



KENNISCENTRUM
VLAAMSE STEDEN

interlokale vereniging

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS


GLOBAAL MASTERPLAN : GLOBALE VISIE

Oorspronkelijke naam document

Rapport Fase 1 : Globale Visie

Project

Lo2020



MASTERPLAN Lo2020

RAPPORT FASE 1: GLOBALE VISIE

**BUREAU
URBANISME**

Blijde Inkomststraat 24
3000 Leuven
T 016898550
F 016 898549
www.buur.be

BUREAU BAS SMETS
Koolstraat 32/10
1000 Brussel
T 02 2197521
www.bassmets.be

TV BUUR-BAS SMETS

INHOUD

OBSERVATIES

- Analyse planningscontext
- Lezing projectgebied
- Analyse afbakening projectgebied

Globale visie

- Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten
- Ruimtelijke concepten: structuurschets

BIJLAGEN

- Analyse Planningscontext
- Verslagen proces

DEEL 1
OBSERVATIES

OBSERVATIES

ANALYSE PLANNINGSCONTEXT

Bestaande toestand: Topografische kaart



Gewestplan

Kaart 9

- 0100- woongebied
- 0101- woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde
- 0102- woongebied met landelijk karakter
- 0104- woonpark
- 0105- woonuitbreidingsgebied
- 0130- pleisterplaats voor nomaden of woonwagenbewoners
- 0134- gebied voor duurzame stedelijke ontwikkeling
- 0182- uitbreidingsgebied voor stedelijke functies
- 0200- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- 0234- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en natuurontwikkeling
- 0400- recreatiegebieden
- 0401- gebieden voor diagenoecie
- 0412- gebied voor recreatiepark
- 0414- recreatiegebied met nabestemming natuur
- 0430- gebieden voor jeugdcamping
- 0431- golfterrein
- 0480- reservegebied voor recreatie
- 0500- parkgebieden
- 0600- bufferzones
- 0700- groengebied
- 0701- natuurgebied
- 0702- natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten
- 0800- boengebieden
- 0810- boengebieden met ecologisch belang
- 0900- agrarische gebieden
- 0901- landschappelijk waardevolle gebieden
- 0910- agrarische gebieden met ecologisch belang
- 1000- Industriegebieden
- 1033- transportzone
- 1035- researchpark
- 1080- reservegebied voor industriële uitbreiding
- 1100- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- 1181- reservegebieden voor ambachtelijke bedrijven en kmo's
- 1200- ontginningsgebieden
- 1201- uitbreiding van ontginningsgebieden
- 1232- bijzonder ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied
- 1332- boszinningsgebied
- 1400- militaire gebieden
- 1500- bestaande autosnelwegen
- 1502- bestaande luchtvaartterreinen
- 1504- bestaande waterwegen



Schaal 1/70000

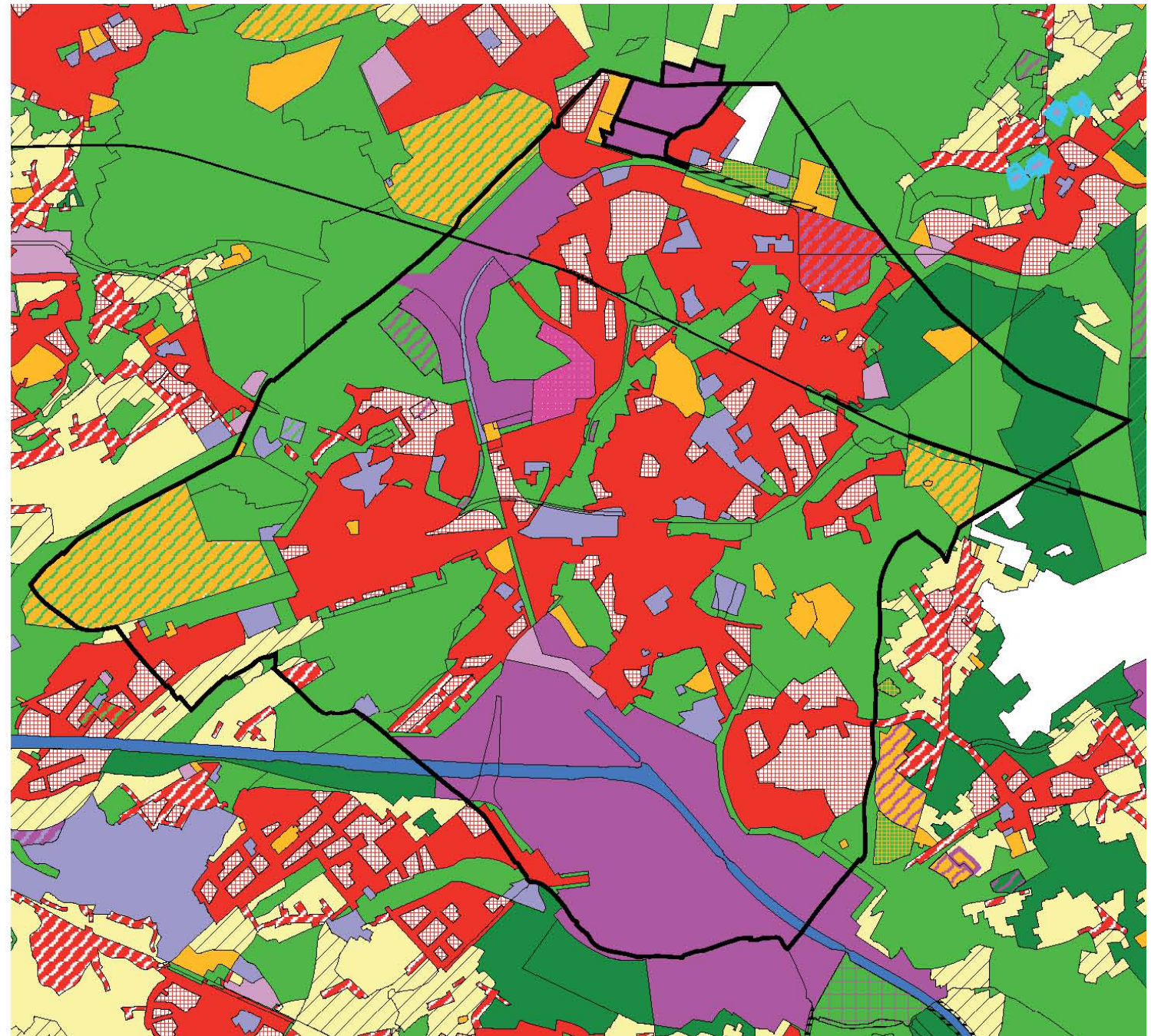
Project: Structuurplan Genk

Opdrachtgever: Stad Genk

Datum: december 2005

Dossiernummer: Ge_alg.plannen.apr

Bron: OC Gis-Vlaanderen - vectoriële versie



OBSERVATIES

ANALYSE PLANNINGSCONTEXT

Gemeentelijk Structuurplan Genk

Houthalen-Helchteren



Gewenste ruimtelijke structuur Genk

Kaart 1



Project: Structuurplan Genk
Opdrachtgever: Stad Genk
Datum: december 2005
Dossiernummer: L0037-02-001

OBSERVATIES

ANALYSE PLANNINGSCONTEXT

Gemeentelijk Structuurplan Genk

In bijlage werd een uitgebreide aftoetsing van de visie uit de wedstrijd aan de bestaande beleidscontext opgenomen (zie bijlage 1).

Zowel een duurzame ruimtelijke ontwikkeling als het fysisch systeem vormen belangrijke uitgangspunten binnen het masterplan.

Het project vertrekt van een behoud en versterking van de intrinsieke kwaliteiten van Groot-Sledderlo. Nieuwe infrastucturen (stedelijke wijklus, parkweg, bospark,...) versterken de onderlinge samenhang en vormen de gemeenschappelijke identiteit van de verschillende kernen van Groot-Sledderlo. De nieuwe woonontwikkelingen creëren een draagvlak voor een vitale lokale kern. Er is plaats voor nieuwe voorzieningen langs de wijklus.

Het masterplan beantwoordt dus aan de basisprincipes en de concepten en krachtlijnen van het GRS.

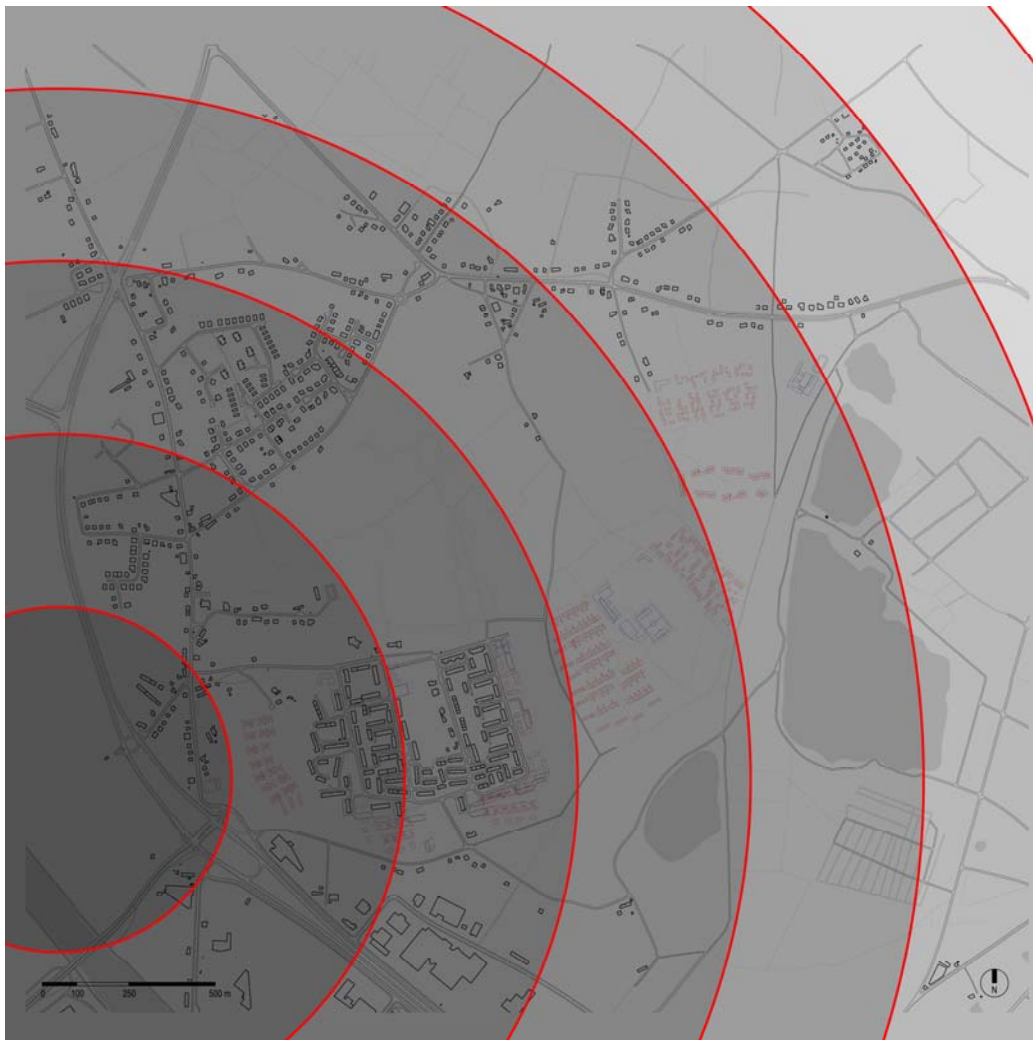
Het masterplan komt echter niet overeen met de afbakening van de deelruimten 'Gordel' en 'Zuidelijke Dorpen'. Het project plaatst de nieuwe woonontwikkelingen buiten de afbakening van de 'Zuidelijke Dorpen' om op die manier de kwaliteit van de bestaande gehuchten te behouden (groene open ruimte). De nieuwe woonontwikkelingen bevinden zich langs de steilrand, verder weg van de hinder van het regionaal bedrijventerrein Genk Zuid (zie ook verder). Op die manier wordt Nieuw Sledderlo uit haar isolement gehaald en krijgt Groot Sledderlo een nieuwe identiteit.

OBSERVATIES

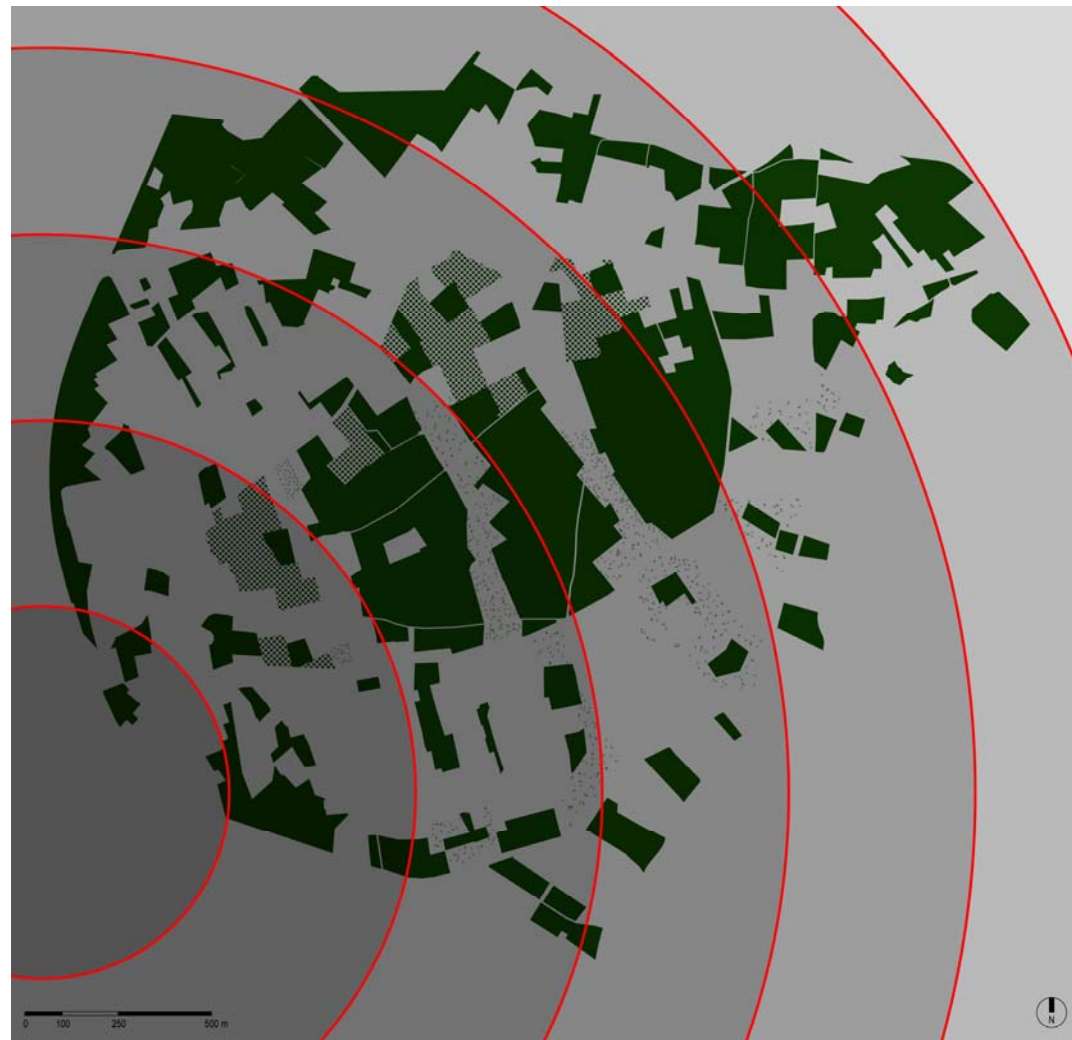
ANALYSE PLANNINGSCONTEXT

Impact milieuhinder regionaal industrieterrein Genk Zuid

bebouwing



bebossing



OBSERVATIES

ANALYSE PLANNINGSCONTEXT

Impact milieuhinder regionaal bedrijventerrein Genk Zuid

Het industriegebied Genk Zuid is van grote waarde voor de Genkse economie, maar zorgt anderzijds voor een significante milieuproblematiek wat betreft luchtverontreiniging (nikkel en chroom), geur en geluid in Oud en Nieuw Sledderlo die vlak naast deze industrie gevestigd zijn.


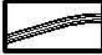



Genk bevindt zich langsheen het Albertkanaal, waarrond door de Vlaamse overheid het ENA ontwikkeld wordt. Dit impliceert dat talrijke bedrijventerreinen langsheen het kanaal, waaronder ook deze van Genk, in de toekomst verder ontwikkeld zullen worden. Het bestaande bedrijventerrein Sledderlo komt in het kader van ENA echter slechts in aanmerking voor inbreiding en dit op lange termijn. Er is bijgevolg geen uitbreiding van industriële activiteiten gepland in de richting van de woonkernen van Sledderlo.

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

Binnen het masterplan worden de nieuwe woonontwikkelingen zo ver mogelijk van de bedrijventerreinen ingeplant. Daarbij worden enerzijds tussen de woongebieden en de industrie en anderzijds tussen de woonwijken onderling groene ruimten voorzien. Deze zorgen op hun beurt voor een buffering ten opzichte van de industrie.

Ook bij de inplanting van nieuwe publieke functies, die zoveel mogelijk dienen aan te sluiten bij de bestaande kern(en), wordt steeds rekening gehouden met de milieuproblematiek.

OBSERVATIES

-  Wegenis Lokaal
-  Wegenis Bovenlokaal
-  Percelen
-  Eigendom Stad Genk
-  Prioritaire gebieden

ANALYSE EIGENDOMSSTRUCTUUR

OBSERVATIES

ANALYSE EIGENDOMSTRUCTUUR

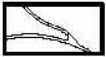






De eigendomstructuur is uitzonderlijk

Meer dan tachtig procent van het projectgebied is eigendom van het Grondbedrijf Stad Genk. Het gebied van Nieuw Sledderlo behoort grotendeels toe aan het Domein Stad Genk.

Door deze uitzonderlijke eigendomsstructuur dient de opportuniteit zich aan een masterplan te maken op schaal van Groot Sledderlo.

De rode vlek op de figuur kan zo een duidelijke structuur en een eigen identiteit krijgen.

OBSERVATIES

-  Wegenis Lokaal
-  Wegenis Bovenlokaal
-  Perceelsgrenzen
-  Beboste percelen Stad Genk
-  Open percelen Stad Genk
-  Beboste percelen Privaat
-  Open percelen Privaat

BEBOST & OPEN

OBSERVATIES

ANALYSE EIGENDOMSTRUCTUUR

De eigendomstructuur ontleed

1. Oud Sledderlo en Terboek

Deze bewoonde percelen zijn afgewisseld met beboste en open percelen. Zo ontstaat een interessante woonomgeving. De niet bebouwde percelen, behoren grotendeels toe aan private eigenaars.

2. Gebieden ten oosten van Oud Sledderlo

Deze percelen zijn voor meer dan tachtig procent bebost en behoren toe aan de Stad Genk. Het merendeel werd in de jaren vijftig aangeplant met dennen voor een snelle houtproductie.

3. Caetsbeekvallei

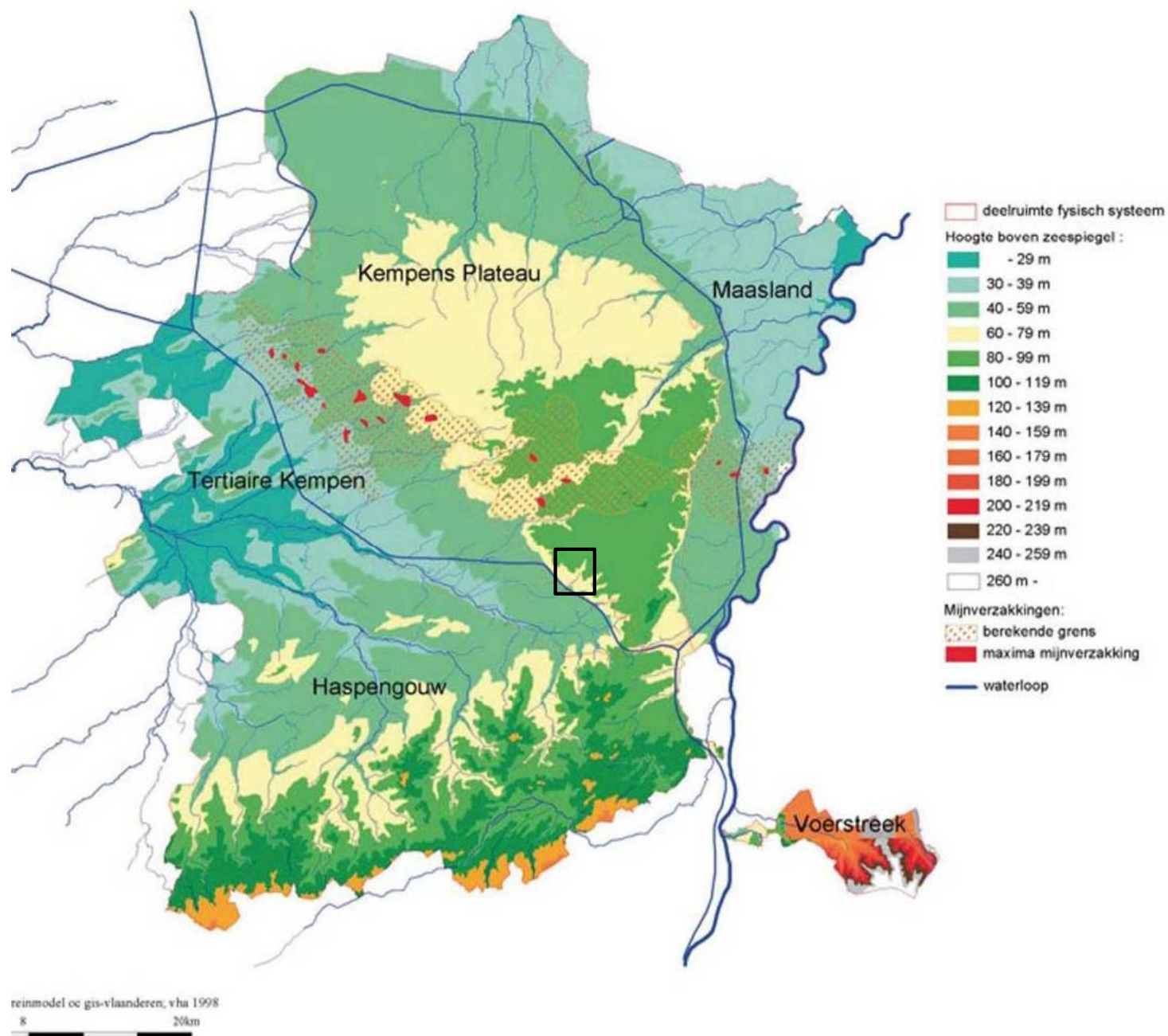
In de Caetsbeekvallei bevinden zich een aantal interessante loofboom structuren. Deze staan voor het grootste gedeelte op privaat gebied.

OBSERVATIES

LEZING PROJECTGEBIED

Unieke ligging Groot Sledderlo

- Aanwezigheid sterke en grootschalige landschappelijke elementen



OBSERVATIES

LEZING PROJECTGEBIED

Unieke ligging Groot Sledderlo

Een aantal grotere landschappelijke elementen zijn in het studiegebied terug te vinden.

Reliëf

Groot Sledderlo ligt aan de rand van het Kempens plateau, begrensd door de Caetsbeekvallei.

Bomen

Er is een grote aanwezigheid van dennenbomen.

Waterplassen

Het projectgebied wordt in het oosten begrensd door een reeks van vijvers met recreatieve waarde.

