

OPEN OPROEP - MASTERPLAN / BEELDKWALITEITSPLAN RETIE

EEN RUIMTELIJKE STRATEGIE VOOR RETIE



INHOUD

01. INLEIDING	05
02. KWALITEIT VAN DE CONCEPT- EN VISIEVORMING	07
2.1 VASTSTELLINGEN	07
2.2 TRIALOOG	11
2.3 RUIMTELIJKE STRATEGIE VOOR HET NETELANDSCHAP	13
2.4 RUIMTELIJKE STRATEGIE VOOR HET CULTUURHISTORISCH LANDSCHAP	23
2.5 STRATEGISCHE HEFBOOMPROJECTEN	27
03. PROCESGERICHTHEID EN PROCESBEREIDHEID	41
3.1 MASTERPLAN : EEN FLEXIBELE EN HAALBARE LANGE TERMIJN VISIE	41
3.2 CONCRETE KORTE TERMIJN ACTIES ALS HEFBOOMPROJECT	42
3.3 EEN STRAKKE OVERLEGSTRUCTUUR EN EEN HELDER COMMUNICATIE- EN PARTICIPATIEPROCES	44
3.4 VERKEERSKUNDIG ONDERZOEK	45
3.5 AANDACHTSPUNTEN IN ONZE PROJECTAANPAK	47
04. AANDACHT VOOR EEN GLOBALE AANPAK VAN DUURZAAMHEID	49
4.1 EEN DUURZAME AANPAK: AANDACHTSPUNTEN	49
4.2 DUURZAAMHEID IN ONS VOORSTEL VOOR RETIE	50

01

INLEIDING

1.1 INLEIDING

Retie is voor ons een rustieke groene woongemeente die ons na terreinbezoek, brainstorming en onderzoek meer en meer charmeerde door de authenticiteit van bepaalde plekken, de maagdelijkheid van de landschappen en de beeldwaarde van het erfgoed.

We willen in ons onderzoek aandacht besteden aan de herontdekking van de aanwezige kwaliteiten in retie.

Wij stellen voor om de waardevolle maar niet altijd 'beleefde' beeldkwaliteit in Retie terug naar boven te halen en een proces uit te zetten waardoor deze kwaliteit volwaardig onderdeel kan uitmaken in de belevingswaarde van het centrumgebied.

Omdat we ervan overtuigd zijn dat Retie momenteel meer gebaat is met diepgaande oefening over aanwezige '**kwaliteit**' als basis voor het '**proces van lange termijn visievorming**' en waaruit concrete termijn acties voortvloeien, wensen we beide ontwerpinstrumenten masterplan en beeldkwaliteitsplan als een '**ruimtelijke strategie voor Retie**' uit te werken.

01
Inleiding

02
Kwaliteit van de concept-
en visievorming

03
Procesgerichtheid en
procesbereidheid

04
Aandacht voor een globale
aanpak van duurzaamheid



02

KWALITEIT VAN DE CONCEPT- EN VISIEVORMING

>> GUNNINGSCRITERIUM 1

2.1 VASTSTELLINGEN

RETIE, KERNDORP IN HET NETELANDSCHAP

Retie is een **landelijke groene Kempense woongemeente** waarvan de identiteit, alsook het ontstaan en de groei, in belangrijke mate bepaald wordt door de aanwezigheid van de **zeven Netes**.

Dit is ook afleesbaar uit de morfologische structuur van het zwaartepunt binnen de gemeente, het dorp Retie. Zo is deze kern gegroeid op de hogere gronden in de vallei, tussen de Kleine Nete en de Zwarte Neet, en wordt deze nog steeds omgeven door karaktervolle aaneengesloten openruimte-gebieden.

Het centraal **plein**, dat door de jaren heen aan kracht heeft ingeboet door de drukte van de verschillende radiale wegen die hier samenkomen, vormt **het hart van dit landelijke kerndorp**.

Naast de markt (met o.a. de beeldbepalende linde en de pomp) geven ook verschillende andere historische en beeldbepalende elementen in het bebouwde weefsel zoals de Sint-Martinuskerk, het klooster van de zusters Franciscanessen, de nog vrij talrijk aanwezige solitaire bomen,... identiteit en karakter aan de kern van Retie.

01

Inleiding

02

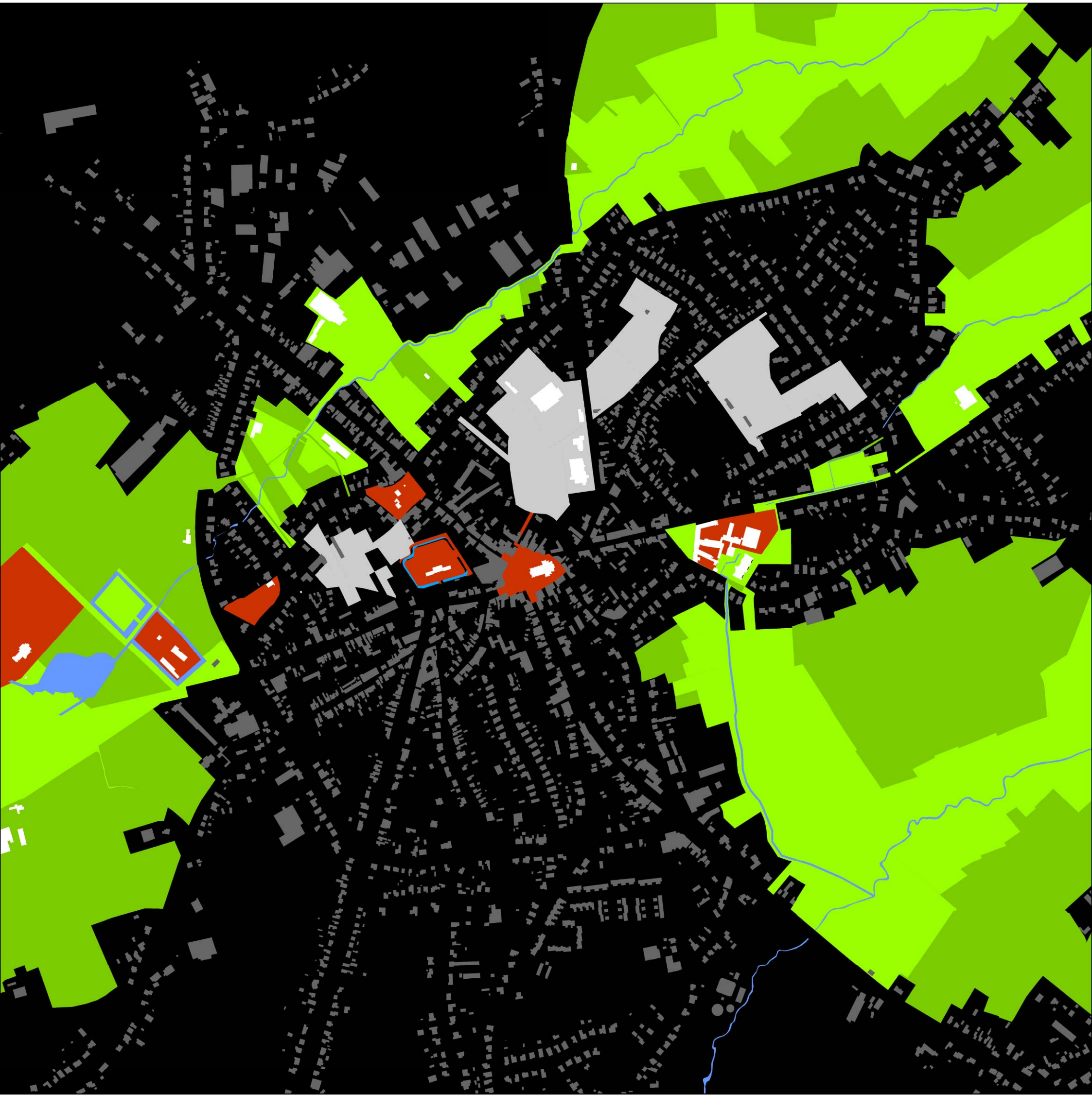
KWALITEIT VAN DE CONCEPT-
EN VISIEVORMING

03

Procesgerichtheid en
procesbereidheid

04

Aandacht voor een globale
aanpak van duurzaamheid



RUIMTELIJKE NEGATIE

In Retie is een zeer grote 'verdoken' beeldkwaliteit aanwezig die zich situeert in drie verschillende ruimtelijke landschappen die op dit moment naast elkaar bestaan.

Deze landschappen hebben stuk voor stuk intrinsieke kwaliteiten maar ze worden letterlijk genegeerd in het centrumleven in Retie.

Het aanwezige **natuurlijk ecologische landschap** van de Neten kent een grote beeldkwaliteit maar wordt momenteel niet beleefd en wordt weggedrukt als achterzijde van bouwblokken. Op het terrein zien we dat er vaak geen enkele interactie is tussen de bebouwde, ingebruikgenomen ruimte en dit Netelandschap. Integendeel, de ontwikkelde gebieden zetten zich af van het Klein Neetje en het Nonneneetje. Dit proces willen we omkeren.

Het cultuurhistorische landschap is aanwezig in de vorm van beeldbepalende cultuurhistorische elementen (kerk, pastorie, linde, waterpomp,...) maar deze elementen kennen een zwakke ruimtelijke inkadering in het morfologisch weefsel (vb. zijn sommigen op de achtergrond geraakt, worden 'verdrukt' door de prominent aanwezige verkeersstromen,...).

De nieuwe **lijninfrastructuren** zijn letterlijk 'op' het landschap gelegd en negeren de landschappelijke en geografische kenmerken.

Het leggen van de omleidingsweg en het toenemend verkeer in noord-zuid richting heeft in het centrum een nieuwe dynamiek gecreëerd waardoor de belevingswaarde van het historisch netwerk van wegen wordt teruggedrongen.

