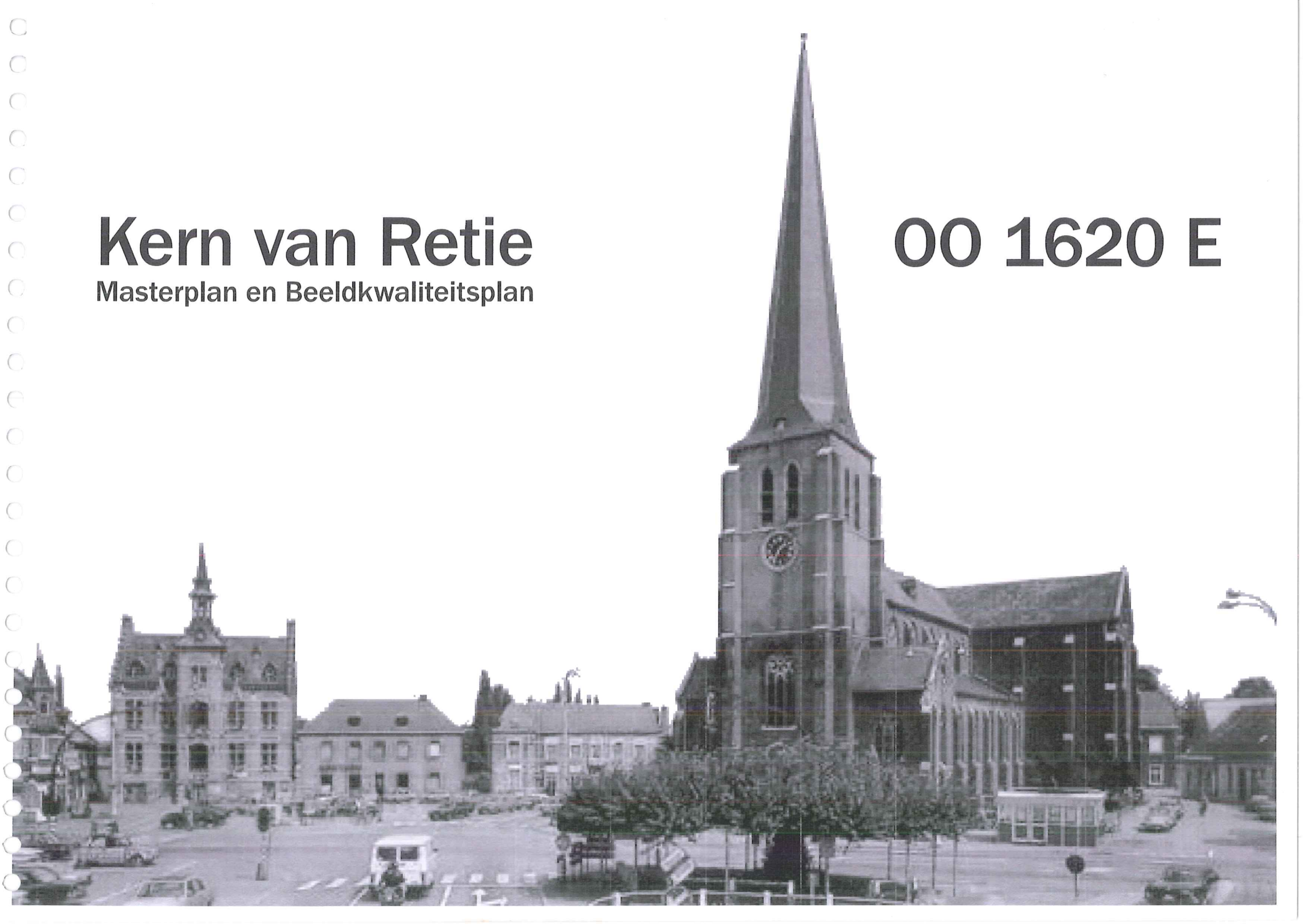


Kern van Retie

Masterplan en Beeldkwaliteitsplan

00 1620 E



00 1620 E

Kern van Retie

Masterplan en Beeldkwaliteitsplan

Open Oproep

Inhoud

Algemene visie op het Masterplan en uitgangspunten	5
Duurzaamheidsprincipes	5
Inleiding	7
<u>Zoom A</u>	8
Markt.....	9
<u>Zoom B</u>	12
Bouwblok Delhaize (en pastorie)	13
<u>Zoom C</u>	16
Driesstraat (GC Den Dries, Gemeentelijke Sporthal Boesdijkhof, Gemeentelijk Basisschool Centrum, Gemeentehuis)	17
<u>Zoom D</u>	20
Jozef De Vochtplein (Nederstraat - Bibliotheek)	21
<u>Zoom E</u>	24
Laarstraat (Vrije Basisschool Trapop en voormalig klooster)	25
<u>Profielen</u>	26
Algemene inrichtingsprincipes buitenruimte	27
Suggesties bij de herinricht openbaar domein :	27
<u>Werkproces</u>	30
<u>Kostenbeheersing</u>	34
<u>Raming</u>	36
<u>Offerteformulier, uitbreiding team en referentieprojecten in aparte bijlage</u>	bijlage

ALGEMENE VISIE OP HET MASTERPLAN EN UITGANGSPUNTEN

Het Masterplan formuleert een **visie een evenwichtige ontwikkeling** van de bebouwde ruimte enerzijds en de onbebouwde ruimte anderzijds. Het streeft naar een **éénheid** in werkwijze en resultaat voor de verschillende deelprojecten, zonder een hypotheek te leggen op de ontwikkeling in de verdere toekomst. Het Masterplan streeft ook naar een **dialogo** met het groter ruimtelijk geheel, enerzijds wil het de **eigenheid** van elk gebied **bestendigen** en versterken anderzijds reikt het mogelijkheden aan om elk project **herkenbaar** te maken als een **variatie op het thema RETIE**. Als instrument past het binnen het hoger plankader. Het is een soort lastenboek voor de deelprojecten, een beleidsdocument met richtlijnen en aanbevelingen maar het heeft vooral een sterk **sensibiliserend** karakter. Om **duurzaam** te zijn moeten daarom de gemaakte keuzes worden verantwoord vanuit de visie op deze **dorpskern** en een visie op de generieke kwaliteiten van “stedelijkheid”. De beperkingen die het Masterplan oplegt, definiëren de vrijheid waarbinnen gewerkt kan worden en zorgen ervoor dat elk project deel wordt van het groter geheel.

In deze wedstrijd bundel is gefocust op een aantal plekken die in de projectdefinitie aangeduid zijn als **bijzondere aandachtspunten**. De keuzes die gemaakt zijn verschillen per situatie, het betreft ingrepen zowel op niveau van de herinrichting van het **publiek domein** als op niveau van de **bebouwing** meer bepaald voorstellen voor **inbreidingsprojecten** binnen de dorpskern.

Daar bebouwde -en de open ruimte in **permanent dialoog** met elkaar staan worden hierdoor **nieuwe inzichten** en mogelijkheden aangereikt voor de verdere **ontwikkeling van Retie**.

