in het groen. Tot slot wordt elke wijk voorzien van een substantiële hoeveelheid wijkgroen, die zich inschrijft in de structuur van Groot-Sledderlo en tevens de afwateringsrichting volgt naar de Caetsbeekvallei.

B. STRUCTUUR WOONLOBBEN

Deze randvoorwaarden vormen de uitgangspunten voor de opbouw van de nieuwe woonwijken. Iedere wijk wordt gevormd door een randweg, die de harde grens markeert tussen de woonwijk en de Caetsbeekvallei. Het reliëf is duidelijk voelbaar in haar tracé. Deze wegenis vormt de hoofdstructuur, waarbinnen de wijken zich volledig inschrijven. Centraal in de woonwijken zorgen één of twee open ruimten, ingericht als wijkgroen, voor een landschappelijke verbinding tussen het centrale bospark en de Caetsbeekvallei. Tussen de randweg en het wijkgroen worden vervolgens erfstraten voorzien, evenwijdig aan de wijklus, die de bediening van de woningen op zich nemen. Deze straten kunnen genieten van uitgesproken landschappelijke beleving, aangezien zij opgespannen worden door het omgevend parkgebied/de Caetsbeekvallei aan de ene zijde en het wijkgroen aan de andere zijde. De ruimten die gedefinieerd worden door de wijklus, de randweg, het wijkgroen en de erfstraten zijn de woonvelden. Zij worden vrij ingevuld door 'woningen in het groen', zodat iedere wijk over een gevarieerd aanbod aan woontypologieën beschikt.



reliëf



padenstructuur



groene corridors



wijkloop

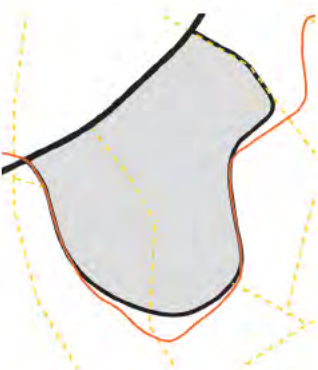


randen

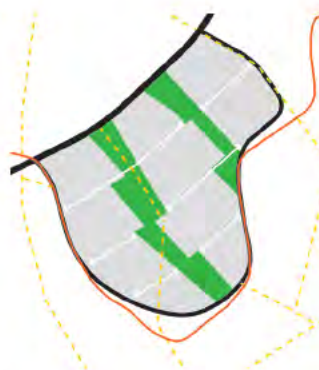


wijkgroen

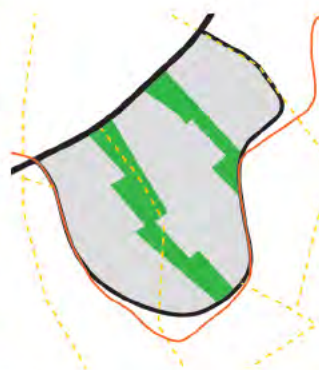
randvoorwaarden ruimtelijke integratie



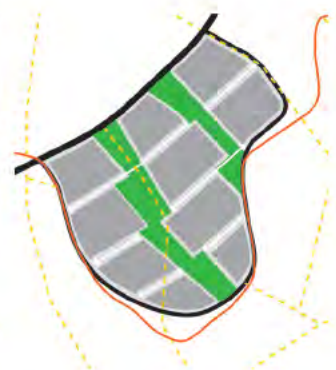
omschrijvende
structuur woonlob 1



erfstraten



wijkgroen



woonvelden

C. TYPOLOGIE 'WONEN IN HET GROEN'

Omwillen van de bijzondere ligging van de woonwijken is het concept 'wonen in het groen' geen vrijblijvend gegeven, maar vormt het de identiteit van de nieuwe wijken. Het masterplan zet in op een set van basistypologieën die inspelen op de verschillende doelgroepen en ieder op een specifieke manier de relatie aangaan met het landschap.

- Een eerste typologie mikt op bemiddelde gezinnen met kinderen en biedt vrijstaande woningen aan op grote kavels van 600m² tot 100m². Deze oppervlakte laat toe de eigenaars op te leggen een bepaald percentage van de kavel niet te ontbossen, zodat een coherent groenbeeld over het woonveld als geheel verkregen wordt.
- Naast deze grote kavels worden eveneens kleine kavels voorzien met een gemiddelde oppervlakte van 350m², die plaats bieden aan halfopen of open bebouwing. Gezien de beperkte oppervlakte, krijgen deze eigenaars de toelating de volledige kavel te ontbossen. Centraal in het woonveld wordt vervolgens een collectieve groene ruimte ingericht, bereikbaar vanuit iedere tuin, waarin de bestaande bosstructuur bewaard blijft. Deze ruimte dringt op enkele plaatsen doorheen de rand van het woonveld, zodat het groen maximaal beleefbaar is.
- Een derde typologie zet in op wonen tussen het bos, en wordt gevormd door open woonerven. Deze woonerven bestaan uit een schakeling van eengezinswoningen (al dan niet gestapeld) rondom een gemeenschappelijk ingegroend erf, waarbij doorzichten bestaan naar het omringende landschap. Tussen de woonerven onderling wordt het bestaande bomenbestand omgevormd tot een collectief parkgebied, dat rechtstreeks toegankelijk is vanuit ieder woning.
- Met de typologie van de urban villa's wordt een vorm van gestapeld wonen gecreëerd, die met één voet aan de erfstraat staat en met de andere in het bos, waardoor ze als het ware negotiëren tussen straat en bos. Het bestaande bos blijft over een substantieel deel van het woonveld bewaard en ondergaat enkel langsheen de woningen een selectieve uitdunning, zodat er een geleidelijke overgang tussen wonen en bos ontstaat.
- Tot slot wordt met de appartementen een typologie aangeboden die omwillen van haar beperkte footprint toelaat te wonen in het bos. Rondom het gebouw blijft een maximum aan open ruimte gevrijwaard, waarin het bestaande bos slechts een lichte kap ondergaat in functie van licht en zicht.

Gezien de bouw van de verschillende woonlobben een lange termijn in beslag zal nemen, en minstens gedeeltelijk door private ontwikkelaars zal gebeuren, is het nodig voldoende flexibiliteit te laten in het plan, zodat kan ingespeeld worden op vraag en aanbod. De

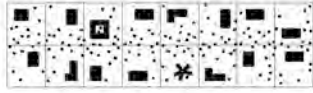
invulling van de woonwijken wordt niet strikt vastgelegd, en kunnen flexibel ingevuld worden door één van voorgaande types. Per woonwijk dient echter steeds gericht te worden naar een dichtheid van minstens 15 woningen per hectare en een gevarieerd aanbod aan typologieën.

De weginfrastructuur van de nieuwe woonwijken heeft een heldere hiërarchie waarbij de randweg van de woonwijken zorgt voor de ontsluiting van de woonwijken vanuit de wijk. De randweg gaat een dialoog aan met de verkaveling en met het omgevende landschap en wordt in functie hiervan voorzien van een kenmerkend asymmetrisch profiel. De straten gelegen tussen de randweg en het wijkgroen bedienen de woningen en genieten een sterk verblijvend karakter. Zij worden opgevat als woonerven met een eenheidsaanleg over de volledige breedte van de weg.

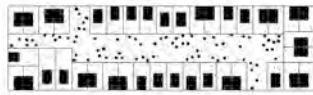
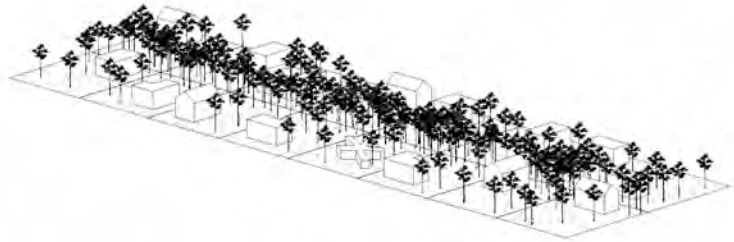
Voor de inrichting van het wijkgroen ondergaat het bestaande bomenbestand een selectieve uitdunning, zodat een diversiteit aan open en gesloten en afwisselende groenstructuur oplevert. Deze ruimten bieden plaats aan uiteenlopende activiteiten en leggen de relatie tussen de verschillende deelgebieden van de wijk. Daarnaast hebben zij een belangrijke functie binnen de waterhuishouding van de wijken, aangezien zij zorgen voor de opvang en de infiltratie van het regenwater afkomstig van de erfstraten. Bij grote hoeveelheden neerslag leiden deze ruimten het water verder af naar de Caetsbeekvallei.

Het landschap rondom de nieuwe woonwijken bestaat uit twee grote deelstructuren. Bovenop het Kempisch plateau bevinden zich de gebieden die, aan de hand van een selectieve kap, een transformatie zullen ondergaan tot open parkgebieden. Deze bieden interessante doorzichten van de ene wijk naar de andere, kennen een hoge biodiversiteit aangezien het loofhout nu kans krijgt om door te groeien en zijn erg gevarieerd wat betreft de dichtheid van de bomen. Het bomenbestand op de steilrand daarentegen maakt deel van de Caetsbeekvallei en bezit reeds een grote landschappelijke en natuurlijke waarde. Het is een integraal onderdeel van een bovenlokale groenstructuur. In het kader van haar bestaande natuurwaarde wordt de Caetsbeekvallei volledig onaangeroerd gelaten.

Iedere woongelegenheid binnen de nieuwe woonwijken beschikt over 2 individuele parkeerplaatsen op eigen perceel. Aangezien de urban villa's en de appartementen volledig onder de noemer meergezinswoningen vallen, is de parkeerverordening van de stad Genk hierop van toepassing en worden de parkeerplaatsen hoofdzakelijk ondergronds voorzien. Het bezoekersparkeren wordt volledig opgevangen in de erfstraten volgens een ratio van 0,4 parkeerplaatsen per woning.



10 wo/ha
percelen 1000m²



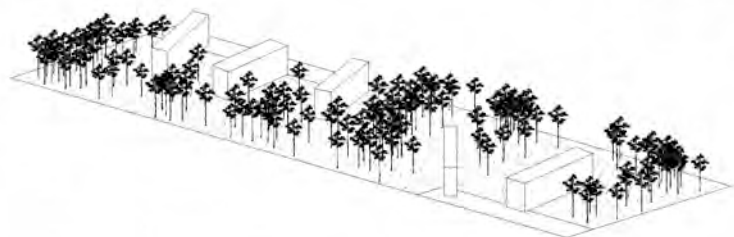
38 woningen
≈24 wo/ha



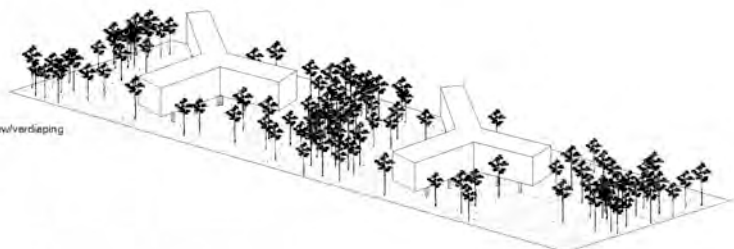
50 wooneenheden
≈31 wo/ha



60 wooneenheden
≈37 wo/ha



12 appartementen/gebouw/verdieping
3 verdiepingen
≈72 appartementen
≈45 wo/ha



4 RANDVOORWAARDEN DEELPROJECTEN

4.4.3 PROGRAMMA



PUBLIEKE RUIMTE WOONWIJKEN

woonwijk 1: 9 ha

- wegenis 15 %
- publiek groen 17 %
- woonvelden 68%

woonwijk 2: 7ha

- wegenis 19 %
- publiek groen 14 %
- woonvelden 67%

woonwijk 3: 3ha

- wegenis 11 %
- publiek groen 20 %
- woonvelden 69 %

totaal: 19ha

- wegenis 15 %
- publiek groen 17 %
- woonvelden 68%



WONINGAANBOD NIEUWE WOONWIJKEN

woonwijk 1: 140 woningen

- ● grote kavels 14
- ● kleine kavels 36
- ● woonerven 53
- ● urban villa's 17
- ● appartementen 20

woonwijk 2: 115 woningen

- ● grote kavels 20
- ● kleine kavels 42
- ● woonerven 53

woonwijk 3: 49 woningen

- ● grote kavels 16
- ● urban villa's 33

totaal: 304 woningen

- ● grote kavels 50 (16 %)
- ● kleine kavels 78 (26 %)
- ● woonerven 106 (35 %)

totaal grondgebonden woningen (77 %)

- ● urban villa's 50 (16 %)
- ● appartementen 20 (7 %)

totaal gestapelde woningen en appartementen (23%)

4.4.4 CONCEPT MASTERPLAN









4.5 GROENCORRIDOR CAETSBEEKVALLEI

4.5.1 AMBITIES EN VERWACHTINGEN

De vallei van de Caetsbeek vormt één enkele bouwsteen binnen een groot en samenhangend systeem. Op niveau van de regio Hasselt-Genk worden 3 grote topografische systemen teruggevonden, met elk een verschillend karakter: het Kempisch Plateau, de steilrand en de Demervallei. De steilrand wordt gekenmerkt door een opeenvolging van insnijdingen ten gevolge van de zijbeken die het plateau afwateren. Wanneer de ontginning van het grind in Sledderlo stilgelegd wordt, zal de Caetsbeek deel uitmaken van de zijbekenstructuur langs de steilrand. De bebossing in de regio volgt deze heldere topografie echter niet en vertrekt vanop het Kempisch Plateau, langs de steilrand heen tot aan de Caetsbeekvallei. De bossen omsluiten de kernen van Oud-Sledderlo, Terboekt en Nieuw-Sledderlo, maar vormen geen volledig aaneengesloten complex, als gevolg van de onderbreking ter hoogte van Terboekt.

Wanneer er ingezoomd wordt op de schaal van Groot-Sledderlo zijn deze drie topografische deelstructuren duidelijk herkenbaar. Het plateau laat zich opmerken door de aanwezigheid van bossen, heide en bebouwing. De steilrand daarentegen heeft dankzij haar bossen een bufferende rol voor de bebouwing op het plateau, enerzijds naar de Oosterring en anderzijds naar de industrie van Genk-Zuid. Tot slot heeft de Caetsbeekvallei een erg open structuur, die een reeks waterplassen herbergt.

