

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

AANVRAAGFORMULIER PROJECT- EN CONCEPTSUB-
SIDIE

Oorspronkelijke naam document

Ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten - aan-
vraagformulier conceptnota

Project

Lo2020 Genk

ONDERSTEUNING VAN STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN

AANVRAAGFORMULIER - CONCEPTNOTA -

STAD GENK

STADSVERNIEUWINGSPROJECT LO2020

Dit aanvraagformulier geldt zowel voor het aanvragen
van een projectsubsidie als voor het aanvragen van een conceptsubsidie

*De jury voor de stadsvernieuwing kan voor de ingediende projecten een advies aan de
Vlaamse Regering uitbrengen over het toekennen van een projectsubsidie of een
conceptsubsidie. De jury kan ook adviseren het project niet te subsidiëren.*

O Enkel aan te vinken wanneer de stad alleen een aanvraag wil doen voor conceptsubsidie.

Akkoord voor de indiening van het project bij de Vlaamse overheid in het kader van de
ondersteuning van de stadsvernieuwingprojecten,

Genk, 30 maart 2011

De burgemeester

De stadssecretaris

Wim Dries

Rudi Haeck

SYNTHESE VAN HET PROJECT

Groot-Sledderlo is **een onvoltooid stadsdeel** ten zuiden van Genk, bestaande uit twee oude landbouwgehuchten, Oud-Sledderlo en Terboek, en een planmatig ontwikkelde sociale woonwijk, Nieuw-Sledderlo. Het omringende dichte landschap van dennenbomen en het onvolledige verkeersnetwerk geven deze wijk een sterk geïsoleerd karakter. Dit wordt versterkt door het hardnekkig stigma van de wijk ten gevolge van de hoge concentratie aan sociale woningen en het groot aantal bewoners van Turkse herkomst.

De opzet van het 'Masterplan LO2020' is ontstaan vanuit het verlangen van de stad Genk om, in samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappij 'Nieuw Dak', de onderwijsinstellingen in de wijk en andere actoren, een aantal projecten die op stapel staan te kaderen in **één overkoepelende visie** die tegelijk een antwoord biedt op de samenlevingsknelpunten die zich geconcentreerd voordoen in de wijk. Door de potenties van het onvoltooid stadsdeel aan te boren, wenst zij een frame te bieden waarin deze drie kernen kunnen uitgroeien tot een nieuw geheel, Groot-Sledderlo.

Via de procedure '**Open Oproep**' van de **Vlaamse Bouwmeester** werd hiertoe – uitgaand van de **projectdefinitie opgesteld door de Onderzoeksgroep voor Stedenbouw & Architectuur (OSA)** van de K.U. Leuven – door het ontwerpteam BUUR-Bureau Bas Smets **een vernieuwend concept** naar voren geschoven, waarbij een sterke verweving tussen landschappelijke en stedelijke ontwikkeling vooropstaat en veel aandacht wordt besteed aan het participatief karakter van het ontwerpproces.

Binnen het masterplan worden het bestaande wegennet uitgebreid en doodlopende straten met elkaar verbonden, zodat Groot-Sledderlo als **één aaneengesloten netwerk** ervaren wordt. Nieuwe infrastructuren [wijkbus, woonstraten, bospaden, fietsroutes] krijgen een sterke identiteit en vervullen elk een specifieke rol binnen de wijk. De nieuwe structuur zorgt er bovendien voor dat Groot-Sledderlo ingeschreven wordt in de bovenlokale netwerken van Genk en omgeving.

Langsheen de wijkbus, die voor gemotoriseerd verkeer de verbinding verzorgt tussen de verschillende – bestaande en toekomstige – wijken, worden **nieuwe publieke functies** voorzien, aansluitend op de reeds bestaande kerk, moskee en jeugdlokalen.

De bestaande kapbossen worden getransformeerd tot **een hoogwaardig en gediversifieerd bosbestand**. De aanleg van enkele noord-zuid gerichte bospaden binnen de contour van de wijkbus, vergroot de toegankelijkheid van het bestaande Hei- en Meibos en zorgt voor directe verbindingen voor zacht verkeer tussen de woonwijken onderling. Het masterplan laat dit bos op die manier uitgroeien tot een centrale ontmoetingsplek voor Groot-Sledderlo. **Daarnaast worden de ecologische corridors, zowel op het niveau van bovenlokale corridor als op het niveau van Hei- en Meibos zodanig maatgegeven dat ze als een effectieve verbinding kunnen functioneren. De bovenlokale corridor verkrijgt een voldoende brede bosstrook tussen de nieuwe woonwijken en de grindputten (minimale breedte van 130m). Het Hei- en Meibos zal d.m.v. een aantal ingrepen functioneren als één coherent geheel.**

Om Nieuw-Sledderlo uit haar isolement te halen wordt de wijk ingeschreven in een grootschaliger stedelijk netwerk. **Nieuwe woonwijken** worden voorzien langs de wijkbus. Het groene karakter en de unieke ligging tussen de wijkbus en de Caetsbeekvallei vormen het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonzones. De woonvelden worden ingeplant ter hoogte van de bospaden, op grotere afstand van de industriezone Genk-Zuid en hebben elk voldoende kritische massa om een diversiteit aan woontypologieën te integreren. Tussen de woonvelden onderling worden kwalitatieve groene ecologische verbindingen voorzien.

Deze nieuwe woonontwikkelingen bieden de kans voor een substantiële bevolkingstoename die zal leiden tot **een betere sociale mix**. Vervangende en aanvullende nieuwbouw zal bovendien 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. De nieuwe woonontwikkelingen kunnen het samenleven in Groot-Sledderlo bevorderen en meer in het bijzonder de band met Nieuw-Sledderlo. Het vergroten van zowel de kritische massa als de koopkracht binnen Groot-Sledderlo biedt daarenboven potenties voor het lokale handelsapparaat en **de kernversterking van Oud-Sledderlo**.

Tevens heeft de stad Genk de ambitie om op korte termijn **een nieuwe school en sportinfrastructuur** te integreren binnen het projectgebied. Deze nieuwe school- en sportcluster zal een belangrijke rol spelen in het samenbrengen van de verschillende wijken en in de kernversterking van Oud-Sledderlo. De cluster zal, net zoals de bestaande kerk en de moskee, een belangrijke pool vormen langsheen de stedelijke wijklus.

Een belangrijk aspect ten slotte bij het masterplan is het luik van **communicatie en participatie**. De sterk uiteenlopende ontstaansgeschiedenis en het profiel van de drie kernen van Groot-Sledderlo, evenals het uitgesproken gegeven van Nieuw-Sledderlo vereist een externe communicatie op maat. Een uitgebreide reeks workshops en infovergaderingen, het aanstellen van 'ambassadeurs' onder de bewoners en het op regelmatige basis verspreiden van nieuwsbrieven op maat zijn alvast een aantal elementen van de gehanteerde communicatiestrategie.

Met voorliggend dossier presenteren we een project dat continu vorderingen maakt. Vorig jaar dienden we ons dossier in voor de vierde oproep. Intussen is ons project weer 9 maanden verder gevorderd, verder gecommuniceerd naar de bevolking, maakt het meer en meer deel uit van de Genkse stadsplanning en wordt het nu ook op het terrein zichtbaar.

Ons dossier bevat de volledige vereiste documenten maar voor de juryleden die afgelopen jaar ons dossier al bestudeerden, hebben we een aparte nota gevoegd [zie bijlage 0: nota behandeling van de opmerkingen van de jury en vordering van het project sinds de vorige oproep in juli 2010] waarin we de jury op de hoogte wensen te brengen van de manier waarop is ingespeeld op de opmerkingen die in 2010 werden geformuleerd en waarin we focussen op de vorderingen in het project.

Ook in het aanvraagformulier zijn de toegevoegde passages in het groen opgenomen zodat het voor de juryleden overzichtelijk en vlot leesbaar is.

1. CONTACTGEGEVENS BIJ DE STAD

Naam contactpersoon	Ivo Carlens
Functie	Hoofdingenieur Directeur Technische Dienst stad Genk
Adres	Stadsplein 1 3600 Genk
Telefoon	089 /65 45 00
GSM	0476/699037
Fax	089/653439
E-mail	Ivo.carlens@genk.be

Politiek verantwoordelijke	Michaël Dhoore
Functie	Schepen van ruimtelijke ordening, woonbeleid en stadsontwikkeling
Adres	Stadsplein 1 3600 Genk
Telefoon	089/65 36 11
GSM	0476 69 90 54
Fax	089/653439
E-mail	Michael.dhoore@genk.be

2. Projectargumentatie

Het decreet van 22 maart 2002 bepaalt op basis van welke criteria de ingediende projecten zullen beoordeeld worden. Het besluit van de Vlaamse Regering van 16 maart 2007 bepaalt dat de stad een conceptnota moet indienen, waarin het stadsvernieuwingsproject wordt voorgesteld, en omschrijft welke elementen in deze conceptnota aan bod moeten komen. Al deze elementen en criteria worden hieronder bevraagd.

1. Totaalkarakter, multifunctionaliteit en synergie

In voorliggende nota wordt het **totaalproject 'Masterplan LO2020'** voorgesteld. De betekenis van 'LO' is een open plek in het bos en verwijst naar het gebied waarvoor het masterplan wordt opgemaakt, met name Groot-Sledderlo. Het jaartal '2020' maakt duidelijk dat er – vanaf de start in 2007 – vele jaren zal worden gewerkt aan de verwezenlijking van dit plan. Rekening houdend met zowel deze termijn als de omvang van het plangebied werd het totaalproject **opgesplitst in elf verschillende projectonderdelen** die stap voor stap uitgewerkt en uitgevoerd worden. Zeven van deze deelprojecten maken het concrete onderwerp uit van deze vijfde oproep tot subsidiëring van stadsvernieuwingsprojecten.

1. STEDELIJKE RANDVOORWAARDEN

Groot-Sledderlo is een onvoltooid stadsdeel, op ongeveer vier kilometer ten zuiden van het stadscentrum van Genk [zie figuren 1 en 2 in bijlage nr. 1 'figurenbundel'], waarbij de **drie deeltakken** elk vanuit een eigen ontstaanslogica geëvolueerd zijn. Oud-Sledderlo en Terboekst waren oorspronkelijk landbouwgehuchten die zich integreerden in het traditionele patroon van verstedelijkte linten en de laatste vijftig jaar sterk naar elkaar toe groeiden als gevolg van de ontwikkeling van enkele nieuwe verkavelingen. Nieuw-Sledderlo daarentegen is een planmatig ontwikkelde woonwijk [zie figuur 3]. Het betreft de nooit afgewerkte aanzet van een satellietstad uit de jaren zestig [zie figuur 4] en wordt gekenmerkt door een hogere densiteit in vergelijking tot haar omgeving. [zie bijlage nr. 4 'rapport masterplan' p. 15 voor specifiek cijfermateriaal inzake de wijkssamenstelling].

Tevens bijzonder aan Groot-Sledderlo is haar ligging op de rand van het Kempisch Plateau dat gedurende de jaren vijftig werd beplant met **dennenbossen** voor een snelle houtproductie in functie van de mijnbouw [zie figuur 5]. Ter hoogte van Oud-Sledderlo en Terboekst werd hierbij weliswaar een ruime afstand bewaard tussen de woonkernen en het bos en kan een rijke mix aan loofbomen, naaldbomen en open ruimte met enkele vergezichten worden teruggevonden. Voor de bouw van Nieuw-Sledderlo daarentegen werd slechts het absolute minimum aan bomen gerooid waardoor het bos tot erg dicht tegen de woningen komt en een **hoge ondoordringbare wand** vormt rondom de wijk [zie figuur 6].

Vanaf de jaren tachtig doken er bovendien bouwfysische problemen op in Nieuw-Sledderlo en kreeg de wijk – ondermeer als gevolg van de hoge concentratie aan sociale woningen – te kampen met **samenlevingsproblemen** en een zwak economisch profiel van de bewoners, waardoor het geïsoleerde karakter van de wijk enkel werd versterkt.

De sterke fragmentatie van de drie deeltakken uit zich eveneens in het wegennet. De zware

infrastructuren die het plangebied omgeven – met name de Oosterring, het Albertkanaal en het industriegebied Genk-Zuid – hebben de oorspronkelijke hoofdontsluitingswegen van en naar Groot-Sledderlo immers doorgesneden, waardoor het gebied volledig afgezonderd is komen te liggen [zie figuur 7]. Naast slechts enkele structurerende straten wordt het plangebied bijgevolg ontsloten door talrijke doodlopende straten die worden aangevuld door op zich besloten verkavelingen. Behalve de lage densiteit, ontbreekt het Groot-Sledderlo duidelijk aan doorgaand verkeer, wat impliceert dat er vandaag **geen draagvlak** is **voor handelsactiviteiten**. Voor hun dagdagelijkse behoeften – een lokale bakker, bank of postkantoor – zijn de inwoners dan ook afhankelijk van de voorzieningen in het centrum van de stad Genk.

Hoewel het bedrijventerrein Genk-Zuid, als onderdeel van het Economisch Netwerk Albertkanaal, één van de cruciale industriële ontwikkelingspolen in Vlaanderen vormt en werkgelegenheid verzekert, legt het evenzeer een enorme druk op Groot-Sledderlo, zowel ruimtelijk als wat betreft de **milieuhinder** [zie figuur 8].

Ondermeer omwille van de luchtvervuiling werd school 'De Sleutel' recent verplaatst van Oud-Sledderlo naar een tijdelijke infrastructuur in Nieuw-Sledderlo. Gezien Genk-Zuid tevens een zwarte vlek is wat betreft sportinfrastructuur heeft de stad Genk – in samenwerking met de scholengemeenschap en de stedelijke sportdienst – eveneens de ambitie geuit om op korte termijn een **nieuwe school en sportinfrastructuur** op te nemen binnen het projectgebied, waarbij tegelijk de mogelijke integratie van een socioculturele infrastructuur wordt onderzocht.

De samenlevingsproblematiek en de ruimtelijke wijkkwaliteit van Nieuw-Sledderlo blijken duidelijk geen losstaande problemen te zijn. Een verregaande structurele aanpak voor het volledig plangebied Groot-Sledderlo is vereist, opdat het kan uitgroeien tot een nieuw samenhangend geheel. Beide onderwerpen – samenlevingsproblematiek en ruimtelijke kwaliteit – vormen evenwel de speerpunten van deze projectinzending.

[zie [bijlage nr. 4 'rapport masterplan'](#):

- p. 10-15 voor bijkomende informatie inzake de omkadering van het project
- p. 18-22 voor een meer gedetailleerde lezing van de ruimtelijke context]

2. RUIMTELIJKE CONCEPTEN

a. De stedelijke wijklus als drager voor voorzieningen [zie figuur 9a in bijlage nr. 1 'figurenbundel']

Binnen het Masterplan LO2020 worden in de eerste plaats het bestaande wegennet uitgebreid en doodlopende straten aaneengesloten tot een volwaardig **netwerk**. 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 deeltkernen met elkaar verbindt en zo onderlinge samenhang brengt.

Tegelijk vormt deze stedelijke wijklus – bestemd voor gemotoriseerd verkeer – een **strategische locatie** voor nieuwe publieke functies en een buurtondersteunend programma [school, socioculturele infrastructuur, sporthal, ...], welke aansluiten bij de reeds bestaande voorzieningen [kerk, moskee, jeugdlokalen, ...] die door deze ingreep een minder geïsoleerde en dus meer representatieve ligging krijgen langsheen de stedelijke wijklus.

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.

De wijklus verhoogt de toegankelijkheid van het project maar vormt tegelijkertijd een barrière in de ecologische verbinding tussen het bospark en de Caetsbeekvallei. De wens om de ecologische aspecten van het gebied optimaal te behouden en dit gegeven, leiden ertoe dat bijzondere aandacht moet besteed worden aan de profilering en materialisering van deze weg. Met betrekking tot de profilering van de wijklus en de relatie met de kruisende ecologische corridors is verder ontwerpend onderzoek gebeurd sinds de vierde oproep. De weerslag van dit ontwerpend onderzoek is te vinden in 'bijlage 13 : rapport ecologische corridors' bij deze aanvraag.

b. Een toegankelijk **bospark** voor de bewoners van Groot-sledderlo [zie figuur 9b in bijlage nr. 1 'figurenbundel']

Binnen de contour van de stedelijke wijklus worden doorheen de bestaande kapbossen bovendien enkele noord-zuid gerichte **bospaden** gecreëerd die voor **zacht verkeer** directe verbindingen verzekeren tussen de verschillende deelgebieden van Groot-Sledderlo. Door een selectief kapbeleid worden langwerpige, open plekken aangebracht in de bestaande groenmassa waarmee licht en transparantie gegarandeerd worden ter plaatse van deze paden en de toegankelijkheid van het bestaande Hei- en Meibos aanzienlijk vergroot en die tevens het authentiek karakter van het bos herstellen.

De relatie en nabijheid tussen de diverse kernen rondom de wijklus zal door deze ingreep zowel fysisch als mentaal verbeteren. Door de **transformatie van de moeilijk doordringbare dennenbossen** tot een **hoogwaardig en gediversifieerd groen** met meerdere toegangen vanaf de stedelijke wijklus laat het masterplan dit bos uitgroeien tot een centrale ontmoetingsplek – **een 'centraal bospark'** – voor Groot-Sledderlo. In combinatie met de wijklus verleent het bospark het plangebied een leesbare structuur en gemeenschappelijke identiteit.

De toegangen tot het bospark zijn in die zin **strategische locaties** om de publieke voorzieningen, bijhorende ontmoetingsruimten en recreatieve functies [fietsverhuur, kinderboerderij, ...] onder te brengen langs de stedelijke wijklus, terwijl het bospark zelf de uitgelezen plaats vormt voor de integratie van enkele buitenactiviteiten, zoals bijvoorbeeld een speelbos of petanquebanen.

c. Nieuwe **woonwijken** in een groene omgeving [zie figuur 9c in bijlage nr. 1 'figurenbundel']

Aan de buitenzijde van de stedelijke wijklus bakent het masterplan dan weer enkele woonzones voor nieuwe bouwontwikkelingen af die telkens van elkaar worden gescheiden door een sterke ruimtelijke en groene verbinding tussen het centraal bospark en de Caetsbeekvallei, die functioneren als performante ecologische corridors tussen beide groengebieden.

Deze groene woonwijken in het landschap worden ingeplant op grotere afstand van de industriezone Genk-Zuid en hebben elk voldoende kritische massa om een **diversiteit aan woontypologieën** te integreren [groepswoningbouw, grondgebonden woningen, sociale woningen, seniorenwoningen, passiefwoningen, ...], gericht op verschillende doelgroepen. Zowel deze specifieke typologieën als de publieke ruimte van de woonwijken spelen daarenboven in op de **groene kwalitatieve omgeving** [perspectieven, doorsteken, randen, reliëf, ecologische corridors, ...]. De onmiddellijke nabijheid van de stedelijke wijklus en het bospark met paden vormen uiteraard een belangrijke meerwaarde voor deze nieuwe wooneenheden.

De toevoeging van deze nieuwe woonwijken langs de stedelijke wijklus heeft bovendien tot resultaat dat Nieuw-Sledderlo niet langer een afgezonderde entiteit betreft, maar wordt ingeschreven in een grootschalig stedelijk netwerk. Zowel ruimtelijk als sociaal halen de verschillende structurele ingrepen de wijk uit haar isolement. Voor vervangende en aanvullende nieuwbouw binnen Nieuw-Sledderlo zullen private ontwikkelaars worden aangetrokken om het woningbestand van de sociale woonwijk zelf te diversifiëren en mogelijkheden te creëren voor het aantrekken van nieuwe doelgroepen

en het doorbreken van het sociale stigma van de wijk.

Door al deze nieuwe woonontwikkelingen binnen Groot-Sledderlo wordt tevens de kans geboden aan een **substantiële bevolkingstoename** die kan leiden tot een **betere sociale mix en een versterking van het lokale handelsapparaat** in de kern.

De legitimatie voor het aansnijden van open ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe woonwijken is net de landschappelijke en duurzame benadering. De specifieke eigenschappen van de plek vormen de meerwaarde die ook in de uitwerking van de woonlobben vertaald is. Met betrekking tot de uitwerking van de woonlobben zijn nog verschillende initiatieven genomen na indiening van ons dossier in 2010.

- Door BUUR is verder ontwerpend onderzoek gedaan naar de vertaling van duurzaamheidsconcepten in de woonwijken. De weerslag van dit onderzoek is te vinden in bijlage 14: 'vernieuwend en duurzaam karakter van de nieuwe wijken' bij dit aanvraagformulier.
- DUBOLimburg heeft in het kader van haar platformwerking voor Limburgse gemeenten (en volgens het principe "leren van de burens") twintig projectfiches opgemaakt, waardoor gemeenten en derden beroep kunnen doen op de kennis en ervaring van andere gemeenten. Op onze projectfiche (zie bijlage) heeft DUBOLimburg **alle duurzame aspecten van het project LO2020 in kaart gebracht**. Zie bijlage 21 projectfiche DUBO Limburg.
- Wij hebben contact gehad **met transitiearena duurzaam bouwen** en in een telefonische gesprek met mevr. Ilse Dries ons project voorgesteld.
- Wij hebben ons ingeschreven voor de tweede workshop van **Architecture Workroom** op 21 april 2011, in de hoop dat wij uit voorstellen voor ruimtelijke opgaven en voor beleidsmatige acties relevante informatie kunnen halen die toepasbaar is op ons project.
- Het schepencollege heeft op 15 september 2010 de beslissing genomen om een **ambitieuze E-peilpad** goed te keuren voor projecten door of in opdracht van de stad. Hierin is opgenomen dat projecten waarvan de stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd na 2012 een E peil 30 moeten aantonen. Deze ambitie zal ook in Sledderlo vertaald worden in laagenergetische projecten. Concreet denken we eraan om verschillende woonvelden in de 3 woonlobben als passieve woningen te realiseren. Dit voorstel zal deel uitmaken van de samenwerking met private partners en zal in het bijzonder bestek worden uitgewerkt.

d. Groene open ruimte als ademruimte / buffer [zie figuur 9d in bijlage nr. 1 'figurenbundel']

Eveneens een belangrijk aandachtspunt binnen het masterplan betreft het behouden en versterken van de intrinsieke kwaliteiten van Oud-Sledderlo en Terboekt. Beide gehuchten danken hun bestaande woonkwaliteit immers in grote mate aan het uitzicht over de private tuinen en open velden, gelegen tussen het woongebied en het bos, waarbij het bosgebied aan de horizon als een waardevol decor ervaren wordt.