De **voorstellen** die hier in beeld zijn gebracht zijn **geenszins** te interpreteren als **eindbeelden**, in tegendeel.

Ze resulteren uit een **eerste aftasting** van het terrein uit een ontwerpend onderzoek op zoek naar de eigenheid en potenties van Retie op basis van de beperkte gegevens waarover we momenteel beschikken. Er ontbreekt vooral overleg en feedback met de opdrachtgever en alle belangrijke betrokkenen.

De voorstellen zijn evenmin vrijblijvend, ze geven vooral een **strategie** weer, de aanpak tav de opdracht, het ontwerpproces **en de ambities**.

DUURZAAMHEIDPRINCIPES

duurzaamheid

De duurzaamheid van de inrichting van de buitenruimte wordt in sterke mate bepaald door de **flexibiliteit** ervan. Wanneer de inrichting sterk is vormgegeven in functie van een bepaald gebruik, dan zal dit andere vormen van gebruik ook sterk bemoeilijken. **Behoeften van vandaag** moeten ingevuld worden zonder ontwikkelingen in de toekomst **te hypothekeren**. De **flexibiliteit** in gebruik verhoogt naarmate de **inrichting** van de ruimte **vereenvoudigt**. Vooral bij het vormgeven van verkeerszoneringen is dit een belangrijk aandachtspunt. Hoe eenvoudiger de inrichting, hoe gemakkelijker om bijvoorbeeld verkeerssituaties te wijzigen of om een nieuwe functie te mengen met de bestaande. De duurzaamheid is afhankelijk van een **kwalitatief ontwerp** maar ook van de **technische kwaliteit**.

technische kwaliteit

De beeldkwaliteit van de ruimte **valt of staat** met de **technische kwaliteit** van de inrichting. Zowel de kwaliteit van de materialen als de verwerking ervan zijn belangrijk. Hoe minder verschillende materialen en inrichtingselementen men gebruikt, hoe eenvoudiger het onderhoud van de inrichting, wat ook de technische kwaliteit en de beeldkwaliteit beïnvloedt. De **kwaliteitsopvolging**, ook bij **herstellingswerken**, is van groot belang. Het is noodzakelijk omtrent deze technische kwaliteit een **grondig onderzoek** te organiseren. De **expertise** op alle vlakken: stabiliteit, infrastructuur, uitvoering, controle, onderhoud, aanbesteding,... moet **samengebracht** worden in een studie om integraal te kunnen werken aan een **hoger kwaliteitsniveau**

— Plangebied

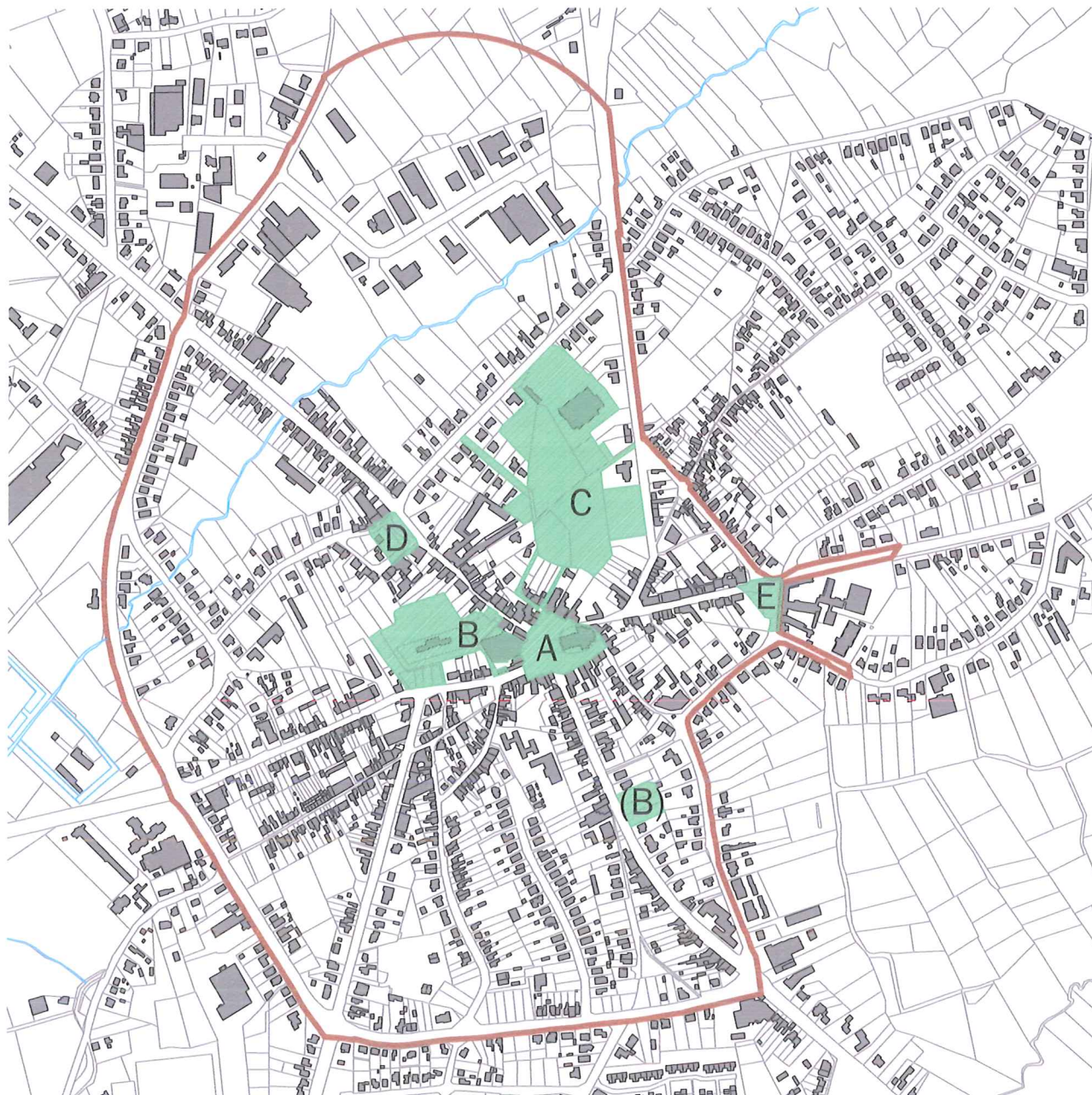
Zoom A: Markt

Zoom B: Bouwblok Delhaize (en pastorie)

Zoom C: Driesstraat

Zoom D: Jozef De Vochtplein

Zoom E: Laarstraat



INLEIDING

In dit masterplan en beeldkwaliteitsplan voor de kern van Retie leggen we de focus op centrumpleinen en inbreidingsprojecten.

5 centrumpleinen:

1. MARKT
2. BOUWBLOK DELHAIZE (en pastorie)
3. DRIESSTRAAT (GC Den Dries, Gemeentelijke Sporthal Boesdijkhof, Gemeentelijk Basisschool Centrum, Gemeentehuis)
4. JOZEF DE VOCHTPLEIN (Nederstraat - Bibliotheek)
5. LAARSTRAAT (Vrije Basisschool Trapop en voormalig klooster)

Bij de heraanleg van deze pleinen wordt steeds ingezet op bebouwing (uitzondering: Markt).