De Caetsbeekvallei vormt dus een kwalitatief landschap op schaal van Genk en krijgt een belangrijke structurerende rol binnen de structuur van het masterplan.

4.5.2 STEDELIJKE KRIJTLIJNEN

A. STEILRAND

De steilrand wordt een bufferzone, waarin niet gebouwd mag worden, over haar volledige lengte. Zo kan ze functioneren als een doorlopend natuurverbinding. Naargelang haar ligging kan haar karakter wel veranderen. Aan de Caetsbeekvallei wordt ze opgewaardeerd tot een volwaardige ecologische buffer. Hiertoe zal een selectieve uitdunning moeten gebeuren, die plaats maakt voor nieuwe aanplantingen. De nadruk wordt hierbij gelegd op de overgang van de naaldbomen op het plateau naar de loofbomen van de vallei.

Aan Nieuw-Sledderlo heeft de steilrand de rol van volwaardig bufferbos. Aan de kant van de woningen wordt het bos iets uitgedund om meer doorzicht te geven naar het bos toe, en het gevoel van de huidige groene muur te verminderen. Naar de voet de steilrand

toe wordt het bos aangevuld met een onderbos. De struiken worden specifiek gekozen om bij te dragen tot de stofcaptatie.

Aan de Oosterring heeft de bebossing van de steilrand de functie van visuele buffer naar Sledderlo. Op deze manier ontstaat een aaneengesloten groenstructuur die langs twee kanten (oost en west) de verbinding maakt met de bossen op het plateau.

Een reeks bestaande bospaden wordt opgewaardeerd om een verbinding te maken met het bestaande fietspad in de vallei.

B. VALLEI

De vallei wordt erkend als een volwaardige groenstructuur. Na het stilleggen van de bemaling zal het een natte natuurverbinding worden. De reeks van plassen en de nieuwe opgelegde Kaetsbeek schrijven zich in binnen het systeem van parallelle zijbeken tussen Kempens plateau en Demervallei. De vallei behoudt haar karakter van een open gebied. Het bestaande fietspad wordt behouden en verbonden met de bestaande wegenis naar Sledderlo toe.

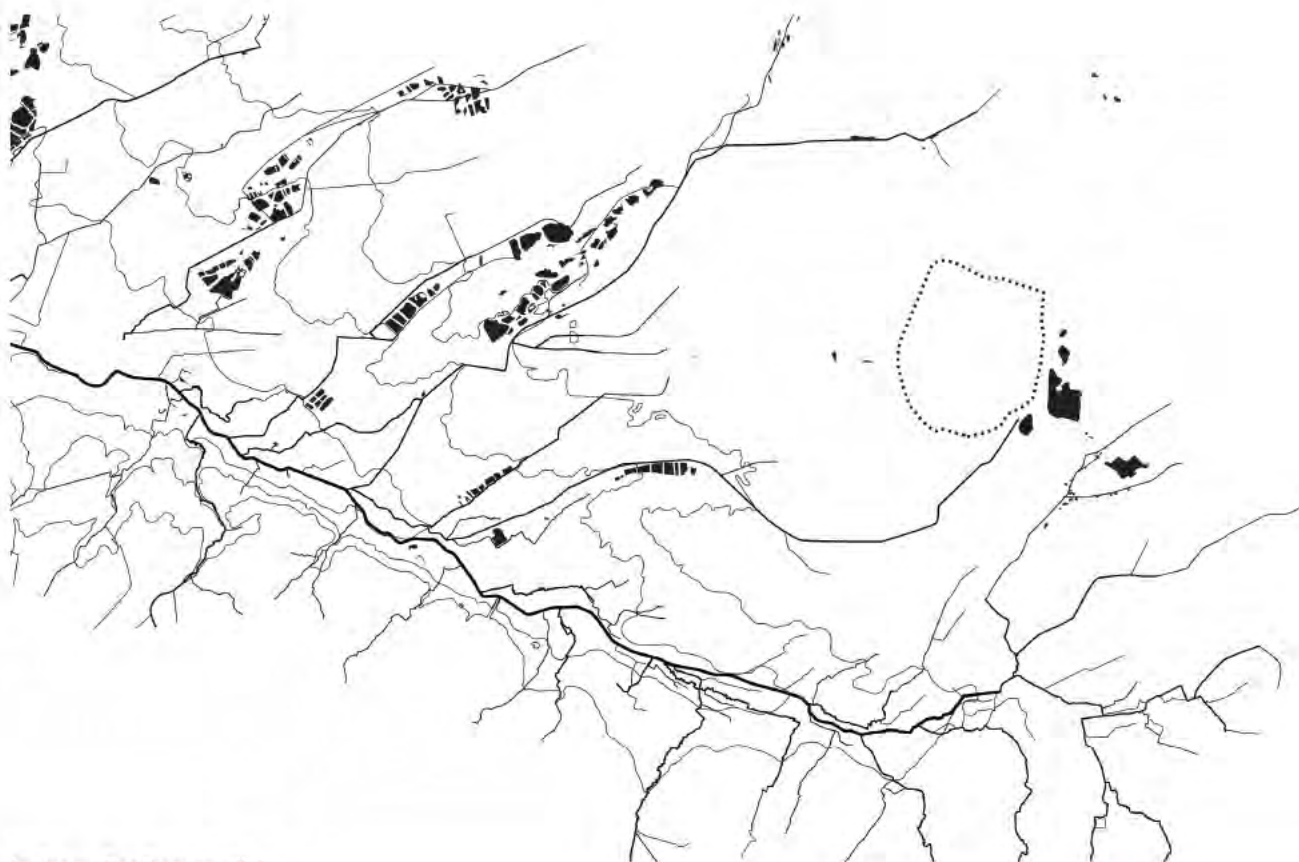
C. PLATEAU

De bestaande dorpen van Sledderlo, Nieuw-Sledderlo en Terboekt worden verbonden door een stedelijke wijkus. Deze omsluit het bestaande Hei- en Meibos en bevestigt hun statuut van groengebied.

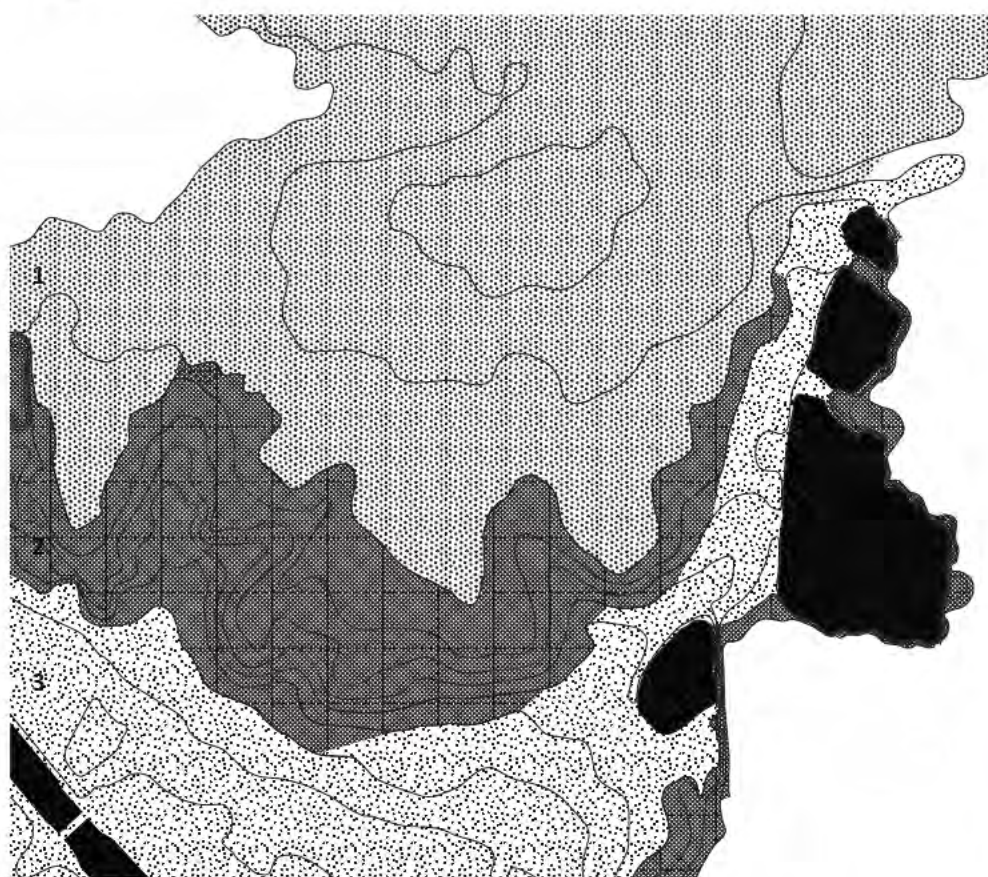
Doorheen het bestaande bos worden twee verbindingen gemaakt voor zacht verkeer van noord naar zuid. Langsheen deze verbindingen wordt het bestaande bos iets uitgedund. Op die manier krijgen Terboekt en Sledderlo een evidente verbinding met de Caetsbeekvallei, eerst doorheen het centrale parkbos, en vervolgens over de steilrand langs de voormalige bospaden.

Tussen de wijkus en de steilrand ontstaat een interventiezone, gekenmerkt door zijn twee aanliggende groenstructuren: de centrale bossen langs de westkant en de beboste steilrand langs de oostkant.

Het project wordt gedacht vanuit de uitbouw van de groenstructuren van de stad Genk. Enerzijds de steilrand en anderzijds de beekvallei van de Caetsbeek. Landschappelijke elementen zoals het plateau, de vallei en de steilrand nemen hierbij een structurerende rol op.



hydrografie: Demervallei



plateau (1), steilrand (2) en Caetsbeekvallei (3)



plateau



steilrand



Caetsbeekvallei

4.5.3 CONCEPT MASTERPLAN



ontwerpvoorstel plateau



ontwerpvoorstel steilrand



ontwerpvoorstel Kaatsbeekvallei



ontwerpvoorstel



ontwerpvoorstel interventiezone





5 STRATEGIE EN FASERING

5 STRATEGIE EN FASERING

Naast ondermeer 'Waterschei', 'Winterslag' en het burgerparticipatieproject 'De Genks' behoort het 'Masterplan LO2020' tot de zeven strategische projecten van de stad Genk waarmee het stadsbestuur het stedelijk weefsel op haar grondgebied tracht te versterken en de wervingskracht voor de Genkenaren en stadsbezoekers wenst te verhogen. Concreet legt het masterplan de krijtlijnen vast voor toekomstige ruimtelijke projecten in Groot-Sledderlo. Zo wordt binnen het projectgebied een groot aantal bijkomende wooneenheden ingezet om het sociale en commerciële draagvlak te versterken. Tegelijk wordt ook Nieuw-Sledderlo hierdoor uit haar isolement gehaald en krijgt Groot-Sledderlo een nieuwe identiteit.

Het naar voren geschoven concept, waarbij een sterke verweving tussen landschappelijke en stedelijke ontwikkeling vooropstaat, past daarenboven binnen een lange traditie van de stad Genk met het ontwerpen van innoverende stedelijke landschappen. Kijk bijvoorbeeld maar naar de tuinvijken van Waterschei en Winterslag, het natuurgebied 'De Maten' of de aanplantingen op het Kempisch plateau ten behoeve van de mijnontginningen. Het geloof in de maakbaarheid van zowel woonomgeving als landschappelijke structuur heeft hierbij garant gestaan voor gepaste oplossingen, op maat gemaakt.

De opmaak van een masterplan voor Groot-Sledderlo heeft als tweeledig doel om een aantal projecten die op stapel staan te kaderen in één overkoepelende visie en tegelijk een antwoord te bieden op de samenlevingsknelpunten die er zich geconcentreerd voordoen. Door hierbij kans te bieden aan een substantiële bevolkingstoename worden ondermeer een betere sociale mix en een versterking van het lokale handelsapparaat in de kern verwezenlijkt.

Een sterk punt van het voorliggend masterplan is dat het in de eerste plaats enkele basisstructuren vastlegt waar op de tweede plaats toekomstige ontwikkelingen een strategische plek in krijgen toegewezen. Deze opbouw maakt het voor het stadsbestuur mogelijk om op verschillende schalen te werken en de vooropgestelde doelstellingen met verschillende snelheden en binnen diverse termijnen te realiseren.

Voor de concrete realisatie wordt het totaalproject 'LO2020' opgedeeld in elf verschillende projectonderdelen die elk één of meerdere van deze concepten tot uiting brengen en zo stapsgewijs de voltooiing van het masterplan mogelijk maken. Deze

verschillende deelprojecten situeren zich op verschillende schaalniveaus, nemen uiteenlopende posities in binnen het plangebied en laten diverse actoren aan zet komen en bijdragen tot de verwezenlijking van één of meerdere van de vooropgestelde ruimtelijke concepten.

Meer dan tachtig procent van het projectgebied is eigendom van het Grondbedrijf Stad Genk. Het grote voordeel van deze situatie is dat de stad hierdoor zelf het ritme en de volgorde van deze elf verschillende projectonderdelen kan controleren. Zo kan zij enerzijds prioriteit geven aan de strategische elementen en anderzijds, bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijken bijvoorbeeld, rekening houden met het spel van vraag en aanbod.

Bovendien is het stadsbestuur niet de enige vragende partij voor de herontwikkeling van Groot-Sledderlo. Ook de sociale huisvestingsmaatschappijen 'Nieuw Dak', scholengemeenschap 'De Speling' (scholen 'Mickey Mouse' en 'De Sleutel') en Scholengroep 14 (school 'De Vlinder') werden van bij het begin betrokken bij de opmaak van deze globale visie waarin hun geplande initiatieven een plaats kunnen krijgen. Afhankelijk van het deelproject dat verder werd uitgewerkt, zaten bijgevolg telkens andere specifieke actoren mee aan de tafel en werd een aangepast participatietraject uitgewerkt, zonder evenwel het totaalbeeld uit het oog te verliezen.