Bijgevolg wordt er in het masterplan bewust voor geopteerd om bepaalde woonuitbreidingsgebieden binnen deze overgangszone niet te ontwikkelen, maar dit agrarisch weefsel juist op te nemen in de nieuwe landschappelijke structuur van Groot-Sledderlo die kwaliteit waarborgt naar de toekomst toe. Ook de groene corridors tussen de nieuwe woonontwikkelingsgebieden worden uitgedund en garanderen zo **ademruimte en dieptezicht**. Er ontstaat als het ware een **parksysteem** op de schaal van Groot-Sledderlo.

Gezien ook de huidige en toekomstige gevolgen van de bedrijvigheid binnen de industriezone Genk-Zuid

een belangrijke randvoorwaarde vormen voor de woonkwaliteit, werd tevens de integratie van een **buffer** binnen de herprofilering van de Oosterring opgenomen in het masterplan.

e. De vallei van de Caetsbeek als belangrijke drager voor de nieuwe ontwikkelingen [zie figuur 9^e in bijlage nr. 1 'figurenbundel']

Tot slot dient te worden benadrukt dat zowel de graslanden van de Caetsbeekvallei als de steilrand van het Kempisch plateau – vanwege hun erg waardevolle landschappelijke en ecologische kenmerken – volledig gevrijwaard blijven van bebouwing. Weliswaar vervullen zij een belangrijke **structureerende rol** binnen het masterplan. Zo vormt de steilrand in combinatie met een afgebakende boscorridor de fysieke begrenzing van de nieuwe woonwijken aan de stedelijke wijklus, terwijl de vallei wordt opgespannen, een dubbel systeem van nieuwe en bestaande paden voor fiets- en voetgangersverkeer.

Niet enkel de stedelijke wijklus, maar ook een pad langsheen de woonwijken draagt bij tot de desenclavering van Groot-Sledderlo. Deze verbinding voor zacht verkeer levert namelijk een sterke bijdrage aan de functionele en recreatieve verbindingen tussen de woonwijken.

[zie bijlage nr. 4 'rapport masterplan' p. 26-35 voor een meer gedetailleerde beschrijving van de globale visie]

3. IMPLEMENTATIE VIA PROJECTONDERDELEN

Via deze ruimtelijke concepten biedt het masterplan een antwoord op de vooropgestelde doelstellingen van de stad Genk. Naast de herontwikkeling 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 evenals het sociale weefsel en de aanpak van de sociale knelpunten.

Voor de concrete realisatie wordt het **totaalproject 'LO2020'** evenwel **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. Hierbij een beknopte opsomming van deze projectonderdelen [zie figuur 10 in bijlage nr. 1 'figurenbundel']. **De eerste zeven onderdelen worden op korte termijn [2010-2013] ontwikkeld en zijn onderdeel van deze subsidieaanvraag.**

- 1) In eerste instantie wordt **de stedelijke wijklus** fysiek gerealiseerd door het verlengen van de Wintergroenstraat bij Nieuw-Sledderlo tot aan de weg Terboekst waarmee een reële verbinding ontstaat tussen de diverse deeltakken, evenals een drager voor zowel bestaande als nieuwe woonontwikkelingen en publieke voorzieningen. Met betrekking tot de profilering van de wijklus en de relatie met de kruisende ecologische corridors is verder ontwerpelijk onderzoek gebeurd sinds de vierde oproep. De weerslag van dit ontwerpelijk onderzoek is te vinden in bijlage nr. 13 'rapport ecologische corridors'.
- 2) Daarnaast wordt met **het slopen en nieuw bouwen van de sociale appartementen te Nieuw-Sledderlo** de reeds bestaande woonwijk langs de stedelijke wijklus 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. Samen met het grondig vernieuwen van het woonpatrimonium zal **het herinrichten van de tuinen en het publiek domein in deze sociale woonwijk** ademruimte en een verbeterde toegankelijkheid garanderen, die de wijk een positieve uitstraling verlenen naar de omgeving toe. De werken in Nieuw-Sledderlo worden in vier fasen uitgevoerd. Fase 1 maakt deel uit van deze aanvraag. De andere fasen zijn voorzien op latere termijn en worden informatief toegelicht in deze nota.

Intussen is ook de voorbereiding van fase 2 gestart. Nieuw Dak heeft de procedure opgestart voor de aanstelling van een ontwerper voor fase 2. In een eerste selectiefase werden vijf ontwerpers weerhouden. De aanstelling van het ontwerpteam voor fase 2 is voorzien eind juni 2011.

- 3) Om de vooropgestelde ontwikkelingen in het masterplan te kunnen uitvoeren is een planologische wijziging van de bestemming nodig. Hiervoor wordt momenteel een **Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan [RUP] 'woonlobben LO2020'** opgesteld door BUUR.
- 4) 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. Met **het inrichten van het bospark** ontstaat daarenboven niet louter een centrale ontmoetingsplek, maar wordt de relatie en nabijheid tussen de diverse kernen rondom de wijkbus nogmaals versterkt.
- 5) Om de woonkwaliteit in Groot-Sledderlo te kunnen waarborgen, **dringt het verleggen en versmallen van de Oosterring en het realiseren van een groenbuffer** ten opzichte van de industriezone Genk-Zuid zich op. Mits goed overwogen constructie van deze wal en goed overwogen aanplant van deze bufferzone kan de lawaaioverlast en de fijn stof overlast voor de bewoners van Oud-Sledderlo verbeterd worden. Dit project betreft een publiek-publieke samenwerking tussen het Vlaams Gewest en de stad Genk. De werken zijn momenteel in uitvoering. Zie bijlage nr. 23: Oosterring
- 6) Deze milieuhinder vormt tevens een bepalend aspect bij de inplanting van de nieuwe woonontwikkelingen langsheen de stedelijke wijkbus. Bij **het ontwikkelen van drie nieuwe woonlobben** gaat bovendien de aandacht uit naar het realiseren van een diversiteit aan woontypologieën, evenals kwalitatieve ecologische corridors tussenin, opdat zowel verschillende doelgroepen worden aangetrokken als ademruimte en dieptezicht gegarandeerd. Woonlob 1 wordt op korte termijn ontwikkeld en maakt deel uit van deze subsidieaanvraag. Voor de actuele stand van zaken zie bijlage nr. 14 'rapport vernieuwend en duurzaam karakter van de nieuwe wijken'.
- 7) In Nieuw-Sledderlo [hoek Wintergroenstraat/Bijlkestraat] wenst het stadsbestuur, samen met de **vzw GIGOS jeugdwerkzorg Genk** een nieuw gebouw te realiseren voor jeugdwerking. GIGOS vzw is een professionele organisatie met een duidelijke missie wat betreft het ontwikkelen, het uitvoeren en het opvolgen van een beleid aangaande een behoeftedekkend vrijetijdsaanbod naar alle kinderen en jongeren met een verhoogd risico op maatschappelijke kwetsbaarheid in Genk. Dit gebouw moet gebouwd worden **volgens verregaande principes van duurzaam en laagenergetisch bouwen**. Het jeugdcentrum vormt één van de publieke functies die de activiteitsgraad langs de Wintergroenstraat versterken. Momenteel is de aanstelling van de ontwerper in procedure. Na een eerste selectiefase zijn 4 bureaus geselecteerd. De jury komt dinsdag 29/03 samen om een beslissende keuze te maken. Zie ook bijlage 0: nota vorderingen van het project

Bovenstaande projecten worden op korte termijn opgestart en gerealiseerd en maken deel uit van de subsidieaanvraag. De hiernavolgende onderdelen zijn gepland tussen 2014 en 2020 en worden informatief toegelicht.

- 8) De stedelijke wijkbus wordt als drager van publieke functies nog versterkt door het bouwen van een **nieuwe school en sporthal** langsheen 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. Voor de actuele stand van zaken zie [bijlage 0: nota vorderingen van het project hoofdstuk 5.4.](#)

- 9) Bovenal gaat deze nieuwe cluster school-sport evenwel een interessante driehoeksrelatie aan met de moskee in Nieuw- 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.
- 10) Ook het **herinrichten van het publiek domein in de kern van Oud-Sledderlo** – rondom de kerk – kan een belangrijke bijdrage leveren aan deze kernversterking, gezien dit een ideale plaats vormt voor het organiseren van evenementen op schaal van de wijk, evenals de uitgelezen locatie voor het opladen van de kern met enkele horecavoorzieningen.
- 11) Tot slot zal de stad in een laatste fase een aantal **wegen heraanleggen** zodat een eenheid ontstaat in de profilering en de aanleg van de wijklus. Het onderdeel de verlenging van de Wintergroenstraat [zie projectonderdeel 1] vormt hierbij de basis.

Elk van deze projectonderdelen komt nog in detail aan bod onder criterium '3b – impact en hefboomfunctie' verderop in dit aanvraagformulier, terwijl [bijlage nr. 2 'projectfiches'](#) een samenvattend en geïllustreerd overzicht biedt. Met bovenstaande opsomming wordt evenwel aangetoond dat de deelprojecten van het masterplan zich situeren op verschillende schaalniveaus, uiteenlopende posities innemen binnen het plangebied en diverse actoren aan zet laten komen, maar elk bijdragen tot de verwezenlijking van één of meerdere van de vooropgestelde ruimtelijke concepten. De **eerste zeven projectonderdelen** uit deze opsomming vormen het eigenlijke **onderwerp van deze projectsubsidieaanvraag**.

4. IDEALE UITGANGSPOSITIE VOOR HET MASTERPLAN

Het meest opmerkelijke bij dit masterplan is evenwel dat meer dan tachtig procent van het projectgebied **eigendom is van het Grondbedrijf Stad Genk** [zie figuur 11]. 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.

Een ander feit waar het masterplan louter baat bij heeft is dat het stadsbestuur niet de enige vragende partij is voor de herontwikkeling van Groot-Sledderlo. Ook de sociale huisvestingsmaatschappijen 'Nieuw Dak' [huurwoningen], 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.

2. Wisselwerking tussen project, visie en beleid

1. PLANNINGSCONTEXT

De stad Genk maakt deel uit van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk. Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de stad bijgevolg de taakstelling om een belangrijk aandeel van de **groei inzake bijkomende woonegelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten** op te vangen.

De ruimtelijke potenties van Genk in Vlaanderen zijn evenwel uniek. Overige steden hebben een vaststaande structuur [historisch gegroeide kern] waardoor er relatief weinig ruimte in de kern aanwezig is. Genk heeft daarentegen nog grote aaneengesloten gebieden die plaats kunnen bieden aan grootschalige stedelijke ontwikkelingen [zie figuur 12 in bijlage nr. 1 'figurenbundel']. 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. Het aan de stad toegewezen programma is dan ook ambitieus.

Zo geeft de Vlaamse overheid 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.

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 het wonen in sociaal-ruimtelijk opzicht onvoldoende kwaliteitsvol is**.

Om de doelstellingen van het plan LO2020 te combineren met de uitspraken in beleidsinstrumenten van een hoger niveau is een afstemming nodig tussen de verschillende planprocessen. Het project LO2020 zal vertaald worden in een **gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan LO2020**. Over de bevoegdheid om een lokaal rup op te maken zijn in augustus 2010 afspraken gemaakt met het departement RWO. In het RUP zullen de resultaten van het planMER, dat momenteel wordt opgemaakt in het kader van de afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk, worden verwerkt.

Met het provinciebestuur is afgesproken op welke manier tegemoet kan gekomen worden aan de onverenigbaarheid met de bepalingen van ons GRS.

De totstandkoming van deze afspraken is uitgeschreven in 'bijlage 0: nota vorderingen van het project', hoofdstuk 3.

Daarnaast is **het industriegebied Genk-Zuid** geselecteerd als één van de ontwikkelingspolen van het Economisch Netwerk Albertkanaal [ENA] die een performante ruimtelijk-economische rol vervullen in de economische ontwikkeling van Vlaanderen [zie figuur 13]. De verdere verdichting van het bedrijventerrein met een apart multimodaal programma brengt **werkgelegenheid** met zich mee, maar zorgt tegelijk – zowel ruimtelijk als wat betreft de milieu-impact – voor een zware druk op het projectgebied Groot-Sledderlo.

Vanwege de rechtstreekse gevolgen op de gezondheid van haar inwoners heeft het stadsbestuur ook

meegewerkt aan een **meetcampagne** van de Vlaamse Milieumaatschappij waarbij de luchtkwaliteit in Genk-Zuid wordt opgevolgd en gerapporteerd binnen de werkgroep Genk-Zuid. Gezien hieruit blijkt dat in de woonstraten van Oud-Sledderlo, in de omgeving van de Oosterring en binnen een straal van 500 meter van het bedrijf Aperam [het voormalige ArcelorMittal], vooral voor het fijn stof PM10 de zware metalen gehalten voor Nikkel en Chroom overschrijdingen van de Europese richtlijn vertonen, vormt het **dringend reduceren** hiervan een beleidspunt voor de stad Genk.

De gemeten concentraties aan nikkel en chroom in het fijn stof stagneren in 2010, ondanks de economische heropleving en verhoogde productie. De toekomstige streefwaarde voor nikkel, te behalen in 2012, wordt wel nog overschreden op 2 van de 4 meetposten. De overschrijdingen zijn lokaal en situeren zich voornamelijk ten noordoosten van Aperam [het voormalige ArcelorMittal].

De problemen met cadmium lijken onder controle. De toekomstige streefwaarde voor cadmium [te behalen in 2012] wordt ook in 2010 gerespecteerd.

Voor de groep zware metalen werd er in de voorbije jaren een daling vastgesteld van de hoeveelheden die voorkomen in de omgeving. Vooral chroom, nikkel en mangaan vragen aandacht, met zeswaardig chroom [Cr6+] als meest kritieke parameter voor de volksgezondheid. Voor nikkel komen we in de buurt van de gezondheidkundige streefwaarde. De recent uitgevoerde metingen van Cr6+ werden getoetst aan internationale wetenschappelijke gezondheidkundige richtwaarden. Deze gezondheidkundige risico-inschatting geeft een beeld van de aard en de omvang van de te verwachten negatieve gezondheidseffecten. Echter, hoe korter de afstand en hoe meer in een NO windrichting t.o.v. het bedrijf Aperam, hoe groter de risico's.

We spreken hier over een verhoogd risico op effecten ter hoogte van de luchtwegen. Zowel het risico op longkanker als het risico op niet-kanker effecten op de luchtwegen is verhoogd ter hoogte van de E. Fabrylaan. Drastische actieve maatregelen lijken in dit stadium niet aangewezen. Voorzichtigheid met nieuwe initiatieven die de blootstelling van gevoelige groepen zoals kinderen of mensen met onderliggende longziekten verhogen is wel geboden. In die zin verwijzen we naar de veiligheidsmarge van 750m die in het kader van het ruimtelijk veiligheidsrapport wordt geadviseerd [zie bijlage 0: nota vorderingen van het project hoofdstuk 5.4.]

Vanuit volksgezondheidkundige overwegingen beveelt de stuurgroep aan om passieve maatregelen te nemen in een zone ten NO tot op een km van het bedrijf Aperam. Passieve maatregelen zijn milderende maatregelen die enerzijds de milieudruk niet verhogen [oa. bestendigen bronmaatregelen] en anderzijds de milieubelasting niet verder verhogen [oa. voorkomen dat kinderen extra worden blootgesteld, verder zetten van de inspanningen ter verbetering van het binnenmilieu, aandacht blijven schenken aan de aanbevelingen rond eigen geteelde groenten, ...].

Samen met het VITO [Vlaams Instituut voor Technologisch Onderzoek] heeft het bedrijf Aperam [het voormalige ArcelorMittal] ook wetenschappelijk onderbouwd studiewerk verricht. De technische studie beoogde het in kaart brengen van emissies en immissies, evenals het bepalen van bijkomende maatregelen om nikkel- en chroomconcentraties in de omgeving te verminderen. Op basis van deze studie formuleerde het VITO **twee investeringsmaatregelen** waardoor het bedrijf zijn milieu-impact verder kan reduceren: enerzijds dient de schouw van de gietmachine minstens 40m verhoogd te worden, anderzijds zal de luchtkoeling van de gloei-en beitslijn BUL3 vervangen worden door een waterkoeling. Er wordt naar gestreefd dat beide maatregelen [voor een bedrag van 3 miljoen euro] operationeel zijn tegen eind 2011 om toe te laten om Ni en Cr op de verschillende meetposten in de omgeving structureel te verlagen. De stedenbouwkundige aanvraag voor het verlengen van de schouw is ingediend op 17.02.2011 en is momenteel lopende.

Ook is Sledderlo geselecteerd als **Hotspot** voor **humane biomonitoring**, waarbij het Steunpunt Milieu en Gezondheid vervuilde stoffen en gezondheidseffecten meet in de mens zelf [bijvoorbeeld via bloed en urine].

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Genk voorziet dat Genk-Zuid eveneens **één van de aangewezen locaties is voor woonuitbreiding**. Het structuurplan gaat uit van de opname van de kernen in de deelruimte zuidelijke dorpen binnen 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] [zie figuren 14a en 14b].

De herontwikkeling van de wijk Nieuw-Sledderlo zelf tot een duurzame en kwaliteitsvolle leefomgeving kadert binnen één van de **operationele doelstellingen van het woonbeleidsplan van de stad Genk**. De doelstelling die vooropgesteld wordt, is het wegwerken van het ruimtelijke en sociale isolement van de woonwijk en dit op basis van een globale ontwikkelingsvisie die als een gezamenlijk proces opgestart werd door alle betrokken actoren met als doel **structurele impulsen te ontwikkelen die leiden tot een draagkrachtige wijk**. De stad erkent hiermee duidelijk het probleem van de wijk en uit haar wil om daar iets tegen te ondernemen.

[zie bijlage nr. 4 'rapport masterplan' p. 22-24 voor meer details inzake de analyse van de planningscontext]

2. INITIATIEF

Op 19 april 2007 besliste het stadsbestuur van Genk tot de opmaak van een Masterplan voor Groot-Sledderlo. Voor de aanpak van het ontwikkelingsproces en voor de uitwerking van een projectdefinitie [zie bijlage nr. 5 'projectdefinitie'] werd beroep gedaan op de expertise van de Onderzoeksgroep voor Stedenbouw & Architectuur [OSA] van de K.U. Leuven. Het proces hiertoe werd met inzet van stedenfondsmiddelen opgestart in het voorjaar van 2007.

Via de procedure van de Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester werd vervolgens een wedstrijd georganiseerd voor de opmaak van het masterplan. De bestaande wijken met elkaar verbinden door het opvullen van de 'gaten' tussen de verschillende woonkernen was hierbij een uitgangspunt.

3. VERNIEUWENDE BENADERING

In het voorjaar 2008 kon de Tijdelijke Vereniging BUUR-Bureau Bas Smets de jury er evenwel van overtuigen dat dit uitgangspunt niet tot het gewenste resultaat zou leiden, omdat het gebrek aan identiteit zou blijven bestaan en het bestaande groen tussen de wijken bijdraagt tot de woonkwaliteit [zie figuur 15]. Een vernieuwend concept werd naar voren geschoven, waarbij zowel wordt ingespeeld op de bestaande landschappelijke structuur van het gebied als de sociale problemen die er zich manifesteren. [zie bijlage nr. 6 voor de volledige wedstrijd bundel, opgemaakt door de TV BUUR-Bureau Bas Smets].

Door de nieuwe woonontwikkelingen niet tussen Oud- en Nieuw-Sledderlo te situeren, maar langs de steilrand, wijkt dit ontwerpvoorstel evenwel af van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Genk.

Met het provinciebestuur werd op 23/03/2010 afgesproken hoe aan deze onverenigbaarheid kan worden tegemoetgekomen. [zie bijlage 0: hoofdstuk 3]. Ook worden de buurtgebonden voorzieningen niet alleen in het centrum van Oud-Sledderlo gesitueerd, maar verspreid langsheen de stedelijke wijk. Bovendien stelt het masterplan voor om in de dealkernen Oud-Sledderlo en Terboek een aantal woonuitbreidingsgebieden juist niet te ontwikkelen met als doel de bestaande woonkwaliteit van deze gehuchten te behouden.

Hoewel het masterplan niet volledig voldoet aan het structuurplan en deels buiten de geplande afbakeningslijn valt, heeft het stadsbestuur toch haar schouders onder dit voorstel gezet. Deze

beslissing vormt dan ook een duidelijk bewijs van de ***ambitie van de stad Genk om de diverse problemen die zich stellen in Groot-Sledderlo met een daadkrachtig beleid het hoofd te bieden.***

Door de integratie van vijfhonderd nieuwe wooneenheden kadert het project immers wel binnen het ambitieus programma dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen oplegt aan de stad Genk als deel van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk. Tevens streeft het masterplan naar het versterken van de toeristische en recreatieve rol van het projectgebied binnen Genk en omgeving en voorziet het een efficiënte openbaar vervoerverbinding, evenals kwalitatieve fietsverbinding, tussen Sledderlo en het centrum van Genk. Ook het bewaren en versterken van de ecologische corridors en het creëren van een groenbuffer naar de industriezone toe krijgt de nodige aandacht in het ontwerp.