Dit biedt volgende voordelen:

- Het wordt mogelijk inbreidingsprojecten te realiseren pal in het centrum van Retie.
- De bestaande bebouwingstypologie: losstaande volumes - voortuinen - de voetwegen vormen een interessant alternatief voor lintbebouwing en verkavelingen.
- De pleinen worden sterker gedefinieerd door de introductie van nieuwe gebouwde wanden.

Zoom A

Markt



MARKT

Ruimtelijke analyse en ambities

Wanneer we de Markt door middel van een denkbeeldige as opdelen in een oostelijk en een westelijk deel, valt het op dat alle karakteristieke elementen in het westelijke deel liggen: de oude linde, het gemeentehuis, de voorgevel van de kerk, de significante historische gevels, ...het oostelijk deel kan omschreven worden als het gebied "achter de kerk".

Daarom zetten we deze tweedeling om in een ruimtelijk ontwerp:

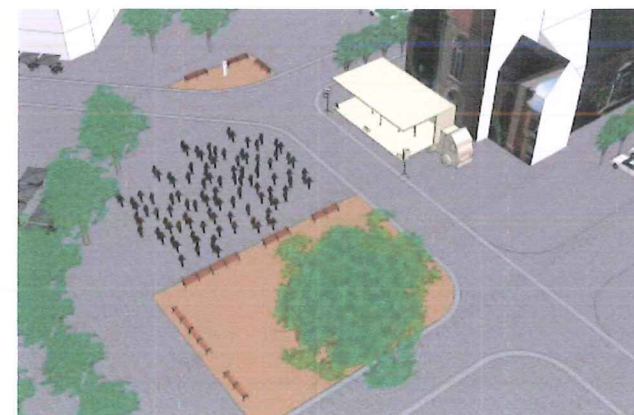
- Het westelijk deel van de markt wordt gevrijwaard, zodat alle 'highlights' tot hun recht komen.
- Het oostelijk deel zal plaats bieden aan nieuwe groenaanplantingen, gecombineerd met een beperkt aantal parkeerplaatsen. Deze sterke vergroening vormt een groene tegenpool voor de "oude linde": een nieuw groen afdak.
- De plek van de Oude Linde wordt geaccentueerd in de aanleg: een tapijt dat deze plek moet blijven markeren ook wanneer de Oude Linde de tand des tijd niet meer doorstaat.



Referentiebeeld: Justitiepalies Antwerpen (Wirtz)



Gebruik Markt: markt



Gebruik Markt: optreden

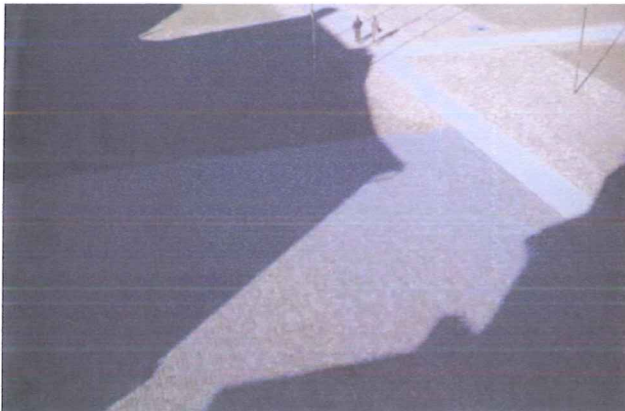


Functionele analyse en ambities

- De vervollediging van de ringweg zal de verkeersdruk op de markt verminderen (afname bovenlokaal verkeer)
- De radiale opbouw van Retie maakt dat lokaal verkeer nog steeds via de Markt zal moeten circuleren (status quo lokaal verkeer)
- Er wordt te veel geparkeerd op de Markt, terwijl er vlakbij een voldoende ruime parking (Driesstraat) voorhanden is. De ontsluiting en zichtbaarheid van deze parking dient te worden geoptimaliseerd.

ambities:

- Alle bestaande circulatiemogelijkheden op de Markt moeten behouden blijven, maar:
- De verkeersknoop en de brede profielen op de Markt kunnen dankzij de afname van bovenlokaal verkeer geminimaliseerd worden; De bestaande knoop wordt opgesplitst in 2 knopen, met een kleinere footprint.
- De materialisering van het plein (klinkers of kasseien: een kleinere module in plaats van asfaltering) heeft een vertragende werking op het verkeer, en verhoogt de samenhang van het plein: focus op verblijfsruimte in plaats van doorgangruimte.
- Parkeren blijft mogelijk, maar wordt sterk afgebouwd in functie van de parkeermogelijkheden in de nabije omgeving. Het parkeren in de Driesstraat zal aangemoedigd worden (zie verder: "Driesstraat").



Referentiebeeld: Stortorget, Caruso St John Architects



Referentiebeeld: Justitiepaleis Antwerpen



Zoom B

Bouwblok Delhaize (en pastorie)



BOUWBLOK DELHAIZE (EN PASTORIE)

Ruimtelijke analyse:

Dit bouwblok neemt een strategische positie in binnen het dorpsweefsel:

- Aan de oostzijde vormt het een (hoek)wand van de Markt, en is het daarom ook zeer beeldbepalend voor het plein.
- Aan de westzijde grenst het bouwblok aan de zeer mooie tuin met "slotgracht" van de pastorie.



Bestaande toestand: de pastorie

Functionele analyse:

Het bouwblok wordt nu hoofdzakelijk ingenomen door een warenhuis met voorgevel aan Marktzijde en eigen bovengrondse parking en stockageruimte aan pastoriezijde.

- De geslotenheid van de stedelijke plint, eigen aan deze invulling, komt de belevingswaarde en beeldkwaliteit van het plein niet ten goeden.
- Aan pastorie zijde krijgt men een verwaarloosde achterkant situatie, een troosteloze parking.



Bestaande toestand: marktgevel Delhaize

Ambities:

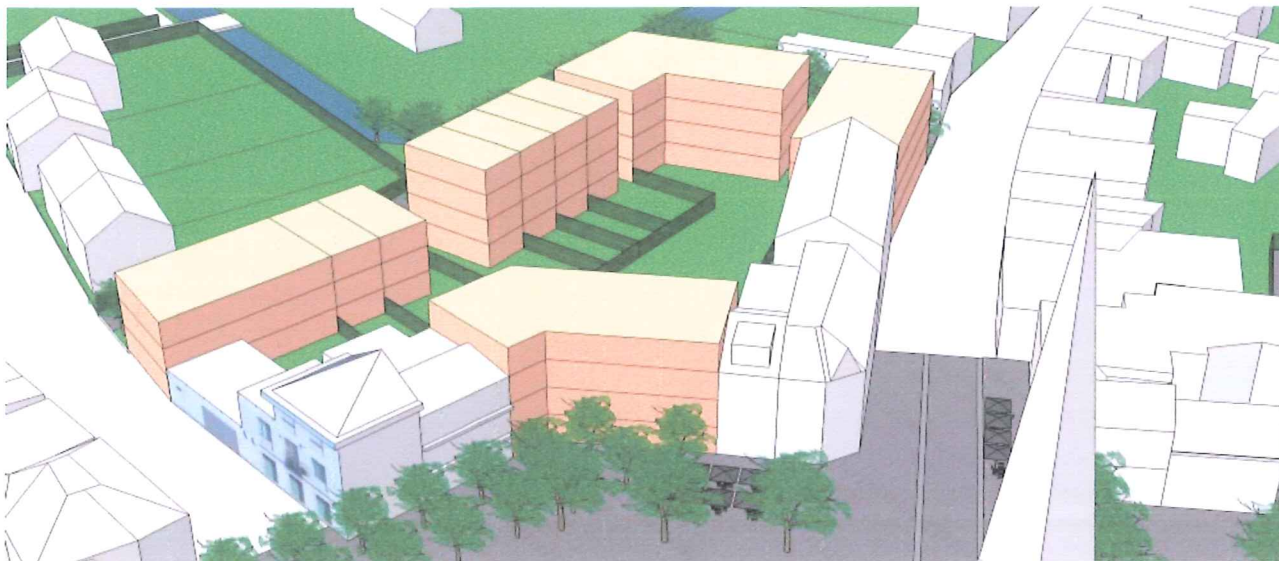
Wegens de cruciale ligging van het bouwblok stellen we volgende ingrepen op termijn voor

- het onderzoeken naar nieuwe mogelijke locaties voor de supermarkt (bijvoorbeeld op de commerciële as, ter hoogte van het braakliggend terrein aan de Sint-Martinusstraat, in de nabijheid van de markt *)
- een inbreidingsproject op de vrijgekomen parkeerruimte

* Een haalbaarheidscheck inzake ruimtelijke, verkeerskundige, milieukundige en juridisch-planologische aspecten voor de herlocatie van de Delhaize is dan noodzakelijk.



Nieuwe mogelijk locatie Delhaize



Te beogen kwaliteiten van het inbreidingsproject:

Marktzijde:

- een volwaardige pleinwand met aantrekkelijke stedelijke plint, horeca kleinschalige handelszaken en op verdiep wonen. Een gebouw dat de dialoog aangaat met de publieke ruimte

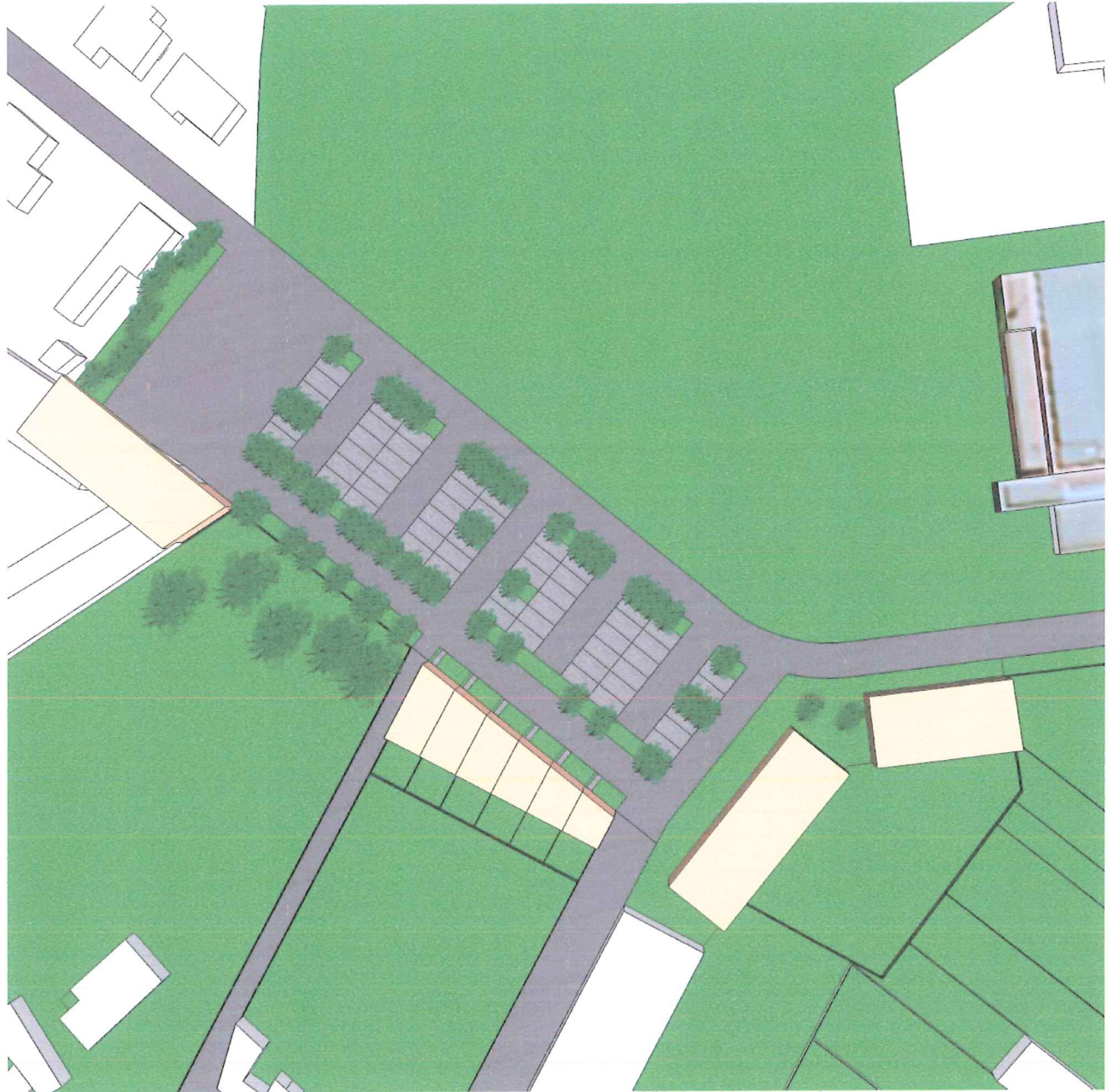
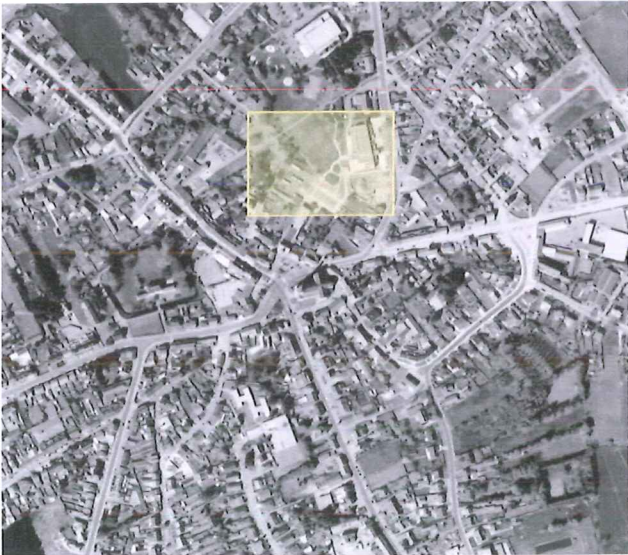