Wij zouden voor elk van deze drie elementen een ruimtelijke strategie willen voorstellen die ertoe leidt dat deze structuren een volwaardig deel gaan uitmaken van de belevingswaarde en de functionaliteit van het centrumleven.



01
Inleiding

02
KWALITEIT VAN DE CONCEPT-
EN VISIEVORMING

03
Procesgerichtheid en
procesbereidheid

04
Aandacht voor een globale
aanpak van duurzaamheid





2.2 TRIALOOG

De ruimtelijke strategie die wordt voorgesteld voor Retie is een **trialoog**, het terug in dialoog brengen en op elkaar afstemmen van het natuurlijk ecologische, het cultuurhistorische landschap en het netwerk van wegen. De landschappen mogen niet naast elkaar blijven bestaan maar moeten deel uitmaken van één samenhangende morfologie voor het centrum van Retie.

De drie elementen (Netelandschap, cultuurhistorisch landschap, netwerk van wegen) moeten één samenhangende figuur maken. Om de trialoog vorm te geven worden in eerste instantie elk van de drie landschappen als structuur versterkt zodat de intrinsieke kwaliteiten opgewaardeerd worden. Daarna wordt de dialoog verwezenlijkt door een letterlijke aanknopingspunt te zoeken met de andere structuren.

De trialoog is in feite een 'intelligent systeem' dat op een duurzame en langdurige manier gefaseerd kan worden uitgevoerd door bestuur, bewoners, betrokkenen, ... op basis van een overeengekomen **visie en strategie**.

Vooreerst starten we met het weergeven van onze visie op de kwaliteiten in Retie en op de manier hoe ze kunnen versterkt worden.

Vervolgens willen we ook een aanzet geven van een strategie om de visie te implementeren in het beleid door korte termijn acties voor te stellen (zie 2.5) en door te verwijzen naar een haalbare aanpak (zie 3) die stapsgewijs is opgebouwd en past binnen de door het bestuur opgegeven budgetten voor erelonen en uitvoering.

01

Inleiding

02

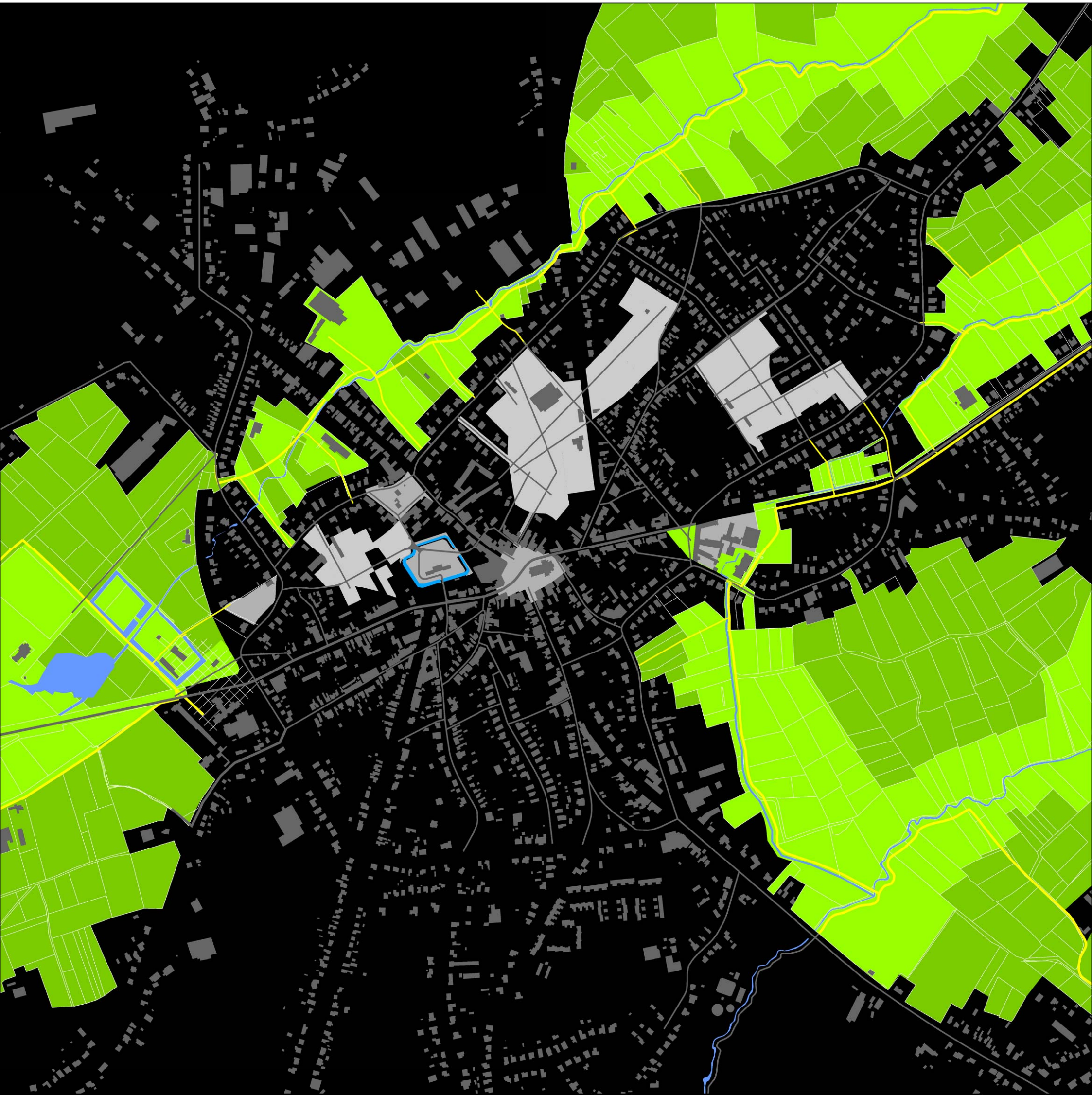
KWALITEIT VAN DE CONCEPT-
EN VISIEVORMING

03

Procesgerichtheid en
procesbereidheid

04

Aandacht voor een globale
aanpak van duurzaamheid



2.3 RUIMTELIJKE STRATEGIE VOOR HET NETELANDSCHAP

De strategie voor het Netelandschap is een **verhaal van verweving en belevingswaarde**.

We stellen enerzijds een **structuurversterking** voor die het landschap terug een 'aanwezigheid' geeft in het centrumgebied. Anderzijds stellen we een **sterkere verknoping** voor met het centrumweefsel zodat een dialoog ontstaat tussen het landschappelijke en het cultuurhistorische netwerk.

STRUCTUURVERSTERKING VAN HET NETELANDSCHAP

De structuur wordt versterkt door:

VERBETEREN VAN DE TOEGANKELIJKHEID

Doorheen het gebied wordt een netwerk van wandel- en fietswegen gelegd dat aansluit op de **trage wegen** in het centrumgebied en op de padenstructuur in de ruimere omgeving. Dit laat de **'herontdekking' en de beleving van het open landschap** toe.

De toegankelijkheid en de 'interesse' in het gebied neemt ook toe door de 'activiteitengraad' binnen het gebied te verhogen. Dit gebeurt door het creëren van nieuwe 'plekken' binnen dit gebied die een aantrekking hebben op bewoners en bezoekers.

VERSTERKEN VAN DE KWALITEIT VAN HET ECOLOGISCH LANDSCHAP (CORRIDORFUNCTIE)

De continuïteit van het bekenlandschap wordt verzekerd door –ook temidden van dens bebouwd weefsel- voldoende ruimte te vrijwaren. Deze ruimtes vormen immers waardevolle structuren die zorgen voor **ademruimte en herkenbaarheid**.

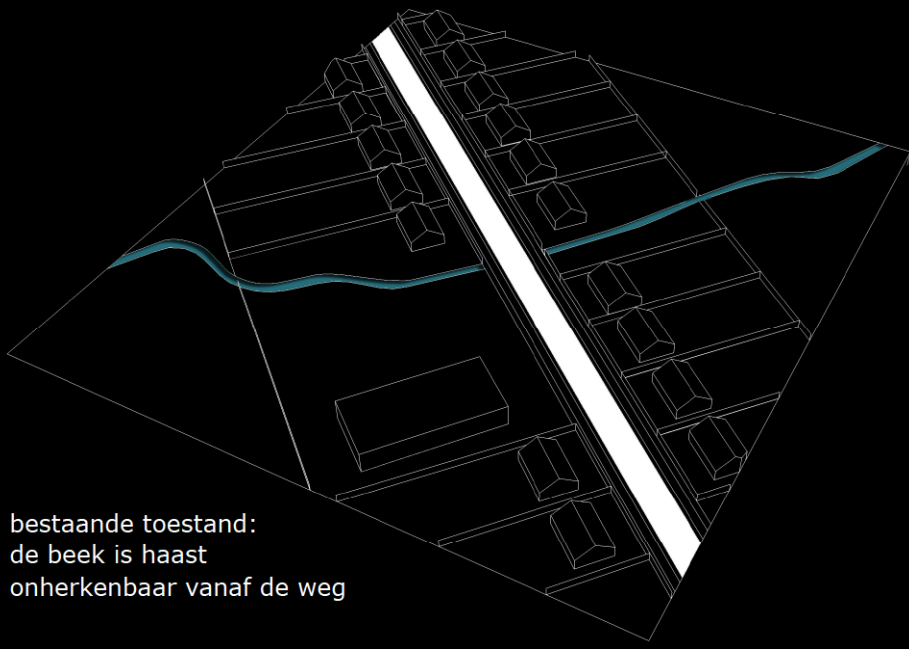
Door bijzondere aandacht te besteden aan de inrichting van zachte oevers, het aanbrengen van streekeigen beplanting (als begeleiding van de beekstructuur / soms ter verzachting van nauw aansluitende bebouwing), ... wordt de belangrijke corridorfunctie van dit landschap voor fauna en flora versterkt.

