

EEN STRATEGISCH MASTERPLAN VOOR WILLEBROEK

OPEN OPROEP - Juni 2022

00	41
07	

Inhoudstafel

VOORWOORD

PROJECTBUNDEL (10 x A4)

1. Onze eerste lezing van de uitdagingen (analyse)
2. Onze ruimtelijke visie
3. De structuurschets toegelicht
4. Het proces en de beoogde resultaten

Contactpersoon offerte

Heeft U nog vragen of opmerkingen bij deze offerte,
dan kan U hiervoor terecht bij:

Jan Custers
Architect - ruimtelijk planner
jan@planrr.be
+ 32 (0) 472 98 09 37



VOORWOORD

Planrr., Spatie, Suunta en Cityd-WES kandideren samen met heel veel goesting en enthousiasme voor het uitwerken van het strategisch masterplan voor Willebroek.

Planrr., Spatie, Suunta en Cityd-WES zijn erg blij met de kans om voor de opdracht 'Strategisch Masterplan voor Willebroek' een aanpak te mogen formuleren. Deze opdracht is, zoals we in onze kandidatuurstelling al lieten weten, voor ons een fantastische kans om onze expertise in te zetten. Als jonge bureaus - doch met heel wat ervaring - bruisen we bovendien van energie om jullie dynamische gemeente te ondersteunen in de toekomstplannen. Daarom presenteren we met veel goesting onze offerte.

We vliegen er meteen in met de projectenbundel waarin we onze ruimtelijke visie en ideeën voor de gemeente onthullen...



PROJECTBUNDEL

Max 10 x A4

1. Onze eerste lezing van de uitdagingen (analyse)

1.1 Zeer veel kennisvoorhanden

Rond Willebroek-centrum is al heel wat gestudeerd en er is veel materiaal voor handen. We werken in deze offerte echter vanuit onze eerste impressie – **een frisse blik op het studiegebied**. Doorheen ons sterk co-creatief proces zullen we aftoetsen waar we dingen niet opmerkten of fout zagen. We gaan gericht analyseren in functie van de ambities of leemten in de kennis; grondiger opnemen van bestaand studiemateriaal, intensiever gericht terreinbezoek, en dialoog.

Onze eerste blik resulteerde in een eerste structuurschets. Deze legt de ruimtelijke structuur van de kern bloot, en geeft ook al onderscheiden zones, bijzondere structuren of plekken met specifieke kansen en knelpunten weer, waar we in de visiefase en doorvertaling in concreet beleid mee aan de slag kunnen gaan. En gekoppeld daaraan een lezing van de potenties van het centrum en welke ambities je ervoor zou kunnen nastreven. We vinden het maar heel normaal dat in het verdere proces we deze lezing moeten bijsturen. We zien ze dus vooral als basis voor het openen van een discussie.

1.2 Een centrum met veel potentie

Willebroek is een sterk groeiende gemeente, en niet alleen in de oudere bevolking en kleine huishoudens. Ze maakt ook een sterk verjonging door (die samengaat met verkleuring). Dit verbaast niet, met alle troeven die Willebroek heeft:

- zeer **centrale ligging** tussen Brussel en Antwerpen; zeer goede verbinding met verschillende steden in de regio over weg (via A12 en N16); rechtstreekse spoorverbindingen naar steden als Mechelen, Leuven, Sint-Niklaas en in nabije toekomst met de tram naar Brussel en aansluitend op fietswegen.
- mooie **groengebieden** op korte fietsafstand van het centrum; grote zones natte natuur rond Blaasveldbroek, het Fort van Breendonk, Broek De Neyer, de Biezenweiden, ...
- gelegen langs **het kanaal**
- **recreatiegebieden** zoals Hazewinkel, de Rupeldijk om op te fietsen, ...
- het hoogwaardig **onroerend erfgoed** (site Academie, Sint-Niklaaskerk, oude gemeentehuis, brouwerijsite, ...) dat vaak het industrieel verleden en de authenticiteit van de gemeente illustreert
- zeer veel **economische ruimte** (alhoewel dit door de aard ervan geen bovengemiddeld aantal jobs oplevert) en een mooie werkzaamheidsgraad
- een mooi aanbod aan **gemeenschapsvoorzieningen** waarin nog flink wordt geïnvesteerd
- een sterk **handelsaanbod** waarbij de dagelijkse goederen goed stand houden
- een woningbestand dat naar Vlaamse normen, nog redelijk **betaalbaar** is, zeker voor zo'n centrale ligging
- heel wat kernversterkende projecten, uitgevoerd of in de pijplijn. De vele campussen in transitie (basisschool 't Pleintje, site huidige Bib, ...) zijn een grote kans voor kwaliteitsverhoging in het bebouwde weefsel

Deze troeven zouden van Willebroek-centrum eigenlijk de gegeerde plek moeten maken voor wie graag centraal woont, stedelijkheid en diversiteit omarmt, maar net te weinig budget heeft om zich in een van de omringende steden te vestigen.

1.3 Maar ook heel wat uitdagingen

Helaas lijkt momenteel Willebroek haar imago niet mee te hebben. We zien eerder negatieve berichtgeving: problemen met jeugd, criminaliteit, vervuiling,... Terwijl omringende stedelijke centra (zoals bv. Mechelen) breed uitpakken met hun vernieuwing, hip en duurzaam.

Het centrum van Willebroek kampt natuurlijk met uitdagingen waar je niet naast kan kijken:

- Zeer **dense** bebouwing en een hoge bevolkingsdichtheid;
- Grote **ongelijkheid** in kansen, inkomens,... tussen centrum-bewoners en de rest van de gemeente; de grote diversiteit in het centrum maakt het kort op elkaar leven niet gemakkelijker;
- Een **verouderd woningbestand** dat op vlak van energie-efficiëntie nog veel te verbeteren is, woongebouwen zonder comfort, zonder buitenruimte,...
- **Veel verharding** en maar heel weinig groen, zowel op privaat als publiek domein; de gemeente investeerde wel in het brouwershofpark en pakt binnenkort Den Blijk aan, maar in het centrum zelf zijn de oppervlaktes minimaal;
- Bijgevolg flinke klimaatuitdagingen: toekomstige hittestress is een echte zorg; droogte (en dus leefbaarheid van het groen) wordt een groeiend aandachtspunt, en de vele verharding versterkt de wateroverlast bij felle buien.
- De inwoners missen vooral wijkgroen: gebruiksgroen op korte afstand van hun huis. Ook andere speelplekken zijn er weinig. Spelen tussen geparkeerde auto's is hier een normaal beeld.
- Sommige infrastructuur zijn dan weer wat overgedimensioneerd, wat er voor zorgt dat naar beeldvorming vele plekken eerder als verkeersgebied voorkomen. bv. in de stationsomgeving.
- **Weinig** aangename publieke **verblijfsruimte** en straten die gedomineerd worden door geparkeerde auto's; binnengebieden vol garageboxen in plaats van groen en tuinen;
- Het handelsapparaat is er, maar de **leegstand neemt toe**.

"De uitdagingen rond mobiliteit in het centrum zijn groot. De straten en pleinen zijn vandaag op maat van de auto ingericht. Het vraagt een 'omdenken' van alle verkeersmodi om het centrum te transformeren tot een kwalitatieve en leefbare omgeving.

Michaël Verheyde (Suunta)

- De structuur van de bebouwing maakt het niet gemakkelijk om te ontpitten, vergroenen,...



- veel fijnkorrelige bebouwing die zich niet vlot tot herstructurering leent met versnipperde eigendomsstructuur
- aantal heel smalle bouwblokken of bouwblokken met moeilijke puntige vormen
- niet zo veel grotere bouwblokken, en waar ze wel zijn voegen ze nog niet vaak iets positiefs toe aan de omgeving (garageboxen in binnengebied, afgeschermd schoolterreinen, ontoegankelijke grote tuinen van publieke functies ...)
- een aantal opportuniteiten zoals de waterkant worden nog weinig benut
- Ook op vlak van mobiliteit zien we na een snelle scan toch enkele belangrijke pijnpunten. In punt 3.5 gaan we hier uitgebreid verder op in.

1.4 Een actieve overheid

Tegelijk zien we een heel actieve overheid die vast van plan is om van het centrum iets te maken. Er worden een hele reeks vernieuwingsprojecten aangezet in het centrum. De gemeente voert een **actief grondbeleid** en is niet bang voor **strategische aankopen** om panden weer met voorwaarden in de markt te zetten. Er wordt sterk geïnvesteerd in de dialoog met de bevolking (Willebroek Morgen) rond ruimtelijke thema's.

De investeringen zijn vandaag echter nog te veel ad hoc en missen wat samenhang waardoor de positieve impact ervan erg lokaal blijft, vandaar voorliggende oefening.

DE EIGENHEID VAN WILLEBROEK = compacte, stedelijke en gelinkt aan industrieel verleden

Willebroek kan terugblikken op een zeer rijk industrieel verleden.

Een aantal grote bedrijven zoals de papierfabriek en ketelmakerij "De Naeyer", de cokesfabriek, de ammoniakfabriek "ASED" en de constructiewerkhuizen "Den IJzeren" drukten hun stempel op de ontwikkeling van de gemeente en gaven haar ook een ruime bekendheid als industrieel centrum.

De industriële activiteit is reeds lang verdwenen uit het centrum van Willebroek, maar de sporen zijn nog onmiskenbaar aanwezig. Het industrieel erfgoed, maar ook de stedenbouwkundige ontwikkeling getuigen van het industriële en sociale verleden. De hoge densiteit, de straten met een zeer kleinschalig weefsel met arbeidershuisjes, en een aantal bijzondere panden zijn als blijvende getuigen aanwezig.

2. Onze ruimtelijke visie

Willebroek heeft de voorbije jaren al heel wat vernieuwingsprojecten uitgevoerd (heraanleg Dendermondsesteenweg, de doortocht rond de watertoren en het A. Van Landeghemplein, ...). Er staan ook heel wat projecten in de steigers (park Den Blijck, regionaal Hoppinpunt stationsomgeving, het Huis van de vrijetijd, ...). De projectdefinitie benoemt acht specifieke projectlocaties in het centrum die het onderwerp vormen van dit nieuwe strategische masterplan. De projecten en de nieuwe projectlocaties vormen de basis voor de opmaak van een 'ruimere' visie op het centrum van Willebroek.

De bijdrage van dit strategisch masterplan ligt in het kaderen van deze vele projecten en projectlocaties in een breder geïntegreerd totaalverhaal, ze aanvullen met lacunes in de aanpak en het geheel op een hoger niveau tillen door een duidelijk ambitieniveau na te streven. Daarnaast zal de gemeente ook keuzes moeten maken: wat zijn de meest strategische ingrepen met het grootste hefboomeffect voor Willebroek? De opgave waar Willebroek voor staat is complex en vergt een aanpak op verschillende fronten tegelijkertijd. We formuleren hieronder onze eerste ideeën (gefocust op de ruimtelijke aspecten), die we via het proces aftoetsen, verdiepen en versterken.