Waterschei



Winterslag



De Maten

5.1 GLOBALE ONTWIKKELINGSTRATEGIE

5.1.1 PROJECTONDERDEEL 1: STEDELIJKE WIJKLUS ALS DRAGER VAN VOORZIENINGEN

BESCHRIJVING

Door het verlengen van de Wintergroenstraat bij Nieuw-Sledderlo tot aan Terboek ontstaat een lus met een lengte van ongeveer vijf kilometer die de verschillende deukernen met elkaar verbindt en zo onderlinge samenhang brengt. De nieuwe wegenconfiguratie biedt daarenboven perspectieven voor een uitbreiding van het busaanbod. De bestaande buslijn die tot aan Nieuw-Sledderlo rijdt, kan worden doorgetrokken langs de stedelijke wijklus, opdat deze zowel de gehuchten onderling als Genk centrum verbindt. Behalve het verhogen van de frequentie, biedt een ontubbeling van de buslijn zelfs de mogelijkheid om de lus in twee richtingen af te leggen, wat de performantie sterk ten goede komt.

PARTNERS

Stad Genk	De stad staat in voor het ontwerp, de aanleg en de financiering van deze infrastructuur.
De Lijn	De Lijn wordt mee betrokken in het overleg en staat in voor het ontwerpen van de route en het aanduiden en financieren van de bushalteplaatsen.

TIMING

Stap 1: ontwerp wegendossier	Eind 2010	Eind 2011
Stap 2: aanvraag stedenbouwkundige vergunning wegenisdossier (na voorlopige vaststelling RUP)	Eind 2011	Voorjaar 2012
Stap 3: aanbesteding wegenisdossier	Voorjaar 2012	Juli 2012
Stap 4: aanleg wijklus	Tweede helft 2012	Eind 2012



APPARTEMENTEN EN HERINRICHTEN VAN HET PUBLIEK DOMEIN NIEUW-SLEDDERLO

BESCHRIJVING

De start van het project LO2020 speelt zich af in de bestaande wijk Nieuw-Sledderlo. Hier wordt met het slopen, renoveren en nieuw bouwen van sociale appartementen te Nieuw-Sledderlo de woonwijk langs de stedelijke wijkbus nieuw leven ingeblazen, waarbij nieuwe woontypologieën en een verbeterde bouwfysische kwaliteit en ruimtelijke beleving zowel voor de huidige als nieuwe bewoners een eerste aanzet vormen voor de transformatie van de wijk en een betere sociale mix.

In de periode 2009-2010 werd een groot aantal woningen al onderworpen aan verbouwingswerken met betrekking tot een verbeterde isolatie en ventilatie.

De werken worden in vier fasen uitgevoerd waarbij een gegarandeerde huisvesting voor alle bewoners en maximaal één verhuisbeweging worden beoogd. In elke fase gaan renovatie-, of nieuwbouwprojecten door Nieuw Dak gepaard met investeringen in het publiek domein door de stad Genk.

Daarenboven wordt een gedeelte van de sociale appartementen [± 80] dat wordt afgebroken, vervangen door nieuwe woningen, gerealiseerd door de private markt. Hierdoor wordt een betere sociale mix beoogd in deze wijk. Dit aandeel sociale appartementen wordt dan op haar beurt gerealiseerd in de nieuwe woonwijken en in de kern van Oud-Sledderlo.

PARTNERS

Nieuw Dak CV	Nieuw Dak cv staat als eigenaar en beheerder van deze gebouwen in voor het ontwerp en de uitvoering van deze werken. De financiering gebeurt op basis van de samenwerking met VMSW.
VMSW	De VMSW staat in voor de aanleg van de nieuwe wegenis en nieuw publiek domein voor de nieuwe sociale woningen.
Stad Genk	De stad staat in voor de herinrichting van het publiek domein voor die delen die niet door de VMSW gefinancierd worden. De gesprekken met de VMSW i.v.m. de verdeling moeten nog plaatsvinden. De stad staat tevens in voor het afleveren van de vergunningen en het voeren van het participatietraject.
Private ontwikkelaar	Met het oog op het creëren van de sociale mix wordt een aantal sociale woningen binnen Nieuw Sledderlo vervangen door private woningen, gerealiseerd door private ontwikkelaars, op de gronden van Nieuw Dak en de stad Genk. Het gaat om een 80-tal woningen in Nieuw Sledderlo, gespreid over fase 2 en fase 4.

FASE 1: SLOPEN, RENOVEREN EN NIEUWBOUWEN VAN SOCIALE APPARTEMENTEN STEENBERG, BOSHOEK EN STEENBERG



PARTNERS

Nieuw Dak CV	Nieuw Dak cv staat in voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. Nieuw Dak staat ook in voor de afbraak van de appartementen Steenberg 1(fase 1A) en voor de nieuwbouw van de appartementen Boshoeck (fase 1A), Steenberg – Muggenberg (fase 1B), Steenberg en uitbreiding Steenberg (fase 1C).
VMSW	De VMSW biedt een renteloze lening aan Nieuw Dak en staat in voor de financiering van de nieuwe wegenis ifv. de nieuwe sociale woningen Steenberg.
Stad Genk	De stad staat in voor de inrichting van de publieke ruimte rond de nieuwbouwprojecten en de heraanleg van het centraal groen hart en de binnengebieden van Nieuw Sledderlo.

TIMING

Stap 1: ontwerp wegendossier	Eind 2010	Eind 2011
Stap 2: aanvraag stedenbouwkundige vergunning wegendossier (na voorlopige vaststel-ling RUP)	Eind 2011	Voorjaar 2012
Stap 3: aanbesteding wegendossier	Voorjaar 2012	Juli 2012
Stap 4: aanleg wijklus	Tweede helft 2012	Eind 2012

FASE 2: SLOPEN, RENOVEREN EN NIEUWBOUWEN SOCIALE APPARTEMENTEN BOSHOEKSTRAAT



PARTNERS

Nieuw Dak CV	Nieuw Dak cv staat in voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. Nieuw Dak staat ook in voor de afbraak van de appartementen Boshoeck 1/3/15/17 en de nieuwbouw Boshoeck
Stad Genk	De stad brengt eigen gronden in en staat in voor de heraanleg van de publieke wegenis (hoofdassen Boshoeckstraat, Bijlkestraat, Boenerstraat, Steenbergstraat) en de publieke ruimte rond de nieuwe ontwikkelingen Boshoeckstraat en de woonerven Boshoeckstraat en Bijlkestraat.
Private ontwikkelaar	Staat in voor het bouwen van 80 nieuwe wooneenheden

TIMING

Stap 1: aanstellen ontwerpers	2011	
Stap 2: indienen stedenbouwkundige vergunning fase 2	2012	
Stap 3: start sloopwerken	2013	
Stap 4: start bouwwerken fase 2	2013	2015

FASE 3: SLOPEN, RENOVEREN EN NIEUWBOUWEN SOCIALE APPARTEMENTEN MUGGENBERG



5 STRATEGIE EN FASERING

PARTNERS

Nieuw Dak CV	Nieuw Dak cv staat in voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. Nieuw Dak staat ook in voor de afbraak en nieuwbouw van de appartementen aan de Muggenberg
Stad Genk	De stad brengt eigen gronden in en staat in voor de heraanleg van de publieke wegenis (hoofdassen Muggenberg) en de publieke ruimte rond de nieuwe ontwikkelingen Muggenberg.

TIMING

Stap 1: aanstellen ontwerpers	2013	
Stap 2: indienen stedenbouwkundige vergunning fase 3	2014	
Stap 3: start sloopwerken	2015	
Stap 4: start bouwwerken fase 3	2015	2016

FASE 4: SLOPEN, RENOVEREN EN NIEUWBOUWEN VAN SOCIALE APPARTEMENTEN STEENBERG, NIEUWBOUW KOPGEBOUW HOEK STEENBERGSTRAAAT - WINTERGROENSTRAAT



PARTNERS

Nieuw Dak CV	Nieuw Dak cv staat in voor de afbraak en nieuwbouw van de appartementen Steenberg 4.
Stad Genk	De stad brengt eigen gronden in en staat in voor de heraanleg van de woonerven Boenerstraat en Steenbergstraat en voor de heraanleg van het woonerf Steenbergstraat en de aanliggende parkzone.
Private ontwikkelaar	Staat in voor de ontwikkeling van het kopgebouw op de hoek tussen de Steenbergstraat en de Wintergroenstraat.

TIMING

Stap 1: aanstellen ontwerpers	2017	
Stap 2: indienen stedenbouwkundige vergunning fase 4	2018	
Stap 3: start sloopwerken	2019	
Stap 4: start bouwwerken fase 4	2019	2020

5.1.3 PROJECTONDERDEEL 3: HET OPSTELLEN VAN EEN GEMEENTELIJK RUIMTELIJK



UITVOERINGSPLAN 'WOONLOBBEN LO2020'

BESCHRIJVING

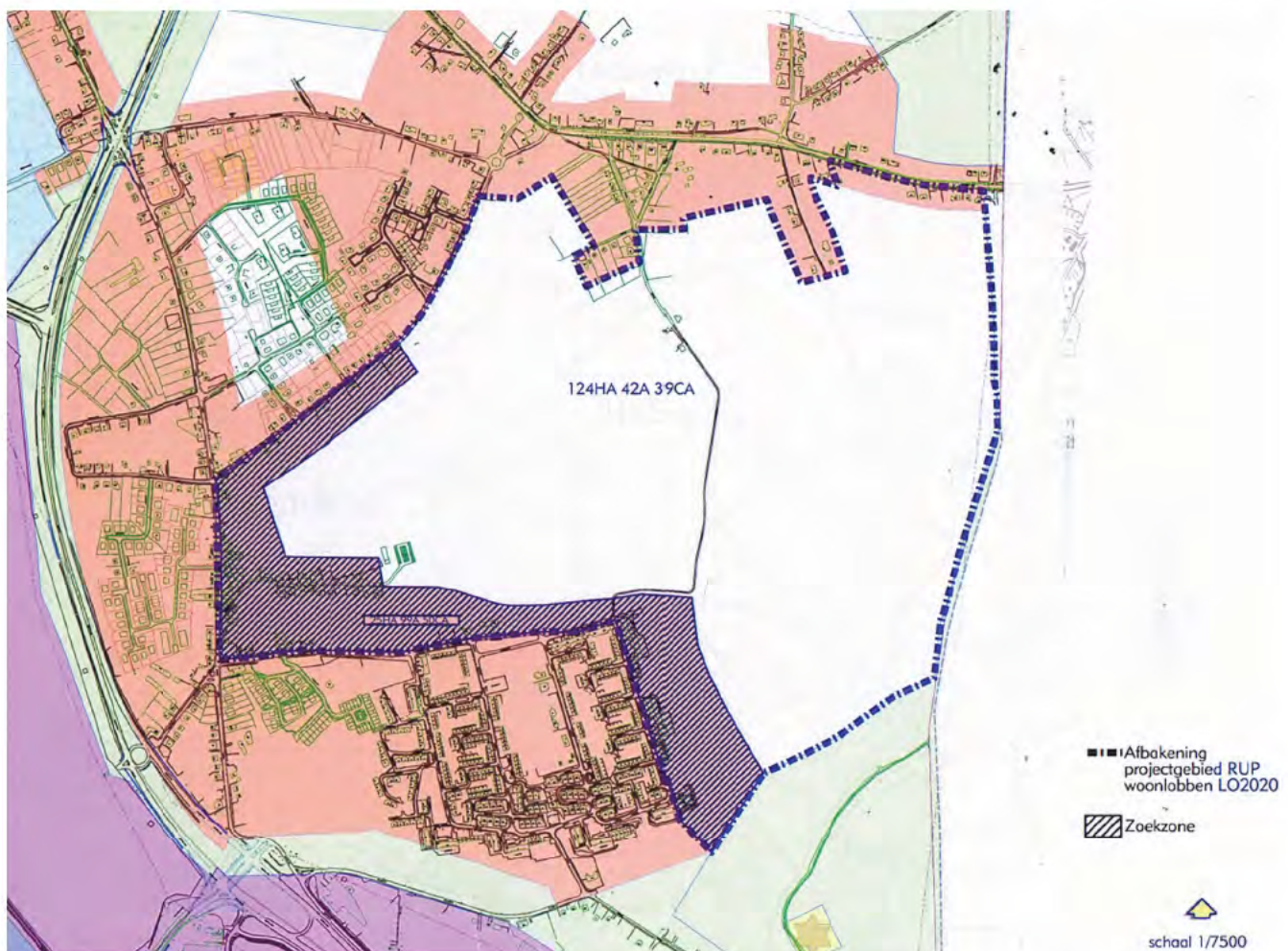
Om de ontwikkelingen in het woonuitbreidingsgebied te kunnen realiseren wordt momenteel een ruimtelijke uitvoeringsplan opgemaakt als vertaling van het masterplan. De afstemming van de planmerprocedure die hoort bij de opmaak van dit gemeentelijk RUP, op de planmerprocedure die het Vlaams Gewest opmaakt in het kader van de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk, is momenteel onderwerp van overleg tussen de stad Genk en het agentschap.

PARTNERS

Stad Genk	De stad staat in voor het ontwerp en de coördinatie van deze opdracht
-----------	---

TIMING

Stap 1: aanstelling BUUR cvba ism. ABO als ontwerper voor het opstellen van het ruimtelijk uitvoeringsplan	April 2010	
Stap 2: voorontwerp RUP LO2020	April 2010	Dec 2010
Stap 3: opmaak planMER LO2020	Begin 2011	Dec 2011
Stap 4: procedure goedkeuring RUP LO2020	BEGIN 2012	Najaar 2012



5.1.4 PROJECTONDERDEEL 4: INRICHTING CENTRAAL BOSPARK

BESCHRIJVING

Met het oog op de goede toegankelijkheid, het creëren van bijkomende relaties en het recreatief medegebruik, wordt het centrale bospark heringericht.

