

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

MODULE HERWAARDERING GROOT SLEDDERLO

Oorspronkelijke naam document

rapport module woonwijken en kernversterking

Project

Lo2020



WOONWIJKEN EN KERNVERSTERKING RAPPORT

MASTERPLAN LO2020

RAPPORT WOONWIJKEN EN KERNVERSTERKING

RAPPORT MASTERPLAN WOONWIJKEN EN KERNVERSTERKING
IN HET KADER VAN MASTERPLAN LO2020

DATUM: 03-11-2010

OPDRACHTGEVER

STAD GENK

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

OPDRACHTHOUDER

BUREAU
URBANISM|E

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

1 ANALYSE

1.1	SITUERING	10
1.1.1	GENK	
1.1.2	GROOT-SLEDDERLO	
1.1.3	OUD-SLEDDERLO EN TERBOEKT	
1.2	RELIËF	14
1.3	GROENSTRUCTUUR	14
1.4	MILIEUPROBLEMATIEK	16
1.5	WIJSAMENSTELLING	16
1.6	VOORZIENINGEN	16
1.7	EIGENDOMSSTRUCTUUR	18

2 MASTERPLAN LO2020

3 JURIDISCHE TOESTAND

3.1	GEWESTPLAN	26
3.2	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	26

4 KERNVERSTERKING OUD-SLEDDERLO

4.1	CONTEXT	32
4.1.1	INITIATIEVEN VANUIT DE STAD	
4.1.2	PRIVATE INITIATIEVEN	
4.1.3	INTEGRATIE VAN EEN SCHOOL-SPORT CLUSTER	
4.2	UITGANGSPUNTEN INRICHTINGSPLAN	36
4.2.1	VERSTERKEN VAN HET LOKAAL HANDELSAPPARAAT	
4.2.2	CENTRALE ONTMOETINGSPLEK VOOR GROOT-SLEDDERLO	
4.2.3	INTEGRATIE NIEUWE WONINGEN	
4.2.4	RUIMTE VOOR NIEUWE VOORZIENINGEN	
4.2.5	STERKE VERWEVING TUSSEN CENTRUMRUIMTE OUD-SLEDDERLO EN ACHTERLIGGEND LANDSCHAP	
4.3	UITWERKING INRICHTINGSPLAN	38
4.3.1	3-POOL ALS IDENTITEIT MET STERKE BEELDWAARDE	
4.3.2	CENTRUMRUIMTE ROND DE KERK	
4.3.3	VERSTERKEN VAN HET WOONWEEFSEL: RUIMTE VOOR NIEUWE WONINGEN EN SENIORENFLATS	
4.4	INRICHTINGSPLAN IN CIJFERS	42
4.4.1	OPPERVLAKTEN	
4.4.2	KOSTENRAMING	

5 INRICHTINGSPLAN NIEUWE WOONWIJKEN

5.1	ACHTERGROND	46
5.2	INPLANTING VAN DE NIEUWE WOONWIJKEN	48
5.3	UITGANGSPUNTEN	50
5.3.1	GELIJKMATIGE SPREIDING VAN SOCIALE WONINGEN	
5.3.2	VERSTERKEN DRAAGVLAK VITALE KERN	
5.3.3	MIX AAN WOONTYPOLOGIEËN	
5.4	RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN	50
5.5	PROGRAMMA EN DENSITEIT	52
5.6	OPBOUW INRICHTINGSPLAN	54
5.7	TYOLOGISCHE INVULLING 'WONEN IN HET GROEN'	56
5.7.1	GROTE KAVELS	
5.7.2	KLEINE KAVELS	
5.7.3	WOONERVEN (WONEN TUSSEN HET BOS)	
5.7.4	URBAN VILLA'S (WONEN AAN HET BOS)	
5.7.5	APPARTEMENTEN (WONEN IN HET BOS)	
5.8	GEDIFFERENTIEERDE PUBLIEKE RUIMTE	60
5.8.1	WIJKLUS	
5.8.2	OMSCHRIJVENDE	
5.8.3	WOONERVEN	
5.8.4	WIJKGROEN	
5.8.5	OMGEVEND PARKGEBIED	
5.9	PARKEREN	62
5.9.1	PARKEERVERORDENING	
5.9.2	BEWONERSPARKEREN PER TYPOLOGIE	
5.9.3	BEZOEKERSPARKEREN	
5.10	DUURZAAMHEIDSMATREGELEN	64
5.10.1	STEDENBOUWKUNDIGE SCHAAL	
5.10.2	ARCHITECTURALE SCHAAL	
5.11	RUP	68
5.12	INRICHTINGSPLAN IN CIJFERS	70
5.12.1	OPPERVLAKTEN	
5.12.2	KOSTENRAMING	





1 ANALYSE

1 ANALYSE

1.1 SITUERING

1.1.1 GENK

Groot-Sledderlo is een wijk die zich op ongeveer 4 km ten zuiden van de stad Genk bevindt. Nieuw-Sledderlo, Oud-Sledderlo en Terboek vormen samen de 3 kernen waaruit Groot-Sledderlo is opgebouwd. Elk van deze kernen is vanuit een eigen ontstaanslogica geëvolueerd.

De relatie tussen Genk centrum en Groot-Sledderlo wordt gekenmerkt door enkele opmerkelijke pijnpunten. Hoewel Groot-Sledderlo erg afhankelijk is van het centrum van de stad Genk voor bv. dagelijkse inkopen, bank, postkantoor, scholen, enz., is de verbinding tussen Groot-Sledderlo en Genk centrum niet optimaal, dit zowel wat betreft de fietsverbindingen als het openbaar vervoer. Hierdoor zijn de inwoners van Groot-Sledderlo sterk aangewezen op hun wagen.

Door de aanleg van het Albertkanaal en de Oosterring werden de hoofdontsluitingswegen naar Groot-Sledderlo doorgesneden en kwam de wijk geïsoleerd te liggen. Hierdoor verminderde het doorgaand verkeer, en bijgevolg ook een belangrijk draagvlak voor handelsactiviteiten. Daarnaast is het industrieterrein Genk-Zuid in volle expansie. Dit brengt enerzijds werkgelegenheid met zich mee, maar zorgt zowel ruimtelijk als wat betreft milieu-impact voor een bijzonder zware druk op Groot-Sledderlo.

1.1.2 GROOT-SLEDDERLO

Het geheel Groot-Sledderlo is samengesteld uit erg diverse elementen. Oud-Sledderlo en Terboek waren oorspronkelijk landbouwgehuchten die zich integreerden in het traditionele patroon van verstedelijkte linten. Deze groeiden echter in de laatste 50 jaar sterk naar elkaar toe als gevolg van de ontwikkeling van enkele nieuwe verkavelingen. Nieuw-Sledderlo daarentegen is een planmatig ontwikkelde sociale woonwijk (deel van een onvoltooide satellietstad) uit de jaren '70 die een hogere densiteit heeft in vergelijking met de omgeving.

Groot-Sledderlo bestaat bijgevolg uit een combinatie van verschillende stedelijke fragmenten (lintbebouwing, verkavelingen, geplande woonwijk) waar vandaag elke samenhang ontbreekt. Deze fragmentatie zet zich tevens in het weggennet voort. Naast slechts enkele structurerende straten wordt de wijk ontsloten door talrijke doodlopende straten die worden aangevuld door op zich besloten verkavelingen.

Wat de voorzieningen betreft, zijn de inwoners in de eerste plaats aangewezen op de kern van Oud-Sledderlo, waar zich een zeer beperkte concentratie aan handel bevindt. Gezien de lage densiteit en de

beperkte koopkracht van de inwoners van Groot-Sledderlo bestaat er slechts weinig draagvlak voor deze voorzieningen. Hierdoor blijven de inwoners, ondanks de slechte connectie, sterk aangewezen op het centrum van de Stad Genk.

Groot-Sledderlo wordt tevens gekenmerkt door een grote hoeveelheid bossen. Het merendeel van deze bossen werd gedurende de jaren '50 aangeplant met dennen voor een snelle houtproductie in functie van de mijnbouw. Dit soort bossen is echter moeilijk toegankelijk omwille van de dense aanplantingen. Daarnaast bevindt zich in het oosten, op de grens met Zutendaal, de Caetsbeekvallei. Deze vallei bestaat uit natte graslanden met daartussen rijen loofbomen, en beschikt over een grote biodiversiteit. Het is echter ongekend gebied voor vele inwoners in en rond Groot-Sledderlo.

Achter deze Caetsbeekvallei bevinden zich nog enkele waterplassen die het resultaat zijn van een voormalige grindontginning en die op dit ogenblik een beperkte recreatieve waarde kennen.

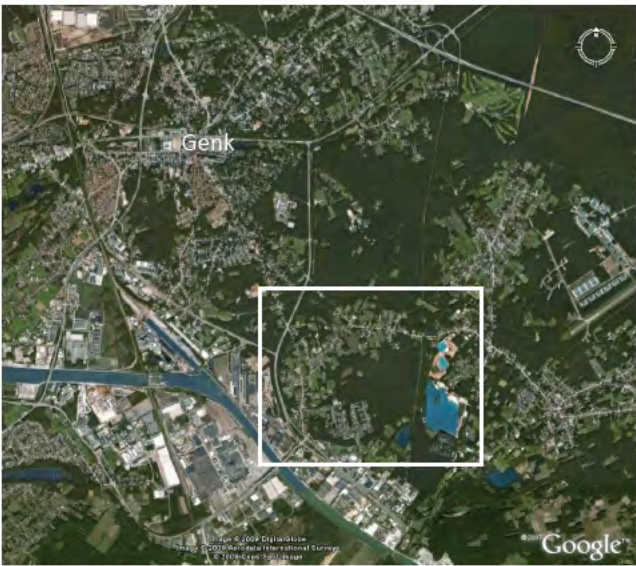
1.1.3 OUD-SLEDDERLO EN TERBOEKT

De kernen van Oud-Sledderlo en Terboek kennen een verleden als oude landbouwgehuchten die zich op de drogere zandgronden bevonden van de uitlopers van het Kempisch Plateau.

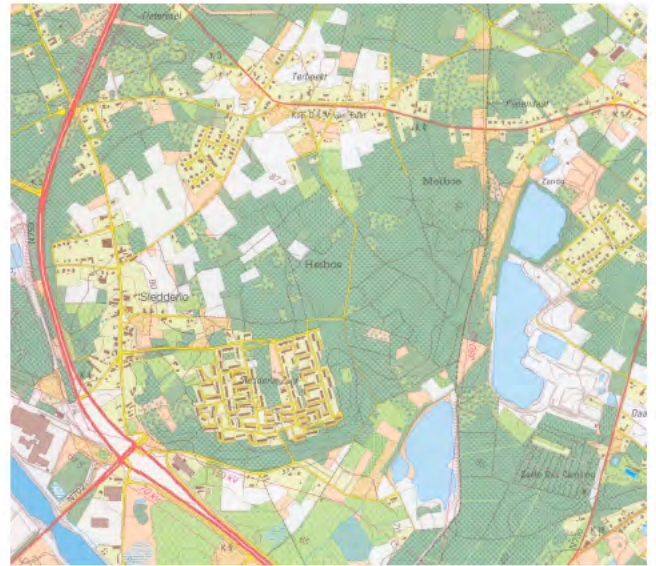
De kernen groeiden echter niet uit tot een grotere kern, zoals bv. Zutendaal, Wiemismeer. In het geval van Oud-Sledderlo is dit een gevolg van het feit dat haar levensader, namelijk de verbinding tussen Genk en Bilzen, door de aanleg van het Albertkanaal doorsneden werd.

Het landbouwverleden van Sledderlo laat zich op dit ogenblik nog opmerken door de aanwezigheid van enkele oude hoeses in de kern van Oud-Sledderlo. Deze verdwijnen echter hoe langer hoe meer aan het zicht door de talrijke nieuwe woningen die gedurende de laatste 20 jaar gebouwd werden, dit hoofdzakelijk binnen verkavelingen die verspreid liggen aan beide zijden van de Sledderloweg.

Ondanks het feit dat het woningbestand van Oud-Sledderlo aangroeide, bezit de eigenlijke kern van het dorp weinig massa. De bebouwing concentreert zich namelijk hoofdzakelijk rondom de Sledderloweg, toch stopt ze onmiddellijk achter de kerk en bevinden er zich nog talrijke lege percelen langsheen de hoofdstraat. Deze lage densiteit laat zich niet enkel opmerken in de bebouwing, maar eveneens in de voorzieningen van de kern.



luchtfoto situering Groot-Sledderlo binnen Genk



topografische kaart Groot-Sledderlo



luchtfoto bestaande toestand Groot-Sledderlo

1 ANALYSE





9.



10.



11.



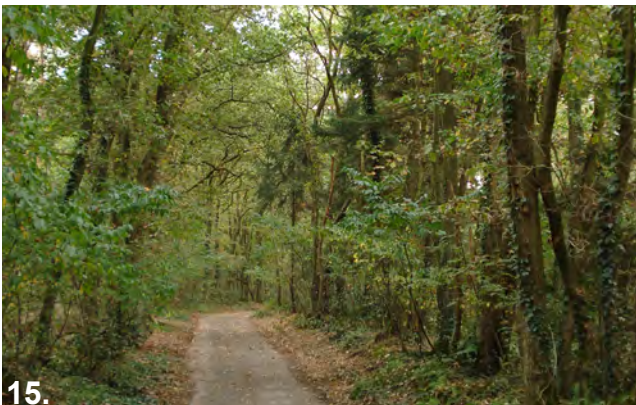
12.



13.



14.



15.



16.

1.2 RELIËF

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

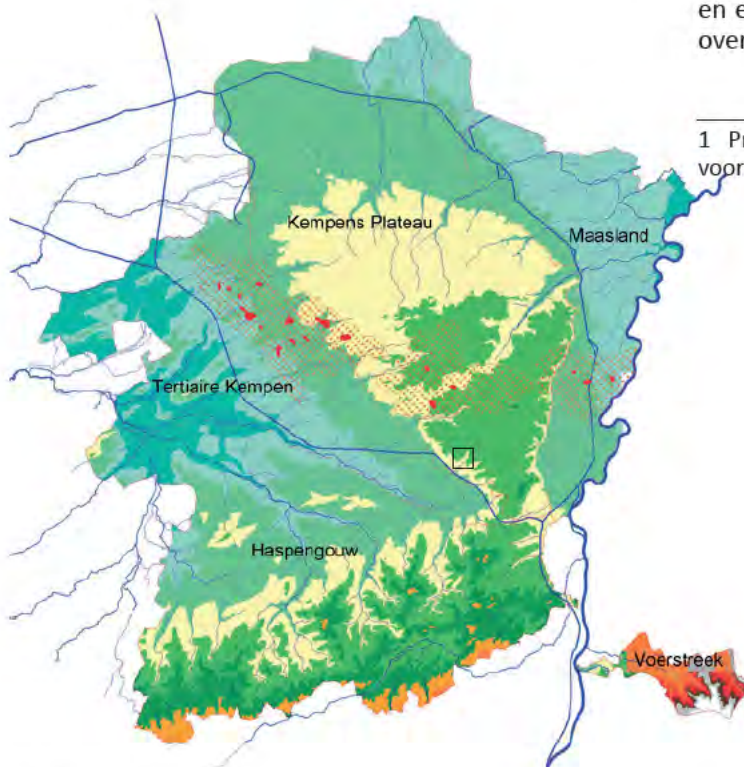
De Caetsbeekvallei, die ten zuidoosten van het plateau gelegen is, bakent de grens van het Kempisch Plateau af. Zowel de steilrand als de natte zandgronden maken integraal deel uit van het systeem van de Caetsbeekvallei.

1.3 GROENSTRUCTUUR

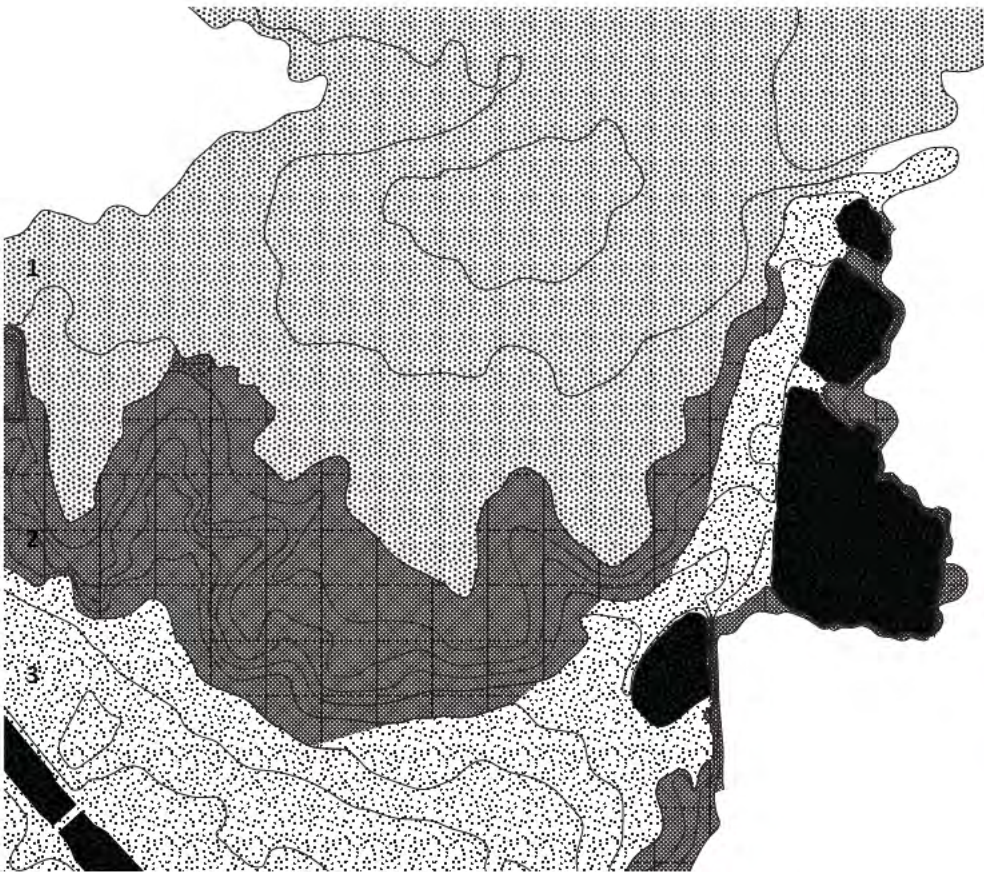
De groenstructuur van de wijk Groot-Sledderlo wordt gekenmerkt door scherpe contrasten. In Oud-Sledderlo en Terboek vinden we een rijke mix aan loofbomen, naaldbomen en open ruimte met enkele vergezichten terug. Het woongebied heeft zich hier ingeschreven in het agrarisch areaal. Beide gehuchten hebben een ruime afstand bewaard ten opzichte van het dense Hei- en Meibos en genieten zo van hun ligging in het groen.

De ruimtelijke kwaliteit van de groene omgeving van Nieuw-Sledderlo is daarentegen van een heel andere aard. Het Hei- en Meibos op het plateau is het resultaat van een bebossingscampagne uit de jaren '50 en '60 en bestaat grotendeels uit Corsicaanse en grove dennen, aangevuld met zomereik en es. Het werd oorspronkelijk aangeplant omwille van economisch redenen. De bomen waren bedoeld als kaphout voor de mijnindustrie en werden geplant in functie van een maximaal rendement. Bijgevolg zijn deze bossen bijzonder dens en quasi ontoegankelijk voor recreatieve doeleinden. Om zo weinig mogelijke hout te verliezen werd Nieuw-Sledderlo tijdens de aanleg van de wijk vakkundig uit het bos, dat er nog maar enkele decennia stond¹, gesneden. De bomen komen dan ook tot vlak tegen de woningen. Er bevindt zich geen enkele overgangszone tussen woonwijk en bos, waardoor de huidige groenstructuur meer scheidt dan verbindt. Het bos vormt een groene ondoordringbare muur rondom de wijk.

Daarbij komt dat, ondanks het grote aantal aanplantingen, het bomenbestand over een eerder geringe botanische en ecologische kwaliteit beschikt, vermits het hier gaat over een monocultuur van dennenbomen.



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



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



plateau



steilrand



Caetsbeekvallei



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

1.4 MILIEUPROBLEMATIEK

Het industriegebied Genk-Zuid vormt als onderdeel van het Economisch Netwerk Albertkanaal één van de cruciale industriële ontwikkelingspolen in Vlaanderen² en zorgt voor een grote werkgelegenheid in de regio.

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

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

Om hierop een antwoord te bieden, zet de stad Genk, naast haar constant beleid tegen de vervuiling van de industrie, in op het bestendigen en vergroten van de aanwezige buffers tussen de industrie en Groot-Sledderlo. In het kader hiervan werd een project opgestart om de Oosterring op te schuiven naar het westen toe en daarbij een nieuwe buffer te voorzien vlak naast de kern van Oud-Sledderlo. Mits een goed overwogen constructie van deze wal en een specifieke aanplanting van deze bufferzone kan zowel de geluids- en visuele hinder als de overlast van fijn stof voor de bewoners van Oud-Sledderlo verbeterd worden.

1.5 WIJKSAMENSTELLING

Reeds vele jaren wordt het projectgebied geplaagd door een hele reeks specifieke problemen. Hoewel in Nieuw-Sledderlo ondertussen geen sprake meer is van zware samenlevingsknelpunten of overmatige overlast, legt een cumulatie van achterstellingsfactoren (lage scholingsgraad, hoge werkloosheid, lage inkomens, beperkte zelfredzaamheid, ...) nog steeds een blijvende druk op de draagkracht van de wijk. Verbindingen tussen Nieuw-Sledderlo en de omliggende gehuchten Oud-Sledderlo en Terboekst bleven achterwege. De teloorgang van de diversiteit uit zich onder andere in de schoolpopulaties in Groot-Sledderlo die nagenoeg volledig 'Turks' zijn.