Pastoriezijde:

- Aandacht voor het groen karakter van deze site, en de beeldkwaliteit van de bouwblokwallen
- een nieuw woonproject, een combinatie van individuele woningen en appartementen. De privé woningen hebben hier ook voortuinen (de gebruikelijke typologie in Retie). Inpandig worden tuinen voorzien;
- een voetweg zorgt voor de ontsluiting van de woningen en ook voor een nieuwe informele wandeling langs de tuinen van de pastorie, waardoor de site van de pastorie beter geënt wordt op het dorpsplein.
- Er kan verder onderzocht worden, in functie van openlucht activiteiten, of er bijkomende toegangen naar het parkje wenselijk zijn bijvoorbeeld via een brugje ter hoogte van de nieuwe voetweg;

Zoom C

Driesstraat





DRIESSTRAAT (GC DEN DRIES, GEMEENTELIJKE SPORTHAL BOESDIJKHOF, GEMEENTELIJK BASISCHOOL CENTRUM, GEMEENTEHUIS)

Ruimtelijke en functionele analyse

Dit binnengebied kent reeds heel wat troeven:

- Een grote parkeercapaciteit
- Een uitgebreide groenstructuur
- De aanwezigheid van een aantal belangrijke publieke, gemeentelijke functies

(GC Den Dries, Gemeentelijke Sporthal Boesdijkhof, Gemeentelijk Basisschool Centrum, Gemeentehuis)

Toch zijn er ook heel wat nadelen:

- De bestaande gebouwen zijn niet op het binnengebied gericht. Het binnengebied is omringd door 'achterkanten', wat sociale controle onmogelijk maakt, en een desolate sfeer creëert.
- Het binnengebied is moeilijk bereikbaar (vooral met de wagen), wat ertoe leidt dat de parking onderbenut blijft.



Bestaande toestand: binnengebied Driesstraat

Ambities

We stellen volgende ingrepen voor:

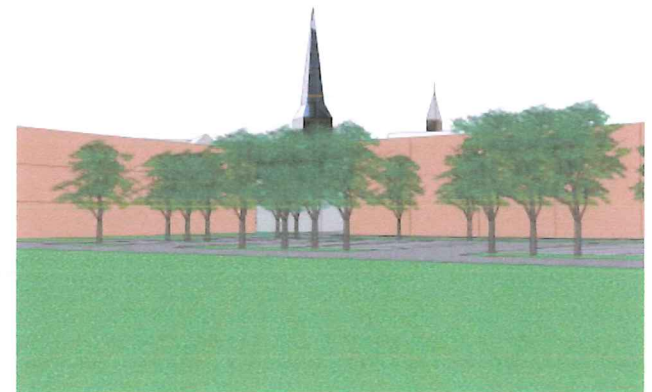
- Door de bestaande toegang in de Driesstraat te verbinden met de oprit links van GC Den Dries, ontstaat een duidelijke circulatie doorheen gans het binnengebied, wordt het binnengebied langs 2 plaatsen toegankelijk, en krijgt het een duidelijker 'adres' (toegang via GC Den Dries in plaats van toegang via Driesstraat).
Meer nog: alle omringende gemeentelijke functies kunnen voortaan een 'adres' krijgen aan de nieuwe doorgang.
- Het gebied ten zuiden van de Driesstraat was sowieso verhard en op parkeren gericht. Wij reorganiseren dit gebied: het parkeren wordt gereorganiseerd en ingebed in een groene structuur (2 groene kamers).

Bovendien voorzien we binnen dit verharde deel twee inbreidingsprojecten: de achterkanten van 2 bestaande bouwblokken krijgen in de toekomst een voorkant.

- Het bouwblok aan de Kloosterstraat en de Kerkhofstraat wordt vervolledigd door een nieuw woonproject.
- Het bouwblok aan de Kerkstraat bestaat uit grondgebonden woningen, en wordt daarom verder vervolledigd door nieuwe grondgebonden woningen.

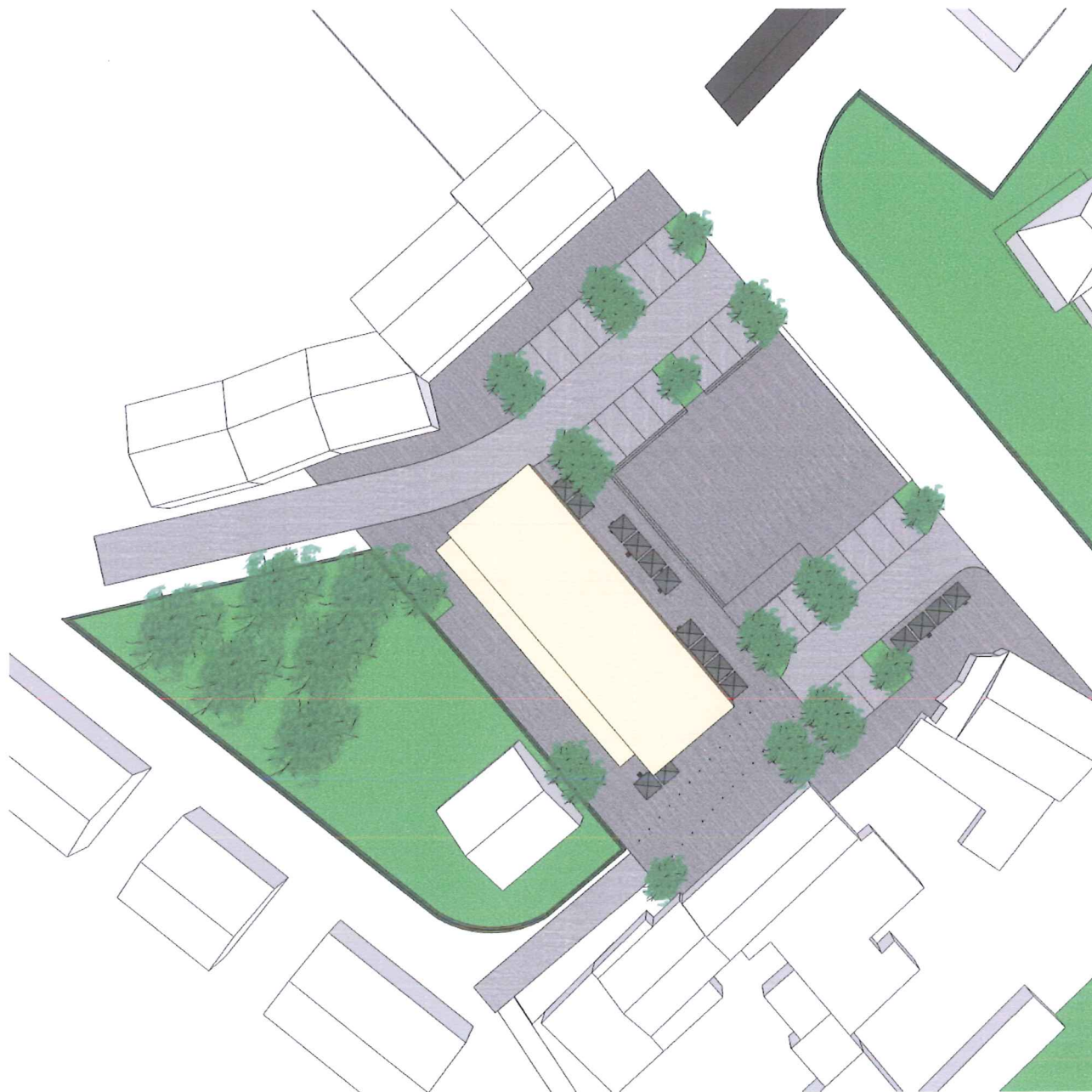
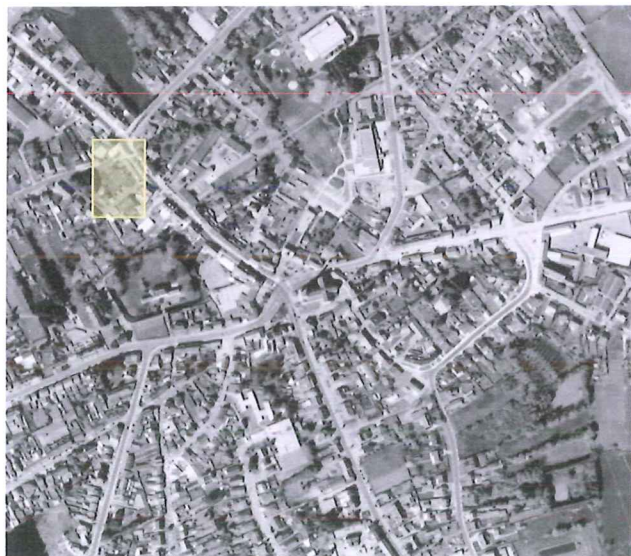
Hierdoor krijgt het binnengebied een gezicht.