In de huidige situatie zijn deze elementen nauwelijks zichtbaar en worden ze weinig of niet benut :

- de heuvelflank is niet zichtbaar door de dense aanplantingen
- de bossen zijn moeilijk toegankelijk
- de plassen worden nauwelijks gebruikt en zijn niet zichtbaar vanuit de

Omgeving

OBSERVATIES

LEZING PROJECTGEBIED

Unieke ligging Groot Sledderlo

- Rand Kempisch Plateau
→ Reliëf
- Caetsbeekvallei
→ Biodiversiteit
- dennebomen i.f.v. mijnbouw
→ Groene omgeving
- Waterplassen grintontginning
→ recreatieve waarde

**Landschappelijke elementen voor
een woonomgeving met sterke
identiteit**



Groot Sledderlo : Reliëf, Bomen en Water



OBSERVATIES

LEZING PROJECTGEBIED

Een groenstructuur die scheidt in plaats van verbindt



Een groenstructuur die scheidt in plaats van verbindt

- ontoegankelijk
- beperkte biodiversiteit
- 'muur' van dennebomen

GEMEENTE GENK
STRENG VERBODEN
TOEGANG TOT DE
BOSSEN

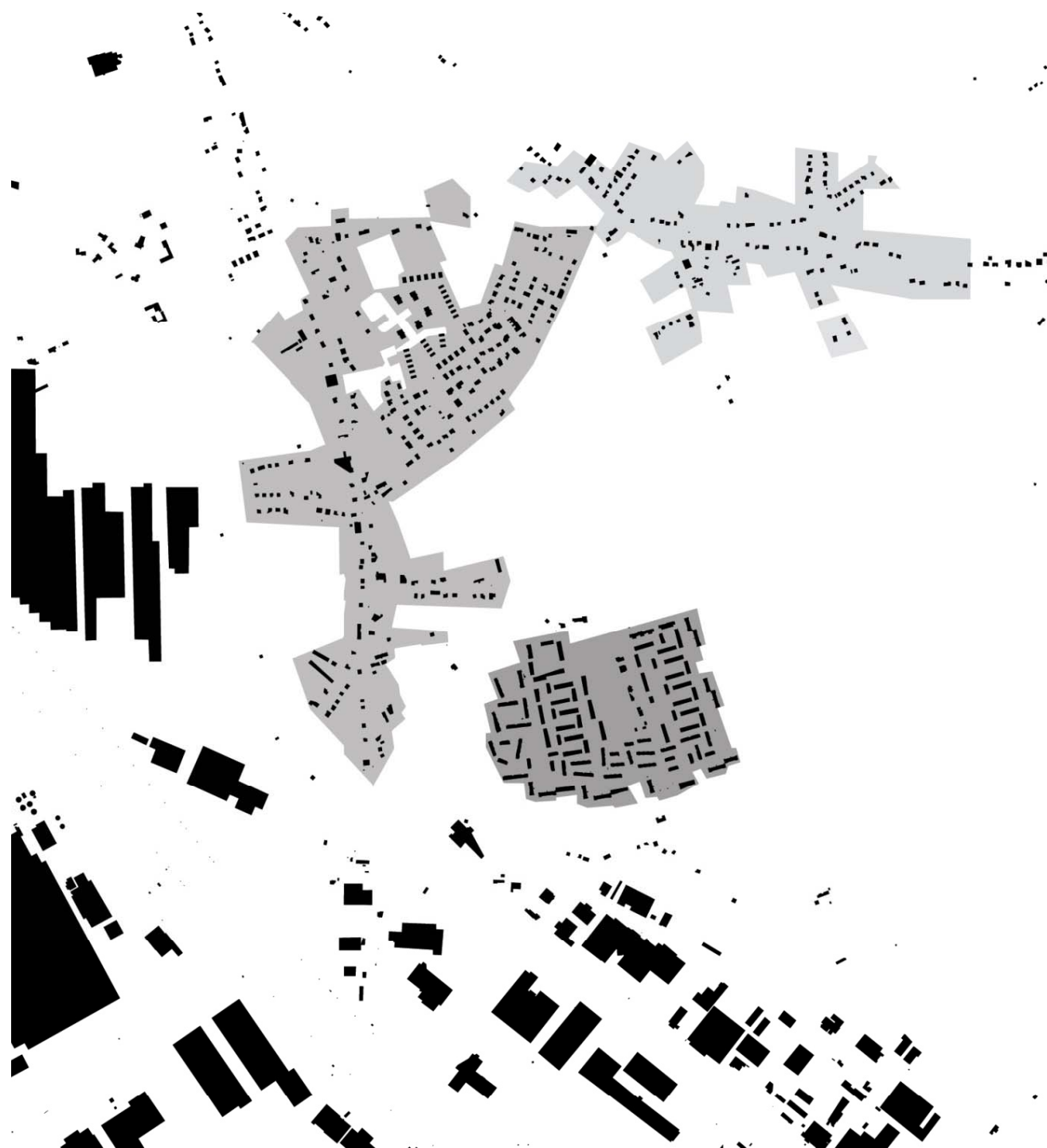


OBSERVATIES

LEZING PROJECTGEBIED

Geïsoleerde ligging

- Wegennet van doodlopende straten
- besloten verkavelingen
- ondermijnt publiek karakter openbaar domein
- beperkte onderlinge relatie tussen de kernen



OBSERVATIES

LEZING PROJECTGEBIED

Drie kernen met eigen identiteit, zonder samenhang

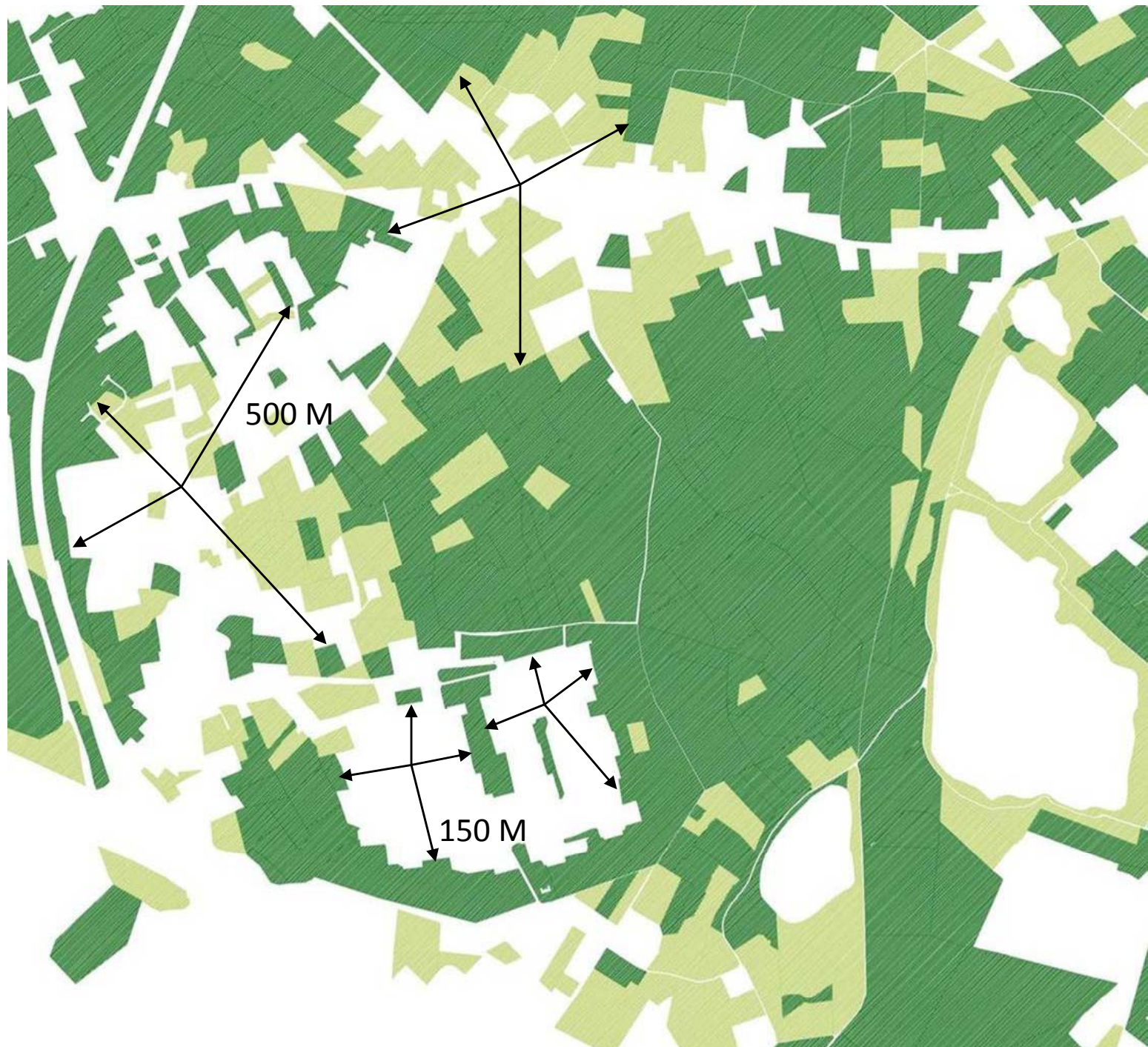
- lage densiteit → weinig draagvlak → laag voorzieningenniveau handelscentrum
- gebrek aan ontmoetingsplekken → gebrek aan levendige openbare ruimte
- concentratie sociale woningen in Nieuw Sledderlo → stigma
- weinig kwalitatieve verbinding met Genk centrum



OBSERVATIES

LEZING PROJECTGEBIED

Verschillende beleving groen



OBSERVATIES

LEZING PROJECTGEBIED

Verschillende beleving groen

Oud Sledderlo en Terboekt zijn dorpen die zich als een open plek in op het beboste plateau ontwikkeld hebben.

Nieuw Sledderlo is als een enclave in het bos gebouwd.

Door deze verschillende ontstaanswijze is de perceptie van de omgeving niet dezelfde.

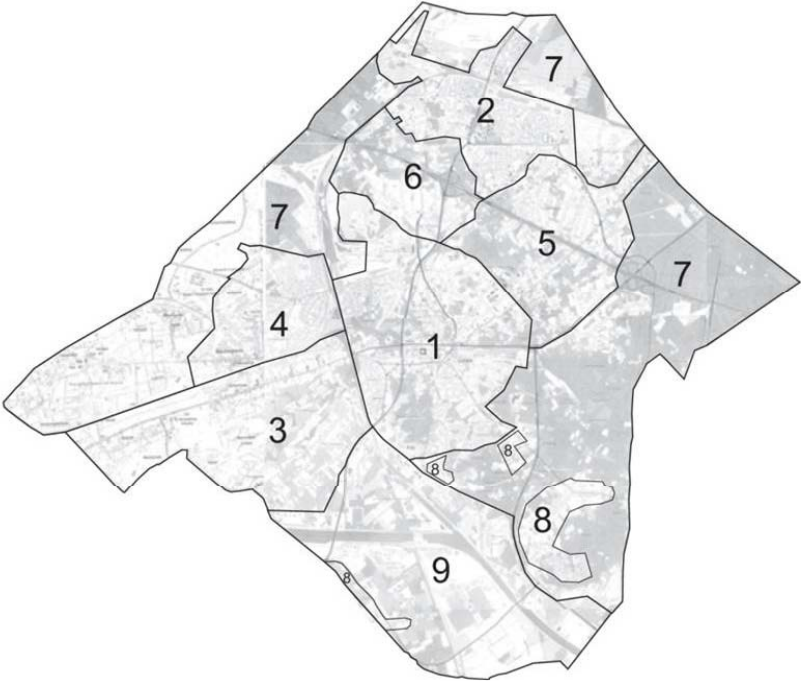
In Oud Sledderlo heb je doorzichten, over voortuinen, achtertuinen en open gebieden, die pas na ca. 500m eindigen op de ondoorzichtige dennenbomen.

In Nieuw Sledderlo eindigt het perspectief al na 150m.

OBSERVATIES

ANALYSE AFBAKENING PROJECTGEBIED

Afbakening deelruimte Zuidelijke Dorpen GRS Genk



OBSERVATIES

ANALYSE AFBAKENING PROJECTGEBIED

Afbakening deelruimte Zuidelijke Dorpen GRS Genk

De woonuitbreidingsgebieden binnen het masterplan bevinden zich deels in de deelruimte 'Zuidelijke Dorpen', deels in de deelruimte 'Gordel'. Binnen het GRS bestaat de visie om binnen de deelruimte 'Gordel' voorlopig geen bijkomende gebieden aan te snijden voor wonen. Het masterplan voorziet echter een verdere uitbreiding van de bestaande woongebieden op middellange termijn.

Binnen het masterplan worden de nieuwe woonontwikkelingen niet tussen Oud Sledderlo en Nieuw Sledderlo gesitueerd, maar langs de steilrand aan de Caetsbeekvallei. Binnen Oud-Sledderlo en Terboek wordt voorgesteld om een aantal woonuitbreidingsgebieden niet te ontwikkelen met als doel de bestaande woonkwaliteit te behouden. Op die manier wordt Nieuw Sledderlo uit haar isolement gehaald en krijgt Groot Sledderlo een nieuwe identiteit.

Naast het vrijwaren van groene ruimtes als kwaliteit binnen de bestaande woonontwikkelingen wordt ook een bospark voorzien waardoor een belangrijk deel van het Heibos en het Meibos een definitief groen statuut krijgt.

Ook de aanwezigheid van de bedrijventerreinen Genk Zuid vormt een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkelingen binnen Groot Sledderlo. Buffering naar bestaande woongebieden en de locatie van nieuwe ontwikkelingen vormen belangrijke elementen binnen de afbakening van het projectgebied.

De nieuwe afbakening is gebaseerd op enerzijds de lezing van het projectgebied en anderzijds de analyse van de eigendomsstructuur. Hierna volgt een gedetailleerde analyse van de eigendomstructuur en groenstructuur van de verschillende prioritaire gebieden zoals aangeduid in het GRS Genk.

OBSERVATIES



Wegenis Lokaal



Wegenis Bovenlokaal



Percelen



Uitbreidingsgebieden
Niet aansnijden



Uitbreidingsgebieden
Private ontwikkeling



Uitbreidingsgebieden
Opnemen in Masterplan



Uitbreidingsgebieden
Deels in uitvoering

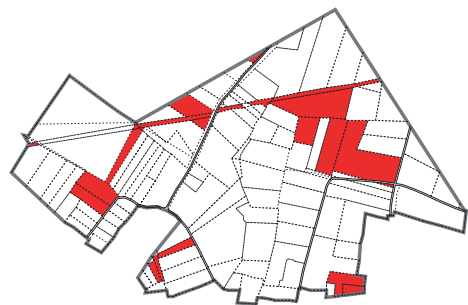
PRIORITAIRE GEBIEDEN
UIT HET GRS GENK

OBSERVATIES

AFBAKENING PROJECTGEBIED

GEBIED	BESTEMMING	OPP	DICHTHEID	TOTAAL
9.1 Kruisbos Wordt ontwikkeld	woongebied	4.00 ha	15 woningen ha	60
9.2 Vogelsberg Wordt voorlopig niet ontwikkeld	woongebied	4.50 ha	15 woningen ha	68
9.3 De Mei Wordt ontwikkeld	woongebied	2.50 ha	15 woningen ha	38
9.4 Smeilstraat Wordt ontwikkeld	woongebied	3.60 ha	15 woningen ha	54
9.5 Trichterweg Eigendom stad. Moet niet noodzakelijk ontwikkeld worden.	woongebied	2.60 ha	15 woningen ha	39
9.6 Paulissenberg Eigendom stad. Van de 7 voorziene zones zijn er reeds drie met een goedgekeurde verkaveling.	woongebied	6.90 ha	15 woningen ha	104
9.7 Boomweg Bij voorkeur afzien van de ontwikkeling van dit gebied, op voorwaarde dat residentiële kavels voorzien worden ergens in de nieuwe ontwikkeling tussen Wijkfus en Parkweg.	woonuitbreidingsgebied	8.00 ha	15 woningen ha	120
9.9 Elf Roeden Wordt ontwikkeld.	woonuitbreidingsgebied	2.00 ha	15 woningen ha	29
9.10 Strooiselstraat Eigendom stad. Moet niet noodzakelijk ontwikkeld worden.	woonuitbreidingsgebied	3.00 ha	15 woningen ha	45
9.11 Meistraat Eigendom stad. Moet niet noodzakelijk ontwikkeld worden.	woonuitbreidingsgebied	9.00 ha	15 woningen ha	137
9.12 Kalverbloek Eigendom stad. Moet niet noodzakelijk ontwikkeld worden.	woongebied	3.00 ha	15 woningen ha	45

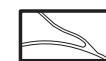
OBSERVATIES



Boomweg



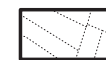
Vogelsberg



Wegenis Lokaal



Wegenis Bovenlokaal



Percelen



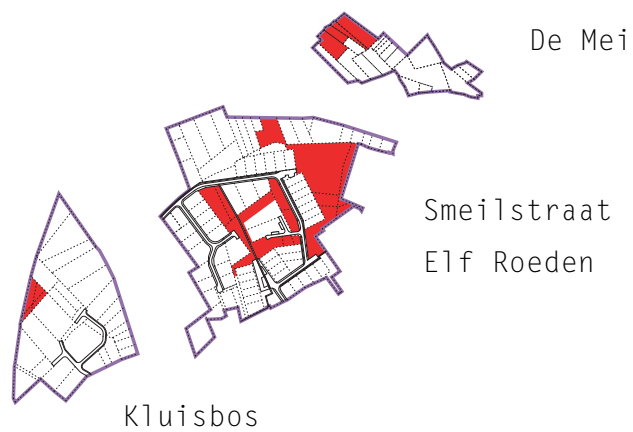
Eigendom Stad Genk



Uitbreidingsgebied

EIGENDOMSTRUCTUUR
BOOMWEG / VOGELSBERG

OBSERVATIES



Wegenis Lokaal



Wegenis Bovenlokaal



Percelen



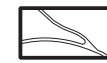
Eigendom Stad Genk



Uitbreidingsgebied

EIGENDOMSTRUCTUUR

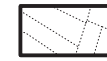
DE MEI / SMEILSTRAAT /
ELF ROEDEN / KLUISBOS



Wegenis Lokaal



Wegenis Bovenlokaal



Perceelsgrenzen



Beboste percelen
Stad Genk



Open percelen
Stad Genk



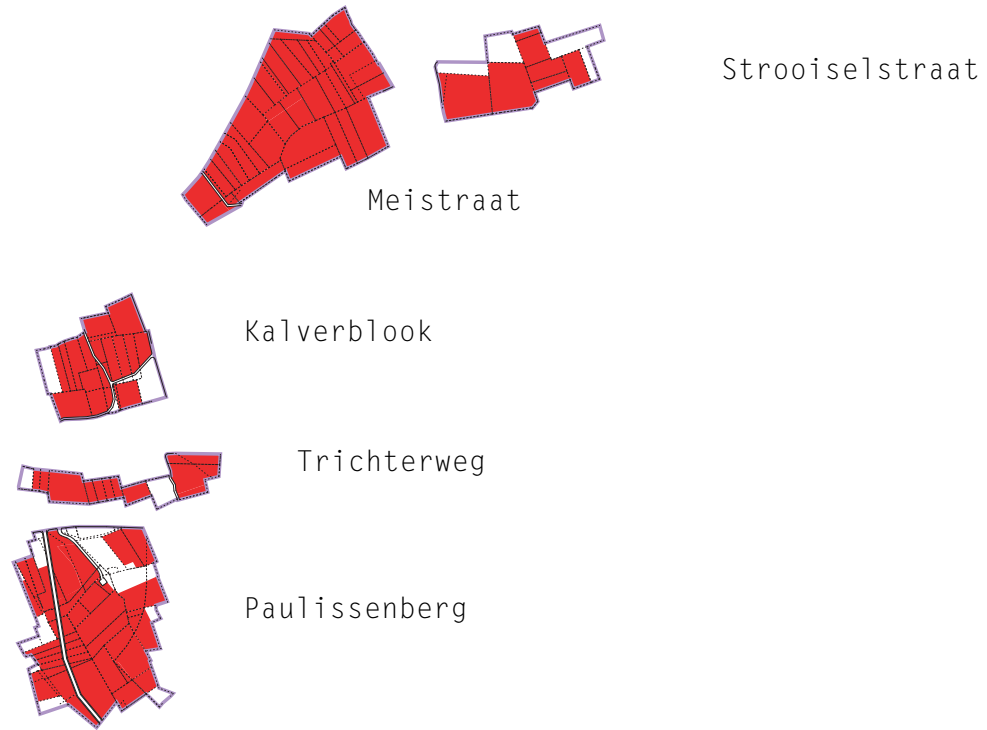
Beboste percelen
Privaat



Open percelen
Privaat

BEBOST EN OPEN
DE MEI / SMEILSTRAAT /
ELF ROEDEN / KLUIBOS

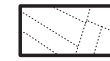
OBSERVATIES



Weginis Lokaal



Weginis Bovenlokaal



Percelen



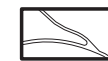
Eigendom Stad Genk



Uitbreidingsgebied

EIGENDOMSTRUCTUUR

STROOISELSTRAAT / MEISTRAAT /
KALVERBLOEK / TRICHTERWEG /
PAULISSENBERG



Wegenis Lokaal



Wegenis Bovenlokaal



Perceelsgrenzen



Beboste percelen
Stad Genk



Open percelen
Stad Genk



Beboste percelen
Privaat

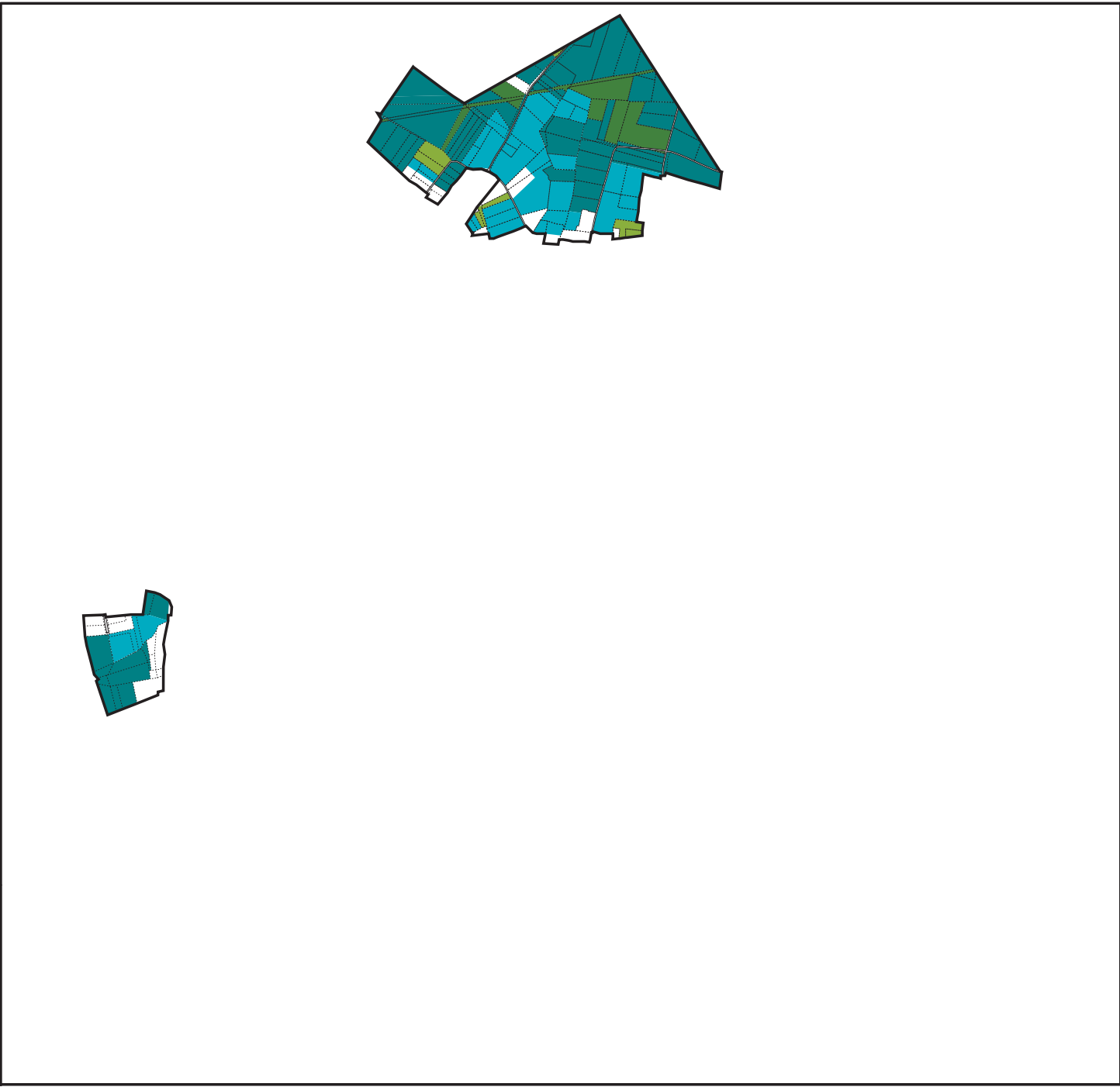


Open percelen
Privaat



BEBOST EN OPEN

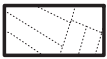
STROOISELSTRAAT/ MEISTRAAT /
KALVERBLOEK / TRICHTERWEG /
PAULISSENBERG



Wegenis Lokaal



Wegenis Bovenlokaal



Perceelsgrenzen



Beboste percelen
Stad Genk



Open percelen
Stad Genk



Beboste percelen
Privaat



Open percelen
Privaat

BEBOST EN OPEN
BOOMWEG / VOGELSBERG

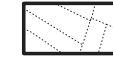
OBSERVATIES



Wegenis Lokaal



Wegenis Bovenlokaal



Percelen



Uitbreidingsgebied

A₅

A₄

A₁

A₂

A₃

B

AFBAKENING PROJECTGEBIED

OBSERVATIES

AFBAKENING PROJECTGEBIED

Het projectgebied bestaat uit twee grote gebieden

Gebied A

Dit betreft het eigenlijke gebied van Groot Sledderlo. De verschillende deelgebieden zijn:

A1 : Parkbos

A2 : Ontwikkelingsgebied

A3 : Nieuw Sledderlo

A4 : Oud Sledderlo & Terboek

A5 : Bufferzone van de Oosterring

Het masterplan geeft een visie voor dit gebied, dat verder uitgewerkt wordt naar een beeld voor elk deelgebied.

Gebied B

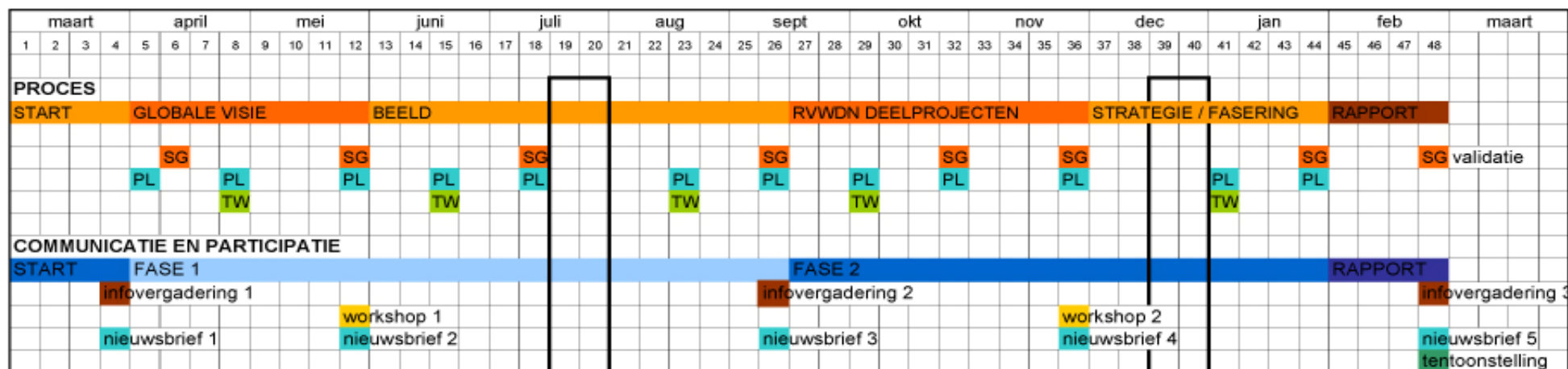
Dit gebied betreft de zone van de Caetsbeekvallei en een deel van de plassen die zich op grondgebied van Zutendaal bevinden. Het masterplan geeft een visie op voor deze gebieden.