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

Het masterplan dient de basisvoorwaarden te scheppen voor de uitbouw van een versterkt handelsapparaat, waarbij onder meer plaats geboden wordt aan een bank, bakker, postpunt of een supermarkt.

1.6 VOORZIENINGEN

Langsheen de Sledderloweg bevinden zich vandaag een beperkt aantal commerciële functies en voorzieningen:

- Commerciële functies: Spar, Zwarte Zee (café - restaurant), Hotel bij Ford, Apotheek, Turkse slager, Turkse bakker, Turkse Market, Garage Bollen, krantenwinkel Vandyck
- Gebedshuizen: Kerk, Turkse Moskee
- Socio-Culturele voorzieningen: Parochiezaal, Zaal de Blook

Er zijn relatief weinig (ruimtelijke) instrumenten die aangesproken kunnen worden om de verbetering van het lokale handelsapparaat te sturen. Verdere woonontwikkeling zal het draagvlak voor lokale winkels vergroten. De ruimtelijke transformatie van de wijk tot een duidelijk leesbare structuur zorgt ervoor dat Oud-Sledderlo opnieuw een centrale ligging krijgt en kan er voor zorgen dat het lokale centrum uitgroeit tot een vitale kern van Groot-Sledderlo.

Om een compacte kern te realiseren en zowel het handelsapparaat als het voorzieningenniveau te vergroten moet in de eerste plaats ruimte vrijgemaakt worden voor nieuwe ontwikkelingen. Dit om enerzijds nieuwe handelsfuncties aan te trekken, en anderzijds plaats te maken voor de integratie van nieuwe woonontwikkelingen waardoor ook in de kern Oud-Sledderlo zelf de draagkracht vergroot.

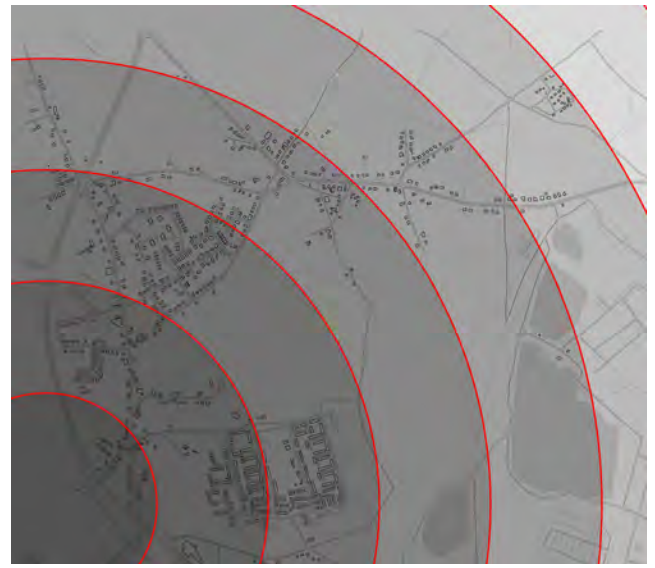
Bijhorende kaart markeert in het rood de op heden vrije percelen die interessant zijn voor de versterking van dit handelsapparaat. Een tweede kaart toont in het rood de vrije percelen die beschouwd kunnen worden voor de versterking van het woonweefsel. De gearceerde percelen duiden de verkaveling Vogelsberg, die tijdelijk, als gevolg van de milieuproblematiek, gevrijwaard wordt van bebouwing.

Ook zijn er een aantal lopende projecten die qua programma een rol kunnen spelen voor de versterking van het handelsapparaat en die binnen de ruimtelijke visie van de kernversterking moeten geïntegreerd worden.

Zo werden onlangs ter hoogte van de Trichterweg een Wassalon en een kebabzaak geopend, ligt er een initiatief voor een Turkse feestzaal in zaal De Blook op tafel en lopen er enkele vergunningsaanvragen voor zowel woningen als handelspanden aan de Sledderloweg.



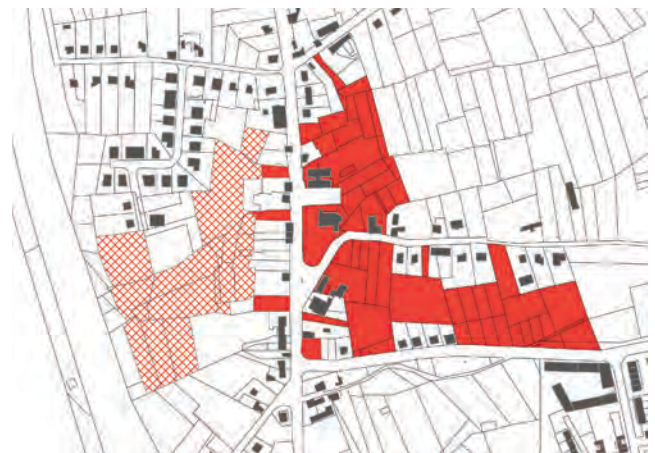
kern van Oud-Sledderlo in de nabijheid van Genk-Zuid



impact milieuhinder



vrije percelen, interessant voor de versterking van het handelsapparaat



vrije percelen, interessant voor de versterking van het woonweefsel

1.7 EIGENDOMSSTRUCTUUR

Gezien de geschiedenis van Nieuw-Sledderlo als geplande satellietstad, waren er oorspronkelijk slechts 2 eigenaars van de ganse wijk. Alle percelen, gaande van de omgeving van Nieuw-Sledderlo, de openbare ruimte in Nieuw-Sledderlo, als de tuinen van de individuele kavels, zijn in eigendom van de stad Genk. De 648 woningen daarentegen, zijnde de rijwoningen, bungalows en de appartementsgebouwen, waren oorspronkelijk in het bezit van de sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak, die voor de ontwikkeling van de wijk zorgde.

Als gevolg van de wet op de verkoop van sociale huurwoningen heeft Nieuw Dak in de loop der jaren een aantal van hun rijwoningen en bungalows verkocht aan de bewoners. Op 31/12/2008 zijn er in Nieuw-Sledderlo 119 woningen verkocht en bestaat het resterende huurbestand van 529 woningen nog uit 302 appartementen en 227 eengezinswoningen. De 227 eengezinswoningen die nog in handen zijn van Nieuw Dak werden stuk voor stuk gerenoveerd zodat deze nogmaals minstens 15 jaar na datum van renovatie in het bezit kunnen blijven van de sociale huisvestingsmaatschappij.

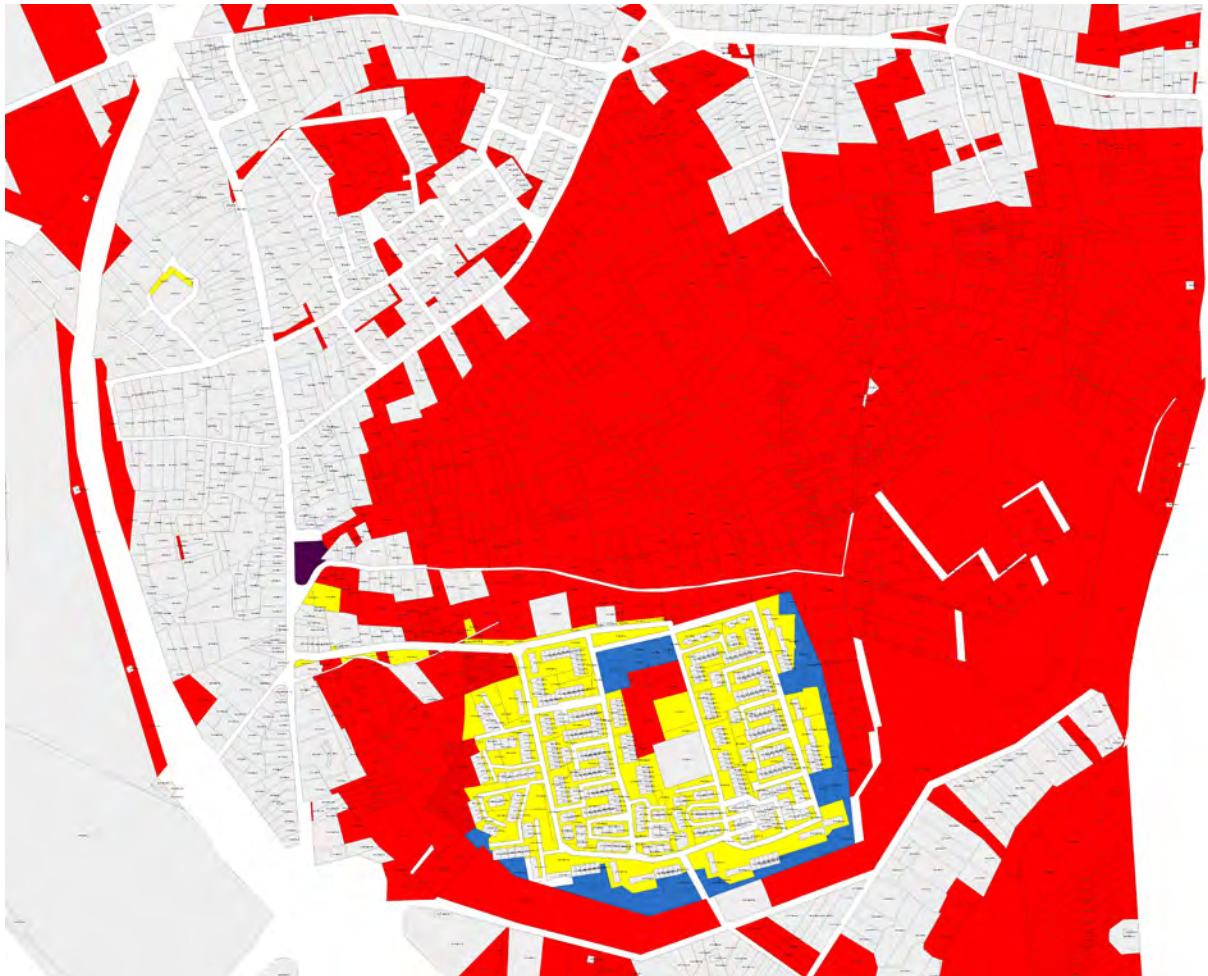
Vermits de ruime omgeving rondom Nieuw-Sledderlo eveneens deel uitmaakte van het plan van Van Embden, zijn het Hei-en Meibos, gelegen binnen het woonuitbreidingsgebied van het gewestplan, voor ruim 80% in handen van de stad Genk. Het grote voordeel van deze situatie is dat de stad bij een ontwikkeling van het gebied hierdoor zelf het ritme en de volgorde van de verschillende projectonderdelen [wijkhus, nieuwe woonwijken, centrale bospark, ...] kan controleren.

De kern van Oud-Sledderlo daarentegen kent omwille van het feit dat deze plek reeds enkele eeuwen bewoond is, een erg verdeelde eigendomsstructuur.

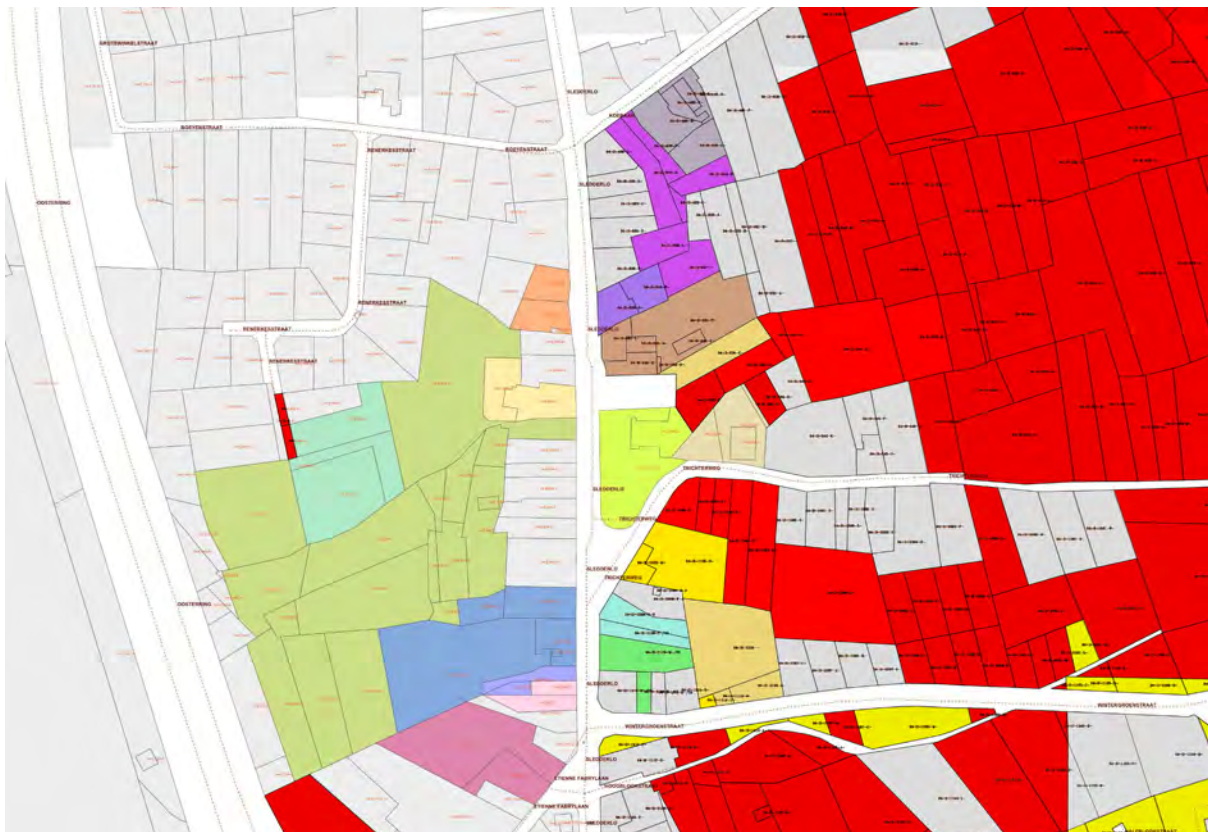
Ter hoogte van de Sledderloweg heeft de stad Genk slechts een zeer beperkt aandeel van de terreinen in eigendom. Enkel het perceel van de parochiezaal behoort toe aan het domein van de stad. Een woonverdichting in de kern van Oud-Sledderlo zal dus voornamelijk op privé-initiatief gebeuren.

In het kader van de milieuproblematiek kocht de stad Genk de percelen van het woonuitbreidingsgebied Vogelsberg gelegen tussen de Oosterring en de kerk, op. Het echter de bedoeling deze terreinen tot ontwikkeling te brengen op het moment dat de milieuproblematiek onder controle is en deze percelen geschikt zijn om op te wonen.

Aangezien de ligging van de zaal De Blook niet centraal en zichtbaar is ten opzichte van de kern en de stedelijke wijkhus van Sledderlo, stelt het masterplan voor de ontwikkeling van deze site te koppelen aan de toekomstige woonontwikkelingen in het binnengebied tussen de Oosterring en de Sledderloweg. Hierdoor ontstaat een strategische verbinding met de E. Fabrylaan. Om ook een ontsluiting van de terreinen via de Sledderloweg mogelijk te houden wordt voorgesteld het perceel dat in eigendom van de Stad Genk is, te vrijwaren van bebouwing.



eigendomsstructuur Groot-Sledderlo
grondbedrijf stad Genk (rood), domein stad Genk (geel), sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak (blauw) en Kerkfabriek (paars)



versnipperde eigendomsstructuur in Oud-Sledderlo
(1 kleur per eigenaar die meer dan 1 perceel bezit, rood in eigendom van grondbedrijf stad Genk)

2 MASTERPLAN LO2020

2 MASTERPLAN LO2020

Het masterplan voor Woonwijken en Kernversterking kadert zich binnen het Masterplan LO2020, dat zich richt op de volledige wijk Groot-Sledderlo. De opzet van het Masterplan LO 2020 is ontstaan vanuit de wil van de stad Genk om de potenties van het onvoltooide stadsdeel aan te boren en om een kader te bieden waarin Oud en Nieuw-Sledderlo kunnen uitgroeien tot een nieuw geheel, Groot-Sledderlo. Een nieuwe woonontwikkeling biedt de kans voor een substantiële bevolkingstoename die kan leiden tot een betere sociale mix, wat het samenleven in Groot-Sledderlo zal bevorderen, en tot een sterkere band tussen Oud en Nieuw-Sledderlo³.

Het masterplan schuift een radicaal nieuw concept naar voor, waarbij een sterke verweving tussen landschappelijke en stedelijke ontwikkeling voorop staat.

Het bestaande wegennet wordt uitgebreid en met elkaar verbonden zodat Groot-Sledderlo als één aaneengesloten geheel ervaren wordt. Nieuwe infrastructuren (wijkklus, woonstraten, bospaden, fietsroutes, parkweg) krijgen een sterke identiteit en vervullen elk een specifieke rol binnen de wijk. De nieuwe structuur zorgt ervoor dat Groot-Sledderlo ingeschreven wordt in de bovenlokale netwerken van Genk en omgeving, dit zowel wat betreft het autoverkeer als qua verbindingen voor zacht verkeer.

Langsheen de wijkklus, die de verbinding verzorgt tussen de verschillende bestaande en toekomstige wijken voor gemotoriseerd verkeer (inclusief openbaar vervoer), worden nieuwe publieke functies voorzien, naast de de kerk, de moskee en lokalen voor jongerenwerking die vandaag al bestaan.

De parkweg creëert een nieuwe verbinding voor zacht verkeer aan de onderzijde van de steilrand. De bestaande padenstructuur wordt versterkt met een driedubbele bomenrij, die het pad opwaardert en herkenbaarheid meegeeft, zodat de parkweg kan uitgroeien tot een volwaardig onderdeel van het fietsrouten netwerk.

Binnen de wijkklus wordt het bestaande Hei- en Meibos voorzien van enkele noord-zuid gerichte bospaden, die een directe verbinding voor zacht verkeer leggen tussen de woonwijken onderling. Deze bospaden worden gecreëerd door op strategische plekken langsheen de bestaande paden in het dense bos selectief te kappen. Zo ontstaan er openingen in het bos die licht laten doordringen tot op de bodem en het bos meer transparantie krijgt. De bospaden worden voorzien van een minimale wegenis en van verlichting, die sociale veiligheid verleent aan de verbindingen in het groen. Door deze ingrepen zal dit bos, in het masterplan het

centrale parkbos genoemd, veel toegankelijker worden voor de bewoners van Groot-Sledderlo en kan zich ontwikkelen tot een centrale ontmoetingsplek voor Groot-Sledderlo.

Om Nieuw-Sledderlo uit haar isolement te halen wordt de wijk ingeschreven in een grootschaliger stedelijk netwerk. Er worden nieuwe woonwijken voorzien, die zich, op dezelfde manier als Nieuw-Sledderlo, inpassen tussen het bospark en de Caetsbeekvallei. Het groene karakter en de unieke ligging tussen de wijkklus en de parkweg en langsheen de Caetsbeekvallei vormen het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonwijken. De woonvelden worden ingeplant op grotere afstand van de industriezone Genk-Zuid.

Elk woonveld heeft voldoende kritische massa om een diversiteit aan woontypologieën te integreren (groepswoonwoningenbouw, grondgebonden woningen, sociale woningen, seniorenflats, ...). Op die manier is het mogelijk in spelen op een breed doelpubliek.

Tussen de woonvelden onderling worden kwalitatieve groene parkzones voorzien. Ook binnen de woonwijken vormt de groene context een belangrijk uitgangspunt: perspectieven naar het landschap, groene doorsteken, afwerking van de randen van de woonlobben, inspelen op de steilrand langs de Caetsbeekvallei,...

Door de nieuwe ontwikkelingen binnen Groot-Sledderlo zal zowel de kritische massa (verhoging van het aantal inwoners) als de koopkracht (betere sociale mix) vergroten. Dit biedt potentiële voor het lokale handelsapparaat en de kernversterking van Oud-Sledderlo (bankkantoor, postkantoor, tandarts, ...). De aansluitingen van de bospaden met de wijkklus vormen nieuwe strategische locaties voor zowel publieke functies (school, sporthal, ...) als recreatieve functies (fietsverhuur, lokalen voor jeugdbeweging, ...).

Naast de kernversterking van Oud-Sledderlo en Terboek en de integratie van nieuwe woonontwikkelingen, wordt binnen het Masterplan LO2020 ook een transformatie van de wijk Nieuw-Sledderlo voorzien. Er wordt ingezet op de hiërarchisering van de wegen om het monotone karakter van de wijk te doorbreken, op de integratie van kwalitatieve publieke ruimten, op het verbeteren van de kwaliteit van de centraal gelegen groene ruimte en ook de randen van de wijk, waar de kwaliteit van de appartementen zowel ruimtelijk als bouwfysisch problematisch is, worden structureel aangepakt.

³ Projectdefinitie voor de opmaak van een masterplan voor Groot-Sledderlo; OSA-KULeuven; 2007.



structuurschets masterplan Lo2020



luchtfoto van Nieuw-Sledderlo, het zuidelijk Hei-en Meibos en de Caetsbeekvallei

3 JURIDISCHE TOESTAND

3 JURIDISCHE TOESTAND

3.1 GEWESTPLAN

De bestaande kernen van Oud-Sledderlo, Nieuw-Sledderlo en Terboek hebben binnen het gewestplan het statuut van woongebied.

Tussen deze woongebieden bevindt zich een grote zone woonuitbreidingsgebied. Dit is het gevolg van de grootschalige masterplanning van de jaren '60, waardoor in het gewestplan ruime reserves aan potentieel te ontwikkelen gebieden in Groot-Sledderlo vastgelegd werden⁴.

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

⁴ Projectdefinitie voor de opmaak van een masterplan voor Groot-Sledderlo; OSA-KULeuven; 2007.

3.2 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Genk voorziet dat Genk-Zuid een aangewezen locatie is voor woonuitbreiding. Het structuurplan gaat uit van de opname van de kernen binnen de deelruimte zuidelijke dorpen in de afbakening van het regionaalstedelijke gebied Hasselt-Genk. Voor de kern Sledderlo geldt dat de ontwikkeling van de wijk Nieuw-Sledderlo kenmerken bezit die deze opname rechtvaardigen (stedelijk karakter, hoge woondichtheid).