01
Inleiding

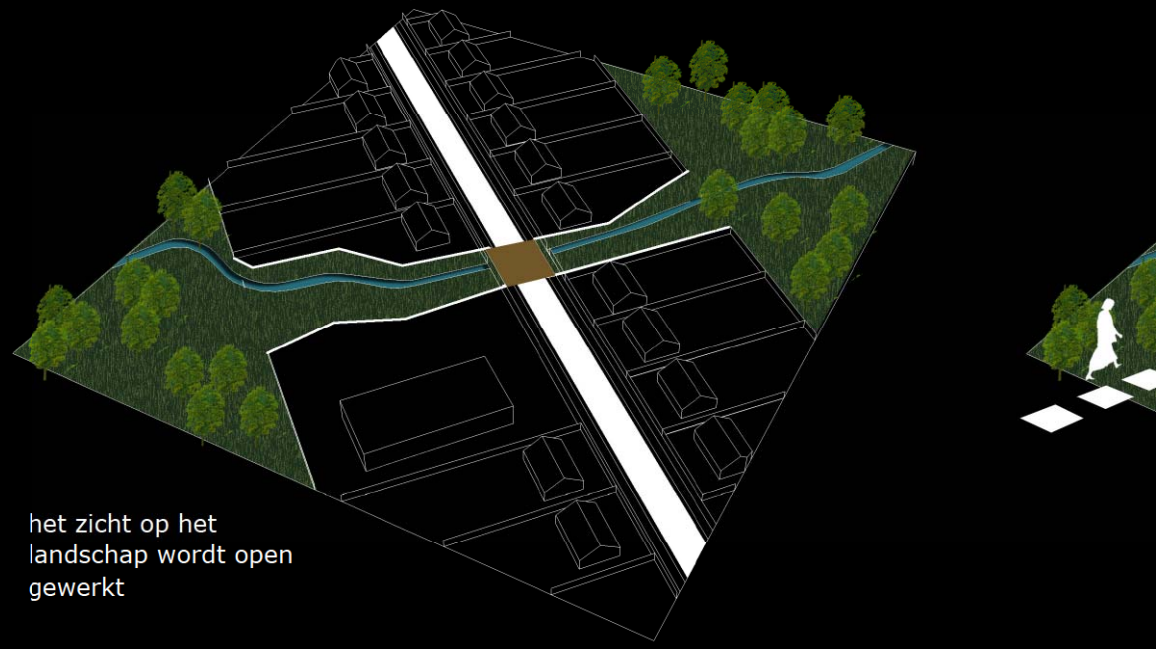
02
KWALITEIT VAN DE CONCEPT-
EN VISIEVORMING

03
Procesgerichtheid en
procesbereidheid

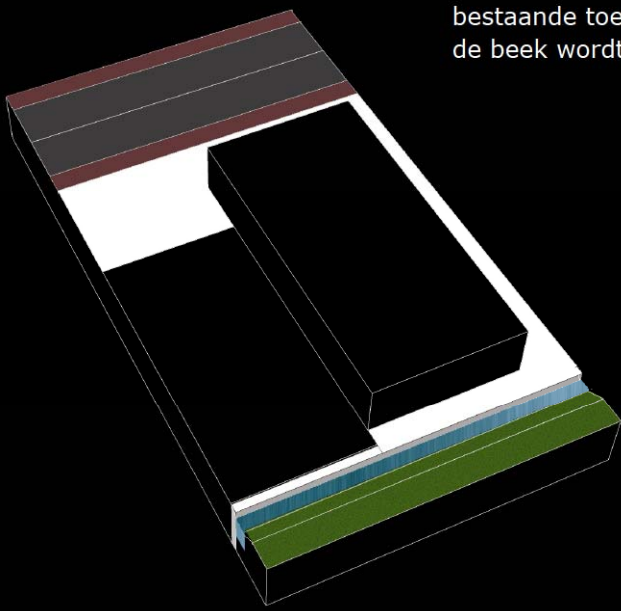
04
Aandacht voor een globale
aanpak van duurzaamheid



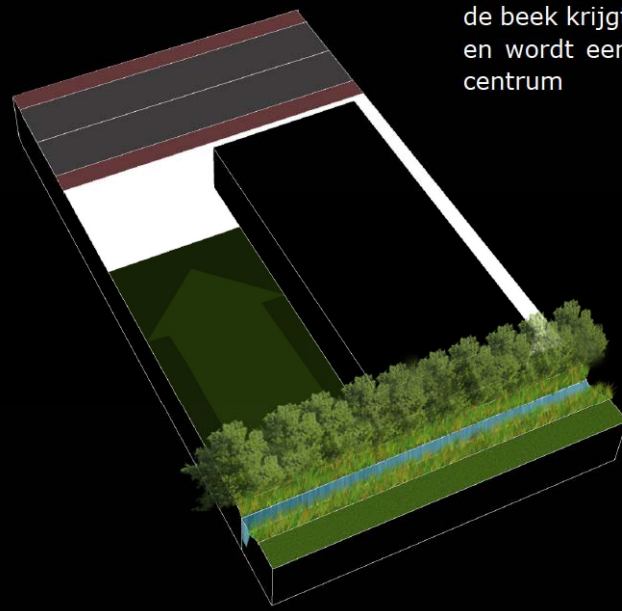
bestaande toestand:
de beek is haast
onherkenbaar vanaf de weg



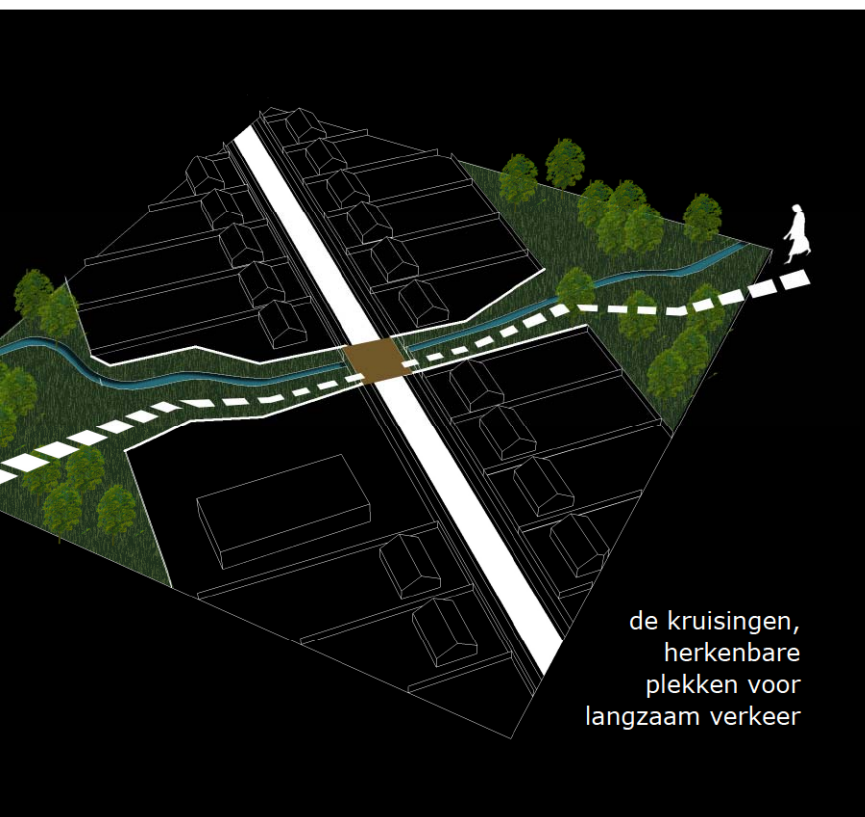
het zicht op het
landschap wordt open
gewerkt



bestaande toestand:
de beek wordt verdrukt



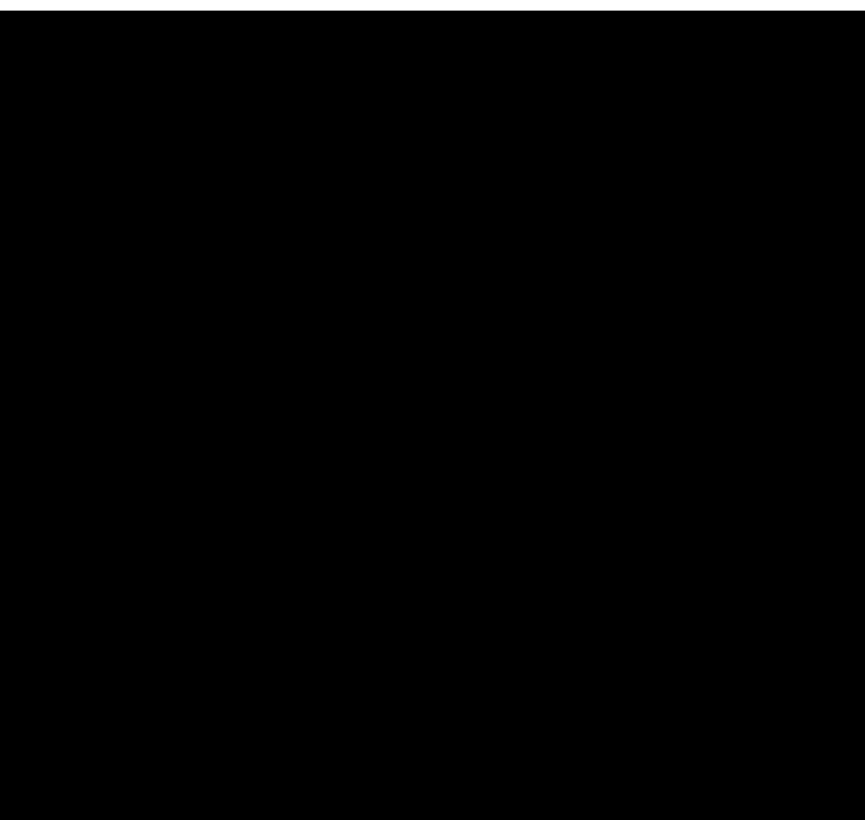
de beek krijgt de nodige ademruimte
en wordt een groene ader voor het
centrum



VERBETEREN VAN DE BEELDKWALITEIT VAN DE KRUISINGEN MET DE WEGEN

De aanwezigheid van het Netelandschap wordt niet gevoeld op de wegenstructuren. Het terug voelbaar aanwezig maken van het Netegebied is een voorwaarde om de vertrouwdheid met het landschap te versterken. De kruisingen van het Netelandschap met de wegen worden **opengewerkt** en vormen **herkenbare groene kruisende structuren**.