2.1 Welke roeping voor Willebroek centrum?

Om gericht en correct te kunnen investeren in centrum moeten we eerst weten wat we er mee willen bereiken. We formuleren een hypothese gebaseerd op een eerste analyse en lezing van de beschikbare documenten:

De roeping van Willebroek ligt niet in een regionaal bezoekercentrum, shoppingstad of stad die recreanten vanuit een ruime regio aantrekt. Willebroek is bij wijze van spreken Mechelen niet. Dat hoeft ook niet, zolang het maar een interessant en volwaardig centrum is voor de eigen bevolking en de directe omgeving: **een mix van voorzieningen en een leefbaar en gezond centrum voor haar inwoners** bieden lijkt daarom een correct ambitieniveau.

Maar wie zijn die eigen inwoners dan in de toekomst? Een centrum dat zo super centraal gelegen is tussen verschillende steden met een nog betaalbaar woningaanbod vormt een mooi alternatief voor de compacte stedelijke centra die onbetaalbaar worden. We stimuleren vernieuwing en private investeringen in Willebroek door een **jong publiek met interesses in duurzaamheid en stedelijk wonen**, aan te trekken.

EEN NIEUW ECONOMISCH PROJECT?

• Met de profploeg, het Huis van de Logistiek en Provincie Antwerpen bedenken we nieuwe economische functies: kleinschalige verweven economie, up-cycling, sociale tewerkstelling, het kantoor van de toekomst en co-working, betaalbare plekken voor starters

• Winkels en horeca vullen onze dagelijkse behoeften in maar zorgen ook voor ontmoeting. Ondanks de groei aan dark stores en e-commerce willen we 'levendige plinten' ondersteunen. We zoeken de kansrijke soorten handel (speciaalzaken, zaken die inspelen op beleving, zaken die ambacht en handel mixen) en bestrijden leegstand met andere 'levendige' functies (horeca, ateliers, werkplekken)

• We bekijken met de profploeg hoe we de diversiteit en het ondernemerschap bij nieuwe Belgen kunnen tonen en inzetten in een aantrekkelijk verhaal voor Willebroek (etnisch is 'in')

Ze zijn op zoek naar compact wonen in een bruisende, dynamische en diverse omgeving. Ze willen na hun aankoop nog budget overhouden voor een energie-renovatie van hun pand, of kopen bv. in een innovatief project van gemeenschappelijk wonen. Dit publiek ziet superdiversiteit als troef eerder dan als last, als ze zich aantrekkelijk uit: etnische winkeltjes, horeca, marktjes, ... Ze kan een basis vormen voor een lokaal ingebedde economie die kernwinkelgebied en horeca nieuwe leven in blaast. Dit publiek kan trekker worden van een stuk deeleconomie, waarvan ook de minder gegoede bewoners kunnen profiteren: deelauto's, deelateliers waar spullen uiterst goedkoop kunnen worden gehuurd, cargofietsen, ... Dit publiek brengt draagkracht, koopkracht en investeringscapaciteit naar het centrum, en gaat lokaal de dialoog aan omtrent

toekomstgericht transformeren en duurzaamheid.

Om dat te kunnen waarmaken, is er wel een **grondige wijziging nodig in Willebroek-centrum: in de feiten en ook in de perceptie**. We willen graag met jullie verkennen hoe we hier de kiemen van kunnen leggen. Om dat waar te maken is uiteraard een parallel inclusief beleid nodig gericht op het ondersteunen van de inwoners die het moeilijker hebben, om te bewaken dat projecten in plaats van te verdringen, hen mee opwaarts stuwten. Het sociale beleid bespreken we in deze ruimtelijke visie niet, maar is uiteraard niet minder belangrijk.

Het centrum is ook dermate dicht bebouwd en bevolkt, dat het niet evident en zelfs **niet wenselijk is om hier massaal op woninggroei in te zetten**, tenzij op transformatieplekken zoals grote percelen met oude loodsen of onbebouwde binnengebieden. Als Willebroek nog wil groeien, vindt die groei wellicht eerder plaats in de nabij gelegen deelgemeenten zoals Blaasveld. Hierdoor is er niet zo veel economische hefboom om de private markt in de vernieuwing te doen investeren. En toch gaan we het waarmaken, want Willebroek-centrum heeft de potenties.

2.2 Waarop zetten we dan in (high level)?

We formuleren hier onze eerste ideeën (gefocust op de ruimtelijke aspecten), die we via het proces aftoetsen, verdiepen en versterken.

"Willebroek actief promoten als de nieuwe 'place to be' tussen Antwerpen en Brussel"

We zetten in op feitelijke veranderingen op het terrein en een positieve communicatiestijl. We laten zien en verbeelden

dat Willebroek de toekomstgerichte gemeente is waar al wie vooruitstrevend, duurzaam en stedelijk denkt – zoals jonge starters die op zoek zijn naar een centraal gelegen betaalbare woon- en werkplek. Een stuk 'branding' dus, maar geenszins gebaseerd op gebakken lucht.

In onze aanpak maken we ruimte om **bewust te zoeken naar een aantal pilootprojecten waar Willebroek mee zal uitpakken**: we vertellen over het centrum dat Willebroek zal worden en dat we met deze projecten (beginnen) waar maken. De gemeente heeft al verschillende projecten in de pijplijn, sommige heel concreet en andere nog wat minder omschreven. Vanuit onze ruimtelijke analyse (hieronder) gaan we ook nog enkele aanvullende herontwikkelingsprojecten suggereren. We bekijken in het proces, met jullie maar ook met externen, welke van deze projecten we kunnen optillen tot echte show cases. Met 'optillen' bedoelen we dat ze zo hoog moeten scoren op verschillende toekomstgerichte thema's dat ze in Vlaanderen als pilootprojecten worden beschouwd. Zo zetten we Willebroek in de markt voor een "nieuw" publiek. Tegelijk willen we inspelen op wat specifiek is voor Willebroek en op projecten waar alle inwoners van kunnen genieten..

Die toekomstgerichtheid kan bv. zitten in:

• **Innovatieve duurzame woonvormen**: bv. gezinsvriendelijke gestapelde woningen met een deel gemeenschappelijke ruimten (speelhal, collectieve was- of knutselplaats,...), deelmobiliteit en hernieuwbare energie. Of innovatie in beheersvorm (CLT) of andere wijzen om budgetvriendelijk kwalitatieve ruimte te bieden (bv. casco privé woningen gemixt met een aandeel sociaal, kluswoningen, ...).

• **Ruimte voor creativiteit en nieuwe kleinschalige economie**: plekken voor verweven economie die inzet op circulariteit (hip, en tegelijk zinvol in gemeente met relatief veel arme inwoners), co-working lokaal en toch vlakbij 5 steden, betaalbare 'onbepaalde' ruimtes die verenigingen of startende ondernemingen kunnen gebruiken...

• **Klimaatrobustheid en vergroening** van het centrum (daarover meer in de deelstructuur "Groene long")

• **Nieuwe vormen van consumptie**: product as a service, deeleconomie, nieuwe hybride winkelconcepten, programmatorische mix (handel-horeca, ambacht-handel) ...

We combineren deze aanpak met een aantrekkelijker publiek domein en creëren "hippe" verblijfsplekken (waterkant benutten, tijdelijke herinrichting, publieke onthaalruimtes, ...), groen en rustpunten in het publiek domein: zie hieronder

Als we hier gebruik kunnen maken van de elementen die Willebroek typeren is dit extra interessant:

• We **investeren graag in en rond het erfgoed** dat te maken heeft met het industriële verleden om het verhaal van Willebroek levend te houden. We bekijken -een wild idee dat we willen voorleggen- of er bij de nieuwe 'industriële' zijn, grote bedrijven buiten het centrum die kansen zien voor vernieuwingsprojecten in de kern of hier willen investeren of jonge starters een duwtje in de rug willen geven (opleidingscentra, upcyclingbedrijven, ...). We bekijken bv. of er geen kansen zijn voor bvb de voormalige brouwerij de Ster een innovatief topproject te maken: wie kunnen we mobiliseren om hier iets moois van te maken?

• We maken van de **diversiteit van de Willebroekse samenleving een troef**. We onderzoeken welke ondernemingen, winkels, events met een etnische inslag kansen hebben om door te groeien en deel uit te maken van vernieuwingsprojecten.

Zoals gezegd is de boodschap bijna even belangrijk als de vernieuwingsprojecten zelf. Zet Willebroek op de kaart als gemeente van de toekomst. Projecten die je niet direct kan financieren bereiden we voor, we zetten in op subsidieaanvragen (van de ene subsidie komt de andere), participeren

in mogelijke calls, , organiseren een vastgoedbeurs, lanceren zelf projectoproepen bij ontwikkelaars of bewonersgroepen (coholders) om voor cruciale sites middelen los te weken.

Maar we verkopen geen gebakken lucht, het is niet enkel 'marketing': we kiezen wel degelijk de **prioritaire projecten die maximaal bijdragen aan de kwaliteit van het centrum** (zie ruimtelijke visie hieronder). Daarvoor is het nodig en nuttig om de transformatiepotenties goed te kennen, te weten welk deel van het centrum welke kansen heeft en waar de projectsites liggen die 't meest bijdragen. Projecten die nu nog wat elk op zich worden bekeken kaderen in groter geheel en aanvullen waar nodig.

"Willebroek kan de klimaatverandering aan"

De klimaatuitdaging voor het centrum is enorm. Door gebrek aan groen en een grote verhardingsgraad dreigt het centrum slachtoffer te worden van hitte, droogte en wateroverlast bij stortbuien. Het belang van vergroenen en ontharden zullen we koppelen aan een positief verhaal voor de inwoners van het centrum: extra groen biedt koelte en plaats om te ontmoeten. We formuleren samen de ambitie: een groennorm zoals Gent, of zelfs (alhoewel het centrum nog een lange weg te gaan heeft) de **3-30-300 vuistregel**. Vooral '3 bomen zichtbaar vanuit elk huis' en '30% bladerdek' vragen nog grote inspanningen. We werken sowieso een strategie uit om substantieel meer bomen te voorzien: in het publiek domein en, waar mogelijk, bij private herontwikkelingen.

We formuleren niet enkel cijfers, we bepalen de **projecten voor (eventueel tijdelijke) groeninrichting** op de juiste plekken (aanzet hieronder) en innovatieve manieren om groen in smalle straten te voorzien (ontharden, groenslingers, gevelgroen, liefst vanuit bewonersinitiatief). We zoeken oplossingen om **parkeerplaatsen te verminderen** (deelwagens, gegroepeerde parkings aan de randen van het centrum en in herontwikkelingsprojecten), en te vervangen door groen. Overmaatse infrastructuur krijgen een downsizing.

"Een kwaliteitsslag in het openbaar domein, ingebed in een mobiliteitsvisie"

Er is nood aan een versterking van de verblijfsruimte in het publiek domein voor ontmoeting, voor verblijf en voor sociale veiligheid. De recente nieuw ingerichte publieke verblijfsruimtes (Park Brouwershof en Van Landeghemplein) zien we als belangrijke schakels in grotere verblijfsnetwerken waar slenteren mogelijk is en rustpunten in het hele centrumgebied worden toegevoegd.