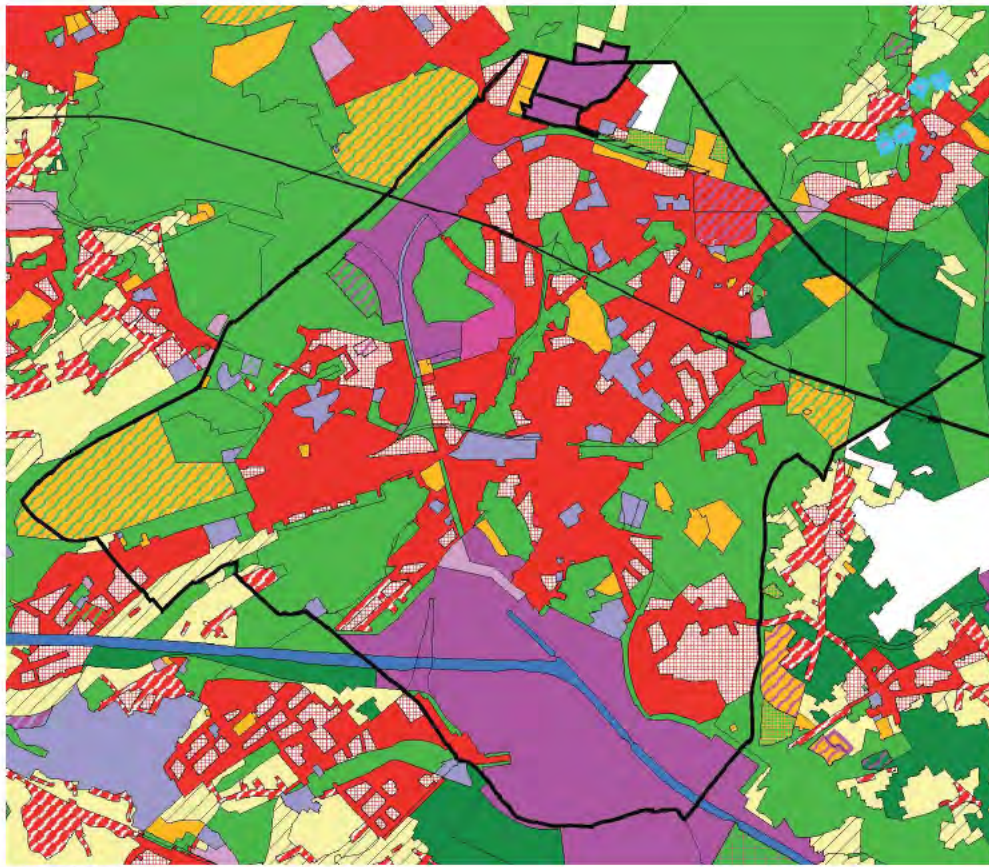
Genk wordt gekenmerkt als een 'gefragmenteerde stad', een verzameling van woonomgevingen met een eigen identiteit en een beperkte onderlinge samenhang. De gewenste ontwikkeling van Genk gaat specifiek uit van de intrinsieke kwaliteiten en identiteit van de diverse omgevingen.

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.

De kernen Oud-Sledderlo, Terboek en Nieuw-Sledderlo maken deel uit van de deelruimte Zuidelijke Dorpen. De dorpen staan onder een verstedelijkingsdruk. Sledderlo en Terboek zijn ontwikkeld tot een stedelijke wijk. Binnen deze Zuidelijke Dorpen wordt gestreefd naar het behoud en de versterking van compacte woonkernen en wordt ruimte voor groei als ontwikkelingsperspectief vooropgesteld:

'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 Terboek en Nieuw-Sledderlo. Buurtgebonden voorzieningen worden hier gebundeld. Het openbaar domein wordt ingericht met oog op het versterken van dit buurtvoorzieningencentrum. Dit betekent dat de openbare ruimte ingericht wordt als verblijfs- en ontmoetingsruimte. 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'⁵.

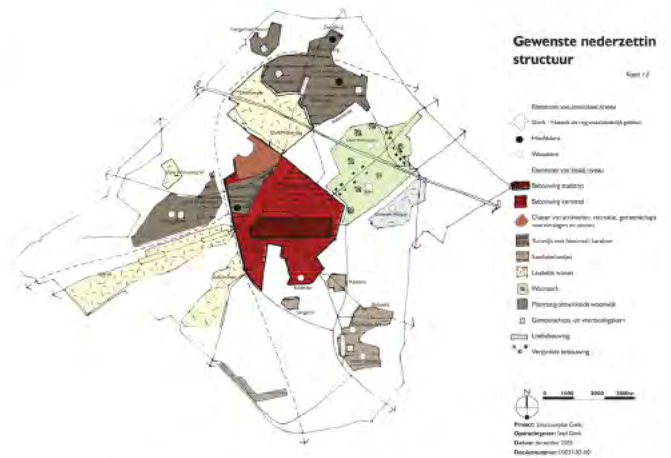
⁵ Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Genk



gewestplan stad Genk



GRS Genk - gewenste ruimtelijke structuur



GRS Genk - gewenste nederzettingenstructuur

3 JURIDISCHE TOESTAND

Daartoe zijn een aantal woonuitbreidingsgebieden aangeduid, te ontwikkelen met een dichtheid van ongeveer 15 woningen per hectare. De woonuitbreidingsgebieden tussen de kernen van Oud-Sledderlo, Nieuw-Sledderlo en Terboek werden oorspronkelijk binnen het GRS geselecteerd als 'prioritair te ontwikkelen gebieden'. Deze selectie werd echter door de provincie geweerd omwille van de ligging buiten de vermoedelijke afbakening van het stedelijk gebied Hasselt-Genk. Toch blijft deze locatie voor de stad Genk nog steeds één van de gebieden die het meest interessant zijn om aan te snijden.

De deelruimte Gordel 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. Deze deelruimte biedt ruimte aan grootschalige economische en recreatieve regionale inplantingen. Een groot deel van de Gordel wordt vormgegeven door grote eenheden natuur. Het gordelgebied begrenst het stedelijk gebied en remt en beheerst de suburbanisatiedruk.

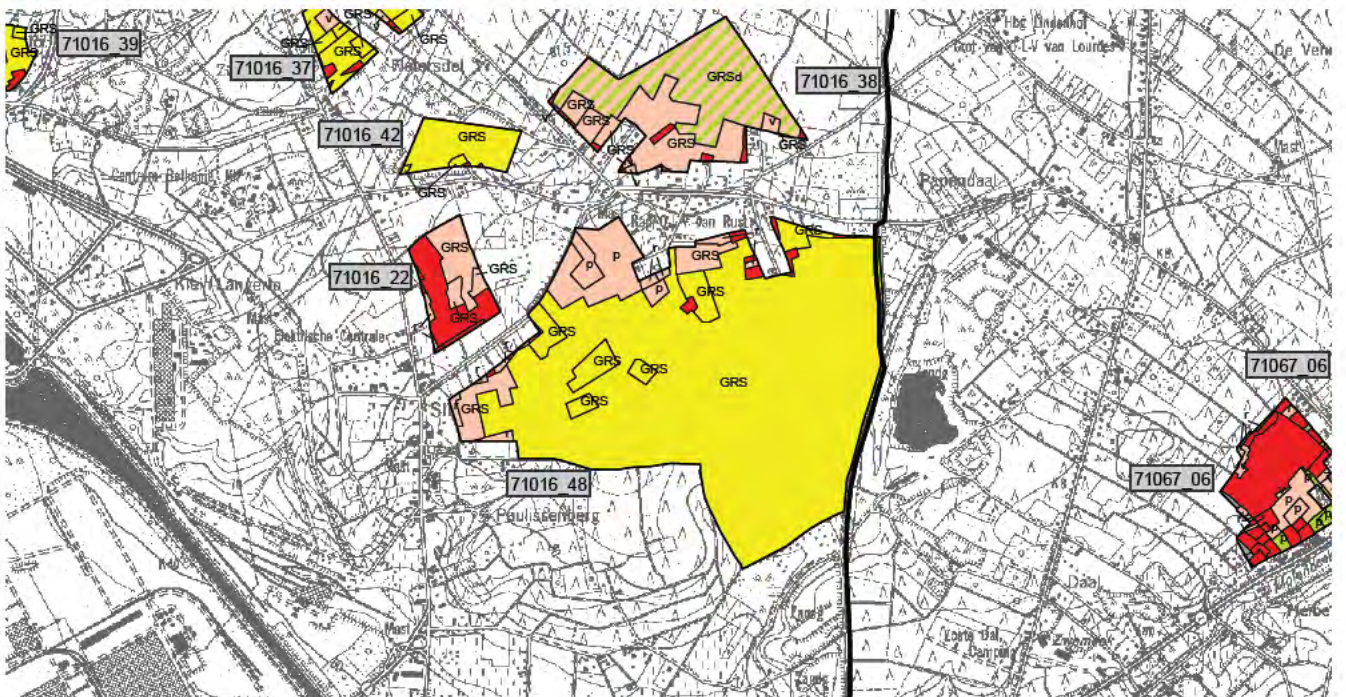
Het masterplan vertrekt van een behoud en versterking van de intrinsieke kwaliteiten van Groot-Sledderlo. Nieuwe infrastructuren (wijkklus, parkweg, bospark,...) versterken de onderlinge samenhang en vormen de gemeenschappelijke identiteit van de verschillende kernen van Groot-Sledderlo. De nieuwe woonontwikkelingen creëren een draagvlak voor een vitale lokale kern. In die zin beantwoordt het masterplan aan de basisprincipes en de concepten en krachtlijnen van het GRS.

De afbakening van de woongebieden stemt echter niet overeen met de afbakening die het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Genk voor de deelruimten 'Gordel' en 'Zuidelijke Dorpen', waartoe Groot-Sledderlo behoort, voorschrijft. Het masterplan voorziet de nieuwe woonontwikkelingen buiten de afbakening van de 'Zuidelijke Dorpen' om op die manier de intrinsieke kwaliteit van de bestaande gehuchten te behouden (groene open ruimte met interessante doorzichten tot aan het Hei- en Meibos).

Het masterplan stelt echter voor om de nieuwe woonontwikkelingen langsheen de steilrand te situeren. De woonwijken genieten op deze plek van unieke woonkwaliteiten tussen het bospark en de Caetsbeekvallei, zodat een sterke doelgroep aangetrokken kan worden). Tevens worden de waardevolle graslanden met hun hoge biodiversiteit, die de intrinsieke kwaliteit van Oud-Sledderlo en Terboek vormen, behouden. De woningen worden verder van de milieuhinder ingeplant en tot slot schrijft Nieuw-Sledderlo zich, dankzij de nieuwe woonwijken, in in een grootschaliger verstedelijkt geheel, waardoor de wijk uit haar isolement gehaald wordt.



taakstelling woonprogrammatische Zuidelijke Dorpen (GRS Genk)



ATLAS VAN DE WOONUITBREIDINGSGBIEDEN IN VLAANDEREN

Vlaamse overheid

Deze atlas heeft geen juridische waarde.

De aangeduide gebieden zijn woonuitbreidingsgebieden zoals bedoeld in artikel 5.1.1. van het KB van 29/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Dit artikel blijft onverkort gelden.

Hiernaast is een verkorte legende weergegeven. De uitgebreide legende is te vinden op de website www.ruimteijkoordening.be. De kaart moet steeds in samenhang worden gelezen met de daar opgenomen toelichting.

versie april 2007 meer info op: www.ruimteijkoordening.be

Verkorte legende

gebieden die principieel vanuit het Vlaams beleidskader WEL kunnen ontwikkeld worden:

op korte termijn, vóór 2007:

- GRS: opte volgens het goedkeurd GRS
- GRSd: deels opte volgens het goedkeurd GRS
- GRSv: opte volgens het ontwerp-GRS
- GRSvd: deels opte volgens het ontwerp-GRS
- GRSf: opte volgens het ontwerp-GRS
- GRSfd: deels opte volgens het ontwerp-GRS
- GRSg: gegaan in een BPA, APN of RLP
- GRSgd: gegaan in een BPA, APN of RLP
- GRSg: gegaan op basis van de voorlopige toelichting
- GRSgd: deels gegaan op basis van de voorlopige toelichting
- GRSg: gegaan in een gebied dat valt onder het Duurzaamheidskader

In de periode 2007-2012:

- GRS: opte volgens het goedkeurd GRS
- GRSd: deels opte volgens het goedkeurd GRS
- GRSv: opte volgens het ontwerp-GRS
- GRSvd: deels opte volgens het ontwerp-GRS
- GRSf: opte volgens het ontwerp-GRS
- GRSfd: deels opte volgens het ontwerp-GRS
- GRSg: gegaan in een BPA, APN of RLP
- GRSgd: gegaan in een BPA, APN of RLP
- GRSg: gegaan op basis van de voorlopige toelichting
- GRSgd: deels gegaan op basis van de voorlopige toelichting
- GRSg: gegaan in een gebied dat valt onder het Duurzaamheidskader

gebieden die principieel vanuit het Vlaams beleidskader NIET kunnen ontwikkeld worden:

- GRS: opte volgens het goedkeurd GRS
- GRSd: deels opte volgens het goedkeurd GRS
- GRSv: opte volgens het ontwerp-GRS
- GRSvd: deels opte volgens het ontwerp-GRS
- GRSf: opte volgens het ontwerp-GRS
- GRSfd: deels opte volgens het ontwerp-GRS
- GRSg: gegaan in een BPA, APN of RLP
- GRSgd: gegaan in een BPA, APN of RLP
- GRSg: gegaan op basis van de voorlopige toelichting
- GRSgd: deels gegaan op basis van de voorlopige toelichting
- GRSg: gegaan in een gebied dat valt onder het Duurzaamheidskader

MOMENTEEL geen uitpraak wordt gedaan omdat ontwikkeling ervan thans onzeker is:

- GRS: opte volgens het goedkeurd GRS
- GRSd: deels opte volgens het goedkeurd GRS
- GRSv: opte volgens afkapping stedelijk gebied
- GRSvd: deels opte volgens afkapping stedelijk gebied
- GRSf: opte volgens het ontwerp-GRS
- GRSfd: deels opte volgens het ontwerp-GRS
- GRSg: gegaan in een BPA, APN of RLP
- GRSgd: gegaan in een BPA, APN of RLP
- GRSg: gegaan op basis van de voorlopige toelichting
- GRSgd: deels gegaan op basis van de voorlopige toelichting
- GRSg: gegaan in een gebied dat valt onder het Duurzaamheidskader

gebieden die REEDS BEBOUWD zijn:

- GRS: reeds bebouwd (woningen, bedrijven, ... toestand 2004)
- GRSd: onvoorzien bestaande infrastructuur (wegen, sporen, waterlopen, ...)
- GRSg: nummer van het woonuitbreidingsgebied

atlas van de woonuitbreidingsgebieden

4 KERNVERSTERKING OUD-SLEDDERLO

4 KERNVERSTERKING OUD-SLEDDERLO

4.1 CONTEXT

4.1.1 INITIATIEVEN VANUIT DE STAD

VOGELSBERG

De milieukwaliteit in de buurt van de Oosterring ter hoogte van Oud-Sledderlo is al jaren problematisch. De geplande verkaveling Vogelsberg, gelegen aan de Oosterring, is vandaag zwaar belast wat betreft milieuhinder omwille van de nabijheid van de Oosterring zelf (geluidsoverlast, trillingen, geurhinder) en van de industriële activiteiten op Genk-Zuid (fijn stof en zware metaalgehalten). Om de ontwikkelingsdruk van de site te halen, heeft de stad Genk de onbebouwde terreinen aangekocht. Op die manier wenst de stad op korte termijn de bufferzone tussen de Oosterring en de wijk Oud-Sledderlo te versterken.

De luchtkwaliteit in Genk-Zuid wordt opgevolgd door de Vlaamse Milieumaatschappij en gerapporteerd binnen de werkgroep Genk-Zuid. Indien de milieuhinder onder controle is, kan de stad de aangekochte terreinen op lange termijn ontwikkelen als woongebied in functie van de kernversterking van Oud-Sledderlo.

PAULISSENBERG NOORD

In februari 2004 werd in opdracht van de stad Genk een rapport opgemaakt dat onderzoek deed naar de ontwikkeling en realisatie van het woongebied Paulissenberg, gelegen tussen de kern van Oud-Sledderlo en Nieuw-Sledderlo. Dit ontwerp werd, voor er sprake was het voorliggend masterplan, opgemaakt omwille van de taakstelling die de stad Genk opgelegd kreeg in de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk⁶ en greep de kans aan om beide kernen op elkaar te betrekken en fysisch met elkaar te verbinden. Het plan wordt grotendeels opgedeeld in twee deelgebieden, zijnde 'Paulissenberg noord', dat zich inschuift in de kern van Oud-Sledderlo en reikt tot aan de noordzijde van de Trichterweg, en 'Paulissenberg zuid' dat gelegen is ten zuiden van de Trichterweg en reikt tot quasi halfweg de open ruimte tussen de Sledderloweg en Nieuw-Sledderlo. Het deelgebied 'De Kom', onderdeel van 'Paulissenberg Zuid', werd door de gemeente reeds juridisch vastgelegd en is bijgevolg een gegeven. De overige deelgebieden daarentegen kennen nog geen juridische verankeringen en kunnen daarom in vraag gesteld worden binnen voorliggende studie. Voor het projectgebied 'Paulissenberg noord' geeft de stad Genk de toestemming de inrichting ervan te kaderen binnen de nieuwe ontwikkelingen van Lo2020, weliswaar op voorwaarde dat minimaal het aantal wooneenheden

dat gerealiseerd werd binnen het ontwerp van Iris consulting, namelijk 88 wooneenheden met een mix aan gestapelde en grondgebonden woningen, voorzien wordt.

AANLEG SLEDDERLOWEG

De hoofdbaan doorheen Oud-Sledderlo, namelijk Sledderlo, werd recent volledig heraangelegd tussen beide kruispunten met de Oosterring. Omwille van deze reden vormt het profiel en de inrichting van deze straat een gegeven en worden er geen voorstellen gedaan voor een eventuele grootschalige herinrichting.

4.1.2 PRIVATE INITIATIEVEN

Ondanks het feit dat Oud-Sledderlo over een eerder laag dynamische kern beschikt, liggen er enkele private initiatieven op tafel die mee opgenomen dienen te worden binnen het masterplan.

Het appartementsgebouw dat zich vlak achter de kerk bevindt is in eigendom van een kapitaalkrachtige inwoner van de wijk. Deze eigenaar neemt tal van initiatieven, en investeerde recent in een wassalon en een nieuwe kebabzaak. Hij zocht reeds contact op met een bankkantoor om te onderzoeken in hoeverre deze geïnteresseerd zijn een filiaal te openen in een uitbreiding van dit appartementsgebouw.

Dezelfde eigenaar heeft ook interesse in de zaal De Blook, die al enkele jaren leegstaat, waar hij graag een Turkse feestzaal zou voorzien. De stad ging tot op heden echter nog niet in op het plan, aangezien met deze functie slechts een eenzijdig publiek wordt aangetrokken en de zaal hiervoor op een weinig strategische plaats gelegen is.

In de loop van 2009 werd een bouwaanvraag ingediend om op de noordelijke hoek van de Sledderloweg en de Wintergroenstraat (Sledderlo 45) een commerciële ruimte en 3 woongelegenheden te voorzien. Deze werd geweigerd door de stad Genk. Voor het naastgelegen perceel (Sledderlo 43) werd eveneens een aanvraag ingediend voor de verbouwing van een handelspand met woning tot tweewoonst. Hier is echter nog geen uitspraak over.

Tot slot werden in 2007 en 2010 2 stedenbouwkundige vergunningen uitgereikt voor de bouw van ééngezinswoningen ter hoogte van Sledderlo 32 en 46-46A.

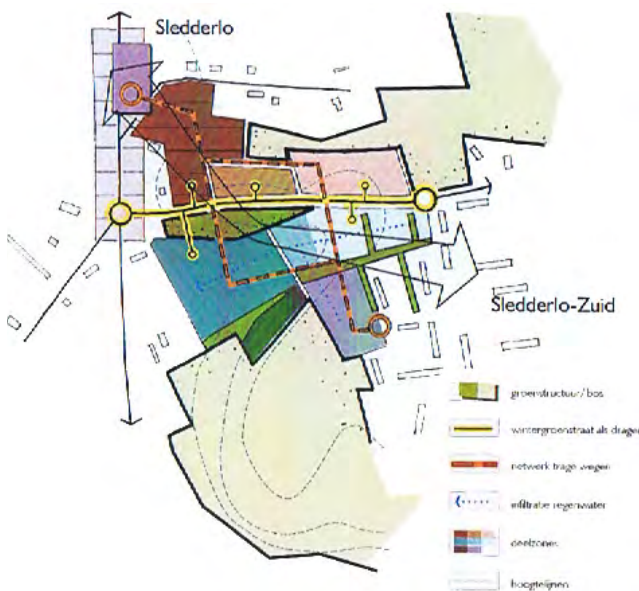
⁶ Iris consulting, 'Ontwikkeling en realisatie van woongebied Paulissenberg – Genk'; Brussel, februari 2004.



afbakening projectgebied Vogelsberg



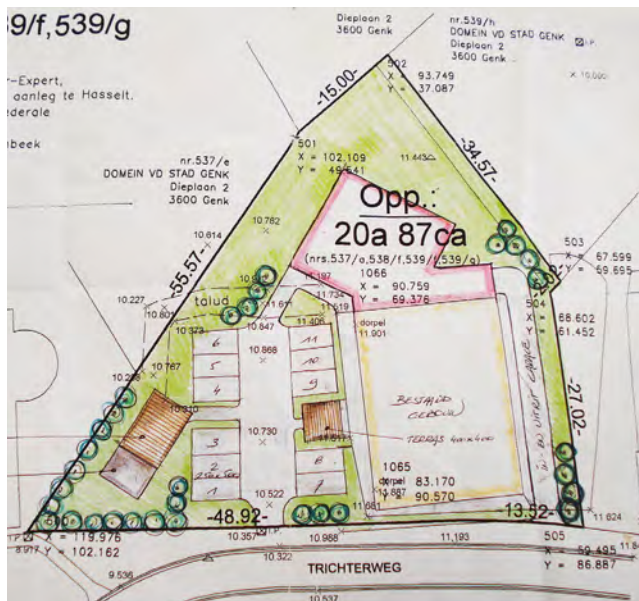
afbakening projectgebied Vogelsberg



structuurschets Paulissenberg (Iris consulting)



inrichtingsplan Paulissenberg (Iris consulting)



schets privaat initiatief t.h.v. Trichterweg 3 (nog geen goedkeuring door de stad Genk)



zaal De Bloek (voormalige school De Sleutel)

4.1.3 INTEGRATIE VAN EEN SCHOOL-SPORT CLUSTER

Gezien de kleuter- en basisschool 'Mickey Mouse - De Sleutel' momenteel uit haar voegen barst en de stedelijke sportdienst zo spoedig mogelijk een nieuwe sportinfrastructuur wenst te ontwikkelen, kreeg de TV BUUR-Bas Smets de opdracht tot het uitwerken van een deelmodule school-sport binnen het masterplan waarin eveneens de mogelijkheid tot integratie van socioculturele infrastructuur werd onderzocht. Het bundelen van een schoolgebouw en sporthal op één locatie levert uiteraard belangrijke voordelen op naar infrastructuur, profilering, programma en gebruik.