Zo ontstaan gebieden die de aandacht van de radiale structuren afleiden en diepe zichten geven naar het achterliggende landschap zodat het kwalitatief groen hier ook voelbaar wordt.



VERSTERKEN VAN DE RANDEN

De structuur van het Netelandschap wordt ook versterkt door de **randen duidelijk te definiëren** zodat de bandbreedte van het Netelandschap wordt vastgelegd en zodat een duidelijke contour ontstaat waarbinnen het 'landschapsproject' zich afspeelt. Het definiëren van de wanden betekent ook dat een duidelijk standpunt wordt ingenomen ten aanzien van de verweving met de naastliggende functies. Achterkanten moeten voorkanten worden, zichten op de open ruimte worden opengetrokken,...

De structuurversterking geeft een duidelijke '**bandbreedte**' aan het Netelandschap. Binnen deze bandbreedte gelden bepaalde uitgangspunten die gestoeld zijn op de landschappelijke beleving:

- Rust/ontspanning
- Recreatie
- Landschappelijke integratie
- Duurzame projecten

01

Inleiding

02

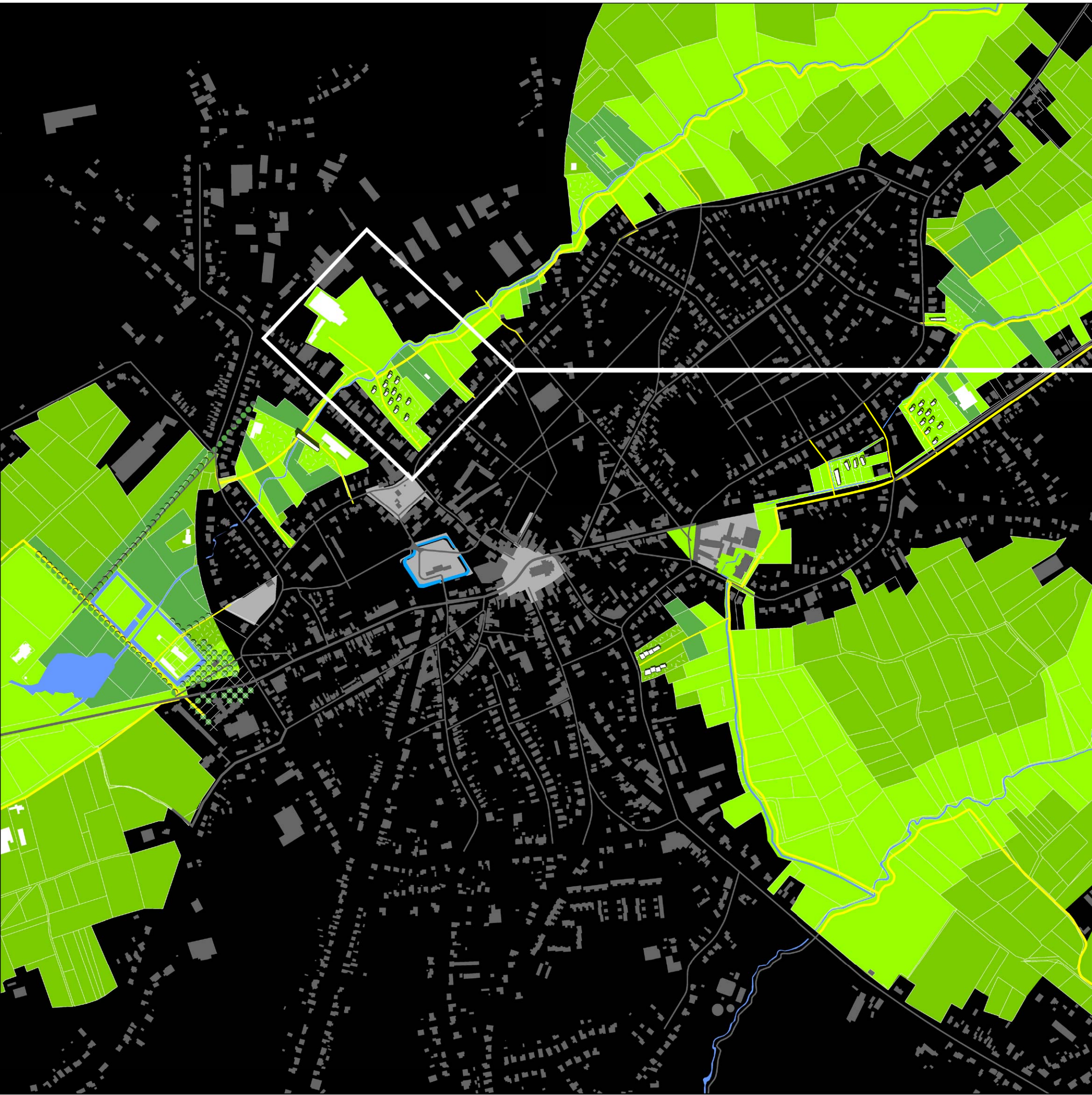
KWALITEIT VAN DE CONCEPT- EN VISIEVORMING

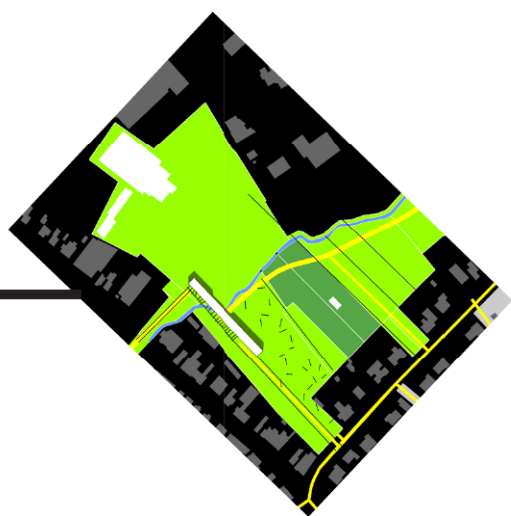
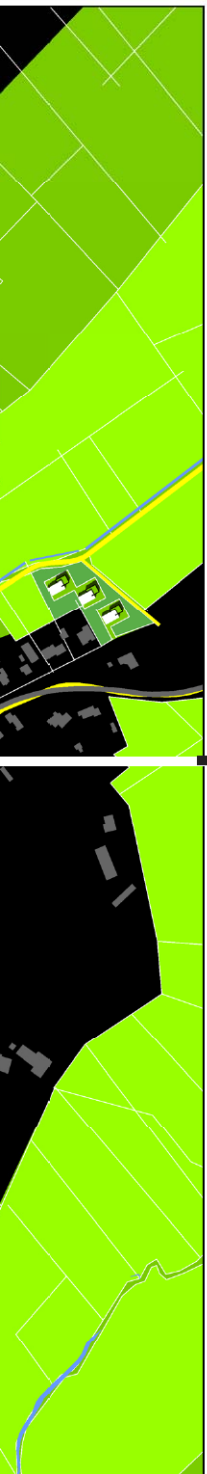
03

Procesgerichtheid en procesbereidheid

04

Aandacht voor een globale aanpak van duurzaamheid





Variant: Er kan geopteerd worden om de noord-zuid beweging tussen de recreatieve zone en de Boesdijkhofstraat te vertalen in een letterlijke balkvormige figuur die in het landschap wordt geschoven.



STRATEGISCHE INPLANTING VAN BIJKOMENDE ELEMENTEN

De strip van het Netelandschap wordt een gebied om nieuwe typologieën te realiseren die de interactie met het landschap aangaan en er een kwaliteit in zoeken. We creëren markante plekken in dit landschap die een bepaalde aantrekkingskracht hebben en ervoor zorgen dat het gebied op een natuurlijke manier beleefd wordt.

Een strategische inplanting van 'nieuwe' functies in het Netelandschap zorgt ervoor dat het **landschap van binnen uit beleefd en versterkt** wordt. De 'interesse' in het gebied wordt vergroot en het gebied maakt een volwaardig deel uit van het centrumleven.

- In de **noordelijke zone** (huidige KMO zone) wordt een strategische invulling gedaan van woningen in een landschappelijk geïntegreerde typologie die ontsloten worden via de Boesdijkhofstraat. Dit project is een voorbeeldproject op vlak van ecologie en duurzaamheid en spreekt een specifiek doelpubliek aan met een grote sensibiliteit voor de natuurlijke omgeving. De typologie is grondgebonden wonen en landschappelijke geïntegreerd in de open ruimte (laagbouw).
- De manier waarop de nieuwe bebouwing verweven wordt met het landschap is gebaseerd op de kenmerken van het landschap zelf. Het landschap is een open ruimte, ingedeeld in landschappelijke kamers van akkers, weiden, bossages,.... De bossages vormen clusters van 'volume' in het open landschap. De invullingen die wij voorstellen doen zich voor in een afgebakende **landschappelijke kamer** en vormen, net zoals de bosjes een 'volume' in het landschap.
- In de zone woonuitbreidingsgebied **Pijlstraat** wordt de recreatieve structuur versterkt en wordt de activiteit in het gebied voor de jeugd verhoogd. (speelbos,...)
- In het woonuitbreidingsgebied **De Putten** wordt het landschap en de open ruimte gevrijwaard. Hier en daar kan een landschappelijke kamer worden ingericht met dezelfde verwevingsstrategie als hierboven toegelicht. Ter hoogte van de vrijliggende percelen van de Hulselstraat wordt een typologie voorgesteld die de 'kieren' naar het landschap vrijwaart en op die manier de landschappelijke kwaliteit van het gebied onderstreept. Er wordt geen klassieke 'straattypologie' voorgesteld maar een typologie die de diepte van het perceel benut.