Het naar voren geschoven concept, waarbij een sterke verweving tussen landschappelijke en stedelijke ontwikkeling vooropstaat [zie figuur 16 in bijlage nr. 1 'figurenbundel'], past daarenboven binnen een lange traditie van de stad Genk met het ontwerpen van ***innoverende stedelijke landschappen***. Kijk bijvoorbeeld maar naar de tuinwijken 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.

Naast ondermeer 'Waterschei', 'Winterslag' en het burgerparticipatieproject '***De Genks***' [zie bijlage nr. 8 'synthesenota De Genks'] behoort het 'Masterplan LO2020' ten slotte tot de ***zeven strategische projecten van de stad Genk*** [zie bijlage nr. 7 'overzicht stadsprojecten'] 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.

3. Een evenement van belang: vernieuwend karakter, impact & hefboomfunctie en integrale duurzaamheid

a. Vernieuwend karakter

1. VOORTRAJECT

Reeds vele jaren wordt het projectgebied geplaagd door een hele reeks specifieke problemen. Hoewel in Nieuw-Sledderlo ondertussen geen sprake meer is van zware samenlevingsknelpunten of overmatige overlast leggen een cumulatie van achterstellingsfactoren [lage scholingsgraad, hoge werkloosheid, lage inkomens, beperkte zelfredzaamheid, ...] nog steeds een blijvende druk op de draagkracht van de wijk. Ook blijven verbindingen met de omliggende gehuchten Oud-Sledderlo en Terboekt achterwege en uit de teloorgang van de diversiteit zich onder andere in de schoolpopulaties in Groot-Sledderlo die nagenoeg volledig 'Turks' zijn. De aanwezige handelsvoorzieningen zijn daarenboven eerder beperkt en eveneens etnisch getint en een grote zone van het gebied ondervindt duidelijk hinder van de industriezone Genk-Zuid dan wel de Oosterring.

De vele uiteenlopende initiatieven die de stad Genk reeds heeft ondernomen om deze diverse problematieken van antwoord te dienen, tonen evenwel aan dat het niet langer voldoende is om deze telkens afzonderlijk te behandelen. Naar aanleiding van de samenlevingsknelpunten werd er bijvoorbeeld een sterk uitgebouwd sociaal programma uitgebouwd: inzet van buurtwerk, straathoekwerk, jeugdwelzijnswerking, gemeenschapswachten, projecten rond Nederlandse taal voor volwassenen, taalstimulering bij kinderen, Deze sociale inzet was en is van groot belang en blijft ook naar de toekomst toe noodzakelijk, maar – doordat ondermeer sterkere personen wegtrekken uit de wijk en verschillende gezinnen slechts tijdelijk deel uitmaken van de wijk tot zij een andere woning krijgen toegewezen – blijkt deze zijn grenzen te hebben bereikt. Om de ruimtelijke aanpak te verweven met de sociale aanpak en om écht een verschil te kunnen maken dringt een globale aanpak zich op.

2. VERNIEUWEND KARAKTER

Hieronder worden 3 aspecten belicht waarin het project vernieuwend is.

a. Vernieuwend door de 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, ...] 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 [zie figuur 17 in bijlage nr. 1 'figurenbundel'].

Ruimtelijk

Het plangebied wordt gekenmerkt door de sterke fragmentatie van de drie deekernen. Het isolement van de deelgebieden kan enkel opgelost worden door een ***grotere verwevenheid***, met een rijke

variatie aan landschapsstructuren en woonomgevingen. Het masterplan tracht daarom de kernen integraal op elkaar te betrekken en te werken aan een collectieve identiteit voor heel Groot-Sledderlo.

Economisch

Groot-Sledderlo is erg afhankelijk van het centrum van Genk voor de dagelijkse inkopen [bank, postkantoor, scholen, ...]. Het masterplan zet sterk in op de **kernversterking van Oud-Sledderlo**. Centraal hierin staan volgende elementen: de uitbouw van het **lokale handelsapparaat**, het opladen met enkele horecavoorzieningen en de uitbreiding van de kern met een brede waaier aan nieuwe woongelegenheden. De creatie van een **vitale kern** wordt ondersteund door de inplanting van nieuwe woongebieden die extra draagvlak creëren voor de handel. Daarnaast wordt de kern tevens ingebed in een adequaat verkeersnetwerk. Door haar ligging langs de stedelijke wijkbus is ze op een kwalitatieve en directe wijze gelinkt aan de bestaande en nieuwe deelwijken.

Ecologisch

Het masterplan zet in op de versterking van het natuurlijk systeem van Groot-Sledderlo en zet een **specifieke strategie uit voor de verschillende biotopen** in het gebied. Het Hei- en Meibos vormt een integraal onderdeel van een bovenlokale boscorridor, die Haspengouw verbindt met de Hoge Kempen. Wil deze corridor kunnen functioneren is een voldoende breed aaneengesloten bosgebied vereist. Daarnaast wordt voor het Hei- en Meibos maximaal ingezet op het verbeteren van de biodiversiteit, het herstel van het oorspronkelijk bosbestand en op het versterken van de ecologische verbindingen tussen de wijken, doorheen de wijken en over de wegenis zodat het bosbestand kan functioneren als 1 samenhangend geheel. De natte en schrale graslanden en de heidegronden, die gesitueerd zijn in de Caetsbeekvallei, onder de hoogspanningsleiding en langsheen de grindputten worden maximaal beschermd door ze volledig te vrijwaren van enige ontwikkeling.

Het masterplan zet tevens in op een **transformatie van het landschap**. Allereerst wordt er gewerkt aan een ecologische versterking. Dit enerzijds door het bestaande bomenbestand selectief te kappen waardoor licht en lucht tot op de bodem van het bos kan doordringen, die grassen en loofbomen de kans bieden om te groeien en waardoor de biodiversiteit van de bossen zal toenemen. Anderzijds wordt er voorzien in de aanleg van ecologische corridors tussen de Caetsbeekvallei en het centrale bospark, die de relatie tussen de groengebieden onderling verstreken [zie figuur 18 in bijlage nr. 1 'figurenbundel'].

[zie [bijlage 13: rapport ecologische corridors](#)]

Sociaal

Ondermeer door de integratie van nieuwe publieke functies [school, sporthal, kinderopvang, ...] langsheen de stedelijke wijkbus en horecavoorzieningen in de kern van Oud-Sledderlo wordt met het masterplan ook **bijkomende tewerkstelling** gecreëerd. Tegelijk vormen de cluster school-sport-**socioculturele infrastructuur** en het plein rond de kerk in Oud-Sledderlo plaatsen waar de bewoners van de verschillende deelwijken elkaar kunnen ontmoeten en waarmee het **verenigingsleven** extra zuurstof wordt gegeven. Door de versterking van het lokale handelsapparaat worden daarenboven de handelaars verenigd en de vervangende en aanvullende nieuwbouw te Nieuw-Sledderlo maakt dat het imago van deze sociale woonwijk verbetert, waardoor de bewoners opnieuw trots kunnen zijn op hun wijk. Nieuw-Sledderlo wordt met andere woorden omgevormd van een 'doorstroomwijk' – een tijdelijke woonplaats – tot een wijk waar de bewoners graag wonen en blijven wonen en zich mee willen inzetten voor het wijkgebeuren.

Met het masterplan wordt daarenboven ook sterk ingezet op het garanderen van kwaliteitsvol wonen voor een gezonde mix van burgers. Zo beschikken de nieuwe woonwijken over een divers aanbod aan woontypologieën [groepswoningbouw, grondgebonden woningen, sociale woningen, seniorenwoningen, passiefwoningen, ...], gericht op verschillende doelgroepen. Zo hebben de nieuwe woonwijken elk voldoende kritische massa om een diversiteit aan woontypologieën te integreren [groepswoningbouw,

grondgebonden woningen, sociale woningen, seniorenwoningen, passiefwoningen, ...], gericht op verschillende doelgroepen. Tegelijk zal vervangende en aanvullende nieuwbouw 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.

b. Vernieuwend door het landschap in te zetten als kader

Het tweede 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 en langsheen kwalitatieve bovenlokale groenstructuren 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 [zie figuur 19 in bijlage nr. 1 'figurenbundel'].

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.

c. Vernieuwend door het participatief karakter

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. 650 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.

Om deze reden is, naast de afgevaardigden van de verschillende stadsdiensten en het ontwerpteam BUUR-Bureau Bas Smets, ook de sociale huisvestingsmaatschappij 'Nieuw Dak' standaard vertegenwoordigd in de algemene stuurgroep, die als taak heeft het volledige project te begeleiden en

alle inhoudelijke beslissingen voor te bereiden en voor te leggen aan de beslissingsorganen van de verschillende partners. [\[zie figuur 37 in bijlage nr. 1 'figurenbundel'](#) voor de precieze samenstelling van de stuurgroep].

Om de uitwerking van de verschillende deelprojecten binnen het masterplan goed te kunnen opvolgen, werden daarenboven specifieke werkgroepen opgericht waarvan de samenstelling telkens is afgestemd op de desbetreffende belanghebbenden. Zo wordt bij de deelmodule school-sport bijvoorbeeld specifiek input gegeven door de directie en schoolraad, het deelproject Nieuw-Sledderloo mee aangestuurd door de sociale huisvestingsmaatschappij 'Nieuw Dak' en het ontwerp voor de Caetsbeekvallei begeleid door de Diensten Leefmilieu en Groenbeheer. [\[zie figuur 38 in bijlage nr. 1 'figurenbundel'](#) voor de precieze samenstelling van deze thematische werkgroepen].

Zowel in de stuurgroep als de werkgroepen dient tevens de aanwezigheid van de wijkmanager Genk-Zuid te worden benadrukt waardoor de nodige inbreng van en terugkoppeling naar de bewoners, plaatselijke organisaties en verenigingen wordt bewerkstelligd.

b. Impact en hefboomfunctie

1. INLEIDING

De opmaak van een masterplan voor Groot-Sledderloo 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.

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. De investering in een publiek onderdeel van het project betekent voor de stad dus een hefboom voor private investeringen.

2. IMPACT OP KORTE TERMIJN

Dit item omvat de zeven projectonderdelen die de stad Genk op korte termijn zal verwezenlijken binnen Groot-Sledderloo en het concrete onderwerp uitmaken van voorliggend subsidieaanvraagdossier.

1. De stedelijke wijklus [\[zie figuur 20 in bijlage nr. 1 'figurenbundel'\]](#)

Een eerste initiatief dat absoluut als prioritair wordt beschouwd voor het welslagen van het project betreft de verwezenlijking van de stedelijke wijklus. Door een relatief eenvoudige ingreep – met name het doortrekken van de Wintergroenstraat bij Nieuw-Sledderloo tot aan Terboek en het aanbrengen van de bijhorende boomaanplantingen – vormen de Sledderloweg, de Koebaan, de weg Terboek en de

Wintergroenstraat een lus die de verschillende bestaande deekernen 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 en is de hefboom gerealiseerd. 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.

Aangezien de wijklus een barrière vormt tussen het centraal bospark en de ecologische corridors tussen en doorheen de woonwijken, wordt bij de uitwerking van het profiel maximaal rekening gehouden met de oversteekbaarheid voor de dierenpopulaties ter hoogte van de doortocht doorheen de corridors, zodat het bosbestand kan blijven functioneren als 1 samenhangend geheel.

[zie bijlage nr. 13 'rapport ecologische corridors p. 20-25 voor verdere toelichting bij en uitwerking van de stedelijke wijklus]

2. a. Vervangende en aanvullende nieuwbouw te Nieuw-Sledderlo [zie figuur 21 in bijlage nr. 1 'figurenbundel']

In Sledderlo zijn in oorsprong 648 wooneenheden gebouwd (346 woningen en 302 appartementen). Van de 346 woningen zijn er ondertussen 119 verkocht zodat er nog 227 woningen worden verhuurd door Nieuw Dak.

Deze 227 woningen zijn een verzameling van:

- 24 tweeslaapkamertypes,
- 59 drieslaapkamertypes,
- 74 vierslaapkamertypes,
- 70 vijfslaapkamertypes.

De woningen van Nieuw Dak zijn de afgelopen jaren systematisch gerenoveerd. In de eerste fase zijn geen werken aan de woningen zelf voorzien, wel worden de afsluitingen naar het openbaar domein vernieuwd, samen met de herinrichting van de publieke binnentuinen.

De 302 appartementen omvatten:

- 25 studio's,
- 59 éénslaapkamerappartementen,
- 124 tweeslaapkamerappartementen,
- 94 drieslaapkamerappartementen.

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 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. Van de 302 appartementen zullen er **257 appartementen worden afgebroken** en 45 appartementen (gebouwd in de jaren 80) blijven behouden.

De 257 appartementen zullen afgebroken worden in 4 fasen en omvatten een mix van studio's en één-, twee- en drieslaapkamerappartementen.

In het masterplan is voorzien dat er in Nieuw Sledderlo **258 nieuwe wooneenheden** worden gebouwd (ter compensatie van de 257 wooneenheden die worden afgebroken).

Van deze 258 wooneenheden zal Nieuw Dak **177 sociale huurwooneenheden** voor zijn rekening nemen. Deze 177 wooneenheden zullen bestaan uit een mix van grondgebonden woningen en appartementen/groepswoningbouw met één-, twee- en drieslaapkamertypes (geen studio's meer).

De **80 andere** wooneenheden (258 - 177) worden op de privémarkt gebracht en zullen een combinatie worden van 40 wooneenheden door private projectontwikkelaars (hierbij zal het aanbod bestaan uit grondgebonden woningen en groepswoningbouw) en 40 sociale koopwoningen en sociale kavels.

Doorheen het hele project is de filosofie om het sociale aanbod te vermengen met privé investeringen. Ook in Nieuw Sledderlo wordt van het nieuw gecreëerde aanbod meer dan 30 % op de privémarkt gebracht. (80 van 257)

Om het bestaande aanbod aan sociale woningen in **Groot-Sledderlo** op peil te houden zal Nieuw Dak de 80 huurwooneenheden die ze niet compenseert in Nieuw Sledderlo elders realiseren buiten Nieuw Sledderlo. Dit kan in Oud Sledderlo (hier wordt specifiek gedacht aan seniorenwoningen), Terboek en de drie nieuwe woonlobben.

Dit strategisch project voor Nieuw-Sledderlo leidde concreet al tot het uitschrijven van een **wedstrijd** voor fase 1 en 2 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.

[zie bijlagen nrs. 9a en 9b voor de schetsontwerpen, opgemaakt door LAVA-ZED].

In functie van de (ver)nieuwbouw van fase 1 van het totaalplan werd een eerste appartementsgebouw afgebroken. Het appartementsgebouw is gelegen aan de Steenbergstraat 1, aan de ingang van de wijk.

Alle huurders van dit gebouw verhuisden naar een 'wisselwoning', een gelijkaardig appartement in een ander appartementsgebouw.

Deze eerste fase van het totaalplan bestaat uit drie delen :

- 1A : nieuwbouw van 42 appartementen en duplexwoningen op niet – bebouwd terrein op de hoek van de Boshoeckstraat en de Muggenberg
- 1B : nieuwbouw van 6 eengezinswoningen op een niet – bebouwd terrein op de hoek van de Steenbergstraat en de Muggenberg
- 1C : nieuwbouw van 5 eengezinswoningen op de lokatie waar het appartementsgebouw Steenberg 1 werd afgebroken en nieuwbouw van 9 eengezinswoningen in een te ontwikkelen woonerf aan de achterzijde van het oorspronkelijk appartementsgebouw.

De aanbesteding van de bouw van 60 bijkomende wooneenheden gebeurt in fases :

- Voor zone 1A : augustus 2011
- Voor zone 1B en 1C : juni 2011

De start van de werken is voorzien voor respectievelijk voorjaar 2012 en najaar 2011.

De TV BUUR-Bureau Bas Smets schreef intussen ook de projectdefinitie voor fase 2 uit. Naar aanleiding van de publicatie van deze opdracht, schreven 9 ontwerpteams zich in. De jury, bestaande uit afgevaardigden van de stad Genk, VMSW, RO Vlaanderen afdeling Limburg, studiebureel BUUR,

Landwaarts en Nieuw Dak, **selecteerde 5 ontwerpteams** die kunnen deelnemen aan de gunningsfase. De aanstelling van het ontwerpteam voor fase 2 is voorzien eind juni 2011.

Fase twee bestaat uit de gefaseerde afbraak van 4 appartementsgebouwen aan de Boshoeckstraat (66 appartementen) en de realisatie van 104 bijkomende wooneenheden, zowel eengezinswoningen (26), duplexwoningen (48) als appartementen (30).

2. b. Herinrichten groenbestand van de sociale woonwijk [zie figuur 22 in bijlage nr. 1 'figurenbundel']

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.

Een eerste fase bij de herinrichting van de binnentuinen is het **selectief kappen van bomen**. Ter voorbereiding hiervan werd er een uitgebreid participatietraject met bewoners opgezet (zie 5.8.3).

Eind februari 2011 is een aannemer (gunning dd 22/12/2010) gestart met het kappen van de aangeduide bomen. Deze werken zullen vermoedelijk afgerond worden begin april 2011. Vervolgens zullen er opmetingen gedaan worden en worden er detailontwerpen gemaakt van de verschillende binnentuinen.

Voor de herinrichting van het Groen hart in Nieuw-Sledderlo worden enkele voorbereidende stappen genomen. Een gedeelte van de grond is eigendom van Scholengroep 14. Hierover zijn momenteel de besprekingen lopende.

Daarnaast moeten de nodige vergunningen aangevraagd worden om van het dennenbos een bospark te maken. Dit wordt momenteel voorbereid.

Met deze combinatie wonen-groen introduceert het masterplan dus duidelijk een vernieuwde identiteit en leesbaarheid voor de wijk en zet het in op een gedifferentieerde publieke ruimte waarbij het **landschap in en rond de wijk wordt gherdefinieerd** en uitgebouwd tot een kwaliteit voor het wonen en leven.

Zowel de verbetering van de bouwfysische kwaliteit en ruimtelijke beleving van de wooneenheden [zie c], 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. Eveneens belangrijk ten opzichte van de bewoners is dat beide ingrepen getuigen van de betrokkenheid en bekommernis vanwege de stad ten overstaan van de wijk.

3. Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan [RUP] [zie figuur 23 in bijlage nr. 1 'figurenbundel']

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 [RUP] 'woonlobben LO2020' waarbij 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.

De afstemming van het RUP LO2020 op de andere planprocessen op hoger niveau wordt beschreven in bijlage 0: nota vorderingen van het project, hoofdstuk 3.

4. Het centrale bospark [zie figuur 22 in bijlage nr. 1 'figurenbundel']

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 en worden de topografische verschillen tussen plateau, steilrand en vallei zichtbaar gemaakt.

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. ***De hefboom bestaat erin dat deze ingreep een belangrijke wijziging zal teweeg brengen in de perceptie van dit groen door de bewoners.*** Ook zal de relatie en nabijheid tussen de diverse kernen rondom de wijklus door deze ingreep zowel fysisch als mentaal verbeteren, ***waardoor dit bos werkelijk kan uitgroeien tot een centrale ontmoetingsplaats voor Groot-Sledderlo.***

[zie bijlage nr. 4 'rapport masterplan' p. 46-49 voor bijkomende informatie inzake de landschapsstructuur]

Bijkomend wordt een grotere uitdunning van het bomenbestand voorzien rondom de geselecteerde noord-zuidpaden in het centraal parkbos. Deze corridors zijn gebaseerd op de bestaande bospaden en dus op oude verbindingswegen. Hier worden de condities hersteld die de groei van heide opnieuw mogelijk maken. Het Hei- en Meibos kan bijgevolg op deze manier in de toekomst terug betekenis geven aan haar naam.

5. Het verleggen van de Oosterring [zie figuur 25 in bijlage nr. 1 'figurenbundel']

Uit de milieugezondheidsenquête Genk-Zuid – in 2007 ingericht door het Agentschap Volksgezondheid – blijkt dat de meest gerapporteerde milieuproblemen in Oud-Sledderlo verkeer, luchtvervuiling, geluids- en 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 bijgevolg 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. Als gevolg van deze tijdelijke inrichtingen vertoont de Oosterring momenteel echter een sterke afbuiging waar de weggebruiker zich niet aan verwacht op dit type weg. De uniformiteit van de rechte assen van de ringstructuren rond Genk wordt namelijk plots doorbroken.

Het verleggen van het tracé heeft dus niet enkel een onmiddellijke impact op de milieukwaliteit tot gevolg, maar tevens op de verkeersveiligheid. Daarenboven heeft ook deze ingreep een belangrijke

psychologische meerwaarde voor de omwonenden. Het effectief ondernemen van acties door het stadsbestuur wijst immers op erkenning van het probleem en de wil om in te grijpen.

Momenteel ***zijn deze werken in uitvoering***. Het Centrum voor Natuur- en Landschapsbeheer (CNL vzw) heeft in de zomer van 2010 een voorstel voorgelegd aan de stad Genk om een advies en ontwerp op te maken voor de inrichting van deze buffer (in het kader van een lopend Euregio-project rond functioneel groen.)