Het masterplan heeft een belangrijke doelstelling om Nieuw-Sledderlo uit haar isolement te halen. Het project school-sport kan een belangrijke rol vervullen binnen dit gegeven. Het vormt één van de gemeenschappelijke functies bij uitstek ter bevordering van de verweving en integratie van de verschillende wijken van Groot-Sledderlo. De school en sporthal (met wijkfunctie) moeten er voor iedereen zijn.

Binnen de studie 'locatieonderzoek school-sport' werden verschillende mogelijke scenario's afgewogen. Afhankelijk van bepaalde parameters zoals eigendomstructuur, milieuhinder, ruimtelijke inpassing en fasering, werden twee preferentiële locaties naar voor geschoven: een locatie aan de Koebaan, en een locatie aan de Wintergroenstraat ter hoogte van de wijk Nieuw-Sledderlo.

Beide locaties liggen aan de stedelijke wijkloop en hebben een sterke relatie met het centrale bospark.

Ruimtelijk gezien gaat de voorkeur naar de integratie van de cluster op de locatie van de Koebaan. deze locatie in belangrijke mate beantwoordt aan de krijtlijnen van het masterplan voor Groot-Sledderlo.

- De cluster school-sport vormt een belangrijke voorziening aan de Koebaan die vandaag reeds bestaande wegenis is en in de toekomst wordt uitgebouwd tot een onderdeel van de stedelijke wijkloop.
- De site vormt een onderdeel van de noord-zuid verbinding die eveneens de bestaande voetbalterreinen en de moskee verbindt, staat in relatie met de kerk en het dorpsplein, heeft een directe relatie met het bospark en kan door een weldoordachte landschappelijke aanleg de groenstructuur van de omgeving versterken.
- Door deze strategische ligging aan de stedelijke wijkloop en het netwerk van bospaden bestaat er een kwalitatieve verbinding met de nieuwe woonontwikkelingen.
- De bestaande voetbalterreinen langs de Trichterweg liggen in de onmiddellijke nabijheid van de cluster school-sport (straal van 200m)
- Het kleine bos ten zuiden en het groengebied ten oosten van de sporthal krijgen respectievelijk een rol als sport- en spelbos en als speelterrein, met plaats voor een extra voetbalterrein. Het groengebied ten westen van de cluster school-sport vormt een nieuw gecultiveerd landschap dat de aaneenschakeling van groene bufferzones aanvult en op die manier een antwoord tracht te formuleren op de milieuproblematiek. Samen versterken ze de landschappelijke kwaliteiten van de school- en sportomgeving en schrijven zich in binnen de groenstructuur van het masterplan.



locatie Koebaan



locatie Wintergroenstraat



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



referenties integratie sport- en spelinfrastructuur in het groen

4.2 UITGANGSPUNTEN INRICHTINGSPLAN

4.2.1 VERSTERKEN VAN LOKAAL HANDELSAPPARAAT

Groot-Sledderlo is erg afhankelijk van het centrum van de stad Genk voor de dagelijkse inkopen. Het inrichtingsplan zet bijgevolg sterk in op de kernversterking van Oud-Sledderlo. Centraal hierin staan volgende elementen: de uitbouw van het lokale handelsapparaat en het opladen met enkele horecavoorzieningen. Daarnaast wordt de kern tevens ingebed in een adequaat verkeersnetwerk. Door haar ligging langs de stedelijke wijkloop is ze op een kwalitatieve en directe wijze gelinkt aan de bestaande en nieuwe deelwijken en via een geïntegreerde landschappelijke structuur kan ze in de toekomst een nieuwe prominente toegang tot het centrale bospark vormen.

4.2.2 CENTRALE ONTMOETINGSPLEK VOOR GROOT-SLEDDERLO

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

4.2.3 INTEGRATIE NIEUWE WONINGEN

De creatie van een vitale kern wordt bovendien ondersteund door de inplanting van nieuwe woongebieden, die extra draagvlak creëren voor de handel.

In de huidige situatie telt het projectgebied Groot-Sledderlo meer dan 50% sociale woningen, met een sterke concentratie in de wijk Nieuw-Sledderlo. Door de integratie van nieuwe woonontwikkelingen beoogt het masterplan deze samenstelling beter te spreiden over een zo groot mogelijk gebied.

Ook de dorpskern van Oud-Sledderlo wordt opgeladen met nieuwe woonegelegenheden die een grote typologische diversiteit hebben, waardoor enerzijds het draagvlak voor de handelszaken vergroot, maar tegelijk ook ruimte wordt geboden aan een aantal sociale woningen, in functie van de gelijkmatige verdeling over Groot-Sledderlo.

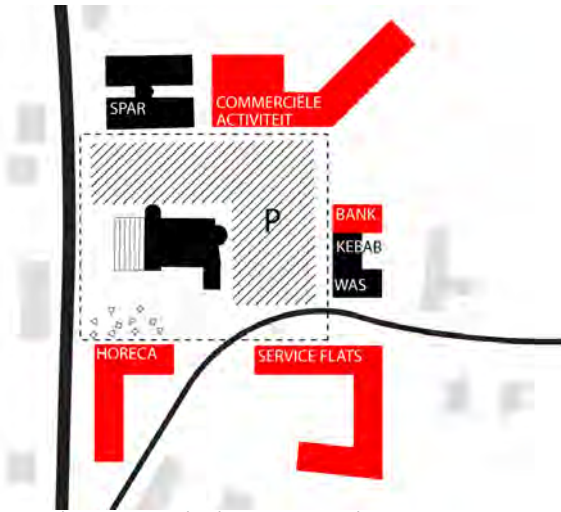
4.2.4 RUIMTE VOOR NIEUWE VOORZIENINGEN

Gezien de centrale ligging aan de wijkloop en de goede bereikbaarheid vanuit de verschillende woonwijken, zowel met het openbaar vervoer, met de auto als wat betreft zacht verkeer, leent de kern van Oud-Sledderlo zich uitstekend voor nieuwe voorzieningen zoals school- en sportinfrastructuur en zorgfuncties. Een voorwaarde voor deze functies is het integreren van parkeergelegenheid op eigen terrein. In het inrichtingsplan wordt op zoek gegaan naar voldoende ruime percelen, in eigendom van de stad, en met een grote relatie tot de centrumruimte van de wijk.

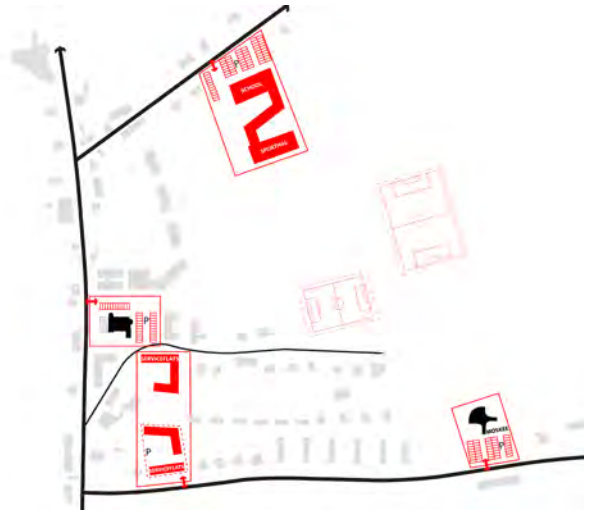
4.2.5 STERKE VERWEVING TUSSEN CENTRUMRUIMTE OUD-SLEDDERLO EN ACHTERLIGGEND LANDSCHAP

Tenslotte moet een sterke landschapstructuur zorgen voor een aantrekkelijke ruimtelijke en visuele relatie met het achterliggende landschap van het centrale bospark, dat in de toekomst een centrale rol zal spelen binnen Groot-Sledderlo. Ook moet er specifiek aandacht besteed worden aan het versterken van de bufferwerking ten opzichte van Genk-Zuid.

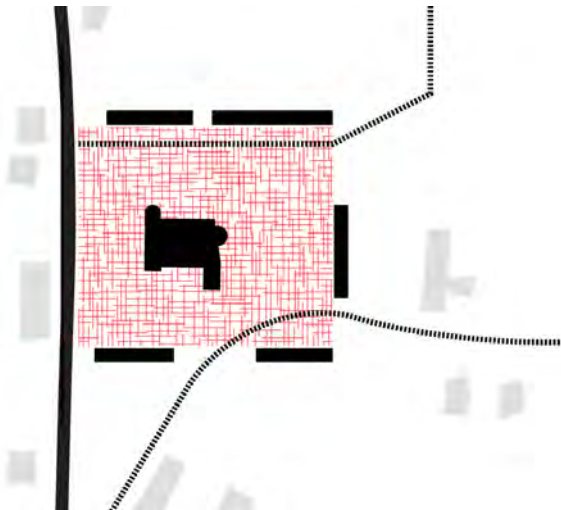




ruimte voor nieuwe voorzieningen en woningen



ruimte voor nieuwe voorzieningen



centrale ontmoetingsplek voor Groot-Sledderlo



sterke verweving tussen centrumruimte Oud-Sledderlo en het omliggend landschap



integratie nieuwe woningen

4.3 UITWERKING INRICHTINGSPLAN

4.3.1 3-POOL ALS IDENTITEIT MET STERKE BEELDWAARDE

Het centrumgebied van Oud-Sledderlo wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van sterke publieke functies, namelijk de kerk, de moskee en de nieuwe cluster school-sport, waarvan het cafetaria ingezet kan worden als wijklokaal. Deze functies zijn gesitueerd aan 3 verschillende zijden van de wijk en spannen zo het tussengelegen gebied volledig op. De bestaande voetbalterreinen worden geïntegreerd als belangrijke schakel tussen de drie polen onderling en worden betrokken op het bestaand bosgebiedje, dat getransformeerd wordt tot een sport- en spelbos. Het groengebied ten westen van de cluster school-sport vormt een nieuw gecultiveerd landschap dat de aaneenschakeling van groene bufferzones ter hoogte van de Oosterring aanvult en op die manier een antwoord tracht te formuleren op de milieuproblematiek naar de cluster school-sport toe.

De toegankelijkheid van het ganse binnengebied voor zacht verkeer wordt gewaarborgd door haar ligging langsheen het meest oostelijke bospad van het bospark. Vanaf de kerk wordt een bijkomende verbinding voor zacht verkeer voorzien naar de sportterreinen toe, dat tevens een directe relatie legt tussen het centrumgebied en het bospark. Omwille van het sterk publieke karakter van de 3-pool en de goede bereikbaarheid van het binnengebied, is een sterke sociale controle van het gebied verzekerd.

Iedere pool wordt voorzien van een parkeerpocket met een zelfde materialisatie, zodat de centrumfuncties vanop de wijk duidelijk herkenbaar zijn.

Deze nieuwe driepool vormt een ruimtelijk sterk geheel die de kern van Oud-Sledderlo de nodige uitstraling verleent en werkt als een identiteit met een uitgesproken beeldwaarde voor heel Groot-Sledderlo.

4.3.2 CENTRUMRUIMTE ROND DE KERK

Het inrichtingsplan besteedt aandacht aan een kwalitatieve publieke ruimte die Oud-Sledderlo ondersteunt in haar rol als centrum van Groot-Sledderlo. De ruimte rondom de kerk wordt ontworpen als een aangename verblijfsruimte die plaats biedt aan wijkactiviteiten of evenementen en aan voldoende parkeergelegenheid ter ondersteuning van de handelszaken. Op die manier krijgt het plein een nieuwe rol als centrale ontmoetingsplek die de verschillende wijken samenbrengt.

Vandaag is de ruimte rond het plein volledig naar de Sledderloweg georiënteerd. Eenmaal achter de kerk vinden we vandaag een erg diffuse ruimte terug

die ongedefinieerd overgaat in het achterliggende landschap.

In het inrichtingsplan wordt ruimte voorzien voor nieuwe ontwikkelingen waardoor het plein duidelijk afgebakend en opgespannen wordt door gevels met op het gelijkvloers commerciële functies en horecagelegenheden, en wonen op de verdiepingen. De kerk staat centraal op dit plein en is bepalend voor de schaal. Door een eenheidsaanleg vormt het plein een sterk geheel met identiteit langsheen de stedelijke wijk.

Op het centrumplein wordt voldoende ruimte voorzien voor parkeergelegenheid voor de handels- en horecafuncties. Via een kwalitatieve groenaanleg kan het gecultiveerde landschap tussen bospark en kerk doorgetrokken worden tot op het plein zodat er een sterke verweving ontstaat tussen centrumruimte en achterliggend landschap.

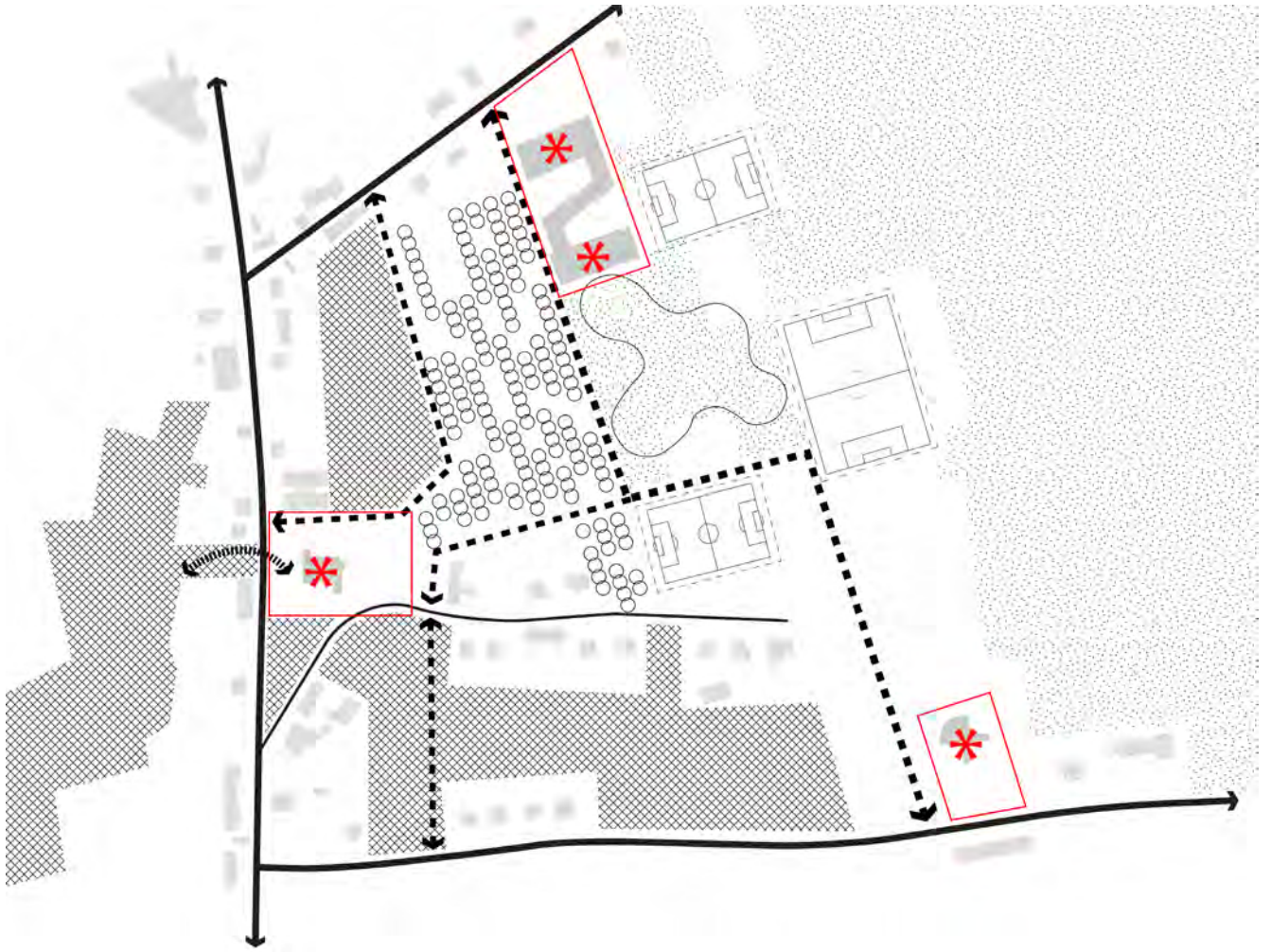
Gezien de stad Genk ter hoogte van de weg Sledderlo slechts een beperkt aandeel van de terreinen in eigendom heeft, zal de woonverdichting in de kern van Oud-Sledderlo voornamelijk op privé-initiatief steunen. Het masterplan biedt evenwel een sterk kader van publieke ruimte dat een kwalitatieve en rendabele ontwikkeling mogelijk maakt. De ruimtelijke transformatie van de wijk tot een duidelijk leesbare structuur zorgt er met andere woorden voor dat het lokale centrum opnieuw haar rol als wezenlijke kern en ontmoetingsplek van Groot-Sledderlo vervult.

4.3.3 VERSTERKEN VAN HET WOONWEEFSEL: RUIMTE VOOR NIEUWE WONINGEN EN SENIORENFLATS

Een nieuwe erfonsluiting tussen de Sledderloweg en de Koebaan bedient de woningen die de bebouwde omgeving duidelijk afbakenen en een sterke rand vormen naar het centraal bospark toe. De nieuwe woningen kaderen, begeleiden en structureren als het ware de nieuwe landschapstructuur.

Op de terreinen van de geplande verkaveling Paulissenberg-Noord, aanpalend aan het centrumplein worden seniorenwoningen geïntegreerd. De centrale ligging en de nabijheid van het centrum en dus voorzieningen, bediening openbaar vervoer enerzijds en landschappelijke omgeving anderzijds vormen belangrijke troeven. Op de rest van de terreinen worden grondgebonden eengezinswoningen geïntegreerd.