01

Inleiding

02

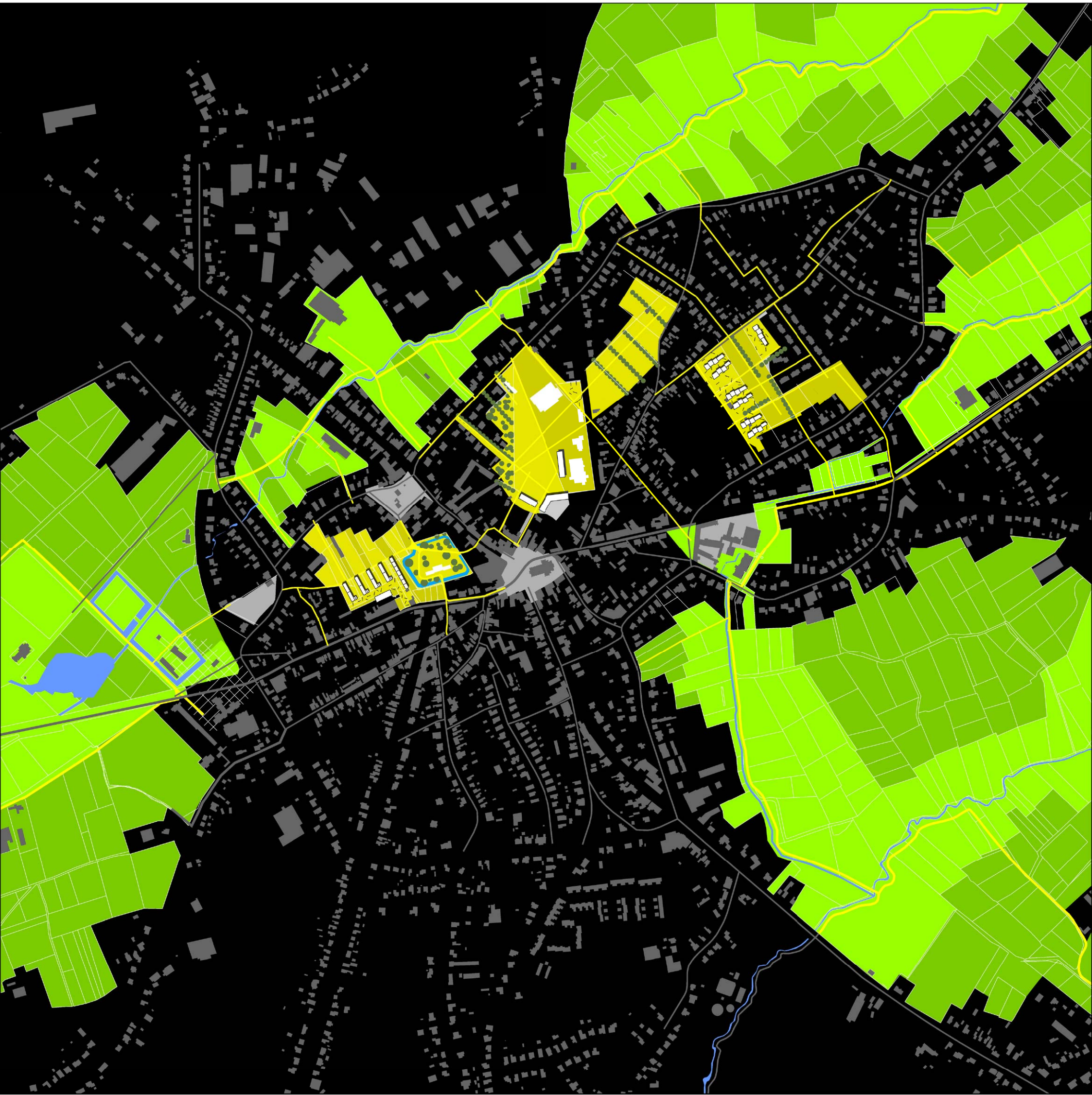
KWALITEIT VAN DE CONCEPT-EN VISIEVORMING

03

Procesgerichtheid en procesbereidheid

04

Aandacht voor een globale aanpak van duurzaamheid



DIALOOG MET DE ANDERE STRUCTUREN

Om de beleving van het Netelandschap te vergroten worden **koppelingen** gemaakt. Dit zijn letterlijke verbindingen in de vorm van paden maar ook verbindingen in de gedaante van koppelingsgebieden.

De **koppelingsgebieden** liggen buiten de bandbreedte van het Netelandschap (en kennen dus ook andere inrichtingsprincipes) maar ze vervullen wel een cruciale rol in het 'verknopen' van de verschillende structuren.

Om op een goede manier de rol van koppelingsgebied te vervullen kunnen deze gebieden heringericht worden, een nieuwe oriëntatie en invulling krijgen.

GEMEENTELIJK PARK ALS KOPPELINGSGBIED

Het parkgebied vervult een cruciale rol als koppelingsgebied **tussen het Netelandschap en het cultuurhistorisch landschap**. Er zijn letterlijk verbindingen en looproutes tussen het open landschap en het marktplein doorheen het park. Momenteel draagt het gebied deze richting en oriëntatie niet uit in het ruimtelijke voorkomen. De parking vormt een barrière tussen park en markt.

Ons voorstel is om de verbinding tussen het landschap en de markt letterlijk te maken door het **opentrekken van het zicht op de kerk/gemeentehuis** en hierdoorheen een aantal looproutes te leggen. De parking wordt geherlokaliseerd naar de oostzijde van het parkgebied waar ze ook beter aansluit bij de grootschalige en publieke functies (sporthal, cultureel centrum, OCMW administratie,...). Het weefsel aan de achterzijde van het gemeentehuis kan afgebouwd worden met lage volumes die in het park staan en ook genieten van de groene omgeving (vb.

kinderopvang). Het cultureel centrum kan een nieuwe 'voorzijde' krijgen aan de parkzijde.

Om de looproutes en de link in noordzuidrichting te begeleiden kunnen bomenrijen worden ingeplant die een schaduwzone vormen waar activiteiten aan kunnen gekoppeld worden (speeltuin, skatepark,...)

BINNENGEBIED PASTORIE ALS KOPPELINGSGBIED

Het woongebied ten westen van de pastorie wordt verdicht op een manier die verder borduurt op het **historisch weefsel** dat oost west gericht is. De nieuwe woningen halen hun kwaliteiten uit de beleving en de relatie met het groene, open binnengebied en de koppeling met de cultuurhistorische plek rond de pastorie. De ontsluiting gebeurt via de Kasteelstraat. Door de opstelling van de woningen blijft er een transparantie bestaan naar het open binnengebied toe.

WOONUITBREIDINGSGBIED HULSE AKKERS ALS KOPPELINGSGBIED

In dit gebied is de open ruimte een **verademing** in het verkavelde landschap. Gezien de samenstelling van de bewoners (gezinnen met jonge kinderen) wordt hier een zone voor gemeenschappelijk groen in functie van sport en spel opgehouden. Aan de zijde van de Violettastraat wordt een **verdichting met geschakeld wonen** voorgesteld met een voorzijde in het groen. De woningen zijn zo geschakeld dat relaties noord zuid en oost west doorheen het gebied kunnen gelegd worden die ook voor de huidige bewoners een grotere doorwaadbaarheid geven. Hierdoor wordt het gebied tevens verbonden met het omliggende weefsel. In de oostelijke hoek kan een het weefsel van de sociale woonmaatschappij worden afgewerkt.