Moest de Gemeentelijke Basisschool Centrum ooit willen uitbreiden, zouden we de uitbreiding eveneens bij het binnengebied situeren in plaats van bij de Peperstraat.



Zoom D

Jozef De Vochtplein



JOZEF DE VOCHTPLEIN (NEDERSTRAAT - BIBLIOTHEEK)

Ruimtelijke en functionele analyse:

- Dit plein heeft een groot potentieel: het is gelegen langs een belangrijke commerciële as (Peperstraat), en wordt opgeladen door de reeds aanwezige functies (Bibliotheek, Bakker, Frituur).
- Dit potentieel wordt momenteel onderbenut: er is geen sprake van een plein omwille van fragmentatie. Het plein werd opgedeeld in verschillende parkeerclusters, overbodige circulatie, gefragmenteerd groen en wat ruimte voor een monument.
- Bovendien zijn de randen aan oostzijde (Peperstraat) en westzijde (Privé-woning met tuin) zwak. Ook naar vorm is deze plek nog geen echt plein. Niet alleen de rand maar ook de ruimte is weinig gedefinieerd.



Bestaande toestand: Jozef De Vochtplein



Ambities:

• **Rationalisering van circuleren en parkeren:**

een lichte verschuiving van de circulatie (Nederstraat en Burchtstraat) laat toe dwarsparkeren te voorzien aan beide zijden van deze straten. Hierdoor kan extra parkeercirculatie achterwege blijven, en wordt er plaats gewonnen.

Bovendien wordt de beschikbare ruimte op het plein door deze ingreep evenredig verdeeld: er ontstaat een voldoende groot plein, maar ook langs de gevels is publieke ruimte beschikbaar (terrassen,). Het nieuwe plein biedt ruimte voor lokale manifestaties als buurtfeesten, boekenmarkt, culturele manifestaties...

• **Groenaanleg** wordt binnen deze nieuwe structuur voorzien: een aantal parkeervakken worden vervangen door plantvakken met gras en bomen.



- **Versterken oost- en westzijde van het plein:**

doordat het centrale deel van het plein verhoogd wordt, wordt de grens met de Peperstraat (oostzijde) versterkt. Door aan de westzijde van het plein een nieuw gebouw te introduceren, wordt ook deze zijde beter gedefinieerd. Bovendien ondersteunt dit inbreidingsproject de verdere ontwikkeling van Retie, en kan een commerciële plint het plein verder opladen.

Achter het gebouw ontstaat een informele doorgang, een nieuwe voetweg, als buffer tussen de bestaande privé-woning en het gebouw.

- **De bibliotheek wordt sterker aan het plein gelinkt.**

Enerzijds door materialisering van de bestrating, maar ook dankzij de ruimte die vrijkomt door de teruglopende gevels van de nieuwbouw op het gelijkvloers .