Voor de uitvoering van deze opdracht werkt CNL samen met BELW Advies (Wageningen NI) en de Provinciale Hogeschool Limburg afdeling Bio (Diepenbeek). Aangezien CNL, samen met PHL, opgenomen was in een lopend Interreg-project "***toepassen van functioneel groen***", krijgt de stad Genk hierdoor de opportuniteit om een modelmatige ***toetsing (simulatie) van het opgestelde ontwerp te laten gebeuren***. Dit is een zeer grote meerwaarde voor ons en geeft ons vooraf een zicht op de effectieve impact van de aan te leggen groenbuffer.

Momenteel heeft BELW Advies een aantal eerste ontwerpen voorgelegd aan de werkgroep functioneel groen. Na het aanleveren van bijkomende informatie zal Genk zijn voorkeur uitspreken over een bepaald ontwerp en dan kan een definitief ontwerp opgesteld worden (tegen eind april 2011). Aansluitend zal de modellering in het kader van het lopend Interreg-project plaatsvinden.

Voor de actuele stand van zaken zie ook bijlage nr. 22 Oosterring.

6. Nieuwe woonlob 1 [zie figuur 26 in bijlage nr. 1 'figurenbundel']

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 in combinatie met een minimale afstand van 130m ten opzichte van het fietspad langsheen de grindputten ivv. de doortocht van de bovenlokale corridor 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. Binnen de wijk legt een substantiële hoeveelheid wijkgroen een volwaardige ecologische verbinding tussen het bospark en de Caetsbeekvallei.

De brede waaier aan typologieën [groepswoningbouw, grondgebonden woningen, sociale woningen, seniorenwoningen, passiefwoningen, ...] 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.

Hoewel het voorzien van een ruim aanbod aan nieuwe woningen, met een substantieel percentage aan grote kavels, op ruimtelijk vlak niet meteen duurzaam kan genoemd worden, lijkt het ons in deze specifieke situatie toch verantwoord, gezien het in sterke mate de sociale en economische duurzaamheid van de projectgebied bevordert.

Voor de ontwikkeling van de eerste woonlob publiceerde de stad intussen een selectieleidraad 'gebedsontwikkeling via PPS'. Op 29 april 2011 worden de kandidaturen verwacht.

[Zie ook bijlage 0: nota vorderingen van het project, hoofdstuk 4]

[Zie ook bijlage 16: selectiebestek ihkv gebiedsontwikkeling via PPS]

7. Ecologische nieuwbouw voor GIGOS jeugdwelzijnswerk [zie bijlage nr. 12 in bijlage nr. 1 'figurenbundel']

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.

Voor de actuele stand van zaken zie ook bijlage nr. 0 nota vorderingen van het project, hoofdstuk 5.5.

3. HEFBOOMFUNCTIE OP MIDDELLANGE TERMIJN

a. De cluster school-sport [zie figuur 27 in bijlage nr. 1 'figurenbundel']

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 waarin tevens de mogelijkheid tot integratie van socioculturele infrastructuur wordt onderzocht.

Het bundelen van een schoolgebouw en sporthal op één locatie levert uiteraard belangrijke voordelen op naar infrastructuur, profilering, programma en gebruik. Gelokaliseerd op een aantal onbebouwde percelen aan de Koebaan geniet het project daarenboven een centrale ligging binnen Groot-Sledderlo waardoor een goede bereikbaarheid vanuit de verschillende wijken wordt gegarandeerd. Als nieuwe voorziening langsheen de stedelijke wijkus 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. Een kwalitatieve integratie van het programma in de groene omgeving versterkt bovendien de identiteit en het imago van school en sport.

Bovenal gaat deze nieuwe cluster evenwel een interessante driehoeksrelatie aan met de moskee in Nieuw- en de dorpskern rond de kerk van Oud-Sledderlo. Hierbij worden de bestaande voetbalterreinen geïntegreerd als belangrijke schakel tussen de drie polen onderling en versterken zij de relatie met het bospark. 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 woongelegenheden.

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.

[Zie ook bijlage 0: nota vorderingen van het project, hoofdstuk 5.4]

b. Versterken van het woonweefsel te Oud-Sledderlo [zie figuur 28 in bijlage nr. 1 'figurenbundel']

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.

Ook de dorpskern van Oud-Sledderlo zelf wordt dus opgeladen met nieuwe woongelegenheden die gekenmerkt worden door een grote typologische diversiteit, waardoor het draagvlak voor de handelszaken vergroot en eveneens plaats wordt geboden aan een aantal sociale woningen, opdat deze gelijkmatig worden verspreid over het volledige projectgebied Groot-Sledderlo.

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. De ruimtelijke transformatie van de wijk tot een duidelijk leesbare structuur maakt met andere woorden dat het lokale centrum kan uitgroeien tot de wezenlijke kern van Groot-Sledderlo.

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

[Zie ook bijlage 0: nota vorderingen van het project, hoofdstuk 5.6.1]

[zie ook bijlage nr. 20 'buurtwinkelplan VVSG']

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

4. HEFBOOMFUNCTIE OP LANGE TERMIJN

Op lange termijn zal de stedelijke wijklus – volgens het opzet van het masterplan – drager worden van zowel de groene woonwijken als de bestaande en nieuwe publieke voorzieningen in Groot-Sledderlo. Beide genieten immers van hun strategische ligging langs een verbindingsweg en de grootschalige natuur met als gevolg dat de wijklus zowel de mensen van Groot-Sledderlo als daarbuiten zal verenigen [zie figuur 29 in bijlage nr. 1 'figurenbundel'].

Doordat de nieuwe woonwijken worden uitgewerkt als woonlobben in een landschappelijke omgeving en een gevarieerd aanbod aan woontypologieën krijgen, wordt tevens ingespeeld op verschillende doelgroepen. In combinatie met de transformatie van de woonomgeving in Nieuw-Sledderlo – wat ook deze wijk aantrekkelijk maakt voor een breed doelpubliek – en de bijkomende woonontwikkelingen in de kern van Oud-Sledderlo wordt naar de toekomst toe in Groot-Sledderlo een sociale mix gegarandeerd die een einde stelt aan het sociale isolement.

Aangezien het masterplan enerzijds inzet op de realisatie van de wijklus, die de verbindingsweg vormt

tussen de drie kernen en bijgevolg passage genereert in de kern van Oud-Sledderlo, en anderzijds een aanzienlijke toename van het aantal woongelegenheden voorziet, waardoor een groter draagvlak ontstaat, worden eveneens de basisvoorwaarden gecreëerd voor de uitbouw van een degelijk lokaal handelsapparaat, waarbij onder meer plaats geboden wordt aan een bank, bakker, postpunt of een lokale supermarkt.

De beoogde kernversterking van Oud-Sledderlo beperkt zich evenwel niet tot de creatie van dit 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.

Tot slot laat het geplande netwerk van fiets- en voetgangerspaden – met als basis de bestaande structuur van paden en brandgangen – toe de vallei van de Caetsbeek te ontdekken en te beleven. Door deze te verbinden met belangrijke recreatieve structuren zoals het domein Kattevenne kunnen zij deel uitmaken van het recreatief fietsroutenetwerk in en rond Genk. Het masterplan creëert bovendien het potentieel om een aantal recreatieve functies te integreren en bij het stopzetten van de grindontginningen de recreatieve waarde van de plassen te Zutendaal – die momenteel worden louter gebruikt door een windsurfclub – verder uit te bouwen met functies als baden, zwemmen en vissen. Op die manier komt Groot-Sledderlo op de 'mental map' van de inwoners van Genk en de ruimere regio te liggen en wordt het isolement van de wijken doorbroken.

c. Integrale duurzaamheid

1. INTELLIGENTE OMGANG MET SCHAARSE MIDDELEN

a. Landschap

Binnen het masterplan wordt het landschap naar voren geschoven als kader voor nieuwe ontwikkelingen waarbij behoud en versterking van de intrinsieke kwaliteiten en identiteit van Groot-Sledderlo de uitgangspunten voor het ontwerp vormen. Daartoe wordt de bestaande groenstructuur evenwel op een bijzonder doordachte manier aangepakt [\[zie figuur 30 in bijlage nr. 1 'figurenbundel'\]](#).

Inventarisatie van het bestaande bomenbestand heeft aangetoond dat zich voor elk vierkant van 10 bij 10 meter een gelijkaardige configuratie aan bomen voordoet, namelijk ca. 5 grote pinussen en ca. 7 kleine loofbomen. Vanuit dit basiselement worden in het masterplan vijf nieuwe bouwstenen gecreëerd, zijnde: behoud van alle pinussen, behoud van slechts enkele pinussen, behoud van slechts één pinus, behoud van de grootste loofbomen en behoud van een mix [\[zie figuur 31 in bijlage nr. 1 'figurenbundel'\]](#). Met deze bouwstenen wordt vervolgens een gediversifieerd landschap gecreëerd dat de topografische verschillen tussen plateau, steilrand en vallei zichtbaar maakt. Zo worden op het Kempisch plateau de pinussen behouden, terwijl naar de vallei toe de dennen gradueel worden uitgedund, zodat de loofbomen een kans krijgen om te groeien en een landschap ontstaat dat aansluit bij de aanplantingen langs de plassen in de vallei.

Door een selectief kapbeleid wordt dus de bestaande monotone en vaak ontoegankelijke muur van naaldbossen met een minimum aan middelen getransformeerd tot een ***open en gemengd bos waarin de nodige transparantie en variatie in vegetatie en densiteit aanwezig*** zijn met een onmiddellijke impact op de gebruiks-, belevings- en omgevingswaarde van het Hei- en Meibos tot gevolg.

b. Land

Niet alleen blijkt deze nieuwe landschapsstructuur van belang voor het behoud van de woonkwaliteit in de gehuchten Oud-Sledderlo en Terboekt, van waaruit het bos wordt waargenomen als decor aan de horizon, ook de nieuwe woonwijken – ingeplant buiten het invloedsveld van de industrie – evenals Nieuw-Sledderlo genieten ten volle van het reliëf, het uitzicht en de bufferwaarde van dit groen.

In het masterplan wordt er bijgevolg bewust voor gekozen om deze basisstructuur te bestendigen door een grote zone die momenteel in het gewestplan staat aangeduid als woonuitbreidingsgebied om te vormen tot groengebied.

2. ECOLOGISCHE DUURZAAMHEID

a. Ecologische corridors

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 bovenlokale boscorridor met een minimale breedte van 130m, als de Caetsbeekvallei gevrijwaard blijven van bebouwing. Daarnaast gaat specifieke aandacht naar de samenhang van het Hei- en Meibos aan beide zijde van de woonwijken. Hiervoor worden de zowel de groene ruimten tussen de woonwijken als het wijkgroen doorheen de woonwijken specifiek ingezet als ecologische verbindingen. Opdat deze corridors niet vast zouden lopen op de wijkfusie of op de randwegen rondom de woonwijken, worden deze wegen voorzien van een profiel dat maximaal oversteekbaar is door dieren.

De groene woonwijken worden op zo'n manier geïntegreerd dat ze de huidige kwaliteiten van Oud-Sledderlo en Terboekt [fijnmazige mix van groen en bebouwing] niet hypothekeren en ingeplant worden daar waar de hinder van de industrie het kleinst is.

b. Natuurherstel

Met het selectief kapbeleid wordt onmiskenbaar geraakt aan een bestaand bebost gebied. Ondanks het grote aantal aanplantingen beschikt dit bomenbestand 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.

Door een selectieve uitdunning van het bestaand bomenbestand kan licht en lucht tot op de bodem van het bos doordringen. Op deze manier wordt een opener bos gecreëerd, waarin zowel grassen als loofbomen de kans krijgen om te groeien. Deze ingreep heeft bijgevolg betrekking op de realisatie van de doelstellingen van het bosbeheersplan (omvorming tot een berken-eikenbos), de verbetering van de biodiversiteit en het herstel van het oorspronkelijke ijle karakter van het bos.

Daarnaast wordt een grotere uitdunning van het bomenbestand voorzien rondom de geselecteerde noord-zuidpaden in het centraal parkbos. Binnen deze corridors, die gebaseerd zijn op de bestaande bospaden en zo op oude verbindingswegen, worden opnieuw condities gecreëerd die de groei van heide mogelijk maken. Het Hei- en Meibos kan bijgevolg op deze manier in de toekomst terug betekenis geven aan haar naam.

Het ontbossen van enkele gebieden in functie van de nieuw te realiseren woonwijken wordt 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.

c. 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.

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 [[zie figuur 32 in bijlage nr. 1 'figurenbundel'](#)].

d. Biodiversiteit in de nieuwe woonwijken

Omwille van de bijzondere ligging van deze woonwijken, is het concept 'wonen in het groen' geen vrijblijvend gegeven, maar zal het de identiteit van de nieuwe woonwijken bepalen. De doortocht van de ecologische corridors langs en doorheen de wijken vertaalt zich door in de inrichting van de publieke ruimte. Zowel de wijklus, randwegen als de erfstraten krijgen een minimale verharding, waar mogelijk in waterdoorlatende materialen, en wijzigen van profiel ter hoogte van de doortocht van een ecologische corridor in functie van een maximale overstreekbaarheid voor dierenpopulaties.

Ook de typologische uitwerking van de woonwijken zet specifiek in op een biodiverse en groene woonomgeving. In de eerste plaats wordt van een set van basistypologieën samengesteld die ieder op een specifieke manier de relatie aangaan met het landschap en het bestaande bomenbestand. Het beleid zet zich daarbij in op het bewaren op een maximale hoeveelheid bomen binnen iedere ontwikkelbare typologie.

Daarnaast wordt de biodiversiteit van de bebouwde ruimte bijkomend versterkt door het toepassen van de BiotoopOppervlakteFactor bij de ontwikkeling van de woonwijken. Dit is een flexibel planningsinstrument dat een zicht geeft op de verhouding tussen de 'natuuractieve' oppervlakte en de totale bodemoppervlakte. Het legt op deze manier de ondergrens vast voor de biodiversiteit van de bebouwde ruimte. De BiotoopOppervlakteFactor grijpt niet in op de ontwerpvrijheid en is niet typegebonden, maar vormt een sterke stimulans tot het ontwikkelen van een duurzame en kwalitatieve groene bebouwde omgeving.

[[zie bijlage nr. 14 'rapport vernieuwend en duurzaam karakter van de nieuwe wijken'](#) voor bijkomende informatie inzake de biodiversiteit in de nieuwe woonwijken]

e. Energie

Gezien het belang dat de stad Genk hecht aan het aanmoedigen van lage energiewoningen, neemt zij hierin een prominente trekkersrol. Op 15 september 2010 besliste het schepencollege namelijk om voor nieuwbouw en grote renovatiewerken door/in opdracht van de stad en voor projecten, die ontwikkeld worden op gronden, die eigendom zijn van de stad vanaf 1 januari 2012 een maximum E-peil op te leggen van E/30/K15. Vanaf 1 januari 2016 wordt deze regelgeving nogmaals verstrengd, zodat er vanaf die datum enkel nog nul-energiegebouwen opgetrokken kunnen worden.

De toepassing van deze regelgeving op de nieuwe woonwijken is op dit ogenblik onderwerp van de onderhandelingen met de private partners.

f. Waterbeheer [[zie figuur 33 in bijlage nr. 1 'figurenbundel'](#)]

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 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'.

In de publieke ruimte van de nieuwe woonwijken wordt de verharde oppervlakte tot een minimum herleid. Bij iedere verharding staat infiltratie voorop: zowel de randwegen als de woonstraten worden uitgevoerd in betonstraatstenen met waterdoorlatende voegen. Voor de parkeerstroken in de erfstraten worden grassdallen of een halfverharding met gras voorzien.

Aanvullend hierop wordt voorgesteld in elke straat het overtollig regenwater in open lucht af te voeren naar het wijkgroen waar het water opgevangen kan worden en verder kan infiltreren. Bij grote hoeveelheden regenwater kan het water vanuit het wijkgroen verder afgevoerd worden tot aan de Caetsbeekvallei.

3. DUURZAME SAMENLEVINGSOPBOUW EN WELVAARTSONTWIKKELING

a. Samenstelling projectgebied

In de huidige situatie telt het projectgebied Groot-Sledderlo meer dan 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 wijkbus elk gekenmerkt door een sterke typologische mix [grondgebonden woningen op grote en kleine kavels, diverse vormen van groepswoonbouw, sociale woningen, ...], gericht op de wensen en de behoeften van uiteenlopende 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.

b. Een nieuw gezicht

Met de introductie van de stedelijke wijkbus wordt in de eerste plaats een verbinding gerealiseerd tussen de verschillende deukernen van het projectgebied waardoor Nieuw-Sledderlo uit haar isolement wordt gehaald en ingeschreven in een ruimer stedelijk geheel. Het feit dat deze wijkbus 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.

Het stevig uitgewerkte participatietraject en de aandacht voor de actieve betrokkenheid van bewoners, bewonersgroepen en verenigingen, geeft een maatschappelijke legitimering en verhoogt het duurzaam draagvlak voor LO2020 bij de bewoners.

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 om langs [het bestaand bovenlokaal fietspad](#) een aantal grootschalige 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.

[\[zie bijlage nr. 14 'rapport vernieuwend en duurzaam karakter van de nieuwe wijken' uitgebreid dossier ivm duurzaamheid\]](#)

4. Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en stadsontwerp

1. STUDIE EN ONDERZOEK

Op 19 april 2007 besliste het stadsbestuur van Genk tot de opmaak van een **Masterplan voor Groot-Sledderlo**. Voor de aanpak van het ontwikkelingsproces en voor de **uitwerking van een projectdefinitie** [zie bijlage nr. 5 'projectdefinitie'] werd beroep gedaan op de expertise van de Onderzoeksgroep voor Stedenbouw & Architectuur [OSA] van de K.U.Leuven. Naast gesprekken met diverse betrokkenen [bevoorrechte getuigen, bewoners van de wijk, ...] baseerde de onderzoeksgroep zich hierbij ook op bestaande studies met betrekking tot het projectgebied en Nieuw-Sledderlo in het bijzonder.

Zo maken ondermeer 'Ruimtelijk-typologische analyse van Nieuw-Sledderlo; Bruno De Meulder, Michael Ryckewaert; Uittreksel uit: Lage inkomensbuurten: onderzoek naar de ruimtelijke kwaliteiten en mogelijkheden tot sociaal-economische integratie van de bewoners; Christian Kesteloot, André Loeckx, e.a.; ISEG & OSA – KULeuven; Leuven; 1999' evenals 'Vormgeving en integratie [vergelijking tussen Nieuw-Sledderlo in Genk en Rabottorens in Gent]; Tine de Rijck, Fred Guldentops en Helena Vansteelant; 1999' deel uit van de referentielijst.

Het resultaat was een **verregaand analytisch onderzoek** van de kwaliteiten en potenties van het projectgebied op basis waarvan een duidelijke opdrachtomschrijving [afgeleidend programma, doelstellingen participatief traject, ...] werd opgesteld.

Via de procedure van **de Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester** werd vervolgens een wedstrijd georganiseerd voor de opmaak van het masterplan en in het voorjaar 2008 werd de opdracht toegewezen aan de Tijdelijke Vereniging BUUR-Bureau Bas Smets. Ook bij het vormgeven van het masterplan werd voortgebouwd op de data die werden gebundeld in de projectdefinitie.

Op basis van het masterplan werden daarenboven een aantal strategische projecten gedefinieerd die werden vertaald in deelmodules en elk afzonderlijk verder werden uitgewerkt. Specifiek betreft het de modules 'Masterplan voor Nieuw-Sledderlo', 'Locatieonderzoek voor de cluster school-sport', 'De Caetsbeekvallei', 'Herwaardering Groot-Sledderlo [met inbegrip van de kernversterking van Oud-Sledderlo en de nieuwe woonwijken langs de wijkus]' en 'opmaken ontwerp centraal parkbos en binnengebieden Nieuw Sledderlo'. Dankzij het masterplan is te allen tijde de relatie tussen de onderscheiden modules en de ruimere omgeving duidelijk en bijgevolg de ruimtelijke inpassing verzekerd. Aan het einde van dit traject kan dan ook wel degelijk van een **onderbouwd ontwerpvoorstel** worden gesproken.

In de tussenperiode na het indienen van het vorige subsidiedossier is er op vraag van stad Genk een bijkomende deelstudie opgesteld door BUUR, met name het rapport ecologische corridors [zie bijlage nr. 13 'rapport ecologische corridors'].

2. EEN HELDER FRAME

Reeds vele jaren wordt het projectgebied gekenmerkt door een hele reeks specifieke problemen waarbij het echter niet langer voldoende blijkt te zijn om deze telkens afzonderlijk aan te pakken, gezien het probleem zich ook ruimtelijk stelt. In het masterplan wordt bijgevolg bewust geopteerd voor een geïntegreerde aanpak waarbij het landschap als kader naar voren wordt geschoven.

De sterkte van het masterplan LO2020 schuilt ook net in de creatie van dit helder frame. Hierbij worden in de eerste plaats drie basisstructuren hard gedefinieerd, met name: de stedelijke wijklus [drager van buurtondersteunende functies], het bospark [gemeenschappelijke identiteit voor Groot-Sledderlo] en de **bovenlokale boscorridor**/Caetsbeekvallei [grote landschappelijke drager voor Groot-Sledderlo] [zie figuur 34 – bovenaan in [bijlage nr. 1 'figurenbundel'](#)]. Deze vormen de **hefbomen voor de toekomstige ontwikkelingen** en zijn bijgevolg essentieel voor de realisatie van het masterplan. Zij vormen de motor voor de veranderingen in Groot-Sledderlo die fundamentele verbeteringen met zich meebrengen en zo bepalend zijn voor het toekomstige imago van het projectgebied.