01

Inleiding

02

KWALITEIT VAN DE CONCEPT- EN VISIEVORMING

03

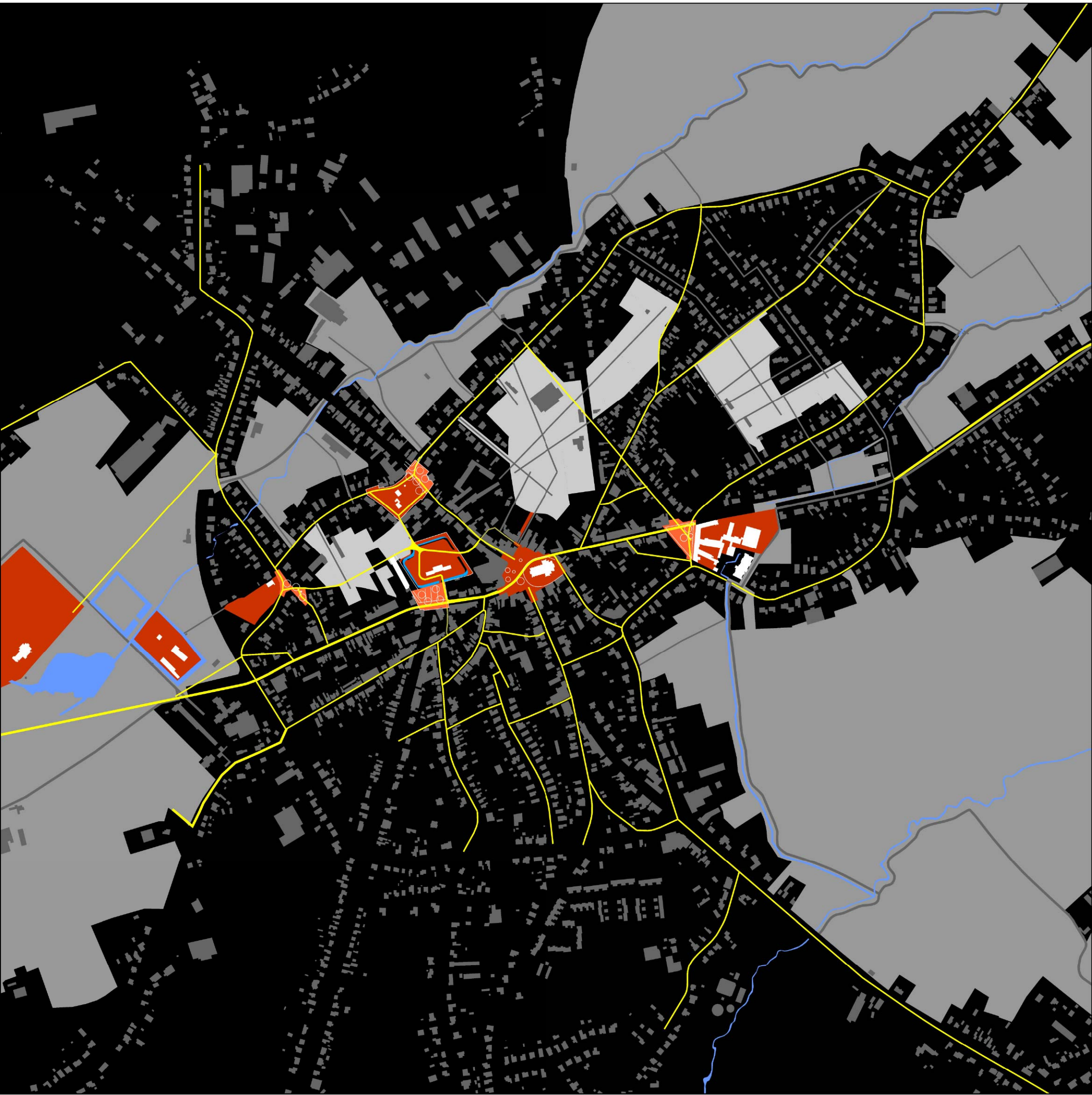
Procesgerichtheid en procesbereidheid

04

Aandacht voor een globale aanpak van duurzaamheid







2.4 RUIMTELIJKE STRATEGIE VOOR HET CULTUURHISTORISCH LANDSCHAP

STRUCTUURVERSTERKING VAN HET CULTUURHISTORISCH LANDSCHAP

Het cultuurhistorisch landschap bestaat uit een aantal **beeldbepalende plekken** die duidelijk aanwezig zijn in Retie

- Kerk met kerkplein en lindeboom, pomp, gemeentehuis en weefsel errond
- Pastorie en zaal De Vest met pastorietaan
- Gemeentepark 't Schijf met historisch weefsel errond
- Kasteel du Four
- Tiendenshuur Klynhoeve
- Nederstraat /Burchtstraat
- Site vrije basisschool Trapop met bijgebouwen

In het weefsel situeren zich nog talrijke oude hoeves en beeldbepalende gebouwen. (de Ploeg, ...)

De betekenisvolle en beeldbepalende plekken worden **'verscherpt' in het weefsel** als duidelijk aanwezige 'figuren' die verwijzen naar een **historische context**.

We zoeken naar een sterke verknoping van de cultuurhistorische plekken met het weefsel door een betere inrichting en een verbeterde toegankelijkheid.

Daarenboven wordt er een grotere beeldkwaliteit gegeven aan de plekken door te werken aan de belevingswaarde. Dit wensen we voornamelijk te bereiken door de cultuurhistorische plekken een 'groener' karakter te geven zodat de cultuurhistorische gelaagdheid ook met een groenstructuur wordt geassocieerd. De aangeduide plekken worden 'groene' stapstenen in het centrumweefsel.

SITE PASTORIE

De site van de pastorie krijgt een **publiek toegankelijk statuut** zodat de herkenbaarheid en de belevingswaarde van het bouwkundig erfgoed en van de pastorietaan kan toenemen.

De toegankelijkheid willen we verbeteren door de missing link tussen het Staarpad en de site pastorie aan te vullen. De paden die nu rond het park van de pastorie lopen, wensen we door het park te leggen.

De paden maken de verbinding met het parkgebied achter het gemeentehuis en met het plein aan de bibliotheek.

Het park kan ingericht worden voor allerhande evenementen. Om de aanwezigheid van deze figuur te verscherpen worden de randen aangepakt. In dit verband wordt ook een alternatief gezocht voor de parking die nu te diep in het binnengebied dringt. Eventueel kunnen afspraken worden gemaakt om de parking van de Delhaize 's avonds en in het weekend open te stellen in functie van activiteiten in het park.

De open voorzijde aan de Kasteelstraat zorgt voor een zichtbaarheid van op de invalsweg maar heeft een gebrekkige inrichting en een onduidelijk statuut.

Er wordt geopteerd om dit voorgebied in te groenen zodat het

zicht eindigt op een groen volume.

SITE 'T SCHIJF

De site van het schijf kent momenteel al een publiek toegankelijk gebruik en een groene inrichting. Deze site willen we inschakelen als **stapsteen** naar de site van de Klynhoeve en kasteel du Four. Daartoe stellen we hier vooral een verbetering voor van de **doorwaadbaarheid** en van de **oversteekbaarheid** over de omleidingsweg.

SITE KLYNHOEVE / KASTEEL DU FOUR

De kasteeldreef van kasteel du Four wordt opgenomen in het toeristisch fietroutenetwerk. Dit sterke lineaire element heeft een grote belevingswaarde.

De lineaire structuur die in het landschap rond het kasteel en Klynhoeve aanwezig is, wordt verder gezet in de kleinschalige inrichtingselementen.

De orthogonale structuur vormt de basis om het gebied aan de voorzijde en aan de zijde van de omleidingsweg her in te richten.

De parking wordt ingericht volgens een grid van bomen die de plek een groene voorzijde geven.

In dit voorgebied wordt de relatie naar de zone 't Schijf ook kwalitatiever ingericht.

SITE MARKTPLEIN

De historische figuur van het marktplein is nog aanwezig in het weefsel, net als enkele beeldbepalende elementen op het marktplein die verwijzen naar een historiek. De aanwezige historische elementen (kerk, lindeboom, pomp, figuur in het weefsel, kerkwegen) moeten weer een prominente plaats krijgen. Ook op het marktplein wordt gezocht naar een groen karakter. De ingroening verwijst rond de kerk naar de historische vorm van het kerkhof en is een middel om de minder kwalitatieve gevels 'aan te kleden'.

Bij de ingroening krijgt de oude linde nakomelingen op het plein. (de site marktplein wordt verder uitgewerkt als één van de strategische hefboomprojecten)

SITE NEDERSTRAAT / BURCHTSTRAAT

Deze site vormt een historische plek in het centrum en is een levendig pleintje met publieke functies en een groen karakter.

We wensen hier het groen karakter nog te versterken om de Peperstraat vanaf dit punt een ander karakter te geven. In de bereikbaarheid via het noorden geeft dit punt door het groene karakter duidelijk weer dat het centrumgebied bereikt is.

Dit uitgangspunt hangt ook samen met de verkeerscirculatie die we voorstellen. (zie 2.5).

SITE TRAPOP

De site van school vormt eveneens een historische cluster die op een kruising ligt van verschillende structuren (natuurlijk landschap van het Nonneneetje, historische kerkpaden,...)

Deze structuren zijn nu niet voelbaar in het gebied. Ons voorstel is om op deze site zowel het groene karakter te versterken als de aanwezigheid van het water te versterken.

Het overgedimensioneerde publiek domein op het kruispunt van Kloosterstraat /Hovenstraat / Laarstraat krijgt een kwalitatievere groene inrichting krijgen.

01

Inleiding

02

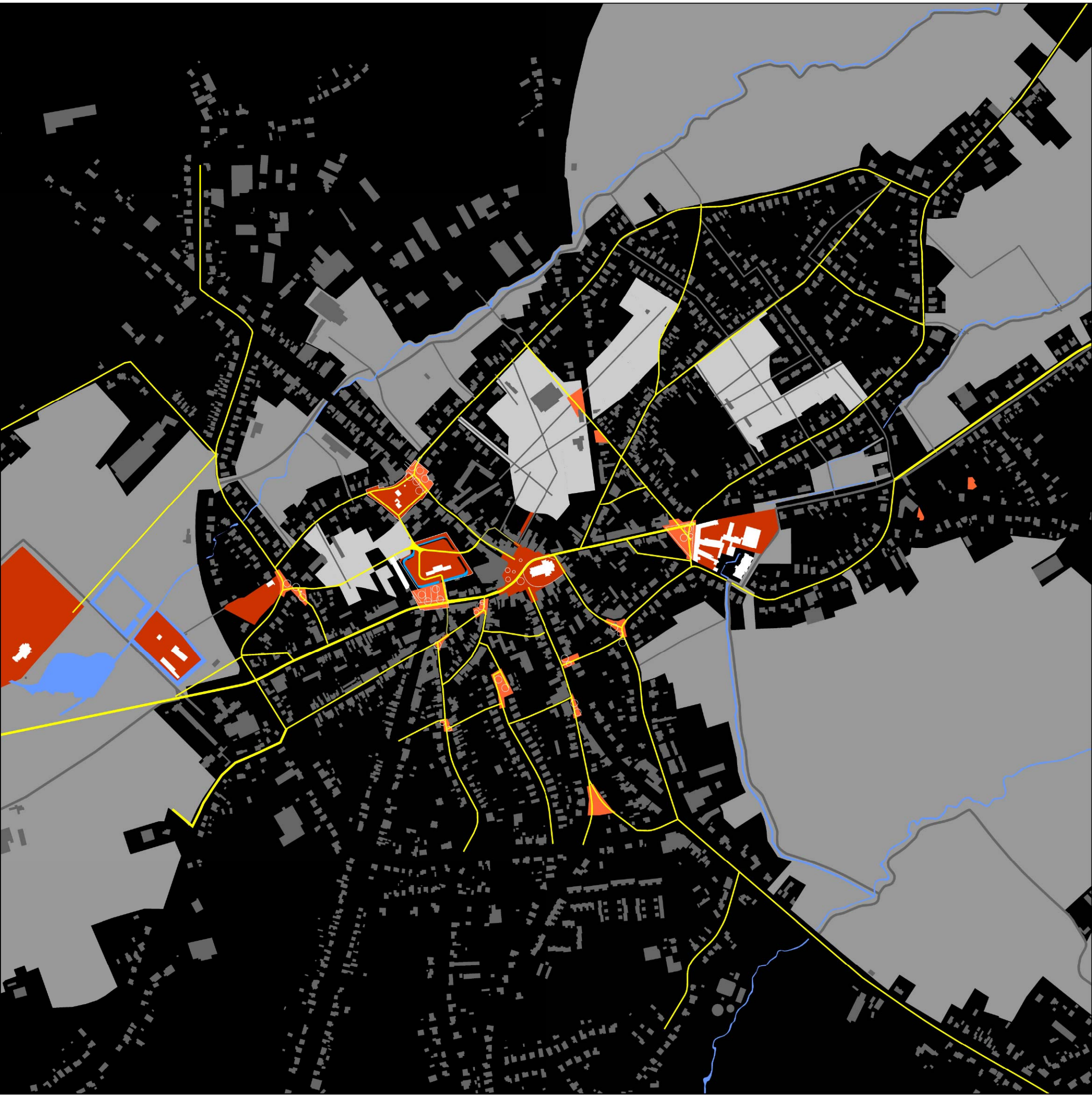
KWALITEIT VAN DE CONCEPT- EN VISIEVORMING