DEEL 2
GLOBALE VISIE

VAN VISIE NAAR MASTERPLAN

FASE 1: GLOBALE VISIE

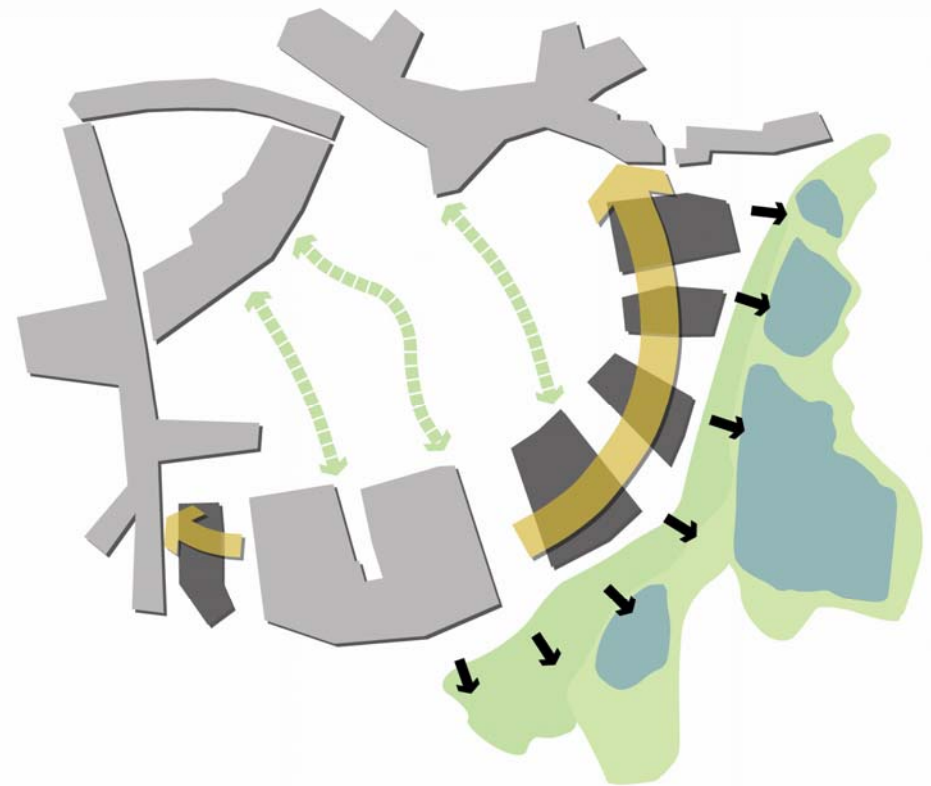
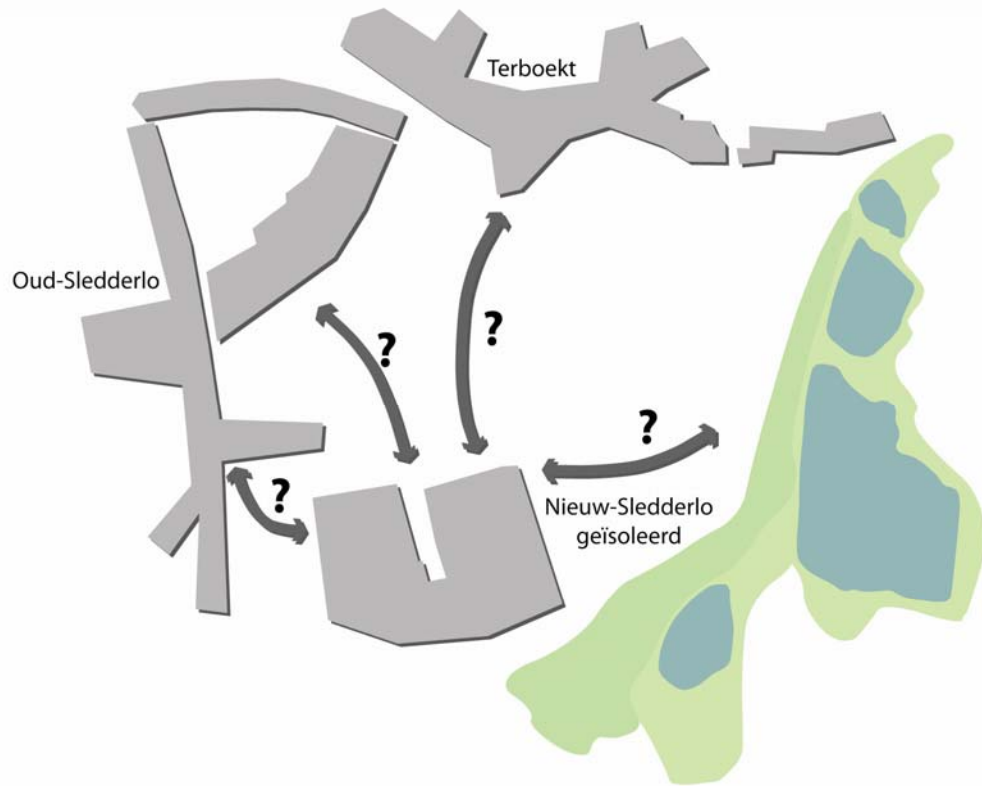
20



Globale Visie

Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten

Nieuwe woonontwikkelingen doorbreken isolement bestaande kernen



GLOBALE VISIE

STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE UITGANGSPUNTEN

1. Nieuwe woonontwikkelingen doorbreken het isolement van de bestaande kernen

Drie kernen met een eigen ontstaanslogica, zonder samenhang

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

Ruimtelijk isolement van Groot Sledderlo

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

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

Globale Visie

Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten

Nieuwe woonontwikkelingen doorbreken isolement bestaande kernen



Druk van industriegebied Genk-Zuid

Bovendien is het industriegebied Genk Zuid in volle expansie. Als onderdeel van het Economisch Netwerk Albert Kanaal vormt het één van de cruciale industriële ontwikkelingspolen in Vlaanderen. Eerder dan dat het bijdraagt aan het tot stand komen van een werkbaar stedelijk geheel, legt het industriegebied een enorme druk op Groot Sledderlo, zowel ruimtelijk als wat betreft milieuhinder. De aanwezigheid van de bedrijventerreinen Genk-Zuid vormen dus een belangrijke randvoorwaarde voor de locatie van de nieuwe woonontwikkelingen en binnen de transformatie van de bestaande kernen binnen Groot-Sledderlo.

Nieuwe woonontwikkelingen verhogen de draagkracht van Groot Sledderlo

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

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

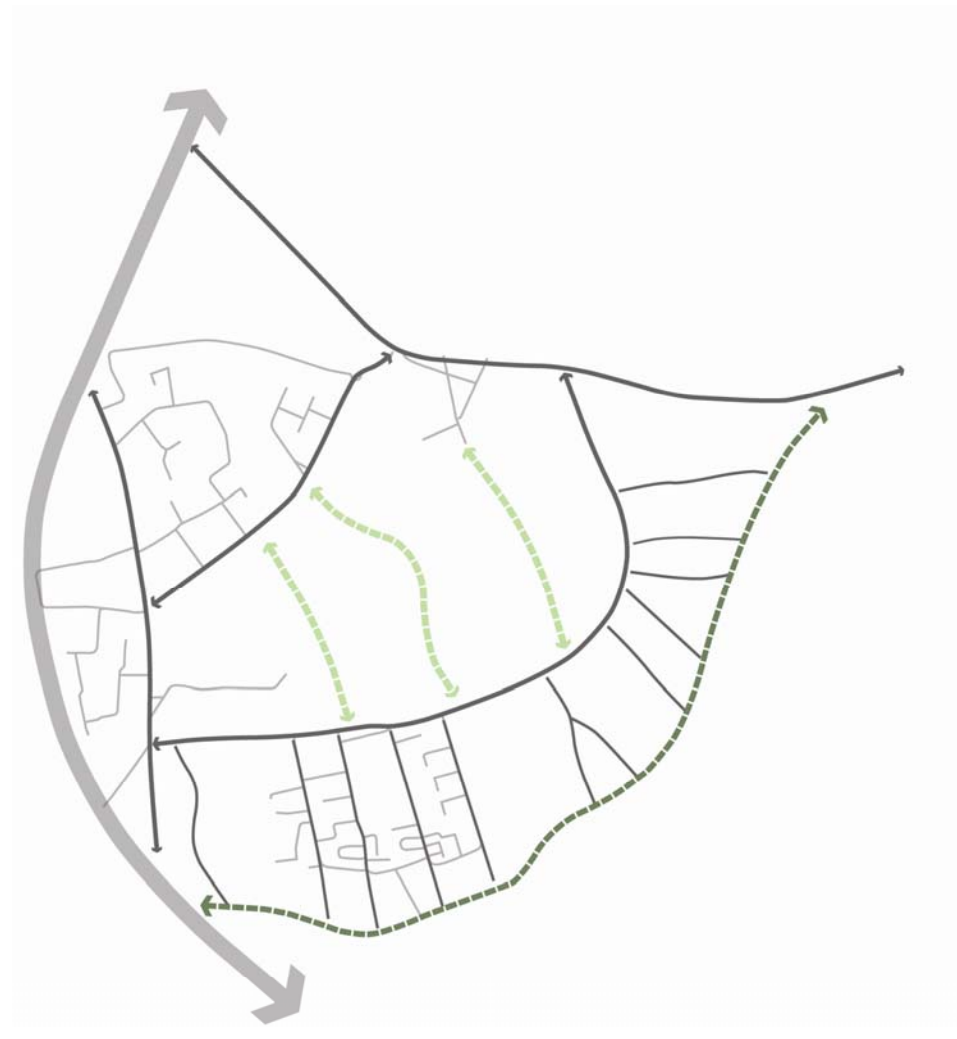
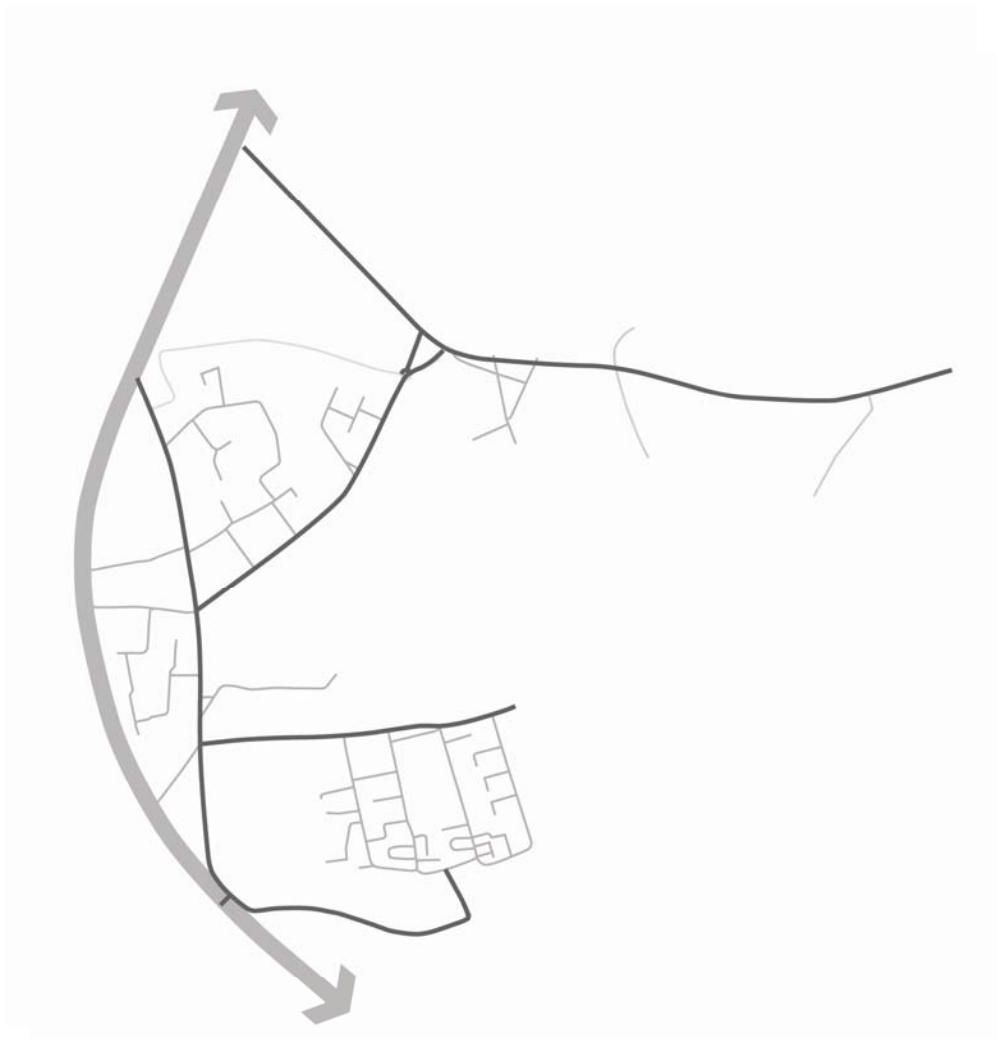
Streven naar een sociale diversiteit

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

Globale Visie

Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten

Een frame van publieke ruimte structureert het projectgebied



2. Een frame van publieke ruimte structureert het projectgebied

Belang van doorgaande verbindingen als drager van een stedelijke structuur

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

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

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

Een nieuwe structuur die de verschillende fragmenten verweeft tot een groter verstedelijkt weefsel als geheel

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

Groot Sledderlo kan in de toekomst een waardig stadsdeel van Genk vormen met een sterke identiteit.

GLOBALE VISIE

STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE UITGANGSPUNTEN

Een nieuwe groenstructuur als gemeenschappelijke identiteit voor Groot-Sledderlo



3. Een nieuwe groenstructuur als gemeenschappelijke identiteit voor Groot-Sledderlo

Een groenstructuur die scheidt in plaats van verbindt

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

Zowel binnen Terboekt als Oud Sledderlo is de fijnmazige mix tussen groene open ruimte en bebouwing kenmerkend. Deze kwaliteit wordt opgenomen binnen de opmaak van het masterplan.

Vandaag zijn het Hei- en Meibos echter moeilijk toegankelijk. Door de dense aanplanting van naaldbomen, vormt het dennenbos een moeilijk doordringbare massa. De huidige groenstructuur scheidt meer dan het verbindt (voornamelijk rond Nieuw Sledderlo) en heeft een eerder geringe botanische en ecologische kwaliteit.

Transformatie van het bomenbestand

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




De groenstructuur structureert het projectgebied en vormt de nieuwe identiteit voor Groot Sledderlo.

Globale Visie

Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten

Kwalitatieve verbindingen met het stadcentrum van Genk (infrastructuur)



-  bestaand fietsknooppuntennetwerk
-  gepland fietsknooppuntennetwerk
-  busverbinding

4. Kwalitatieve verbindingen met het stadcentrum van Genk (infrastructuur)

Een efficiënte busbediening voor elke wijk

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

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

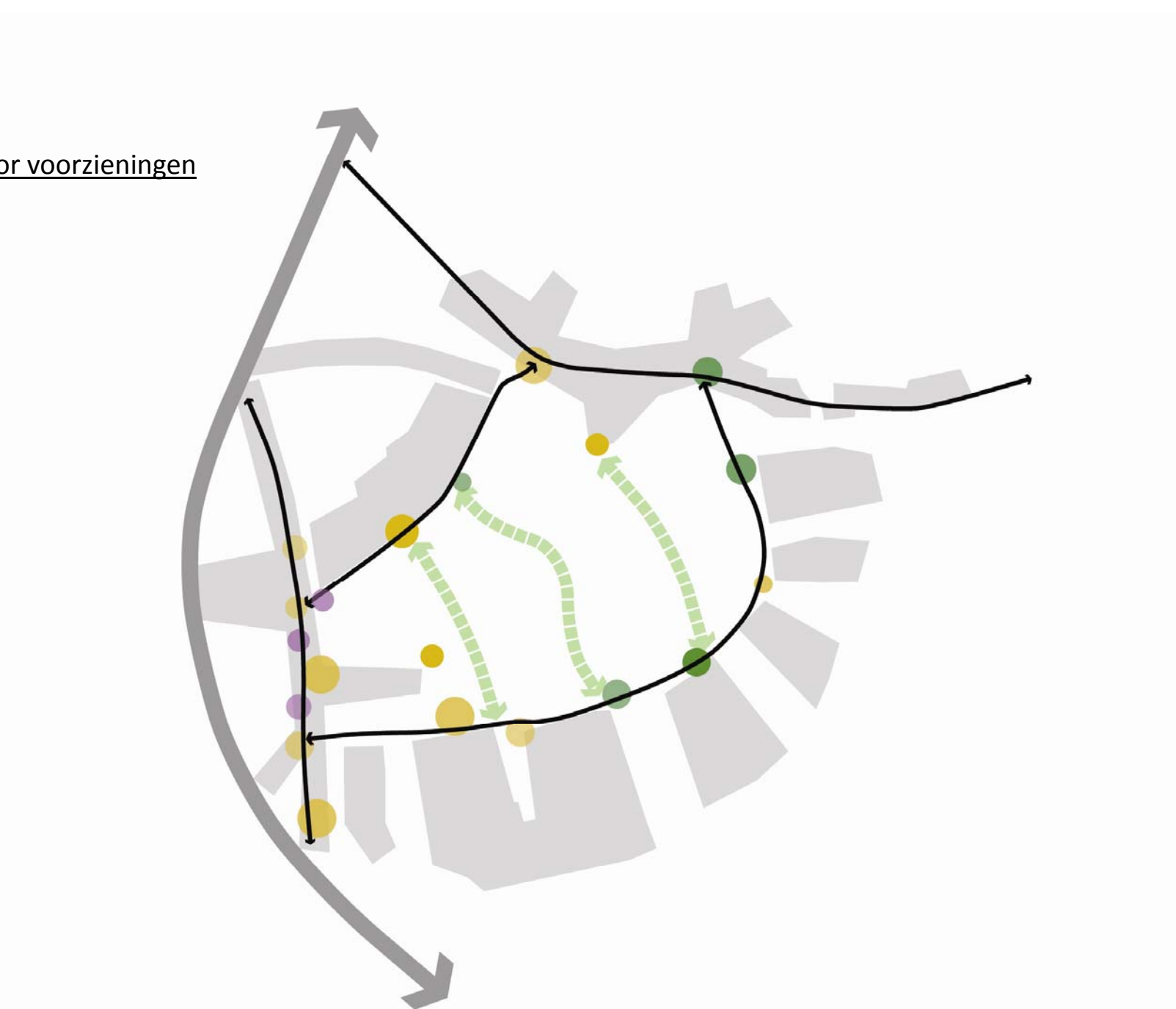
Kwalitatieve routes voor zacht verkeer naar het centrum van Genk

Binnen het masterplan wordt een veilige en kwalitatieve fietsverbinding naar het centrum van Genk voorzien. Langs de hoofdverbindingen wordt extra ruimte voorzien voor de integratie van een veilig fietspad. Ter hoogte van gevaarlijke kruispunten (Oosterring) worden ingrepen voorzien om de oversteekbaarheid te verbeteren. Door Groot Sledderlo aan te sluiten op het bovenlokaal fietsrouten netwerk, wordt Genk centrum bovendien bereikbaar via alternatieve, meer recreatieve trajecten.

Globale Visie

Ruimtelijke Concepten

De **stedelijke wijklus** als drager voor voorzieningen



Globale Visie

Ruimtelijke Concepten

1. De stedelijke wijklus als drager voor voorzieningen

Drager van voorzieningen / versterken bestaande handelsapparaat

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

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

Door de nieuwe woonontwikkelingen binnen Groot Sledderlo zal de kritische massa en dus ook de koopkracht vergroten. Dit biedt potentiële voor het lokale handelsapparaat. Zowel de Sledderloweg als de Koebaan vormen een belangrijke schakel binnen de toekomstige structuur van Groot Sledderlo. Hierdoor zullen de bestaande kernen versterken. De mogelijkheid voor de integratie van verblijfsmogelijkheden voor verschillende groepen moet bestudeerd worden. Zij kunnen een bijdrage leveren tot de kernversterking en identiteitsverandering van Groot-Sledderlo.

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

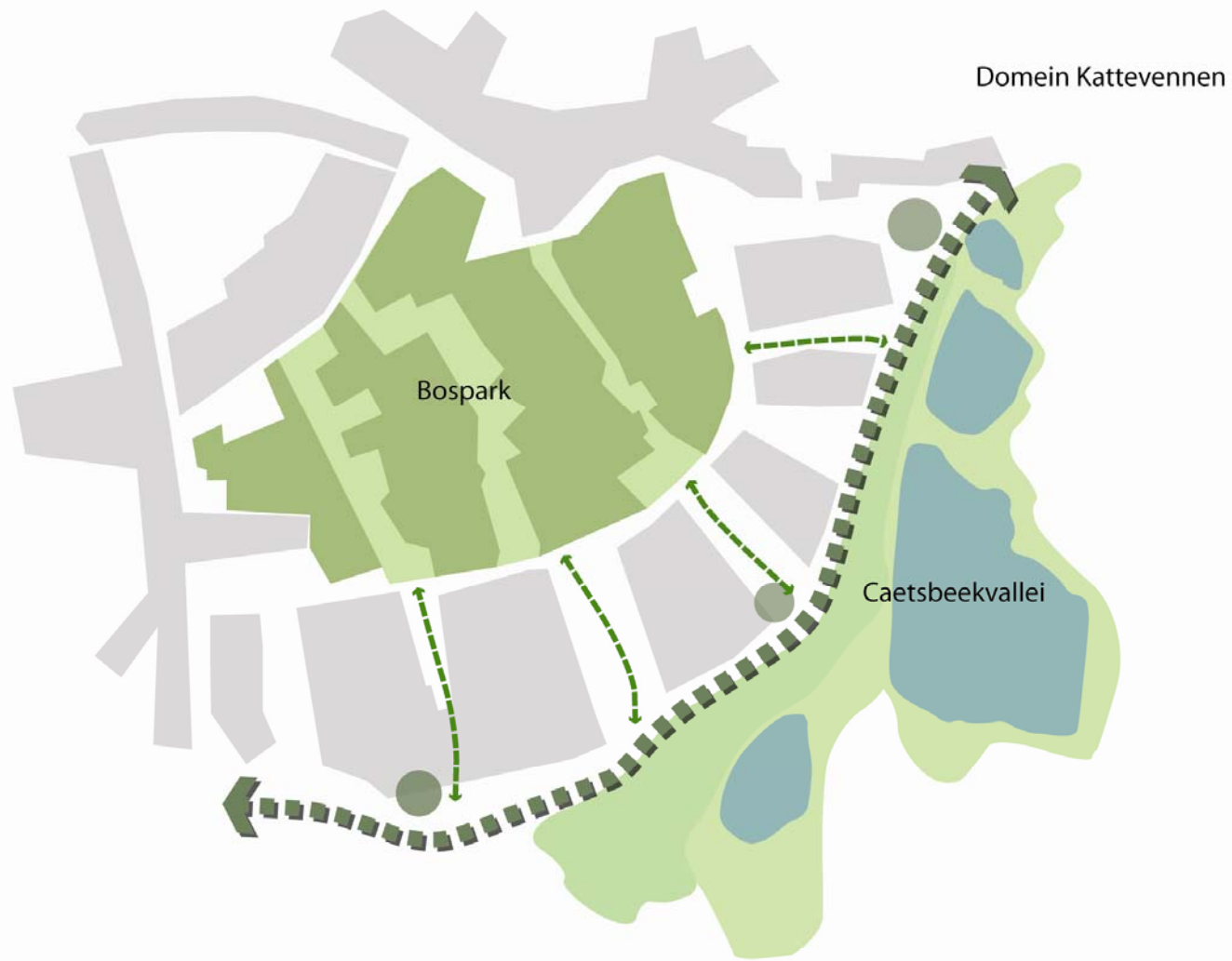
Eigen identiteit

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

Globale Visie

Ruimtelijke Concepten

De parkway als recreatieve verbindingroute



2. De parkweg als recreatieve verbindingroute

Dragers van recreatieve functies

De ligging van de Parkweg aan de voet van de steilrand markeert de grens tussen plateau en vallei.

De Parkweg vormt in de toekomst een belangrijke route voor zacht verkeer. Hier en daar wordt binnen het masterplan de mogelijkheid gecreëerd om langs de parkweg een aantal kleinschalige recreatieve functies te integreren. Door de integratie van de parkweg in de landschappelijke kwaliteiten van de Caetsbeekvallei komt Groot-Sledderlo op de 'mental map' van de inwoners van Genk en de ruimere regio te liggen en wordt het isolement van deze wijken doorbroken. De parkweg vormt dus samen met de stedelijke strip voor een desenclavering van Groot Sledderlo.

Integratie binnen fietsknooppuntennetwerk

Door de parkweg wordt een nieuwe verbinding tussen Zutendaal en Oud Sledderlo gecreëerd. In de toekomst kan ze een belangrijke link vormen binnen het bestaande fietsroutenetwerk in en rond Genk.

Ook op een grotere schaal schrijft zij zich in binnen belangrijke bovenlokale netwerken. Het fietspad langs de Parkweg sluit aan op het recreatief fietsroutenetwerk in de omgeving en zorgt voor een kwalitatieve verbinding tussen de Caetsbeekvallei en het domein Kattevenne.

Globale Visie

Ruimtelijke Concepten

Een toegankelijk **bospark** voor de bewoners van Groot Sledderlo



3. Een toegankelijk **bospark** voor de bewoners van Groot Sledderlo

Kwalitatieve link tussen de verschillende kernen

Doorheen de bestaande groenmassa binnen de stedelijke wijklus worden een aantal verbindingspaden geïntegreerd die de verschillende kernen rondom met elkaar verbinden.

Het bospark zorgt voor een relatie tussen de verschillende gehuchten van Groot-Sledderlo. Deze centraal gelegen bossen zijn toegankelijk vanuit alle deelgebieden van Groot Sledderlo. De paden snijden als een langwerpige open plek doorheen de bossen, zodat er steeds licht en transparantie is ter hoogte van de verbindingen. Behalve ter hoogte van deze paden worden in het centraal bospark geen bomen gekapt.

Gemeenschappelijke identiteit voor de verschillende kernen

Het centraal bospark krijgt een grote toegankelijkheid en zal de gemeenschappelijke identiteit van de verschillende kernen van Groot Sledderlo vormen. De relatie en nabijheid tussen de verschillende kernen zal zowel fysisch als mentaal verbeteren.

Toegangen tot bospark vanuit elke woonkern

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

Het bospark biedt plaats aan buitenactiviteiten. Binnen het masterplan wordt de mogelijkheid bestudeerd voor de integratie van een aantal recreatieve functies en voorzieningen (bv. speelbos, petanque,...).

Globale Visie

Ruimtelijke Concepten

Woonkernen in een groene omgeving



4. Nieuwe woonkernen in een groene omgeving

Specifieke woonkwaliteiten (op het plateau, op de helling, aan de vallei)

De steilrand wordt als structurerend element bewaard en maakt deel uit van het natuurlijke en stedelijke landschap. Ze wordt als structurerend element opgenomen binnen de bebouwing en de open ruimte van het masterplan. Binnen het project wordt geïntegreerde bebouwing op de steilrand voorgesteld. Er worden een aantal zones afgebakend waarin nieuwe bouwontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Elk van deze bouwzones heeft een eigen identiteit, bepaald door zijn positie ten opzichte van de omliggende groenstructuren: op het plateau, op de helling, aan de vallei.

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

Integratie van het groen door inplanting en typologie

Specifieke typologieën en de publieke ruimte van deze woonwijken moeten inspelen op de groene kwalitatieve omgeving (perspectieven, doorsteken, randen, reliëf,...). De bebouwing wordt op een kwalitatieve manier binnen het landschap geïntegreerd. Ook in de private buitenruimte kan de kwaliteit van de groene omgeving doorgetrokken worden. Zo kunnen in de tuinen van de nieuwe ontwikkelingsgebieden enkele grote pinussen behouden worden. Deze worden dan zorgvuldig uitgekozen om aansluiting te zoeken bij de omliggende bossen en parken.

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

De nabijheid van de stedelijke wijklus, de parkweg en het bospark vormen een belangrijke meerwaarde voor de nieuwe wooneenheden.

Globale Visie

Ruimtelijke Concepten

Groene open ruimte als ademruimte / buffer



5. Groene open ruimte als ademruimte

Dieptezicht en interessante perspectieven

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

Huidige kwaliteiten Oud-Sledderlo en Ter Boekt bewaren

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

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

Aanwezigheid groen kenmerkend voor en belangrijke kwaliteit van de publieke ruimte

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

Ook de parkzones tussen de nieuwe ontwikkelingsgebieden worden uitgedund en zorgen op die manier voor ademruimte en dieptezicht. Op die manier ontstaat een parkstelsel op schaal van Groot Sledderlo.