Wanneer de luchtkwaliteit van de omgeving opnieuw binnen de normen zal zijn, kan de stad de aangekochte terreinen van Vogelsberg ten westen van de Sledderloweg ontwikkelen als woongebied in functie van de kernversterking.



driepool kern Oud-Sledderlo



referentie wonen boven handel - Lommel



referentie wonen boven handel - Lommel

4 KERNVERSTERKING OUD-SLEDDERLO



bestaande toestand Oud-Sledderlo



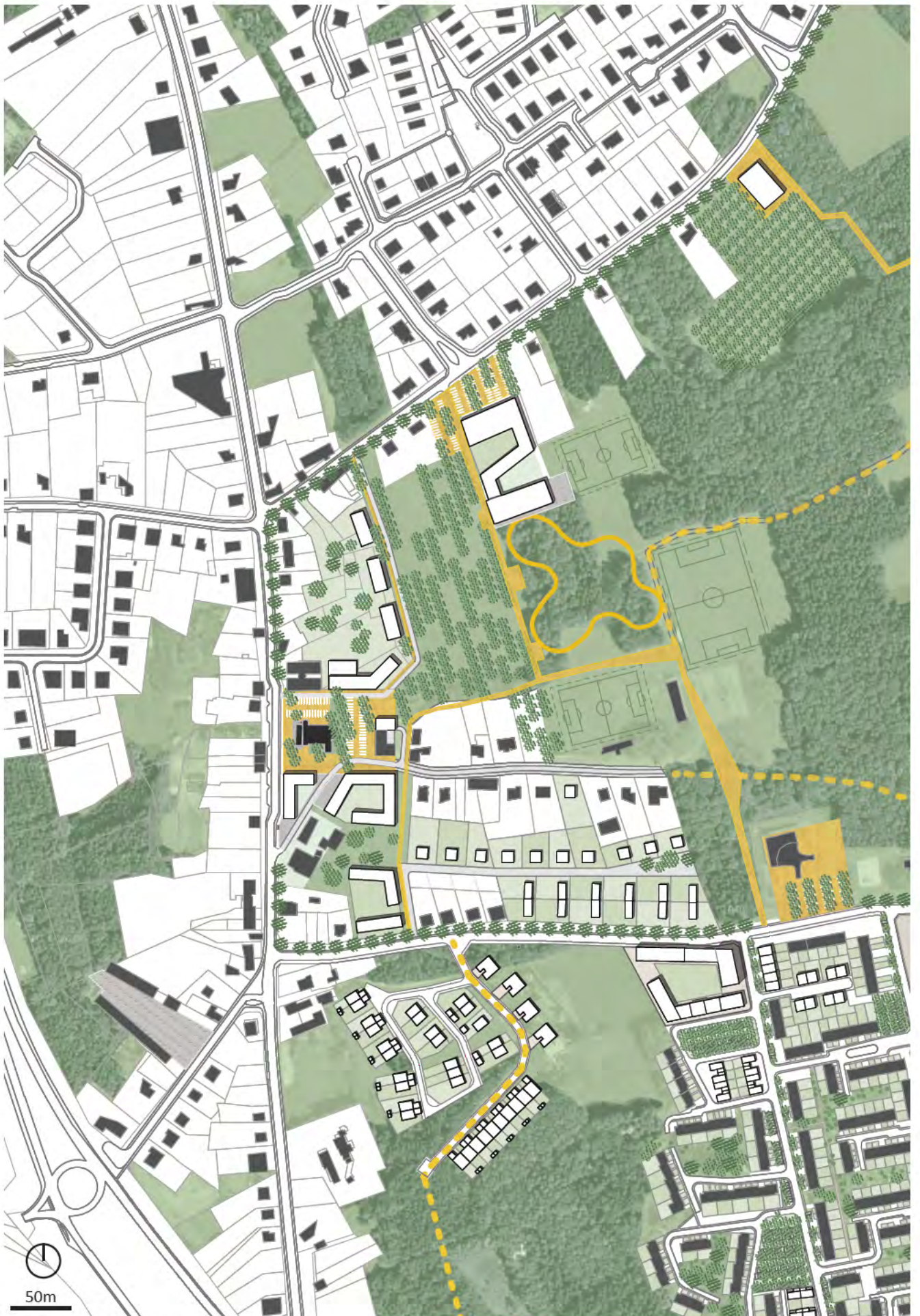
impressie centrumruimte voor Groot-Sledderlo



impressie locatie Koebaan



impressie relatie tussen centrumruimte en cluster school/sport



inrichtingsplan kernversterking Oud-Sledderlo

4.4 INRICHTINGSPLAN IN CIJFERS

4.4.1 OPPERVLAKTEN

BEBOUWING

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

OPEN RUIMTE

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

4.4.2 KOSTENRAMING

INDICATIEVE KOSTENRAMING INFRASTRUCTUURWERKEN							
HERAANLEG PUBLIEKE RUIMTE KERN OUD-SLEDDERLO							
o.b.v. SCHETSONTWERP NIEUWE WOONWIJKEN							
BUUR bureau voor urbanisme cvba	HOEV	EENH	KOST	WERKEN	STUDIE	BTW	TOTAAL
					6%	21%	
KERKPLEIN							€ 1.522.286
voorbereidende werken (opbraak verhardingen en riolering, ...)				pm			pm
heraanleg Kerkplein straatmeubilair en verlichting	7.535	m ²	€ 125	€ 941.875	€ 56.513	€ 209.661	€ 1.208.049
vernieuwing riolering afvalwater	400	lm	€ 550	€ 220.000	€ 13.200	€ 48.972	€ 282.172
rioleringscollector en nutsleidingen				pm			pm
boomaanplantingen kerkplein (inclusief boomrooster)	25	st	€ 1.000	€ 25.000	€ 1.500	€ 5.565	€ 32.065
straatmeubilair en verlichting				pm			pm
AANLEG BOSPADEN							€ 493.801
aanleg paden (inclusief straatmeubilair en verlichting)	5.500	m ²	€ 70	€ 385.000	€ 23.100	€ 85.701	€ 493.801
AANLEG FILTEREND LANDSCHAP							€ 96.195
boomaanplantingen	150	st	€ 500	€ 75.000	€ 4.500	€ 16.695	€ 96.195
AANLEG PUBLIEKE RUIMTE VERKAVELINGEN (voor rekening van ontwikkelaar)							€ 1.112.559
SCHOOLSTRAAT							€ 408.733
wegenis	1.475	m ²	€ 125	€ 184.375	€ 11.063	€ 41.042	€ 236.479
riolering	226	lm	€ 550	€ 124.300	€ 7.458	€ 27.669	€ 159.427
rioleringscollector en nutsleidingen				pm			pm
boomaanplantingen	10	st	€ 1.000	€ 10.000	€ 600	€ 2.226	€ 12.826
straatmeubilair en verlichting				pm			pm
PAULISSENBERGSTRAAT							€ 703.827
wegenis	2.920	m ²	€ 125	€ 365.000	€ 21.900	€ 81.249	€ 468.149
riolering	325	lm	€ 550	€ 178.750	€ 10.725	€ 39.790	€ 229.265
rioleringscollector en nutsleidingen				pm			pm
boomaanplantingen	5	st	€ 1.000	€ 5.000	€ 300	€ 1.113	€ 6.413

5 INRICHTINGSPLAN NIEUWE WOONWIJKEN

5 INRICHTINGSPLAN NIEUWE WOONWIJKEN

5.1 ACHTERGROND

Alvorens het stadsbestuur van Genk in het voorjaar van 2007 het startseingaf voor de opmaak van het masterplan LO2020, werd een uitgebreide projectdefinitie uitgewerkt door de Onderzoeksgroep voor Stedenbouw & Architectuur [OSA] van de K.U.Leuven.

In deze projectdefinitie werd verregaand analytisch onderzoek gevoerd naar de kwaliteiten en potenties van het projectgebied. Hieruit komt naar voor dat de bestaande segregatie tussen Oud en Nieuw-Sledderlo en de wens om het duale imago van de wijk, in het bijzonder het negatieve imago van Nieuw-Sledderlo, te doen opgaan in een nieuwe overkoepelende identiteit Groot-Sledderlo⁷, aan de basis ligt van de opdracht voor het masterplan Lo2020.

Een belangrijke vaststelling binnen het onderzoek is dat met de bouw van de satellietwijk Nieuw-Sledderlo een nederzettingspatroon toegevoegd werd aan Sledderlo dat grondig verschilde van de ontwikkeling van gelijkaardige gehuchten en dorpen elders op het Kempisch plateau. De wijk werd volledig gerealiseerd door de sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak, waardoor de wijk tot op heden over een bijzonder hoge concentratie aan sociale woningen beschikt. Hoewel in Nieuw-Sledderlo ondertussen geen sprake meer is van zware samenlevingsknelpunten of overmatige overlast, die de wijk kenmerkten gedurende de jaren '80, leggen een cumulatie van achterstellingsfactoren [lage

scholingsgraad, hoge werkloosheid, lage inkomens, beperkte zelfredzaamheid, ...] nog steeds een blijvende druk op de draagkracht van de wijk.

De verbindingen met de omliggende gehuchten Oud-Sledderlo en Terboek zijn nagenoeg onbestaande en uit zich in de teloorgang van de diversiteit van de populatie, die nagenoeg volledig 'Turks' is.

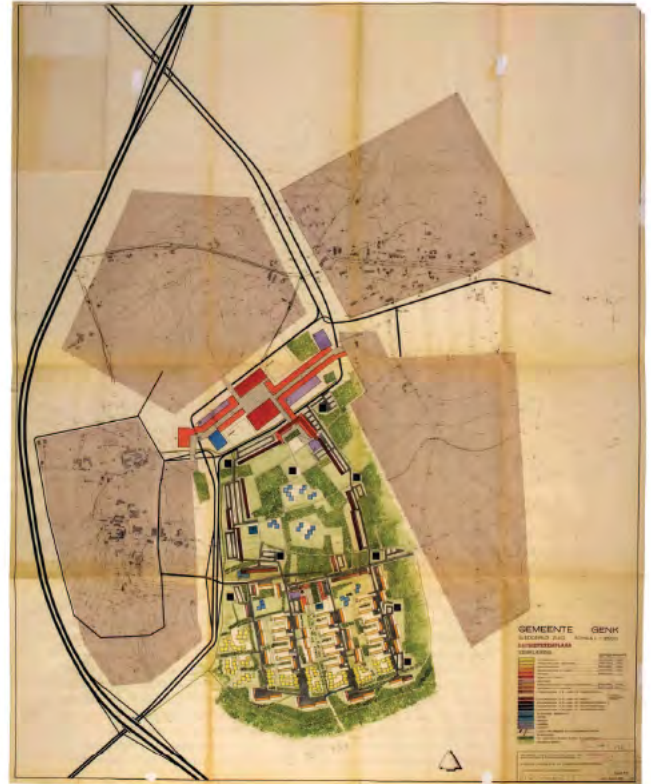
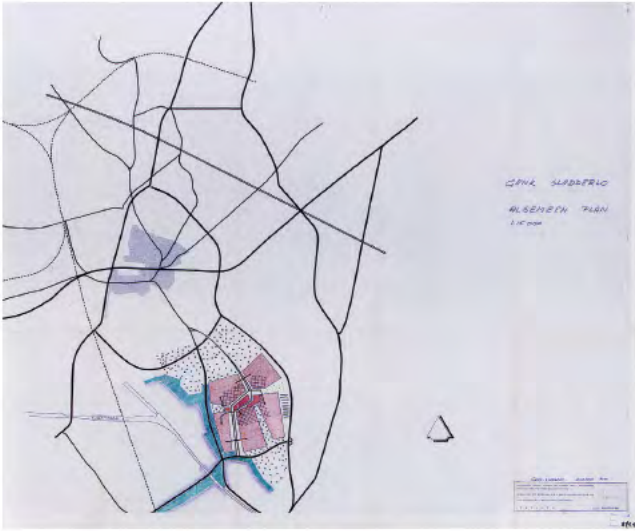
Vanuit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Genk wordt Genk-Zuid naar voor geschoven als de aangewezen locatie voor woonuitbreiding. Meer bepaald kunnen in Groot-Sledderlo nog een 700-tal bijkomende woningen gerealiseerd worden. Dit biedt enerzijds potenties voor de nieuwe woonontwikkeling, die kunnen bijdragen aan een betere sociale en woontypologische mix in Groot-Sledderlo. Anderzijds wordt de mogelijkheid gecreëerd tot de verhoging van zowel de kritische massa als de koopkracht, die het lokale handelsapparaat van Oud-Sledderlo te goed komen.

Er is echter een verregaande structurele aanpak vereist voor het volledig plangebied Groot-Sledderlo, opdat het kan uitgroeien tot een nieuw samenhangend geheel. De vraag naar een actueel concept voor een gedeelde identiteit, een gedeeld samenleven en een geïntegreerde ruimte staat centraal.

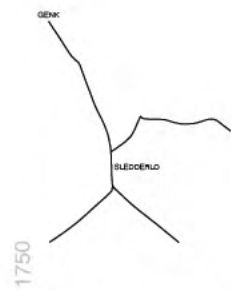
⁷ Projectdefinitie voor de opmaak van een masterplan voor Groot-Sledderlo; OSA-KULeuven; 2007.



Nieuw-Sledderlo en haar directe omgeving



plan satellietstad Genk Sledderlo- prof. van Embden



Sledderlo naar een geïsoleerde ligging doorheen de tijd



Nieuw-Sledderlo en haar directe omgeving

5.2 INPLANTING VAN DE NIEUWE WOONWIJKEN

Het masterplan schuift een vernieuwend concept naar voren, waarbij zowel wordt ingespeeld op de bestaande landschappelijke structuur van het gebied als de sociale problemen die er zich manifesteren. Het concept, waarbij een sterke verweving tussen landschappelijke en stedelijke ontwikkeling vooropstaat, past daarenboven binnen een lange traditie van de stad Genk met het ontwerpen van innoverende stedelijke landschappen.

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

Bijgevolg wordt er in het masterplan bewust voor geopteerd om bepaalde woonuitbreidingsgebieden binnen deze overgangszone niet te ontwikkelen, maar dit agrarisch weefsel juist op te nemen in de nieuwe landschappelijke structuur van Groot-Sledderlo, die kwaliteit waarborgt naar de toekomst toe.

Het industriegebied Genk-Zuid werd geselecteerd als één van de ontwikkelingspolen van het Economisch Netwerk Albertkanaal [ENA]. Dit brengt enerzijds werkgelegenheid met zich mee, maar zorgt anderzijds – zowel ruimtelijk als wat betreft de milieu-impact – voor een zware druk op het projectgebied Groot-Sledderlo. Gezien de overlast wat betreft zicht, geluid en een sterke luchtverontreiniging een belangrijke randvoorwaarde vormt voor de woonkwaliteit, werd ervoor geopteerd de nieuwe woonwijken zo ver mogelijk van het industriegebied in te planten.

De toevoeging van de nieuwe woonwijken langs de buitenzijde van de nieuwe wijk heeft tot resultaat dat Nieuw-Sledderlo niet langer een afgezonderde entiteit betreft, maar wordt ingeschreven in een grootschalig stedelijk netwerk. Zowel ruimtelijk als sociaal halen de verschillende structurele ingrepen de wijk uit haar isolement. Binnen de wijk zelf wordt via de deelstudie 'Masterplan Nieuw-Sledderlo' ingezet op het introduceren leesbaarheid en identiteit. Het een bestaande wegennet wordt voorzien van een duidelijke hiërarchie en het monotone karakter van de wijk wordt doorbroken door de introductie van nieuwe typologieën. Daarnaast wordt bijzondere aandacht besteed aan de integratie van kwalitatieve publieke ruimten, de verbetering van de kwaliteit van de centraal gelegen groene ruimte en de synergie tussen de bebouwing en de publieke ruimte. De randen van de wijken ondergaan tot slot een volledige transformatie: de bestaande appartementen worden volledig vervangen door stempels in het landschap, die de wijk afbouwen, dit zowel intern als naar de omgeving toe. De oostelijke rand van de wijk wordt hierbij zodanig getransformeerd, zodat Nieuw-Sledderlo zich meer richt op haar omgeving en een kwalitatief gezicht krijgt naar de toekomstige woonwijken toe.

Het groene karakter en de unieke ligging tussen het centrale parkbos en de Caetsbeekvallei verlenen de woonwijken een bijzondere kwaliteit. Door de nieuwe woonontwikkelingen aan de rand van het Kempisch plateau in te planten, profiteren de woningen van de uitzonderlijke kwaliteiten van de omgeving (reliëf, groen, ...). Deze factoren maken het mogelijk een financieel sterker publiek aan te trekken, zodat een grotere sociale diversiteit binnen Groot-Sledderlo kan ontstaan. De potentie van nieuwe woonwijken wordt aangegrepen om te komen tot een betere sociale mix, wat het samenleven in Groot-Sledderlo zal bevorderen.



bewaren private tuinen en open velden in Oud-Sledderlo en Terboek



nieuwe woongebieden zo ver mogelijk van de mileuverontreiniging + inschrijven van Nieuw-Sledderlo in een grootschalig stedelijk netwerk



groene karakter van de woonwijken tussen het bospark en de Caetsbeekvallei

5.3 UITGANGSPUNTEN

5.3.1 GELIJKMATIGE SPREIDING VAN SOCIALE WONINGEN

Het nieuwe woningaanbod dat gerealiseerd kan worden, biedt kansen om het grote aanbod sociale woningen te spreiden over heel Groot-Sledderlo. Het totale aantal sociale huurwoningen, namelijk 257 wooneenheden, is op dit ogenblik volledig geconcentreerd in Nieuw-Sledderlo, wat voor een grote druk zorgt. De sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak wenst dit aantal op peil te houden, maar het gelijkmatig te verdelen over Groot-Sledderlo. Minstens 2/3 van het huidig aantal nieuwe wooneenheden blijft behouden als sociale woningen in eigendom van Nieuw Dak, 1/3 van het woningbestand zal worden aangeboden als sociale koopwoningen, sociale kavels of kunnen dienen voor private bouw. Concreet betekent dit dat er na afbraak van de appartementen minstens 70 nieuwe sociale huurwoningen in Nieuw-Sledderlo voorzien worden en dat er 90 sociale woningen te voorzien zijn in andere delen van Groot-Sledderlo. Dit brengt het aandeel op 20% sociale woningen per woonwijk, exclusief de wijken die pas op lange termijn gerealiseerd kunnen worden als gevolg van de milieuproblematiek.

5.3.2 VERSTERKEN DRAAGVLAK VITALE KERN

Daarnaast vervullen de nieuwe woonwijken ook een belangrijke rol in de levensvatbaarheid van het lokale handelsapparaat in Oud-Sledderlo. Het beperkte aantal inwoners dat zich op deze handelskern richt blijkt onvoldoende voor het overleven van de handel. Door het inwonersaantal op te krikken kan een voldoende kritische massa bereikt worden, die een groter cliënteel gegarandeert. Groot-Sledderlo, en in het bijzonder de lokale kern zouden bovendien gebaat zijn met een stijging van de koopkracht van de inwoners. Het vereist dat de nieuwe woonwijken eveneens aantrekkelijk zijn voor een financieel sterker publiek, dat aangetrokken wordt door ruime kavels in een groene omgeving. Hoewel het voorzien van een ruim aanbod aan nieuwe woningen, met een substantieel percentage aan grote kavels, op ruimtelijk vlak niet meteen duurzaam kan genoemd worden, lijkt het in deze specifieke situatie toch verantwoord. Het bevordert namelijk in sterke mate de sociale en economische duurzaamheid van het projectgebied.

5.3.3 MIX AAN WOONTYPOLOGIEËN

In functie van de spreiding van de sociale woningen enerzijds en de versterking van Oud-Sledderlo anderzijds, dienen de nieuwe woningen aantrekkelijk te zijn voor een divers publiek. Bijgevolg is de integratie van een ruime mix aan woontypologieën [groepswooningbouw, grondgebonden woningen, sociale woningen, seniorenwoningen, passiefwoningen, ...] van groot belang om deze uiteenlopende doelgroepen te kunnen

aantrekken. De unieke ligging van de woningen in het groen vormt een extra randvoorwaarde om te streven naar vernieuwende typologieën die specifiek inspelen op het omgevend landschap.

5.4 RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

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

De Caetsbeekvallei, inclusief de steilrand van het Kempisch Plateau, wordt volledig gevrijwaard van bebouwing, maar vormt de landschappelijke drager van de nieuwe woonwijken. De kritische hoogtelijn die de grens markeert tussen het Kempisch Plateau en de steilrand (vastgelegd binnen de deelstudie 'Caetsbeekvallei' van het masterplan LO2020) bepaalt de strikte begrenzing van de bebouwbare zone. Het reliëf vormt dus de eerste randvoorwaarde voor de nieuwe woonwijken.

De bestaande padenstructuur die doorheen het Heien Meibos loopt, wordt geïntegreerd als structurerend element. Deze paden vormen de basis voor de ruimtelijke structuur van de nieuwe woonwijken zodat de bestaande recreatieve verbindingen tussen centraal bospark en Caetsbeekvallei bestendig blijven.

Tussen de nieuwe woonwijken zorgen voldoende brede corridors voor zowel een landschappelijke als een natuurlijke verbinding tussen het hoger gelegen centraal parkbos en de lager gelegen Caetsbeekvallei. De corridors beschikken over een hoge biodiversiteit en worden voorzien van een gradiënt zodat er een geleidelijke overgang ontstaat tussen bos en woonomgeving.

Door een goede verhouding tussen de woonwijken en de groene corridors ontstaat er een evenwichtige afwisseling tussen bebouwing en groene ruimten langsheen de wijk. Deze afwisseling biedt een sterke relatie tussen het landschap en de wijk, zonder dat dit ten koste gaat van de sociale veiligheid van de hoofdontsluitingsweg van Groot-Sledderlo.

De randen van de woonwijken dienen in te spelen in op de unieke ligging in het groen. Het concept van de randen laat toe de wijk op een hoogwaardige manier af te bouwen naar zowel de Caetsbeekvallei als de tussenliggende groene corridors.

Tot slot wordt elke nieuwe woonwijk voorzien van een substantiële hoeveelheid wijkgroen, die zich inschrijft in de structuur van het wijkgroen op schaal van Groot-Sledderlo. Het wijkgroen legt eveneens een verbinding tussen het bospark en de Caetsbeekvallei en volgt hierbij



reliëf



padenstructuur



groene corridors



wijklus



randen
uimtelijke randvoorwaarden



wijkgroen

de afwateringsrichting waardoor het een belangrijke rol opneemt in de waterhuishouding van de woonwijken.

5.5 PROGRAMMA EN DENSITEIT

Het programma voor de nieuwe woonwijken wordt sterk bepaald door de knelpunten die zich op het niveau van Groot-Sledderlo stellen. Groot-Sledderlo bestaat namelijk op dit ogenblik uit ongeveer 1200 woningen, waarvan 650 woningen gelegen zijn in Nieuw-Sledderlo en 550 in de overige wijken van Groot-Sledderlo. Iets meer dan de helft van deze woningen zijn sociale woningen, die zich hoofdzakelijk concentreren in Nieuw-Sledderlo en een meerderheid van de bewoners is van Turkse origine. Om een beter evenwicht te verkrijgen heeft Groot-Sledderlo nood aan een sterke impuls van nieuwe bewoners. Er wordt gestreefd naar een toename van ongeveer 1/3.

Om een antwoord te bieden aan deze nood aan bijkomende inwoners, worden binnen Groot-Sledderlo twee interventiezones geselecteerd. Een eerste zone bevindt zich in de kern van Oud-Sledderlo. Omwille van de milieuproblematiek, veroorzaakt door het naastgelegen industriegebied Genk-Zuid, dient er hier in twee fases gewerkt te worden. In een eerste fase kan het gebied rondom de kerk versterkt worden en kan Paulissenberg-Noord aangesneden worden. Beide gebieden samen bestrijken een oppervlakte van ca 5ha. In een tweede fase, die uitgaat van een substantiële verbetering van de milieuproblematiek, kan de verkaveling 'Vogelsberg' bijkomend aangesneden worden, goed voor 3,60ha. Dit betekent dat de kern van Oud-Sledderlo ca 8,70ha aan ontwikkelingspotentieel herbergt.

Een tweede zone die in aanmerking komt, is deze van de bestaande en nieuwe woonlobben aan de wijklus. Rekening houdend met de randvoorwaarden, bestrijken de nieuwe woonlobben een oppervlakte van 19,27ha. Binnen een eerste fase kan eveneens de nieuwe kop van Nieuw-Sledderlo gerealiseerd worden (zie deelstudie Nieuw-Sledderlo) en kan het noordelijke deel van de verkaveling Paulissenberg-Zuid, waarvoor reeds een vergunning werd uitgeschreven, aangesneden worden. In een tweede fase, op voorwaarde van een sterk gereduceerde milieuhinder, kan tot slot het meest zuidelijke gebied van de verkaveling Paulissenberg-Zuid gerealiseerd worden.