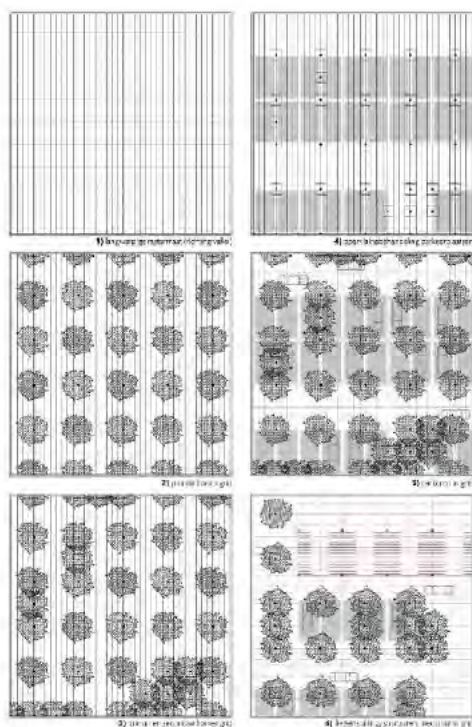
Dit houdt in: een selectieve uitdunning van de bospartijen, de aanplanting met nieuwe boomsoorten en de aanleg van fiets- en wandelpaden. Op strategische plaatsen aan de rand van het bospark zullen nieuwe functies worden ingeplant die de activiteitsgraad van het bospark verhogen.

PARTNERS

Stad Genk	De stad staat in voor het ontwerp, de aanleg en de financiering van deze infrastructuur. De werken worden zoveel mogelijk door het eigen ontwerp bureel en de eigen uitvoerende dienst uitgevoerd.
-----------	--

TIMING

Stap 1: opstellen ontbossingsdossier	Voorjaar 2011	Medio 2011
Stap 2: ontwerp van de bospaden	Voorjaar 2011	Medio 2011
Stap 3: aanbesteding dossier		Najaar 2011
Stap 4: uitvoering van de werken	2012	2013



- bos
- open ruimte
- boomweide
- nieuw boomrooster

5.1.5 PROJECTONDERDEEL 5: VERLEGGEN VAN DE OOSTERRING

BESCHRIJVING

Het stadbestuur wenst de Oosterring te verschuiven richting het bedrijf ArcelorMittal, zodat er ruimte ontstaat voor het creëren van een geluidswal met groenbuffer. Mits goed overwogen constructie van deze wal en een goed overwogen aanplanting van deze bufferzone kunnen de lawaaioverlast en de fijn stof overlast voor de bewoners van Oud-Sledderlo verminderen.

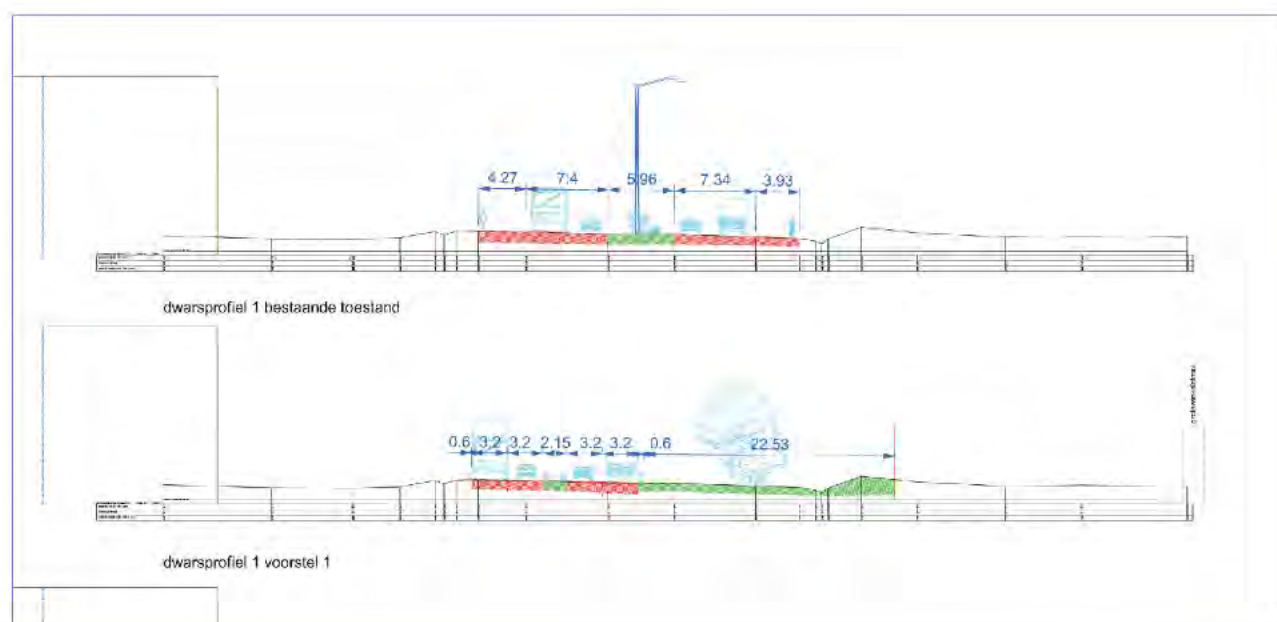
Dit project betreft een publiek publieke samenwerking tussen het Vlaams Gewest en de stad Genk.

PARTNERS

Vlaams Gewest	Het Vlaamse gewest staat in voor de infrastructuurwerken aan de Oosterring. Het hoofddoel is het vergroten van de afstand tussen de wijk Groot Sledderlo en de Oosterring. Daarnaast worden deze werken benut om verkeerstechnisch maatregelen te treffen in functie van de verkeersveiligheid. (oa door versmallen van het profiel)
Stad Genk	De stad Genk staat in voor het realiseren van de groenbuffer tussen het nieuw tracé van de Oosterring en de woonwijk. Deze werken omvatten voornamelijk grondverzet, ophogings- en aanplantingswerken.

TIMING

Stap 1: opstellen wegenisdossier	lopende	Medio 2011
Stap 2: aanbesteding dossier		Najaar 2010
Stap 3: uitvoering van de werken door AWW	Begin 2011	Eind 2012
Stap 4: uitvoering van de werken door de Stad Genk	BEGIN 2012	Eind 2012



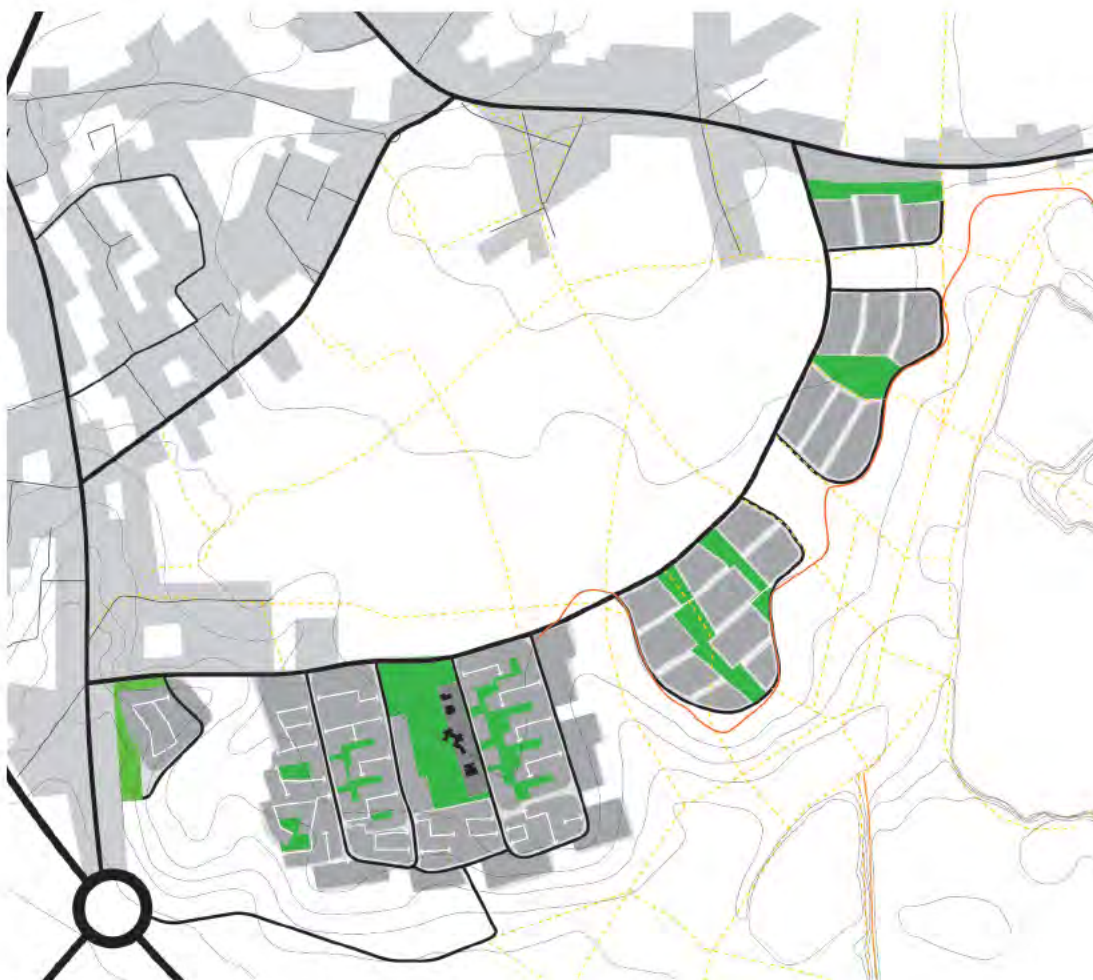
5.1.6 PROJECTONDERDEEL 6: ONTWIKKELING NIEUWE WOONLOBBEN

BESCHRIJVING

De milieuhinder vormt een bepalend aspect bij de inplanting van de nieuwe woonontwikkelingen langsheen de stedelijke wijklus. Bij het ontwikkelen van drie nieuwe woonlobben gaat bovendien de aandacht uit naar het realiseren van een diversiteit aan woontypologieën, evenals kwalitatieve groene corridors tussenin, opdat zowel verschillende doelgroepen worden aangetrokken als ademruimte en dieptezicht gegarandeerd.

PARTNERS

Stad Genk	De stad is initiatiefnemer en trekker. De stad staat in voor het opstellen van de samenwerkingsovereenkomst en het begeleiden van het vooronderzoek. De stad staat in voor het aanleggen van de wegenis en het publiek domein in de nieuwe woonwijken.
Private ontwikkelaars	Eén of meerdere private ontwikkelaars worden op basis van een samenwerkingsovereenkomst met de stad Genk aangesteld voor het ontwerp, de uitvoering, de financiering en de verkoop van de woonontwikkelingen in nieuwe woonwijken.
Nieuw Dak cv	Ter vervanging van een aantal sociale huurappartementen dat wordt afgebroken in de wijk Nieuw-Sledderlo, worden private woningen gerealiseerd. Dit aantal dat wegvalt in Nieuw Sledderlo zal door verdeeld over de drie nieuwe woonwijken en door Nieuw dak worden uitgevoerd in samenspraak met de stad Genk en de private ontwikkelaars. Hiervoor zal Nieuw Dak met de stad Genk over gaan tot een grondruil.



5 STRATEGIE EN FASERING

NIEUWE WOONLOB 1

BESCHRIJVING

Het stadbestuur wenst de Oosterring te verschuiven richting het bedrijf ArcelorMittal, zodat er ruimte ontstaat voor het creëren van een geluidswal met groenbuffer. Mits goed overwogen constructie van deze wal en een goed overwogen aanplanting van deze bufferzone kunnen de lawaaioverlast en de fijn stof overlast voor de bewoners van Oud-Sledderlo verminderen.

Dit project betreft een publiek publieke samenwerking tussen het Vlaams Gewest en de stad Genk.

PARTNERS

Stad Genk	De stad staat in voor het inbrengen van de gronden (3ha), de aanleg van de wegenis en het publiek domein (17%)
Private ontwikkelaars	Staat in voor de aankoop van het grondaandeel van de stad Genk en het bouwen van de woningen.
Nieuw Dak cv	Staat in voor het bouwen van een aandeel sociale huurwoningen

TIMING

Stap 1: opmaken voorontwerpen nieuwe woonwijk 1 in het kader van het RUP LO2020	lopende	Eind 2010
Stap 2: opmaak bestekken voor aanstelling private partner(s)	Begin 2011	Medio 2011
Stap 3: aanstelling private partner(s)		Najaar 2011
Stap 4: uitvoering wegenis (samen met realisatie stedelijke wijklus)	TWEEDE HELFT 2012	Eind 2012
Stap 5: bouw van de woningen	MEDIO 2012	Eind 2013



NIEUWE WOONLOB 2

BESCHRIJVING

Naargelang de marktvraag zal de 2de woonlob gerealiseerd worden parallel met, of na de realisatie van woonlob 1.

PARTNERS

Stad Genk	De stad staat in voor het inbrengen van de gronden (7ha), de aanleg van de wegenis en het publiek domein (14%)
Private ontwikkelaars	Staat in voor de aankoop van het grondaandeel van de stad Genk en het bouwen van de woningen.
Nieuw Dak cv	Staat in voor het bouwen van een aandeel sociale huurwoningen

TIMING

Stap 1: opmaken voorontwerpen nieuwe woonwijk 1 in het kader van het RUP LO2020	lopende	Eind 2010
Stap 2: opmaak bestekken voor aanstelling private partner(s)		
Stap 3: aanstelling private partner(s)		
Stap 4: uitvoering wegenis		
Stap 5: bouw van de woningen	2016 (SCHATTING)	



5 STRATEGIE EN FASERING

NIEUWE WOONLOB 3 BESCHRIJVING

Naargelang de marktvraag zal de 3de woonlob gerealiseerd worden parallel met, of na de realisatie van woonlobben 1 en 2.