De vaak krap bemeten publieke ruimte (smalle straten, kleine pleintjes) geven we zoveel mogelijk terug aan de bewoners. Dat impliceert keuzes op vlak van mobiliteit, met onder meer inzetten op modal shift, circulatie en parkeren. Dit zal de gemeente best participatief en met kleine experimenten uittesten, om de potenties te demonstreren en inwoners mee te krijgen. Op die manier kan de publieke ruimte weer de ruimte worden van ontmoeting en samenleven, de ruimte die we delen en -zeker in een dense zone als het centrum van Willebroek waar veel gezinnen in woningen met krappe tuintjes wonen- een ruimte waar kinderen veilig kunnen bewegen, fietsen, spelen. Mobiliteitstransitie, ingrijpen in straatparkeren en circulatie vergt een doordachte aanpak van de mobiliteit, die leggen we aan het einde van dit visiehoofdstuk uit.

2.3 Hoe kunnen we dat ruimtelijk waarmaken in het centrum?

Willebroek plant heel wat concrete projecten en een verhuis van voorzieningen. Die hebben nood aan sturing zodat ze maximale meerwaarde brengen. Het ontwerpteam wil zoeken naar een geïntegreerd 'verhaal' dat inrichtingskeuzes helpt maken en de nieuwe projecten verbindt met de omgeving. De lacune die vandaag bepaalde inrichtingskeuzes moeilijk maakt is de afwezigheid van een duidelijke identiteit voor deelzones in het centrum. Die geeft antwoord op de vragen: wat is de rol van de plek? Hoe gaan we hier om met de schaal? De beleving? Is deze plek prioritair om te ontharden? Verdichten/ontpitten in het kader van groen? Wensen we hier leefstraten, woonstraten, verbindingsstraten? ... Meer inzicht in de gewenste rol en identiteit van deelzones maakt bestuurlijke beslissingen over de lopende en toekomstige projecten eenvoudiger en transparanter.

"De grootste troefkaart van Willebroek is het Kanaal. De beleving van het kanaal en het contact met het water kan een ruggengraat worden voor een nieuw zacht en recreatief centrumgebied. Kristine Verachtert (Spatie)

Vooraf: het centrum gekaderd in een breder geheel

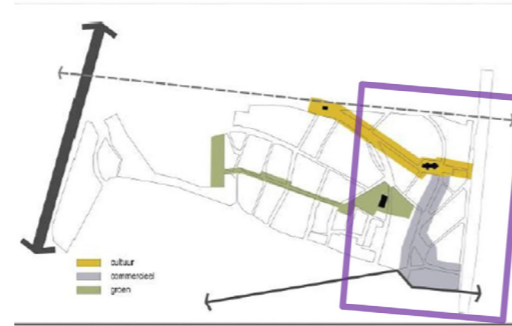
Het plangebied is geen eiland, maar maakt deel uit van het "grotere Willebroek" en moet zich inschrijven binnen een logica op gemeentelijk niveau. Zo missen er vandaag ter hoogte van Willebroek-centrum een aantal oost-west blauwgroene linkers die het ecologisch netwerk vormen tussen de Birrebeek en Zwarte Beek aan weerszijden van het kanaal. Ten opzichte van de andere woonwijken van Willebroek, is het plangebied al sterk verdicht en verstedelijkt en moet hier niet meer ingezet worden op "verdichting an sich", maar net op kwaliteitsverhoging (en misschien hier en



daar wat "verdunning"). Ook op vlak mobiliteit (circulatie en parkeren) moeten we de keuzes voor het plangebied binnen een ruimer verhaal situeren om tot efficiënte en duurzame oplossingen te komen.

Willebroek centrum heeft het helemaal (in vier deelzones) !

We bepalen dus die evidente, beleefbare en leesbare structuur, die het Willebroek van morgen vorm geeft. We laten ons inspireren op de deelstructuren die bepaald zijn in het masterplan 'Willebroek Morgen', en nemen de uitgevoerde elementen (zoals het Brouwershofpark, het Van Landeghemplein, de stationsomgeving) als basis voor een vernieuwde visie. Maar we voegen enkele belangrijke wijzigingen door, een structuurvisie 2.0...



Willebroek Morgen - deelstructuren (2004)

De nieuwe structuurschets focust volledig op het water als ruggengraat, van waaruit er deelstructuren vertrekken naar het centrum. Op deze deelstructuren zit alles wat je van een aantrekkelijk centrum verwacht, in een logische samenhang verbonden. De structuurschets voorziet 4 deelzones:

- Een waterkant die verbindt en structureert: het kanaal heeft de potentie om drager van groen, zacht verkeer, recreatieve mogelijkheden en leefkwaliteit te worden. De grootste ruimtelijke troef van Willebroek wordt de basis, de ruggengraat, van het nieuwe strategische masterplan: het contact met het water wordt optimaal ingezet.

- Deze structuur vullen we aan met drie dwarse assen, elk met hun eigen identiteit: het cultuurhart, de groene long en het kernwinkelgebied. De dwarse assen lopen van west naar oost en verbinden de waterkant met het gemeentelijk centrum. Hoe die verbindingen eruit zien (groene onverharde assen, voetpaden, doortrekking pleinverharding, ...) hangt af van de gewenste identiteit van de plekken. Ook vanuit de ruimere structuur zijn deze ingrepen zinvol: dwarse oost-west connecties maken de link tussen Birrebeek (W) en Zwarte Beek (O); dwarse routes vormen ook de aanzet van goede routes naar de grote open ruimtegebieden (Breendonk, Hazewinkel, Broek, ...)

STRUCTUURSCHETS

Legende

-  Het Cultuurhart
-  De Groene Long
-  Het Kernwinkelgebied
-  De Kade

3. De structuurschets toegelicht

In dit hoofdstuk tonen we een eerste ruimtelijke uitwerking van de verschillende deelstructuren en geven we reeds eerste ideeën, principes en richtlijnen.

We doen dit voor elke deelzone apart, omdat elke deelzone een eigen en aparte invulling krijgt die aanleunt bij de gewenste identiteit van het gebied. Mobiliteitskeuzes tenslotte overkoepelen de vier deelzones en versterken de gewenste inrichting.

3.1 DE KADE

We kiezen voor een herinrichting van de kade op maat van Willebroek: geen stedelijke transformatie met hoogbouw, maar puntsgewijze ingrepen en een nieuwe inrichting voor de Groene Laan.

De **puntsgewijze ingrepen** gebeuren op de strategische plekken (de 'hotspots') aan de knooppunten met de nieuwe dwarse assen. Dit zijn de plekken waar onze slenterroutes uit het centrum op het water uitkomen (zie verder). We kiezen hier om de publieke ruimte te transformeren tot verblijfsruimte. Op deze hotspots heeft de auto geen plaats en geven we alle ruimte terug aan de trage weggebruiker. We creëren er ruimte om te vertoeven en te verblijven (collage 1).

De bouwblokken grenzend aan deze hotspots zijn bouwblokken met puntige uiteinden. De **transformatie van de 'puntige bouwblokzones'** (zie plan hotspot 1 en hotspot 2) kunnen bijdragen tot een betere verbinding tussen kade en dwarse assen. Minimaal zetten we er in op 'levendige' plinten - dit is een gelijkvloerse verdieping met een publieke of transparante functie zoals bvb. horeca - en waar de gebouwen reeds verouderd zijn kunnen we denken aan een volledige transformatie van de gebouwen (schets 2 en collage hotspot 1).

Een **nieuwe inrichting van de Groene Laan** moet het contact met het water - en dus de beleving - verbeteren. We kiezen voor een nieuwe inrichting waarbij de voetgangers en fietsers hun plek krijgen aan de waterkant. We plaatsen de geparkeerde wagens maximaal aan de kant van de woningen, zodat ze het kwalitatieve waterzicht niet blokkeren. We integreren groen en bankjes om de belevingskwaliteit te verhogen (schets 1).

EERSTE IDEEËN VOOR UIT TE WERKEN ELEMENTEN:

PUBLIEKE RUIMTE: herschikken stromen voor beleving waterkant, publiek meubilair (zitbanken) langsheen het kanaal, verwijderen van de railing.

BEBOUWDE RUIMTE: beperkte hoogteaccenten en levendige plinten voor hoekgebouwen van de hotspots. erfgoedgebouwen maximaal behouden. individuele parkeergarages op gelijkvloers vermijden.

GROENBLAUWE RUIMTE: onthardingszones als buffer tussen fietsers en voetgangers, meer bomen, parkeerplaatsen met doorlaatbaar materiaal, af en toe groene invulling i.p.v. parkeerplaatsen, ...

--> De hotspots krijgen aparte principes en richtlijnen in de eigenheid, identiteit en materialisering van de dwarse assen.



Collage: Hotspot 1 (verblijfslocatie)
Oud-Sasplein/Kloosterstraat



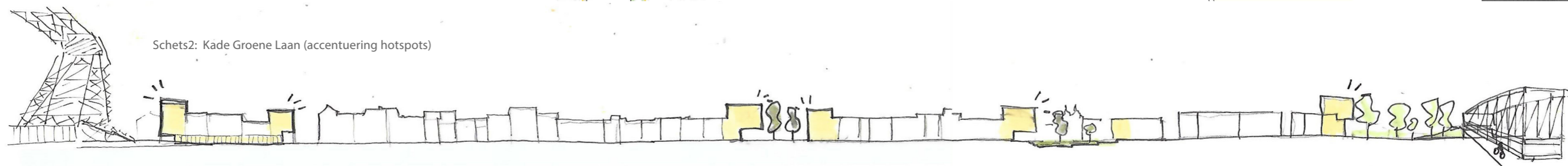
Schets1: Groene Laan (herinrichting lokale doorgang)



Foto origineel: Hotspot 1



Foto origineel: Groene Laan



Schets2: Kade Groene Laan (accentuering hotspots)

3.2 HET KERNWINKELGEBIED

Het Kernwinkelgebied ligt rond het August Van Landeghem- en Louis De Naeyerplein. De afbakening van dit gebied gebeurt best beperkend maar doen we in overleg met de gemeente, de profploeg en andere stakeholders (zie proces). Vanuit de principes van de structuurschets zoeken we sowieso **de weg naar het water**.

Het kernwinkelgebied is dynamisch en vormt het kloppend hart van het centrumgebied. De publieke ruimte spoort aan tot verkenning en gaat naadloos over in de semipublieke ruimte van horeca en handelspanden. Samen met de Profploeg wordt onderzocht hoe de functionele invulling kan leiden tot meer dynamiek en kruisbestuiving.

We onderzoeken de nieuwe economische ontwikkelingen, en hun ruimtelijke impact op het kerngebied, en verzamelen de huidige tendenzen rond verweving van wonen, werken en voorzieningen. Hierbij wordt het belang van de semi-publieke ruimte benadrukt. Winkels en horeca zorgen voor bijkomende ontmoetingsplekken.

Ondanks de groei aan dark stores en e-commerce dient onderzocht te worden hoe levendige plinten ondersteund kunnen worden en een verlengstuk brengen aan het levendig centrum. Leegstaande handelspanden kunnen een sleutelrol spelen in deze transitie.