Wanneer deze interventiezones ontwikkeld worden aan een gemiddelde dichtheid van 15 wo/ha (wonen in het buitengebied), die vooropgesteld worden in het structuurplan door de stad Genk, kan het woningbestand van Groot-Sledderlo als volgt evolueren:

- 550 bestaande woningen in Groot-Sledderlo (exclusief Nieuw-Sledderlo)
- 650 bestaande woningen in Nieuw-Sledderlo waarvan

260 vervangende nieuwbouw

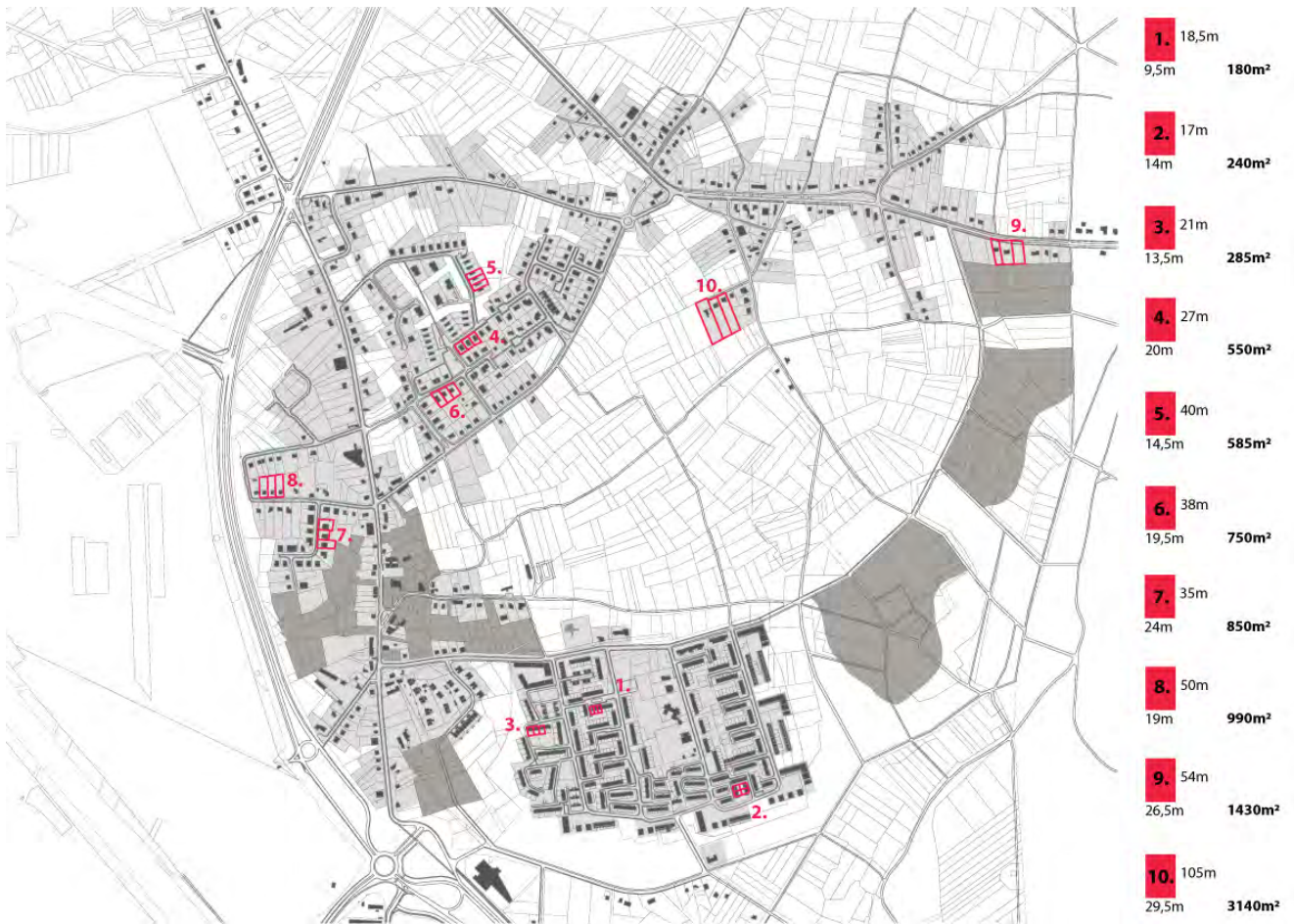
- 50 bijkomende woningen ter hoogte van kop/schakel Nieuw-Sledderlo
- 42 bijkomende woningen in eerste fase woonlob Paulissenberg
- 288 (140+103+45) bijkomende woningen in nieuwe woonlobben ten oosten van Nieuw-Sledderlo langs wijklus
- 140 (60+80) bijkomende woningen in een eerste fase van de kernversterking Oud-Sledderlo
- 33 bijkomende woningen in tweede fase in de zuidelijke woonlob van Paulissenberg (gerelateerd met de milieuproblematiek ten gevolge van het industriegebied Genk-Zuid)
- 54 bijkomende woningen in de tweede fase van de kernversterking Oud-Sledderlo (gerelateerd met de milieuproblematiek ten gevolge van het industriegebied Genk-Zuid)

Er worden dus ruim 600 bijkomende woningen gerealiseerd, waarvan 87 woningen in een latere fase voorzien worden omwille van de milieuproblematiek. Op deze manier is het mogelijk om het aandeel sociale woningen in Groot-Sledderlo te laten dalen van de helft van het woningbestand tot slechts 1/3.

Groot-Sledderlo kent een bijzonder brede range aan kaveloppervlakten. De kleinste kavels van de wijk bevinden zich in Nieuw-Sledderlo en kennen een gemiddelde oppervlakte van 180m² tot 285m². Voor de ontwikkeling van de nieuwe verkavelingen in Oud-Sledderlo werd een gemiddelde kavelgrootte van 550m² tot 750m² gehanteerd. De ruimste kavels bevinden zich tot slot in de kernen van Oud-Sledderlo en Terboekt met kavels tot ruim 1350m². Het masterplan mikt in het kader van een duurzame ontwikkeling van de nieuwe woonwijken op een gemiddelde kavelgrootte van 400m², die nog voldoende ruimte laat aan het voorzien van een breed aanbod aan kavelgrootten.



interventiezones - fase 1 (donkerroze) en fase 2 (licht roze)



kaveloppervlakten in Groot-Sledderlo

5.6 OPBOUW INRICHTINGSPLAN

De vooropgestelde randvoorwaarden vormen de uitgangspunten voor de opbouw van de nieuwe woonwijken. De drie woonwijken bevinden zich volledig op het Kempisch plateau, schrijven zich in in het netwerk van bestaande bospaden en brandwegen en laten voldoende afstand tussen de wijken onderling.

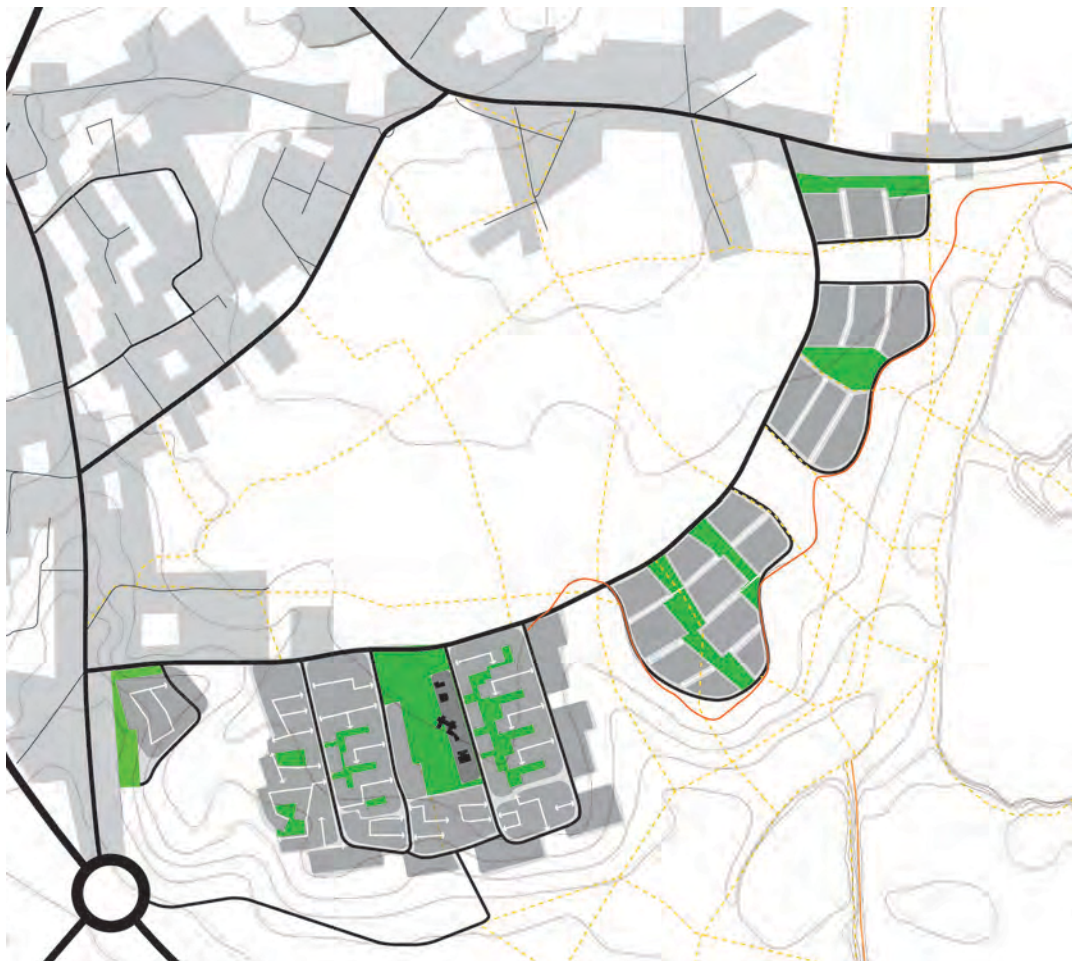
De hoofdstructuur van de wijk wordt gevormd door een omschrijvende weg, die de harde grens markeert tussen de woonwijk en de Caetsbeekvallei. Het landschap laat zich sterk voelen vanop deze weg, aangezien het reliëf haar tracé bepaalt en het omringende landschap steeds aan één zijde van de weg aanwezig is.

Centraal in de woonwijken ligt het wijkgroen. Naargelang de grootte van de woonwijk wordt dit wijkgroen vormgegeven in één of twee groenruimten.

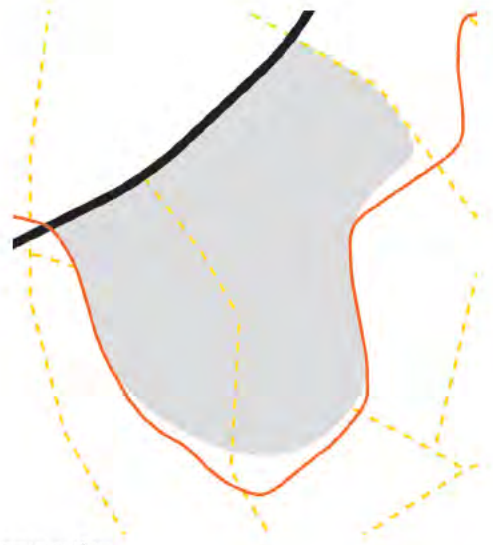
Deze groenruimten zijn opgespannen tussen de wijkclus en Caetsbeekvallei en vormen hierdoor bijkomende verbindingen tussen de twee landschappelijke deelruimten van het centraal Parkbos en deze Caetsbeekvallei. Vorm en invulling past binnen de bestaande logica van het wijkgroen in Groot-Sledderlo.

Tussen deze omschrijvende weg en het wijkgroen worden de erfstraten aangelegd, evenwijdig aan de wijkclus. Ook deze kennen een sterk landschappelijke beleving, vermits men steeds in de richting van een groengebied beweegt, zijnde het wijkgroen of het omgevende parkgebied/ Caetsbeekvallei.

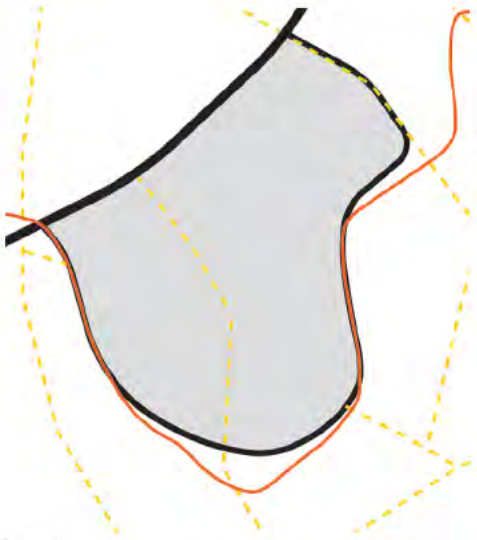
Deze kennen een gemiddelde diepte van ca. 60m en worden elk ingevuld door een typologie van 'woningen in het groen'. De keuze van de typologie per woonveld ligt niet vast. Wel dient elke woonwijk in zijn geheel te beschikken over een voldoende gevarieerd aanbod aan typologieën.



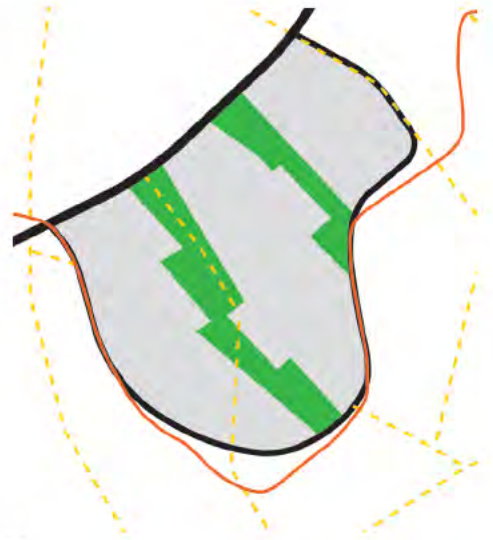
schematisch inrichtingsplan nieuwe woonwijken



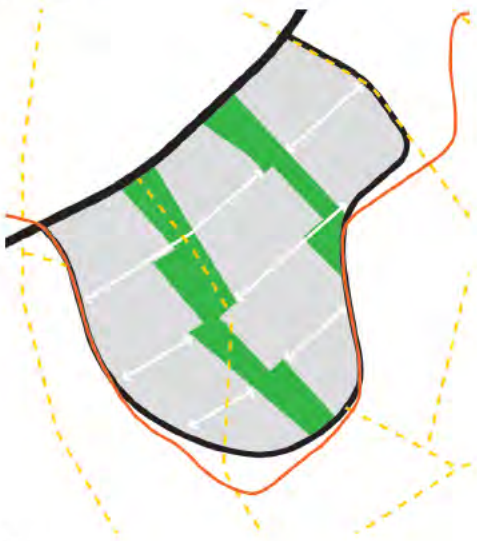
randvoorwaarden



omschrijvende

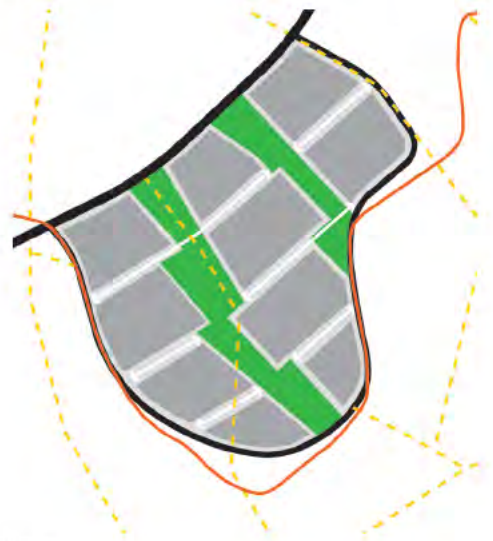


wijkgroen



erfstraten

opbouw woonlob 1



woonvelden

5.7 TYPOLOGISCHE INVULLING 'WONEN IN HET GROEN'

Omwille van de bijzondere ligging van deze woonwijken, is het concept 'wonen in het groen' geen vrijblijvend gegeven, maar zal het de identiteit van de nieuwe woonwijken bepalen.

Het masterplan zet in op een set van basistypologieën die inspelen op de wensen en de behoeften van uiteenlopende doelgroepen. Ze gaan ieder op een specifieke manier de relatie met het landschap aan en vormen een ruimtelijke vertaling van het concept wonen in het groen.

5.7.1 GROTE KAVELS

Voor de grote kavels wordt gestreefd naar open bebouwing op een kavel met een oppervlakte die de gezinnen met kinderen, die over een ruime tuin willen beschikken, aanspreekt. Daarom wordt er gemikt op een kavelgrootte vanaf 600m² tot ruim 1000m². Deze oppervlakte laat toe de eigenaars op te leggen een bepaald percentage van hun kavels niet te ontbossen. Wanneer er consequent wordt omgesprongen met de niet ontboste delen op de kavels, levert dit een coherent groenbeeld op voor het volledige woonveld als geheel.

5.7.2 KLEINE KAVELS

De kleine kavels, met een gemiddelde kaveloppervlakte van 250m² tot 400m², bieden plaats aan open en half open bebouwing. Zij krijgen de toelating de volledige kavel te ontbossen, gezien de beperkte oppervlakte. Er wordt centraal in het woonveld, tussen de achtertuinen een collectieve groene ruimte ingericht waarin de bestaande bosstructuur bewaard blijft. Deze ruimte dringt op enkele plaatsen door tot aan de randen van het woonveld, is rechtstreeks toegankelijk vanuit iedere tuin en biedt toegang tot het wijkgroen, waardoor het groen maximaal beleefbaar is.

5.7.3 WOONERVEN (WONEN TUSSEN HET BOS)

Het woonerf bestaat uit een schakeling van eengezinswoningen (afwisseling tussen open, halfopen en gesloten bebouwing) rondom een gemeenschappelijk erf, waarbij doorzichten aanwezig zijn naar het omringende landschap. Dit landschap wordt gevormd door het bestaande bos, maar ondergaat gedeeltelijk een selectieve kap in functie van licht en zicht. Het centraal gelegen erf bedient de woningen en biedt voldoende ruimte voor bewonersparkeren. Iedere woning beschikt aan de buitenzijde over een private buitenruimte, die rechtstreeks aansluit op het collectieve parkgebied dat zich tussen de verschillende woonerven bevindt.

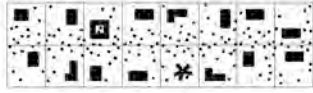
5.7.4 URBAN VILLA'S (WONEN AAN HET BOS)

Deze vorm van gestapeld wonen beschikt over een beperkte footprint. De woningen staan met één voet op het woonerf en met de andere in het bos, waardoor ze als het ware negotiëren tussen straat en bos. Het bestaande bos wordt op een substantieel deel van het woonveld gevrijwaard en ondergaat slechts gedeeltelijk een selectieve uitdunning.

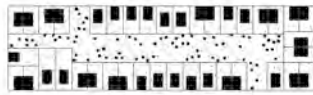
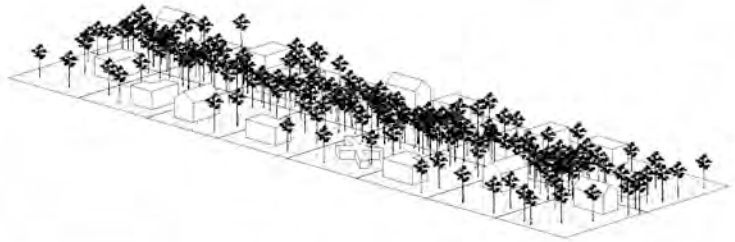
5.7.5 APPARTEMENTEN (WONEN IN HET BOS)

Omwille van haar compacte vorm heeft de typologie van de appartementen een bescheiden footprint, die toelaat een maximum aan open ruimte rondom het gebouw te bestendigen. Het bos, dat ook hier op bepaalde plekken selectief gekapt wordt in functie van licht en zicht, is aan alle zijden van het woonveld nog duidelijk aanwezig.

Het masterplan geeft een simulatie van mogelijke invulling weer. De woonvelden worden afgebakend, maar de invulling ervan wordt verder niet vastgelegd. De woonvelden kunnen flexibel worden ingevuld met één van bovenstaande typologieën in functie van de vraag of specifieke noden die zich in de toekomst stellen. Per woonwijk dient er echter steeds gericht te worden naar een dichtheid van minstens 15 woningen per hectare en een gevarieerd aanbod aan typologieën.



10 wo/ha
percelen 1000m²



38 woningen
=24 wo/ha



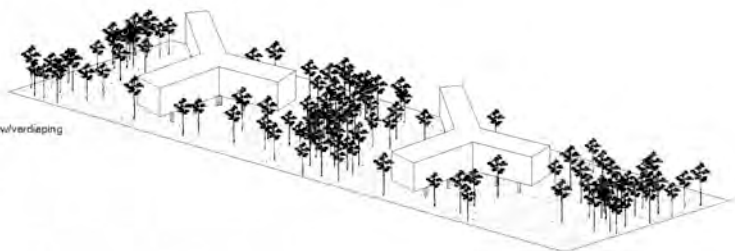
50 wooneenheden
=31 wo/ha



60 wooneenheden
=37 wo/ha

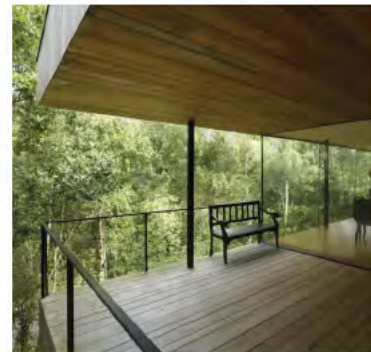
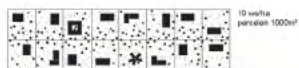


12 appartementen/gebouw/verdieping
3 verdiepingen
=72 appartementen
=45 wo/ha

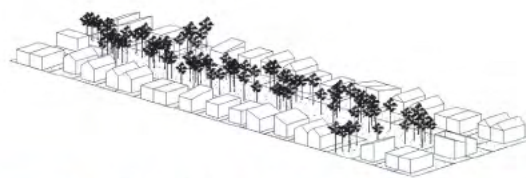


5 INRICHTINGSPLAN NIEUWE WOONWIJKEN

GROTE KAVELS



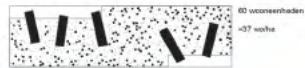
KLEINE KAVELS



WOONERVEN



URBAN VILLA'S



APPARTEMENTEN



5.8 GEDIFFERENTIEERDE PUBLIEKE RUIMTE

5.8.1 WIJKLUS

De nieuwe woonwijken takken aan op de wijkklus, waardoor zij zich samen met Nieuw-Sledderlo in hetzelfde ruimtelijke systeem inschrijven. De wijkklus zorgt voor de rechtstreekse ontsluiting van de nieuwe woonwijken naar zowel Groot-Sledderlo als de hogere schaalniveaus toe.