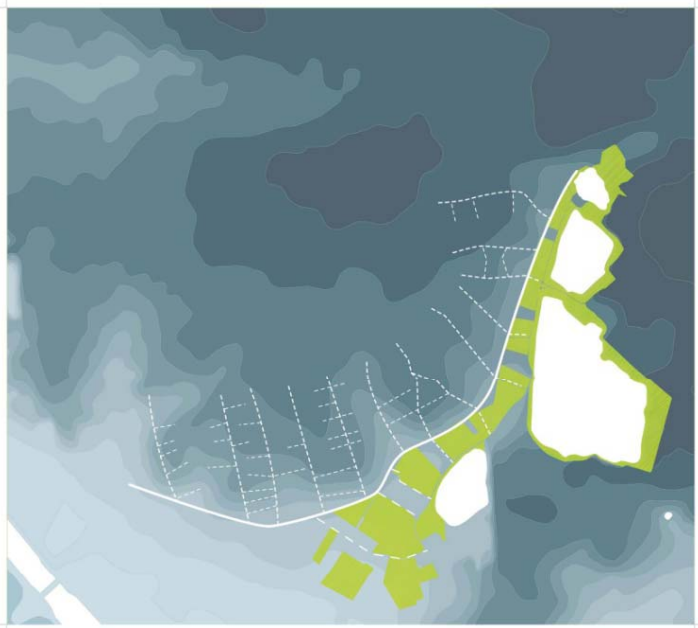
Buffer naar de industriezone

De huidige en toekomstige gevolgen van de bedrijvigheid binnen Genk Zuid op de woonkwaliteit vormen een belangrijke randvoorwaarde. De integratie van een buffer binnen de profilering van de Oosterring wordt verder bestudeerd binnen het masterplan.

Globale Visie

Ruimtelijke Concepten

De **vallei van de Caetsbeek** als belangrijke drager voor nieuwe ontwikkelingen



6. De vallei van de Caetsbeek als belangrijke drager voor de nieuwe ontwikkelingen

Versterken recreatieve rol van de Caetsbeekvallei

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

Hoogwaardige recreatieve routes

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

Door de integratie van nieuwe structuren (wijkklus, verbindingspaden, bospark) bestaat de mogelijkheid om in het een aantal recreatieve functies op schaal van Genk te integreren. Deze mogelijkheid wordt verder onderzocht binnen de opmaak van het masterplan.

Waterhuishouding

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

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

Globale Visie

Ruimtelijke Concepten

Structuurschets



Structuurschets

Behoud en versterking van de intrinsieke kwaliteiten van Groot-Sledderlo.

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

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

Nieuwe infrastructures (stedelijke strip, parkweg, bospark,...) versterken de onderlinge samenhang van de bestaande en nieuwe woonkernen in Groot Sledderlo. De nieuwe woonontwikkelingen en nieuwe voorzieningen creëren een draagvlak voor een vitale lokale kern.

Het projectgebied kan in de toekomst een poort vormen voor het recreatieve fiets-, voet- en ruiternetwerk. (manege, fietsverhuur, recreatief gerichte horeca,...). Een centraal bospark vormt een nieuwe gemeenschappelijke identiteit voor Groot-Sledderlo.

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

Genk Zuid als belangrijke randvoorwaarde

Het projectgebied moet rekening houden met een verdere verdichting van de zone Genk-Zuid en de hinder van de bedrijvigheid limiteren.

Masterplan als communicatiemiddel om draagvlak te verwerven

Een verdere uitwerking van masterplan vormt een belangrijke tool om een duidelijk beeld te creëren van de toekomstige mogelijke ontwikkelingen. Het is een belangrijk communicatiemiddel om een draagvlak te creëren bij de bevolking, maar ook bij ontwikkelaars. De juiste beeldvorming kan een gunstig effect hebben op het investeringsklimaat voor de ontwikkelingen alsook voor de buurtgebonden kleinhandel.

BIJLAGE: TOETSING GRS GENK

TOETSING GRS GENK

MASTERPLAN Lo2020

STAPPENPLAN VAN VISIE NAAR MASTERPLAN

1. AFTOETSING BESTAANDE BELEIDSCONTEXT (inf. Ged. III Plannings – en beleidscontext)

JURIDISCHE CONTEXT (inf. Ged. III.1)

Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief MHAL (Inf. Ged. III.1.1)

- Om zijn positie binnen de MHAL-regio te versterken moet gewerkt worden aan de versterking van de stedelijkheid (verdichting, grootstedelijk imago). Daardoor wordt er een draagvlak gecreëerd voor een aantal hoogwaardige voorzieningen.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ Binnen het projectgebied wordt gestreefd naar een kwalitatieve verdichting die de bestaande woonkwaliteit behoudt, de ruimtelijke structuur versterkt en de groene omgeving als kwaliteit naar voor schuift voor de nieuwe ontwikkelingen.
- ➔ De mogelijkheden voor de integratie van voorzieningen op niveau van Genk betekenen een meerwaarde voor Groot Sledderlo. Ze zetten het projectgebied op de kaart. De mogelijkheden moeten nagegaan worden.

Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (Inf. Ged. III.1.2)

- Het projectgebied bevindt zich binnen de afbakening van het Vlaams Gewest van het **regionaal-stedelijk gebied Hasselt-Genk**.
- Regionaalstedelijke gebieden hebben de taakstelling om een belangrijk aandeel van de groei inzake **bijkomende woonegelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten** op te vangen
- Genk maakt deel uit van het **Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA)**: vervult performante ruimtelijk-economische rol in de economische ontwikkeling van Vlaanderen → verdere ontwikkelings-mogelijkheden voorzien. De bedrijvenstrips van Genk-Noord en **Genk-Zuid** dienen elk een apart multimodaal programma te krijgen.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen stelt een ambitieus programma op voor de stad Genk. Binnen het projectgebied wordt het grote aantal bijkomende wooneenheden ingezet om het sociale en commerciële draagvlak van Sledderlo te versterken.
- ➔ Het projectgebied moet rekening houden met een verdere verdichting van de zone Genk-Zuid en de hinder van de bedrijvigheid op de woonkernen limiteren.

Ruimtelijk structuurplan Limburg (Inf. Ged. III.1.3)

- Natuurlijke structuur
 - o Genk behoort tot twee natuurlijke systemen: de Limburgse bos- en heidegordel (Kempisch plateau) en de Tertiaire Kempen
 - In de Limburgse **bos- en heidegordel** wordt gestreefd naar een maximaal **behouden en ontwikkelen** van het Park Midden-Limburg en het Park Hoge Kempen en de onderlinge verbindingen
 - Binnen de **zuidoostelijke plateaurand** van Hasselt tot Zutendaal wordt gestreefd naar de **vrijwaring van bedreigde open-ruimtecorridors**

- Nederzettingstructuur
 - o De Vlaamse overheid geeft in het afbakeningsproces aan het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk een taakstelling van 7.657 woningen bovenop de natuurlijke aangroei. Dit betekent dat in het regionaalstedelijk gebied **17.477 bijkomende wooneenheden** moeten worden gerealiseerd.
 - o De provincie streeft naar een aandeel van minimum **10 % sociale woningen**, zoals gedefinieerd in de Vlaamse wooncode, op de totale woningvoorraad en naar een goede spreiding ervan over de gehele provincie.
- Ruimtelijk economische structuur
 - o De provincie beschouwt het economisch netwerk Albertkanaal als een belangrijke potentie voor de **ontwikkeling van bedrijventerreinen**. **Genk-Zuid** heeft een ruim aanbod.
- Toeristisch-recreatieve structuur
 - o Hasselt-Genk wordt in het ruimtelijk concept aangeduid als **toeristisch-recreatief kerngebied**
- Ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur
 - o De hoofdstations Hasselt en Genk moeten dezelfde ontsluitingskwaliteit krijgen als de andere hoofdstations in Vlaanderen. De **openbaar vervoerverbindingen** van en naar de stations moeten verbeterd worden.
 - o het uitbouwen van een **kwaliteitsvol fietsrouten netwerk**, zowel voor functionele verplaatsingen (als alternatief voor autoverplaatsingen op kortere afstand) als voor toeristische doeleinden (het verbinden van de verschillende toeristisch-recreatieve knooppunten).
- Landschappelijke structuur: selecties
 - o Als **complex gaaf landschap**: **Bos- en heidegordel** (Park Lage Kempen, **Park Midden-Limburg**, Park Hoge Kempen);
 - o Als structurerend hydrografisch element: Albertkanaal.
 - o Als **structurerend reliëfelement**: De **Kempische steilrand**.
 - o Als **markante terreinovergang**: De **westelijke en zuidelijke bosrand van de Hoge Kempen**.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ De steilrand wordt als structurerend element bewaard en maakt deel uit van de natuurlijke en stedelijke landschapstructuur.
- ➔ De integratie van extra woongelegenheden past binnen de taakstelling van de provincie
- ➔ Het beleid naar de spreiding van sociale woningen binnen het projectgebied moet verduidelijkt worden.
- ➔ Het masterplan streeft naar het versterken van de toeristische en recreatieve rol van het projectgebied binnen Genk en omgeving.
- ➔ Het masterplan voorziet een efficiënte openbaar vervoerverbinding tussen Sledderlo en het centrum van Genk. Ook een veilige en kwalitatieve fietsverbinding naar het centrum van Genk moet voorzien worden.
- ➔ Het fietspad langs de Parkweg sluit aan op het recreatief fietsrouten netwerk in de omgeving.

Gewestplan Hasselt-Genk (Inf. Ged. III.1.4)

- De nieuwe ontwikkelingen bevinden zich binnen 'woonuitbreidingsgebied'
- De parkway bevindt zich binnen bufferzone

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ Het masterplan moet rekening houden met de buffer naar de industriezone toe. Ter hoogte van Nieuw Sledderlo kan niet tot aan de parkweg gebouwd worden.

Structuurplan Zutendaal (Inf. Ged. III.1.5)

In het mobiliteits- en het structuurplan Zutendaal wordt geopteerd om de huidige verbinding Genk-Maastricht (N77, Camerlo) door het centrum van Zutendaal te vervangen door een alternatieve route in het verlengde van de N750 (einde Oosterring Genk) vanaf de kruising van de N750 en N730 ten noorden van het Albertkanaal richting Lanaken (Gellik)-Maastricht.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- Er moet nagegaan worden hoe concreet deze plannen zijn, en indien zo, hoe de aansluiting van de parkway op deze verbinding aansluit.

SECTORALE BELEIDSDOCUMENTEN (inf. Ged. III.2)

Woonbehoeftestudie en MER voor de geplande woonontwikkelingen (Inf. Ged. III.2.1)

In het bijzonder gaat de aandacht uit naar het aspect ontbossing. In die context worden milieueffecten behandeld van het natuurcompensatieplan dat door het regionaal Landschap Kempen en Maasland voor de stad werd opgemaakt.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- Het masterplan moet omzichtig omspringen bij de ontbossing in functie van nieuwe woongebieden. De ontbossing van waardevolle groenelementen moet vermeden worden.
- Het ontbossen in functie van de woonuitbreidingen wordt gecompenseerd door het definitief vastleggen van een groene bestemming van de groene zones die vandaag nog een juridische bestemming als woonuitbreidingsgebied hebben.

Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten (Inf. Ged. III.2.2)

- Geen selecties binnen het projectgebied

Streefbeeldstudies (Inf. Ged. III.2.3)

- Geen streefbeeldstudies binnen het projectgebied

GNOP (Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan) (Inf. Ged. III.2.4)

Acties van het GNOP ondersteund door het GRS:

- Behoud Kaatsbeek Noord;
- Behoud Kaatsbeek Zuid;
- Planologische bescherming van Hei- en Meibos;
- Ontmoediging autoverkeer in bos- en natuurgebieden;
- Opstellen groenplan m.b.t. woongebieden e.a.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- De bevindingen en resultaten van het GNOP werden opgenomen in het structuurplan.
- De integratie van de nieuwe infrastructuren zijn belangrijk om het isolement van de bestaande woonwijken te verminderen alsook om de nieuwe ontwikkelingen op een adequate manier te bedienen. Zij zullen op een kwalitatieve manier geïntegreerd worden in de omgeving en deel uitmaken van de nieuwe landschapstructuur.
- Verdere studie moet uitwijzen of de parkweg een lokale bediening vormt van de woongebieden, dan wel louter als recreatieve route voor zacht verkeer functioneert.
- De Caetsbeekvallei vormt een belangrijke ruimtelijke drager binnen het masterplan.
- Binnen het masterplan zal een sterk uitgewerkt groenplan opgesteld worden.

Natuurcompensatieplan (Inf. Ged. III.2.4)

In het natuurcompensatieplan wordt er nagegaan waar, welke natuur in Genk in functie van een te verwachte stedelijke ontwikkeling verloren dreigt te gaan. Een 40-tal locaties in Genk werden weerhouden als verlieslocaties omdat ze de regionale groenstructuur, de lokale groenstructuur of

een aandachtszone voor natuurverbinding aantasten. In een poging om de winstlocaties in een toekomstig compensatiebeleid te situeren, werd een driesporenbeleid voorgesteld waaronder:

- Het nachtzwaluwspeer voor hoog en droog Genk met grote gemeentegrensoverschrijdende bos- en heidecomplexen zoals de Schemmersberg, Opglabbekeerzavel, Oleinderheibos, Hei- en Meibos, ...

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ Het Hei – en Meibos maken deel uit van de grote gemeenteoverschrijdende bos- en heidecomplexen. Hun ecologische waarde moet behouden blijven of versterkt worden.
- ➔ Binnen het masterplan wordt getracht om de ecologische waarde en de belevingswaarde van de bossen te verhogen. De bossen vormen de identiteit van de nieuwe woongebieden.

VEN (Inf. Ged. III.2.4)

VEN-gebieden vormen een netwerk van waardevolle natuurgebieden in Vlaanderen

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ geen selectie binnen het projectgebied

Habitat en vogelrichtlijnen (Inf. Ged. III.2.4)

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ geen selectie binnen het projectgebied

Bosbeheersplan Gemeentebossen Genk (Inf. Ged. III.2.4)

De huidige waarde, alsook de potentiële draagkracht voor de verschillende boscomplexen in Genk worden in het bosbeheersplan geëvalueerd naar verschillende functies. Deze analyse dient als basis voor de opmaak van de beheersdoelstellingen.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ Het bosbeheersplan vormt de basis bij de transformatie van de groenstructuur binnen het projectgebied.

Mobiliteitsplan Genk (Inf. Ged. III.2.7)

De resultaten van het mobiliteitsplan zijn verwerkt in het GRS.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ De integratie van de nieuwe infrastructuren en ontwikkelingen moeten binnen het kader van mobiliteit bestudeerd worden.

PROJECTEN EN STUDIES IN OPMAAK (Inf. Ged. III.4)

Studies in ruimer verband (Inf. Ged. III.4.2)

- Masterplan Nationaal Park Hoge Kempen: Regionaal Landschap Kempen- Maasland;
- Economisch Netwerk Albertkanaal: (AROHM, GRUP);

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ De huidige en toekomstige gevolgen van de bedrijvigheid binnen Genk Zuid op de woonkwaliteit vormen een belangrijke randvoorwaarde voor de locatie van nieuwe ontwikkelingen en voorzieningen binnen het projectgebied.

Sociale en economische projecten (Inf. Ged. III.4.3)

- De realisatie van diverse projecten voor sociale nieuwbouw en bejaarden- voorzieningen wordt gepland op korte termijn. In totaal zullen er 367 wooneenheden gerealiseerd worden, 194 sociale woningen en 173 bejaardenwooneenheden met dienstverlening

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ Binnen het masterplan is er ruimte voorzien voor de integratie van serviceflats. De juiste locatie ervan binnen het projectgebied wordt onderzocht in functie van de fasering.

Projecten m.b.t. toeristisch-recreatieve structuur (Inf. Ged. III.4.4)

- Uitbouw van het wandel- en fietsrouten netwerk Regionaal Landschap Kempen en Maasland

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ Binnen het masterplan zijn er voldoende potentiëlen voor de integratie van hoogwaardige wandel- en fietsroutes te voorzien. De concrete aansluiting van deze routes voor zacht verkeer moet binnen een ruimere context bestudeerd worden (bvb. Aansluiting op het recreatiedomein Kattevenia, aansluiting op fietsknooppunten netwerk,...)

Projecten m.b.t. mobiliteit en wegeninfrastructuur (Inf. Ged. III.4.5)

- Het opwaarderen van regionale wegen naar primaire wegen categorie II, voor deze wegen worden streefbeeldstudies opgemaakt;
 - o De N750 Oosterring (op korte termijn herinrichting kruispunt met Henry Fordlaan, op lange termijn afbouwen van kruispunt met N 77 Camerlo en de afbouw van de kruising met Fietersdel);
- De afbouw van regionale naar lokale intergemeentelijke verbindingswegen met op korte termijn de N750 tussen de N702 Henry Fordlaan en N730;
- De afbouw van regionale naar lokale intergemeentelijke ontsluitings- wegen met op korte termijn de Zonhoverweg en Camerlo
- De afbouw van regionale naar lokale gebiedsverzamelwegen met op korte termijn de N77 Kolderbosstraat d.m.v. sturing t.h.v. kruispunt N750-N77
- Het herinrichten van wijken als zone 30 met op korte termijn Sledderlo-Noord
- Het optimaliseren van de lijnvoering van het openbaar vervoersnet- werk van De Lijn.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ De Oosterring wordt opgenomen binnen het projectgebied. De profilering ervan wordt verder bestudeerd binnen de randvoorwaarden van het masterplan.
- ➔ De herprofilering van de Wintergroenstraat, de Sledderloweg, de Koebaan en Terboek i.f.v. de stedelijke wijkloop moeten bestudeerd worden.
- ➔ Binnen het masterplan wordt een herinrichting van de publieke ruimte opgenomen. De wijken worden ingericht voor zone 30 om de verkeersveiligheid en de leefbaarheid te verbeteren.
- ➔ Het ontwerpteam zal, na validatie van de stedelijke wijkloop en de parkweg door het stadsbestuur, contact opnemen met de Lijn om de haalbaarheid van de lusvormige bediening binnen Sledderlo te bespreken.

2. GRS Genk: richtinggevend & bindend gedeelte

Globale visie stad Genk (Richt. Ged. II)

Basisprincipes (Richt. Ged. II.3)

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

- De twee pijlers van duurzame ruimtelijke ontwikkeling zijn: het **respect voor de ruimtelijke draagkracht** en het **streven naar ruimtelijke kwaliteit**. Duurzame ruimtelijke ontwikkeling is bijgevolg niet beperkt tot een behoud van niet-bebouwde ruimten en het versterken van natuurwaarden. Toch streeft duurzame ruimtelijke ontwikkeling een **zuinig ruimtegebruik** na omwille van de schaarsheid van de ruimte.

Fysisch systeem als drager van ruimtelijke ontwikkeling

- De **steilrand van het Kempisch plateau**, enkele beekvalleien en grote aaneengesloten gehelen natuur in de vorm van droge bos- en heidegebieden en vengebieden zijn **structuurbepalend in Genk**.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ Zowel een duurzame ruimtelijke ontwikkeling als het fysisch systeem vormen belangrijke uitgangspunten binnen het masterplan.
- ➔ Binnen het masterplan wordt voorgesteld om de nieuwe ontwikkelingen te densifiëren ten opzichte van de dichtheid van de omgeving. Hierdoor wordt open ruimte gevrijwaard. Deze biedt op haar beurt grote kwaliteiten aan de woonomgevingen.
- ➔ De steilrand wordt als structurerend element opgenomen binnen de bebouwing en de open ruimte van het masterplan.

Concepten en krachtlijnen (Richt. Ged. II.4)

Van gefragmenteerde stad naar een samenhangende stad

- Genk wordt gekenmerkt als een '**gefragmenteerde stad**', een verzameling van **woonomgevingen** met een **eigen identiteit** en een **beperkte onderlinge samenhang**.
- De gewenste ontwikkeling van Genk gaat specifiek uit van **de intrinsieke kwaliteiten** en identiteit van de diverse omgevingen. De identiteit van elke omgeving zorgt voor een sterke diversiteit van woonomgevingen in de stad, de **onderling samenhang** wordt gerealiseerd door de **ontwikkeling en versterking van belangrijke infrastructures** (o.a. de Stiemerbeekvallei, weginfrastructuur,...).
- Elke woonomgeving wordt geconcentreerd rond een **leefbare en vitale lokale kern** die woonkwaliteit garandeert. Lokale **nieuwe woonontwikkelingen** binnen elke omgeving genereren voldoende draagkracht voor de **versterking van deze kernen**.

Genk als stabiele stad in het regionaal stedelijk gebied

- Dit houdt in dat Genk een inhaalbeweging moet maken waardoor nieuwe activiteiten aangetrokken worden. Specifieke aandacht gaat uit naar nieuwe activiteiten in de tertiaire sector (zakelijke dienstverlening), shopping en **grootschalige recreatieve infrastructures**.
- De stad Genk wenst haar groene karakter te behouden en verder te ontwikkelen. De samenhang tussen de groene fragmenten in de stad wordt versterkt door ze met elkaar te verbinden. **Diverse terreinen** worden **toegankelijk** gemaakt en gaan functioneren als '**stadsparken**', geschikt voor recreatief medegebruik. Bepaalde **inbreidingsgebieden** worden om die reden **niet ontwikkeld**.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ Het masterplan vertrekt van een behoud en versterking van de intrinsieke kwaliteiten van Groot Sledderlo. Nieuwe infrastructures (stedelijke strip, parkweg, bospark,...) versterken de onderlinge samenhang en vormen de gemeenschappelijke identiteit van de verschillende kernen van Groot Sledderlo.
- ➔ De nieuwe woonontwikkelingen creëren een draagvlak voor het creëren van een vitale lokale kern. Ook de integratie van een aantal nieuwe publieke functies kunnen deze kern versterken.
- ➔ De landschappelijke kwaliteiten van de Caetsbeekvallei vormen een belangrijk uitgangspunt. Door de integratie van de parkweg komt Groot Sledderlo op de 'mental map' van Genk te staan en wordt het isolement van deze wijken doorbroken.
- ➔ Het masterplan concentreert de nieuwe woonontwikkelingen rond een centraal bospark dat toegankelijk gemaakt wordt. Dit centraal bospark vormt de nieuwe identiteit van Groot Sledderlo.
- ➔ Binnen Oud Sledderlo en Terboekst stelt het masterplan voor om een aantal woonuitbreidingsgebieden niet te ontwikkelen met als doel de bestaande woonkwaliteit te behouden.

Deelruimten (Richt. Ged. II.5)

Gordel

De deelruimte kan worden beschouwd als de buitenste min of meer 'open ruimte' schil waarbinnen nog enkele van oudsher aanwezige landbouwdorpen (Sledderlo, Terboek, Camerlo en Langerlo) gelegen zijn. Grote aaneengesloten bos- en heidegebieden op het Kempisch plateau bepalen voor het overgrote deel de structuur van deze ruimte. De meeste van deze gebieden zijn grensoverschrijdend.

Zuidelijke Dorpen

De zuidelijke dorpen (Sledderlo, Terboek, Langerlo, Camerlo) vormen een reeks min of meer herkenbare landelijke gehuchten die verspreid in de Gordel zijn gelegen. Door de sterke verstedelijking van Genk zijn deze landelijke gehuchten slechts beperkt bewaard gebleven en deels vergroeid met de Kernstad (Camerlo) of sterk uitgebreid door naoorlogse woonwijken en verkavelingen (Sledderlo – Terboek). Enkel de kern van Langerlo is nog zeer landelijk. De overige kernen zijn gelegen in een min of meer verstedelijkt gebied.

Genk-Zuid, regionaal bedrijventerrein

De deelruimte Genk-Zuid wordt volledig ingenomen door het bedrijventerrein. Het gebied is geconcentreerd rond het Albertkanaal en overschrijdt de grenzen van de stad.

De deelruimte wordt hoofdzakelijk ingenomen door regionale bedrijven, aangevuld met lokale bedrijvigheid en wonen.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ Het masterplan komt niet overeen met de afbakening van de deelruimten 'Gordel' en 'Zuidelijke Dorpen'. Het project plaatst de nieuwe woonontwikkelingen buiten de afbakening van 'Zuidelijke Dorpen' om op die manier de kwaliteit van de bestaande gehuchten te behouden (groene open ruimte). De nieuwe woonontwikkelingen bevinden zich langs de steilrand, verder weg van de hinder van het regionaal bedrijventerrein Genk Zuid.

Gewenste ruimtelijke structuur van Genk (Richt. Ged. II.6)

- De verschillende woongebieden rond het kerngebied worden ontwikkeld met behoud van het eigen karakter en identiteit. De woongebieden hebben een lokaal voorzieningenapparaat maar blijven sterk gericht op de Kernstad voor goederen en diensten.
- Rond de stad wordt de Gordel gevrijwaard. De Gordel bestaat uit grote, aaneengesloten grensoverschrijdende bos- en natuurgebieden. Hierin worden enerzijds een aantal specifieke grootschalige toeristisch-recreatieve domeinen geïntegreerd, en anderzijds de regionaal-economische ontwikkeling van twee voormalige mijnterreinen (Zwartberg en Waterschei) voorzien.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ Kernversterking van de woongebieden, kwalitatieve link naar het centrum van Genk en de integratie van toeristisch-recreatieve functies zijn belangrijke doelstellingen binnen het masterplan van Groot Sledderlo

GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN DE DEELRUIMTEN (Richt. Ged. III)

Gordel (Richt. Ged. III.7)

Genk wordt omringd door een groene Gordel in het noorden, oosten en westen. In het zuiden wordt deze deelruimte onderbroken door het regionaal bedrijventerrein 'Genk-Zuid' en de deelruimte 'De Maten'.

Visie (Richt. Ged. III.7.1)

- Deze deelruimte biedt ruimte aan **grootschalige economische en recreatieve regionale inplantingen**. Een groot deel van de Gordel wordt vorm gegeven door grote eenheden natuur. Het gordelgebied **begrenst het stedelijk gebied** en remt en **beheerst de suburbanisatiedruk**.
- Binnen deze deelruimte worden activiteiten gelokaliseerd die omwille van hun functie en oppervlakte niet of moeilijk in te passen zijn binnen de stad (Hermes logistiek park, Zwartberg bedrijventerrein, Waterschei bedrijventerrein, KRC Genk, Horensbergdam, ...). Deze functies zijn **grootschalig, regionaal georiënteerd en stedelijk**. De inrichting van de verschillende terreinen wordt in relatie gebracht met de stad en met de achterliggende grensoverschrijdende gebieden.
- De uitbreiding van bestaande economische en recreatieve functies binnen de Gordel kan slechts overwogen worden wanneer deze na afweging ruimtelijk inpasbaar blijkt in de omgeving.
- De **bestaande woongebieden** gelegen in de Gordel worden **verder opgevuld** analoog de bestaande bebouwing in de omgeving. Er worden voorlopig geen **bijkomende gebieden aangesneden voor wonen**.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ Het masterplan bevindt zich deels in de deelruimte Zuidelijke Dorpen, deels in de deelruimte Gordel. De kwaliteit van de omgeving en de voorgestelde infrastructuur bieden de mogelijkheid voor de integratie van recreatieve inplantingen.
- ➔ Een gedeelte van de voorgestelde nieuwe woonontwikkelingen bevinden zich ook binnen de Gordel. Daar bestaat echter binnen het GRS de visie om voorlopig geen bijkomende gebieden aan te snijden voor wonen.