03

Procesgerichtheid en procesbereidheid

04

Aandacht voor een globale aanpak van duurzaamheid





Plekken op de kruising tussen trage wegennetwerk en de interne ontsluiting van bouwblokken worden plekken met een privaat karakter die de beeldwaarde van het trage wegennetwerk opwaarderen en die in de buurt een ademruimte/ontmoetingsplek vormen. Ze worden ingericht in overeenstemming met de specifieke kenmerken van de buurt (speelpleintje, plek voor culturele beleving, pleintje bij school,...)

GROENE STAPSTENEN IN HET PUBLIEK DOMEIN

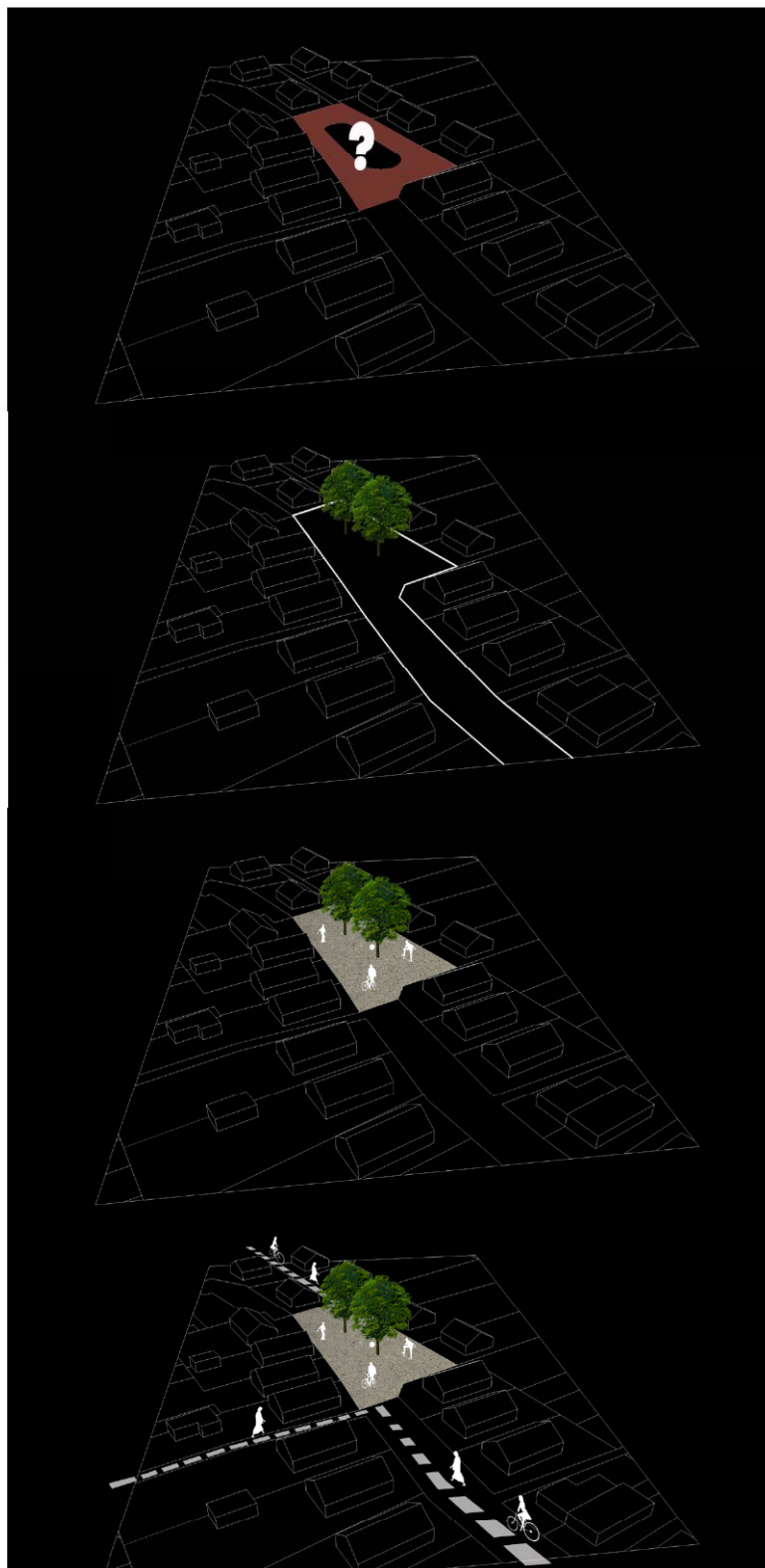
De manier waarop we omgaan met het cultuurhistorisch landschap (verknopen en ingroenen) willen we eveneens inzetten op een aantal andere plekken in het publiek domein.

In Retie zijn veel plekken niet afgestemd op hun gebruik of niet correct gedimensioneerd in functie van de randen. (vb. "het pleintje" bij Trapop, de verbreding op de Jozef Cardijnstraat, de plek ter hoogte van de aansluiting Laarstraat/Groenstraat,...) Vaak hebben deze plekken een onduidelijk statuut en is het privaat en publiek karakter niet af te lezen uit de inrichting.

De herinrichting van deze plekken zorgt voor een nieuwe beleving waarbij de inrichting wordt afgestemd op de gebruikers.

In overeenstemming met ons basisuitgangspunt om groenstructuren te vermengen met bebouwde structuren, krijgen deze plekken een groen karakter en wordt gewerkt met een uniforme keuze van hoogstammen om deze plekken op lange termijn een bepaalde herkenbaarheid te geven.

Uiteindelijk is de ambitie dat deze locaties enerzijds stapstenen vormen op het netwerk van trage wegen dat op zich in Retie een hoge kwaliteit heeft. Anderzijds zorgen deze stapstenen dat de kwaliteit van het trage netwerk wordt opgekrikt.



01

Inleiding

02

KWALITEIT VAN DE CONCEPT- EN VISIEVORMING

03

Procesgerichtheid en procesbereidheid

04

Aandacht voor een globale aanpak van duurzaamheid

2.5 STRATEGISCHE HEFBOOMPROJECTEN

Naast de ruime langetermijnvisie die we hierboven hebben aangezet, bestaat een masterplan uit een reeks korte termijn acties die het plan kunnen activeren. Deze acties zijn hefboomprojecten die het ambitieniveau vastleggen en die door het bestuur kunnen uitgevoerd worden en een katalysator effect hebben op de toekomstige ontwikkelingen.

De korte termijn acties moeten haalbaar zijn en realistisch in termen van termijnen en budget.

Wij schetsen in dit onderdeel onze visie op 2 projecten die volgens ons op korte termijn het masterplan kunnen initiëren en die binnen het uitvoeringsbudget van 2.000.000 euro kunnen uitgevoerd worden.

STRATEGISCH PROJECT 1: MARKT ALS ZWAARTEPUNT

In de uitwerking van de mobiliteit van het centrum zal een nieuwe dynamiek ontstaan na de noordelijke vervollediging van de ringweg. Deze nieuwe dynamiek geeft vooral opportuniteiten om de markt herin te richten en hier een grotere verblijfswaarde aan te geven.

Om zinvolle uitspraken te doen over de herinrichting van de markt, achten we het noodzakelijk om de verkeersontsluiting eerst te onderzoeken op niveau van het centrumgebied. De verkeersstudie voor het centrum bieden we ook aan in onze dienstverlening binnen het voorziene budget van 170.000 euro.

01

Inleiding

02

KWALITEIT VAN DE CONCEPT- EN VISIEVORMING

03

Procesgerichtheid en procesbereidheid

04

Aandacht voor een globale aanpak van duurzaamheid

Kaart 01: Historische wegenstructuur 1877:

De markt van Retie is historisch gegroeid als een verzamelplaats van handelswegen. De verkeersstroom ging voornamelijk van en naar de markt toe. De markt kon gezien worden als een vertrek- en aankomstpunt van lokaal verkeer.