In de tweede plaats worden dan binnen deze leesbare structuur – waarin elk element zijn plaats vindt – de nieuwe ontwikkelingen [groene woonwijken, publieke voorzieningen, Nieuw-Sledderlo, kernversterking Oud-Sledderlo, ...] op een strategische plek opgenomen en nagegaan aan welke stedenbouwkundige randvoorwaarden deze moeten beantwoorden [zie figuur 34 – onderaan in [bijlage nr. 1 'figurenbundel'](#)].

Door het versterken van bestaande structuren en integreren van nieuwe structuren wordt een synergie gerealiseerd bij het ruimtegebruik waardoor tevens sociaal-economische voordelen gegenereerd worden. Deze **verwevenheid tussen stad en landschap wordt de nieuwe identiteit van Groot-Sledderlo**.

Op deze manier maakt dit frame ook het totaal karakter van het project mogelijk. 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.

Dit radicaal nieuw ontwerpconcept, waarbij een sterke verweving tussen landschappelijke en stedelijke ontwikkeling vooropstaat, is daarenboven volledig in overeenstemming met de structurele ruimtelijke visie van de stad Genk over de stad en buurt, evenals het beoogde stadsbeleid.

3. FLEXIBILITEIT

Het masterplan LO2020 legt dus uitsluitend de krijtlijnen vast voor de toekomstige ruimtelijke projecten in Groot-Sledderlo. Gezien de lange uitvoeringstermijn en de onzekerheid over het concrete bouwprogramma, heeft het immers geen zin om in dit masterplan alles te willen voorschrijven. Wél schetst het masterplan in de deelmodules ook telkens een 'referentieontwerp' dat de richting aangeeft voor deze toekomstige projecten evenals het ambitieniveau ervan bepaalt.

Met het oog op flexibiliteit vormt het gecreëerde frame binnen het masterplan bijgevolg het ideale **toetsingsinstrument om enerzijds de toekomstige initiatieven een plaats te geven binnen het projectgebied en anderzijds de onverwachte ontwikkelingen op te vangen**.

Gezien de uitzonderlijke situatie, waarbij het merendeel van de gronden eigendom is van de stad Genk, biedt dit frame tevens de mogelijkheid aan de stad om een efficiënte projectorganisatie te voeren. Door prioriteit te geven aan de strategische ingrepen kan ondermeer een eerste garantie tot integrale duurzaamheid worden geboden, de betrokkenheid vanwege de stad bij de sociale woonwijk Nieuw-Sledderlo wordt getoond en interesse wordt gewekt van zowel private ontwikkelaars als de economische markt. Tevens biedt het het voordeel dat de stad de evolutie [ritme en volgorde] van de publieke en private ontwikkelingen volledig zelf kan controleren en de realisatie van de nieuwe woonwijken kan afstemmen op het spel van vraag en aanbod.

Doordat ook de cluster schoolinfrastructuur-sporthal volledig kadert binnen het principe van

voorzieningen langsheen de stedelijke wijkfusie kan de realisatie hiervan evenzeer flexibel worden opgevat. Wenst scholengemeenschap 'De Speling' bijvoorbeeld toch een afwachter houding aan te nemen inzake het verwezenlijken van de nieuwe schoolinfrastructuur, kan de cluster binnen het masterplan perfect worden opgesplitst en gefaseerd worden uitgevoerd, waarbij de eerste aanzet tot kernversterking van Oud-Sledderloo uitsluitend wordt gegeven door de nieuwe sportvoorzieningen.

De ingebouwde flexibiliteit van het masterplan wordt *eveneens* doorgetrokken naar de ontwikkeling van de nieuwe woonwijken en krijgt haar concrete uitwerking in het RUP dat wordt opgemaakt voor het projectgebied. Zo opteert de stad Genk er namelijk voor om de drie basisstructuren ook juridisch definitief vast te leggen, terwijl met betrekking tot de invulling van de groene woonwijken nog voldoende vrijheden worden opgehouden die de stad weliswaar zelf in handen heeft.

Voor de invulling van de woonvelden worden een aantal basistypologieën vooropgesteld. De keuze voor basistypologieën in plaats van specifieke en vaak tijdsgebonden typologieën houdt rekening met het grote tijdsperspectief waarbinnen het plan zal uitgevoerd worden. De basistypologieën voorzien namelijk de nodige flexibiliteit om te kunnen inspelen op de wensen van welbepaalde doelgroepen, nu én in de toekomst. Binnen het RUP wordt een minimale typologische mix opgelegd, zonder hierbij de keuze voor de typologie per woonveld op dit ogenblik reeds vast te leggen, zodat het woningbestand van de nieuwe wijken kan inspelen op vraag en aanbod op het moment van ontwikkeling.

Het masterplan vormt dus een planningsinstrument voor de stad Genk waarin op een aanschouwelijke en wervende manier een ruimtelijke ontwikkelingsvisie wordt voorgesteld voor Groot-Sledderloo en omgeving. Het voedt het maatschappelijk debat omtrent de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het studiegebied en wordt als beleidskader gebruikt voor de ruimtelijke ontwikkeling op korte en lange termijn. Het dient tot basis bij het uitwerken van de publiek-private samenwerkingsverbanden of voor een herziening van de bestaande bestemmingsplannen en vormt een geschikt instrument voor de externe communicatie met de belangrijkste actoren en de bevolking.

4. PARTICIPATIE

Gezien de sociale problemen en het isolement van de woonwijk Nieuw-Sledderloo ruimtelijk worden aangepakt, werd bij de opmaak van het masterplan tevens bewust gekozen voor een **uitgebreide participatieve aanpak**. De resultaten van elk van de initiatieven die in dit opzicht werden ondernomen, vormden daarbij telkens de basis voor een kritische reflectie op en eventuele bijsturing van het stadsontwerp.

Eenzelfde betrokkenheid blijkt eveneens uit de projectorganisatie, waarbij voor elke deelopdracht de **desbetreffende belanghebbenden werden betrokken in het overlegproces**. Via de wijkmanager Genk-Zuid werd daarenboven steeds de nodige inbreng van en terugkoppeling naar de bewoners, plaatselijke organisaties en verenigingen gegarandeerd. Als gevolg van dit participatief traject kan dit masterplan dan ook zeker en vast als een geruggensteund ontwerpvoorstel benoemd worden. [zie ook criterium '5 – participatie en maatschappelijke betrokkenheid'].

5. KWALITEITSCONTROLE

Als gevolg van het gecreëerde frame binnen het masterplan zal de uiteindelijke kwaliteit die op het terrein wordt gerealiseerd in belangrijke mate afhangen van de kwaliteit van de landschapsaanleg, de publieke ruimte en de infrastructuur. Evenals voor de verschillende deelprojecten heeft de Tijdelijke Vereniging BUUR-Bureau Bas Smets hierbij evenwel de supervisie over de uitvoeringsstudies waardoor zij erop kan toezien dat de principes uit het masterplan overeind blijven bij de verdere uitwerking.

Specifiek omvat deze supervisietaak de volgende deeltaken [afhankelijk van een concreet project]: het in overleg met de stad opmaken van de opdrachtformulering van de te gunnen uitvoeringsstudies, de

ondersteuning van de stad bij de presentatie van het masterplan en de opdrachtformulering, de ondersteuning van en adviesverlening aan de stad betreffende het selectieproces van ontwerper(s), het in overleg met de stad evalueren en selecteren van ontwerpers voor de gunning van een opdracht, de adviesverlening bij het opstellen van het realisatieproces, het toezicht op het te realiseren project op basis van het masterplan tijdens het realisatieproces, de onderlinge afstemming van diverse projecten waarvan de uitvoeringsstudie lopend is en de actualisering van het masterplan op basis van de uitvoeringsstudies. Deze supervisie over de uitvoeringsstudies is in essentie een kwaliteitsbewaking.

Voor het strategisch project te Nieuw-Sledderlo maakte BUUR in juli 2009 en in juli 2010– in opdracht van de stad Genk en de sociale huisvestingsmaatschappij 'Nieuw Dak' – reeds de projectdefinitie en randvoorwaarden voor het detailmasterplan van de wijk op, welke tevens de basis vormde voor de bestektekst van de architectuurwedstrijd die georganiseerd werd. Deze had als onderwerp het ontwerp en de uitvoering van de eerste fase en tweede van de transformatie van de randen van Nieuw Sledderlo en in januari 2010 werd de Tijdelijke Vereniging LAVA-ZED aangeduid als winnaar voor de eerste fase. Het detailmasterplan fungeerde hierbij als beoordelingskader en de TV BUUR-Bureau Bas Smets maakte tevens deel uit van de jury.

Intussen loopt ook de procedure voor de aanstelling van de ontwerper voor fase 2.

Voor de overige deelprojecten zal op een gelijkaardige manier tewerk worden gegaan om de vooropgestelde beeldkwaliteit te garanderen. Voor de nieuwe woonwijken werd ondertussen bijvoorbeeld reeds op masterplanniveau een beeldkwaliteit vooropgesteld op basis van referentiebeelden die kunnen dienen als toetsing voor de stad.

Deze ondersteuning vanwege het ontwerpteam geldt bovendien niet enkel ten overstaan van de stad Genk, maar voor de verschillende bouwheren [sociale huisvestingsmaatschappij, scholengemeenschap, ...]. Telkens zal een bijdrage geleverd worden aan de opstelling van de projectdefinitie en aan het onderzoekswerk dat daaraan vooraf gaat, zoals ondermeer programmatorisch onderzoek, bouwkundig onderzoek en budgetraming.

Tot slot behelst ook het RUP in zekere zin de beeldkwaliteit. Via dit middel worden de drie basisstructuren evenals hun randvoorwaarden immers juridisch vastgelegd.

5. Participatie en maatschappelijke betrokkenheid

a) Communicatie, samenspraak, coproductie

De criteria '5.a – communicatie, samenspraak, coproductie' en '5.b – maatschappelijke betrokkenheid' worden gelijktijdig beantwoord in onderstaande tekst.

Sledderlo mag geen bestemming krijgen zonder de nodige inbreng van en terugkoppeling naar bewoners en plaatselijke organisaties en verenigingen. Het stadsbestuur heeft er daarom vanaf het begin voor gekozen om bewoners en andere betrokkenen te informeren over en te betrekken bij de uitwerking van de plannen van LO2020.

De bewonersparticipatie heeft een drieledig doel:

- Ten eerste wenst de stad via de participatie de bewoners en andere betrokken actoren de mogelijkheid te bieden om **inspraak** te hebben bij de herontwikkeling van hun wijk. Bewoners worden als het ware aangesproken als ervaringsdeskundigen van hun wijk en kunnen nuttige informatie aanbrengen voor, tijdens en na het ontwerp.
- Daarnaast heeft de participatie tot doel dat er een groter **draagvlak** verworven wordt voor het masterplan. Door bewoners vanaf het begin bij de plannen te betrekken, hebben bewoners de tijd om 'mee te groeien' met de plannen en te wennen aan het idee dat hun wijk doorheen de jaren enkele grote veranderingen zal ondergaan.
- Ten slotte heeft de participatie ook een belangrijke **sociale doelstelling**. Om het masterplan te doen slagen is er immers een belangrijke mentaliteitswijziging nodig. Veel bewoners zijn het geloof in hun wijk kwijtgeraakt, verschuilen zich achter een soort slachtofferrol, ... Door de bewoners bij het masterplan te betrekken zal hun geloof in de toekomst van de wijk terug opgebouwd worden. Daarnaast wenst de stad Genk bewoners ook duidelijk te maken dat de toekomst van hun wijk niet enkel in handen is van het stadsbestuur, private ontwikkelaars, ... maar dat de bewoners ook zelf hun verantwoordelijkheid moeten opnemen. Het slagen van het masterplan vraagt een gedeelde verantwoordelijkheid van alle mogelijke betrokken partijen.

Het participatietraject startte al nog vooraleer er sprake was van een ontwerp. Reeds tijdens de voorstudie van de Onderzoeksgroep Stedenbouw & Architectuur [OSA] van de K.U. Leuven werden bewoners, sleutelfiguren, organisaties en verenigingen betrokken om het 'programma' samen te stellen: een inventarisatie van bestaande plannen, projecten, intenties en wensen.

Tijdens het ontwerp van het masterplan werd dit participatietraject voortgezet en gaandeweg verder uitgewerkt. Hierbij werd ervoor gekozen om verder te gaan dan de klassieke instrumenten zoals informatievergaderingen. Zo werd geopteerd voor een open en duidelijke communicatie tijdens alle fasen van het project en een participatie op maat van het ontwerpproces en op maat van de bewoners.

Van bij de start werden verschillende informatiekanalen ingezet. Er werd een website ontwikkeld [www.LO2020.be] waar alle informatie over het masterplan geraadpleegd kan worden gaande van reeds afgewerkte studies, verslagen van workshops, fotomateriaal, agenda met komende activiteiten, ... Centraal in de wijk werd een tentoonstelling opgezet die een blik werpt op het verleden, het heden en de toekomst van de wijk en die naargelang het project vordert verder aangevuld kan worden. Daarnaast wordt op regelmatige basis een nieuwsbrief verspreid bij alle bewoners van Groot-Sledderlo met daarin de laatste stand van zaken in woord en beeld. Hierbij wordt steeds getracht om de informatie zo duidelijk mogelijk te maken door het toevoegen van herkenbare beelden, ... [[zie figuur 35 in bijlage nr. 1](#)]

['figurenbundel'\]](#).

Naast de informatiekanalen wordt er ook een verscheidenheid aan participatievormen ingezet. Via themagerichte workshops kregen bewoners reeds in de eerste fasen van het masterplan de kans om inspraak te hebben bij het ontwerp. Daarnaast werd er een systeem van 'ambassadeurs' opgestart waarbij een groep bewoners mee zorgt voor de informatie-uitwisseling tussen ontwerp, beleid en bewoners en meewerken aan het participatieve traject.

Voor de verschillende deelstudies gaat deze participatie nog een stap verder en wordt getracht om zoveel mogelijk bewoners uit te dagen om actief mee na te denken over hun wijk, hun straat of hun plein.

Bij de keuze en planning van participatievormen wordt steeds getracht om de deelnamedrempels zo laag mogelijk te houden en een zo groot en ruim mogelijke doelgroep te bereiken. De communicatie en participatie richt zich bijgevolg naar alle bewoners van Groot-Sledderlo. Gezien de bevolkingssamenstelling van de wijk, gaat het hier om een zeer divers publiek op het vlak van leeftijd, geslacht, etniciteit, socio-economische achtergrond, ... Indien wordt opgemerkt dat bepaalde bevolkingsgroepen afwezig blijven op communicatie- of participatiemomenten worden er bijkomende initiatieven gepland die zich specifiek richten naar een bepaalde groep bewoners.

Tevens wordt gekozen voor een meervoudige participatie waarbij verschillende strategieën naast elkaar worden gebruikt en aangepast aan de verschillende doelgroepen. Hierbij wordt opnieuw afgeweken van de gekende paden. Zo wordt vooral gewerkt op plaatsen waar mensen samenkomen [in de moskee, op de Sledderlo-feesten, ...], met vertrouwde gezichten van ambassadeurs en wijkwerkers, toegankelijk beeldmateriaal, ...

Bij alle initiatieven staat daarenboven de dialoog, de wederzijdse uitwisseling, vertrouwen en de gedeelde verantwoordelijkheid centraal. Een voorbeeld hiervan is de participatie die georganiseerd werd rond de herinrichting van de groene binnenpleintjes in de wijk Nieuw-Sledderlo. Voor de aanvang werd namelijk veel tijd geïnvesteerd in de bekendmaking. In samenwerking met het buurtwerk en de ambassadeurs werd bij alle betrokkenen persoonlijk langs gegaan om de bedoeling uit te leggen. Nadien volgde nog een flyer met de beknopte info en werd een affiche geplaatst op het plein. De participatie werd georganiseerd met de direct omwonenden van het plein en ging door op het binnenplein zelf. Vlak voor de aanvang van de participatie, werd bij alle omwonenden aangebelld om hen eraan te herinneren en nogmaals uit te nodigen.

Aangezien niet alle bewoners voldoende kennis hebben van het Nederlands, werd bovendien zo visueel mogelijk gewerkt. Iedereen werd uitgedaagd om aan de hand van een groene en rode ballon aan te duiden wat er op hun plein goed en slecht is. Ook kinderen konden zo hun eigen mening uiten. Buren konden op die manier op een informele manier spreken over de toekomst van hun plein en – zowel fysieke als sociale – knelpunten bespreekbaar maken.

Het is de combinatie van verschillende informatie- en participatie-initiatieven die ervoor zorgt dat het masterplan gekend geraakt bij de bewoners en begint te 'leven' in de wijk. Het participatietraject is een proces dat nooit af is en voortdurend verder uitgewerkt en bijgesteld moet worden om in te kunnen spelen op zowel het ontwerp, als op de vragen, wensen en bekommernissen van bewoners.

[zie [bijlage 0: nota vorderingen van het project, hoofdstuk 5.8](#)]

[zie [bijlage nr. 4 'rapport masterplan'](#) voor bijkomende informatie inzake communicatie en participatie]

[zie [bijlage 11: publicaties ihkv participatie](#)]

b) Maatschappelijke betrokkenheid: iedereen meehebben

De criteria '5.a – communicatie, samenspraak, coproductie' en '5.b – maatschappelijke betrokkenheid' worden gelijktijdig beantwoordt in de tekst onder criterium 5.a.

c) Maatschappelijke betrokkenheid: het project komt iedereen ten goede

Tevens kenmerkend voor Nieuw-Sledderlo is de aanwezigheid van de moskee – een monumentaal gebouw aan de rand van de sociale wijk – die een symbool en baken vormt naar de omgeving toe. In de bouw van deze moskee kwam werkelijk de metamorfose van de wijk tot uiting, maar de krachtige toe-eigening door een specifieke bevolkingsgroep heeft 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 als wonen in een groot dorp ervaren – wordt door de 'oudere' Sledderlo-naren immers ervaren als een bedreiging. In het bijzonder betreuren zij het teloorgaan van de diversiteit.

Met het masterplan wordt dan ook opnieuw ingezet op sociale integratie door deze culturele achtergrond niet te negeren, maar juist te erkennen en zowel de moskee als Nieuw-Sledderlo op te nemen in een ruimer stedelijk geheel. In plaats van een geïsoleerde wijk krijgt Nieuw-Sledderlo voortaan namelijk een identiteit als één van de woonwijken gelegen aan de stedelijke wijklus. Tegelijk wordt de moskee onderdeel van de nieuwe driepool kerk-moskee-school/sport – opgebouwd rond de bestaande voetbalterreinen – waarmee een ruimtelijk sterk geheel wordt gecreëerd dat de kernversterking van Oud-Sledderlo mogelijk maakt, evenals een belangrijke beeldwaarde verleent aan geheel Groot-Sledderlo.

In de nieuwe woonwijken langs de stedelijke wijklus, evenals de bijkomende woongelegenheden in de kern van Oud-Sledderlo, wordt daarenboven een diversiteit aan woontypologieën geïntegreerd in het projectgebied [groeps woningbouw, grondgebonden woningen, sociale woningen, seniorenwoningen, passiefwoningen, ...], gericht op verschillende doelgroepen. Deze nieuwe woonontwikkelingen bieden de kans voor een substantiële bevolkingstoename die zal leiden tot een betere sociale mix.

Tot slot wordt op verschillende schaalniveaus doorheen het project exclusieve toe-eigening van collectieve ruimten en diensten tegengegaan. Elke groene ruimte op wijkniveau wordt bijvoorbeeld ingeschreven in de structuur van Groot-Sledderlo, waardoor elk van deze buitenruimten niet louter zal dienen tot ontspanningslocatie voor de bewoners van de omliggende woningen, maar tevens een rustplek is op een traject tussen de grotere gehelen waar ondermeer fietsers en wandelaars gebruik van kunnen maken.

Door de samenwerking van de scholengemeenschap en de stedelijke sportdienst voor de realisatie van de cluster school-sport zullen de bestaande en nieuwe sportterreinen, evenals de sporthal, bovendien gemeenschappelijk worden gebruikt. Zo worden deze tijdens de schooluren gereserveerd voor de kinderen, terwijl ze 's avonds en in het weekend onafhankelijk kunnen functioneren. In combinatie met de cafetaria van de sporthal en de socioculturele infrastructuur, die zowel door de school, sportclubs als de buurt kunnen worden benut, worden op deze manier verschillende doelgroepen bereikt is en gedurende de hele dag sociale controle vanwege verschillende gebruikers gegarandeerd.

De centrale ligging van de nieuwe school impliceert daarenboven een goede bereikbaarheid vanuit de verschillende bestaande en nieuwe deelwijken van Groot-Sledderlo waarmee eveneens een gemengd publiek wordt aangesproken en het overwicht aan kinderen van allochtone afkomst wordt doorbroken.

De participatieve acties hebben na het indienen van het dossier in juli 2010 nog een vervolg gekend. De toelichting van de acties is neergeschreven in bijlage 0: nota vorderingen van het project hoofdstuk 5.8.

Volgende acties hebben plaatsgevonden of zijn in voorbereiding:

Nieuwjaarsreceptie 09/01/2011.

Sinds 2005 organiseert stad Genk in januari een nieuwjaarsreceptie voor al haar inwoners. Deze recepties zijn steeds georganiseerd op strategische locaties zoals het stedelijk sportcentrum (editie 2005), C-Mine (editie 2006), stadsplein (editie 2007), Ziekenhuis Oost Limburg campus Sint-Jan (editie 2008), duurzaam bedrijventerrein zwartberg (editie 2009), stadsplein 10 jaar stad (editie 2010). Op zondag 9 januari 2011 is de nieuwjaarsreceptie doorgegaan in Sledderlo (locatie voetbalpleinen en parking gelegen aan de Trichterweg). De rode draad doorheen deze receptie was het Masterplan LO2020.