Het gebied krijgt een duidelijke en **uniforme uitstraling**: We gebruiken één materialisering en trekken die door van gevel tot gevel. Op deze manier voelt de bezoeker van het gebied aan wanneer hij/zij het kernwinkelgebied betreedt. Er wordt een strategie uitgedacht om de **plinten levendig en kwalitatief** in te richten. We denken aan subsidievorming voor gevelrenovatie, activatie van de leegstaande panden en stedenbouwkundige regels voor inrichting (uniforme plinthoogte, transparante gevels, gecontroleerde gevelreclame, ...) (schets 3).

We beperken het parkeren in het kernwinkelgebied tot **kortparkeren voor de handelaars** en maken een transitie van autoplek naar verblijfsplek: **meer ruimte voor voetgangers** om te slenteren langs de winkels en te verblijven in de publieke ruimte.

De binnenbouwblokken, grenzend aan het kernwinkelgebied kunnen worden ingezet voor **alternatieve economische ontwikkelingen**: maakeconomie, pop-ups, ... Zo ontstaat er 'experimenteeruimte' voor jonge starters om te ondernemen in een betaalbare omgeving (schets 5).

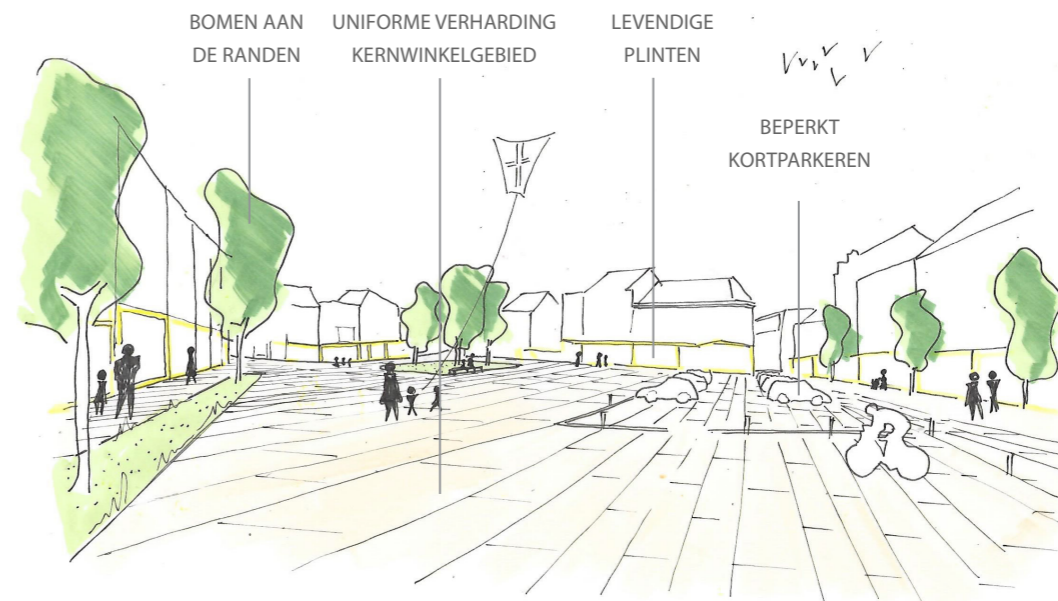
Het **De Naeyerplein** krijgt een nieuwe inrichting: de autoparkeerplaatsen worden nog beperkt toegelaten voor handelaars en het plein krijgt zo **ruimte voor verblijf**. Het groen wordt strategisch ingeplant (randen) zodat de flexibiliteit van het plein voor evenementen maximaal behouden blijft (schets 4).



Foto origineel: Van Landeghemstraat



Schets 3: Herinrichting Van Landeghemstraat



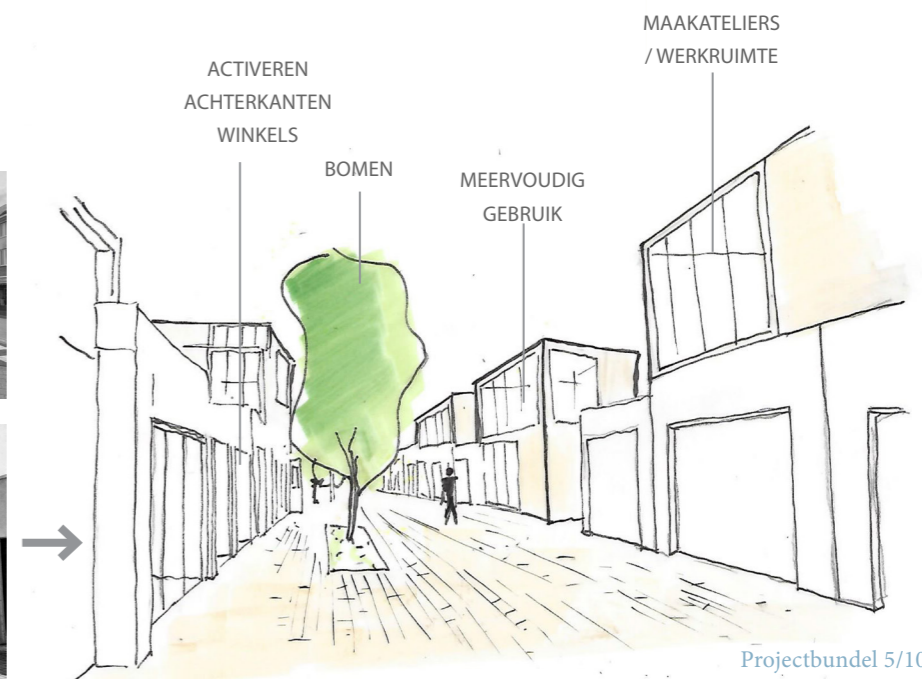
Schets 4: Herinrichting De Naeyerplein



Foto origineel: De Naeyerplein



Foto origineel: Binnenbouwblok



Schets 5: Activeren binnenbouwblok: ruimte voor maakeconomie



EERSTE IDEEËN VOOR UIT TE WERKEN ELEMENTEN:

- PUBLIEKE RUIMTE:** uniforme en herkenbare materialisering van gevel tot gevel, beeldkwaliteit publiek meubilair, belevingsruimte ...
 Specifiek voor Denaeyerplein: maximale flexibiliteit voor gebruik (ontharde zones overdeikbaar, bomen aan de randen van het plein, ...) kortparkeren in afgebakende zone, ...
- BEBOUWDE RUIMTE:** aanpak plinten, aangrenzende binnenbouwblokken activeren (maakruimtes, maakeconomie, ruimte voor groene stapstenen?, ...)
- GROENBLAUWE RUIMTE:** ontharding waar mogelijk, maar flexibiliteit heeft voorrang. Bomen maximaal aan de randen van de pleinen en ter begeleiding van de straten, plaats voor waterinfiltratie...

3.3 DE GROENE LONG

De groene long is een uitbreiding van de groene structurele drager die reeds in de structuurschets van 'Willebroek Morgen' aanwezig was, met het Brouwershof-park als basis. We breiden deze structuur sterk uit naar oosten en westen, en gaan voor een groene long 2.0.

Van west naar oost:

We starten de groene long in het westen aan **de site van het atheneum en de Jan Helmansstraat** (ter hoogte van de campus). Deze site zit niet in het projectgebied maar hoort bij de groene long. We stellen voor om de visie voor de transformatie van deze campus-site mee op te nemen in het masterplan. Vooral de herinrichting van de Jan Helmansstraat is een grote kans voor deze groene long. Ook op groter schaalniveau takt ze in het oosten aan via de Herman Vosstraat op Schobbejak en site de Schalk.

Het **Brouwershofpark** zelf wordt in de uitwerking van de deelzone voorzien van enkele 'parkgebouwen' en parkrandafwerkingen. De groene parkinrichting wordt doorgetrokken via de Stationsstraat over het kruispunt Kloosterstraat – Stationsstraat richting het binnenbouwlok van het Vredegerecht.

We stellen een volledige transformatie van de **straten Stationsstraat - Van Landeghemstraat - Kloosterstraat** voor: de auto wordt hier maximaal geweerd en de inrichting wordt volledig groen en onthard (schets 6 en Collage 2). In dit voorstel wordt het lokale doorgaande autoverkeer in de Van Landeghemstraat behouden, maar dat is in het concept van de mobiliteitskamer (zie verder) niet strikt noodzakelijk.

Vanuit de Stationsstraat tenslotte steken we door het perceel van **het vredegerecht** en komen we terecht in de Nonnevijverstraat. De site van het vredegerecht wordt een publieke site. Minimaal een doorgang voor de Willebroekenaar, maar potentieel ook een transformatiesite met een volledig doorbreken van het bouwblok. De gebrekkige sociale appartementen in de Nonnevijverstraat (zonder lift en zonder terrassen!) worden getransformeerd tot hedendaagse alternatieven.

Tenslotte maken we de verbinding met het water aan de kop van de Nonnevijverstraat. Dit is een **hotspot van de kade** (hotspot 2) die ook volledig wordt ingegroend en autovrij gemaakt (schets 7).

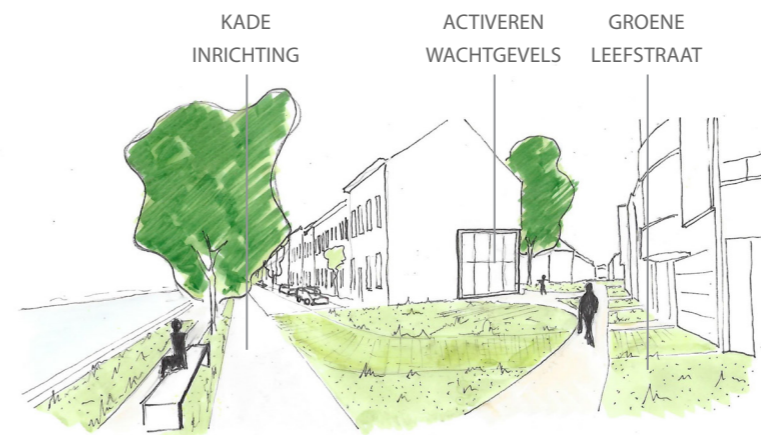
In de groene long zoeken we naar het autoluw/autovrij maken van heel wat zones. In hoofdstuk 3.5 leggen we uit hoe we dat met voldoende flexibiliteit kunnen verwezenlijken.



Collage 2: Zicht op herinrichting Stationsstraat (ingang Brouwershofpark)



Schets 6: herinrichting Kruispunt Stationsstraat - Van Landeghemstraat - Kloosterstraat



Schets 7: herinrichting Hotspot 2 (Kade)



EERSTE IDEEËN VOOR UIT TE WERKEN ELEMENTEN:

PUBLIEKE RUIMTE: maximaal vergroenen van de publieke ruimte. De groene long krijgt overal zitbanken, wandelpaden, recreatief meubilair. Met uitzondering van de Schoolweg en de Van Landeghemstraat wordt alles in dit groengebied gericht op traag verkeer.