Ontwikkelingsperspectieven (Richt. Ged. III.7.2)

- Een recreatieve gordel
 - o Het recreatieve aspect wordt bepaald door een **aantal belangrijke regionale recreatieve structuren** van verschillende schaal en aard (openluchtmuseum, vliegveld, voetbalstadion, Kattevennen, golfterrein, Horensbergdam,...). Deze activiteiten zijn gegroeid in de Gordel omwille van **de natuurlijke waarden, de bereikbaarheid, de grote ruimtebehoefte en mogelijke milieuhinder**.
 - o Tussen de verspreide onderdelen van de Gordel wordt een **netwerk van recreatieve fiets-, voet- en ruiterverbindingen** aangelegd. Het intensieve recreatieve gebruik van de Gordel biedt het motief voor de **kwalitatieve ontwikkeling** van deze deelruimte.
 - o De **grote domeinen** worden **kwaliteitsvol** ingericht en sluiten aan bij het **beeld van een aantrekkelijke, parkachtige ruimte**. Zo wordt de afbakening van de stad ruimtelijk beklemtoond.
- Een Groene Gordel
 - o De natuurlijke waarden in de Gordel wordt gevormd door de **nabijheid van grote eenheden natuur**. Een **verdere toename van de bebouwing** of verharding van de Gordel door het wijzigen van bestemmingen is **niet wenselijk**. De **bestaande open ruimte wordt maximaal gevrijwaard** en waar mogelijk versterkt door afbouw en herlokalisatie van niet gewenste structuren. Aanwezige **woonuitbreidingsgebieden** worden **voorlopig niet aangesneden**.
 - o De natuurlijke structuur van de Gordel wordt **optimaal verbonden** met de **grote eenheden natuur** aan de rand van het stedelijk gebied. Het betreft delen van het Nationaal Park Hoge Kempen en het **Park Midden- Limburg**.
- Een Transparante Gordel
 - o De Gordel wil een **relatie aangaan tussen stad en buitengebied**. Daarom moet de Gordel **vlot bereikbaar** en **doorloopbaar** zijn. Dit zowel voor **gemotoriseerd, functioneel als recreatief verkeer**.

- o De **woongebieden** die **binnen de Gordel** gelegen zijn behoren niet tot het stedelijk gebied. Deze woongebieden kunnen **niet verder uitbreiden**. Inbreidingen op braakliggende percelen langs uitgeruste weg blijven mogelijk.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ Het bosspark en de zone rond de Caetsbeekvallei bieden voldoende kwaliteit voor de integratie van een aantal recreatieve functies op schaal van Genk. Door deze te verbinden met de belangrijke recreatieve structuren zoals Kattevenne kunnen zij deel uitmaken van het recreatief netwerk in en rond Genk.
- ➔ Het projectgebied kan een poort vormen voor het recreatieve fiets-, voetpaden- en ruitersnetwerk. (manege, fietsverhuur, recreatief gerichte horeca,...)
- ➔ Het bosspark zorgt voor een relatie tussen de verschillende gehuchten van Groot Sledderlo. De Caetsbeekvallei vormt een kwalitatieve overgang tussen stad en buitengebied. Beide groene ruimtes worden kwalitatief ingericht en zijn vlot bereikbaar.
- ➔ In tegenstelling tot het GRS, voorziet het masterplan een verdere uitbreiding van de bestaande woongebieden.

Acties en Maatregelen (Richt. Ged. III.7.3)

- Implementatie van het bosbeheersplan (o.a. reglementering recreatief medegebruik)
- Opstarten van een overleg met de provincie voor de recreatieve elementen van provinciaal niveau in de Gordel

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ De mogelijkheid voor de integratie van recreatieve elementen van provinciaal niveau moet onderzocht worden

Zuidelijke Dorpen (Richt. Ged. III.8)

Deze deelruimte is gesitueerd in de deelruimte Gordel. De voormalige gehuchten Sledderlo, Terboek, Langerlo en Camerlo maken er deel van uit. Deze dorpen staan onder een **verstedelijkingsdruk**. Sledderlo en Terboek zijn ontwikkeld tot een **stedelijke wijk**.

Visie (Richt. Ged. III.8.1)

- De Zuidelijke dorpen zijn een aantal **wooneilanden** gesitueerd ten zuiden van de Kernstad; deze gefragmenteerde deelruimte ligt **ingebed in "de Gordel"**. Er wordt gestreefd naar het **behoud en de versterking van compacte woonkernen**. De kernen zijn ruimtelijk duidelijk van elkaar gescheiden.
- **Nieuwe ontwikkelingen** worden voornamelijk **gericht op het niveau** van de **bestaande kernen**.
- Een **gemiddelde dichtheid van 15 woningen/hectare** wordt **nagestreefd** voor nieuwe ontwikkelingen.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ Binnen het masterplan wordt gestreefd naar een versterking van de compacte woonkernen waarbij de eigenheid ervan behouden blijft.
- ➔ Nieuwe woonontwikkelingen hebben een grotere dichtheid dan 15 wo/ha om op die manier het draagvlak te versterken zonder te veel open ruimte aan te snijden.

Ontwikkelingsperspectieven (Richt. Ged. III.8.2)

- Ruimte voor groei
 - o Het aantal **woningen en voorzieningen** in deze deelruimte kan in bepaalde kernen verder **toenemen**. De **woonuitbreidingsgebieden** kunnen prioritair, doch **gefaseerd aangesneden** worden en op **korte tot middellange termijn** ontwikkeld worden. De woonuitbreidingsgebieden in de kernen Camerlo en Langerlo worden voorlopig niet ontwikkeld. **Tussen Oud en Nieuw Sledderlo wordt een nieuwe woonomgeving ontwikkeld. Deze ontwikkeling bindt de**

bestaande woonwijken. Bij de ontwikkeling van **nieuwe woonomgevingen** worden **hoge woondichtheden** nagestreefd.

- o Door het verhogen van het aantal woningen wordt een **groter draagvlak** gerealiseerd waardoor impulsen voor het ontwikkelen van **een samenhangend en breder voorzieningenapparaat** (schooltje, kleinhandel,...) gecreëerd worden. De **huidige kern van Sledderlo** wordt ontwikkeld tot **centrum voor Terboekt en Nieuw Sledderlo. Buurtgebonden voorzieningen** worden hier gebundeld. Het openbaar domein wordt ingericht met oog op het versterken van dit buurtvoorzieningscentrum. Dit betekent dat de **openbare ruimte** ingericht wordt als **verblijfs- en ontmoetingsruimte**.
- o De aansnijding **van de woonuitbreidingsgebieden gelegen buiten de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk** gebeurt met het oog op het realiseren van wooneilanden die **beroep** kunnen doen op het **bestaande voorzieningenapparaat** van Sledderlo en in die volgorde dat ze daarvoor **versterkend** zijn.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ De nieuwe woonontwikkelingen bevinden zich binnen woonuitbreidingsgebied. Om het negatieve imago van Groot Sledderlo te doorbreken is een ontwikkeling op korte en middellange termijn wenselijk. De aanleg van de stedelijke wijklus en de parkway op korte termijn is daarbij belangrijker. Meer woningen betekenen hiervoor een groter draagvlak.
- ➔ Het masterplan wijkt af van het GRS door de nieuwe woonontwikkelingen niet tussen Oud en Nieuw Sledderlo te situeren, maar langs de steilrand. Ook de buurtgebonden voorzieningen worden niet gesitueerd in het centrum van Oud Sledderlo, maar langs de stedelijke wijklus, het centrum binnen de nieuwe ontwikkelingen. Op die manier wordt Nieuw Sledderlo uit haar isolement gehaald en krijgt Groot Sledderlo een nieuwe identiteit.

Acties en maatregelen (Richt. Ged. III.8.3)

- o Ontwikkelen van het woongebied **Paulissenberg**;
- o **Versterken van het investeringsklimaat** voor buurtgebonden kleinhandel in Sledderlo;
- o Overleg plegen met de stad Bilzen m.b.t. de Caetsbeek.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ Het woongebied Paulissenberg wordt opgenomen binnen een nieuwe woonuitbreiding. De huidige plannen wijzigen beperkt in functie van een betere integratie binnen het masterplan.
- ➔ Het masterplan vormt een belangrijke tool om een duidelijk beeld te creëren van de toekomstige mogelijke ontwikkelingen. Het is een belangrijk communicatiemiddel om een draagvlak te creëren bij de bevolking, maar ook bij ontwikkelaars. De juiste beeldvorming kan een gunstig effect hebben op het investeringsklimaat voor de buurtgebonden kleinhandel.

DEELSTRUCTUREN (Richt. Ged. IV)

Gewenste natuurlijke structuur (Richt. Ged. IV.1)

Visie en beleidsdoelstellingen (Richt. Ged. IV.1.1)

- Verhogen van de toegankelijkheid
 - o De **toegankelijkheid** van een aantal gebieden in de stad moet verhoogd worden, rekening houdend met de ecologische en ruimtelijke draagkracht.
 - o Het **'Bosbeheersplan'** van de stad vormt de **leidraad voor het bepalen van de toegankelijkheid**. Sommige **bosgebieden** zullen **functioneren als stedelijke**

groene ruimten die de druk op de grotere aaneengesloten natuurgebieden doen afnemen.

- Locatiebeleid
 - o Er zal een **actief locatiebeleid** ontwikkeld worden voor de **inplanting** van bijkomende **recreatieve infrastructuur en sportinfrastructuur** in de verschillende gebieden in de open ruimte, inclusief een reglementering voor recreatief medegebruik en eventuele uitbreidingen van bestaande voorzieningen.
- Integraal waterbeheer ruimtelijk ondersteunen
 - o **Integraal waterbeheer** streeft naar een duurzaam evenwicht tussen de gebruiksfuncties en natuurfuncties. Het houdt rekening met **natuurlijke kenmerken** van de **watersystemen**, nu en in de toekomst. Het uiteindelijke doel is het behoud en het herstel van gezonde, evenwichtige watersystemen. Het **beheer van de waterhuishouding** is voor een gebied even belangrijk als het beheer van de open ruimte.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ Het centraal bospark krijgt een grote toegankelijkheid en zal als stedelijke groene ruimte functioneren. Het bospark vormt de gemeenschappelijke identiteit tussen de verschillende gehuchten. De relatie, nabijheid tussen de verschillende kernen zal zowel fysisch als mentaal verbeteren. Het ontwerpteam zal de mogelijkheid bestuderen voor de integratie van enkele kleinschalige recreatieve functies en voorzieningen.
- ➔ De inplanting van bijkomende recreatieve en sportinfrastructuur situeert zich aansluitend aan bestaande infrastructuren, en anderzijds aan de stedelijke wijkklus en eventueel de parkweg.
- ➔ Waterhuishouding speelt een belangrijke rol in het masterplan. Het regenwater wordt zoveel mogelijk op de site gehouden en maakt integraal deel uit van het landschapsonwerp.

Beleids-elementen gewenste natuurlijke structuur (Richt. Ged. IV.1.2)

- Elementen van provinciaal niveau (Richt. Ged. IV.1.2.2):
 - o De provincie heeft verder de volgende **natuurverbindingen** geselecteerd die geheel of gedeeltelijk op Genks grondgebied gelegen zijn: **Natuurverbinding nr. 28 (vallei van de Caetsbeek)** tussen Genk en Bilzen.
 - o De stad suggereert om deze natuurverbindingen ruimtelijk te vertalen in **openruimtecorridors** doorheen het stedelijk gebied.
- Elementen van lokaal niveau (Richt. Ged. IV.1.2.3):
 - o Lokale natuurelementen: de lokale natuurelementen kunnen opgedeeld worden in grote aaneengesloten natuurgebieden in de Gordel en geïsoleerde boscomplexen en natuurelementen in het bebouwd gebied.
 - **Hei- en Meibos**: Dit bos is **deel van een grote natuurlijke structuur** en heeft een **hoge ecologische potentie**. Dit bos is tevens van grote waarde voor de **omliggende woonkernen** (Sledderlo en Terboek) en kent een belangrijk aandeel **zacht recreatief medegebruik** door de buurtbewoners. Het Hei- en Meibos is op het gewestplan **het grootste woonuitbreidingsgebied** waarover de stad nog beschikt. Toch wordt voorgesteld dit **gebied voorlopig niet te ontwikkelen**. Het **behoud van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit** die dit bos biedt, primeert immers. Zacht recreatief medegebruik kan toegestaan worden. De visie op de gewenste nederzettingsstructuur ondersteunt dit eveneens. Op termijn kan wellicht een gedeelte van dit gebied definitief uitgesloten worden.
 - o Beekvalleien als lokale ecologische verbindingen: Lokale ecologische verbindingen zijn gebieden die op gemeentelijk vlak belangrijk zijn voor het realiseren van (ecologische) verbindingen tussen twee of meer natuurlijke gebieden. Ze

versterken de aaneensluiting tussen zowel de lokale als bovenlokale natuurelementen.

- **De vallei van de Caetsbeek:** Een gedeelte van dit valleigebied is door de provincie **geselecteerd als droge natuurverbinding** tussen de Demervallei en de bossen van Munsterbilzen. De stad zal het overblijvende gedeelte van deze beekvallei selecteren als **gemeentelijke natuurverbinding**.
- De omgeving van de **bovenloop van de Caetsbeek**, op de steilrand van het Kempisch plateau bevat **één van de waardevolste heidegebieden** van Genk. Dit gebied is **een aandachtsgebied** voor de stad, dat wordt **voorbehouden voor natuurontwikkeling**.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ Binnen het masterplan worden woonontwikkelingen voorzien binnen afgebakende zones in het Hei- en Meibos. Hierdoor wordt ook een belangrijke oppervlakte gevrijwaard van bebouwing. Binnen het RUP kunnen deze gebieden als groene ruimte opgenomen worden en definitief een groen statuut krijgen.
- ➔ Vandaag zijn het Hei- en Meibos moeilijk toegankelijk. Door de dense aanplanting vormt het dennenbos een moeilijk doordringbare massa. De huidige groenstructuur scheidt meer dan het verbindt en heeft een eerder geringe botanische en ecologische kwaliteit. Binnen het masterplan wordt uitgegaan van een transformatie van het huidige landschap door een weloverwogen selectie binnen de gewenste natuurontwikkeling. Hierdoor zal de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van de dit boscomplex verbeteren.
- ➔ De graslanden van de Caetsbeekvallei spelen een belangrijke structurerende rol binnen het masterplan. Deze gebieden zijn ecologisch het meest waardevol en behouden hun natuurlijke waarde.

Acties en maatregelen (Richt. Ged. IV.1.3)

- Opmaak van een aantal **RUP's** voor het afbakenen en ontwikkelen van de lokale natuurverbindingen;
- Opmaak van een onderzoek naar het versterken van de ecologische verbinding van de beekvalleien;
- Opmaak van een maatregel voor het realiseren van een **integraal waterbeheer** voor de meest kwetsbare gebieden;
- Stimuleren van **kleinschalige en individuele waterzuivering**;
- **Stimuleren van het hergebruiken**, het **gescheiden afvoeren** en het laten **infiltreren** van **regenwater** (waterdoorlatend materiaalgebruik, wadi's, bermen,...);

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ Het masterplan zal de basis vormen voor de opmaak van een RUP voor de omgeving Groot Sledderlo.
- ➔ Binnen het masterplan zal een integraal waterbeheer op schaal van het projectgebied, alsook, bij de uitwerking van de deelopdrachten, op schaal van de woonontwikkelingen uitgewerkt worden.

Gewenste Nederzettingstructuur (Richt. Ged. IV.2)

Visie en beleidsdoelstellingen (Richt. Ged. IV.2.1)

- Architectuurlabo: Genk is een jonge stad, dit betekent dat ze beschikt over een modern en hedendaags centrum. Om deze eigenschap te versterken kan Genk extra inspanningen leveren om de **kwaliteit van de architectuur**, en dit vooral in de centrumgebieden, te **verhogen**. Op die manier kan Genk zich profileren als vooruitstrevende stad met een **modern imago**.
- Ecologische stad: Binnen de verschillende woongebieden worden ecologisch waardevolle gebieden ontwikkeld als '**natuurstapstenen**'. In elke deelruimte binnen het stedelijk

gebied moet een minimaal aantal van dergelijke natuurzones aanwezig zijn. Deze gebieden worden **gevrijwaard van elke vorm van bebouwing** en zijn **slechts beperkt toegankelijk**. Op specifieke locaties worden in functie van de natuurverbindende potenties maatregelen genomen om de natuurwaarden te verhogen. Deze doelstelling kan zowel verwezenlijkt worden door **het vrijwaren van ecologisch waardevolle gebieden** als door het **verhogen van de natuurlijke waarde door kleinschalige ingrepen op perceelsniveau**. Deze ingrepen vormen niet alleen een structurele meerwaarde (versterken van de identiteit, beelden belevingswaarde) maar **verhogen** eveneens de **biodiversiteit** in het gebied.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ Om het imago van Groot Sledderlo op te krikken is een hoogwaardige architectuur, die inspeelt op de kwaliteiten van de omgeving, belangrijk. De woonontwikkelingen moeten een sterke identiteit krijgen en een nieuw publiek aantrekken. Op die manier wordt een sociale mix bekomen.
- ➔ Vertrekkende van het bestaande bomenbestand op het plateau worden nieuwe landschappen gemaakt. Zonder één boom te planten wordt een gediversifieerd landschap gecreëerd.
- ➔ Binnen het projectgebied worden vormen grachten en wadi's natuurlijke stapstenen.

Een gebiedsgericht lokatiebeleid inzake wonen (Richt. Ged. IV.2.2)

- De **kwantitatieve taakstelling** voor de periode 1991-2007 voor Genk vloeit voort uit het afbakeningsproces (regionaalstedelijke behoefte). Voorlopig is een taakstelling vastgesteld van 8.461 eenheden, overeenkomend met ca. 48 % van de totale taakstelling van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk (17.477 eenheden; de overige 52 % zijn voor Hasselt). Van deze taakstelling van 8.461 woningen werden er in de periode 92-97 (voor de opmaak van de woonbehoefte studie) reeds 1.796 gerealiseerd. **Resterende taakstelling 1998-2007: 6.665 woningen**. Een deel daarvan komt beschikbaar door de opvulling van vrije kavels langs uitgeruste weg (al dan niet in verkaveling), de rest moe(s)t worden gerealiseerd in binnengebieden in woongebied en woonuitbreidingsgebied.
- De **kwantitatieve afweging** bestaat uit het werken met streefbeeld, zoeken naar een **gewenste typologie** in overeenstemming met het gebied. De **specifieke eigenheid** van het **wonen in Genk** (tuinwijkwonen, residentieel/stedelijk) biedt **weinig mogelijkheden tot verdichting** van het bestaande weefsel. Het aangewezen **ruimtelijk verdichtingsbeleid** en het streven naar een **gemiddelde dichtheid van 25 wo/ha** in de stedelijke gebieden zal in Genk sterk **afgewogen** worden op basis van de **beperkte ruimtelijke draagkracht van sommige gebieden**.
- Aansnijdingsprioriteiten en fasering: De **realiseerbaarheid** van de gebieden is **afhankelijk van de ligging** (ontsluitingsmogelijkheden) en **eigendomsstructuur** van de gebieden. Gebieden die grotendeels of volledig **eigendom zijn van de stad** kunnen **onmiddellijk aangesneden** worden.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ Binnen de projectdefinitie worden 700 nieuwe wooneenheden naar voor geschoven. Er moet onderzocht worden hoeveel woningen de stad Genk op korte / middellange / en lange termijn binnen het projectgebied als doelstelling voorop stelt.
- ➔ Binnen het masterplan zorgen een aantal ruimtelijke dragers (parkweg, stedelijke wijklus en verbindingswegen) ervoor dat een gemiddelde dichtheid van 25 wo/ha mogelijk wordt.
- ➔ De eigendomsstructuur is bepalend voor fasering van de woonontwikkelingsgebieden. Ook het beleid van de stad is belangrijk: zal de stad Genk zelf ontwikkelen? Is een publiek-private samenwerking mogelijk? Worden externe ontwikkelaars aangetrokken?

Woonprogrammatie per deelruimte (Richt. Ged. IV.2.3)

- **Deelruimte Gordel:** In deze deelruimte zijn voorlopig **geen bijkomende woonontwikkelingen** gewenst.
- **Deelruimte Zuidelijke dorpen**
 - o De stad gaat uit van de **opname** van de **kernen** binnen deze deelruimte in de afbakening van het **regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk**. Voor de kern Sledderlo geldt dat de ontwikkeling van de wijk Sledderlo-Zuid of Nieuw Sledderlo kenmerken bezit die deze opname rechtvaardigen (stedelijk karakter, hoge woondichtheid, de aanwezigheid van een moskee met bijhorende functies).
 - o Verder kunnen **Oud en Nieuw Sledderlo** niet alleen door de **ontwikkeling** van het gebied **Paulissenberg gestructureerd** worden, maar kunnen beide kernen door middel van hoogwaardige **OV-systemen vlot met de kernstad verbonden worden**.
 - o Een **buffering** ten opzichte van de **grootschalige industrie op Genk- Zuid** is **noodzakelijk** en realistisch, gezien de relatief grote afstanden tussen de bedrijven en de eigenlijke kernen, en de aanwezige bebouwing.
 - o **Sledderlo en Terboek** vormen samen voormalige landelijke gehuchten die recent sterk naar elkaar zijn toe gegroeid. Typisch Vlaamse verkavelingen en een grootschalige sociale woonwijk liggen aan de basis van deze explosieve groei. **Nieuwe wooninbreidingen** moeten de verschillende delen met elkaar **linken** om te komen tot **een zuivere structuur met centraal een lokale kern**. Gekoppelde woningen, rijwoningen en patiowoningen zijn **mogelijke bebouwingstypes**.
 - o Een kleinschalig en afwisselend karakter wordt nagestreefd. De **woondichtheid** zal hier **15 wo/ha** bedragen, om het **landelijk karakter te vrijwaren** en om de bestaande structuren te respecteren.
 - o Enkele **woonuitbreidingsgebieden**, met name **9.7**, zouden gelegen zijn in de hypothetische afbakening van het IVON28. Invulling van deze gebieden zal door het Vlaamse Gewest vanuit de structuur van het IVON beoordeeld worden.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ Zoals reeds hoger vermeld komt de afbakening van de deelruimtes 'Gordel' en Zuidelijke dorpen niet overeen met de woonuitbreidingsgebieden die binnen het masterplan voorgesteld worden.
- ➔ Binnen het masterplan worden Oud- en Nieuw Sledderlo opgenomen binnen een nieuwe structuur waarbij de stedelijke wijklus, het bospark en de parkway de belangrijkste elementen vormen. De ontwikkeling op de Paulissenberg wordt mee opgenomen binnen deze nieuwe structuur. De stedelijke wijklus wordt de drager van centrumfuncties op niveau van Sledderlo. De bestaande kernen worden versterkt binnen deze nieuwe structuur en een buslijn zorgt voor een onderlinge verbinding tussen de verschillende kernen en het stadscentrum van Genk.
- ➔ De nieuwe woonontwikkelingen binnen het masterplan hebben een hogere dichtheid dan 15 wo/ha. Er wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling om de open ruimte te vrijwaren. De woontypologieën moeten op een intelligente manier omgaan de kwaliteit van de groene omgeving.

Ontwikkelingsperspectief sociale woonbehoeften (Richt. Ged. IV.2.4)

- Het woningpatrimonium van de stad Genk bestaat momenteel reeds voor 23% uit sociale woningen. De stad Genk wil haar **sociaal woonbeleid** verder ontwikkelen. Bijkomende sociale woningen (koopwoningen en huurwoningen) zijn mogelijk voor zover het huidige aandeel sociale woningen niet overschreden wordt. Gelet op het hoge aandeel aan sociale woningbouw in de stad is het echter wenselijk dat **nieuwe sociale bouwinitiatieven** meer **gespreid en gefaseerd** worden over de **verschillende wijken** en dat deze geïntegreerd worden in andere woningbouwprojecten.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- Binnen Sledderlo moeten de mogelijkheden bestudeerd worden voor spreiding en fasering van sociale woningen. Het aandeel sociale woningen binnen Nieuw Sledderlo kan afnemen door verkoop. Het aandeel kan elders binnen de nieuwe woonontwikkelingen geïntegreerd worden.
- Ook de opportuniteit van bejaardenhuisvesting binnen het projectgebied moet onderzocht worden.

Gewenste Ruimtelijk-economische structuur (Richt. Ged. IV.3)*Visie en beleidsdoelstellingen (Richt. Ged. IV.3.1)*

- Op Vlaams niveau is reeds duidelijk een standpunt ingenomen om de bedrijventerreinen Genk –Zuid, Genk –Noord en Hermes binnen het ENA aan te duiden. Deze **bedrijventerreinen** worden geselecteerd om hun **multimodale ontsluitings- en overslagmogelijkheden**.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- De aanwezigheid van de bedrijventerreinen Genk-Zuid vormen een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkelingen binnen Groot Sledderlo. Buffering naar bestaande woongebieden en de locatie van nieuwe ontwikkelingen vormen een belangrijke elementen binnen het projectgebied.

Beleidsdelen van de gewenste ruimtelijk-economische structuur (Richt. Ged. IV.3.2)

- Op buurtniveau (lokaal) wenst de stad een sterkere bundeling en profilering van het handelsapparaat te bekomen. Er wordt geopteerd voor “gebundelde deconcentratie”, dit wil zeggen dat de **wijken** als een min of meer **zelfstandige entiteit** worden ontwikkeld met een **aangepaste voorzieningenstructuur**, met inbegrip van het winkelaanbod, op niveau van de wijk. Het voorzieningenaanbod van de woonwijken dient gericht te zijn op de **dagdagelijkse aankopen** ten behoeve van het **kooppotentieel van de wijk**.
- Iedere (lokale) kern dient te beschikken over **een lagere en een kleuterschool**. Door het woonaanbod in sommige gebieden te verhogen, verruimt het draagvlak voor het aanwezige lager onderwijs. Het tekort aan leerlingen, waar sommige scholen mee te kampen hebben, kan mede hierdoor weggewerkt worden.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- Door de nieuwe ontwikkelingen binnen Groot Sledderlo zal zowel de kritische massa als de koopkracht vergroten. Dit biedt potentiële voor het lokale handelsapparaat.
- Zowel de Sledderloweg als de Koebaan vormen een belangrijke schakel binnen het netwerk van Groot Sledderlo. Hierdoor zullen de bestaande kernen versterken.
- De stedelijke wijklus en de groene ruimten die er op aansluiten bieden plaats voor publieke functies en buurtondersteunend programma (feestzaal, school, sportinfrastructuur, scoutslokalen,...).
- De haalbaarheid van de integratie van functies op bovenlokaal niveau (manège, kinderboerderij,...) moet verder onderzocht worden.