PARTNERS

Stad Genk	De stad staat in voor het inbrengen van de gronden (3ha), de aanleg van de wegenis en het publiek domein (20%)
Private ontwikkelaars	Staat in voor de aankoop van het grondaandeel van de stad Genk en het bouwen van de woningen.
Nieuw Dak cv	Staat in voor het bouwen van een aandeel sociale huurwoningen

TIMING

Stap 1: opmaken voorontwerpen nieuwe woonwijk 1 in het kader van het RUP LO2020	lopende	Eind 2010
Stap 2: opmaak bestekken voor aanstelling private partner(s)		
Stap 3: aanstelling private partner(s)		
Stap 4: uitvoering wegenis		
Stap 5: bouw van de woningen	2019 (SCHATTING)	



5.1.7 PROJECTONDERDEEL 7: NIEUWBOUW JONGERENWERKING GIGOS IN NIEUW SLEDDERLO VOLGENS DE PRINCIPES VAN DUURZAAM BOUWEN

BESCHRIJVING

Het nieuwe project voor de jeugdwerking dat de stad samen met vzw GIGOS jeugdwelzijnswerk Genk zal realiseren zal een grote impact kennen op de betrokkenheid van bewoners op het project en met elkaar. Het jeugdcentrum vormt één van de publieke functies die de activiteitsgraad langs de Wintergroenstraat versterken en zal op die manier een hefboom hebben op de ruimere omgeving en publiek vanuit een ruimere omgeving aantrekken. Naast de functie zal ook de uitwerking als duurzaam en laagenergetisch gebouw een prikkel zijn om particulieren te sensibiliseren naar duurzaam bouwen.

PARTNERS

Stad Genk	De stad staat in voor de financiering van het project, voor het begeleiden van het ontwerp en de bouw van het project en voor de aanleg van de omgevingswerken rond het project.
Vzw GIGOS	GIGOS staat in voor de opmaak van het programma van eisen, het begeleiden van het ontwerp en de uitvoering van het project. GIGOS staat tevens in voor de procesorganisatie en voor het participatietraject met de bewoners / betrokkenen.

TIMING

Stap 1: opmaak projectdefinitie		September 2010
Stap 2: wedstrijdprocedure aanstelling ontwerper	Najaar 2010	Begin 2011
Stap 3: aanstellen ontwerper		Begin 2011
Stap 4: fase ontwerp	BEGIN 2011	Eind 2011
Stap 5: aanbesteding dossier		Begin 2012
Stap 6: uitvoering bouw jeudghuis	Voorjaar 2012	Eind 2012



5 STRATEGIE EN FASERING

5.1.8 PROJECTONDERDEEL 8: BOUW NIEUWE SCHOOL EN SPORTHAL

BESCHRIJVING

De stedelijke wijkus wordt als drager van publieke functies nog versterkt door het bouwen van een nieuwe school en sporthal langs de Koebaan in Oud-Sledderlo. Door de centrale ligging van deze cluster binnen Groot-Sledderlo wordt daarenboven een goede bereikbaarheid vanuit de verschillende wijken gewaarborgd, terwijl het programma diverse doelgroepen samenbrengt.

PARTNERS

Stad Genk	De stad staat in voor het bouwen van de sporthal (deel stad) voor gemeenschappelijk gebruik met de school, voor de omgevingswerken rond de bestaande voetbalvelden en de nieuwe loopweg en voor de aanleg van de parking (50 parkeerplaatsen).
Scholengroep De Speling	De scholengroep De Speling staat in voor het bouwen van de school en het bouwen van de sporthal (deel school) voor gemeenschappelijk gebruik met de stad, voor de omgevingswerken van de overdekte speelplaats, de speelplaats in open lucht en de parking.
Agion	Agion is de subsidiërende partner

TIMING

Stap 1: opmaak subsidiedossier	lopende	
Stap 2: aanstellen ontwerper	Reeds gebeurd	
Stap 3: fase ontwerp	Begin 2014	Eind 2014
Stap 4: aanbesteding dossier		Eind 2014
Stap 5: uitvoering bouw juedghuis	Begin 2015	Eind 2015



5.1.9 PROJECTONDERDEEL 9: KERNVERSTERKING OUD-SLEDDERLO

BESCHRIJVING

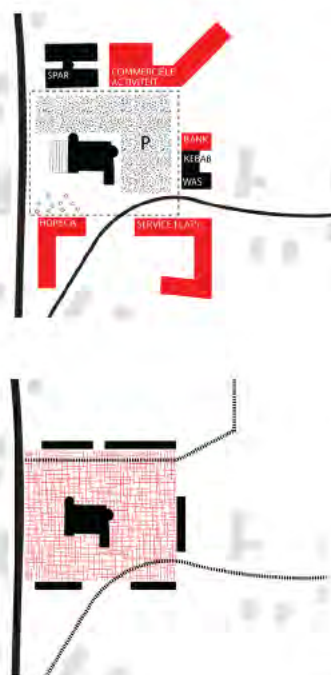
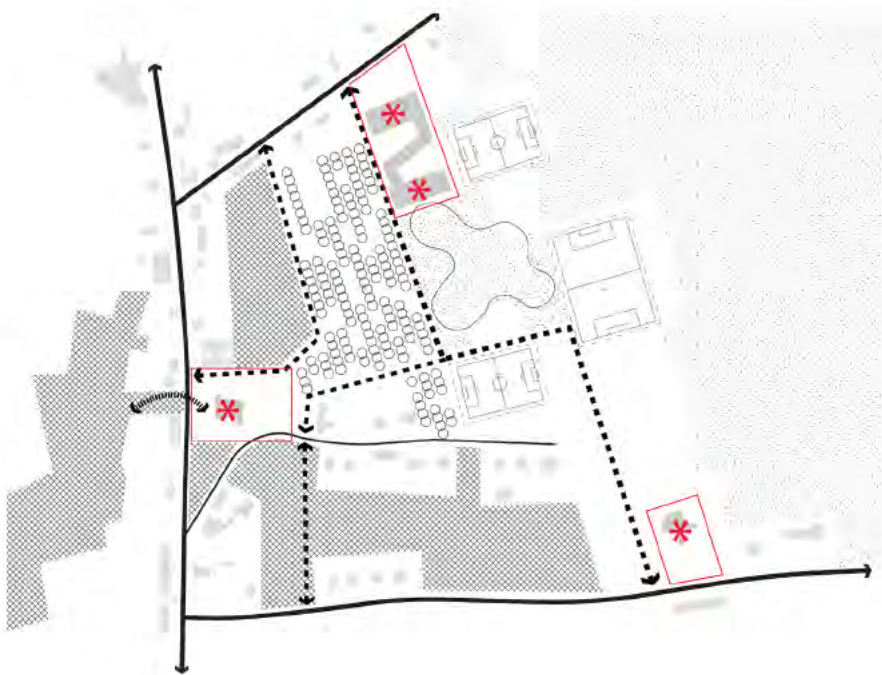
De nieuwe cluster school-sport gaat een interessante driehoeksrelatie aan met de moskee in Nieuw Sledderlo en de dorpskern rond de kerk van Oud Sledderlo, wat maakt dat het masterplan ook sterk kan inzetten op de kernversterking van Oud Sledderlo met de uitbouw van het lokaal handelsapparaat en het voorzien van een brede waaier aan nieuwe woongelegenheden met ondermeer seniorenflats.

PARTNERS

Stad Genk	De stad staat in voor de inbreng van eigen gronden en het verwerven van een aantal strategische eigendommen in functie van de realisatie van de kernversterking van Oud-Sledderlo.
Nieuw Dak cv	Nieuw Dak cv staat in voor het bouwen van sociale service flats
Private ontwikkelaars	Gezien een groot deel van de gronden in eigendom is van particulieren zal het realiseren van bijkomende handelsfuncties / horeca gebeuren door private initiatieven (nieuwe ontwikkelingen aan de rand van het kerkplein: woningen met commerciële functies op het gelijkvloers), realisatie van de woonwijk Paulissenberg Noord

TIMING

Stap 1: verwerven strategische eigendommen	lopende	
Stap 2: bouw serviceflats senioren	2014	2016
Stap 3: bouw private ontwikkelingen	2015	2017



5 STRATEGIE EN FASERING

5.1.10 PROJECTONDERDEEL 10: HERINRICHTING PUBLIEK DOMEIN OUD SLEDDERLO

BESCHRIJVING

Het herinrichten van het publiek domein in de kern van Oud Sledderlo – rondom de kerk – kan een belangrijke bijdrage leveren aan de kernversterking, gezien dit een ideale plaats vormt voor het organiseren van evenementen op schaal van de hele wijk Groot Sledderlo, evenals de uitgelezen locatie voor het opladen van de kern met enkele horecavoorzieningen.

PARTNERS

Stad Genk	De stad staat in voor de aanleg van het nieuwe dorpsplein en voor de aanleg van de nieuwe verbindingen tussen het kerkplein, de school/sport cluster en de moskee.
-----------	--

TIMING

Stap 1: aanstellen ontwerper (ev. wedstrijdprocedure)	2019	
Stap 2: fase ontwerp – aanbesteding dossier	2019	2020
Stap 3: uitvoering heraanleg kerkplein	2020	2021



5.1.11 PROJECTONDERDEEL 11: INFRASTRUCTUURWERKEN - VERBETERINGSWERKEN BESTAANDE WEGEN GROOT SLEDDERLO

BESCHRIJVING

De stad zal in een latere fase een aantal wegen heraanleggen zodat een eenheid ontstaat in de profilering en de aanleg van de wijklus. Het onderdeel 'verlenging van de Wintergroenstraat (zie projectonderdeel 1) vormt hierbij de basis.

PARTNERS

Stad Genk	De stad staat in voor de herinrichting van de bestaande wegen en de integratie van nieuwe rioleringsinfrastructuur.
-----------	---

TIMING

Stap 1: aanbesteding dossier	2019	2020
Stap 2: uitvoering van de werken	2020	2021



5.2 FASERING

5.2.1 INLEIDING

Een sterk punt van het voorliggend masterplan is dat het in de eerste plaats enkele basisstructuren vastlegt waar op de tweede plaats toekomstige ontwikkelingen een strategische plek in krijgen toegewezen. Deze opbouw maakt het voor het stadsbestuur mogelijk om op verschillende schalen te werken en de vooropgestelde doelstellingen met verschillende snelheden en binnen diverse termijnen te realiseren.

Tegelijk laat deze structuur de stad toe om – naast de ruimtelijke hefboom – ook een strategische hefboomconstructie op te zetten. Zo opteert de stad er in eerste instantie voor om zichtbaar haar schouders onder het project te zetten en zelf te investeren in infrastructuur en de aanleg van publiek domein, waardoor vertrouwen wordt gecreëerd binnen de private markt en investeringsinitiatieven aangewakkerd. De opbrengsten uit deze private initiatieven – op gronden van de stad – vormen vervolgens een middel om de financiering van de publieke projecten te dekken, zodat een evenwichtige en verdedigbare balans ontstaat tussen investering en opbrengst.

5.2.2 IMPACT OP KORTE TERMIJN

1. DE STEDELIJKE WIJKLUS

Een eerste initiatief dat absoluut als prioritair wordt beschouwd voor het welslagen van het project betreft de verwezenlijking van de stedelijke wijklus. Door het doortrekken van de Wintergroenstraat bij Nieuw-Sledderlo tot aan Terboek en het aanbrengen van de bijhorende boomaanplantingen – vormen de Sledderloweg, de Koebaai, de weg Terboek en de Wintergroenstraat een lus die de verschillende bestaande deeltkernen onmiddellijk met elkaar verbindt. De hefboom van dit project bestaat erin dat de wijklus Nieuw-Sledderlo inschrijft in een ruimer stedelijk geheel en zo het isolement doorbreekt van de sociale woonwijk. Meteen is ook de drager voor zowel bestaande als nieuwe woonontwikkelingen en publieke voorzieningen een feit. De zichtbaarheid hiervan kan reeds de interesse wekken van mogelijke ontwikkelaars en investeerders, evenals een aanzet vormen voor een uitbreiding van het bestaande busaanbod door de Lijn.

2. A. VERVANGENDE EN AANVULLENDE NIEUWBOUW TE NIEUW-SLEDDERLO

In afwachting van het masterplan werden reeds een hele tijd geen initiatieven tot infrastructurele vernieuwing meer ondernomen in Nieuw-Sledderlo waardoor dringend nood is aan doeltreffende actie in de wijk. In het kader van het masterplan LO2020 werd door de TV BUUR-Bureau Bas Smets in een deelmodule voor Nieuw-Sledderlo (zie bijlage) een detailmasterplan uitgewerkt dat ingaat op de specifieke noden, verwachtingen en

doelstellingen voor de wijk. Het doorbreken van het hardnekkig stigma en het isolement van deze sociale woonwijk vormt hierbij het hoofdthema.

Het masterplan voorziet in de eerste plaats een gefaseerde vervanging van de grote meerderheid van het bestaande appartementsbestand door een meer gedifferentieerd en aangepast woningaanbod. Dit strategisch project voor Nieuw-Sledderlo leidde concreet al tot het uitschrijven van een wedstrijd voor fase 1 van deze vervangende nieuwbouw door de sociale huisvestingsmaatschappij 'Nieuw Dak', waarbij het merendeel van de gebouwen aan de rand van de sociale woonwijk wordt aangepakt. De Tijdelijke Vereniging LAVA-ZED maakt – als winnaar – momenteel werk van de uitwerking, opdat de eerste werken kunnen aanvangen in juli 2010.

Tevens heeft de TV BUUR-Bureau Bas Smets de projectdefinitie voor fase 2 uitgeschreven, opdat de wedstrijd voor het ontwerp van de overige gebouwen aan de rand kan worden gelanceerd in het najaar van 2010.

2. B. HERINRICHTEN GROENBESTAND VAN DE SOCIALE WOONWIJK

Niet enkel het woningbestand wordt nieuw leven ingeblazen, ook voorziet het masterplan de herinrichting van het centraal groen hart en de binnengebieden van Nieuw-Sledderlo. Opnieuw werd via participatie een detailplan uitgewerkt en nemen de selectieve uitdunning en opknop reeds aanvang in het voorjaar van 2011.

Zowel de verbetering van de bouwfysische kwaliteit en ruimtelijke beleving van de wooneenheden, evenals het gewijzigde gebruik van een toegankelijker centraal groen hart en binnengebieden, zullen niet onopgemerkt blijven en de wijk een positieve uitstraling verlenen naar de omgeving toe.

3. HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Gezien de vooropgestelde ontwikkelingen in het masterplan niet helemaal concorderen met het vigerende juridisch en beleidskader (structuurplan, gewestplan) is de opmaak van een RUP aangewezen om het project te faciliteren (en andere ongewenste ontwikkelingen onmogelijk te maken).

Het opstellen van een RUP is evenwel géén louter juridisch-technische aangelegenheid. Aan de basis van een goed RUP ligt de afweging van welke elementen uit het masterplan juridisch verankerd moeten/kunnen worden en op welke vlakken de nodige vrijheidsgraden moeten worden ingebouwd. De eerste afweging garandeert een basiskwaliteit. De tweede laat toe om op maatschappelijke evoluties en wijzigende behoeften in te spelen.

In december 2009 heeft de stad Genk een bestek uitgeschreven voor het realiseren van een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'woonlobben LO2020' waarbij



FASERING KORTE TERMIJN

1. realiseren stedelijke wijklus
2. het slopen, renoveren en nieuwbouwen van sociale appartementen en herinrichten van FASE 1 van Nieuw Sluisderlo
3. het opstellen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'woonlobben LO2020'
4. het inrichten van het bospark (uitdunnen bos en aanleggen paden)
5. het verleggen van de Oosterring met het oog op het creëren van een bufferfunctie
6. het ontwikkelen van nieuwe woonlob 1
7. het bouwen van een ecologisch nieuwbouwproject door de stad Genk in samenwerking met GIGOS jeugdwelzijnswerk

de opdracht in april 2010 werd toegewezen aan BUUR. Met de opmaak van dit RUP kan in Groot-Sledderlo een economische markt ontstaan, evenals interesse worden gewekt vanuit de private ontwikkeling.

4. HET CENTRALE BOSPARK

Eveneens één van de basisstructuren uit het masterplan betreft het bospark, omsloten door de stedelijke wijklus. Vertrekkende van het bestaande bomenbestand op het Kempisch plateau worden hier door middel van een selectief kapbeleid vier verschillende landschappen gecreëerd. Zonder ook maar één boom te planten, wordt de bestaande monotone groenmassa omgevormd tot een gediversifieerd en (meer) open groenstructuur. De langwerpige, open plekken die op deze manier worden aangebracht doorheen het dichte dennenbos brengen licht en transparantie ter plaatse van de noord-zuid gerichte bospaden. Door deze selectieve kap wordt het bestaande Hei- en Meibos onmiddellijk veel toegankelijker, gebruiksvriendelijker en sociaal veiliger. Deze ingreep zal een belangrijke wijziging teweeg brengen in de perceptie van dit groen door de bewoners.

5. HET VERLEGGEN VAN DE OOSTERRING

Uit de milieugezondheidsenquête Genk-Zuid – in 2007 ingericht door het Agentschap Volksgezondheid – blijkt dat de meest gerapporteerde milieuproblemen in Oud-Sledderlo verkeer, luchtvervuiling, geluidsen geuroverlast zijn, te wijten aan de nabijheid van zowel het industriegebied Genk-Zuid als de Oosterring. Tegelijk zet de huidige positionering van de Oosterring, naast de zichtbare woonkern Oud Sledderlo, extern zwaar verkeer ertoe aan sluiproutes te nemen of te parkeren in deze woonkern.

Zowel vanuit verkeerstechnisch oogpunt als vanuit milieuoverwegingen opteert het stadsbestuur er voor om van het volledige traject van de Oosterring tussen de aansluitingen met de Zuiderring en de Henry Fordlaan het tracé te versmallen en te verleggen in de richting van het industriegebied, opdat ruimte ontstaat voor een nieuwe geluidswal met groenbuffer. Een goed overwogen constructie van deze wal en selectie en positionering van de groenaanplantingen zal de geluidshinder, evenals de neerslag van roet en fijn stof in de woonwijken aanzienlijk verminderen.

De nieuwe rotonde 'Oosterring-Henry Fordlaan' is reeds volledig geconcipeerd in functie van het verschuiven van het wegdeel in kwestie. Ook de aanzet van de N750 aan de zuidkant werd reeds gerealiseerd.

6. NIEUWE WOONLOB 1

Op basis van het RUP kan vervolgens worden overgegaan tot de ontwikkeling van de eerste nieuwe woonlob, gelegen onmiddellijk ten oosten van de reeds bestaande woonwijk Nieuw-Sledderlo. De hoogtelijn die de grens markeert tussen het Kempisch plateau en de steilrand

vormt hierbij de strikte begrenzing van de bebouwbare zone, terwijl de bestaande padenstructuur doorheen het Hei- en Meibos wordt geïntegreerd als structurerend element en een substantiële hoeveelheid wijkgroen de verbinding legt tussen het bospark en de Caetsbeekvallei. De brede waaier aan typologieën speelt in op de wensen en behoeften van uiteenlopende doelgroepen en betekent een eerste aanzet in het doorbreken van het sociale isolement van Nieuw Sledderlo. Tegelijk vervult deze eerste nieuwe woonwijk reeds een belangrijke rol voor de levensvatbaarheid van het lokale handelsapparaat in Oud-Sledderlo. Niet alleen garandeert het verhoogde inwonersaantal een groter cliënteel, ook trekt het concept 'wonen in het groen' een financieel sterker publiek aan.

7. ECOLOGISCHE NIEUWBOUW VOOR GIGOS JEUGDWELZIJNSWERK

Het nieuwe project voor de jeugdwerking dat de stad samen met vzw GIGOS jeugdwelzijnswerk Genk zal realiseren zal een grote impact kennen op de betrokkenheid van bewoners op het project en met elkaar. Het jeugdcentrum vormt één van de publieke functies die de activiteitsgraad langs de Wintergroenstraat versterken en zal op die manier een hefboom hebben op de ruimere omgeving en publiek vanuit een ruimere omgeving aantrekken.

Naast de functie zal ook de uitwerking als duurzaam en laagenergetisch gebouw een prikkel zijn om particulieren te sensibiliseren naar duurzaam bouwen.

5.2.3 HEFBOOMFUNCTIE OP MIDDELLANGE TERMIJN

1. DE CLUSTER SCHOOL-SPORT

Gezien de kleuter- en basisschool 'Mickey Mouse-De Sleutel' momenteel uit haar voegen barst en de stedelijke sportdienst zo spoedig mogelijk een nieuwe sportinfrastructuur – bij voorkeur nabij de bestaande sportterreinen – wenst te ontwikkelen, kreeg de TV BUUR-Bas Smets eveneens de opdracht tot het uitwerken van een deelmodule school-sport binnen het masterplan (zie bijlage).

Als nieuwe voorziening langs de stedelijke wijklus voldoet het volledig aan de uitgangspunten van het masterplan. School en sport kunnen tevens een belangrijke katalysator betekenen voor de implementering van het masterplan.

Het bestaande bosgebied ten zuiden van de site en het groengebied ten oosten van de sporthal krijgen respectievelijk een rol als sport- en spelbos en als speelterrein met plaats voor een extra voetbalterrein.

Het groengebied ten westen van de cluster school-sport vormt een nieuw gecultiveerd landschap dat de aaneenschakeling van groene bufferzones aanvult en op die manier een antwoord tracht te formuleren op de milieuproblematiek.



FASERING MIDDELLANGE TERMIJN

1. het slopen, renoveren en nieuwbouwen van sociale appartementen en herinrichten van FASE 2 van Nieuw Sledderlo Boshoeck (2012-2016)
2. het slopen, renoveren en nieuwbouwen van sociale appartementen en herinrichten van FASE 3 van Nieuw Sledderlo Muggenberg (2013-2016)
3. het ontwikkelen van nieuwe woonlob 2
4. het bouwen van een nieuwe school en sporthal
5. kernversterking van oud Sledderlo

Bovenal gaat deze nieuwe cluster een interessante driehoeksrelatie aan met de moskee in Nieuw- en de dorpskern rond de kerk van Oud-Sledderlo. Deze driepool maakt tevens dat het masterplan sterk kan inzetten op de kernversterking van Oud-Sledderlo. Centraal hierin staan volgende elementen: de uitbouw van het lokale handelsapparaat, het opladen met enkele horecavoorzieningen, de herprofilering van het kerkplein en de uitbreiding van de kern met een brede waaier aan nieuwe wooneenheden.

Niet alleen speelt de cluster school-sport-socioculturele infrastructuur dus een belangrijke rol in het samenbrengen van de verschillende wijken en doelgroepen van Groot-Sledderlo, maar deze nieuwe driepool vormt een ruimtelijk sterk geheel dat de kern van Oud-Sledderlo de nodige uitstraling verleent en werkt als een identiteit met een positieve beeldwaarde voor geheel Groot-Sledderlo.

2. VERSTERKEN VAN HET WOONWEEFSEL TE OUD-SLEDDERLO

Om in Oud-Sledderlo een compacte, vitale kern te realiseren en zowel het handelsapparaat als het voorzieningenniveau uit te bouwen, dient in de eerste plaats ruimte te worden vrijgemaakt voor de integratie van nieuwe woonontwikkelingen waardoor ook in de kern zelf de draagkracht vergroot.

Zo wordt er in het masterplan voor geopteerd om zowel het gebied rondom de kerk te versterken als de terreinen van de geplande verkaveling Paulissenberg-Noord, aanpalend aan het centrumplein, aan te snijden. Op deze manier wordt het kerkplein duidelijk afgebakend en opgespannen tussen de gevels van de nieuwe gebouwen waarbij commerciële functies en horecagelegenheden worden ondergebracht op het gelijkvloers en woningen op de verdiepingen. Tegelijk beschikt Paulissenberg-Noord – door haar centrale ligging, nabijheid van het centrum en bediening openbaar vervoer enerzijds en landschappelijke omgeving anderzijds – over belangrijke troeven voor ondermeer de integratie van seniorenwoningen en grondgebonden eengezinswoningen.

Gezien de stad Genk ter hoogte van de weg Sledderlo slechts een beperkt aandeel van de terreinen in eigendom heeft, zal deze woonverdichting in de kern van Oud-Sledderlo voornamelijk op privé-initiatief steunen. Het masterplan biedt evenwel een sterk kader van publieke ruimte dat een kwalitatieve en rendabele ontwikkeling mogelijk maakt.

Voor de kernversterking wordt gerekend op private investeringen, eventueel in samenwerking met de stad op strategisch verworven gronden.

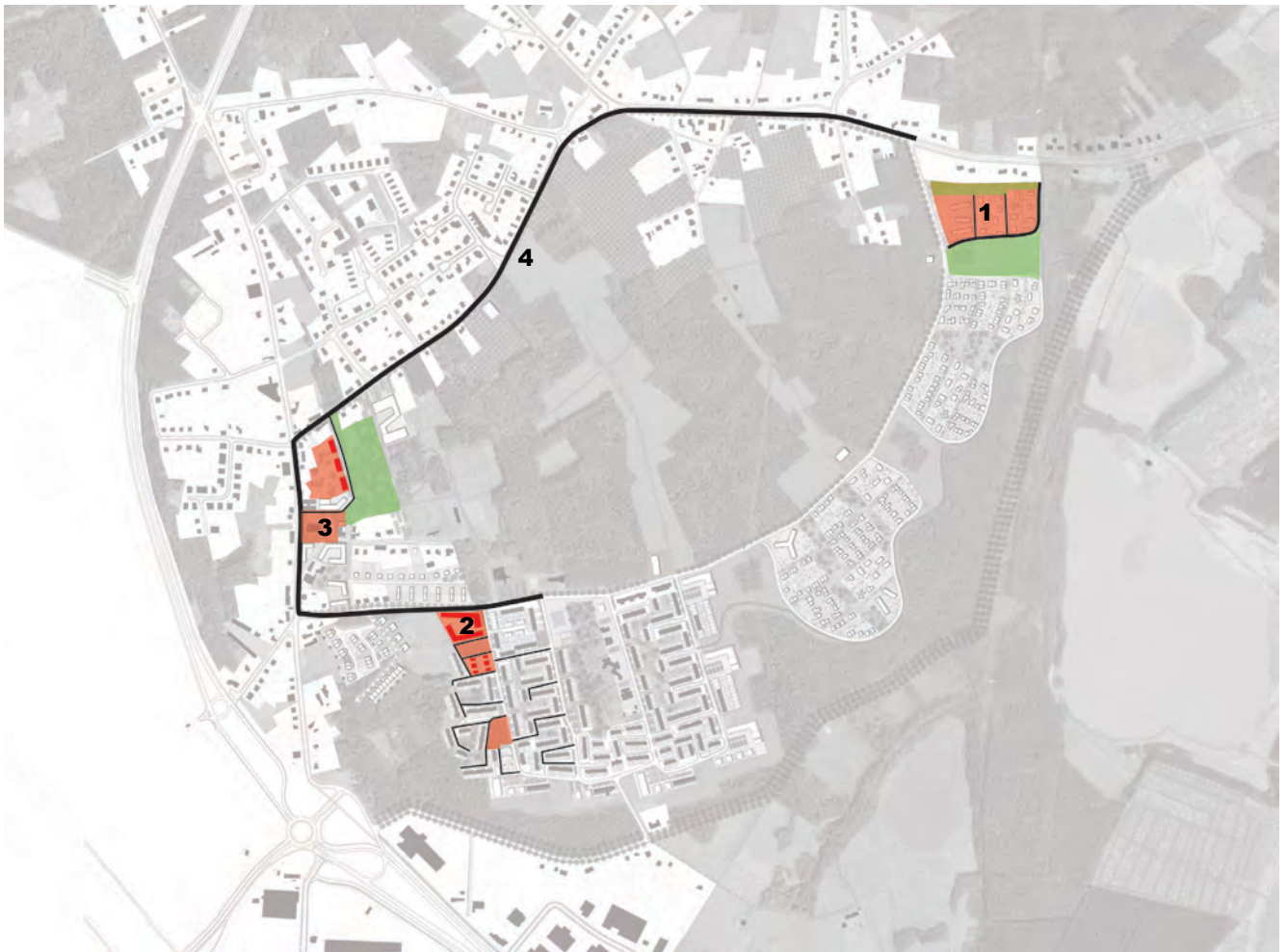
In de zone achter de kerk van Sledderlo wenst de stad een project voor serviceflats te ontwikkelen en zal een private investeerder worden aangezocht.