De wegenconfiguratie biedt eveneens de mogelijkheid tot een uitbreiding van het busaanbod van Groot-Sledderlo, waardoor de nieuwe woonwijken genieten van een goede ontsluiting via het openbaar vervoer. Niet enkel de verbinding met Genk centrum wordt verbeterd, maar dankzij een frequent aanbod van verschillende lijnen die de wijkklus aandoen, ontstaat eveneens een goede verbinding tussen de gehuchten onderling.

Aan de binnenzijde van de wijkklus wordt, tussen de lijnaanplanting en het bospark, een fietspad geïntegreerd, dat de verschillende wijken op een verkeersveilige manier met elkaar verbindt voor zacht verkeer. De ligging van dit fietspad kent als voordeel dat er een continu traject ontstaat zonder conflictpunten, maar legt anderzijds op extra aandacht te besteden aan de oversteekbaarheid van de wijkklus ter hoogte van de aansluitingen met de nieuwe woonwijken.

5.8.2 OMSCHRIJVENDE

Binnen de duidelijke hiërarchie die voor de weginfrastructuur van de nieuwe woonwijken wordt vooropgesteld, zorgt de omschrijvende weg van de woonwijken voor de ontsluiting van de wijk naar de wijkklus. De weg negotieert tussen de verkaveling en het omgevende landschap (tussenliggende 'park'gebieden en Caetsbeekvallei). De golvende lijn van deze weg wordt hierbij bepaald door de kritische lijn van de steilrand naar de Caetsbeekvallei toe. Een asymmetrisch profiel, ..., speelt in op het woonkarakter aan de ene kant en de landschappelijke beleving aan de andere kant.

De buitenzijde van de omschrijvende wordt voorzien van een vrijliggend fietspad dat een link tussen de verschillende woonwijken vormt. Vermits het pad de beweging van de kritische lijn tussen het plateau en de vallei volgt, kent het minimale hoogteverschillen, wat de gebruikskwaliteit ten goede komt.

5.8.3 WOONERVEN

De straten, vertrekkende vanaf de omschrijvende naar het wijkgroen toe, worden ingericht als woonerven met een eenheidsaanleg over de volledige breedte van de weg. Deze erfstraten genieten een sterk verblijvend karakter. In elke erfstraat worden parkeerplaatsen voorzien op alternerende stroken, voorzien van een halfverharding en bomen. Deze stroken organiseren zowel het bezoekersparkeren als het voorzien van bijkomende parkeerplaatsen voor bewoners. De

afwatering van de wegenis gebeurt in open lucht naar het wijkgroen toe.

5.8.4 WIJKGROEN

Voor het wijkgroen, centraal in de nieuwe woonwijken, wordt een selectieve kap doorgevoerd, waarbij een diversiteit aan meer open of gesloten zones zorgt voor een afwisselende groenstructuur. Deze genereert doorzichten naar beide zijden en kan zo een kwalitatieve relatie leggen tussen de verschillende deelgebieden van de wijk. De gedifferentieerde groene ruimte biedt eveneens plaats aan uiteenlopende activiteiten.

Het hemelwater, afkomstig van de erfstraten, wordt opgevangen en samengebracht in deze groengebieden. Zij zorgen voor een infiltratie en bufferen het water bij grote hoeveelheden neerslag, alvorens het verder af te leiden naar de Caetsbeekvallei.

5.8.5 OMGEVEND PARKGEBIED

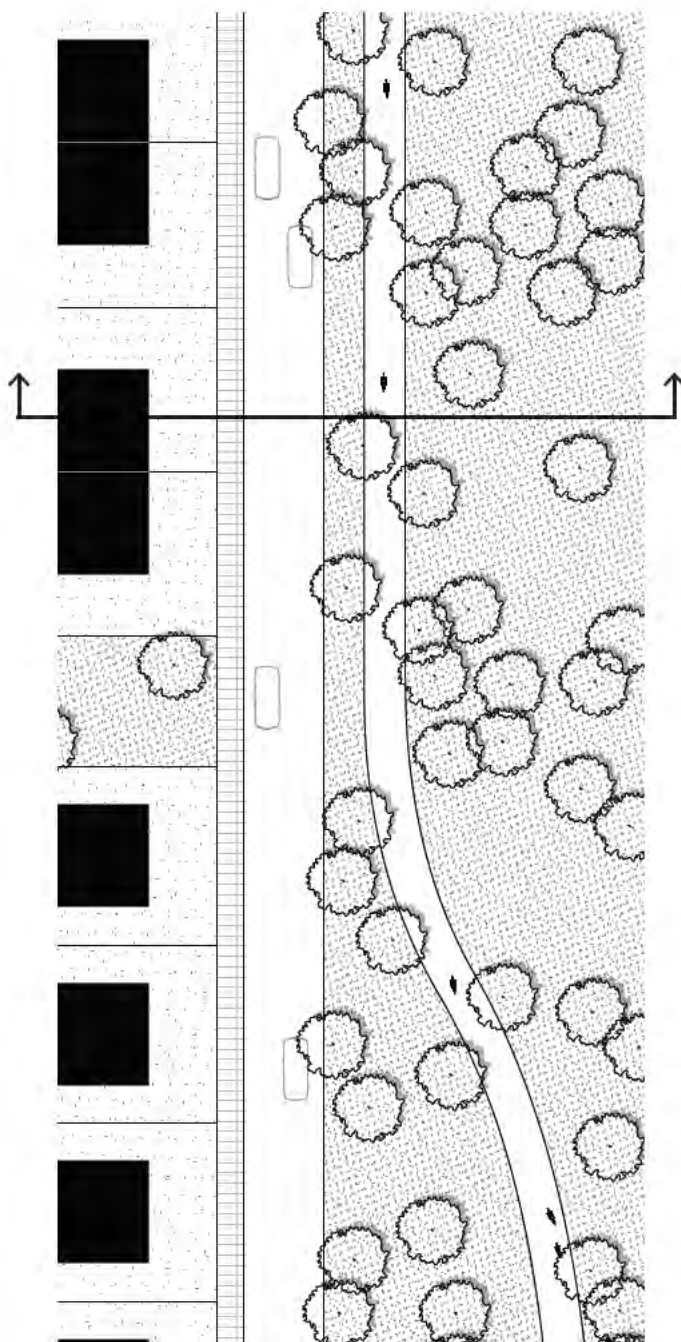
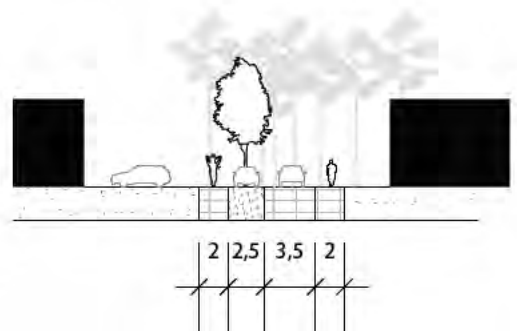
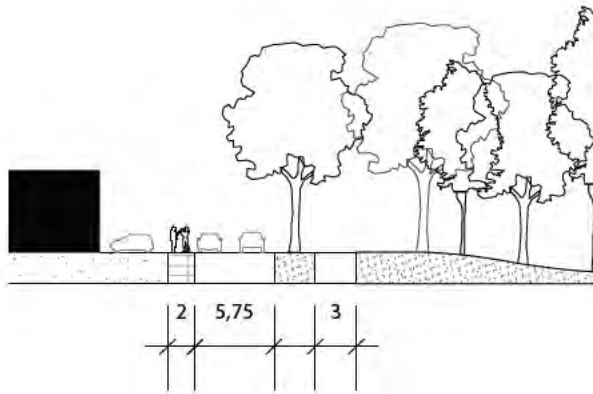
Het landschap rondom de nieuwe woonwijken bestaat uit twee grote deelstructuren. Op het Kempisch plateau bevinden zich de gebieden die, aan de hand van een selectieve kap, een transformatie zullen ondergaan tot open parkgebieden. Deze bieden interessante doorzichten van de ene wijk naar de andere, kennen een hoge biodiversiteit aangezien het loofhout nu de kans krijgt om door te groeien en zijn erg gevarieerd wat betreft de dichtheid van de bomen.

Het bomenbestand op de steilrand daarentegen maakt deel van de Caetsbeekvallei en bezit reeds een grote landschappelijke en natuurlijke waarde. Het is een integraal onderdeel van een bovenlokale groenstructuur. In het kader van haar bestaande natuurwaarde wordt de Caetsbeekvallei volledig onaangeroerd gelaten.

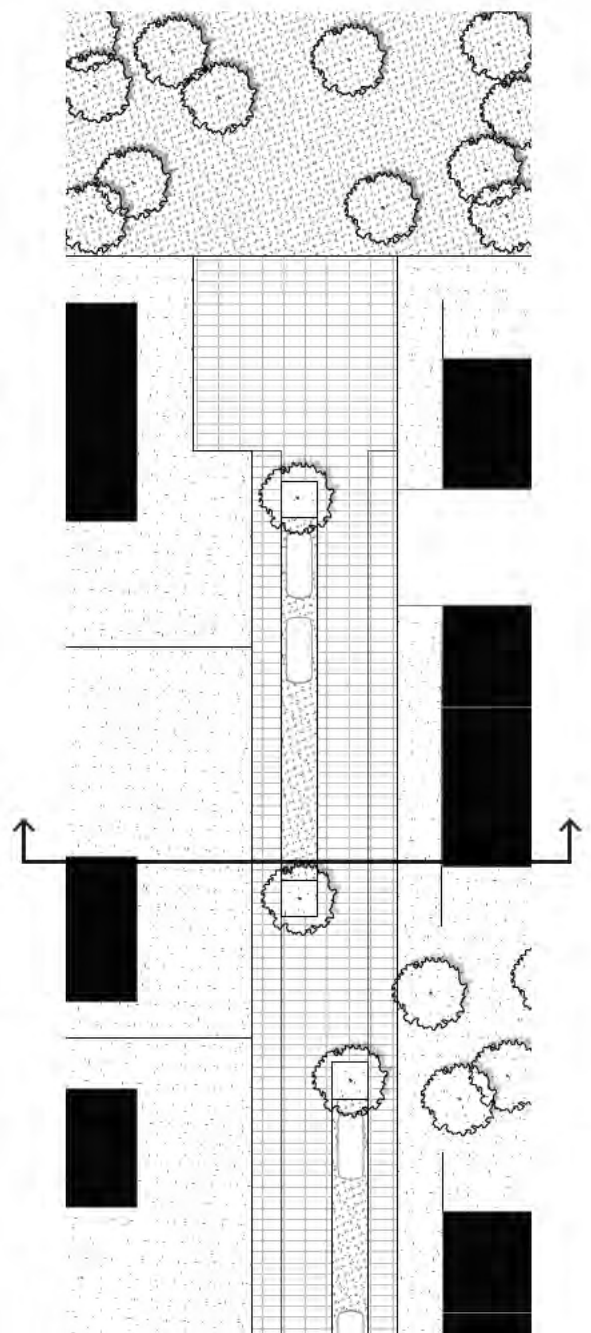
Op de grens tussen beide systemen wordt een fietspad voorzien met een uitgesproken landschappelijke beleving. Het volgt de contour van het plateau en raakt af en toe de omschrijvende van de woonwijken. De woonwijken worden op deze manier op een kwalitatieve manier met elkaar verbonden voor fietsers en voetgangers.



referentie woonerven: afvoer regenwater in open lucht en parkeerstroken in halfverharding



profiel omschrijvende



profiel woonerf

5.9 PARKEREN

5.9.1 PARKEERVERORDENING

De stedenbouwkundige verordening van de stad Genk, vastgelegd tijdens het college van Burgemeester en Schepenen op 12 december 2007, vormt het basisdocument voor de uitwerking van de parkeervoorzieningen in de nieuwe woonwijken.

Als algemene regel geldt dat parkeerplaatsen in eerste instantie op het bouwperceel zelf dienen te worden aangelegd. Er wordt geen verdere detaillering van deze regel bepaald voor grondgebonden woningen. Voor meergezinswoningen daarentegen geldt dat minimum 1 parkeerplaats voorzien dient te worden voor elke woongelegenheden van minder dan 150m². Voor woningen van meer dan 150m² vloeroppervlakte dient 1 parkeerplaats voorzien te worden per begonnen schijf van 150m². Voor een appartementsgebouw vanaf 3 woongelegenheden is minstens 1 autobergplaats per woongelegenheden opgelegd. Voor appartementsgebouwen vanaf 5 woongelegenheden worden de autobergplaatsen verplicht ondergronds voorzien.

5.9.2 BEWONERSPARKEREN PER TYPOLOGIE

Iedere woongelegenheden wordt, los van het openbaar domein, voorzien van 2 individuele parkeerplaatsen.

Bij de grote kavels en de kleine kavels zijn de percelen dermate gedimensioneerd dat het steeds mogelijk is naast een inpandige parkeerplaats, nog minstens één parkeerplaats te voorzien voor of naast de woning. Op de woonerven wordt iedere woning uitgerust met een inpandige parkeerplaats en kan de tweede plaats opgevangen worden in open lucht op het erf zelf. De integratie van deze parkeerplaatsen op het erf gebeurt zodanig dat de in- en uitrit van iedere woning vrij blijft, er voldoende ruimte is voor het kruisen van 2 wagens en de parkeerplaatsen geclusterd worden met het oog op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het erf. Aangezien de urban villa's en de appartementen volledig onder de noemer meergezinswoningen vallen, is de parkeerverordening hierop van toepassing en worden de parkeerplaatsen ondergronds voorzien.

5.9.3 BEZOEKERSPARKEREN

Het bezoekersparkeren wordt opgevangen in de erfstraten. Deze zijn, zoals hoger beschreven, voorzien van parkeerstroken alternerend aan beide zijden van de straat, die telkens plaats bieden aan 2 tot 6 parkeerplaatsen. Deze inrichting laat toe 126 parkeerplaatsen te voorzien verspreid over de 3 woonwijken. Wanneer deze woonwijken ingevuld worden aan een dichtheid van 15 woningen/hectare, zullen er om en bij de 300 wooneenheden gerealiseerd worden, waardoor de ratio van het bezoekersparkeren uitkomt op 0,4 parkeerplaatsen per woning.



referentie parkeren grote kavels



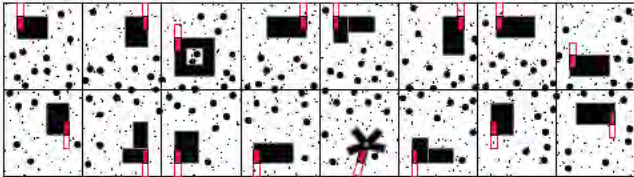
referentie parkeren kleine kavels



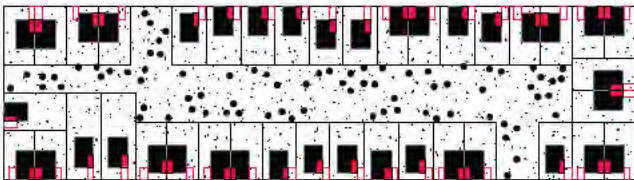
referentie parkeren woonerven



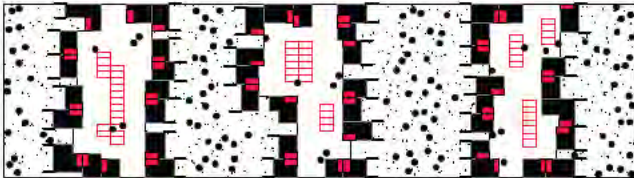
referentie ondergronds parkeren



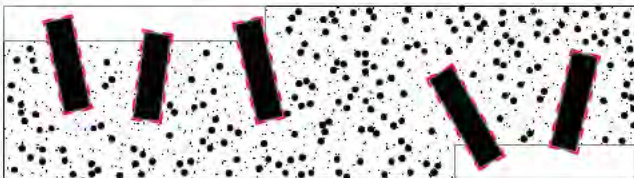
grote kavels
1 inpandige parkeerplaats, 1 op de kavel



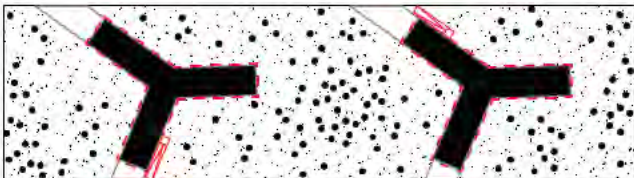
kleine kavels
1 inpandige parkeerplaats, 1 op de kavel



woonerven
1 inpandige parkeerplaats, 1 op het erf



urban villa's
ondergronds parkeren



appartementen
ondergronds parkeren

5.10 DUURZAAMHEIDSMATREGELEN

5.10.1 INTEGRALE DUURZAAMHEID

Hoewel de integratie van een aantal nieuwe woonontwikkelingen binnen de afgebakende zones in het Hei- en Meibos gecompenseerd wordt door het definitief behoud van waardevolle landschappelijke gebieden (centraal bosspark, Oud-Sledderlo en Terboek), streeft het masterplan naar een hoge ambitie inzake integrale duurzaamheid binnen de nieuwe woonwijken en de kernversterking van Oud-Sledderlo zelf.

EEN FLEXIBEL PLAN

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

Elke nieuwe woonwijk wordt voorzien van een sterk frame van publieke ruimte waarbinnen verschillende bouwvelden op een flexibele manier ingevuld kunnen worden in functie van de vraag op het ogenblik van ontwikkeling. Via een typologische studie werden verschillende woonvarianten naar voor geschoven die onder verschillende configuraties in de gedefinieerde bouwvelden kunnen geïntegreerd worden. Voor elke nieuwe woonwijk wordt een dichtheid van minimum 15 won/ha naar voor geschoven. Binnen deze randvoorwaarde en binnen het frame van publieke ruimte wordt dus nog een grote vrijheid gelaten naar de concrete invulling waardoor het masterplan optimaal kan inspelen op vraag en aanbod van de komende decennia waarin deze woonwijken ontwikkeld zullen worden.

RELATIE MET OMGEVEND GROEN

Het masterplan LO2020 zet in op een transformatie van het landschap. Allereerst wordt er gewerkt aan een ecologische versterking. Dit enerzijds door het bestaande bomenbestand selectief te kappen waardoor licht en lucht tot op de bodem van het bos kan doordringen, waardoor grassen en loofbomen de kans krijgen om te groeien en waardoor de biodiversiteit van de bossen zal toenemen. Anderzijds wordt er voorzien in de aanleg van ecologische corridors tussen de Caetsbeekvallei en het centrale bosspark, die de relatie tussen de grootschalige groengebieden onderling versterken.

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

Zowel de specifieke typologieën als de publieke ruimte van de nieuwe woonwijken spelen in op de

groene kwalitatieve omgeving (respecteren bestaande landschap van de Caetsbeekvallei, een omschrijvende randweg tussen landschap en woonwijk, woonstraten gericht op het groen, integratie padenstructuur, ...). De onmiddellijke nabijheid van de stedelijke wijk, de Caetsbeekvallei en het centraal bosspark met paden vormen uiteraard een belangrijke meerwaarde voor deze nieuwe wooneenheden.

WATER

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

In de publieke ruimte van de nieuwe woonwijken wordt de verharde oppervlakte tot een minimum herleid: enkel de ontsluitingslussen worden met een minimale breedte volledig verhard uitgevoerd. Bij elke andere verharding staat infiltratie voorop: voor de voetpaden van de hoofdontsluiting worden betontegels met waterdoorlatende voegen voorgesteld. Voor de parkeerstroken worden grasdallen of een halfverharding met gras voorzien.