BEBOUWDE RUIMTE: Waar mogelijk krijgt de groene long bebouwing (nieuwbouw of uitbreidingen) als 'parkwanden' met toegangen maximaal op het park. De plinten worden zo veel als mogelijk geactiveerd met publieke programma's (buurthuisje, horeca, recreatieve functies, ...). De aangrenzende bouwblokken worden ingezet om de groene long maximaal uit te breiden (vredegerecht, campus Bib en atheneum, ...). Waar mogelijk worden individuele parkeergarages en slecht geplaatste oude woningen gesloopt.

GROENBLAUWE RUIMTE: Onnodige verharding ontharden, enkel het strikt noodzakelijke blijft verhard. De groeninrichting bepaalt de identiteit (bomen geleiden, wadi's en wateropvang in de publieke ruimte, ...).

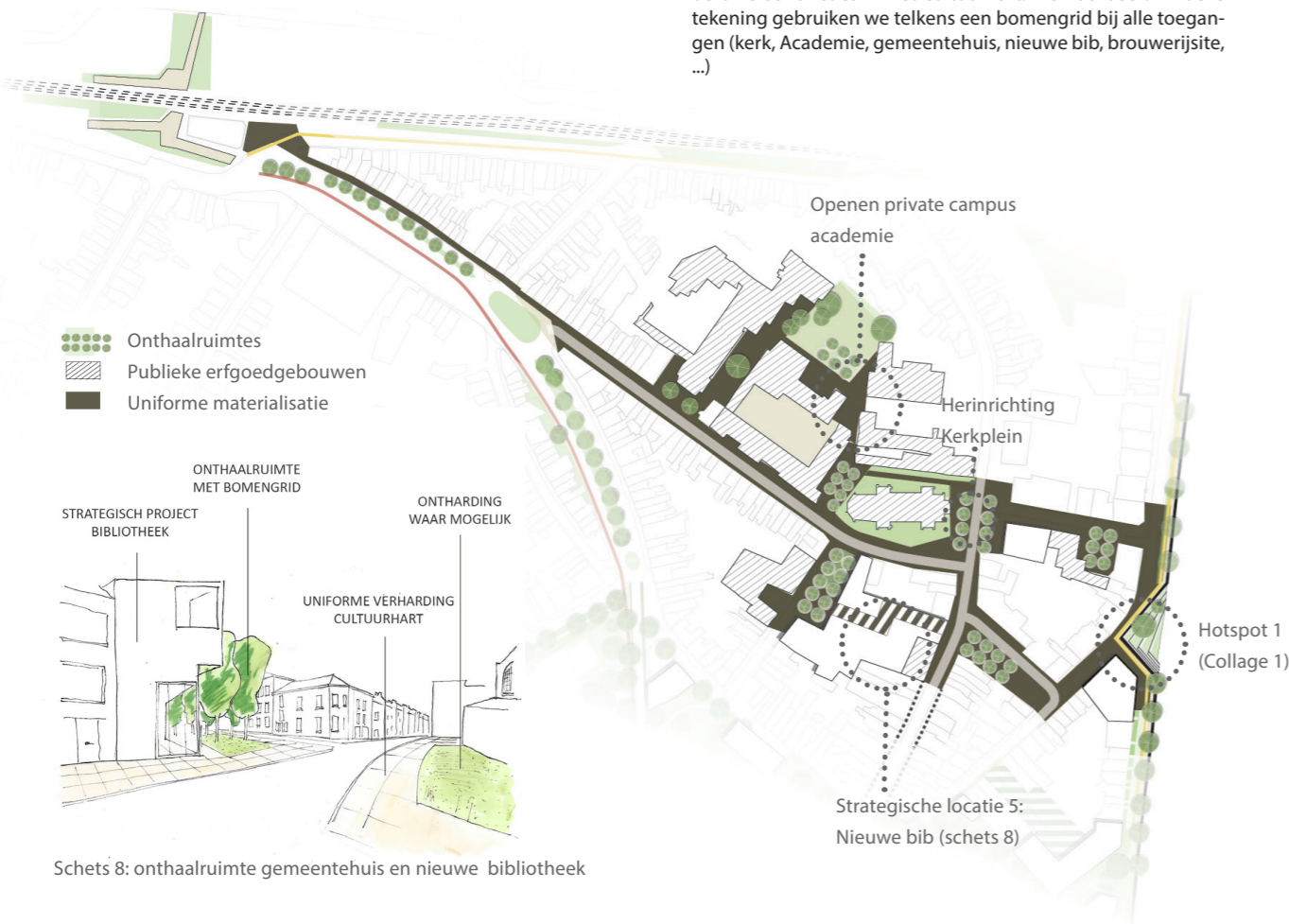
3.4 HET CULTUURHART

Het Cultuurhart brengt inspiratie naar het centrum van Willebroek. Rond de scholensite, de Sint-Niklaaskerk en het Administratief Centrum wordt ruimte gemaakt voor samenwerking. Meervoudig ruimtegebruik van de publieke ruimte en gebouwen brengt inwoners en functies samen. Er is ruimte voor onderwijs, co-workateliers en recreatie. Er ontstaat een lerend netwerk op het openbaar domein. Zo wordt er geïnvesteerd in de bottom-upontwikkeling van vaardigheden en bijgedragen aan de economische ontwikkeling van de inwoner.

De principes voor inrichting focussen vooral op het toegankelijk maken en het kwalitatief inrichten van het publiek domein. De **erfgoedgebouwen worden maximaal in ere hersteld** (Sint-Niklaaskerk, Brouwerijsite, oude gemeentehuis, ...). We zoeken hiervoor mede-investeerders/geïnteresseerden in het co-creatie traject (zie verder). Deze gebouwen bepalen mee de identiteit en de grandeur van het cultuurhart.

De site van de academie wordt idealiter **toegankelijk** gemaakt voor de Willebroekenaar. Het kan **een stilteplek** worden voor een wandeling in het hart van de gemeente. We gaan hiervoor gesprekken aan in het co-creatietraject.

We voorzien duidelijke en **herkenbare onthaalruimtes** voor de diverse functies in het cultuurhart. Als voorbeeld in deze tekening gebruiken we telkens een bomengrid bij alle toegangen (kerk, Academie, gemeentehuis, nieuwe bib, brouwerijsite, ...)



Schets 8: onthaalruimte gemeentehuis en nieuwe bibliotheek



o origineel

EERSTE IDEEËN VOOR UIT TE WERKEN ELEMENTEN:

PUBLIEKE RUIMTE: (uniforme) materialisering, herkenbare onthaalruimte bij alle cultuurgebouwen (voorbeeld: pleinen met bomengrid), ontharden waar mogelijk, beeldkwaliteit publiek meubilair, plaats voor water: beleving ...

BEBOUWDE RUIMTE: focus op erfgoedgebouwen, nieuwe projectsites integreren, campussite Academie M&W integreren in publiek domein,...

GROENBLAUWE RUIMTE: ontharding waar mogelijk in de publieke ruimte: plaats voor biodiversiteit, verblijf, waterinfiltratie, ... bomen gestructureerd als onthaalruimte aan de erfgoedgebouwen,...

3.5 INGEBED IN EEN VISIE OP MOBILITEIT

Er is een duidelijke nood aan een aantrekkelijker openbaar domein in het centrum, wat samengaat met een duurzame mobiliteit. Nu de Schoolweg voorzien is van veilige fietsinfrastructuur, is het **de beurt aan de centrumstraten** om verdere stappen in de modal shift mogelijk te maken. We zien als ontwerpteam enkele pistes die we samen met de opdrachtgever in het strategisch masterplan verder wensen te onderzoeken.

Veilige wandelpaden en kwalitatieve slenterroutes

In een gewenst toekomstbeeld krijgen alle centrumstraten uiteraard veilige en goed onderhouden wandelinfrastructuur. We focussen in het strategisch masterplan op bepaalde doelstellingen om die wandelinfrastructuur vorm te geven. We zetten in op **wandel-of slenterroutes van oost naar west** (figuur 1) die uitnodigen om te wandelen, rusten en genieten. ze komen samen aan de kade, de ruggegraat van de wandelinfrastructuur. Op deze manier brengen we de kade dicht bij het centrum en maken we het toegankelijker voor de Willebroekenaar. Een ander voorbeeld is de aanpak van



Figuur 1: Wandel- en slenterroutes

de wandelpaden in het kernwinkelgebied: hier wordt ingezet op herkenbaarheid en wordt gestreefd naar meer plaats voor windowshopping en verblijf (horeca, ...).

Een fijnmazig fietsnetwerk

Samen met de gemeente zoeken we naar het gewenste fijnmazig fietsnetwerk. De bovenlokale fietsstructuren, zoals de fietssnelwegen en de bovenlokale functionele fietsroutes, vormen hierbij het raamwerk. Zo maken de Schoolweg en de Dendermondsesteenweg deel uit van het **bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk**, en vormt de Groene Laan (kade) een deel van de fietssnelweg F23 Boom-Brussel. Op deze bovenlokale fietsstructuren is het van belang om de nodige kwaliteit, comfort, veiligheid en doorstroming te bieden. Dit vertaalt zich in het bestendigen of het aanleggen van fietspaden. Aanvullend aan dit raamwerk worden om te komen tot **een fijnmazig netwerk aanvullende lokale fietsrelaties** (figuur 2) gezocht. Vanuit de bestaande structuur denken we hier vooral aan oost-west routes die de verplaatsingen met de fiets bevorderen. Voor deze lokale fietsverbindingen liggen de uitdagingen van de fietsinfrastructuur meer divers: hier gaan we op zoek naar een inrichting voor fietsers op maat van de bestemming van de publieke ruimte en de identiteit van de deelzones: fietspaden, fietsstraten, trage doorsteken, recreatieve groene routes, ...



Figuur 2: fijnmazig fietsnetwerk



Referentiebeeldjes: fietspaden, fietsstraat, fietsboulevard, leefstraat, ...

Verbinding met fietssnelwegen en omliggende woonwijken

In Willebroek komen heel wat **fietssnelwegen en bovenlokale fietsroutes samen**. Deze routes verknopen aan het station van Willebroek, waar ook het nieuwe Hoppinpunt komt. Niettegenstaande de aanwezigheid van deze bovenlokale fietsstructuren, zien we een aantal mogelijkheden om dit netwerk te optimaliseren. Zo biedt een **toekomstige fietsverbinding** langs de spoorwegbrug (over het kanaal) een ideale oplossing voor een bovenlokale missing link. We zoeken ook naar een goede verbinding tussen het fijnmazig lokaal fietsnetwerk en de bovenlokale hoofdroutes: **de juiste fietsrelaties vanuit het centrum naar de fietssnelwegen en de omliggende woonwijken**. Het masterplan zal hiermee enerzijds inspelen op de bestaande visies en anderzijds ook input geven voor inrichting van deze fietsrelaties. Op figuur 3 duiden we als voorbeeld de mogelijke assen naar omliggende wijken.