5.2.4 HEFBOOMFUNCTIE OP LANGE TERMIJN

Op lange termijn zal de stedelijke wijklus drager worden van zowel de groene woonwijken als de bestaande en nieuwe publieke voorzieningen in Groot-Sledderlo en als verbindingsweg passage genereren in de kern van Oud-Sledderlo. Als centrale drager van de wijk zal ze op lange termijn een uniforme heraanleg krijgen.

De kernversterking van Oud-Sledderlo beperkt zich niet tot de creatie van een vitaal handelsapparaat, maar voorziet tevens ruimte voor enkele horecagelegenheden en besteedt aandacht aan een kwalitatieve publieke ruimte die Oud-Sledderlo ondersteunt in haar rol als centrum van Groot-Sledderlo.

De ruimte rondom de kerk wordt ontworpen als een aangename verblijfsruimte die plaats biedt aan wijkactiviteiten of evenementen en aan voldoende parkeergelegenheid ter ondersteuning van de handelszaken. Op die manier krijgt het plein een nieuwe rol als centrale ontmoetingsplek die de verschillende wijken samenbrengt.



FASERING LANGE TERMIJN

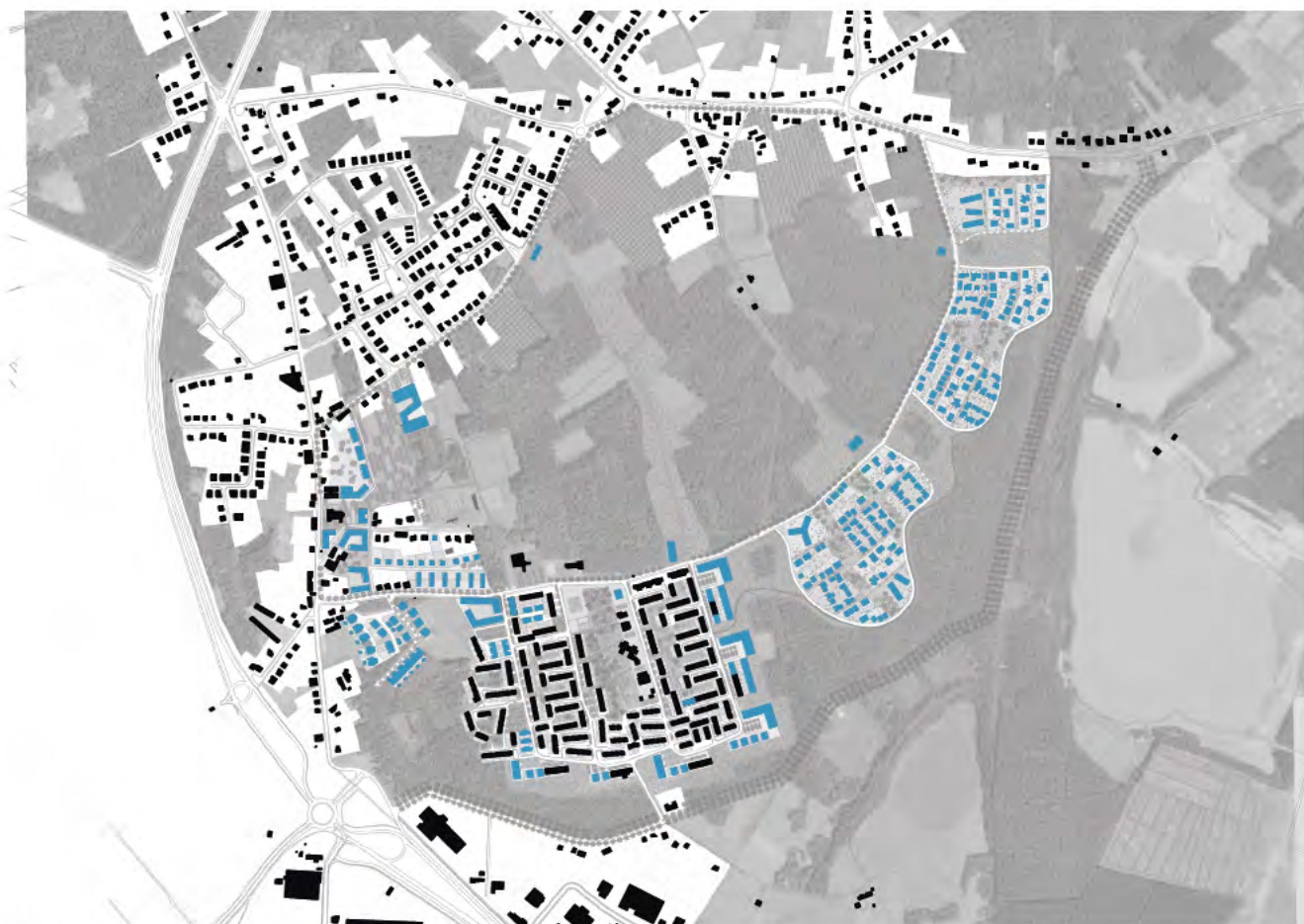
1. het ontwikkelen van nieuwe woonlob 3
2. het slopen, renoveren en nieuwbouwen van sociale appartementen FASE 4 Steenberg
3. het herinrichten van het publiek domein in de kern van Oud - Sledderlo
4. overige infrastructuurwerken, verbeteringswerken aan bestaande wegen

5.3 GLOBALE RUIMTEBOEKHOUDING EN BOUWPROGRAMMA



Ruimtebalans: dakenplan + inrichting buitenruimte

	Extensief groen	921.634m ²
	Stedelijk - intensief groen	550.105m ²
	Privaat groen	165.818m ²
	Verharde straat	31.076m ²
	Verharde erven	19.974m ²
	Private verharding	11.148m ²
	Verhard plein	33.095m ²
	Verhard pad	17.321m ²



Ruimtebalans: contour gebouwen

-  Nieuwe bebouwing
-  Bestaande bebouwing

NIEUWE WOONWIJKEN	B	V	T	B/T	V/T
woonwijk 1	11.778 m ²	29.168 m ²	95.165 m ²	0,12	0,31
woonwijk 2	10.211 m ²	22.580 m ²	74.145 m ²	0,14	0,30
woonwijk 3	3.666 m ²	8.222 m ²	33.726 m ²	0,11	0,24

NIEUW-SLEDDERLO	B	V	T	B/T	V/T
oostelijke stempel 1	3.640 m ²	8.592 m ²	9.694 m ²	0,38	0,89
oostelijke stempel 2	3.630 m ²	8.192 m ²	9.685 m ²	0,37	0,85
oostelijke stempel 3	3.072 m ²	8.004 m ²	7.994 m ²	0,38	1,00
zuidelijke stempel 1	1.220 m ²	3.657 m ²	6.586 m ²	0,19	0,56
zuidelijke stempel 2	411 m ²	1.233 m ²	1.885 m ²	0,22	0,65
zuidelijke stempel 3	1.047 m ²	3.455 m ²	3.736 m ²	0,28	0,92
6 rijwoningen steenbergstraat	546 m ²	983 m ²	1.770 m ²	0,31	0,56
8 rijwoningen steenbergstraat	680 m ²	1.214 m ²	2.242 m ²	0,30	0,54
inbreiding bouwblok steenbergstraat	1.739 m ²	2.470 m ²	5.025 m ²	0,35	0,49
kop Nieuw-Sledderlo	2.690 m ²	8.070 m ²	6.207 m ²	0,43	1,30
bestaande woningen Nieuw-Sledderlo (incl. centraal bospark en binnengebieden)	41.295 m ²	65.109 m ²	243.400 m ²	0,17	0,27
Totaal Nieuw-Sledderlo (incl. centraal bospark en binnengebieden)	60.522 m ²	111.801 m ²	298.224 m ²	0,20	0,37

OUD-SLEDDERLO	B	V	T	B/T	V/T
Paulissenberg noord	2.490 m ²	4.980 m ²	22.004 m ²	0,11	0,23
Zorgcluster	2.603 m ²	7.809 m ²	9.906 m ²	0,26	0,79
Bijkomende bebouwde oppervlakte	7.462 m ²	17.039 m ²			



- | | |
|-------------------------|--|
| 1. Woonlob 1 | 10. 6 rijwoningen steenbergstraat |
| 2. Woonlob 2 | 11. 8 rijwoningen steenbergstraat |
| 3. Woonlob 3 | 12. inbreiding bouwblok |
| 4. oostelijke stempel 1 | 13. kop Nieuw-Sledderlo |
| 5. oostelijke stempel 2 | 14. bestaande woningen Nieuw-Sledderlo |
| 6. oostelijke stempel 3 | 15. Paulissenberg noord |
| 7. zuidelijke stempel 1 | 16. Zorgcluster |
| 8. zuidelijke stempel 2 | |
| 9. zuidelijke stempel 3 | |



Ruimtebalans: functiekaart gelijkvloers

- Wonen
- Handel
- Voorzieningen



Ruimtebalans: functiekaart verdiepingen

- Wonen
- Handel
- Voorzieningen

5.4 DUURZAAMHEIDSASPECTEN

5.4.1 GEÏNTEGREERDE AANPAK

Gezien de complexiteit van het project met zeer uiteenlopende thema's (wonen, welzijn, landschap, publiek domein, economisch weefsel, industrie) en de betrokkenheid van verschillende actoren (stad Genk, sociale huisvestingsmaatschappij 'Nieuw Dak', onderwijsinstellingen, bewoners, private ontwikkelaars,...) wordt in de eerste plaats bewust geopteerd voor een geïntegreerde aanpak.

Naast de integratie van de sociale woonwijk Nieuw-Sledderlo omvat het masterplan immers ook private woonontwikkelingen en de bouw van publieke voorzieningen (voor sport, onderwijs, cultuur, welzijn, ...), de herinrichting van het publiek domein en infrastructuraanleg, maatregelen voor de ontwikkeling van het lokale handelsapparaat, de versterking van het economische weefsel, een betere relatie met de aanliggende industrie en de verbetering van het samenleven.

5.4.2 EEN FLEXIBEL MASTERPLAN

De duurzaamheid van het masterplan zelf wordt in grote mate bepaald door de flexibiliteit waarmee het aanpasbaar is aan een wijzigende vraag naar typologieën in de toekomst.

Elke ontwikkeling wordt voorzien van een sterk frame van publieke ruimte waarbinnen verschillende bouwvelden op een flexibele manier ingevuld kunnen worden in functie van de vraag op het ogenblik van ontwikkeling. Binnen de randvoorwaarde en binnen het frame van publieke ruimte wordt nog een grote vrijheid gelaten naar de concrete invulling waardoor het masterplan optimaal kan inspelen op vraag en aanbod van de komende decennia waarin de verschillende ontwikkelingen zullen plaatsvinden.

5.4.3 HET LANDSCHAP ALS KADER

Een bijzonder aspect binnen het masterplan betreft het feit dat het landschap wordt ingezet als structurerend element. In het projectgebied zijn immers alle elementen aanwezig voor het maken van een specifieke woonomgeving met een sterke landschappelijke identiteit. Het enorme areaal aan dennenbomen, de reeks grote plassen als resultaat van de grintontginning en de ligging aan een vallei van het Kempens plateau bieden Groot-Sledderlo opportuniteiten die ongewoon zijn in verkaveld Vlaanderen.

Vertrekkende van de aanwezige elementen ontwerpt het masterplan in de eerste plaats deze landschapselementen, opdat een leesbare structuur ontstaat waarin elk element zijn plaats vindt. In de tweede plaats worden de toekomstige ontwikkelingen (nieuwe woonontwikkelingen en publieke voorzieningen) hier op een strategische plek in opgenomen. Het landschap

wordt met andere woorden duidelijk als hefboom naar voren schoven.

Bovendien beantwoordt het masterplan LO2020 op die manier aan de pijlers van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling: het respect voor de ruimtelijke draagkracht en het streven naar ruimtelijke kwaliteit. Het ontwerp vertrekt immers van een behoud en versterking van de intrinsieke kwaliteiten en identiteit van Groot-Sledderlo.

5.4.4 ECOLOGISCHE DUURZAAMHEID

NATUURHERSTEL

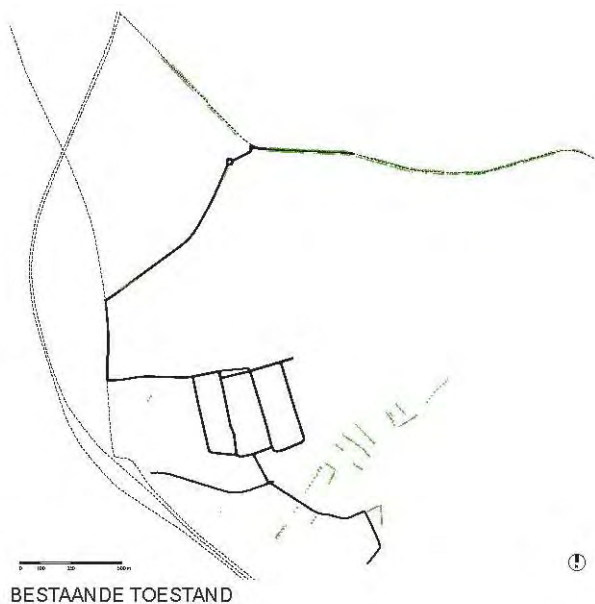
Met een selectief kapbeleid wordt onmiskenbaar geraakt aan een bestaand bebost gebied. Ondanks het grote aantal aanplantingen beschikt dit bomenstand echter over een eerder geringe botanische en ecologische kwaliteit, vermits het een monocultuur van Corsicaanse en grove dennenbomen betreft ten gevolge van een grootschalige bebossingscampagne in de jaren '50 en '60 in functie van de mijnbouw.