Communicatie naar de bewoners

Sinds de vorige infovergaderingen zijn enkele deelprojecten verder uitgewerkt en concreter geworden. Daarnaast merken we in de wijk dat er bij bewoners terug vragen beginnen rijzen over het Masterplan in het algemeen, de stand van zaken, de timing, ...

Er zal daarom een nieuwe informatievergadering plaatsvinden op **woensdag 6 april 2011**. De informatievergadering wordt georganiseerd in samenwerking met BUUR en Nieuw Dak.

Op de jaarlijkse Sledderlofeesten op 17 april 2011, wordt er een infostand voorzien met de informatie over het Masterplan en de 3D-film. Daarnaast wordt aan de aanwezigen de mogelijkheid geboden om een geleide wandeling door de wijk te maken met uitleg over het Masterplan.

Participatie rond de herinrichting van de groene binnengebieden

In navolging van de participatie van bewoners bij het ontwerp van de binnenpleintjes in Nieuw-Sledderlo **werden bewoners opnieuw per pleintje uitgenodigd** op het moment dat de bomen werden aangeduid om al dan niet te kappen. Op deze manier konden bewoners de ontwerpers een goed beeld geven van de belevingswaarde van de bomen en de overlast die sommige bomen veroorzaken. Langs de andere kant gaf dit ook de mogelijkheid om aan bewoners bepaalde basisprincipes uit te leggen waarom bepaalde bomen (bijvoorbeeld eiken) niet gekapt konden worden en andere bomen wel.

Bij alle pleintjes zijn we erin geslaagd om opnieuw een ruime groep van bewoners te betrekken.

De komende maanden zal er verder gewerkt worden aan het detailontwerp van de verschillende pleintjes. Dit ontwerp zal opnieuw teruggekoppeld worden naar bewoners. Deze terugkoppeling is tegelijkertijd ook het startsein voor het **aanpakken van de illegale innames op het openbaar domein**.

Met het ontwerp willen we bewoners motiveren om zelf hun steentje bij te dragen tot het verbeteren van de binnenpleintjes. Alle bewoners die in overtreding zijn, zullen persoonlijk aangesproken en opgevolgd worden. Indien gewenst worden er enkele 'opruimdagen' georganiseerd waarbij bewoners samen aan de slag zullen gaan om de foutieve omheiningen, grondinnames, ... in orde te brengen.

Momenteel wordt nog onderzocht of er in samenwerking met andere partners (vb buurtopbouwwerk) een systeem van **samenaankoop van omheining** kan opgezet worden. Dit kan een extra stimulans zijn voor bewoners om hun huidige omheining die vaak van slechte kwaliteit en verouderd is, te vervangen en zo bij te dragen aan het streefbeeld.

Deze aanpak zal gebeuren in nauwe samenwerking met Nieuw Dak en buurtopbouwwerk Stebo. De heraanleg van de binnenpleintjes is voorzien **voor het najaar 2011**.

6. Samenwerking met publieke en private partners

a) Publiek-publieke samenwerking

Het project LO2020 is een groot en complex project dat over de hele tijdsduur een groot aantal samenwerkingsverbanden kent met andere overheden en partners. In bijlage nr. 3 'partners, kostenraming, timing en fasering' wordt duidelijk per projectonderdeel aangegeven wie de partners zijn die mee investeren.

De voornaamste partners zijn:

- De sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak cvba i.s.m. de VMSW [Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen]
- De Vlaamse Gemeenschap – Agentschap Wegen en Verkeer
- Scholengroep 'De Speling'
- Vzw GIGOS

Uiteraard gaat samenwerken niet enkel over investeren. Daarom worden hieronder een aantal opmerkelijke samenwerkingsverbanden aangegeven die het project op een succesvolle manier vooruit helpen.

1. SAMENWERKING MET ANDERE OVERHEDEN IN HET KADER VAN HET REALISEREN EN BEKENDMAKEN VAN HET STADSPROJECT

Een bijzondere vorm van samenwerking met andere overheden heeft te maken met het constant en verregaand zoeken naar een implementatie van het project ***in het ruime instrumentarium dat door de Vlaamse overheid wordt aangeboden om stadsprojecten te realiseren.***

Het stadsbestuur is constant alert geweest om de meest actuele kanalen aan te spreken om het project vorm en voortgang te geven, maar ook kenbaar te maken en te promoten. Aangezien dit voor de stad een veelbetekende vorm van coproductie is, worden hieronder enkele samenwerkingsvormen aangegeven:

- Inschakelen van de procedure ***Open Oproep van de Vlaams Bouwmeester*** voor het aanstellen van een ontwerper voor het masterplan LO2020 zodat de keuze van de ontwerper al van meet af aan op basis van een consensus met de Vlaamse Overheid gebeurt.
- Afsluiten van een ***stadscontract rond wonen*** met de Vlaamse overheid waarvan het project LO2020 een uitwerking is.
- Selectie van het project LO2020 als ***één van de drie proefprojecten in het luik regierol enveloppefinanciering*** van het collectieve stadscontract Wnen dat de Vlaamse overheid en de centrumsteden afsloten. Het luik lokale regie handelt over de ***versterking van de regierol van de centrumsteden in sociale huisvesting***. De uitwerking van een systeem van enveloppefinanciering is hier een onderdeel van. De centrumsteden en de Vlaamse overheid hebben in het collectieve luik van de stadscontracten afspraken gemaakt om de stedelijke regierol in het woonbeleid te versterken en te faciliteren. Voor de proefprojecten enveloppefinanciering werd een aparte gemengde werkgroep opgericht. Van de werkgroep maken deel uit: Woonbeleid, VMSW, kabinet minister Van den Bossche, vertegenwoordigers van de drie proefsteden en het Vlaams Kenniscentrum.
- Selectie van ***'de Genks, wij maken de stad – stadsproject voor meer sociale***

cohesie' , als interessant participatietraject door het kenniscentrum Vlaamse steden [zie bijlage nr. 8]. In dit project wordt ook het project Sledderlo in de rand aangekaart.

- **Voorbeeldproject Onderzoeksproject Instrumenten voor negotiërend ontwerpen:** In samenwerking met de K.U.Leuven en enkele niet-academische partners werkt de Provinciale Hogeschool Limburg aan een onderzoeksvoorstel rond de rol van nieuwe instrumenten bij participatieprocessen in een ruimtelijke context. Denk aan instrumenten als games, een weblog, film, strips, spelvormen, ... Het onderzoeksproject zal over een periode van zes jaar lopen. In het eerste jaar – 2010 – wordt de doelstelling scherp gesteld en hiertoe drie workshops opgericht. De stad Genk heeft op de eerste workshop in mei 2010 een toelichting gegeven als case over het participatietraject in LO2020 en zal deelnemen aan de volgende workshops.
- Opname in **Werkgroep Duurzame Wijken:** vanuit de Transitie Arena 'duurzaam bouwen en wonen' werden al tal van acties ondernomen om duurzame wijken te stimuleren. Verschillende projecten lopen [of liepen] parallel: de 35 aandachtspunten voor stadsvernieuwingprojecten, de werksessies rond de EU Concerto call, de werksessie energieneutrale wijken in de klimaatconferentie, het NGO adviesnetwerk voor duurzame wijkontwikkelingen, het ecopolisproject i.s.m. met verschillende gemeenten en steden, en [recent] het Less-project ter begeleiding van grote passiefwijken. Via zulke projecten en experimenten verkent de Transitie Arena de manier waarop men in Vlaanderen wil wonen en leven in de komende decennia. Al deze aanzetten zijn een **inspiratiebron, een leerschool en vooruitblik** over de buurten en wijken in 2030. De Arena wil deze projecten en experimenten met elkaar in contact brengen, ervaringen uitwisselen en vooral ook nagaan welke lessen er kunnen getrokken worden uit deze prille ervaringen, om met gebundelde krachten verder te werken aan duurzame wijken. Dit onder de vorm van een werkgroep Duurzame Wijken. De stad Genk is opgenomen in deze werkgroep Duurzame Wijken ifv het masterplan LO2020.
- Het **Platform Dubolimburg** wenst via een **website steden en gemeenten te informeren** over het tot stand komen van een duurzaam masterplan. Het Platform Dubolimburg heeft twintig voorbeeldprojecten geselecteerd binnen de provincie Limburg, die uitgebreid zullen worden toegelicht op de website met nadruk op de duurzame procesaanpak. LO2020 is één van de twintig **geselecteerde projecten**. De projectfiches zijn beschikbaar [Zie bijlage 21 projectfiche DUBO Limburg].
- Wij zullen ons project aftoetsen aan de resultaten van studiewerk georganiseerd door Architecture Workroom [workshop 21/04/2011].

2. SAMENWERKING MET ANDERE OVERHEDEN IN HET KADER VAN SUBSIDIËRING VAN HET PROJECT

Het stadsbestuur voorziet binnen de overeenkomst Stedenfonds [Vlaamse gemeenschap – stad Genk 2008-2013] jaarlijks een budget van gemiddeld € 150.000 voor het project LO2020. Deze middelen worden o.a. ingezet als werkingsmiddelen, ereloononkosten, toelages voor het afsluiten van overeenkomsten met lokale partners.

Het project is groot en complex en kent tot 2020 een constant en hoog investeringsniveau dat niet enkel door de stad kan gedragen worden. Van meet af aan was duidelijk dat op zoveel mogelijk subsidiekanalen moet worden ingezet om de beoogde kwaliteit te kunnen handhaven en het gewenste ritme van elkaar afwisselende publieke en private investeringen te kunnen volgen. De verschillende subsidies die aan het project zijn toegekend kaderen eveneens in een samenwerkingsvorm:

Projectsubsidie architectuur en vormgeving d.d. 03.03.2008:

Het stadsbestuur Genk kreeg op 3 maart 2008 een projectsubsidie architectuur en vormgeving binnen het Kunstendecreet toegewezen door toenmalig Vlaamse minister van cultuur Bert Anciaux voor een

bedrag van € 20.000. Deze subsidiemiddelen zijn aangewend om een publieksgericht traject uit te werken dat steunde op twee sporen: een publicatiereeks [nieuwsbrieven] en een tentoonstelling.

De eerste nieuwsbrief is verdeeld in april 2008 en nadien verschijnt er telkens een nieuw exemplaar op belangrijke tijdstippen in het verloop van het project en dit zal gecontinueerd worden tot het einde van het project LO2020 [zie nieuwsbrieven [bijlage nr. 11 'publicaties'](#)].

In het najaar van 2008 heeft een tentoonstelling plaatsgevonden in het wijkbureau van Sledderlo waarbij aan de toeschouwers het verleden, het heden en de toekomst van Sledderlo werden getoond. Ook het participatietraject kwam hieraan in bod. De tentoonstelling is zodanig opgebouwd dat deze nog kan aangepast en aangevuld worden, zodat ze ook bij toekomstige evenementen kan gebruikt worden [zie [folder bijlage nr. 11 'publicaties'](#)].

3. VERREGAANDE SAMENWERKING MET CVBA NIEUW DAK

In het verloop van het project is de **sociale huisvestingsmaatschappij uit de verhuursector 'Nieuw Dak cvba'**, tot nu toe, de voornaamste partner, waarmee niet enkel financiële afspraken werden gemaakt, maar ook een verregaande samenwerking inzake de afstemming van de doelstellingen, het ontwerp en de fasering werd opgezet. Voor het uitvoeren van het ontwerpend onderzoek binnen de module Nieuw-Sledderlo werd met Nieuw Dak een verdeelsleutel afgesproken voor de betaling van het ereloon van de ontwerper [masterplan opgesteld door BUUR].

Met betrekking tot de begeleiding van de huidige bewoners tijdens de voorbereidende fase evenals de uitvoering van het project werd door de stad Genk en 'Nieuw Dak' ook het nut ingezien van een **goede samenwerking op het terrein**. Zo werd het onder criterium 5 beschreven participatieluw nauw opgevolgd en mee begeleid door Nieuw Dak.

De stad voorziet voor de jaren 2009, 2010 en 2011 een bijdrage aan de loonkost van een voltijds maatschappelijk assistent, tewerkgesteld in Nieuw-Sledderlo door Nieuw Dak [zie [bijlage nr. 10 overeenkomst stad Genk en Nieuw Dak](#)].

'Nieuw Dak' is daarenboven steeds betrokken partij en aanwezig op toelichtingen aan en workshops met de bewoners/huurders en verzorgt parallel ook aparte toelichtingen aan bewoners-/ huurdersgroepen. Omgekeerd zetelde de stad Genk in de jury bij de aanstelling van de ontwerper [TV LAVA en ZED architecten] voor de eerste fase van de vernieuwing van de sociale appartementen in Nieuw-Sledderlo. En ook voor de volgende fases zal de stad Genk meewerken in de jury.

4. PUBLIEK-PUBLIEKE SAMENWERKING MET SCHOLENGROEPEN 'DE SPELING' EN '14'

De samenwerking met de **scholengemeenschap 'De Speling'** en de **scholengroep '14'** is momenteel nog in voorbereiding en bijgevolg minder concreet. De bedoeling van de samenwerking is evenwel een gemeenschappelijk project te realiseren voor de nieuwbouw van de kleuterschool 'Mickey Mouse' en lagere school 'De Sleutel'. De basisschool De Vlinder onderzoekt momenteel of het haalbaar en wenselijk is om op termijn ook te verhuizen naar de locatie op aan de Koebaan. Binnen het masterplan zal dus een 'campusmodel' worden uitgewerkt.

Aangezien beide partners – scholengroep 'De Speling' en de stad – behoefte hebben aan sportaccommodatie is beslist om, aansluitend bij de school, een sporthal te bouwen voor gemeenschappelijk gebruik.

Tot dusver is het programma van eisen voor beide partners vastgelegd en de verdeelsleutel van de gemeenschappelijke delen bepaald. De stad engageert zich hierbij om, bovenop de delen van de sporthal voor eigen behoeften ook de delen die niet gesubsidieerd kunnen worden door het Vlaams

Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden [VIPA] te financieren.

5. SAMENWERKING IN DE PROJECTORGANISATIE

Alle publieke partners, Nieuw Dak cvba en de scholengroep 'De Speling' en '14', zijn bovendien ook op het niveau van de projectorganisatie ingeschakeld in het project. Zo is tevens de directeur van 'Nieuw Dak' – mevr. Myriam Indenklee – lid van de stuurgroep LO2020. [zie 'criterium 7 – projectorganisatie, projectregie en inzet' en bijlagen]. Naast de stuurgroep werden eveneens een aantal specifieke werkgroepen opgericht waarin ook deze publieke partners vertegenwoordigd zijn [bijvoorbeeld werkgroep Nieuw-Sledderlo en werkgroep school-sport].

In de rand van dit onderwerp dient tevens te worden vermeld dat ook de **interne samenwerking tussen de stadsdiensten** een groeiproces is geweest dat in de toekomst zeer betekenisvol zal blijken in de aanpak van integrale en complexe stadsprojecten.

- De dienst **wijkontwikkeling** van de sector sociale zaken > projectleiding
- De dienst **woonbeleid** van de afdeling ruimtelijke ordening en woonbeleid >projectleiding
- De dienst **mobiliteit** van de afdeling ontwerp en meting
- De dienst **leefmilieu**
- De **sportdienst**

Daarenboven is de duobaan van twee medewerkers van de dienst Ruimtelijke ordening en woonbeleid en van de dienst wijkontwikkeling voor de **projectleiding van het project 'LO2020'** voor de stad op zijn minst vernieuwend te noemen. De samenwerking tussen deze diensten zorgt voor inzicht in en respect voor elkaars werk en geeft ervaring die ook in toekomstige projecten vruchten zal afwerpen

6. DIVERSE SAMENWERKINGEN

De samenwerking met het **Agentschap voor Wegen en Verkeer** is dan weer een eerder technische samenwerking die voornamelijk bestaat uit de taakverdeling en verdeling van de financiering. Zo legt het Agentschap de Oosterring aan en neemt stad Genk de realisatie van de groenbuffer voor haar rekening.

Tot slot wordt vermeld dat de adviserende en controlerende overheden [agentschap ruimte en erfgoed, agentschap natuur en bos, De Lijn, ...] uiteraard op het gepaste moment geïnformeerd en geconsulteerd worden. Aangezien de jury voornamelijk geïnteresseerd is in meer verregaande vormen van participatief partnership, wordt hier op deze 'klassieke' vormen van samenwerking niet ingegaan.

7. OVERZICHT VAN AFSPRAKEN

Het overzicht dat hieronder wordt weergegeven, illustreert een chronologie van afspraken die reeds werden gemaakt met de diverse publieke partners en intern binnen het stadsbestuur.

a. stad Genk:

- college 11.04.2007: mandatering Vlaams Bouwmeester en goedkeuring ontwerp-ereloonovereenkomst mhoo aanstelling ontwerper ter bepaling van projectdefinitie
- college 23.05.2007: samenstelling van stuurgroep
- college 06.07.2007: aanstelling ontwerper voor het opstellen van projectdefinitie, goedkeuring uitbreiding stuurgroep, oprichting reflectiegroep, projectbegeleiding
- 31.10.2007: kennisname 5 geselecteerde ontwerpteams i.k.v. open oproep
- college 13.02.2008: samenstelling jury open oproep masterplan
- college 12.03.2008: goedkeuring overeenkomst opstellen masterplan

- college 07.05.2008: goedkeuring overeenkomst extern jurylid
- college 14.05.2008: principiële goedkeuring stappenplan, participatieplan en organisatie workshop
- college 27.08.2008: goedkeuring rapport fase 1 'Globale visie'
- college 29.10.2008: tentoonstelling : goedkeuring samenwerkingsovereenkomst met vzw Vlaams Architectuurinstituut en goedkeuring licentieovereenkomst met VRT
- college 31.12.2008: toewijzing deel 2 opmaak masterplan
- college 31.12.2008: goedkeuring rapport fase 2 'Beeld'
- college 24.06.2009: stand van zaken LO2020 en ontwikkelingen in Nieuw-Sledderlo
- college 02.09.2009: goedkeuring projectdefinitie i.f.v. aanstelling van ontwerper door Nieuw Dak voor eerste fase Nieuw-Sledderlo
- college 09.09.2009: goedkeuring overeenkomsten tweede en derde deelstudies
- college 09.12.2009: goedkeuring toewijzing opdracht opmaken ontwerp centraal parkbos en binnengebieden Nieuw-Sledderlo
- college 24.03.2010: goedkeuring projectvoorstel subsidieaanvraag LO2020 in het kader van subsidiëring van strategische projecten in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
- college 07.04.2010: goedkeuring gunning – ereloonovereenkomst voor het opstellen van een RUP "woonlobben LO2020" en eventueel plan-MER, onteigeningsplan
- college 28.04.2010: goedkeuring deelname aan vierde oproep voor subsidiëring van stadsvernieuwingsprojecten via het stadsvernieuwingsfonds
- college 30.06.2010: kennisname van het voorlopige aanvraagdossier van het project LO2020 voor subsidiëring van stadsvernieuwingsprojecten
- college 27.10.2010: uitbetaling BUUR ifv opmaak subsidieaanvraagdossier stadsvernieuwingsproject
- college 09.02.2011: goedkeuring starten procedure en publicatie - realisatie van het project gebiedsontwikkeling woonlobben LO2020 middels publiek private samenwerking.
- Gemeenteraad 17.02.2011: goedkeuring lastvoorwaarden en gunningswijze - realisatie van het project gebiedsontwikkeling woonlobben LO2020 middels publiek private samenwerking.

b. SHM Nieuw Dak:

- Raad van Bestuur 07.03.2007: beslissing meewerken aan de gezamenlijke en globale aanpak van Sledderlo in samenwerking met de stad Genk en andere actoren en de instandhoudingswerken verder zetten en zo nodig intensifiëren
- Raad van Bestuur 23.04.2008: kennisname concept Masterplan LO2020 en principiële goedkeuring opname door Nieuw Dak van een gedeelte van de erelonen van de uitwerking van module 'Nieuw-Sledderlo'
- Raad van Bestuur 12.11.2008: goedkeuring forfaitaire bijdrage van € 11.500 excl. BTW aan uitwerking module Nieuw-Sledderlo
- Raad van Bestuur 22.04.2009: kennisname resultaten studie architect Neyens i.v.m. renovatie of afbraak en heropbouw van de appartementen en beslissing omtrent de verdere ontwikkelingen en opstart procedure tot aanstelling van een ontwerpteam
- Raad van Bestuur 17.06.2009: beslissing gefaseerde afbraak van 14 appartementsgebouwen (257 appartementen) en realisatie van nieuwbouwprojecten conform het voorgestelde masterplan LO2020, mits duidelijke afstemming met stad Genk en het Vlaams Gewest omtrent infrastructuur, goedkeuring voorstel van aanpak en praktische organisatie, goedkeuring voorstel omtrent communicatie en kennisname van de bereidheid van stad Genk om gefaseerd het openbaar domein en de infrastructuur aan te pakken
- Raad van Bestuur 23.09.2010: akkoord met selectie van de inschrijvingen en start van volgende stap van gunningsprocedure
- Raad van bestuur 11.11.2009: vernieuwbouw 257 appartementen goedkeuring voorstel aanpak, praktische organisatie en communicatie
- Raad van Bestuur 13.01.2010: een beslissing genomen omtrent de aanstelling van een ontwerpteam TV Lava - ZED voor de opmaak van een ontwerp voor de afbraak en heropbouw

- van de appartementen in Nieuw-Sledderlo [enkel voor eerste fase, niet voor alle appartementen]
- Raad van Bestuur 16.06.2010: verlenen mandaat aan degelijks bestuur om een beslissing te nemen inzake de gunning van de afbraakwerken voor het gebouw Steenbergstraat 1
- Raad van bestuur 08.09.2010 : toelichting van voorontwerpen fase 1A, 1B en 1C door LAVA – ZED en kennisname, bespreking en goedkeuring van deze voorontwerpen door raad van bestuur
- Raad van bestuur 08.12.2010 : beslissing raad van bestuur ivm opname dossier omgevingswerken in dossier Nieuw Dak (financiering Vlaams Gewest – VMSW / AGI) en uitbreiding van het ontwerpteam LAVA – ZED met SORESMA nv voor het deel omgevingswerken
- Raad van bestuur 16.02.2011 : beslissing verrekening en termijnsverlenging afbraakwerken Steenberg 1
- Raad van bestuur 16.03.2011 : beslissing ivm procedure aanstelling ontwerpteam fase 2 : de selectie van de vijf ontwerpteams om deel te nemen aan stap 2 zoals opgenomen in de gunningprocedure voor de vervangingsbouw Sledderlo fase 2
- Raad van bestuur 16.03.2011 : voorlopige oplevering afbraakwerken Steenberg 1

b) Publiek-private samenwerking

1. OPZET VAN DE PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING

Het stadsbestuur is ervan overtuigd dat het initiatief voor het project 'LO2020' bij haar en de andere publieke partners ligt, terwijl de afstemming van de verschillende projectonderdelen een regiefunctie betreft die uitsluitend door de stad wordt opgenomen.