Tot slot onderzoeken we ook de mogelijkheid en relevantie van nieuwe fietsoversteken over het kanaal (figuur 4). Vanuit een eerste quickscan blijkt dat de zone van het projectgebied het meest gebaat is met een fietsverbinding aan de spoorwegbrug. Deze link verbindt de fietssnelwegen op bovenlokaal niveau en is reeds voorzien in de toekomstvisie fietssnelwegen. Nog een extra fietsersbrug lijkt ons in eerste instantie het meest efficiënt ten zuiden van het projectgebied, bv. aan de Oude Dendermondsestraat en de Molenstraat, om de zuidelijke woonwijken met elkaar te verbinden.

Optimalisatie van de Vredesbrug

De Vredesbrug heeft een cruciale rol in de (fiets-)bereikbaarheid van Willebroek-centrum. Ze is momenteel de enige link over het kanaal. De lange wachtrijen aan de geopende brug leiden tot congestie, en tot gevaarlijke menging van verkeer (auto's, fietsers en voetgangers) zodra de brug terug open gaat. Er zijn enkele ingrepen te onderzoeken om deze congestie een stuk veiliger te maken en deels op te lossen:

- De stopplaats voor auto's een stuk terugtrekken en plaats maken voor zacht verkeer.
- Het vergroten van het fietspad en het scheiden van voetgangers en fietsers.
- Een alternatieve fietsersbrug (al dan niet opgehangen aan de huidige Vredesbrug)
- Een publieke parking aan de oostkant van het water; deze kan zorgen voor een ontlasting van de Vredesbrug. Gemotoriseerd bestemmingsverkeer komend van de oostkant (Mechelen), hoeft zo de brug immers niet meer over.
- Het reduceren van het verkeer over de Vredesbrug door het invoeren van bereikbaarheidsassen.

← Een visie op autoverkeer en parkeren

Bereikbaarheidsassen

Een ambitieus fijnmazig netwerk voor zacht verkeer realiseren betekent een inperking van autoverkeer en het beter organiseren van straatparkeren. Dit onderzoek moet enerzijds gebeuren op niveau van het volledige centrum en anderzijds op deelprojectniveau.

Op centrumniveau stellen we voor om het concept van 'bereikbaarheidsassen' te onderzoeken, waarbij we het doorgaand verkeer langs de Dendermondsesteenweg als doortocht (oost-west) en langs de Schoolweg als lokale weg type I (noord-zuid) reduceren. We hangen de bereikbaarheid van Willebroek op aan de omliggende bovenlokale structuren en een aantal goed gekozen bereikbaarheidsassen waar doorgaand verkeer ontmoedigd wordt. Het geeft zuurstof aan het centrum van Willebroek en de Vredesbrug, en biedt ruimte aan het openbaar vervoer, fietsers en voetgangers. Om de bereikbaarheid van Willebroek met de auto te garanderen wordt aan elke bereikbaarheidsas een publieke parking gekoppeld. Het herdenken van de bereikbaarheidsstructuur laat toe om het centrum van Willebroek als mobiliteitskamer te beschouwen, waar voornamelijk voetgangers en fietsers een prominentere plaats krijgen, en lokaal verkeer in een ondergeschikte rol toegelaten wordt.

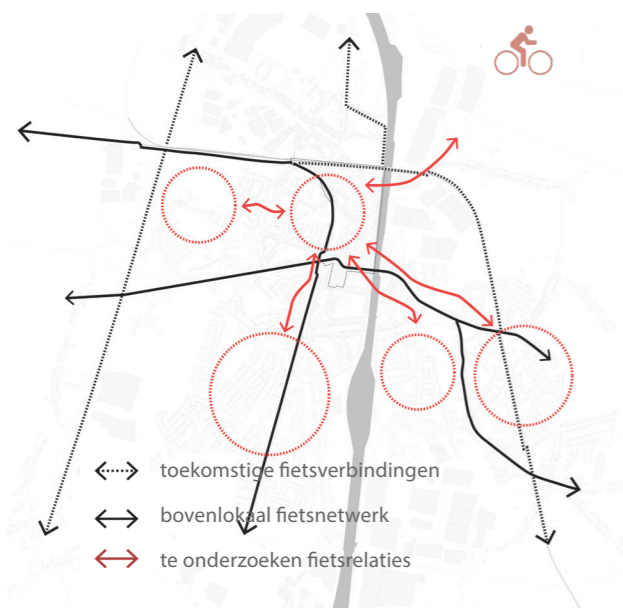
Op niveau van de deelprojecten wordt dan concreet onderzocht welke straten beter ontlast worden van autoverkeer en parkeren (bv. om ruimte te maken voor groen of zacht verkeer) en hoe de parkeerplaatsen te compenseren. We denken dan bijvoorbeeld aan publieke centrum-randparkings (op het einde van de bereikbaarheidsassen), aan gegroepeerde parkings onder de stadsvernieuwingsprojecten of aan parkeeroplossingen in binnenbouwblokken. Deelwagens moeten eveneens helpen de parkeerdruk te verminderen.

⌋ Een mobiliteitskamer als alternatief op doorgaande stromen

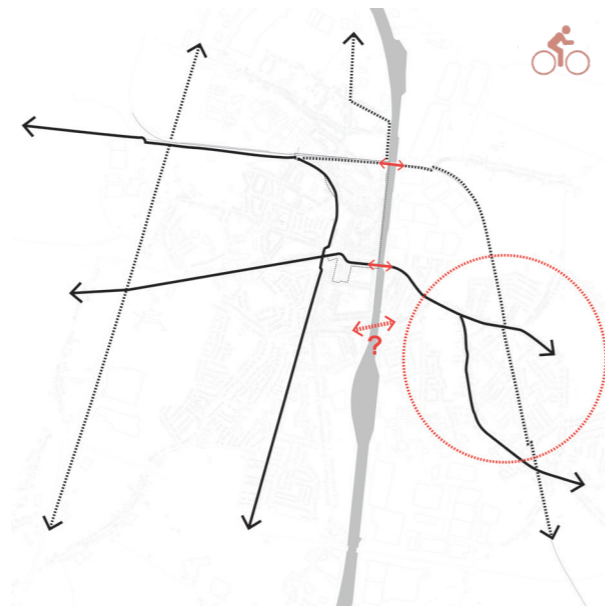
Een tweede concept dat we willen introduceren is het concept van de 'mobiliteitskamer' op lokaal niveau. Door de bereikbaarheidsassen te laten toekomen op een U rondom het centrum (Kraagweg - Guido Gezellestraat - Schoolweg - persoonslaan) is doorgaand verkeer doorheen het centrum niet meer noodzakelijk. Dit geeft de gemeente de vrijheid om bepaalde zones van de slenterwegen autoluw of autovrij te maken. Of op langere termijn nog ambitieuzer te zijn in het knippen van het autoverkeer uit het centrum.

Ⓟ Parkeren aan de rand van de mobiliteitskamer

Op niveau van de deelprojecten wordt dan concreet onderzocht welke straten beter ontlast worden van parkeren (bv. om ruimte te maken voor groen of zacht verkeer) en hoe de parkeerplaatsen te compenseren. We denken dan bijvoorbeeld aan publieke centrum-randparkings (op het einde van de bereikbaarheidsassen), aan gegroepeerde parkings onder de stadsvernieuwingsprojecten of aan parkeeroplossingen in binnenbouwblokken. Deelwagens moeten eveneens helpen de parkeerdruk te verminderen.



Figuur 3 - zoektocht naar fietsrelaties met omliggende wijken en bovenlokale verknoping



Figuur 4 - motiveerbare verbindingen over kanaal: de spoorwegbrug, de vredesbrug, een extra fietsbrug in het Zuiden (?)



Figuur 5 - Bereikbaarheidsassen, een mobiliteitskamer en publieke parkings aan de 'kleine ring'

3.6 EEN GEÏNTEGREERDE DUURZAME ATTITUDE

Een duurzaamheidsbeleid houdt in dat er duidelijke toekomstkeuzes gemaakt worden inzake mobiliteit, woonbeleid, afvalbeleid, energiebeleid en ruimtelijke ordening.

“Om het theoretisch narratief van de duurzaamheidsdoelstellingen te concretiseren is nood aan een toegepaste uitvoering op maat van het project. Als ontwerpteam zit hierin onze grootste expertise. Jan Custers (Planrr.)

De duurzaamheidsdoelstellingen zullen in de eerste plaats worden gestuurd door **algemene principes**:

people: We zetten in op een co-creatief proces dat wordt mee gestuurd vanuit verschillende doelgroepen van bewoners en gebruikers van de gemeente. Deze betrokkenheid (voor en door de Willebroekenaar...) creëert draagvlak en opent deuren voor kansen - ook buiten het strategische masterplan.

planet: We houden ons aan eenvoudige 'natural based solutions' om de grote duurzame uitdagingen aan te gaan:

- meer groen en minder verharding om het centrum af te koelen en te wapenen tegen hittestress
- meer ruimte om water vast te houden, te infiltreren en zo weinig mogelijk af te voeren
- minder druk van gemotoriseerd verkeer in de smalle en drukke centrumstraten
- het faciliteren van de modal shift, en inzetten op leefbaarheid en kwaliteit ...

profit: We maken beslissingen op een gezonde financiële basis en vanuit inzichtelijke en financieel meetbaar ruimtelijke keuzes. We voorzien daarvoor een planbegroting op korte maar ook lange termijn (bvb. beheer >30jaar). We zetten in op de ervaringen met grondbeleid en onderhandeling en sturing van private actoren.

Meer proactief zullen we ook concrete duurzaamheidsdoelstellingen **op maat van de (strategische) projecten** worden opgesteld om de lat nog hoger te leggen. Zeker bij ontwerpend onderzoek van strategische projecten passen wij dit standaard toe met concrete conceptuele doelstellingen voor een project: hoe stuurt de groenstructuur het project, hoe wordt plaats gemaakt voor water, wat is een logische multimodale ontsluitingsstructuur? Hoe maken we het project leefbaar? ...

We doen altijd uitspraken m.b.t. het ambitieniveau van collectieve duurzame voorzieningen (energie- en warmteconcepten, waterbeheer, groenbeheer, deelmobiliteit, materiaalgebruik) en integreren een visie op procesmanagement en draagvlakverwerving (participatie) voor het implementeren van deze duurzame principes.

Bijkomend heeft dit ontwerpteam ook heel wat ervaring in algemene stedelijke en wijkstrategieën rond diverse duurzame thema's zoals renovatie, energie, warmte, water, biodiversiteit, ... (zie CV's)

4. Het proces en de beoogde resultaten

We voeren een **open proces**: er is nu een idee hoe dit eruit kan zien maar in overleg verschuiven we zonnig nog in de aanpak. We zetten sterk in op co-creatie, intern met de gemeente én extern. We laten toe dat het co-creatief proces de aanpak en de beoogde resultaten voor een stuk bijstuurt.

We bouwen verder op het participatief traject dat de gemeente reeds doorliep: we werken intensief samen met de gemeentelijke diensten en bestuur, we coachen en brengen methodieken aan. We verwachten actieve input van diensten in de voorgestelde workshops, zij brengen de terreinkennis mee, wij onze specifieke expertises.