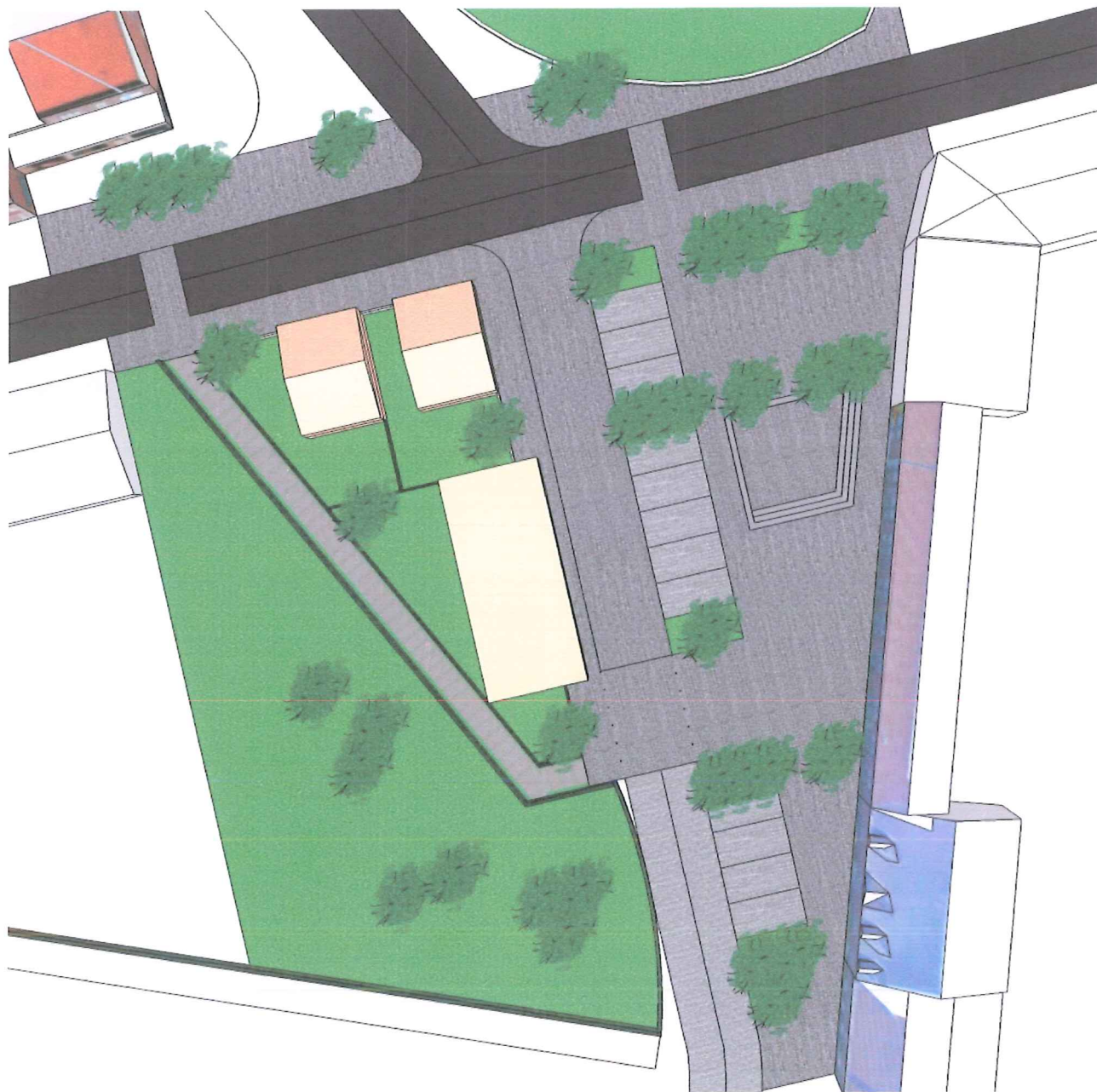


Referentiebeeld: Münsterplatz, Günther Vogt



Zoom E

Laarstraat



LAARSTRAAT (VRIJE BASISCHOOL TRAPOP EN VOORMALIG KLOOSTER)

Ruimtelijke en functionele analyse, ambities

Door de circulatie centraal te leggen, wordt het plein in 2 verdeeld: er ontstaat een westelijk en een oostelijk deel.

Het huidige westelijke deel grenst aan privé-tuinen.

Ook hier zien we mogelijk een inbreidingsproject dat vorm kan geven aan het plein.

Dit inbreidingsproject kan bijvoorbeeld bestaan uit 3 solitaires: 2 privé-woningen volgen de logica van de Kloosterstraat, terwijl een derde -grootschaliger- gebouw een antwoord op het schoolgebouw formuleert.

De tuinen van deze solitaires grenzen aan het plein en aan de Kloosterstraat, waardoor ze bijdragen aan het groene karakter.

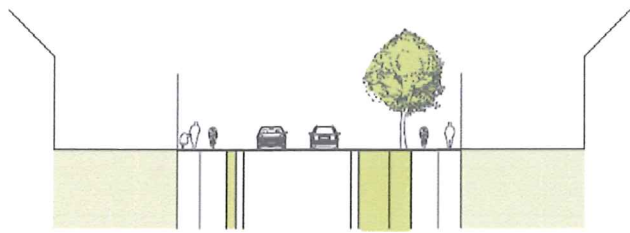
Tussen de bestaande en de nieuwe tuinen voorzien we een informele doorgang.

Het huidige oostelijke deel wordt een plein met beperkte parkeermogelijkheden en een sterk groen karakter (groenvakken en bomen). Een zitkuil kan door de school gebruikt worden voor eventuele buitenlessen. Het plein moet ruimte bieden aan een inspirerende maar vooral veilige schoolomgeving.

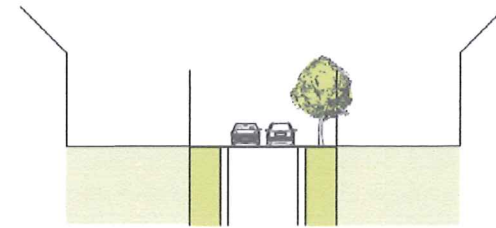
Indien gewenst kan een kiss&ride-zone georganiseerd worden.