Voor de vastgoedontwikkeling worden samenwerkingsovereenkomsten met private partners aangegaan zodat de risico's en de know how kunnen gedragen worden door de partijen die hiervoor het meest bekwaam zijn [klassieke uitgangspunten PPS]. Voor de **ontwikkeling van de nieuwe woonwijken** en voor de ontwikkeling van **residentieel én commercieel vastgoed in de kern van Oud-Sledderlo** wordt beroep gedaan op private investeerders en ontwikkelaars.

Drie situaties liggen aan de basis van de publiek private samenwerking:

- 1) De basis voor de **PPS nieuwe woonwijken** is dat de stad Genk **grondeigenaar** is van de volledige oppervlakte van de woonwijken.
- 2) De basis voor de **PPS kernversterking van Oud-Sledderlo** is dat de stad Genk grondeigenaar is van een deel van de gronden en zich via de Dienst Grondzaken **strategisch zal inkopen** door gronden te verwerven in de zone rond de kerk.
- 3) Een optie voor de **PPS kernversterking van Oud-Sledderlo** is dat de stad via het 'RUP LO2020' in opmaak kan overgaan tot **onteigening** van strategisch gelegen gronden rond de kern van Oud Sledderlo.

De doelstelling van de publiek-private samenwerking is in de eerste plaats meerwaarde te creëren op de eigen gronden die kan gebruikt worden om de reeds geïnvesteerde bedragen in publieke infrastructuur te compenseren. Dit principe is reeds toegelicht onder criterium 3. Het prefinancieren in publiek domein wordt door de stad gehanteerd als strategische hefboom om private initiatieven aan te wakkeren.

Naast de financiële meerwaarde zal de samenwerking ook een kwalitatieve meerwaarde hebben doordat beide partners waken over de gezamenlijke ruimtelijke kwaliteit en de financiële gezondheid van het project.

De basisopzet van deze publiek-private samenwerking is dat private ontwikkelaars instaan voor:

- het ontwerp,
- de uitvoering,
- de financiering
- en de verkoop van de woningen.

De private partner zal dus een consortium zijn van één of meerdere ontwerpers, één of meerdere ontwikkelaars en een investeerder die op basis van kwaliteit, ervaring, degelijkheid en solvabiliteit zullen geselecteerd worden .

De stad staat in voor :

- de inbreng/verkoop van de gronden,
- het creëren van het planologisch kader
- het ontwerpen en aanleggen van het publiek domein in samenspraak met de ontwerpers van de private ontwikkelaars

Momenteel is de stad bezig met de opmaak van het ruimtelijke uitvoeringsplan 'LO2020' dat de planologische condities schept voor de gewenste ontwikkeling en op die manier een juridische zekerheid geeft aan de geselecteerde ontwikkelaar(s).

2. PPS NIEUWE WOONWIJK 1

Eveneens is de stad reeds gestart met de voorbereiding van de private vastgoedontwikkeling van de **nieuwe woonwijken** aan de stedelijke wijklus. Het **voorbereidend ontwerpend onderzoek** hiertoe wordt, in het kader van het RUP, uitgevoerd door BUUR en zal vervolgens vertaald worden in randvoorwaarden van het bestek.

Door dit vooronderzoek zullen bepaalde opties reeds worden uitgesloten, bouwindices vastgelegd en kan al vooroverleg met de vergunningverlenende overheid worden gevoerd. Dit heeft het als voordeel dat aan private ontwikkelaars reeds randvoorwaarden kunnen worden opgelegd waarvan de vergunbaarheid is afgetast, wat de vergelijking van offertes ten goede komt en een positieve invloed heeft op de grondprijs [doordat bepaalde risico's al worden weggenomen].

De stad is intussen overgegaan tot het opstarten van de PPS-procedure in het kader van de wetgeving op overheidsopdrachten [onderhandelingsprocedure in 2 fasen – selectie en gunning]. Twee elementen zijn hierin essentieel voor de stad:

- We wensen een **kwalitatieve en geen overhaaste selectieprocedure** te voeren. In die zin presenteren we vandaag aan de jury nog steeds geen kant en klaar samenwerkingsverband met een private partner maar een stappenplan waarin de eerste stap, het publiceren van een selectiebestek, reeds is gebeurd.
- We wensen de procedure in alle **openheid en transparantie** te voeren en aan de private partners duidelijk te maken wat de stand van zaken van het dossier is. Door duidelijk te maken wat de status is van de concrete uitvoering en van de planningsbasis, kan de risicoanalyse door iedereen correct gebeuren en worden onduidelijke afspraken vermeden.

Het selectiebestek met als titel 'de realisatie van het project betreffende gebiedsontwikkeling 'woonlobben LO2020 middels publiek private samenwerking' is in zitting van **17 februari door de gemeenteraad** goedgekeurd en is als bijlage nr. 16 'selectiebestek' gevoegd bij het aanvraagformulier.

Het selectiebestek is gebaseerd op de typedocumenten van het **Vlaams Kenniscentrum PPS**.

Om een goede stedenbouwkundige, landschappelijke en architecturale kwaliteit te bereiken, vragen we een basisteam dat bestaat uit een ontwikkelaar en minstens 2 ontwerp bureaus waarin minstens twee architecten, één stedenbouwkundige en één landschapsarchitect werkzaam zijn.

Gezien we de kandidaten de kans willen geven een goed team samen te stellen is de indieningsdatum van de kandidaturen vastgelegd op **29 april 2011**.

De opdracht omhelst de **ontwikkeling van een vernieuwende en duurzame woonwijk**. Het gaat om louter privaat vastgoed (+/- 140 wooneenheden) voor de residentiële markt in diverse vernieuwende woonvormen.

Het betreft fase 1 van de woonontwikkeling in Groot Sledderlo.

Mogelijke opties zijn:

- Binnen de fasering zoals momenteel voorgesteld binnen het Masterplan LO2020 bestaat fase 1 uit de realisatie van **woonlob 1**, dit om Nieuw-Sledderlo in eerste instantie uit haar isolement te halen. Op deze manier volgen de nieuwe woonontwikkelingen snel op het opwaarderen van de randen van Nieuw-Sledderlo.
- Een ander plausibel scenario bestaat erin in een eerste fase **woonlob 3** aan te snijden, die minder geconoteerd zal worden met het huidige imago van Sledderlo. Zo kan op korte termijn een koopkrachtiger doelpubliek aangetrokken worden.

De concreet te ontwikkelen woonlob als onderwerp van dit bestek zal aangeduid worden door het stadsbestuur na verder onderzoek van de ruimtelijke haalbaarheid en de opportuniteiten om doelstellingen van het masterplan te realiseren. Uiterlijk bij ontvangst van het bijzonder bestek zal het voor de kandidaten duidelijk zijn over welke woonontwikkeling het gaat.

Aandachtspunten bij het programma:

- Het onderwerp van dit bestek omhelst de **realisatie van +/- 140 wooneenheden** in diverse woonvormen, wat neerkomt op het geraamde aantal wooneenheden in woonlob 1. Indien gekozen wordt voor een andere kleinere woonlob (2 of 3) zal de ontwikkelaar **garantie** krijgen dat ook een aantal woonvelden in de andere woonlobben zullen mogen gerealiseerd worden, waardoor het totaal te realiseren wooneenheden terug neer zal komen op +/- 140.
- De optie bestaat dat er, binnen iedere woonlob, in samenspraak met de sociale huisvestingsmaatschappijen een aandeel van (0% tot) **maximum 20% sociale huisvesting** gerealiseerd zal moeten worden. De keuze over het wel of niet nemen van deze optie zal echter nog in een latere fase door het stadsbestuur (i.s.m. de SHM) gemaakt worden. Ook de precieze samenwerkingsafspraken in functie van de realisatie van dit aandeel sociale woningen zullen, indien nodig, dan nog vastgelegd worden. Indien van toepassing zal het totaal aantal te realiseren private woningen verminderd worden met het te realiseren aantal sociale woningen.
- Ook bestaat de mogelijkheid om een bepaald percentage van het totaal aantal wooneenheden in de vorm van **koopkavels** op de markt te brengen.
- Er zal in een latere fase bepaald worden door wie en volgens welke afspraken de **wegenis en het publieke domein** zal aangelegd worden.

Bij het uitwerken van dossiers gelden volgende randvoorwaarden en criteria:

- het **ontwerpend onderzoek van het masterplan van de TV BUUR-Bureau Bas Smets**
- het ontwerpen van **innovatieve woningen in een gemengde typologie** met het landschappelijk kader als basis, bij voorkeur met verschillende ontwerpers om een gevarieerde ontwerpstyl te bekomen
- het ontwerpen van **energiezuinige woningen** [De stad engageert zich immers om voor eigen projecten en projecten op eigen gronden een E-peil 30 te realiseren vanaf 2012,]

De private partner die het best voldoet aan de kwalitatieve criteria en een – op basis van een nog op te

stellen haalbaarheidsstudie – aanvaardbaar bod uitbrengt op de grond van de stad Genk, zal het project toegewezen krijgen.

De **kwaliteitsbeoordeling- en bewaking** tijdens de procedure voor de aanstelling van de private ontwikkelaar en van de ontwerpers van de woningen tijdens de ontwerpfase van nieuwe woonwijk 1, zal gebeuren door de stad Genk met ondersteuning van de ontwerpers van BUUR die het masterplan en het RUP opstellen. **Door consequent hetzelfde team aan het werk te houden in een variërende rol**, wordt de bewaking van de uitgangspunten en de krachtlijnen doorheen het hele proces gegarandeerd. Voor de stad is het consequent uitvoeren van eerder genomen standpunten en het verfijnen van ontwerpen waartoe eerder een aanzet werd gegeven een belangrijk aspect in de opvolging en timing. Door strak op kwaliteit en ontwerp toe te zien, wordt tijd én geld bespaard voor alle partners.

In een latere fase zullen gelijkaardige procedures worden gevoerd voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijken 2 en 3 en voor de ontwikkelingen in de kern van Oud-Sledderlo.

De tabel in bijlage nr. 3 geeft duidelijk aan welke investeringen door de private markt zullen gerealiseerd worden en hoe deze investeringen zich verhouden tot de publieke investeringen.

Als resultaat maakt de tabel duidelijk dat de stad in elke fase van het project streeft naar een min of meer gelijk verdeelde inspanning uit de publieke en de private markt [= 50% verhouding].

7. Projectorganisatie, projectregie en inzet

Beschrijf hoe de projectorganisatie vormgegeven werd en hoe de stad haar regiefunctie waar maakt.

Denk hierbij aan vragen als:

- *Is de projectorganisatie voldoende onderbouwd en toch werkbaar?*
- *Werden de belangrijke actoren op gepaste wijze ingeschakeld in het project?*
- *Wordt het project voldoende omkaderd en ondersteund?*
- *Wordt er gezorgd voor een regie die inzicht en competentie koppelt aan probleemoplossende creativiteit en motiverend vermogen?*
- *Garandeert de stad een soepele maar krachtvolle sturing?*
- *Worden alle geledingen van het stadsbestuur betrokken bij de projectorganisatie (gemeenteraad, schepencollege, stedelijk diensten)?*
- *Op welke inzet vanwege de stad kan het project rekenen?*
- *Hoe schat het project de bijdrage in van andere overheden?*
- *Hoe schat het project het waarschijnlijke engagement in van relevante civiele en private partners?*

1. HUIDIGE PROJECTSTRUCTUUR

Omwillen van de complexiteit van het project en de vele betrokken partners is het belangrijk dat er een duidelijke projectstructuur is vastgelegd. Het stadsbestuur heeft gekozen voor een model van een stuurgroep met aansluitend thematische werkgroepen [zie figuur 36 in bijlage nr. 1 'figurenbundel']. In de stuurgroep zijn de belangrijkste partners vertegenwoordigd zoals het stadsbestuur [mandatarissen en ambtelijke medewerkers van de betrokken diensten], de sociale huisvestingsmaatschappij 'Nieuw Dak' en het ontwerpteam TV BUUR-Bureau Bas Smets, terwijl andere betrokken partners worden opgenomen in de werkgroepen.

Bij de opstart van dit project werd reeds in mei 2007 een **stuurgroep** samengesteld. Deze stuurgroep heeft als taak het volledige project te begeleiden en alle inhoudelijke beslissingen voor te bereiden en voor te leggen aan de beslissingsorganen van de verschillende partners [Stad Genk, SHM 'Nieuw Dak', scholengemeenschap 'De Speling', enz...]. [zie figuur 37 in bijlage nr. 1 figurenbundel' voor de precieze samenstelling]

Om de verschillende deelthema's evenwel goed te kunnen opvolgen werden – naast de algemene stuurgroep LO2020 – ook diverse specifieke **werkgroepen** opgericht. Tot dusver kwamen volgende werkgroepen reeds samen: [zie figuur 38 in bijlage nr. 1 figurenbundel' voor de precieze samenstellingen]

- Werkgroep Nieuw-Sledderlo
- Werkgroep school-sport
- Werkgroep functioneel groen
- Werkgroep participatie
- Werkgroep RUP LO2020

Afhankelijk van bepaalde deelinitiatieven, die in de loop van het project nog verder dienen te worden uitgewerkt, kunnen nog bijkomende werkgroepen in het leven geroepen worden.

De **projectbegeleiding** wordt momenteel ingevuld door een '**duobaan**' bestaande uit een architect-stedenbouwkundige en een wijkmanager, volgens volgende taakverdeling:

- de architect [ondergebracht in de Dienst Woonbeleid van de Afdeling Ruimtelijke Ordening en Woonbeleid] staat in voor de volgende taken:
 - bewaken van de ruimtelijke aspecten;
 - bewaken van de interne afstemming tussen de verschillende stadsdiensten op het vlak van visievorming en ruimtelijke ingrepen binnen dit projectgebied;
 - samenroepen van specifieke werkgroepen i.f.v. het uitwerken van bepaalde deelprojecten;
 - contacten verzorgen met het ontwerpteam;
 - organisatorische taken;
- de wijkmanager [behorende tot de Dienst Wijkontwikkeling] neemt de volgende opdrachten op zich:
 - bewaken van de sociaal-maatschappelijke aspecten;
 - contacten verzorgen met en naar de wijk [bewoners en betrokken wijkactoren] en instaan voor terugkoppeling en doorstroming van informatie;
 - meewerken aan de organisatie en de uitwerking van de participatie-initiatieven [inclusief verslaggeving] en terugkoppeling naar de stuurgroep.

Ten allen tijde wordt er gezorgd voor een goede terugkoppeling en doorstroming van informatie tussen beide procesbegeleiders.

2. BEPERKTE WERKGROEP LO2020

Eind 2009 werd bovendien een Beperkte Werkgroep LO2020 opgestart om het project meer snelheid te geven, opdat binnen het vooropgestelde tijds kader tot realisaties kan worden overgegaan [zie figuur 39 voor de precieze samenstelling]. Hoewel de uitgangspunten van het plan gekend zijn, dienen nog verschillende stappen te worden doorlopen om alles juridisch vast te leggen. Deze beperkte werkgroep komt maandelijks samen [voorlopig voor een periode van een half jaar of zolang noodzakelijk blijkt in functie van het project].

Het doel is om een effectief stappenplan op te stellen dat vervolgens door de betrokken diensten uitgewerkt kan worden. Hierbij ligt de focus op de volgende punten:

- **Communicatie:** Totnogtoe werd vooral met bewoners over het masterplan gecommuniceerd. Naarmate het plan vordert, is het evenwel belangrijk om 'LO 2020' ook verder als een 'merk' uit te bouwen om zo een breder doelpubliek te bereiken.
- **Sturen van het plan:** zowel naar hogere overheden, studie bureaus, ... i.f.v. de opmaak van het RUP, de nodige vergunningen, ...
- **Sturen van de concrete deelprojecten die op stapel staan:** zoals het verplaatsen van de Oosterring, de aanleg van de stedelijke wijkbus, het realiseren van de cluster school-sport, ...

[zie [bijlage nr. 4 'rapport masterplan'](#) p. 16 voor bijkomende informatie inzake de projectstructuur]

8. Een realiseerbaar project

Het project is een ambitieus project dat tal van disciplines raakt en een complexe, maar goed samenhangende reeks van realisaties bevat. Tijdens de voorbereiding is het doel van de stad Genk steeds geweest om het samenhangend en integrale totaalkarakter te bewaken. Naar uitvoering toe kan het bestuur evenwel niet anders dan het project – met een doorlooptijd tot 2020 – op te delen in verschillende projectonderdelen.

Uiteraard is de stad zeer bekommerd om de manier waarop ze in de uitvoering van deze plannen, die in het verleden en nu nog steeds zéér grondig zijn voorbereid en met de hoogste kwaliteitszorg zijn ontworpen, **hetzelfde kwaliteitsniveau** kan blijven handhaven. Om de deelprojecten goed te sturen en de voortgang van het project te bewaken, zijn een aantal mechanismen ingevoerd waarvan hieronder de voornaamste worden vermeld.

a. Fasering en opdeling in duidelijk afzonderlijk uitvoerbare deelprojecten

Het project wordt opgedeeld in afzonderlijk uitvoerbare projecten, die naar financiële haalbaarheid en timing goed gefaseerd zijn. De keuze van de volgorde van de projecten, en voornamelijk die van de korte termijn, is ingegeven door het strategisch karakter en het hefboomeffect dat ze kunnen bereiken. Er is maximaal getracht om de onderlinge projecten niet van elkaar afhankelijk te maken, zodat een eventuele vertraging van één deelproject het andere niet hypothekeert. Weliswaar zijn verschillende deelprojecten planologisch wel afhankelijk van de goedkeuring van het RUP. Enige uitzondering hierop vormt de aanleg van de stedelijke wijkfusie die een voorwaarde vormt voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijken. Vandaar dat dit project voor de stad ook absolute prioriteit vormt.

b. Soepel omgaan met nieuwe ontwikkelingen: flexibiliteit door verschillende deelgebieden

Anderzijds betekent deze opsplitsing ook dat soepel kan worden omgegaan met wijzigingen en nieuwe ontwikkelingen. Doordat de projecten niet van elkaar afhankelijk zijn, kunnen ook aanpassingen worden doorgevoerd in de fasering indien nodig.

Ook inhoudelijk zijn de projecten niet van elkaar afhankelijk. De projecten hebben hun samenhang die zich op het ruime niveau van de structuren van het totaalproject situeert. Maar doordat de hoofdstructuren zo sterk zijn en kwalitatief verankerd in het basisconcept, kunnen eventuele inhoudelijke aanpassingen aan deelprojecten gemakkelijk worden doorgevoerd, zonder invloed te hebben op het totaalkarakter.

c. Kwaliteitsbewaking van het geheel door continuïteit in ontwerp-supervisie

De stad Genk heeft van bij het begin een ambitieuze houding aangenomen bij de aanstelling van de ontwerpers waarmee gewerkt wordt [OSA, BUUR, Bureau Bas Smets] en wenst dit niveau ook tijdens de uitvoering te handhaven. Na de opmaak van het masterplan kon het bureau BUUR ook de opdracht verwerven voor het opmaken van het RUP, waarmee de continuïteit naar de juridische vertaling van het masterplan verzekerd is. Om een globale kwaliteitsbewaking te bereiken wordt aan de opdracht van de TV BUUR-Bureau Bas Smets een vervolgoopdracht gegeven als supervisor van uitvoeringsprojecten, zodat de stad, in haar regiefunctie versterkt wordt met externe deskundigheid. Dit betekent concreet dat het ontwerp-team betrokken zal worden in de uitwerking van de deelprojecten en een adviserende rol krijgt bij de beoordeling van offertes in het kader van de aanstelling van private partners.

d. Crossfinanciering

Om een redelijke financiële garantie te hebben voor het project wordt gewerkt met elkaar afwisselende investeringen in publiek en privaat. In de bijgevoegde investeringstabel [\[zie bijlage nr. 3\]](#) is duidelijk dat gestreefd wordt naar een fifty-fifty verhouding tussen publieke en private investeringen.