We gebruiken in onze co-creatieve aanpak **ontwerpend onderzoek als tool** om scenario's ruimtelijk te testen, maar ook als communicatiemiddel om kansen inzichtelijk te maken. Ontwerpend onderzoek beoogt een discussie op gang te brengen en aan te zetten tot een levendig debat. Het stelt ons ook in staat om financieel ook aftoetsingen te maken om te komen tot slimme, gedragen oplossingen. Hierbij is het meetbare niet de essentie, maar wel het bespreekbaar maken ervan. We gaan in op concrete ruimtelijke transformaties, maar we spreken tegelijk over hoe de gewenste transformaties kunnen worden gestimuleerd of desnoods afgedwongen. We gaan graag in dialoog over uiteenlopende mogelijkheden...

Momenteel zien we **drie fasen**, waarin we tegelijk inzetten op visie en op actie:

- Analyse & draft masterplan – actie-waai
- Co-creatie met experts en externe stakeholders
- Finaal masterplan & actieplan – opstart quick wins en show cases

4.1 De projectorganisatie

We voorzien een kerngroep die de dagelijkse opvolging verzorgt: projectleider Jan Custers en de leidend ambtenaar. Deze komt samen zo veel als nodig.

Een begeleidingsgroep bestaat uit de kerngroep, de senior experts van het opdrachthoudersteam, de bevoegde schepen (indien gewenst) en ambtenaren met verschillende expertise. Wie wordt opgeroepen hangt af van de agenda: voorbereiden participatie met de communicatie-ambtenaar, voorbereiden co-creatie met handelaars en ondernemers met de ambtenaar economie,...

Maar de belangrijkste vorm van interactie met de gemeentelijke diensten zal gebeuren in een reeks interne workshops die we hieronder toelichten.

4.2 De aanpak

FASE 1: Analyse – draft masterplan – actie-waai

In de eerste fase werken we vooral intensief met de gemeente samen als degelijke basis voor fase 2.

We verfijnen de visie die we hierboven aanzetten. We checken onze aanpak bij het bestuur. In een **interne workshop 1 – structuurschets**, een interne WS met gemeentendiensten en geïnteresseerde collegeleden, toetsen we of de uitdagingen door ons juist gecapteerd zijn en verfijnen we de analyse, de ambities en het ruimere visiekader mbt de publieke ruimte, de bebouwde ruimte de groenblauwe ruimte en de mobiliteit. We bespreken onze eerste toekomstbeelden voor de deelstructuren: zit de visie correct, welke lacunes zijn er nog, waarover is grote twijfel, hebben we kansen gemist. We bekijken of en hoe de 8 projectlocaties uit het bestek hierin logisch zijn geïntegreerd. We schetsen meteen al de waai aan types acties die we in workshop 2 kunnen bespreken, als mentale

voorbereiding.

Output:

- **Ruimer visiekader op publieke ruimte, bebouwing, groen-blauwe inrichting en mobiliteit**

- **Een geamendeerde structuurschets met benoeming van de deelstructuren**

- **Intern afgetoetste visie-elementen als input voor draft masterplan**

- **Afspraken voor WS2**

Met deze input gaan we aan de slag voor een **draft masterplan**. Dit werkt de (geamendeerde) structuurschets uit tot op niveau van een eerste draft masterplan: principes, richtlijnen en wervende toekomstbeelden per deelstructuur (kade, cultuurhart, groene long en kernwinkelgebied); aanduiding van interessante transformatiesites zowel op privaat als publiek domein (incl. de 8 gekende projecten); aanduiding van andere soorten ingrepen en acties die niet aan één site toe te wijzen zijn -bv. vergroeningsstrategieën voor smalle straten-.

We tonen niet enkel de potentiële toekomstbeelden, maar koppelen aan die visie meteen een eerste **set van mogelijke acties** die bijdragen tot de beoogde transformaties.

We putten daarbij uit de brede waai die we in onderstaande 'lijst van mogelijke acties' suggereren: van het faciliteren van bottom-up onthardingsinitiatieven over tijdelijke quick wins in het publiek domein, over strategische grondverwerving tot regelgeving. Sommige acties zullen dus gekoppeld zijn aan strategische plekken -bv. Al dan niet tijdelijke groenrichting op kruispunt Van Landeghemstraat – Stationsstraat (zie schets) of de opstelling van ruimtelijke krijtlijnen i.k.v. de herontwikkeling van het bouwblok van de school 't Pleintje en de Volkshuisvesting - en andere acties zullen eerder overkoppelend zijn -bv. marktbevraging organiseren rond het thema parkeren, acties i.k.v. deeleconomie, We houden over de mogelijke acties rond handel en verweven werken een intense brainstorm met de Profploeg. We maken een selectie van visie-elementen en acties die mogelijks een vruchtbare basis vormen voor de externe co-creatie van fase 2.

Draft masterplan en de 'eerste gooi' van acties bevragen en amenderen we in **interne workshop 2 'draft masterplan en type-acties'**, met gemeente en Profploeg. Het is belangrijk hier een afvaardiging van het college te betrekken. We bespreken de eerste gemeentelijke impressies rond haalbaarheid van acties, brengen in kaart wat er vandaag al loopt, wat eerder is geprobeerd maar niet werkte, wat politiek wenselijk of onhaalbaar lijkt, ... We klaren nog niet definitief uit welke acties zullen opgenomen worden in het actieplan. We kiezen op WS2 wel over welke type acties en welke thema's we de co-creatie in fase 2 gaan organiseren. Wie laten we mee nadenken rond welke thema's? Welke mogelijke type-acties werken we verder uit als te bespreken voorbeelden voorbeeld? (Suggesties die dat concreter maken, vindt u in de volgende stap.)

Output:

- **elementen voor bijsturing en verdieping draft masterplan: principes en richtlijnen voor deelstructuren, projectlocaties en toekomstbeelden**

- **selectie van acties en visie-elementen die intern verder onderzocht worden**

- **Selectie van acties en visie-elementen voor externe co-creatie met aanduiding doelroepen**

We toetsen bij het college af of de externe co-creatie kan plaatsvinden zoals gepland. We informeren de relevante adviesraden en indien gewenst de gemeenteraadscommissie over de draft en de geplande co-creatie.

LIJST VAN MOGELIJKE ACTIES

INVESTEREN	HERONTWIKKELING INITIËREN	DELEN/SAMENWERKEN	ONDERSTEUNEN	SENSIBILISEREN	CENTRUM PROMOTEN	SAMENWERKING ANDERE OVERHEDEN	REGELGEVING
--> voorbeelden acties							
Grondbeleid (aankoop)	Sturing site 't Pleintje	platform meervoudig ruimtegebruik	som-op-voor-je-tuinstraat	infocampagne hittestress	innovatief project in oproep	Contact met het water (De Waterweg)	stedenbouwkundige lasten
groeninrichting	infobeurs vastgoedontw.	project deelwagens of -cargo (Hoppin)	wijkproject E-renovatie	campagne propere straat	artikels over participatie in ontharding	van doortocht naar bereikbaarheidsassen (AWV)	aanpassing RUP centrum
Subsidiedossiers	---	ruimte voor reparatie	---	---	Handelsvereniging voor gezamenlijke aanpak	---	---
Fondsenwerving	---	---	---	---	Gezamenlijke huisstijl en communicatie	---	---



FASE 2: Co-creatie met experts en externe stakeholders

Stakeholders, experts en bevolking: samen Willebroek maken

Samen Willebroek-centrum maken! Dat is waarop de focus in deze fase ligt. In fase 1 detecteerden we de ruimtelijke transformatiekansen, de acties om die te realiseren, en ook de belangrijke lokale stakeholders: grondeigenaars, organisaties (scholen, lokale handelaars, verenigingen, ...), wijkambassadeurs, andere overheidsinstanties ... We zullen ze betrekken in een co-creatief proces, niet alleen voor hun feedback op onze draft structuurschets. We polsen ook naar bereidheid om initiatieven op te starten of te ondersteunen (vb. speelplaatsen van scholen in weekend openstellen, vb. infoavond over deelmobiliteit voor doelgroep organiseren, ...). We gaan ruimer dan de stakeholders die er al zijn. We proberen ook de vastgoedsector mee te pakken: waar liggen volgens hen kansen om de woonmarkt in Willebroek te diversifiëren? Welke struikelblokken zijn er? Welke incentives zijn er nodig om vb. stukken oud patrimonium aan te pakken? En we spreken, als de gemeente dat zinvol acht, de bedrijfssector van Willebroek aan, die momenteel de bedrijventerreinen en niet het centrum als werkterrein hebben.

Ook met de bevolking gaan we aan de slag, in een vervolg op het traject van Willebroek Overmorgen. De mensen zijn de motor van deze levendige gemeente en een toekomstvisie voor het centrum kan mee gestuurd worden voor en door de bewoners (en gebruikers). Zo zijn er heel wat potenties om private terreinen te betrekken in het publieke leven (de scholencampussen, private binnengebieden, winkelgevels, horecazaken, ...) en zullen de bewoners mee de klimaatambities moeten waarmaken. We gaan ervan uit dat dit traject door de gemeente (of een andere opdrachthouder) wordt uitgevoerd. Wij leveren advies, dragen zinvolle ideeën vanuit het masterplan aan die mooi voortbouwen uit de eerdere participatieronde.

Toch weer eerst even intern werken

Na workshop 2 is er wat tijd nodig om de co-creatie voor te bereiden. Enkele zaken kunnen vóór WS2 al voorbereid worden, zoals de data prikken en extern communiceren. Terwijl we de externe co-creatie voorbereiden, kunnen we met de gemeente al aan de slag rond de acties die voornamelijk gemeentelijke verantwoordelijkheid zijn. Dit zetten we daarom vooraan in deze fase 2.

In de (eerder klassieke) interne workshop 3 'gemeentelijke acties' gaan we dieper in op kansrijke of prioritaire gemeentelijke acties die klassiek tot het gemeentelijk takenpakket behoren: tijdelijke herinrichting publiek domein (bv. tijdelijke

inrichting sasplein), een verkeerscirculatiemaatregel (bv. testknip Stationsstraat), de realisatie van een gemeenschapsvoorziening, het opmaken van reglementen (bv. reglement SOK). Laten we de externe co-creatie mee bepalen welke de prioritaire investeringen zijn (bv. herinrichting in straten of op sites waar er positieve animo blijkt), of is dat niet slim? We starten de fiches van een aantal gemeentelijke acties op. In een tweede deel van deze workshop overleggen we met een aantal experts die we apart willen bevragen (en dus niet in een workshopsetting zoals hieronder). We denken aan een expert in sociaal ondernemerschap, nieuwe woonvormen, een expert in het bestrijden van hittestress of een expert in projecten van 'placemaking'.