Gewenste toeristisch-recreatieve structuur (Richt. Ged. IV.4)*Visie en beleidsdoelstellingen (Richt. Ged. IV.4.1)*

- Het ruimtelijk beleid richt zich op die aspecten die een ondersteunende functie vervullen ten aanzien van het toeristisch weefsel van Genk namelijk:
 - o het voorzien van **ruimtelijke structuren** die een **aaneengesloten fiets-, wandel- en ruiternetwerk** mogelijk maken;
 - o het voorzien van **groengebieden met toeristisch recreatieve mogelijkheden**;
 - o het voorzien van ruimte voor **verblijfsmogelijkheden** voor **diverse groepen**, ook in groepsverband.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ De stedelijke wijkklus en de parkweg krijgen een inrichting in functie van een kwalitatieve verbinding voor zacht verkeer. Ook de verbindingspaden en de bospaden vormen belangrijke schakels binnen het netwerk van zacht verkeer.
- ➔ Het bosspark en de Caetsbeekvallei vormen grootschalige toegankelijke groengebieden die recreatieve invullingen mogelijk maken.
- ➔ De mogelijkheid voor de integratie van verblijfsmogelijkheden voor verschillende groepen moeten bestudeerd worden. Deze kunnen een bijdrage leveren tot de kernversterking en identiteitsverandering van Groot Sledderlo.

Beleidselementen gewenste toeristisch-recreatieve structuur (Richt. Ged. IV.4.2)

Elementen van lokaal niveau

- **Tennisdal:** Dit recreatiegebied maakt een evenwichtige geografische spreiding mogelijk van de sportinfrastructuur in Genk. Momenteel zijn de ontwikkelingsperspectieven op deze locatie beperkt omdat enkel dagrecreatie mogelijk is. Om die reden stelt het stadsbestuur voor de bestemming te verbreden zodat **verblijfsrecreatie mogelijk** wordt.
- Verblijfsmogelijkheden: In het strategisch toeristisch actieplan van Limburg (STAP) wordt aangegeven dat de **sector van de kleinschalige logies en hotels** in de **recreatieve sfeer sterk groeiend** is.
- De meeste hotels in Genk hebben momenteel weinig interesse voor toeristische marketing (men heeft vaste klanten, bijvoorbeeld van Ford Genk). Hotels dienen zich niet alleen te richten op het zakelijke cliënteel, maar moeten zich ook meer richten op recreatieve vakanties.
- Jeugdverblijven en kleinschalige logies: Genk heeft een duidelijk tekort heeft aan **goedkope recreatieve kortverblijven** voor o.a. groepen (sport- en schoolstages)

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ De integratie binnen Groot Sledderlo van kleinschalige logies en hotels in de recreatieve sfeer kunnen een belangrijke meerwaarde vormen voor Groot Sledderlo.

Zonevreemde sport- en recreatieterreinen (Richt. Ged. IV.4.4)

- Een terrein voor sport of recreatie is zonevreemd, wanneer het gelegen is in een **gewestplanbestemming waar recreatie als bestemming niet is toegelaten** (bv. woonuitbreidingsgebied, natuurgebied, ...). Basisprincipe voor deze terreinen is dat er **steeds naar clustering van terreinen** gestreefd wordt bij eventuele herlokalisatie van sportterreinen. Herlokalisatie gebeurt dus bij voorkeur naar een plaats waar reeds sportinfrastructuur aanwezig is, die niet zonevreemd is noch hinderlijk voor haar omgeving.
- Deelruimte Zuidelijke Dorpen
 - o Voor de **zonevreemde recreatieterreinen** binnen deze deelruimte, die gelegen zijn **in kwetsbaar gebied**, geldt dat ze mogen behouden blijven op voorwaarde dat ze **verzoenbaar zijn met de ontwikkelingsperspectieven** van deze kwetsbare gebieden.
 - o De **zonevreemde recreatieterreinen buiten de kwetsbare gebieden** kunnen behouden blijven. Hier zal onderzocht worden of het verder behoud van de recreatieve functie op de bestaande locatie de **toekomstige ontwikkelingen** van bv. woonuitbreidingsgebieden **niet in het gedrang** zal brengen.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ De sportinfrastructuur is geïntegreerd langs het bosspark. Ze situeert zich naast het schoolgebouw zodat samengebruik mogelijk is. Via een bushalte langs de stedelijke wijkklus krijgt het programma een frequente bediening van openbaar vervoer vanuit de overige gehuchten van Groot Sledderlo.
- ➔ Het bosspark biedt plaats aan de buitenactiviteiten.

Acties en maatregelen (Richt. Ged. IV.4.5)

- Het verhogen van het aandeel **kunst in openbare ruimte**;
- In samenwerking met het provinciebestuur **ruiterpaden- en menpadennetwerken stroomlijnen, vervolledigen en structureren**.
- **Verblijfsrecreatie** mogelijk maken voor het **recreatiedomein Tennisdal**

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ Het ontwerpteam stelt voor om de middelen die beschikbaar zijn voor kunstintegratie ter beschikking te stellen van basiswerkingen die via kunstprojecten de sociale cohesie en de maatschappelijke emancipatie versterken.

Gewenste verkeer- en vervoersstructuur (Richt. Ged. IV.5)

Beleids-elementen van bovenlokaal niveau – openbaar vervoer (Richt. Ged. IV.5.2)

- Openbaar busvervoer: Het openbaar vervoer bestaat uit een lokaal en een regionaal vervoersnet. Als deel van het regionaalstedelijk gebied wordt Genk vanuit de regio optimaal ontsloten. Op het grondgebied van Genk ontsluit **een lokaal busnet** (G-net) **zoveel mogelijke woongebieden** door een buslus met een **frequentie van 2/uur**.

KNELPUNTEN EN KANSEN

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

Beleids-elementen gewenste structuur auto- en vrachtverkeer (Richt. Ged. IV.5.3)

- In het goedgekeurde mobiliteitsplan is sprake van intergemeentelijke verbindingswegen en intergemeentelijke ontsluitingswegen (lokaal I), gebiedsverzamelwegen en gebiedsontsluitingswegen (lokaal II), woon- en winkelstraten (lokaal III).
- **Lokale verbindingswegen** (lokale weg type I): **Weg naar Zutendaal** tussen de grens Zutendaal en de N750 Oosterring;
- **Lokale gebiedsontsluitingswegen** (lokale weg type II): (Wijkontsluiting – industrieontsluiting – centrumontsluiting): **Sledderloweg – Fietersdal – Koebaan; Wintergroenstraat**
- Erftoegangsweg (lokale weg type III): Alle overige wegen worden geselecteerd als erftoegangswegen. Een erftoegangsweg heeft geen verkeersfunctie in het lokale netwerk.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- ➔ De impact van de nieuwe woonontwikkelingen op de verkeersafwikkeling moet binnen de ruimere context bestudeerd worden.
- ➔ Er wordt gestreefd naar een duidelijke hiërarchie in de woonstraten: de hoofdstraten verbinden de verschillende gehuchten, en de zijstraten zorgen voor de lokale bediening van de woningen.
- ➔ Deze differentiatie wordt ook doorgetrokken in de aanleg van de publieke ruimte (formelere straten ten opzichte van woonerf)

Gewenste landschappelijke structuur (Richt. Ged. IV.6)

Visie en beleidsdoelstellingen (Richt. Ged. IV.6.1)

- Genk streeft ernaar een landschappelijk samenhangend raamwerk uit te bouwen dat in hoofdzaak steunt op:
 - o Het **behouden** en het **versterken** van de **traditionele landschappen** (kavelstructuur, KLE's,...), landschapsrelicten en landschappelijke ankerplaatsen;

- o Het uitwerken en versterken van de structuur van het landschap door o.a. het **zichtbaar maken van het bekenstelsel**;

KNELPUNTEN EN KANSEN

- Een nieuwe landschappelijke structuur kan een sterke identiteit geven aan Groot Sledderlo.
- De ligging van de Parkweg aan de voet van de steilrand markeert de grens tussen plateau en vallei.
- Vertrekkende vanuit de elementen van het bestaande landschap wordt een nieuw gediversifieerd landschap gemaakt. Door selectieve uitdunning ontstaat een landschap dat de topografische verschillen tussen plateau, helling en vallei zichtbaar maakt.

Beleids-elementen gewenste landschappelijke structuur (Richt. Ged. IV.6.2)

- Complex gave landschappen: **Park Midden-Limburg** en Park Hoge Kempen behoren tot 'de Bos- en Heidegordel' die door de provincie geselecteerd is als **een complex gaaf landschap**. Het beleid voor deze landschappen is gericht op het **behoud** en het **versterken** van de **samenhang** tussen de **onderdelen** van deze gebieden.
- Structurerend reliëfelement: **De Kempense steilrand** is als **reliëfelement structuurbepalend** voor Limburg. Zijn **herkenbaarheid** moet worden **ge vrijwaard** in het landschap. **Versnippering of bebouwing wordt tegengegaan**.

KNELPUNTEN EN KANSEN

- Binnen het masterplan wordt geïntegreerde bebouwing op de steilrand voorgesteld. Er worden een aantal zones afgebakend waarin nieuwe bouwontwikkelingen kunnen plaatsvinden.
- Elk van deze bouwzones heeft een eigen identiteit, bepaald door zijn positie ten opzichte van de omliggende groenstructuren: op het plateau, op de helling, aan de vallei.
- Via specifieke typologieën wordt de bebouwing op een kwalitatieve manier binnen het landschap geïntegreerd.
- In de tuinen van de nieuwe ontwikkelingsgebieden worden enkele grote pinussen behouden. Deze worden zorgvuldig uitgekozen om aansluiting te zoeken bij de omliggende bossen en parken.

Acties en maatregelen (Richt. Ged. IV.6.3)

- Opmaak van een **actieplan** ter versterking van de landschapsstructuren
- Opmaak van diverse **landschapsontwikkelingsplannen**.

BIJLAGEN: VERSLAGEN

ADVIEZEN INTERNE DIENSTEN

VERSLAG BILATERALE GESPREKKEN INTERNE DIENSTEN

Stad Genk
TD4 - Dienst Leefmilieu

Aan de Dienst ROW, cel Woonbeleid

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	contactpersoon	toestelnr	datum
		TD4/637.0.10/ RDS/618	R. De Smedt	089/654580	26-03-2008

Betreft : Masterplan Groot Sledderlo
Advies

1. Aanleiding

Naar aanleiding van de vergadering dd. 21-03-2008 verwacht de Dienst Ruimtelijke Ordening en Woonbeleid, cel Planning, advies van de Dienst Leefmilieu over het wedstrijdossier 'Open Oproep 1412' m.n. het voorstel van TV BUUR – BAS SMETS

2. Behandeling

- a. Volgens het **gewestplan Hasselt – Genk** ligt het project deels in de bufferzone, deels in het woongebied, deels in het woonuitbreidingsgebied;
- b. De **afbakening stedelijk gebied Hasselt-Genk** is door het Vlaamse Gewest tot vandaag niet afgebakend;
- c. Het **GRS Genk** is goedgekeurd door de bestendige deputatie op 09-03-2006 mits in achtneming van de opmerkingen van het overwegend gedeelte. Het GRS stipuleert dat het woonuitbreidingsgebied 9.13 (108,08 ha), gelegen in de deelruimte Gordel voorlopig niet te ontwikkelen gebied is;
- d. In de nota '**gewenste ruimtelijke structuur en programma voor uitvoering maart 2008' in kader van de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, regio Limburgse Kempen en Maasland** is gewag gemaakt van de afbakening van het stedelijk gebied Hasselt-Genk: zolang de afbakening van het stedelijk gebied Hasselt-Genk door het Vlaamse gewest niet is gebeurd, de RUP's voor gebieden in de rand van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk pas kunnen worden opgemaakt en afgebakend op het moment dat er een definitieve beslissing is omtrent de afbakeningsslijn van dit stedelijk gebied. Deze beslissing is er op heden niet; de acties gekoppeld aan gebieden in de rand van dit stedelijk gebied zijn dus onder die voorwaarde opgenomen in het programma voor uitvoering;
- e. In het op 02-06-2006 door het Agentschap Bos en Natuur goedgekeurd **Bosbeheersplan** onder registratienummer BHP06/41-512-5/262 is er sprake van omvorming van homogene naaldbossen tot gemengde loofbossen in Sledderlo
- f. '**...PROJECTDEFINITIE voor de opmaak van een masterplan voor GROOT SLEDDERLO'**:
 - i. p. 14 *"Het Masterplan dient rekening te houden met ...de landschappelijke structuur van het gebied, een beboste uitloper van het Kempisch plateau met restanten van een agrarisch weefsel en van planmatige ontwikkelingen uit de jaren '60"*
 - ii. P. 16 *"Deze natuurlijke structuur wordt tegelijk als een van de grootste omgevingskwaliteiten van het gebied aanzien. Bewoners bestempelen de natuurlijke structuur als een belangrijke kwaliteit die hinder van omliggende infrastructuur en*

industrie ten dele compenseert...Het landschap is het sterkste ruimtelijke element dat de verschillende deelentiteiten van Groot Sledderlo gemeen hebben. De ecologische dimensie van het versterken van de natuurlijke structuur kan in Groot Sledderlo gekoppeld worden aan de doelstelling voor een betere ruimtelijke integratie tussen Oud en Nieuw Sledderlo..”

- iii. P. 52-53 Programma:
 - 1. *“III woonuitbreiding en verkavelingen Oud en Nieuw Sledderlo verbinden”*
 - 2. *“XIV industrieterrein Genk-Zuid... terugdringen overlast”*
- iv. P. 54 *“woonuitbreiding en verkavelingen... Het GRS Genk voorziet dat Genk Zuid een aangewezen locatie is voor woonuitbreiding; meer bepaald kunnen in Groot Sledderlo nog een 700-tal bijkomende woningen gerealiseerd worden. ...Van andere delen van het woonuitbreidingsgebied bepaalt het GRS dat het niet in aanmerking komen voor ontwikkeling als onderdeel van de groenstructuur van Genk.”*
- v. P. 60 *“Locatie .. In het scenario Sledderlo Gemengd en volgens de doelstelling om Oud en Nieuw Sledderlo te verbinden zijn de gebieden Klaverbloom, Trichterweg en Paulussenberg aan te duiden als de meest strategische locaties.”*
- vi. P. 62 *.”Recreatie... Het beboste landschap van Sledderlo is onderdeel van de grootschaliger landschappelijke structuur van het Kempisch plateau en het Nationaal Park Hoge Kempen, een natuurreservaat met een recreatieve nevenfunctie, maakt ruimtelijk ook deel uit van zoals het een betere verbinding met het Nationaal Park Hoge Kempen kan Sledderlo inschakelen in **bovenlokale recreatieve structuren**”*
- vii. P. 66 *.” De koppeling met sportvoorzieningen vormt een aanzet tot de inschakeling van Sledderlo in bovenlokale recreatieve netwerken. De beperkte bovenlokale functie van de sportinfrastructuur kan versterkt worden, bv als stapsteen in het recreatieve fietsroutenetwerk Kempen en Maasland – Haspengouw, volgens het concept van de parkway voor zacht verkeer..”*
- viii. P. 67 *“Milieuhinder en de industriezone... voldoende aandacht voor compenserende kwaliteiten als een kwalitatieve open ruimte en natuurontwikkeling”*
- ix. P. 68 *“Natuurontwikkeling als basis voor een duurzame ontwikkeling en als compenserende kwaliteit” De natuurlijke structuur bindt Oud en Nieuw Sledderlo. In het masterplan wordt voldoende aandacht besteed aan de ontwikkeling van deze natuurlijke structuur. Het vrijwaren en versterken van de ecologische structuur is de basis voor een duurzame verstedelijking van Groot Sledderlo...Het landschap en de natuurlijke structuur kunnen de leidraad vormen in het beter structureren van de open ruimte in Groot Sledderlo en het weefsel van voorzieningen.”*
- g. wedstrijdossier ‘**Open Oproep 1412**’ m.n. het voorstel van TV BUUR – BAS SMETS:
 - i. *“Groot Sledderlo heeft een unieke ligging (rand van het Kempisch plateau, dennenbomen, reeks vijvers met recreatieve waarde), deze elementen nauwelijks zichtbaar”*
 - ii. *“tachtig procent van het projectgebied eigendom van het Grondbedrijf Stad Genk”*
 - iii. *“de bestaande kwaliteiten van Oud Sledderlo worden ondermijnd door dergelijke inname van de open ruimte (=woonuitbreidingsgebieden in Genk Zuid volgens grs aan te snijden)*
 - iv. *“ wegennet ...Groot Sledderlo is een aaneenschakeling van onvoltooide fragmenten...Er is geen enkele doorlopende straat...De enige manier om deze impasse te doorbreken is door haar (=Nieuw Sledderlo) op te nemen in een groter verstedelijkt gebied ...Door het verbinden van de Wintergroenstraat met de Meistraat enerzijds en de Putwijerstraat met de Snellerveldstraat anderzijds ontstaat er een*

- nieuw wegenet waarbij Oud-Sledderlo, Ter Boekt en Nieuw Sledderlo op een evidente manier met elkaar verbonden wordt*
- v. *“landschapsstructuur... de huidige groenstructuur (=dennenbos) scheidt meer dan verbindt”*
 - vi. Visie nieuw landschap:
 - 1. *“wegennet...nieuwe wegen krijgen een eigen karakter*
 - a. *Parkway: aan de voet van de helling tussen plateau en vallei... driedubbele aanplanting op de grens heuvel en graslanden*
 - b. *Stedelijke strip: eenzijdige aanplanting langs de kant van het bos, opening naar de vallei toe*
 - 2. *bestaande groenstructuur*
 - a. *...inventaris wordt gemaakt van de bestaande bomen, zodat de juiste keuzes gemaakt kunnen worden*
 - b. *Transformatie...door selectieve uitdunning ontstaat een landschap dat de topografische verschillen tussen plateau, helling en vallei zichtbaar maakt*
 - 3. *nieuwe groenstructuur...*
 - a. *drie bossen op schaal van Groot Sledderlo, paden tussen de bossen (loofbomen gekapt), parkzones tussen de strip en parkway (uitgedund tot parken), tuinen van de nieuwe omgeving (grote Pinussen behouden), ecologisch waardevolle zone tussen helling en plassen (graslanden in de vallei)*
 - b. *Nieuwe lijnaanplantingen (parkway, stedelijke strip, verbindingspaden)”*
 - vii. *“Wonen op het plateau en langs de helling*
 - 1. *“met groene karakter en de unieke ligging tussen de stedelijke strip en de parkway en langs de Sledderzee vallei (Kaatsbeek) vormen het uitgangspunt bij de ontwikkeling van de woonzones... 892 nieuwe woningen op 29,4 ha woongebied, of 41 ha totale oppervlakte site.”*
 - viii. *“Programma: Voorzieningen en recreatie*
 - 1. *school aan de stedelijke strip, sportinfrastructuur naast de school (in het tweede bospark), feestzaal in het eerste parkgebied,”*
 - ix. *“Waterhuishouding...regenwater op de site”*
 - x. *“programma: inschrijving binnen bovenlokale netwerken...busnetwerk, fietsroutenetwerk, recreatief netwerk*
 - 1. *de stedelijke strip en de parkway ...schrijven zich in binnen belangrijke bovenlokale netwerken”*
 - 2. *parkway en de verbindingspaden een belangrijke link binnen het bestaande fietsroutenetwerk”*
 - xi. *“programma: herontwikkeling nieuw Sledderlo*
 - 1. *isolement van Nieuw Sledderlo doorbroken door de aansluiting op de stedelijke strip en de parkway*
 - 2. *de randen van Nieuw Sledderlo aanpakken om het isolement te doorbreken..grootschalig groen biedt weinig tot geen kwaliteit aan Nieuw Sledderlo, maar vormt veeleer een groene muur aan de randen van de wijk”*
 - xii. Benadering van de opdracht
 - 1. *masterplan.. drie lagen..een landschappelijke laag, een stedenbouwkundige leeg en een functionele laag (infrastructuur en voorzieningen)*
 - 2. *opmaak van een rup en een beeldkwaliteitsplan”*

3. Advies:

- a. Nieuw Sledderlo zal zich ontwikkelen hoofdzakelijk in een bosgebied, weliswaar volgens het gewestplan Hasselt-Genk gelegen in een woonuitbreidingsgebied, dat volgens het GRS Genk voorlopig niet te ontwikkelen is.
- b. In de projectdefinitie voor de opmaak van een masterplan voor GROOT SLEDDERLO is voorzien om de woonuitbreiding en de verkavelingen Oud en Nieuw Sledderlo te verbinden. In het huidig voorstel gaat de uitbreiding in de bestaande groenstructuur en in de Kempische steilrand.
- c. De stedelijke suburbanisatie deint verder uit.
- d. Het homogene bosgebied ligt aan de rand van het Nationaal Park Hoge Kempen en volgens het ontwerp 'gewenste ruimtelijke structuur en programma voor uitvoering maart 2008' in kader van de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, regio Limburgse Kempen en Maasland, mogelijk in het buitengebied. Het bosgebied wordt versnipperd, waardoor de 'potentiële' biodiversiteit zal afnemen. Het bosbeheersplan voorziet in feite een ecologisch beheer.
- e. Het gebied wordt een parklandschap.
- f. De buffer volgens het gewestplan naar de industriezone wordt deels bebouwd, wat in relatie met de industriële milieuhinder niet aan te bevelen is.
- g. De parkway in de Kaatsbeekvallei (in het buitengebied) zal door toename van bovenlokaal verkeer het geluidsniveau opnieuw verhogen. De parkway wordt ingericht voor zacht verkeer.
- h. Op voorhand een ecologische inventaris, door een erkend deskundige in de discipline natuur, kan dienstig zijn bij de opmaak van het Plan-mer en het rup.
- i. Bijna de helft van het woonuitbreidingsgebied wordt aangesproken. Het resterend bos kan voor de toekomst gevrijwaard worden door dit in het rup op te nemen als bosgebied.
- j. Als milderende maatregel kunnen de gronden van de vallei van de Kaatsbeek door de stad aangekocht worden om het masterplan GROOT SLEDDERLO te realiseren en ter beschikking te stellen van een natuurbeherende vereniging.

Met vriendelijke groeten

Ingenieur
R. De Smedt

Gezien, Hoofdingenieur-Directeur
I. Carlens

Advies Dienst Sport Masterplan ‘Groot Sledderlo’

Algemeen:

De versterking van de verbinding met Terboekt is een positief gegeven om de nu gesloten contouren rond nieuw- Sledderlo te verbreken. Op sportief vlak kan ook de aansluiting gevonden worden bij de bestaande, en in ontwikkeling zijnde, sportterreinen aan de Meistraat.

In het globale Masterplan is er weinig aandacht voor de ontwikkelingen binnen Oud- Sledderlo. Hoe ziet men bv. de toekomst van de bestaande sportterreinen aan de Trichterweg?

Het masterplan doet enkele uitspraken over de toekomstige mogelijke (recreatieve)ontwikkelingen van de omliggende plassen. Deze plassen liggen evenwel niet op het grondgebied van de stad Genk zodat een afstemming hieromtrent met de gemeente Zutendaal en de eigenaar van deze plassen wenselijk is.

Inplanting voorzieningen en recreatieve infrastructuur:

Zoals in het plan vermeld is de inplanting van de school van cruciaal belang. In het voorliggend plan wordt gekozen voor een centrale inplanting in het geheel van het nog te ontwikkelen Groot- Sledderlo. Dat de inplanting van de sportaccommodatie gekoppeld wordt aan de schoolinplanting is evident. Volgens ons zou het beter zijn om de school en bijhorende sportinfrastructuur in te planten aan de bestaande terreinen aan de Trichterweg.

Niet alleen kan op die wijze een gedeelte bestaande infrastructuur (parking en voetbalterrein) behouden blijven, maar krijgt de school- en sportinfrastructuur een centrale functie binnen de verbindingsas tussen Oud- en Nieuw- Sledderlo. Bovendien liggen reeds een aantal andere openbare functies in de directe omgeving. De kerk van Oud- Sledderlo aan de ene zijde, de Moskee aan de andere zijde.

Noot: gezien de korte termijn waarbinnen dit advies dient verstrekt maken wij enig voorbehoud omtrent deze stelling aangezien wij dit standpunt nog niet konden overleggen en afstemmen met de visie van de inrichtende macht van de school.

Gezien er een groot tijdsverschil kan zijn in realisatie van de diverse deelprojecten binnen het totale voorgestelde project vrezen wij dat de school- en sportinfrastructuur geïsoleerd zal komen te liggen gedurende een aantal jaren. De tijdsdruk voor de bouw van een nieuw schoolgebouw is, naar verluidt, immers hoger dan deze voor de realisatie van de omliggend voorziene woningbouw. De nood en opportuniteit van een volledige of gefaseerde invulling van het omliggende woongebied zal immers maar op middenlange termijn kunnen bepaald worden.

Inplanting feestzaal

Indien een feestzaal gewenst is kan deze best mee in de te ontwikkelen dienstzone geïntegreerd worden. Een optie zou kunnen zijn om een polyvalent cafetaria bij de sporthal te voorzien dat zowel voor de school, de sportclubs als voor feesten van beperkte omvang kan dienst doen.

In deze optiek dienen ook de nodige parkingfaciliteiten voorzien te worden in de buurt van de school en sporthal. Momenteel zijn deze faciliteiten nog op geen enkele ontwerpschets uitgetekend.

Vraag naar bijkomende info:

- Op een aantal voorgestelde schetsen staat een voetbalterrein ingetekend in de nabijheid van de sporthal; op een aantal andere schetsen niet? Wij opteren er alleszins voor om een buitenterrein aan de in te planten sporthal te voorzien.
- Op enkele schetsen is een gebouw in L- vorm voorzien tegenover de school. In de detailtekening van de zone school- en sportinfrastructuur in bospark wordt dit gebouw niet vermeld. Welke is de functie of bestemming van dit gebouw?

J. Schepers
directeur sport
26.03.2008

Advies

aan: Dienst Ruimtelijke Ordening, Cel Woonbeleid

van: Dienst Ruimtelijke Ordening, Cel Planning

betreft: Lo 2020

datum: 2008-04-07

bediende rex

Dienst Ruimtelijke
Dieplaan 2 - 3600 Genk
Tel. 0032(0)89 65 45 53
Fax 0032(0)89 65 34 89
ro.planning@genk.be

Geachte

Dit advies wordt geformuleerd, zonder de projectdefinitie of het eventuele vooropgestelde aantal bijkomende wooneenheden te kennen.

Stedenbouwkundig:

Gewestplan: het plangebied van het voorgestelde masterplan deels gelegen in woongebied, deels in woonuitbreidingsgebied. (zie bijlage 1)

GRS: het masterplan ligt deels in de deelruimte "Zuidelijke Dorpen" maar grotendeels in deelruimte "De Gordel". (zie bijlage 2)

Voor woongebied 9.6 "Paulissenberg" is een ontwikkeling aan 15 woningen per hectare vooropgesteld. Hiervoor werd recent de stedelijke verkaveling V 1052 opgemaakt en vergund. Het woonuitbreidingsgebied 9.13 "Sledderlo" werd aangeduid in het GRS als voorlopig niet te ontwikkelen gebied wegens "buitengebied".

Het GRS doet volgende uitspraak over 'Gebieden gelegen in buitengebied':

"Op Genks grondgebied worden overwegend enkel bijkomende woongebieden aangesneden die binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied gelegen zijn. De voorlopige afbakeningslijn voortvloeiend uit het afbakeningsproces wordt hiervoor gehanteerd. Het aansnijden van woon(uitbreidings)gebieden in het stedelijk gebied is een concrete uitvoering van de doelstelling geformuleerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (streven naar een gedeconcentreerde bundeling). Deze ontwikkelingen remmen de suburbanisatie af, vrijwaren het buitengebied van verdere bebouwing en hebben een versterking van de stedelijke structuur tot gevolg. Ontwikkeling van woongebieden in het (voorlopig) buitengebied wordt extra gemotiveerd."