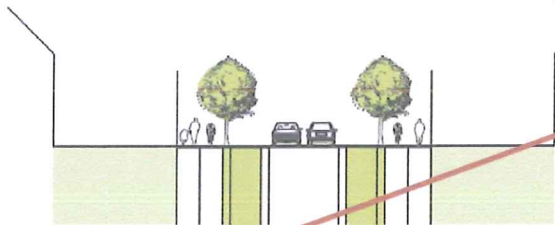
Profielen



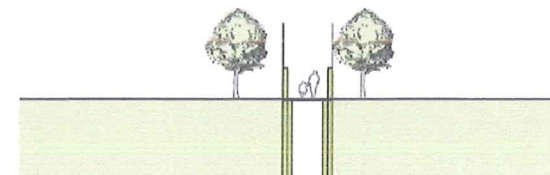
Ringweg



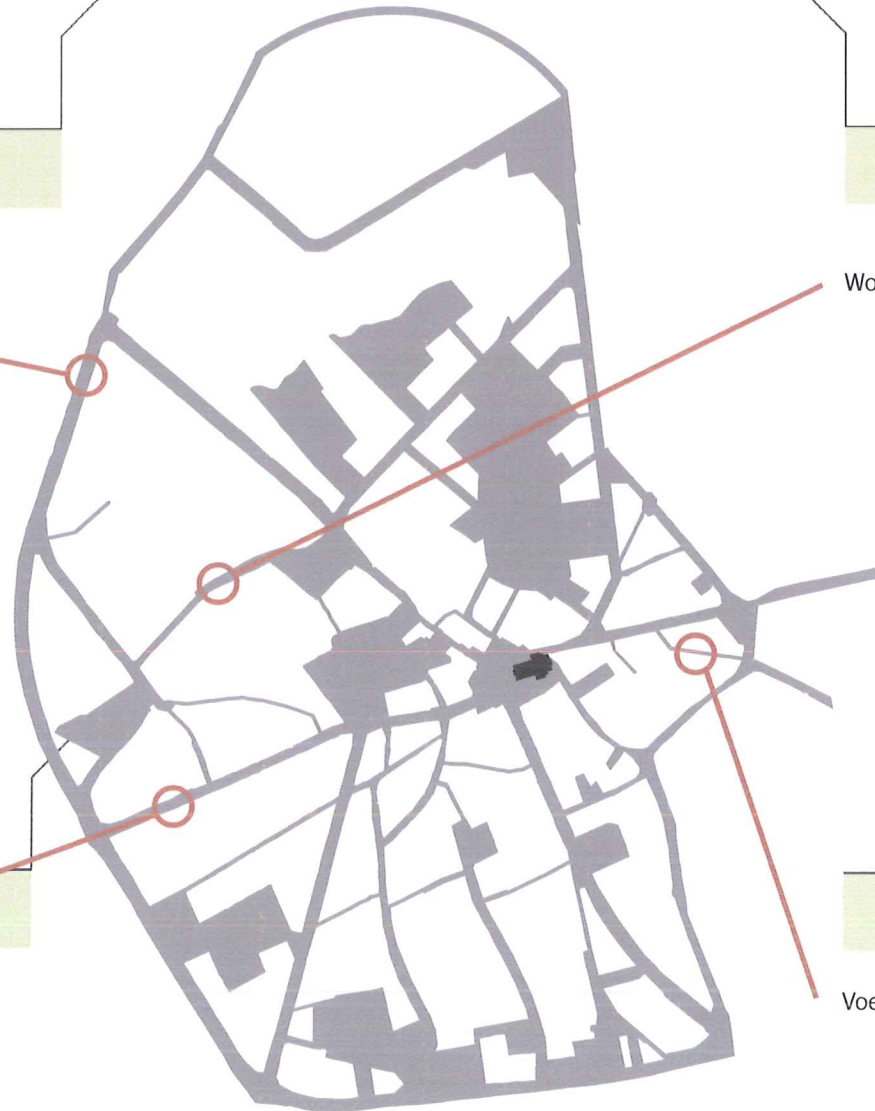
Woonstraat



Tangent



Voetweg



ALGEMENE INRICHTINGSPRINCIPES BUITENRUIMTE

Eenheid in de inrichting

Materiaalgebruik en profilering zijn erg bepalend voor de beeldkwaliteit.

Voor de verschillende categorieën van wegen moet een continuïteit van de zoneringen in acht genomen worden, een aandacht voor de aansluitingen op het bestaande wegennet buiten het plangebied.

Eenheid in materiaalgebruik, meubilair en verlichtingsarmaturen bevordert de ruimtelijke samenhang en de identiteit van het ruimtelijk geheel. Ook de eenvoudige en consequente aanwending van de materialen bij heraanleg en inrichting is een vereiste voor de beeldkwaliteit van de publieke ruimte.

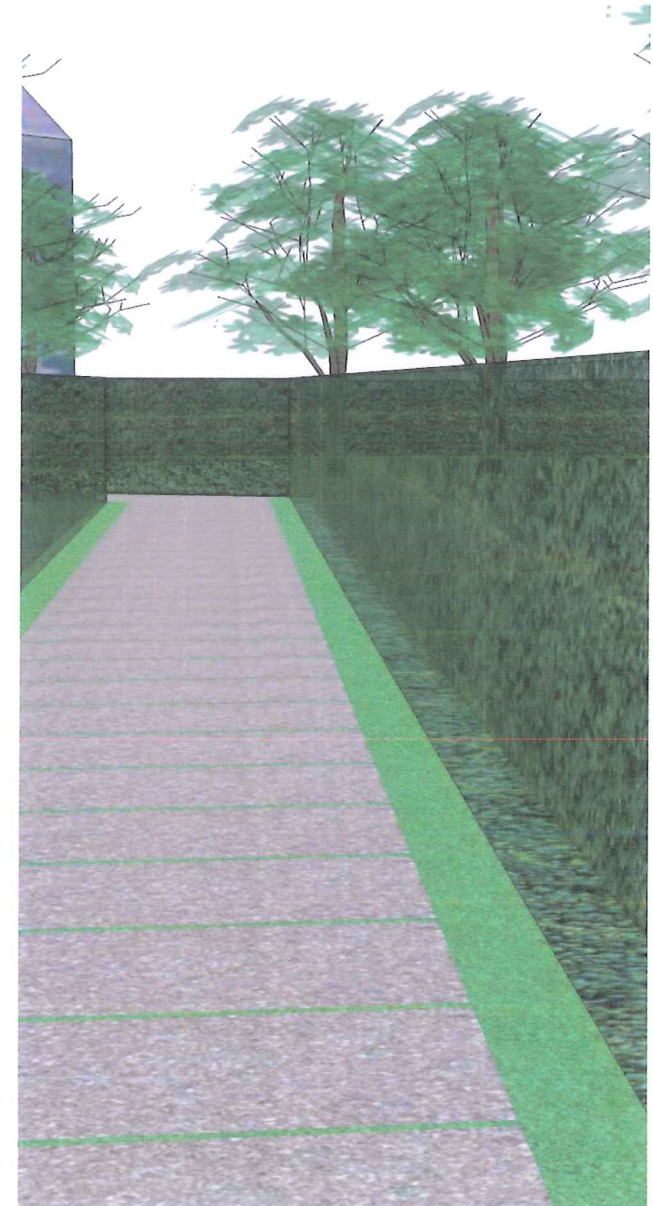
Beheersbaarheid van de inrichting

Duurzaamheid zowel op esthetisch als op functioneel vlak is de leidraad bij de materiaalkeuze. Naast duurzaamheid is ook de beheersbaarheid van materialen en toestellen een belangrijk criterium. De opvolging en het onderhoud van de inrichting moeten kunnen gebeuren door de gemeentelijke technische dienst zonder dat dit moet leiden tot simplificaties.

De compatibiliteit van elk deel op het geheel is hierbij belangrijk.

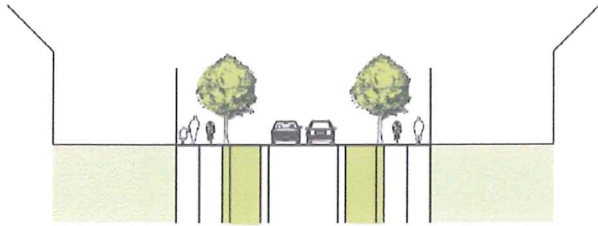
SUGGESTIES BIJ DE HERINRICHT OPENBAAR DOMEIN :

- Effect van rand tot rand voor de woonzones en pleinen. Geen niveauverschillen gedicteerd door verkeerszonering maar wel in functie van de verblijfkwaliteit, gebruik maken van minimale profielen
- Discrete maar duidelijke zoneringen: Door verschil in legpatroon / afwisseling vlakke stroken (bv. greppel) en kleinere straatsteenmodules
- Het parkeren alterneren met groenaanplantingen maar ook clusteren langs de hoofdasen: om het perspectief te doorbreken en het verblijfskarakter te verhogen. De aanplantingen spelen in op de ruimtelijke gegevens van iedere plek. Ze kunnen bijvoorbeeld inspelen op het ritme van de dwarsstraten, kruispunten, zodat vanuit deze straten het perspectief eindigt op groen en niet op een rij geparkeerde auto's.
- Maximale vergroening beogen door introductie van grasvoegen (overrijdbaar) en groen parkeren voor parkeerzones bijvoorbeeld langs de ringwegen. Parkeren clusteren en integreren in groenstructuur op pleinen.

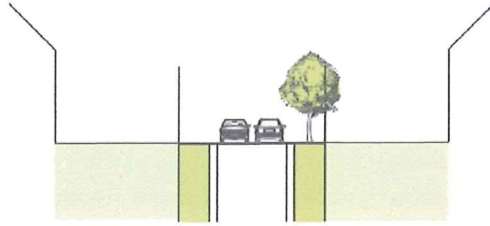


Inrichtingsprincipe voetweg

TANGENT



WOONSTRAAT



VOETWEG