Ouput:

- **Aanzet eerste actiefiches**

Tegelijk bereiden we een set van co-creatieve workshops en participatiemomenten van uiteenlopende aard voor. We geven hier enkele ideeën, die zoals gezegd slechts suggesties zijn:

Suggestie 1: Burgerparticipatieve acties die passen binnen het masterplan en door de bevolking zelf (veelal) al op de agenda werden gezet in 'Willebroek Morgen':

- Bv. **Kom-op-voor-je-tuinstraat**: bewoners engageren om projectvoorstellen in te dienen met een groep medebewoners voor vergroening in de straat, mits kleine subsidie en technische ondersteuning van de groendienst

- Bv. **Van parking naar ontmoeting**: soortgelijk project waarbij straten worden gezocht waar een meerderheid van bewoners akkoord met supprimeren enkele parkeerplaatsen voor een zitplek

- Bv. **workshop ontharding**: workshop waarbij i.s.m. met een expert hitte wordt onderzocht wat nodig is om burgers te motiveren tot vergroening en ontharding op het eigen terrein

Suggestie 2: Workshop vastgoedsector-women: bevraging van de ontwikkelaarssector welke zaken investeringsbereidheid in Willebroek kunnen versterken; dialoog over haalbaarheid van lasten en kwaliteit en ondersteuning door gemeente van hoogstaande en vernieuwende projecten die mikken op nieuw publiek.

Suggestie 3: Workshop met de school en academie-campussen: wat zijn de voorwaarden op de campussen open te stellen en te betrekken in het publiek/openbaar domein (avond/weekend)?

Suggestie 4: Workshop met de handelaars: wat zijn de noden? Wat zijn opportuniteiten om handelspanden te verfraaien, reclames te uniformiseren, ...

Suggestie 5: Willebroekse industriële ontfermen zich over het centrum: Workshop met vertegenwoordigers van de grote Willebroekse bedrijven om af te toetsen hoe zij naar het centrum kijken, of ze in het centrum willen investeren voor hun

eigen functies, of ze een stuk investeringsfonds willen helpen realiseren (wilde gedachte).

Suggestie 6: de showcase van Willebroek: zoektocht met gemeentepolitiek, experts in place making en stadsvernieuwing naar het uitgelezen show case project waarmee Willebroek kan uitpakken: kansrijke site, innovatief programma, hoge lat voor duurzaamheid.

Output (aan te passen afhankelijk van de gekozen thema's):

- Feedback op de elementen van het draft masterplan
- Informatie voor het prioriteren van de mogelijke acties, na financiële begroting ervan (op basis van investeringen, uitvoeringskosten en initiatiefnemer)
- Lijst quick wins die morgen aangezet kunnen worden
- Voorstel om een/twee van de 8 projecten of een nieuw project tot de show cases voor Willebroek

De resultaten worden aan het college voorgelegd en er wordt een suggestie geformuleerd aan het college voor quick wins en voor het bijwerken van de actielijst.

Na bespreking met het college wordt feedback gegeven aan de adviesraden en desgevallend de gemeenteraadscommissie.

FASE 3: Finaal masterplan & actieplan – opstart quick wins en show cases

De inhoud van de finale fase zal voor een stuk doorheen het project worden opgebouwd. We stellen nu.

We finaliseren het strategisch masterplan.

- Een ruimtelijk masterplan met principes en richtlijnen rond inrichting en beeldkwaliteit van de open ruimte, de bebouwing, de groenblauwe ruimte en de mobiliteit aangepast aan de gewenste identiteit van de verschillende deelstructuren.

- Projectdefinitie van deelprojecten en werven met afbakening, het ruimtelijke kader, richtlijnen, financiële begroting en de stakeholdermapping.

- toekomstverbeelding

We finaliseren het uitvoeringskader:

- Per deelstructuur een overzicht van gewenste of nog verder te onderzoeken ingrepen, met prioriteiten: zowel ingrijpende transformatieprojecten als enkele snel zichtbare quick wins met draagvlak

- Overkoepelende acties om de transformaties in de deelstructuren te faciliteren (communitatie en sensibilisering, middelenverwerving, aanpassing regelgeving,...)

- Uit de actiewaai wordt bepaald welke acties prioritair zijn. Dit gebeurt a.d.h.v. de impact van de actie, de afhankelijkheid van randvoorwaarden (met name uitvoerbaarheid binnen toekomstplannen, bv. geplande wegenwerken), budgetten en flexibiliteit (kan er ingespeeld worden op opportuniteiten of zelf te initiëren).

Voor een beperkte set van acties die als prioritair geselecteerd zijn: fiche met verdere uitwerking actoren, to do, ondersteunende actie of instrumenten om te realiseren,

We ondersteunen in het reeds opstarten van prioritair acties tijdens de fase van het strategische masterplan. Na de masterplanfase staat het team ter beschikking voor het begeleiden van nieuwe initiatieven of voor de kwaliteitsbewaking van lopende acties volgens de afspraken in het bestek. We ondersteunen de gemeente bij de opstart van de quick wins voor zover dit binnen onze expertise ligt, waar elders adviseren we de stad over de aanpak en het inzetten van nieuwe experts.

- We ondersteunen de gemeente bij opmaak van een beknopte projectdefinitie voor enkele prioritair grotere projecten en acties; inclusief een financiële inschatting, termijnstellingen, realiseerbaarheid, mogelijke subsidiekanalen, ...

We bespreken dit met het college tot op goedkeuringsniveau, communiceren naar de gemeentelijke organen en naar de buitenwereld.

4.2 Team

We voorzien een compact multidisciplinair team, met de nodige expertise om deze opdracht in goede banen te leiden. Voor heel specifiek thema's spreken we deskundigen uit ons netwerk aan (vb. placemaking, CLT, ...).

PROJECTLEIDING/SPOC:

Jan Custers van Planrr. zal de projectleiding van deze opdracht op zich nemen en voor de gemeente het eerste aanspreekpunt zijn van het consortium. Jan heeft 15 jaar ervaring met complexe stedenbouwkundige projecten op dit schaalniveau (bij BUUR en Planrr.) en heeft met Rien Gellynck een ervaren vervanger.

TEAM:

Planrr. zal instaan voor de projectleiding, architecturale visie, stedenbouwkundig ontwerp en de visie op duurzaamheid. Planrr. brengt in het team de ontwerpkracht voor ruimtelijke visies in bovenlokale (structuurschetsen) en lokale (bouwblokstudies, volumestudies,...) ontwerp oefeningen. Planrr. heeft de ervaring om deze ontwerp oefeningen te vertalen in bruikbare stedenbouwkundige richtlijnen om planningsprocessen te sturen. Planrr. brengt ook de expertise rond duurzaamheid in het team, vooral vanuit de focus gebouwen en ontwikkeling (collectieve uitrusting, warmtestrategie, renovatiestrategie, energie, ...).

Spatie maakt ruimte focust op het planologische, de instrumenten en de processen: met welke belangen en actoren rekening te houden, hoe een veranderingstraject opzetten, met welke instrumenten bereik je wat. **Kristine Verachtert** en

vervanger Muriel Degelin zullen de vaste gezichten zijn voor Spatie.

Suunta is de mobiliteitsspecialist en legt zich toe op vraagstukken over mobiliteitstransitie (modal shift) bereikbaarheid, ontsluiting, circulatie, parkeren en deelmobiliteit. Michaël Verheyde is het aanspreekpunt van Suunta. Zijn vervanger is Enid Zwerts.

City D-WES tenslotte brengt expertise mee over citymarketing, centrummanagement, detailhandel en vastgoed. Op deze wijze wordt de aandacht getrokken op de leefbaarheid van kernversterkende maatregelen, voor de bewoner, de bezoeker en de handelaar. Jan Boots en Quinten Cormenier zijn de gezichten van Cityd-WES

Om onze expertise te staven verwijzen we naar de CV's via deze [hyperlink](#).

4.3 Referenties

Voor de referenties verwijzen we naar onze portfoliobundel van de kandidatuurstelling, we voegen ze nog eens toe via deze [hyperlink](#).

voor Jan Custers - Planrr:

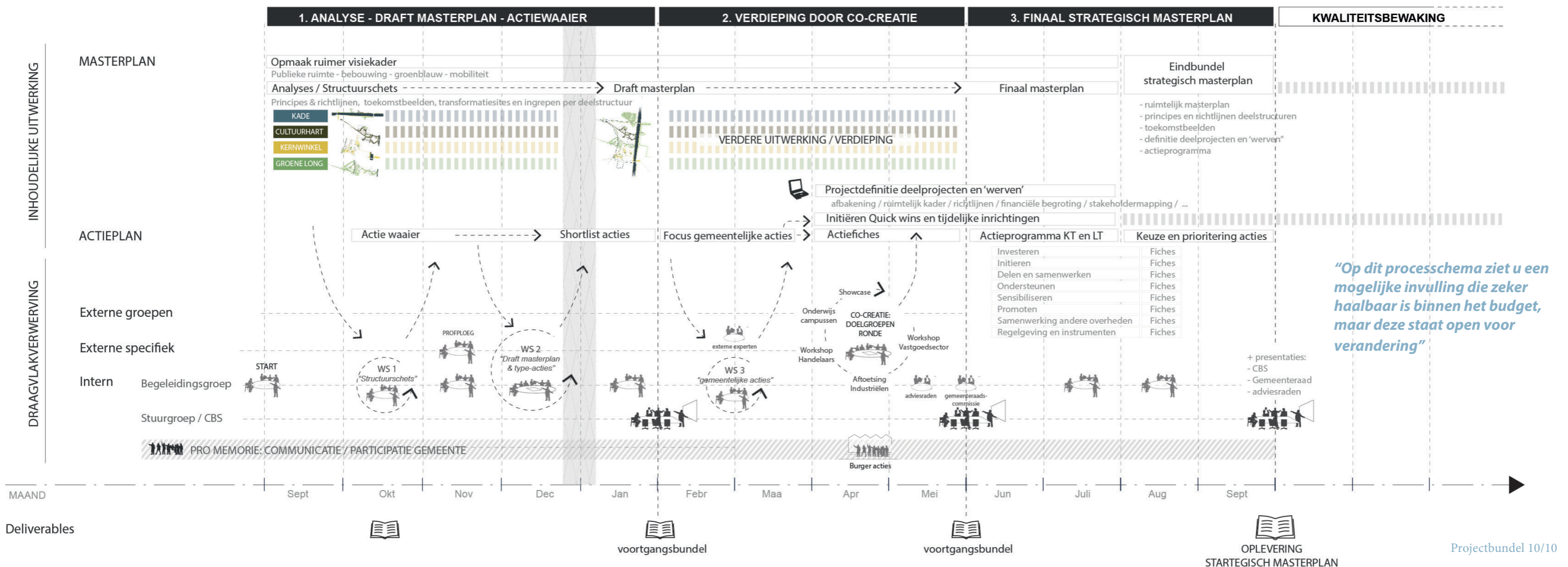
- GMM Gent Muide Meulestede (i.o.v. BUUR)
- Masterplan Rupelmonde (i.o.v. BUUR)
- Masterplan Merelbeke (i.o.v. BUUR)

Voor Spatie:

- Mechelen Beleidsplan Ruimte
- Voor Suunta:
- MOBER Kantvelde Mechelen

- Voor Cityd-WES:

- centrumstudie Oostkamp



Planr.

 **SPATIE**
maakt ruimte

 **SUUNTA**
wegwijzer in mobiliteit

CITYWES
GROUP