Besluit:

Het herbestemmen van het betreffende woonuitbreidingsgebied middels RUP (en Plan-MER) impliceert een voorafgaandelijke wijziging van het GRS Genk.

Ruimtelijk:

Als positief wordt ervaren:

- de logica en structurele aanpak van het voorstel,
- voorstel maakt diversiteit in bebouwing/functionaliteiten en gefaseerde ontwikkeling mogelijk,
- flexibel plan en toch strategisch opgebouwd (3 lagen, 5 stappen).

MAAR:

De vraag stelt zich of dit wel het gepaste antwoord is op de vraag 'hoe woonontwikkeling best inzetten om van Groot-Sledderlo één geheel te maken?':

- alleszins een krachtig en duidelijk gebaar op de schaal van Genk: Sledderlo wordt zo misschien wel opgenomen in het grotere stedelijke weefsel, en de 'muur van dennen die eerder scheidend dan bindend zou werken' wordt ingevuld, maar wat betekent dit op schaal van Sledderlo zelf? Welk effect heeft het op het bestaande dorp en nog niet ingevulde woon(uitbreidings)gebieden?
- er zal heel wat bos gekapt worden i.f.v. de nieuwe woon-kamers,
- 'Parkway' was stiltegebied, dus alleszins moet voorkomen worden dat dit een drukke 'short-cut' voor doorgaand verkeer wordt,
- momenteel telt Sledderlo slechts 5 à 600 wooneenheden: blijft de oude dorpskern wel in evenwicht en moet het voorzieningenapparaat ook daar niet aangepast worden?

We wensen op te merken:

- dat de verkaveling Paulissenberg misschien geïntegreerd kan worden.
- ook de financiering dient in het voorstel uitgeklaard te worden: kosten/baten van boscompensatie, aanleg wegenis en openbaar domein, ...
- duidelijke randvoorwaarden/voorschriften dienen opgelegd te worden, ook voor bos- en groenstructuren.

Zal er onderzocht worden en zal er uitspraak gedaan worden over diverse groot- en kleinschalige initiatieven in het dorp Sledderlo?

Meer praktisch wordt opgemerkt dat paginanummering ontbreekt.

Besluit:

Dit masterplan is een ambitieus en origineel plan maar er dient uitdrukkelijker gewaakt over de kwaliteit van en de impact op de omgeving en dorpskern.

Een uitspraak over Sledderlo zelf (link naar kerkplein, school, bestaande buurtvoorziening,...) en de impact van mogelijk andere (privé-)initiatieven in de nabijheid van het bestaande 'dorp' of invulbebouwing, ontbreekt, en dient alleszins onderzocht te worden.

Met vriendelijke groeten

Lies Moons
Stedenbouwkundige / architect

Ivo Carlens
Hoofdingenieur - directeur

Aandachtspunten bij voorontwerp Masterplan LO 2020

Er worden bijna 900 woningen voorzien. Het zal een hele tijd duren vooraleer dit gerealiseerd is. Voor een goede woonmix en spreiding van sociale woningen is het belangrijk dat er een garantie is voor de ontwikkeling van het hele gebied. Bovendien mogen de verschillende 'kamers' geenszins het karakter krijgen van eilanden langs elkaar.

De bouw van een school en sporthal is voorzien op eerder korte termijn. Er moet gezorgd worden dat de ligging van school en sporthal zowel aansluit bij de woonsituatie op korte termijn als op lange termijn (ontwikkeling van het hele gebied).

Daarnaast is het belangrijk dat er ook op korte termijn positieve veranderingen zichtbaar worden voor de bewoners van de verschillende deelwijken. Zeker de verbeteringen in Nieuw-Sledderlo moeten op korte termijn kunnen starten (invulling publieke ruimte en binnengebieden, parkeren, ...)

In het voorontwerp liggen de voorzieningen allemaal aan de zijde van (of in) Nieuw Sledderlo en de nieuwe geplande verkavelingen: school, sportzaal, feestzaal, ... Het moet mogelijk zijn om de vooropgestelde inplantingplaats te herbekijken indien dit nodig geacht wordt door de stuurgroep en het bestuur. Men name moet verder bekeken worden in welke mate deze voorzieningen ervaren worden als 'gedeelde voorzieningen' en een aantrekking hebben op de verschillende deelwijken en of de stedelijke strip hiervoor voldoende is.

In het kader van de integratie van Oud en Nieuw Sledderlo moet verder bekeken worden of de ontwikkeling van het tussenparkgebied met de brede bospaden aantrekkelijk genoeg zal zijn om te gebruiken zodat het ook wezenlijk een verbinding is tussen alle delen. Er moet onderzocht worden of het gemeenschappelijke park en bos niet verder aangevuld moet worden met enkele andere, verbindende, functies zoals bijvoorbeeld een plein of sportvoorziening en of de as Kerk – Trichterweg – Moskee verder uitgewerkt kan worden.

We verwachten van de ontwerpers dat ze mee vorm geven aan een participatief traject met bewoners en zich hierbij, indien nodig, laten bijstaan door een externe deskundige.

MASTERPLAN Lo2020 STAPPENPLAN VAN VISIE NAAR MASTERPLAN

Vorbereiding Vergadering 06/05/08 Stap 1: Structuurschets Globale Visie

Doelstellingen:

- Validatie afbakening woonuitbreidingsgebieden : gepland en geprojecteerd
- Validatie programma en localisatie
- Validatie afbakening Park / Natuur / Groen / Buffer / Bos / Recreatie / Agrarisch
- Validatie voorstel infrastructuur : Parkweg en Wijklus

Af te leggen traject:

Aftoetsing bestaande beleidscontext :

- GRS Genk: richtinggevend & bindend gedeelte
- GNOP
- GRS Zutendaal
- Mobiliteitsplan Genk
- MER voor geplande woonontwikkelingen
- Bosbeersplan Gemeentebossen Genk
- Natuurcompensatieplan

- Per document olijsting van relevante elementen voor Lo2020
- Per document olijsting knelpunten en kansen
- (Is planningscontext volledig ?)

Olijsting van concrete uitwerkingen

- Basisvraag : Welke studies nodig voor de gewenste validaties ?

Geplande woonuitbreidingsgebieden

- Analyse eigendomsstructuur : privé – Stad Genk
- Analyse van de 12 woonuitbreidingsgebieden : afbakening ?

Geprojecteerde woonuitbreidingsgebieden

- Analyse van gewenste dichtheden, eenheden en programma
- Beleid naar spreiding en fasering sociale woningen ?

Transformatie naaldbos naar gemengd parkbos (loof- en naald)

- Inschakelen bosbeheersplan ANB ?
- Analyse nodige bufferzones ifv milieuproblematiek

Uitbreiding infrastructuur : Parkway & Stedelijke strip

- Mobiliteitsstudie ifv vooropgesteld programma

Concretisering van programma

- Analyse van programma uit projectdefinitie

Verslag vergaderingen 06/05/08 **Belangrijkste beslissingen & besproken elementen per vergadering**

Datum:
6 mei 2008

Plaats:
Stad Genk
Dieplaan 2
3600 Genk

Verslag:
Bas Smets

Aanwezig op alle vergaderingen:

Ganaël Vanlokeren	Architect woonbeleid
Liesbeth Arits	Wijkmanager Sledderlo
Bas Smets	Bestuurder Bureau Bas Smets
Kathleen Van de Werf	Bestuurder BUUR (Bureau voor Urbanisme)

1. RUIMTELIJKE ORDENING EN TECHNISCHE DIENST

Aanwezig:
Wim Dries Schepen Ruimtelijke Ordening en Woonbeleid, Leefmilieu
Ivo Carlens Hoofdingenieur-directeur technische diensten

1.1 Bestaande Uitbreidingsgebieden

In de projectdefinitie staat:
"Het GRS Genk voorziet dat Genk Zuid een aangewezen locatie is voor woonuitbreiding; Meer bepaald kunnen in Groot Sledderlo nog een 700-tal bijkomende woningen gerealiseerd worden. Een groot deel van deze gebieden is in eigendom van de stad Genk."

In het kader van het Masterplan Lo2020 moet afgewogen worden welke van de bestaande uitbreidingsgebieden best wel en welke best niet ontwikkeld moeten worden. Diegene die niet ontwikkeld worden kunnen het groene karakter van Oud-Sledderlo en Terboek versterken. De niet gerealiseerde woningen kunnen tussen de Parkweg en de Wijkklus gebouwd worden.

Tijdens de vergadering werd beslist niet te komen aan de uitbreidingsgebieden die geen eigendom zijn van de stad Genk.

Het ontwerpteam maakt een plan met het eigendomstructuur, vertrekkende van de informatie door de stad aangereikt.

Met Schepen Dries en Dir. Carlens werden de bestaande uitbreidingsgebieden overlopen :

BUREAU BAS SMETS

GEBIED	BESTEMMING	OPP	DICHTHEID	TOTAAL
9.1 Kluisbos Wordt ontwikkeld	woongebied	4.00 ha	15 woningen ha	60
9.2 Vogelsberg Wordt voorlopig niet ontwikkeld	woongebied	4.50 ha	15 woningen ha	68
9.3 De Mei Wordt ontwikkeld	woongebied	2.50 ha	15 woningen ha	38
9.4 Smeilstraat Wordt ontwikkeld	woongebied	3.60 ha	15 woningen ha	54
9.5 Trichterweg Eigendom stad. Moet niet noodzakelijk ontwikkeld worden.	woongebied	2.60 ha	15 woningen ha	39
9.6 Paulissenberg Eigendom stad. Van de 7 voorziene zones zijn er reeds drie met een goedgekeurde verkaveling.	woongebied	6.90 ha	15 woningen ha	104
9.7 Boomweg Bij voorkeur afzien van de ontwikkeling van dit gebied, op voorwaarde dat residentiële kavels voorzien worden ergens in de nieuwe ontwikkeling tussen Wijklus en Parkweg.	woonuitbreidingsgebied	8.00 ha	15 woningen ha	120
9.9 Elf Roeden Wordt ontwikkeld.	woonuitbreidingsgebied	2.00 ha	15 woningen ha	29
9.10 Strooiselstraat Eigendom stad. Moet niet noodzakelijk ontwikkeld worden.	woonuitbreidingsgebied	3.00 ha	15 woningen ha	45
9.11 Meistraat Eigendom stad. Moet niet noodzakelijk ontwikkeld worden.	woonuitbreidingsgebied	9.00 ha	15 woningen ha	137
9.12 Kalverbloek Eigendom stad. Moet niet noodzakelijk ontwikkeld worden.	woongebied	3.00 ha	15 woningen ha	45

Conclusie:

De gebieden die ontwikkeld worden zijn:
Kluisbos, De Mei, Smeilstraat, Paulissenberg gedeeltelijk, Elf Roeden

Totaal aantal woningen dat gebouwd wordt : $60 + 38 + 54 + (3/7 \times 104) + 29 = 226$ woningen
Totaal aantal woningen dat voorzien is : 739 eenheden.

Totaal aantal woningen te voorzien in de uitbreidingsgebieden van de stad en in de nieuwe wijken tussen Parkweg en Wijklus : 513 wooneenheden.

1.2. Geprojecteerde Uitbreidingsgebieden

- Op relatief korte termijn moet een eerste uitbreidingsgebied tussen Parkweg en Wijklus aangesneden worden.
- Het ontwerpteam onderzoekt hoeveel woningen hiervoor nodig zijn, en hoe groot het eerste gebied best is.
- Het totaal aantal wooneenheden is minstens 513 zoals blijkt uit de calculatie in punt 1.1.

Programma voor uitbreidingsgebieden :

- Geen nood aan nieuwe sociale woningen
- Eventueel sociale woningen voorzien in de nieuwe wijken, ter vervanging van de sociale woningen die moeten verdwijnen in Nieuw Sledderlo voor de verbinding van de Wijkfus met de Parkweg
- Dichtheid: ook voldoende grondgebonden woning met lagere dichtheid voorzien
- School en sport moeten op korte termijn een locatie binnen het masterplan krijgen. Bedoeling is om binnen het jaar een bouwaanvraag te maken zonder MER of RUP.

1.3. Gemeentelijk Ruimtelijke Structuurplan

- Het GRS moet herzien worden zodat de 'voorlopige grens afbakening stedelijk gebied' kan worden aangepast.
- Het centrale parkbos moet van statuut veranderen : van woonuitbreidingsgebied naar groen gebied.

1.4. Infrastructuur

- In eerste fase moet de Wijkfus gerealiseerd worden.
- Er moet een mobiliteitsstudie gemaakt worden naar de implicaties van de geprojecteerde uitbreidingsgebieden.
- Verschillende opties moeten worden uitgewerkt voor Wijkfus en Parkweg.

1.5. Varia

- CO2 neutraal project : er zijn subsidies bij de provincie voor dergelijke projecten

2. SOCIALE ZAKEN

Aanwezig:
Dirk Habils Diensthoofd wijkontwikkeling

2.1. Workshop 19 mei 2008

Er komen drie infovergaderingen en drie workshops.
In principe komt er telkens een nieuwsbrief na elk van deze overlegmomenten.

De onderwerpen van de eerste workshop van 19 mei 2008 zijn:

- Mobiliteit
- Wonen
- Voorzieningen / Handel
- Groen

2.2. Voorbereiding Workshop 19 mei 2008

Het ontwerpteam stuurt een pdf door met de luchtfoto en het abstracte massaplan op eenzelfde schaal voor gebruik tijdens de workshop.

3. NIEUW DAK

Aanwezig:
Myriam Indenkleeft Directeur Nieuw Dak

3.1. Masterplan en fasering

Nieuw Dak wenst eerst het masterplan op te stellen. Daarna en in functie van die Masterplan, kan beslist worden welke appartementen te vernieuwen of te verbouwen en hoe de openbare ruimte in te richten.

3.2. Woningen

Eengezinswoningen zonder gemeenschappelijke delen kunnen verkocht worden op volgende voorwaarden:

- de woning is 15 jaar oud, of de renovatie voor meer dan de helft van de aankoopprijs is meer dan 15 jaar geleden gebeurt
- de huurder bewoont het meer dan 5 jaar ononderbroken.

Nieuw Dak bouwt liever woningen mét gemeenschappelijke delen, omdat deze niet verkocht kunnen worden na 15 jaar.

Nieuw Dak bouwt voor verhuur, Landwaarts bouwt voor koop.

4. GRONDZAKEN

Aanwezig:
Raymond Corstjens Diensthoofd Grondzaken
Maarten Huybrechts Afdeling Grondzaken

Wat de eigendomsstructuur betreft, mogen 'Grondbedrijf' en 'Domein stad Genk' beide beschouwd worden als eigendom van de stad Genk, zonder onderscheid.

5. LEEFMILIEU

Aanwezig:
Raf De Smedt Diensthoofd Leefmilieu

Groene buffer aan Paulissen berg behouden zoals weergegeven op het Gewestplan
Vraag : mag de Parkweg in de bufferzone uitgevoerd worden ?

Voorstel van Leefmilieu : aankoop van de grondgebieden van de Caetsbeekvallei.
Het bosbeheerplan wordt uitgevoerd door ANB
De bestaande akkers zijn verpacht.

6. SCHOLEN + DIENST SPORT + EDUCATIEVE CEL

Aanwezig:
Marleen Celen De Vlinder
Zorgcoördinator De Vlinder
Hilde Sijbers Mickey Mouse / De Sleutel
Katrien Lantmeeters Dienst Jeugd
Johan Schepers Dienst Sport
Johan Boucneau Cel Educatieve Projecten
Kathleen Monard Dienst Economie

De Sleutel en Mickey Mouse hebben een vergunning voor 5 jaar, waarvan al 1 jaar voorbij is.

De Sporthal kan binnen de 2 jaar gebouwd worden, indien gekoppeld aan dossier van de school De Sleutel.

BIJLAGEN: VERSLAGEN

STUURGROEPEN

Masterplan Lo2020

Verslag stuurgroep 2008 04 07

Datum:
7 april 2008, 14:30 h

Plaats vergadering:
Stad Genk
Dieplaan 2
3600 Genk

Aanwezig Stuurgroep Masterplan Lo2020:

Michael Dhoore	schepen stads- en wijkontwikkeling	089 65 36 11	michael.dhoore@genk.be
Ivo Carlens	hoofdingenieur-directeur technische diensten	089 65 45 00	ivo.carlens@genk.be
Martina Put	architect diensthoofd ruimtelijke ordening en Woonbeleid	089 65 45 30	martina.put@genk.be
Ganaël Vanlokere	architect woonbeleid	089 65 45 71	ganael.vanlokere@genk.be
Paul Salmon	afdelingshoofd sociale zaken	089 65 42 10	paul.salmon@genk.be
Dirk Habils	diensthooft wijkontwikkeling	089 65 43 10	dirk.habils@genk.be
Liesbeth arits	wijkmanager Sledderlo	089 65 43 13	liesbeth.arits@genk.be
Myriam Indenkleef	directeur Nieuw Dak	089 62 90 60	myriam.indenkleef@nieuwdak.be
Bas Smets	Bestuurder Bureau Bas Smets	0495 42 88 59	bassmets@gmail.com
Kathleen Van de Werf	Bestuurder BUUR (Bureau voor Urbanisme)	016 89 85 50	kathleen@buur.be

1

Verontschuldigd Stuurgroep Masterplan Lo2020:

Wim Dries	schepen Ruimtelijke Ordening en Woonbeleid, Leefmilieu	089 65 36 17	wim.dries@genk.be
-----------	--	--------------	-------------------

Aanwezig Interne Diensten:

Raf De Smedt	diensthooft Leefmilieu	089 65 45 80	raf.desmedt@genk.be
Katleen Loos	Diensthooft Mobiliteit, Ontwerp en Meting	089 65 46 30	katleen.loos@genk.be
Lies Moons	architect cel planning	089 65 45 51	lies.moons@genk.be
Raymond Corstjens	diensthooft grondzaken	089 65 45 20	raymond.corstjens@genk.be
Johan Schepers	directeur sector sport	089 65 34 10	johan.schepers@genk.be

Verslag:
Kathleen Van de Werf

AGENDA:

1. Adviezen interne diensten
2. Evaluatie infoavond
3. Stappenplan (incl. participatietraject) + timing + overlegstructuur
4. Nieuwsbrief
5. Sledderlofeesten 20.04.08
6. Deelname Open Monumentendag 14.09.08
7. Verdere uitwerking en concrete afspraken

ADVIEZEN INTERNE DIENSTEN:

De volgende diensten lichten hun adviezen ten aanzien van het wedstrijdontwerp masterplan Groot Sledderlo (vanaf nu Lo2020) van de TV BUUR-Bas Smets' toe:

- Dienst Grondzaken
- Dienst Leefmilieu
- Dienst Ontwerp en Meting
- Dienst ROW, Cel Planning
- Afdeling Sociale Zaken (Wijkontwikkeling)

Een pdf-versie van de adviezen van de verschillende diensten vindt u als bijlage bij het verslag. De voornaamste aandachtspunten zijn samengevat de volgende:

- Het herbestemmen van het betreffende woonuitbreidingsgebied middels RUP (en Plan-MER) impliceert een voorafgaandelijke wijziging van het GRS Genk.
- Er is bekommernis voor druk verkeer (sluipverkeer van vrachtvervoer) op de Parkway. De mogelijkheid om de parkway te downscalen tot as voor zacht verkeer moet onderzocht worden. Ook de aansluiting op de Oosterring (gewestweg) moet met AWW besproken worden.
- Er zal bosgebied aangesneden worden voor de realisatie van de woonkamers. Het resterende bosgebied moet dan ook als bosgebied opgenomen worden in het RUP. Een goed en duidelijk bosbeleid is noodzakelijk.
- De ontwikkeling van het parkgebied moet voldoende kwaliteit hebben om als wezenlijke verbinding tussen de verschillende woongebieden te functioneren. De link met Oud Sledderlo (kerkplein, school, voetbalterreinen,...) en Ter Boekt moet verder onderzocht worden. Ook de bestemming van de woonuitbreidingsgebieden die vandaag binnen het GRS zijn opgenomen moet bekeken worden.
- De inplanting van de sport- en schoolinfrastructuur moet bekeken worden in samenhang met de fasering. Een geïsoleerde ligging moet vermeden worden.
- Er moeten zichtbare veranderingen komen op korte termijn (voornamelijk in Nieuw Sledderlo).
- Het ontwerpteam moeten mee vorm geven aan het participatief traject met de bewoners.

2

Het ontwerpteam zal de verschillende adviezen ter harte nemen en stelt voor om een afzonderlijke vergadering te beleggen met de verschillende diensten om concreter op de aandachtspunten in te gaan.

Het is belangrijk om in een vroege fase reeds de scholen te betrekken. GV en LA zullen contact opnemen met de scholen en een vergadering beleggen samen met de Dienst CEP, Dienst JEUGD en Dienst SPORT waarop het project zal toegelicht worden door het ontwerpteam.

EVALUATIE INFOAVOND

De infoavond ging door op maandag 17 maart 2008. De opkomst was groot (tussen de 150 en 200 man). De toelichtingen van Schepen Dries en van het ontwerpteam waren duidelijk en werden over het algemeen positief onthaald.

Een 60-tal mensen hebben zich ingeschreven als ambassadeur. Binnen de stuurgroep wordt besproken wat de taak van deze ambassadeurs zal zijn binnen het planproces van het masterplan Lo 2020.

BUREAU BAS SMETS

De ambassadeurs moeten het verhaal van het masterplan Lo2020 dragen en zullen een belangrijke rol spelen in het mondeling overdragen en verspreiding van de inhoud. De vorming van deze ambassadeurs moet ruimer gezien worden dan de inhoud van het masterplan. Ze moeten zich ook bewust zijn van de context van en de limieten waarbinnen het planproces loopt.

Vanuit Pvda werd een verslag rondgestuurd via een mailinglist waarvan de draagwijdte niet gekend is. Om onduidelijkheid te voorkomen over de afkomst van dit verslag is het belangrijk dat de stad zo snel mogelijk een nieuwsbrief publiceert met een eigen verslag van de infoavond. De inhoud en vorm van deze nieuwsbrief wordt verder als agendapunt in de stuurgroep besproken.

STAPPENPLAN / TIMING / OVERLEGSTRUCTUUR

Het ontwerpteam TV BUUR-BAS SMETS presenteert een stappenplan en timing om van een 'Visie' naar een 'Plan' voor het projectgebied Groot- Sledderlo te evolueren.

Een pdf van de presentatie van het ontwerpbureau wordt als bijlage bij het verslag toegevoegd.

Binnen het contract dat de Stad Genk opmaakte met de TV BUUR-Bas Smets werden volgende deelopdrachten besproken:

1. Algemeen Kader (periode van 10 maanden)
2. Detailuitwerking (per deelproject aangezet op concrete vraag van de Stad Genk)
3. Participatief traject (een continu proces dat parallel loopt met de planning en de realisatie van het Masterplan)

3

In een eerste fase wordt het algemeen kader vastgelegd. Binnen de opmaak van het algemeen kader zal het ontwerpteam achtereenvolgens werken aan volgende deelfases:

1. Globale visie
2. Beeld
3. Randvoorwaarden voor de deelprojecten
4. Strategieën en fasering

Een omschrijving en de concrete thema's van elke deelfase worden toegelicht binnen de stuurgroep. Deze kan u terugvinden in de pdf in bijlage.

De stuurgroep gaat akkoord met de voorgestelde deelopdrachten en deelfases.

Vervolgens worden de overlegstructuur en het communicatieproces gepresenteerd:

Bestuurlijk overleg

Het ontwerpteam stelt een 3-ledige overlegstructuur voor:

- Projectleiding (leidend ambtenaar LA + GV en het ontwerpteam): voortgang studie opvolgen en coördineren (3-wekelijks)
- Technische werkgroep (vertegenwoordiging op ambtelijk niveau van de betrokken diensten en besturen): voorstellen van ontwerpteam voor het eerst besproken en getoetst aan de inzichten en de kennis van de betrokken diensten
- Stuurgroep (vertegenwoordiging op beleidsniveau): voorstellen van het ontwerpteam worden finaal geëvalueerd en gevalideerd. (maandelijks – anderhalf maandelijks)

De technische werkgroepen kunnen gecombineerd worden met de projectleidingen.

- De eerste Nieuwsbrief moet verspreid kunnen worden op de Sledderlofeesten (20 april).
- Tegen eind van de week (vrijdag 11 april) doet het ontwerpteam een voorstel voor de layout van de nieuwsbrief.

SLEDDERLOFEESTEN

- Op de Sledderlofeesten zal door het wijkmanagement een stand geplaatst worden waar de informatie van de nieuwsbrief ter beschikking gesteld wordt.
- Ook wordt er een babbelbox opgesteld waar de inwoner zijn/haar mening naar voor kan brengen.
- De Dienst Wijkontwikkeling organiseert het geheel.

DEELNAME OPEN MONUMENTENDAG 14.09.08

- Op de dag van de Open Monumentendag worden de bewoners uitgenodigd om deel te nemen aan een wandel en/of fietstocht doorheen het projectgebied. Er wordt geen apart moment voorzien.
- De Dienst Wijkontwikkeling maakt de concrete afspraken met de dienst Cultuur.

VERDERE UITWERKING EN CONCRETE AFSPRAKEN

Het ontwerpteam bereidt de vergaderingen met de verschillende diensten voor.

- Datum volgende projectleiding: 06-05-2008 (samen met overleg interne diensten en presentatie voor de scholen, Jeugd, Sport en CEP)
- Datum workshop 0 met de ambassadeurs: 19-05-2008 's avonds
- Datum volgende stuurgroep: MA 2 juni om 14u30 (Stad Genk vergaderzaal Technische Dienst)

5

BIJLAGEN: VERSLAGEN

INFOVERGADERING BEVOLKING

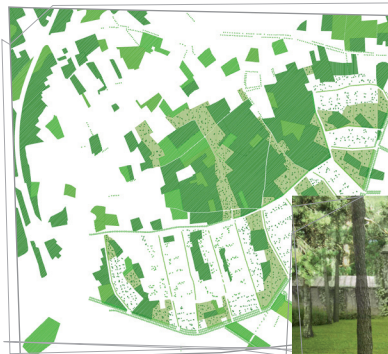
WORKSHOP MET DE AMBASSADEURS

Wat gaat er nu gebeuren?

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

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

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



Het bestaande ongebruikte dennenbos wordt veel toegankelijker gemaakt



LO

20

20

Nieuwsbrief Nr1
Masterplan LO 2020



Wanneer zullen we veranderingen zien in de wijk?