De opsplitsing van het project in deelprojecten is zo opgesteld dat investeringen door de stad of andere publieke partners onmiddellijk erna kunnen gecompenseerd worden met opbrengsten uit private investeringen. Dit mechanisme wordt een drietal keer na elkaar toegepast [drie nieuwe woonwijken] en is ingevoerd om het project financieel gezond te houden over een langere termijn.

e. Afstemming met de andere planprocessen

Bij het vooronderzoek is duidelijk gebleken dat een goede afstemming met planprocessen van hogere bevoegdheidsniveaus essentieel is. De stad is zich zeer goed bewust dat bijkomend en blijvend overleg nodig is. Zoals in bijlage 0: vorderingen van het project sinds de vorige oproep blijkt, zijn intussen goede afspraken gemaakt over de verenigbaarheid met ons eigen GRS, met het planMER en het RUP in het kader van de afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk. De stad engageert zich om van haar kant maximale inspanningen te leveren om de verschillende planprocessen te verwerken in het dossier en hiervoor ook het nodige overleg te organiseren.

[\[Zie ook bijlage 0: nota vorderingen van het project, hoofdstuk 3\]](#)

3. PROJECTDETAILLERING NAAR FINANCIERING EN TIMING

Voor het concrete en gedetailleerde overzicht van de investeringen, ingedeeld in fasen, verwijzen we naar de [tabel in bijlage nr. 3](#).

Voor alle duidelijkheid dient nogmaals expliciet te worden vermeld dat in deze vierde oproep niet alle projectonderdelen worden ingediend voor subsidie. Enkel de **zeven projectonderdelen die zullen worden uitgevoerd op korte termijn [2010-2013]** maken het concrete onderwerp uit van deze aanvraag.

Projectonderdeel 1: stedelijke wijklus als drager van voorzieningen

Geef korte toelichting over wat dit projectonderdeel inhoudt.

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 deekernen 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.

Financiële analyse

Geef opsomming van de partners en hun respectievelijk aandeel. Geef in de rechterkolom het financieel aandeel per partner en maak het totaal onderaan.

Publieke partner 1: <i>de stad Genk</i>	100 %
De stad staat in voor het ontwerp, de aanleg en de financiering van deze infrastructuur.	825.000 €
Publieke partner 2: <i>de Lijn</i>	
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.	
Totale raming projectonderdeel	825.000 €

Timing

Geef de verschillende stappen aan, zoveel mogelijk in chronologische volgorde, en duidt in de laatste twee kolommen de start- en einddatum aan.

Stap 1: <i>ontwerp wegenisdossier</i>	Eind 2010	Eind 2011
Stap 2: <i>aanvraag stedenbouwkundige vergunning wegenisdossier</i>	1 ^{ste} helft 2012 [na voorlopige vaststelling RUP)	Voorjaar 2012
Stap 3: <i>aanbesteding wegenisdossier</i>	Voorjaar 2012	Juli 2012
Stap 4: <i>aanleg wijklus</i>	Tweede helft 2012	Eind 2012

Projectonderdeel 2: het slopen, renoveren en nieuw bouwen van sociale appartementen en herinrichten van Nieuw-Sledderlo FASE 1

Geef korte toelichting over wat dit projectonderdeel inhoudt.

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.

Deze 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.

Voor **fase 1** is, op basis van een ontwerpwedstrijd reeds een ontwerper aangesteld (THV Lava architecten – ZED architecten).

Financiële analyse

Geef opsomming van de partners en hun respectievelijk aandeel. Geef in de rechterkolom het financieel aandeel per partner en maak het totaal onderaan.

Publieke partner 1: cv Nieuw Dak	77%
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 de VMSW.	
Fase 1	8.458.200 €
Publieke partner 2: VMSW	1%
De VMSW staat in voor de aanleg van de nieuwe wegenis en nieuw publiek domein voor de nieuwe sociale woningen.	
Fase 1	100.000 €
Publieke partner 3: stad Genk	22 %
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. Voorlopig wordt de volledige investering bij de stad Genk vermeld. De stad staat tevens in voor het afleveren van de vergunningen en het voeren van het participatietraject.	
Fase 1	2.348.094 €
Private partner 1: 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 ontwikkelaars, op de gronden van Nieuw Dak en de stad Genk. Het gaat om 80 woningen in Nieuw Sledderlo, gespreid over fase 2 en fase 4 .	Geen financiering in deze fase
Totale raming projectonderdeel	10.906.294 €

Timing

Geef de verschillende stappen aan, zoveel mogelijk in chronologische volgorde, en vermeld in de twee rechtse kolommen de start- en einddatum.

Stap 1: aanstelling ontwerpers lava architecten – Zed architecten	Reeds uitgevoerd	
Stap 2: indienen stedenbouwkundige vergunning fase 1	In uitvoering	medio 2010
Stap 3: start sloopwerken	In uitvoering	Medio 2011
Stap 3a: start bouwwerken fase 1A	2 ^{de} helft	Eind 2011
Stap 3b: start bouwwerken fase 1B	Begin 2012	Eind 2012
Stap 3c: start bouwwerken fase 1C	Begin 2013	Eind 2013

Projectonderdeel 3: *het opstellen gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'woonlobben LO2020'*

Geef korte toelichting over wat dit projectonderdeel inhoudt.

Om de ontwikkelingen in het woonuitbreidingsgebied te kunnen realiseren wordt momenteel een ruimtelijke uitvoeringsplan opgemaakt als vertaling van het masterplan. In augustus 2010 zijn, in een overleg met het departement RWO duidelijke afspraken gemaakt over de gemeentelijke bevoegdheid om een RUP op te stellen. In dit overleg werd ook gesteld dat de officiële procedure pas kan starten nadat de resultaten van het planMER dat het Vlaams Gewest opmaakt in het kader van de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk, gekend én verwerkt zijn.

Financiële analyse

Geef opsomming van de partners en hun respectievelijk aandeel. Geef in de rechterkolom het financieel aandeel per partner en maak het totaal onderaan.

<i>Publieke partner 1: de stad Genk</i>	100 %
<i>De stad staat in voor het ontwerp en de coördinatie van deze opdracht.</i>	
Totale raming projectonderdeel	103.259,00 €

Timing

Geef de verschillende stappen aan, zoveel mogelijk in chronologische volgorde, en duidt in de laatste twee kolommen de start- en einddatum aan.

<i>Stap 1: aanstelling BUUR als ontwerper voor het opstellen ruimtelijk uitvoeringsplan</i>		07 april 2010
<i>Stap 2: voorontwerp RUP LO2020</i>	April 2010	Dec 2011
<i>Stap 3: procedure goedkeuring RUP LO2020</i>	Begin 2012	Najaar 2012

Projectonderdeel 4: *het inrichten van het bospark*

Geef korte toelichting over wat dit projectonderdeel inhoudt.

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.

Financiële analyse

Geef opsomming van de partners en hun respectievelijk aandeel. Geef in de rechterkolom het financieel aandeel per partner en maak het totaal onderaan.

<i>Publieke partner 1: de stad Genk</i>	100 %
Staat in voor het ontwerp, de aanleg en de financiering van deze infrastructuur. De werken worden zoveel mogelijk door het eigen ontwerpbureau en de eigen uitvoerende diensten uitgevoerd.	2.989.680 €
Totale raming projectonderdeel	2.989.680 €

Timing

Geef de verschillende stappen aan, zoveel mogelijk in chronologische volgorde, en duidt in de laatste twee kolommen de start- en einddatum aan.

<i>Stap 1: opstellen van het ontbossingsdossier</i>	Voorjaar 2011	Medio 2011
<i>Stap 1: ontwerp van de bospaden</i>	Voorjaar 2011	Medio 2011
<i>Stap 3: aanbesteding dossier</i>		Najaar 2011
<i>Stap 4: uitvoering werken door de stad</i>	2012	2013

Projectonderdeel 5: het verleggen van de Oosterring

Geef korte toelichting over wat dit projectonderdeel inhoudt.

Het stadsbestuur wenst de Oosterring te verschuiven richting het bedrijf Aperam [het voormalige ArcelorMittal], zodat er ruimte ontstaat voor het creëren van een geluidswal met groenbuffer. Mits goed overwogen constructie van deze wal en goed overwogen aanplant van deze bufferzone kan de lawaaioverlast en de fijn stof overlast voor de bewoners van Oud-Sledderlo verbeterd worden.

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

Financiële analyse

Geef opsomming van de partners en hun respectievelijk aandeel. Geef in de rechterkolom het financieel aandeel per partner en maak het totaal onderaan.

Publieke partner 1: Vlaams Gewest	99%
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.	1.300.000 €
Daarnaast worden deze werken benut om verkeerstechnisch maatregelen te treffen in functie van de verkeersveiligheid. (oa door versmallen van het profiel)	
Publieke partner 1: stad Genk	1%
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.	150.000 €
Totale raming projectonderdeel	1.450.000 €

Timing

Geef de verschillende stappen aan, zoveel mogelijk in chronologische volgorde, en duidt in de laatste twee kolommen de start- en einddatum aan.

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

Projectonderdeel 6: ontwikkeling nieuwe woonlob 1

Geef korte toelichting over wat dit projectonderdeel inhoudt.

De stad wenst de eerste nieuwe woonlob van 9ha zo snel mogelijk te ontwikkelen om het aanbod aan woningen te verhogen en zal zelf, als grondeigenaar, initiatief nemen om een private partner aan te stellen.

PPS stad Genk – private projectontwikkelaars actief op de woonmarkt

Financiële analyse

Geef opsomming van de partners en hun respectievelijk aandeel. Geef in de rechterkolom het financieel aandeel per partner en maak het totaal onderaan.

<i>Publieke partner 1: de stad Genk</i>	9 %
De stad is initiatiefnemer en trekker van dit project. 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 nieuwe woonwijk 1.	2.431.500 €
<i>Private partners 1: projectontwikkelaars nieuwe woonwijk 1</i>	81 %
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 woonwijk 1.	23.200.000 €
<i>Nieuw Dak sociale huurmaatschappij 1</i>	10%
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.	2.800.000 €
Totale raming projectonderdeel	28.431.500 €

Timing

Geef de verschillende stappen aan, zoveel mogelijk in chronologische volgorde, en duidt in de laatste twee kolommen de start- en einddatum aan.

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

Projectonderdeel 7: nieuwbouw jongerenwerking GIGOS in Nieuw Sledderlo volgens de principes van duurzaam bouwen

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.

Financiële analyse

Publieke partner 1: de 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.	100 % 525.000 euro
Publieke partner 1: 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.	0%
Totale raming projectonderdeel	525.000 €

Timing

Geef de verschillende stappen aan, zoveel mogelijk in chronologische volgorde, en duidt in de laatste twee kolommen de start- en einddatum aan.

Stap 1: definitieve projectdefinitie		september 2010
Stap 2: wedstrijdprocedure voor aanstellen ontwerper	najaar 2010	januari 2011
Stap 2: aanstellen ontwerper voor GIGOS		April 2011
Stap 2: fase ontwerp	april 2011	eind 2011

Stap 3: <i>aanbesteding dossier school</i>		januari 2012
Stap 4: <i>uitvoering jeugdhuis</i>	voorjaar 2012	Eind 2012

4. OVERZICHT FINANCIERING TOTALE PROJECT

Zoals bepaald in het decreet is een minimale private inbreng van 30% in het totaal project noodzakelijk. Het totale investeringsbudget van het project bedraagt minstens 3 miljoen euro

		FINANCIEEL AANDEEL	
		€	%
Publieke partners			
<i>Stad Genk</i>	<i>wijkfus</i>	825.000	
	<i>Nieuw - Sledderlo</i>	1.823.094	
	<i>RUP</i>	103.259	
	<i>Inrichten bosspark</i>	2.989.680	
	<i>Buffer Oosterring</i>	150.000	
	<i>Nieuwe woOnlob 1</i>	2.431.500	
	<i>Ecologische nieuwbouw jeugdwelzijnswerk</i>	525.000	
	<i>Nieuw Dak sociale huurmaatschappij</i>	8.458.200	
		2.800.000	
	<i>VMSW</i>	100.000	
	<i>Vlaams Gewest - AWV</i>	1.300.000	
Totaal publiek partners		21.505.733	48 %
Private partners			
	<i>Private partners nieuwe woonlob 1</i>	23.200.000 €	
Totaal private partners		23.200.000 €	52 %
TOTAAL		44.705.733€	100 %

Bovenstaande tabel maakt duidelijk dat in de eerste fase van het project [korte termijn] de 30/70 verhouding gerealiseerd wordt.

Er wordt zelfs gestreefd naar méér en een fifty fifty verhouding beoogd, niet alleen over het globale project maar ook in de verschillende fasen van het project [middellange en lange termijn]. Bijgaand overzicht met raming en fasering van het globale project toont deze doelstelling aan.

Het is een bewuste keuze om de publieke investeringen gepaard te laten gaan met private investeringen. Dit mechanisme heeft als doelstelling een evenwicht te behouden tussen privaat en publiek initiatief maar ook om de prefinanciering van publieke investeringen te dekken door opbrengsten uit de private ontwikkelingen. Deze strategie is ook toegelicht onder 3. hefboomfunctie.

5. SUBSIDIEAANVRAAG VOOR PROJECTSUBSIDIE

De jury voor de stadsvernieuwing kan voor de ingediende projecten een advies aan de Vlaamse Regering uitbrengen over het toekennen van een projectsubsidie of van een conceptsubsidie. De jury kan ook adviseren het project niet te subsidiëren.

Bij projectsubsidie worden financiële middelen toegekend voor de effectieve realisatie van het stadsvernieuwingsproject. Het maximaal mogelijke subsidiebedrag is 5 miljoen euro. De projectsubsidie heeft enkel betrekking op het publieke aandeel in het project.

Onderstaande gegevens moet u enkel invullen als u een projectsubsidie aanvraagt, en niet als u een conceptsubsidie beoogt.

- *Geef op welk bedrag de stad als projectsubsidie aanvraagt*
- *Geef in onderstaande tabel aan waaraan de stad dit bedrag wenst te besteden en motiveer.*

Bedrag aangevraagde subsidie: *5.000.000,00* euro

Rekening houdend met de schaal en de ambitie van het project en met de grootteorde van de geplande investeringen, nu en tot 2020, vraagt de stad Genk het maximaal subsidieerbare bedrag aan.

Tabel besteding subsidie

De drie projecten waarvoor de subsidie zal aangewend worden zijn bewust projecten met een ***strategisch karakter*** die op drie verschillende sporen een ***grote hefboom*** teweegbrengen.

- Ontsluiting en verbeterde bereikbaarheid van de geplande ontwikkelingen
- Opkrikken van de belevings- en leefkwaliteit en imago van Nieuw Sledderlo, oa om de betrokkenheid van bewoners te vergroten
- Initiëren van de verhoogde en meer gemengde (recreatieve) activiteitsgraad van Groot Sledderlo door investeringen in het bospark met de bedoeling de interesse van toekomstige bewoners op te wekken.

De investering in de nieuwe woonlobben worden niet opgenomen in onderstaande tabel aangezien het de bedoeling is dat deze investeringen kunnen gebeuren met de opbrengsten van de grondaandelen van de woningen die door de private ontwikkelaars worden gebouwd.

Projectonderdeel en / -aspecten waaraan de projectsubsidie besteed zal worden	Motivering	Bedrag (€)
Realiseren van de stedelijke wijklus	Dit project is absoluut noodzakelijk, enerzijds om het project LO2020 op te starten en de toegankelijkheid van de nieuwe woonwijk 1 te verzekeren maar anderzijds ook om de wijk Nieuw Sledderlo beter te koppelen aan het ruimere weefsel van Genk en uit haar geïsoleerde positie te halen. We opteren in eerste instantie voor een (financieel) haalbaar en kleiner en bevattelijk project door enkel het ontbrekende deel van de Wintergroenstraat in eerste fase aan te leggen. Op lange termijn wordt de volledige wijklus vernieuwd en aangepast aan het nieuwe profiel.	825.000 €
Heraanleg centrale parkzone in Nieuw Sledderlo...	Het is een zeer bewuste keuze geweest om met Nieuw dak als partner grote inspanningen te leveren in Nieuw Sledderlo. Zoals uitvoerig in de nota beschreven hebben deze inspanningen tot doel het woonaanbod te verbeteren, de sociale mix te verhogen en het algemene imago van de wijk op te krikken. De stad wil een grote bijdrage leveren aan deze opwaardering door gefaseerd te investeren in het publiek domein. De herinrichting van de centrale parkzone in Nieuw Sledderlo moet uitvoering geven aan deze intentie.	2.228.094 €
Inrichten van het bospark...	We achten het noodzakelijk om in een vroege fase investeringen te doen in het centrale bospark. We willen als stad een groot en geïnteresseerd publiek aantrekken naar Groot Sledderlo (nieuwe woonlobben + kern Oud Sledderlo) dat bewust kiest voor deze woonomgeving in het groen. Om dit te bereiken willen we het aanwezige groene kader verbeteren en beter toegankelijk en bruikbaar maken als park met recreatief medegebruik zodat de meerwaarde voor de toekomstige bewoners ook van in het begin gerealiseerd is. Het bospark wordt selectief uitgedund, de aanwezige brandwegen worden opgewaardeerd tot fiets- en wandelpaden en er gebeuren strategische nieuwe aanplantingen van bomen. Om dit verhaal financieel haalbaar te maken wordt onderzocht welke werken door de eigen diensten (ontwerp en meting en uitvoerende diensten) kunnen worden uitgevoerd.	2.989.680 €

6. SUBSIDIEAANVRAAG VOOR CONCEPTSUBSIDIE

De jury voor de stadsvernieuwing kan voor de ingediende projecten een advies aan de Vlaamse Regering uitbrengen over het toekennen van een projectsubsidie of van een conceptsubsidie. De jury kan ook adviseren het project niet te subsidiëren.

Bij conceptsubsidie worden financiële middelen toegekend voor de begeleiding van de stad bij de ontwikkeling van een stevige projectbasis en een innoverende projectvisie voor het stadsvernieuwingsproject. De conceptsubsidie bedraagt maximaal 60 000 euro.

Ook ingeval dat enkel conceptsubsidie wordt aangevraagd is het belangrijk dat alle rubrieken van onderhavig aanvraagformulier zo volledig mogelijk worden ingevuld.

Beantwoord bovendien onderstaande vragen.

- *Waarvoor wil de stad de conceptsubsidie aanwenden?*
- *Welke elementen uit de conceptnota wil ze hiermee versterken?*

7. BIJLAGEN

Geef in onderstaande lijst aan welke bijlagen aan het dossier worden toegevoegd.

Opmerking:

Voor grote beleidsdocumenten kunt u in deze tabel ook verwijzen naar de website van uw stad

www.genk.be

Nr	Bijlagen
0	Nota behandeling van de opmerkingen van de jury Nota vordering van het project sinds de vorige oproep in juli 2010 ! nieuw sinds dossier vierde oproep
1	Figurenbundel ter illustratie van de tekst in het aanvraagformulier
2	Projectfiches ter illustratie van de projectonderdelen, beschreven in het aanvraagformulier
3	Tabel met overzicht van de projectonderdelen met aanduiding van de partners, de kostenraming, de timing en fasering, ter verduidelijking van de tekst in het aanvraagformulier
4	Rapport masterplan LO2020 , opgemaakt door BUUR, Bas Smets ! bijgewerkt sinds dossier vierde oproep
5	Projectdefinitie voor de opmaak van een masterplan voor Groot Sledderlo, opgemaakt door OSA, ter voorbereiding van het masterplan
6	Wedstrijdbundel voor het masterplan LO2020 van BUUR-Bureau Bas Smets, ingediend in het kader van de procedure Open Oproep
7	Overzicht van de 7 Genkse Stadsprojecten
8	synthesenota met betrekking tot het stadsproject ' De Genks '
9	Ontwerpbundel LAVA-ZED voor 'Nieuw-Sledderlo fase 1', opgemaakt in het kader van de ontwerpwedstrijd georganiseerd door Nieuw Dak i.s.m. de stad Genk
10	Overeenkomst tussen de Stad en Nieuw Dak voor het aanstellen van een

	maatschappelijk assistent voor Nieuw Sledderlo
11	Publicaties in het kader van het participatietraject LO2020
12	Projectdefinitie voor het aanstellen van een ontwerper voor de ecologische nieuwbouw voor de jongerenwerking GIGOS vzw i.s.m. de stad Genk
13	rapport ecologisch corridors ! nieuw sinds dossier vierde oproep
14	rapport vernieuwend en duurzaam karakter van de nieuwe wijken ! nieuw sinds dossier vierde oproep
15	Verslagen van vergaderingen ivm de planologische basis van het dossier ! nieuw sinds dossier vierde oproep
16	Selectiebestek ihkv gebiedsontwikkeling via PPS ! nieuw sinds dossier vierde oproep
17	Informele verklaringen van private ontwikkelaars ! nieuw sinds dossier vierde oproep
18	Filmpje nav Nieuwjaarsreceptie Panelen geplaatst op het terrein tijdens nieuwjaarsreceptie ! nieuw sinds dossier vierde oproep
19	Tussentijds ontwerp RUP LO2020 ! nieuw sinds dossier vierde oproep
20	Buurtwinkelactieplan VVSG ! nieuw sinds dossier vierde oproep
21	Projectfiche DUBO Limburg ! nieuw sinds dossier vierde oproep
22	Oosterring ! nieuw sinds dossier vierde oproep

PRAKTISCHE INFO

Gelieve dit ingevulde formulier uiterlijk donderdag 31 maart 2010 elektronisch te versturen naar Caroline Ryckeboer, beleidsmedewerker van het team Stedenbeleid op het adres: caroline.ryckeboer@bz.vlaanderen.be (tel. 02/553.01.98)

Gelieve ook gelijktijdig een door de burgemeester en secretaris ondertekende versie met alle bijlagen op te sturen naar volgend adres:

Agentschap voor Binnenlands Bestuur
Team Stedenbeleid
Boudewijngebouw, kamer 2C71
Boudewijnlaan 30
1000 Brussel