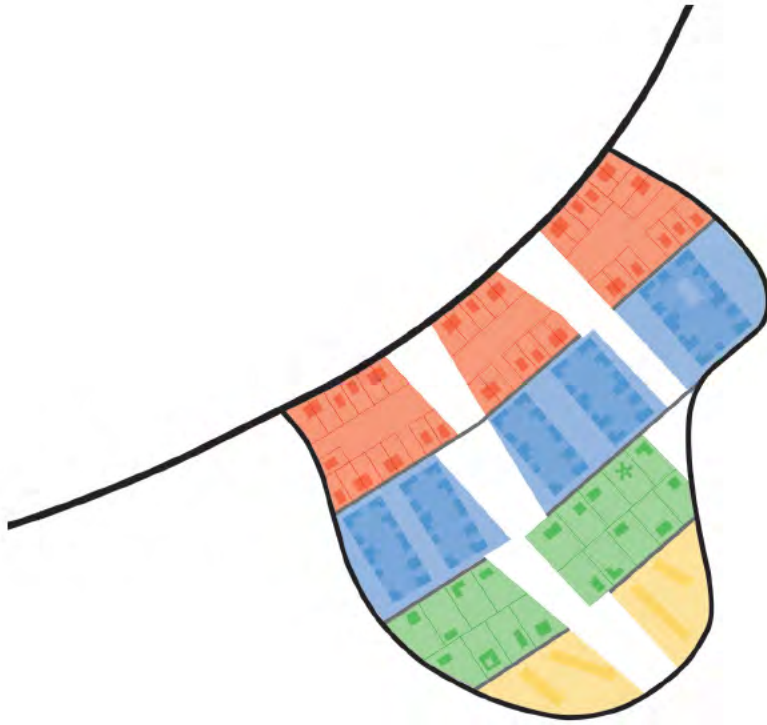
Aanvullend hierop wordt voorgesteld in elke straat het overtollig regenwater in open lucht af te voeren naar het wijkgroen waar het water opgevangen kan worden en verder kan infiltreren in wadi's. Bij grote hoeveelheden regenwater kan het water vanuit het wijkgroen verder afgevoerd worden tot aan de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

OPENBAAR VERVOER

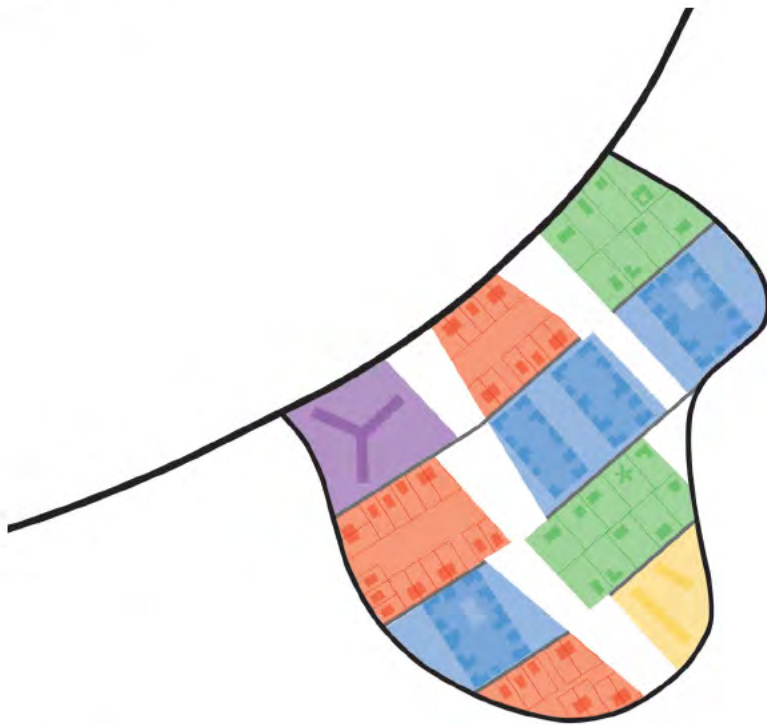
Vandaag wordt Sledderlo bediend door de lijnen 44 (Opglabbeek - Genk) en G1 (Zwartberg vliegveld - Sledderlo). In de toekomst kan, dankzij de nieuwe wegenconfiguratie van het masterplan Lo2020, een performante busbediening verwezenlijkt worden langsheen de wijk, die zowel de bestaande kernen als de nieuwe woonwijken bedient.

Door een intelligente integratie van bushaltes langsheen deze wijk wordt het overgrote deel van de woningen bedient door een bushalte op minder dan 400 meter loopafstand.

Een ontduubeling van beide lijnen biedt bovendien de mogelijkheid om de lus rondom het centrale bosspark in twee richtingen af te leggen, wat de performantie sterk ten goede komt. Elke inwoner wordt zo op een directe manier en met hoge frequentie zowel met de



horizontaal



context

flexibiliteit invulling woonvelden

5 INRICHTINGSPLAN NIEUWE WOONWIJKEN

verschillende wijken en voorzieningen binnen Groot Sledderlo als met het stadscentrum van Genk verbonden.

Een hoge busfrequentie per lijn en haltes op minimale loopafstand van de woningen vormen de basisdoelstellingen voor een duurzaam gebruik van het openbaar vervoer in Groot Sledderlo. Pas indien deze basisdoelstellingen bereikt worden biedt het openbaar vervoer een volwaardig alternatief voor de autogebruiker.

Het voorgestelde tracé van de bussen is een voorstel van het ontwerpteam en zal nog via overleg met De Lijn afgetoetst worden.

STIMULEREN ZACHT VERKEER

Het masterplan LO2020 voorziet een adequaat en kwalitatief netwerk aan fiets- en voetpaden die de verschillende (bestaande en nieuwe) woonwijken verbinden met de kern in Oud-Sledderlo, het centraal bospark en het bovenlokale fietsroutenetwerk langsheen de Caetsbeekvallei.

Binnen het profiel van de stedelijke wijkloop wordt een dubbelrichting fietspad voorzien aan de kant van het centraal bospark. Doorheen het centraal bospark verbinden een aantal bospaden de verschillende woonwijken met elkaar en met de kern Oud-Sledderlo. Een padenstructuur doorheen en langsheen de groencorridors verbindt de stedelijke wijkloop met de parkweg die de overgang tussen steilrand en Caetsbeekvallei markeert.

Elke nieuwe woonwijk wordt voorzien van een omschrijvende die de verschillende doodlopende woonstraten bedient. Elke woonstraat neemt enkel bestemmingsverkeer op en kan ingericht worden in functie van de zachte weggebruiker.

SOCIALE EN ECONOMISCHE DUURZAAMHEID

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

Ten eerste worden de groene woonwijken langs de stedelijke wijkloop elk gekenmerkt door voldoende kritische massa om een diversiteit aan woontypologieën te integreren (groepswoningbouw, grondgebonden woningen, sociale woningen, seniorenwoningen, passiefwoningen, ...), gericht op verschillende doelgroepen. Vervangende en aanvullende nieuwbouw zal ook het woningbestand van Nieuw-Sledderlo zelf diversifiëren en mogelijkheden creëren voor het aantrekken van nieuwe doelgroepen en het doorbreken van het sociale stigma van de wijk. En tot slot wordt ook de dorpskern van Oud-Sledderlo opgeladen met nieuwe woongelegenheden die een grote typologische

diversiteit hebben, waardoor enerzijds het draagvlak voor de handelszaken vergroot, maar tegelijk ook ruimte wordt geboden voor een aantal sociale woningen, opdat deze gelijkmatig verdeeld worden over een zo groot mogelijk gebied.

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

Tot slot bieden deze talrijke nieuwe inwoners uit alle lagen van de bevolking de mogelijkheid een levensvatbaar en degelijk handelsapparaat uit de bouwen in Oud-Sledderlo. De kern kan hierdoor uitgroeien tot een vitale lokale kern van de wijk Groot-Sledderlo.

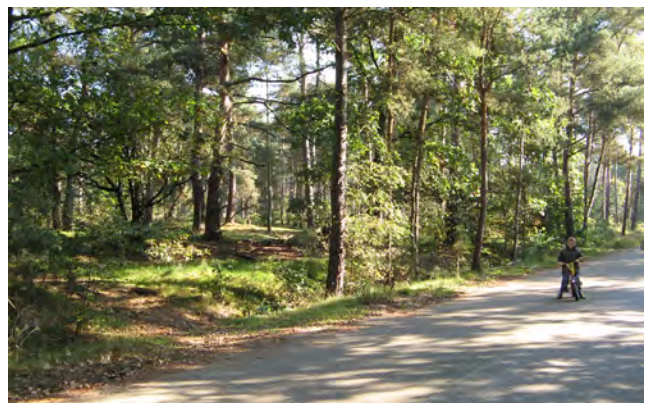
5.10.2 ARCHITECTURALE SCHAAL

Naast weloverwogen stedenbouwkundige uitgangspunten, dienen de duurzaamheidsprincipes ook doorgevoerd te worden tot op gebouwniveau. Met volgende aspecten dient rekening gehouden te worden bij het ontwerp van de woningen:

- Energie-efficiëntie: oriëntatie van de volumes en interne leefruimtes in functie van daglichttoetreding
- Gebouwconfiguratie: compacte bouwvolumes leiden tot minder materiaalverbruik, betere isolatiemogelijkheden, minder warmteverlies, en bevordering van natuurlijke ventilatie
- Waterrecuperatie: regenwatercaptatie bv. op groendaken
- Flexibiliteit: typologieën die aanpasbaar zijn naar de toekomst toe
- Kwalitatieve relatie gebouw – publieke ruimte
- Kwalitatieve architectuur



referentiebeelden wadi



referentiebeelden bospaden en parkweg

5.11 RUP

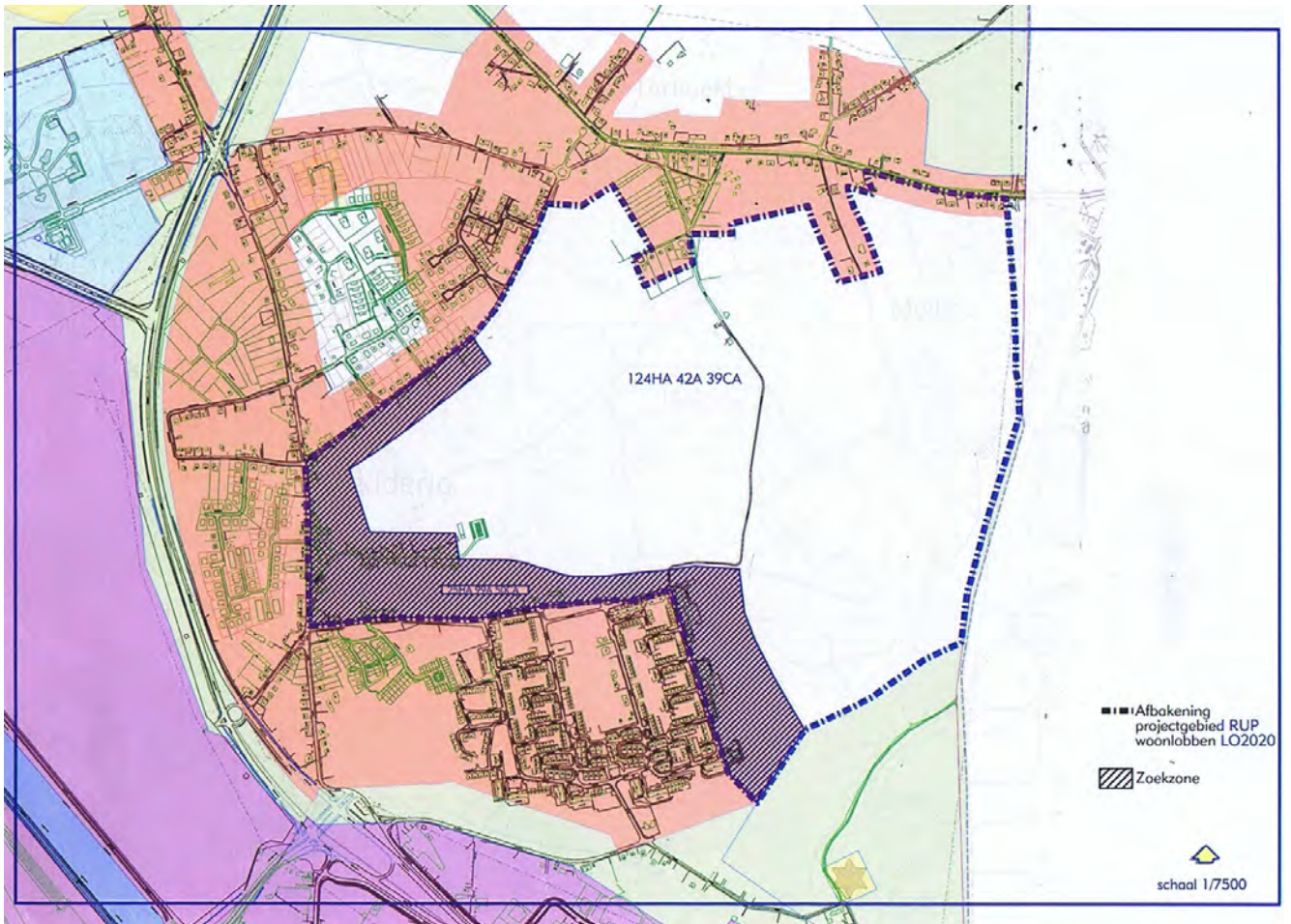
In het gewestplan bevindt zich ter hoogte van Groot-Sledderlo een opmerkelijke oppervlakte woonuitbreidingsgebied tussen de woongebieden. Dit is het gevolg van de grootschalige masterplanning van de jaren '60, waardoor in het gewestplan ruime reserves aan potentieel te ontwikkelen gebieden in Groot-Sledderlo vastgelegd werden. Het plan bestond er namelijk in een nieuwe satellietstad te voorzien vlak naast de industriezone Genk Zuid, langsheen het Albertkanaal en met als voornaamste bedrijf de Ford-vestiging. Dit brengt met zich mee dat het volledige woonuitbreidingsgebied in handen is van slechts 1 enkele eigenaar, zijnde de stad Genk.

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

In het voorjaar van 2010 wees de stad Genk de opdracht toe tot de opmaak van het RUP 'woonlobben LO2020'. Dit RUP moet de juridische context scheppen, waarbinnen de uitvoering van het masterplan mogelijk wordt. Het projectgebied strekt zich uit tussen de Koebaan, de Sledderloweg, de Wintergroenstraat, over de oostelijke rand van Nieuw-Sledderlo heen, tot aan de rand van het buffergebied, via de gemeentegrens met Zutendaal tot aan Ter Boekt, waar het de rand van het woongebied volgens het kadasterplan volgt tot aan de Koebaan. Dit gebied omvat de volledige zone waarbinnen de nieuwe woonwijken voorzien worden.

Er wordt bewust gekozen om de bestaande landschapsstructuur te bestendigen door een grote zone die momenteel in het gewestplan staat aangeduid als woonuitbreidingsgebied om te vormen tot groengebied. Naast het juridisch verankeren van het bospark, de groene corridors en de Caetsbeekvallei, worden ook het tracé van de wijklus en de contouren van de nieuwe woonwijken definitief vastgelegd.

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



afbakening RUP

5 INRICHTINGSPLAN NIEUWE WOONWIJKEN

5.12 INRICHTINGSPLAN IN CIJFERS

5.12.1 OPPERVLAKTEN

WOONWIJK 01

9 ha

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

140 woningen

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



WOONWIJK 02

7ha

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

115 woningen

- grote kavels 20
- kleine kavels 42
- woonerven 53



WOONWIJK 03

3ha

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

49 woningen

- grote kavels 16
- urban villa's 33





PUBLIEKE RUIMTE WOONWIJKEN

woonwijk 1: 9 ha

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

totaal: 19ha

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

woonwijk 2: 7ha

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

woonwijk 3: 3ha

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

5 INRICHTINGSPLAN NIEUWE WOONWIJKEN



WONINGAANBOD NIEUWE WOONWIJKEN

woonwijk 1: 140 woningen

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

woonwijk 2: 115 woningen

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

woonwijk 3: 49 woningen

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

totaal: 304 woningen

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

totaal grondgebonden woningen (77 %)

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

totaal gestapelde woningen en appartementen (23%)

5.12.2 KOSTENRAMING

INDICATIEVE KOSTENRAMING INFRASTRUCTUURWERKEN							
HERAANLEG PUBLIEKE RUIMTE NIEUWE WOONWIJKEN GROOT-SLEDDERLO							
o.b.v. SCHETSONTWERP NIEUWE WOONWIJKEN							
BUUR bureau voor urbanisme cvba	HOEV	EENH	KOST	WERKEN	STUDIE	BTW	TOTAAL
					6%	21%	
WOONWIJK 1							€ 3.942.183
AANLEG OMSCHRIJVENDE							€ 1.510.390
rijbaan	5.366	m ²	€ 100	€ 536.600	€ 32.196	€ 119.447	€ 688.243
voetpaden	1.256	m ²	€ 125	€ 157.000	€ 9.420	€ 34.948	€ 201.368
riolering (dubbelzijdig)	880	lm	€ 550	€ 484.000	€ 29.040	€ 107.738	€ 620.778
rioleringscollector en nutsleidingen				pm			pm
AANLEG ERFSTRATEN							€ 1.549.862
wegenis	6.181	m ²	€ 125	€ 772.625	€ 46.358	€ 171.986	€ 990.969
riolering (enkelzijdig)	644	lm	€ 550	€ 354.090	€ 21.245	€ 78.820	€ 454.156
rioleringscollector en nutsleidingen				pm			pm
boomaanplantingen (incl. boomrooster)	30	st	€ 1.000	€ 30.000	€ 1.800	€ 6.678	€ 38.478
halfverharding parkeerstroken	738	m ²	€ 70	€ 51.660	€ 3.100	€ 11.500	€ 66.259
straatmeubilair en verlichting				pm			pm
AANLEG WIJKGROEN							€ 311.374
selectieve kap	15.173	m ²	€ 16	€ 242.768	€ 14.566	€ 54.040	€ 311.374
AANLEG SEMI-PUBLIEK GROEN (voor rekening van ontwikkelaar)							€ 270.557
selectieve kap	13.184	m ²	€ 16	€ 210.944	€ 12.657	€ 46.956	€ 270.557
WOONWIJK 2							€ 2.391.715
AANLEG OMSCHRIJVENDE							€ 1.404.704
rijbaan	5.007	m ²	€ 100	€ 500.700	€ 30.042	€ 111.456	€ 642.198
voetpaden	1.170	m ²	€ 125	€ 146.250	€ 8.775	€ 32.555	€ 187.580
riolering (dubbelzijdig)	815	lm	€ 550	€ 448.250	€ 26.895	€ 99.780	€ 574.925
rioleringscollector en nutsleidingen				pm			pm
AANLEG ERFSTRATEN							€ 1.203.444
wegenis	4.361	m ²	€ 125	€ 545.125	€ 32.708	€ 121.345	€ 699.177
riolering (enkelzijdig)	590	lm	€ 550	€ 324.500	€ 19.470	€ 72.234	€ 416.204
rioleringscollector en nutsleidingen				pm			pm
boomaanplantingen (incl. boomrooster)	24	st	€ 1.000	€ 24.000	€ 1.440	€ 5.342	€ 30.782
halfverharding parkeerstroken	638	m ²	€ 70	€ 44.660	€ 2.680	€ 9.941	€ 57.281
straatmeubilair en verlichting				pm			pm
AANLEG WIJKGROEN							€ 219.909
selectieve kap	10.016	m ²	€ 16	€ 160.256	€ 9.615	€ 35.673	€ 205.544
bestaande padenstructuur	160	lm	€ 70	€ 11.200	€ 672	€ 2.493	€ 14.365
AANLEG SEMI-PUBLIEK GROEN (voor rekening van ontwikkelaar)							€ 164.665
selectieve kap	8.024	m ²	€ 16	€ 128.384	€ 7.703	€ 28.578	€ 164.665
WOONWIJK 3							€ 1.239.455
AANLEG OMSCHRIJVENDE							€ 570.565
rijbaan	2.103	m ²	€ 100	€ 210.300	€ 12.618	€ 46.813	€ 269.731
voetpaden	442	m ²	€ 125	€ 55.250	€ 3.315	€ 12.299	€ 70.864
riolering (dubbelzijdig)	326	lm	€ 550	€ 179.300	€ 10.758	€ 39.912	€ 229.970
rioleringscollector en nutsleidingen				pm			pm
AANLEG ERFSTRATEN							€ 402.191
wegenis	1.400	m ²	€ 125	€ 175.000	€ 10.500	€ 38.955	€ 224.455
riolering (enkelzijdig)	204	lm	€ 550	€ 112.200	€ 6.732	€ 24.976	€ 143.908
rioleringscollector en nutsleidingen				pm			pm
boomaanplantingen (incl. boomrooster)	8	st	€ 1.000	€ 8.000	€ 480	€ 1.781	€ 10.261
halfverharding parkeerstroken	263	m ²	€ 70	€ 18.375	€ 1.103	€ 4.090	€ 23.568
straatmeubilair en verlichting				pm			pm
AANLEG WIJKGROEN							€ 119.354
selectieve kap	5.816	m ²	€ 16	€ 93.056	€ 5.583	€ 20.714	€ 119.354
AANLEG SEMI-PUBLIEK GROEN (voor rekening van ontwikkelaar)							€ 147.345
selectieve kap	7.180	m ²	€ 16	€ 114.880	€ 6.893	€ 25.572	€ 147.345

5 INRICHTINGSPLAN NIEUWE WOONWIJKEN

HEUVELPARK							€ 1.161.192
CORRIDOR TUSSEN NIEUW-SLEDDERLO EN WOONLOB 1							€ 359.128
selectieve kap	16.730 m ²	€ 16	€ 267.680	€ 16.061	€ 59.586	€ 343.326	
verbetering bestaande padenstructuur (onverhard)	176 lm	€ 70	€ 12.320	€ 739	€ 2.742	€ 15.802	
CORRIDOR TUSSEN WOONLOB 1 EN 2							€ 443.585
selectieve kap	20.793 m ²	€ 16	€ 332.688	€ 19.961	€ 74.056	€ 426.706	
verbetering bestaande padenstructuur (onverhard)	188 lm	€ 70	€ 13.160	€ 790	€ 2.929	€ 16.879	
CORRIDOR TUSSEN WOONLOB 2 EN 3							€ 358.479
selectieve kap	16.519 m ²	€ 16	€ 264.304	€ 15.858	€ 58.834	€ 338.996	
verbetering bestaande padenstructuur (onverhard)	217 lm	€ 70	€ 15.190	€ 911	€ 3.381	€ 19.483	
VERBINDEND FIETSPAD							€ 471.266
aanleg fietspad (incl.meubilair en verlichting)	5.249 m ²	€ 70	€ 367.430	€ 22.046	€ 81.790	€ 471.266	
CONCLUSIE							
aanleg omschrijvenden			€ 3.485.658				
aanleg woonerven			€ 3.155.497				
aanleg wijkgroen			€ 650.637				
aanleg heuvelpark			€ 1.109.028				
verbetering padenstructuur			€ 52.163				
aanleg fietspad			€ 471.266				
TOTAAL			€ 10.924.250				