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

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

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

Gezocht

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

Nieuw

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

Coming soon

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

Meer info? www.genk.be/LO2020

Wijkmanager Liesbeth Arits, 089 65 43 13, liesbeth.arits@genk.be
Woonbeleid – Ganaël Vanlokeren, 089 65 45 71, ganael.vanlokeren@genk.be

Masterplan LO 2020

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

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

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



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

Nieuwsbrief

De nieuwsbrief is een van de middelen om ervoor te zorgen dat alle bewoners van Sledderlo op de hoogte zijn van de gebeurtenissen omtrent het Masterplan. De nieuwsbrief zal gedurende de opmaak en de uitvoering van het masterplan enkele keren per jaar verschijnen en steeds een overzicht geven van wat er de voorbije tijd gebeurd is en wat er de komende maanden staat te gebeuren. In deze eerste nieuwsbrief willen we alvast even terugkijken naar de eerste infovergadering die georganiseerd werd en vooruitblikken op de komende activiteiten.

Infoavond

Op maandag 17 maart vond de eerste infoavond voor de bewoners van Sledderlo plaats in Zaal De Blook. Meer dan 150 bewoners uit alle delen van de wijk woonden deze infoavond bij. Hiervan engageerden zich alvast een 60-tal bewoners om actief te willen meewerken aan het Masterplan. Hieronder vindt u een overzicht van de belangrijkste informatie van de infoavond, in vraag en antwoord.

Waarom een Masterplan?

In Sledderlo dienden zich een aantal nieuwe plannen aan: de bouw van een nieuwe school, de nood aan een sportzaal, de renovatie van sociale woningen, nieuwe woonmogelijkheden, ... Daarnaast zijn er een aantal knelpunten die een oplossing vragen zoals het negatief imago, het ontbreken van voorzieningen, samenlevingsknelpunten, milieuproblemen, ... De bedoeling van het Masterplan is om al deze elementen op elkaar af te stemmen en te komen tot één groot plan voor de herontwikkeling van Sledderlo.



Over welk gebied gaat het?

Het Masterplan richt zich op Groot-Sledderlo, dit is het gebied tussen de Oosterring, Terboekt, tot op de grens met Zutendaal. Zowel Terboekt, Oud-Sledderlo, Nieuw-Sledderlo als de nieuwe verkavelingen behoren dus tot het projectgebied.

Het Masterplan richt zich het gebied tussen de Oosterring, Terboekt, tot op de grens met Zutendaal

Wat is er al gebeurd?

Eerst is er een analyse geweest van de bestaande situatie: landschap en groen, bebouwing, industrie, verkeersinfrastructuur, handel en economie. Daarna is er een eerste inventaris gemaakt van behoeftes die er zijn op het vlak van wonen, voorzieningen, recreatie, handel, infrastructuur, ... Hiervoor is een onderzoeksgroep enkele keren samengekomen met de Stad en een aantal lokale partners en verenigingen. Deze groep heeft mee de opdracht van het Masterplan helpen bepalen. Via een procedure van de Open Oproep werden er 5 ontwerpteams aangesteld die elk een voorontwerp hebben gemaakt. Een jury heeft op basis van de voorontwerpen 1 ontwerp bureau, nl BUUR-BAS SMETS aangesteld voor de opmaak van het Masterplan.

Betekent dit dat het plan al klaar is?

Neen, de opmaak van het Masterplan moet nog starten. Er is wel een voorontwerp met daarin een algemene visie voor de herontwikkeling van Sledderlo die alvast de algemene structuur / enkele grote lijnen heeft vastgelegd. Het ontwerp bureau krijgt nu 10 maanden de tijd om het ontwerp van het Masterplan te maken. Dit zal gebeuren in samenwerking met de Stad, Nieuw Dak, lokale partners en bewoners.

Hoe ziet het voorontwerp er uit?

Het Masterplan betreft de verschillende wijken van Sledderlo beter bij elkaar. Doodlopende straten worden met elkaar verbonden. Nieuwe ontwikkelingen versterken de verschillende buurten. Het landschap geeft het geheel een structuur door een onderscheid te maken tussen de Kaatsbeekvallei, het Kempens Plateau en de helling tussen beide. Het moeilijk toegankelijke dennenbos wordt deskundig omgevormd tot een rijk en gediversifieerd landschap met parken, bos, tuinen en graslanden.



De doodlopende straten worden met elkaar verbonden tot een nieuw netwerk van doorlopende straten



De nieuwe verbindingsweg aan de rand van de vallei wordt aangeplant met grote laanbomen

Verslag Workshop 1 – Masterplan LO 2020 19 mei 2008

Aantal aanwezigen: 45

Stand van zaken en timing

17 maart 2008: eerste infoavond

20 maart 2008: Goedkeuring Gemeenteraad overeenkomst TV Buur / Bas Smets

April – juni 2008: Toetsing van het voorontwerp

- Overleg met stadsdiensten (Leefmilieu, Ruimtelijke ordening, Sport, ...)
- Overleg met scholen
- Overleg met provincie, AROHM, Natuur & Bos
- Overleg met bewoners: workshop 1
- ...

Juni – september 2008: Verdere uitwerking grote lijnen van globale Masterplan
Informeren en bevragen van bewoners

Oktober – december 2008: Vastleggen van de basis voor de deelprojecten (gebieden, thema's, ...)

Januari – februari 2009: Actieplan en timing

Maart 2009: Ontwerp van het globale Masterplan is af (rapport)

Nadien: eventueel deelstudies

Rollen en verwachtingen

Denktank (workshops)

Wat houdt het in?

Mee nadenken

Focus = Groot Sledderlo

+/- 3 workshops tijdens opmaak van Masterplan

Wat bieden we u?

Juiste en recente informatie

Adviserende rol

Wat verwachten we van u?

Constructief mee nadenken

Positieve ingesteldheid

Ambassadeurs

Wat houdt het in?

Mee doen

Brugfunctie naar andere bewoners

+/- maandelijkse samenkomst (+ workshops)

Concrete opdrachten: vb informatie doorgeven, werkbezoek, bevraging, ...

Wat bieden we u?

Juiste en recente informatie

Actieve rol

Boeiende bijeenkomsten en opdrachten

Wat verwachten we van u?

Positieve ingesteldheid en wat vrije tijd

Voorstelling voorontwerp

Bespreking voorontwerp in themagroepen

In 5 groepen werden verschillende thema's van het Masterplan onder de loep genomen. Hieronder vindt u een opsomming van de ideeën en opmerkingen zoals die door bewoners in de verschillende themagroepen naar voren werden gebracht. Deze opmerkingen en ideeën worden aan het ontwerpteam meegegeven. In de volgende workshop wordt teruggekoppeld wat er met de verschillende opmerkingen gebeurd is en waarom ze al dan niet zijn opgenomen in het ontwerp.

Wonen 1

Integratie seniorenflats binnen Sledderlo

- Een groot aantal senioren wil binnen Sledderlo blijven wonen. Er moeten dan ook seniorenflats geïntegreerd worden binnen het masterplan.
- Deze senioren kunnen dan verhuizen naar kleinere wooneenheden en maken op die manier plaats vrij in de grotere woningen voor gezinnen.
- Het is belangrijk dat deze seniorenflats in de nabijheid van voorzieningen gelegen zijn en bediend worden via het openbaar vervoer

Sociale woningen

- De vraag naar sociale woningen binnen Genk is groot. Er moeten dan ook voldoende sociale woningen voorzien worden binnen Sledderlo.
- Een spreiding van deze sociale woningen binnen de nieuwe woonwijken is verkieselijk boven een concentratie in Nieuw-Sledderlo.

Woontypologie

- Binnen de nieuwe woonontwikkelingen moet een grotere dichtheid nagestreefd worden. Een woondichtheid van 15 wo/ha is te laag en onbetaalbaar voor vele inwoners. Ook woningen en gronden die openbaar verkocht worden moeten kleinere percelen hebben.
- Wanneer de woonontwikkelingen op korte termijn plaatsvinden zal dit de prijzen doen dalen. Er moet dus gestreefd worden naar het aansnijden van de woongebieden op kortere termijn.

Kwaliteit van de woonomgeving

- Een oplossing voor het parkeren moet gevonden worden (bezoekersparkeren – meerdere auto's per gezin -...). Parking kan geïntegreerd worden binnen het profiel van de straat. Hier en daar kunnen nieuwe parkeereilanden geïntegreerd worden.
- Er moeten kwalitatieve ontmoetingsplekken geïntegreerd worden binnen de hele wijk. Een aantal ideeën werden naar voor geschoven: petanque, theehoek, picknickplaatsen, barbecue velden,...
- Het groen in de omgeving moet toegankelijker worden.

Voorzieningen

- Het lijkt niet wenselijk om alle bijkomende voorzieningen te integreren aan de Sledderloweg in Oud-Sledderlo. Dit zal verkeer- en parkeeroverlast veroorzaken. De groep vindt het wenselijk om deze voorzieningen, geclusterd, te voorzien langs de nieuwe wijk. De groep vindt het wenselijk om deze voorzieningen, geclusterd, te voorzien langs de nieuwe wijk.
- De mogelijkheid voor activiteiten voor zelfstandigen, ook binnen Nieuw Sledderlo, moet bekeken worden.

Verkeersveiligheid

- Binnen de groep is er bekommernis over de veiligheid en oversteekbaarheid van de stedelijke wijk en de parkway voor fietsers en voetgangers. Binnen het profiel van de wijk en de parkway moet de fietser voldoende ruimte krijgen.

Wonen 2

Er wordt gevraagd waarom er precies in Sledderlo zoveel nieuwe woningen worden voorzien (meer dan in de rest van Genk)? Is dit enkel omwille van het feit dat de stad hier veel eigendommen heeft en omdat dit dan financieel een interessante oefening is? De groep stelt dat de verdichting beter dichterbij Genk-centrum gebeurt.

Waarom woont men graag in Sledderlo?

- Nieuw-Sledderlo is een rustige wijk. Het doortrekken van de wegen zorgt voor bekommernis rond verdwijnen van rust. Doorgaand verkeer dient vermeden te worden.
- In Nieuw-Sledderlo heerst een aangename sfeer. Er is een gevoel van verbondenheid onder de bewoners.
- De kwaliteit van de bossen is uitzonderlijk. De bossen vormen de longen van de wijk en dienen behouden te blijven.

Wat vindt men negatief in Sledderlo?

- In Nieuw-Sledderlo is er een probleem met vrachtwagens die door werknemers 's avonds mee naar huis worden genomen en in de kleine straten geparkeerd worden.
- De milieuhinder dient voldoende aandacht te blijven krijgen. Er wordt aangehaald dat het bedrijf ALZ toch een mentaliteitswijziging is aan het ondergaan. Er wordt effectief geïnvesteerd in verbeteringswerken.
- Bewoners worden nog steeds geconfronteerd met het negatieve imago (idee dat jongeren dommer zijn, ...).

Voor welke doelgroep dienen er nieuwe woningen voorzien te worden?

- Niet alleen sociale woningen, ook niet alleen woningen voor de "rijken". Er dient een mix voorzien te worden in Groot-Sledderlo. De voorkeur gaat uit naar grondgebonden woningen ('villa's'). Met aandacht voor seniorenwoningen.

Opmerking: er dient eerst en vooral voldoende geïnvesteerd te worden in Nieuw-Sledderlo om de knelpunten hier aan te pakken en gelijktijdig het imago te verbeteren. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving dient drastisch verbeterd te worden. De beperkte koopkracht van de bewoners blijft een probleem. Dit hangt ook samen met het afnemen van de lokale handel. Er wordt in vraag gesteld of er extra lokale handel noodzakelijk is. Wel blijkt er nood aan een bank (betaalautomaat), postkantoor, tankstation, enz...

Het decreet Ruimtelijke Ordening en Grond- en pandenbeleid gaat binnenkort grondig gewijzigd worden. De uitvoeringsmogelijkheden van het Masterplan worden in vraag gesteld, na de invoering van het nieuwe decreet. Dit nieuwe decreet zou toelaten dat privé-investeerdere ook sociale woningen kunnen bouwen.

Voorzieningen en handel

Handel

1. Er zijn onvoldoende winkels in Sledderlo. Voor een aantal basisbehoeften zou men in Sledderlo terecht moeten kunnen. Voorzieningen die nu gemist worden zijn bijvoorbeeld een dokter, bank, postkantoor, cafés, restaurants, fietshersteller, ...
2. Voorstel om de handel niet te versnipperen rond de wijklus, maar deze te centraliseren. Bijvoorbeeld rond de bestaande handel op de Sledderlo. Dit zal het voor handelaars aantrekkelijker maken om te investeren in Sledderlo.
3. Belangrijk om een zicht te krijgen op de bevolkingssamenstelling in Sledderlo over bijvoorbeeld 10 jaar zodat de voorzieningen en ontwikkelingen ook hierop afgestemd kunnen worden. Er moet gedacht worden op lange termijn.

Sportzaal - recreatie

1. Een sporthal zou een sociale functie moeten hebben voor de wijk: een ontmoetingsplaats voor alle verschillende groepen uit de wijk. Het voortbestaan van de sporthal mag niet afhankelijk zijn van vrijwilligers, er wordt daarom gevraagd naar professionele uitbating.

2. Aan de sporthal zouden andere functies gekoppeld moeten worden zoals bijvoorbeeld een fietscafé, een vrij toegankelijke speeltuin, een picknickweide, cafetaria, ...om er voor te zorgen dat er voldoende leven is in en rond de sporthal.
Ook de aanwezigheid van een school of scholen (kinderen en ouders) in de omgeving van de sporthal kan dit bevorderen.
3. Er moet bekeken worden of en hoe er bestaande clubs kunnen aangetrokken worden en/of nieuwe initiatieven kunnen opstarten. De sportzaal zou ook een goede uitvalsbasis zijn voor de sportclubs van bijvoorbeeld de bedrijven in de omgeving.
4. De plaatsing van de sporthal in een groene omgeving kan een meerwaarde betekenen.
5. Er moet gezorgd worden voor een goede bereikbaarheid van de sportzaal, zowel voor fiets- auto- als busverkeer.
6. Er moet ook nagedacht worden over de niet-georganiseerde sport en recreatie: wandelpaden langs mooie plekje in de wijk, picknick/speelweiden, toegankelijk sportbos, ...

Varia

1. Wonen: er moeten ook gronden ter beschikking gesteld worden waarop vrij gebouwd kan worden zonder teveel eisen (in tegenstelling tot de uniforme woningen in een bestaande nieuwe verkaveling).
2. Voldoende aandacht ook voor de bejaarden. Op dit moment zijn er geen aangepaste woningen voor bejaarden in de buurt van voorzieningen. Toch zouden veel bejaarden graag in de wijk blijven wonen. Aandacht voor voldoende voorzieningen en een goede busverbinding.
3. Mobiliteit: voldoende aandacht voor het vermijden van sluipverkeer
4. Vraag naar een georganiseerd bezoek aan bijvoorbeeld Maastricht waar een aantal buitenwijken reeds in een nieuw kleedje gestoken zijn.

Groen en mobiliteit

Verbinding van de nieuwe wijkbus en parkweg :

- doorgaand auto verkeer vermijden

Paden doorheen het centraal parkbos :

- aandacht voor veiligheid
- aandacht verlichting : geen verlicht bos maar ook geen onveilige donkere paden

Plassen in Zutendaal :

- wat zijn de mogelijkheden voor recreatie ? Zwemmen ? Vissen ? Watersporten ?
- kan een strand aangelegd worden aan de Genkse kant ?

Groenstructuur

- Omvorming van naaldbos tot gemengd naald- en loof bos is positief
- Goed afwegen hoeveel gebied tussen parkweg en wijkbus voor bebouwing bestemd kan worden

Landschappelijke structuur

- Positief om de Kaetsvallei bij Groot Sledderlo te betrekken
- De vraag of de woonuitbreiding niet in de wijkbus kan gebeuren ipv erbuiten : nee want dat verhelpt het isolement van Nieuw Sledderlo niet.

Losse ideeën en opmerkingen

Hoe kunnen de verschillende wijken beter aansluiten op elkaar ?

- -idee om de sportinfrastructuur rond Euro-Afro verder uit te bouwen als verbindingsgebied tussen Terboek-Oud Sledderlo en Nieuw Sledderlo
- -mensen van verschillende wijken kun je er samenbrengen door er bv een Pannekoekenhuisje te voorzien eventueel gekoppeld aan cafetaria sporthal; speeltuin, kinderboerderij...

Opmerking rond het doortrekken van de Strooiselstraat:

- -Strooiselstraat is nu een doodlopende, rustige maar vooral ook erg smalle straat die er niet op voorzien is dat er veel verkeer door komt. Indien de wijkloop effectief langs de Strooiselstraat tot op Terboek wordt gelegd dan zal de verkeersafwikkeling voor veel verkeersoverlast zorgen bij de bewoners van de Strooiselstraat.
- -Idee om de wijkloop iets verder te laten aansluiten op Terboek en zo de strooiselstraat niet te belasten. (best met een rond punt werken...)
- -Aansluiting van Strooiselstraat op Terboek is nu al een moeilijk punt. (ook omwille van de bocht in de weg)

Gevaar dat er sluijverkeer uit Zutendaal gebruik gaat maken van de nieuwe wijkloop. Want dit wordt wellicht de kortste weg naar Genk Zuid.

Lawaaioverlast in Nieuw Sledderlo is een reëel probleem. Hoe kan dit verder worden vermindert.

- -idee om zuidelijk van de parkway nog een groenbuffer te laten tussen de wijk en de industrie.
- -vraag of bijkomende industrie in de buurt van de wijk kan verboden worden...

Suggestie dat de verbindingsweg voor de ontsluiting van de verschillende nieuwe woongebieden beter aan de buitenkant wordt gelegd.

Graag extra aandacht voor de verkeersveiligheid in de wijken. Zeker in de buurt van de scholen.

Aandacht voor de hoogspanningsmasten in het bos ifv de inplanting van de nieuwe woongebieden.

Wat wonen betreft wordt er gepleit voor een goede mix van soorten woningen en soorten mensen

Wat de appartementen in Nieuw Sledderlo betreft wordt de suggestie gedaan om deze af te breken ipv te renoveren.

Wat het bos betreft : ontsluiting gebeurt best via fatsoenlijke fietspaden en wandelpaden: opmerking op dit ogenblik zijn de paden in het bos vaak in slechte staat omwille van de bosontginning
Suggestie om ook een joggingpad te voorzien

Knelpunt :-gebrek aan voorzieningen zoals bank, ziekenkas, degelijke feestzaal/ontmoetingsruimte...

Suggestie om de verder ontwikkelingen ook af te stemmen met Zutendaal

Ter afsluiting

- Volgende workshop: september
- Gezocht: ambassadeurs
- Evaluatieformulier

BIJLAGEN: VERSLAGEN

OVERLEG JEUGD

OVERLEG HOGERE OVERHEDEN

Overleg Voorontwerp Masterplan – Jeugd – 27/05/08

Aanwezig: Karien Lantmeeters (Dienst Jeugd), Johny Kerkhofs (Straathoekwerk), Georges Comhair (Jongerenwerking Nieuw-Sledderlo)

Na toelichting van het voorontwerp kwamen volgende ideeën en opmerkingen:

Sportinfrastructuur

- Koppeling van sport, cultuur en vrije tijd: idee van een sport- en vrijetijdscampus
- Niet enkel gericht op voetbal
- Garantie van gebruik door lokale verenigingen, groepjes, ...
- Een cafetaria aan de sportzaal kan een antwoord bieden aan de veelvuldige vraag (zeker van jongeren) naar ontmoetingsplekken.
- Polyvalente zaal die gebruikt kan worden voor bijvoorbeeld oefenruimte theater, dansgroepen, gevechtssporten, ...
- Een BMX-parcours buiten is ook iets dat wel zou kunnen aanslaan.
- Opletten met geïsoleerde ligging: cfr Euro-Afro
- Mensen die nu reeds iets doen hierbij betrekken, overtuiging dat als er perspectief geboden wordt, dat er ook vanuit bewoners initiatief zal komen.
- Zou niet aan 1 wijk gekoppeld moeten worden, zodat iedereen een(zelfde) inspanning moet doen

Kinderen en jongeren

- Uitbreiding aantal woningen -> groter aantal kinderen
- Ontbreken van een klassieke jeugdbeweging, hoewel er zeker voldoende kinderen zijn: ev vraag stellen aan jeugdbewegingen?
- Bestaande gebouwen van jongerenwerking aan weerszijden van de wijk: belang van veiligheid. Kinderen van Oud- en Nieuw-Sledderlo moeten op een veilige manier de werking kunnen bereiken.
- Bestaande gebouwen van jongerenwerking: niet meer aangepast aan de huidige manier van werken: te veel kleine aparte lokaaltjes.
- Verwijderen van draad rond jeugdhuis, 'parkgegeven': is ok, indien er voldoende aandacht is voor veiligheid, maar dit kan bijvoorbeeld ook door natuurlijke aanplantingen.
- Idee van een speelse verbinding (cfr parcours nieuw jeugdcentrum) tussen jeugdhuis, minipitch en lokalen Wintergroenstraat.
- Bij de planning van woningen in de nieuwe wijken moet zeker speelruimte voor kinderen en jongeren mee opgenomen worden (in overleg met Dienst Jeugd).

Openbare ruimte

- Aandacht voor ontmoetingsmogelijkheden: formeel en informeel (bankje, mooie bomen, mooie open plek met bomen rond, ...)
- Beschutting bij ontmoetingsplaats kan ook door aanplanting van struiken, bomen, Dit moet niet noodzakelijk een afdak, muur, ... zijn.
- Picknickweide
- Fruitboomgaard (notenbomen, ...)

Horeca

- Zou verspreid kunnen worden over de wijk

Masterplan Lo2020

Verslag vergadering hogere overheden op 2008 06 26

Datum:

26 juni 2008, 16:00 h

Plaats vergadering:

Stad Genk

Dieplaan 2

3600 Genk

Aanwezig:

Michael Dhoore	schepen stads- en wijkontwikkeling	089 65 36 11	michael.dhoore@genk.be
Ivo Carlens	hoofdingenieur-directeur technische diensten	089 65 45 00	ivo.carlens@genk.be
Martina Put	architect diensthoofd ruimtelijke ordening en Woonbeleid	089 65 45 30	martina.put@genk.be
Ganaël Vanlokeren	architect woonbeleid	089 65 45 71	ganael.vanlokeren@genk.be
Liesbeth arits	wijkmanager Sledderlo	089 65 43 13	liesbeth.arits@genk.be
Bas Smets	Bestuurder Bureau Bas Smets	0495 42 88 59	bassmets@gmail.com
Kathleen Van de Werf	Bestuurder BUUR (Bureau voor Urbanisme)	016 89 85 50	kathleen@buur.be

Aanwezig Hogere Overheden:

1

Verontschuldigd Hogere Overheden:

Verslag:

Kathleen Van de Werf

AGENDA:

1. Presentatie wedstrijdontwerp
2. Presentatie stand van zaken masterplan: globale visie

VERSLAG

Het ontwerpteam TV BUUR – Bas Smets geeft een toelichting van het wedstrijdontwerp en de globale visie op het projectgebied.

Daarna wordt kort geschetst door de stad Genk welk traject afgelegd werd om tot dit masterplan te komen:

- De sociale huisvestingsmaatschappij heeft problemen met de bouwfysische toestand van een groot aantal appartementen.
- Er zijn een aantal verkavelingen in projectfase
- Er is een concrete vraag naar extra voorzieningen: sport infrastructuur/ school
- Binnen Sledderlo is er de problematiek van de hinder van het industriegebied Genk Zuid naar de projectzone toe

Een 2à 3-tal jaren geleden werd door verschillende partijen beslist om via de procedure van Open Oproep een ontwerp bureau aan te stellen voor de opmaak van een masterplan met een globale visie op het projectgebied, waarin de belangrijke ruimtelijke krijtlijnen vastgelegd zullen worden. De projectdefinitie voor de wedstrijd werd opgemaakt in samenwerking met OSA van de K.U.Leuven.

De provincie ziet een aantal moeilijkheden:

- Een aantal visies botsen met de visies van het GRS Genk. Voornamelijk de afbakening van het woongebied.
- Het is niet evident om aaneengesloten bosgebieden op te geven in functie van woonontwikkeling.
- De druk van het industriegebied op Groot Sledderlo moet concreter onderzocht worden. Hierbij moet rekening gehouden worden met het feit dat de industriezone in de toekomst nog zal uitbreiden.
- Men moet zich afvragen of het gunstig is Groot Sledderlo op te nemen binnen de afbakening van het regionaal stedelijk gebied omwille van de hinder van Genk Zuid. Er zijn binnen Genk misschien betere locaties voor woonuitbreiding beschikbaar.
- De milieutoets moet een duidelijk beeld geven van de cumulatieve effecten op de toekomstige ontwikkelingen. Hierop gebaseerd moet de afweging gebeuren of het gunstig is Groot Sledderlo verder te laten uitbreiden.

De Stad repliceert dat er ook een aantal andere factoren meespelen binnen de beslissing voor woonuitbreiding van Sledderlo:

- Zonder nieuwe ontwikkelingen wordt er geen draagvlak gecreëerd om de problemen waar Sledderlo vandaag mee kampt, op te lossen.
- Er is de taakstelling binnen het GRS van extra woningen
- Er moeten antwoorden geformuleerd worden op de milieuproblematiek. Vandaag zijn er een heel aantal woonwijken die juridisch op korte termijn ontwikkeld kunnen worden binnen Sledderlo en die gelegen zijn binnen een zone waar grote hinder van de industrie aanwezig is. De stad kan deze projecten momenteel niet tegenhouden.

Volgens de stad beantwoordt het masterplan op een goede manier op de huidige problemen.

- De nieuwe ontwikkelingen zorgen ervoor dat het isolement van Nieuw Sledderlo doorbroken wordt
- De nieuwe woonontwikkelingen situeren zich op een plaats waar de hinder van Genk Zuid het kleinst is (stofdeeltjes zetten zich voornamelijk af binnen een straal van 1km)
- Binnen het masterplan wordt een groenstructuur vooropgesteld waarbij biodiversiteit en toegankelijkheid vooropgesteld worden. Het aansnijden van een aantal groene gebieden waardoor het aaneengesloten bosgebied (dat handmatig aangelegd werd en vandaag een beperkte ecologische waarde heeft) gedeeltelijk doorbroken wordt, wordt gecompenseerd door het behoud van een aantal groene open ruimtes die binnen en aan de rand van de bestaande bebouwing van Oud Sledderlo en Terboek.

De provincie merkt ook op dat het spijtig is de parkway louter als recreatieve route binnen het plan te integreren. Een dubbele bediening van de woonwijken is een meerwaarde. Men dreigt opnieuw het probleem van isolement te creëren.

- Binnen de verdere ontwikkeling van het masterplan zal dit onderzocht worden.

- Eventueel is een fasering mogelijk waarbij een gabarriet opengelaten wordt om in een latere fase, wanneer een grotere kritische massa wooneenheden aanwezig is, de parkway in de zetten voor een tweede bediening van de woonwijken.
- De rol van de parkway zal ook besproken worden met de gemeente Zutendaal die bezig is met de opmaak van een masterplan voor Zutendaalse vijvers in de Caetsbeekvallei.

Volgende zaken worden afgesproken:

- De provincie vraagt om een kaart met de groene gebieden in een ruimere context op te maken, waarop duidelijk in beeld gebracht wordt tot welk geheel het aangesneden bosgebied behoort.
- De uitbreiding van Groot Sledderlo moet meer onderbouwd worden in functie van de milieuproblematiek veroorzaakt door de nabijheid van de industriezone Genk Zuid.