Hoewel het masterplan omzichtig dient om te springen met ontbossing worden tevens enkele nieuwe woonontwikkelingen voorzien binnen afgebakende zones in het Hei- en Meibos. Deze nieuwe woonontwikkelingen worden evenwel enkel toegelaten op het Kempisch plateau, zodat zowel de steilrand als de Caetsbeekvallei gevrijwaard blijven van bebouwing. Ook worden deze groene woonwijken op zo'n manier geïntegreerd dat ze de huidige kwaliteiten van Oud-Sledderlo en Terboek (fijnmazige mix van groen en bebouwing) niet hypothekeren en ingeplant worden daar waar de hinder van de industrie het kleinst is.

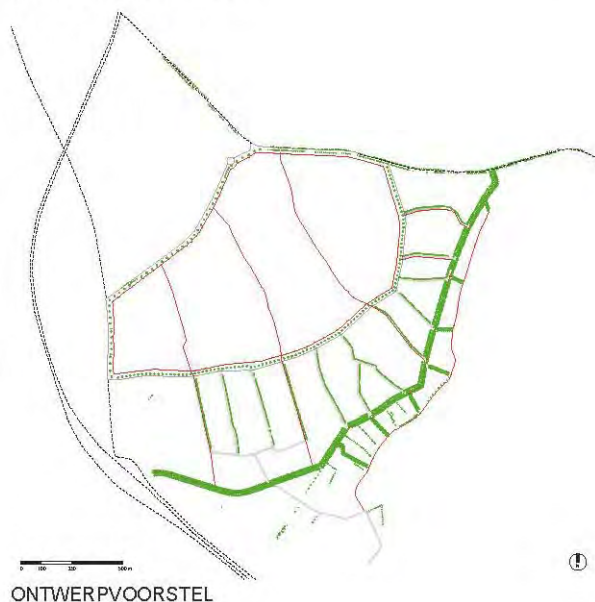
Het ontbossen van enkele gebieden in functie van de nieuw te realiseren woonwijken wordt ook ruimschoots gecompenseerd door het definitief vastleggen van een groene bestemming van een aantal zones die vandaag nog een juridische bestemming als woonuitbreidingsgebied hebben. De ecologische waarde en belevingswaarde van de nieuw gecreëerde groenstructuur (centraal bospark, Caetsbeekvallei en groene corridors tussen de bestaande en nieuwe woongebieden) zullen daarenboven aanzienlijk vergroten in vergelijking tot de huidige situatie. Bijkomend wordt zelfs de maatregel voorzien dat in het gehele gebied zieke bomen dienen te worden vervangen door nieuwe.

BUFFERBOS

Tevens gaat bij de versterking van het landschap belangrijke aandacht naar de versterking van de bufferzones ten opzichte van het industriegebied Genk-Zuid. Zo worden 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. De fijnmazige takkenstructuur zorgt er bovendien voor dat deze bomen ook in de winter hun rol nog kunnen vervullen.



BESTAANDE TOESTAND



ONTWERPVOORSTEL

landschap als kader

In Nieuw-Sledderlo wordt deze buffer zelfs nog versterkt met een onderbegroeiing die – naast een bijdrage aan de stofcaptatie – ook een deel van de visuele hinder moet wegnemen.

ENERGIE

Gezien het belang dat de stad Genk hecht aan het aanmoedigen van lage energiewoningen, wordt in het masterplan eveneens vooropgesteld om bij de groene woonwijken langsheen de stedelijke wijklus ook passiefwoningen op te nemen als typologie en deze als pilootproject naar voren te schuiven binnen het thema. Behalve de ecologische impact wordt op deze manier ook een andere doelgroep aangesproken, wat de sociale mix in Groot-Sledderlo enkel ten goede komt.

WATERBEHEER

Waterhuishouding speelt een belangrijke rol in het projectgebied. Het regenwater wordt zoveel mogelijk



op de site gehouden en maakt integraal deel uit van het landschapsonwerp. Zowel op het plateau als op de steilrand en in de graslanden van de Caetsbeekvallei wordt het water opgevangen en op een natuurlijke manier afgewaterd of gebufferd. De graslanden nabij de plassen kunnen het water immers tijdelijk bergen waarna het door indringing op de site kan worden gehouden. Op deze manier worden de vochtige delen in het grasland versterkt, zoals die eveneens terug te vinden zijn bij het natuurgebied 'De Maten'.

DUURZAME SAMENLEVINGSOPBOUW EN WELVAARTSONTWIKKELING

SAMENSTELLING PROJECTGEBIED

In de huidige situatie telt het projectgebied Groot-Sledderlo bijna 50% sociale woningen, met een sterke concentratie in de wijk Nieuw-Sledderlo. Door de integratie van nieuwe woonontwikkelingen tracht het masterplan deze samenstelling evenwel drastisch te wijzigen.





Ten eerste worden de groene woonwijken langs de stedelijke wijklus elk gekenmerkt door voldoende kritische massa om een diversiteit aan woontypologieën te integreren, gericht op verschillende doelgroepen. Vervangende en aanvullende nieuwbouw zal ook het woningbestand van Nieuw-Sledderlo zelf diversifiëren en mogelijkheden creëren voor het aantrekken van nieuwe doelgroepen en het doorbreken van het sociale stigma van de wijk. En tot slot wordt ook de dorpskern van Oud-Sledderlo opgeladen met nieuwe woongelegenheden die een grote typologische diversiteit hebben, waardoor enerzijds het draagvlak voor de handelszaken vergroot, maar tegelijk ook ruimte wordt geboden voor een aantal sociale woningen, opdat deze gelijkmatig verdeeld worden over een zo groot mogelijk gebied.

Dankzij al deze nieuwe woonontwikkelingen binnen Groot-Sledderlo wordt de kans geboden aan een substantiële bevolkingstoename die kan leiden tot een betere sociale mix, waardoor de wijk Nieuw-Sledderlo zowel ruimtelijk als sociaal uit haar isolement wordt gehaald en de verhouding aan sociale woningen wordt teruggebracht tot één derde.

EEN NIEUW GEZICHT

Met de introductie van de stedelijke wijklus wordt in de eerste plaats een verbinding gerealiseerd tussen de verschillende dealkernen van het projectgebied waardoor Nieuw-Sledderlo uit haar isolement wordt gehaald en ingeschreven in een ruimer stedelijk geheel. Het feit dat deze wijklus tegelijk optreedt als drager van publieke voorzieningen op de schaal van Genk (school, socioculturele en sportinfrastructuur, kerk, moskee, speelvelden, jeugdlokalen, ...), betekent een meerwaarde voor Groot-Sledderlo en zet het projectgebied op de kaart. Zowel de mensen van Groot-Sledderlo als daarbuiten worden erdoor verenigd.

De nieuwe wegenconfiguratie biedt perspectieven voor een uitbreiding van het busaanbod, opdat zowel de verbinding van de gehuchten onderling als met Genk centrum wordt gegarandeerd. Niet enkel deze publieke functies, maar ook het handelsapparaat in de kern van Oud-Sledderlo heeft baat bij een betere bereikbaarheid en trekt op deze manier meer publiek.

Nieuwe infrastructuur (stedelijke wijklus, bospark, bospaden, ontmoetingsplekken) zorgen voor een gediversifieerde publieke ruimte, versterken de onderlinge samenhang en vormen de gemeenschappelijke identiteit van de verschillende kernen van Groot-Sledderlo zonder evenwel hun intrinsieke kwaliteiten te verzwakken. Tevens bieden deze infrastructuur 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.

De grasvelden van de Caetsbeekvallei bieden – behalve hun landschappelijke kwaliteiten – bovendien de mogelijkheid een aantal recreatieve functies

[ruiterverenigingen, fietsverhuur, kinderboerderij, ...] te integreren, waarmee Groot-Sledderlo op de ‘mental map’ van de inwoners van Genk en de ruimere regio komt te liggen en het isolement van het volledige projectgebied wordt doorbroken.

De combinatie van nieuwe infrastructuur, woonontwikkelingen en een herdefiniëring en versterking van het bestaande landschap in het masterplan zorgt er met andere woorden voor dat Groot-Sledderlo als geheel een nieuwe leesbaarheid en identiteit krijgt en dat het ingeschreven wordt in zowel de lokale als bovenlokale netwerken van Genk en omgeving.

PARTICIPATIEF TRAJECT

Van bij het begin koos het beleid er bewust voor om participatie als wezenlijk onderdeel van het masterplan te zien. Sledderlo zou geen bestemming krijgen zonder de nodige inbreng van en terugkoppeling naar de bewoners, plaatselijke verenigingen en organisaties. Zo gaf de stad Genk zelfs opdracht tot het uitwerken van een afzonderlijke deelmodule ‘Participatief traject’ die het aspect van communicatie en participatie behandelt. Dit is gezien de sterk uiteenlopende ontstaansgeschiedenis, het profiel van de drie kernen van Groot-Sledderlo en het uitgesproken gegeven van Nieuw-Sledderlo (ca. 529 sociale woningen en de grote meerderheid van de bewoners van Turkse origine) eigenlijk onontbeerlijk.

Het masterplan zou zich dus in geen geval boven de hoofden van de mensen afspelen. Voor het welslagen van het plan is nood aan een groot draagvlak en gedeelde verantwoordelijkheid tussen stad en bewoners. Het feit dat de bewoners vanaf het prille begin betrokken worden, geeft hen tevens de mogelijkheid om ‘mee te groeien’ met het plan. Een uitgebreide reeks workshops en infovergaderingen, het aanstellen van ‘ambassadeurs’ onder de bewoners van de wijken en het op regelmatige basis verspreiden van nieuwsbrieven op maat van de wijken vormen alvast een greep uit de vele elementen van de gehanteerde communicatiestrategie.

Daarnaast gebeurt het verstrekken van informatie omtrent het masterplan ook op niveau van de stad Genk, zodat de grootschalige ingreep eveneens naar een breed publiek gecommuniceerd wordt.

Eenzelfde betrokkenheid wordt eveneens vooropgesteld in de projectorganisatie. Zowel de stad Genk, de sociale huisvestingsmaatschappij ‘Nieuw Dak’, de onderwijsinstellingen in de wijk als andere actoren uitten immers het verlangen om de diverse projecten die op stapel stonden, te kaderen in één overkoepelende visie voor Groot-Sledderlo.



informatiestanden tijdens wijkfeesten

Wat gaat er nu gebeuren?

De stad en de ontwerpers zullen de bewoners en de partners op verschillende manieren informeren, betrekken en inspraak geven. Dit zal op verschillende niveaus gebeuren (per thema, wijk, ...) zodat we steeds de juiste mensen betrekken bij de juiste thema's.

Dit zal op verschillende manieren gebeuren: via infovergaderingen, workshops, wijkwandelingen, buurtbabbels, nieuwsbrieven, tentoonstelling, ...

We willen nu alvast een eerste oproep doen naar bewoners die actief mee willen nadenken over het hele gebied, ruimer willen denken, zich willen engageren en een positieve boodschap willen brengen. Voelt u zich geroepen? Geef dan uw naam door en wordt ambassadeur!

Het bestaande ongebruikte dennenbos wordt veel toegankelijk gemaakt

Stad
GENK
De ruimte, de toekomst

Wanneer zullen we veranderingen zien in de wijk?

Als het ontwerp klaar is, kan er gestart worden met de uitvoering van het Masterplan. Afhankelijk van de kostprijs, de haalbaarheid en de complexiteit zullen er acties zijn op korte en op lange termijn.

Mogelijke acties op korte termijn (3-5 jaar) zijn bijvoorbeeld het bouwen van een nieuwe school, bouwen van een sporthal, renoveren van de sociale woonwijk, ... Ook ingrepen om het samenleven in de wijk te verbeteren horen tot de acties op korte termijn.

De einddatum van het Masterplan is nog niet bepaald omdat deze ook sterk afhankelijk is van de verdere invulling van het Masterplan, de samenwerking met verschillende partners, ...

Gezocht

Ambassadeurs: Wil je nauw betrokken worden bij de opmaak van het masterplan? Wil je actief nadenken over het ruimere geheel? Wil je je engageren en een positieve boodschap brengen? Geef je naam door en wordt ambassadeur!

Nieuw

Vanaf nu kan u alle beschikbare informatie terugvinden op de website www.genk.be/lo2020. Neem dus zeker regelmatig een kijkje en blijf op de hoogte van de laatste ontwikkelingen.

Coming soon

20 april: Heb jij nog ideeën voor het Masterplan? Laat het ons weten via de Babbelbox op de Sledderlofeesten. Tussen ... u en ... u kan u uw boodschap inspreken!

Masterplan LO 2020

Op 19 april besliste de gemeenteraad om een Masterplan te laten opstellen voor "Groot-Sledderlo". In dit Masterplan zal worden bekeken welke behoeften en welke mogelijkheden er zijn voor huisvesting, mobiliteit, recreatie, voorzieningen, ... Dit alles zal in een globaal plan gegoten worden dat de komende jaren uitgevoerd wordt.

Vanwaar de naam LO 2020? De betekenis van LO is 'een open plek in het bos' en verwijst naar het gebied waarvoor het Masterplan opgemaakt wordt: Groot-Sledderlo. '2020' is een jaartal en wil duidelijk maken dat het een plan is waaraan vele jaren gewerkt zal worden. Dit wil echter niet zeggen dat er pas in 2020 resultaten te zien gaan zijn. Stap voor stap zal het plan uitgewerkt en uitgevoerd worden.

Sledderlo mag geen bestemming krijgen zonder de nodige inbreng van en terugkoppeling naar bewoners. Het stadsbestuur heeft daarom gekozen om voor het masterplan een proces op te starten van informeren en betrekken van bewoners. Via verschillende kanalen en manieren zullen bewoners geïnformeerd en betrokken worden.

Meer info? www.genk.be/LO2020

Wijkmanager Liesbeth Aerts, 089 65 43 13, liesbeth.aerts@genk.be
Woonbeleid - Ganael Vanlokeren, 089 65 45 71, ganael.vanlokeren@genk.be

Het stadsbestuur heeft gekozen om voor het masterplan een proces op te starten van informeren en betrekken van bewoners

5 STRATEGIE EN FASERING



thematische workshop met bewoners



de grote meningenshow Nieuw-Sledderlo

participatie groene binnengebieden