Kaart 02: Huidige wegenstructuur:

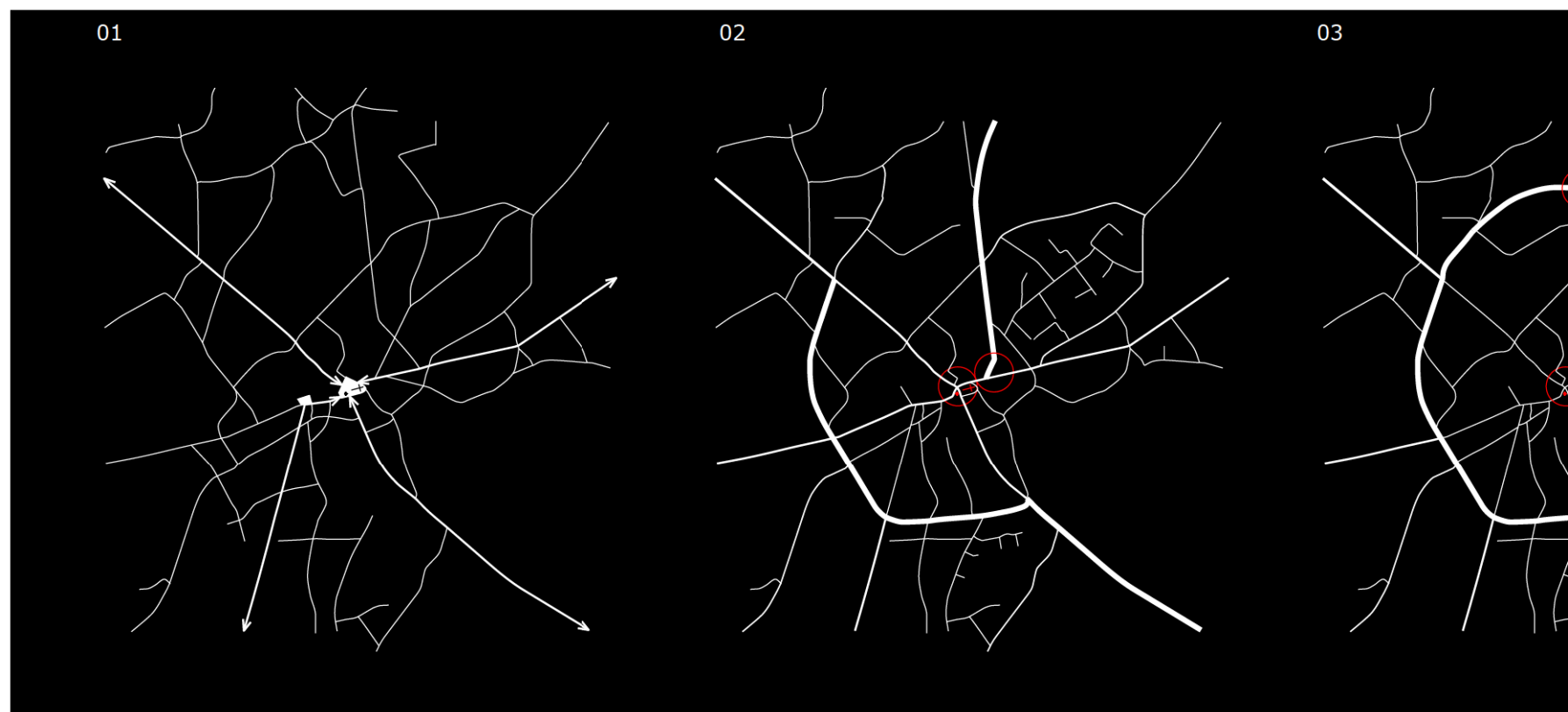
Door het toenemen van mechanisch verkeer werd het mogelijk steeds grotere afstanden af te leggen. In tegenstelling tot de vroegere verkeersstroom, die stopte aan de markt, gaan de handelswegen zich verbinden in het centrum van Retie. Hierdoor werd de markt herleid tot een verkeersknooppunt. Met de aanleg van een halve ringstructuur in het westen van Retie wordt het doorgaande verkeer op de noordzuid as van en naar de E313 uit het centrum gehouden. Het marktplein wordt hierdoor deels ontlast, en krijgt haar lokaal karakter terug. Toch blijft de markt een infrastructureel knooppunt dat het oostelijke met het westelijke deel van Retie verbindt. Deze tweeledigheid zal in de toekomst verholpen worden door het doortrekken van de halve ringweg tussen de Turnhoutsebaan en de Europalaan.

Kaart 03: Wegenstructuur mobiliteitsplan:

Het mobiliteitsplan van Retie voorziet een optimalisering van de westelijke ring met de doortrekking van de Veldenstraat, waardoor een verbeterde ontsluiting bekomen wordt zowel naar de N18 – Turnhoutsebaan (richting afrittencomplex n°25) als naar de N118 – Europalaan (richting afrittencomplex n°26) zonder het centrum extra te belasten. Met de uitbreiding van de bestaande halve ringstructuur ontstaat op lokaal vlak ook een nieuw infrastructureel knooppunt tussen de oostelijke en westelijke kant van Retie, aanvullend op de bestaande knooppunten in het centrum.

Kaart 04: Herinrichting van de markt:

Met het knippen van het bestaande dubbele knooppunt aan de Sint Martinuskerk kan het centrum extra ontlast worden van doorgaand verkeer dat geen gebruik maakt van de N18. Hierdoor wordt de rol van de halve ringstructuur in Retie vergroot. De N18 als secundaire verbindingsweg voor het doorgaande verkeer tussen Turnhout en Mol krijgt hierdoor ook een functie als lokale verzamelweg van de centrumwegen.



Het bestaande dubbele knooppunt in het centrum kan met de komst van het nieuwe infrastructurele knooppunt van de Turnhoutsebaan met de Europalaan heringericht worden. Door het knippen van het verkeersknooppunt op het marktplein (Peperstraat – Passtraat – Sint Martinusstraat – Markt) kan de ruimte zich opnieuw ontwikkelen als een volwaardige ontmoetingsplaats in het centrum van Retie. Hierdoor krijgt het plein opnieuw een oostwest oriëntering en vormen de Sint Martinuskerk, de lindeboom en de dorpspomp opnieuw één geheel.

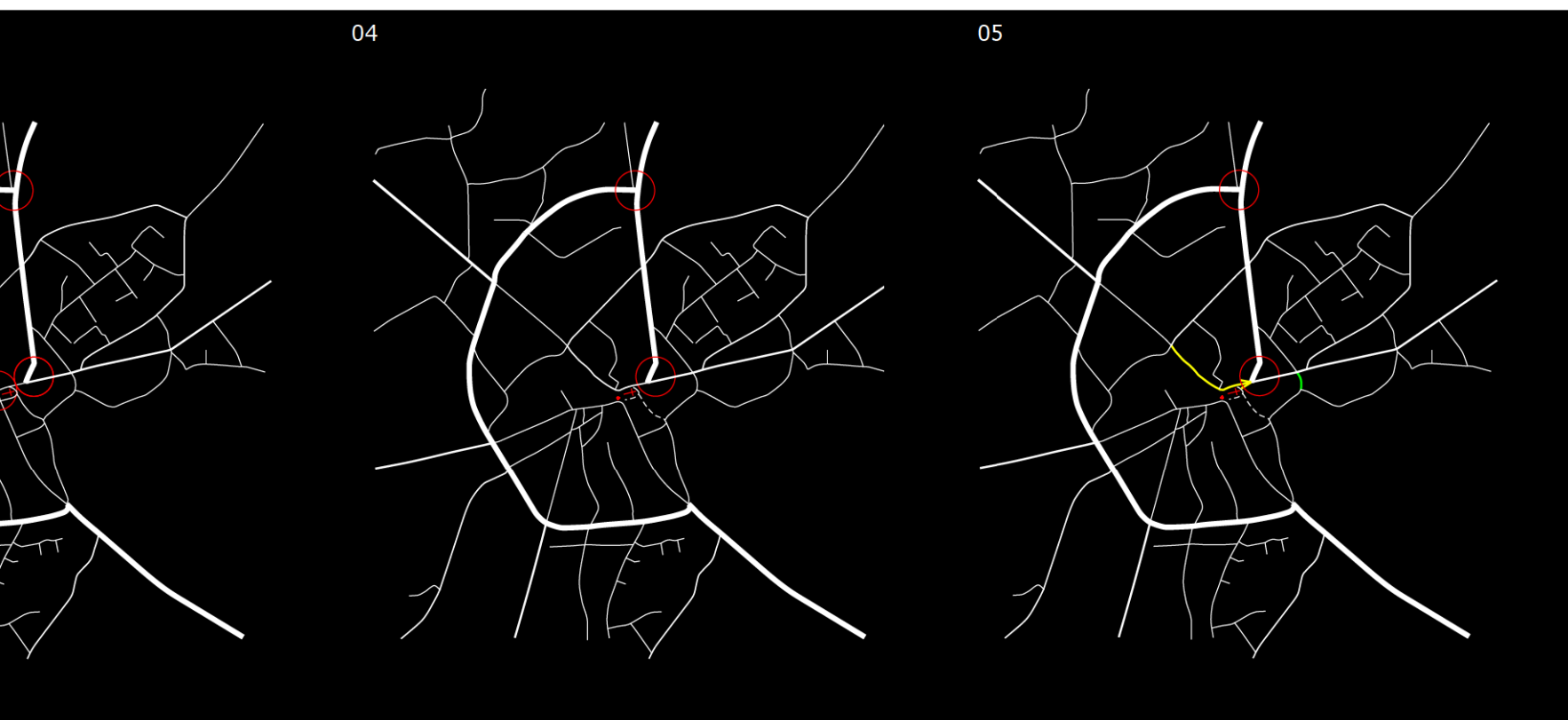
Kaart 05: Herinrichting van de markt +:

Het contact tussen het nieuwe marktplein, gemeentehuis, park en andere diensten kan vergroot worden door de Peperstraat als een eenrichtingsweg in te richten. Hierdoor kan het bestaande wegprofiel versmald worden zodat een grotere veiligheid ontstaat voor de zwakke weggebruiker op het marktplein.

Verder kan het deel van de Laarstraat dat de verbinding legt tussen de Kloosterstraat en de Boekweitbaan worden afgesloten

voor gemotoriseerd verkeer. Hierdoor vergroot de veiligheid voor de schoolomgeving, dat als groene parking heringericht kan worden. Doordat het bestaande knooppunt op de markt verdwijnt wordt het mogelijke sluipverkeer van de E313 langs de Kerkhofstraat – Hovenstraat – Laarstraat – Groenstraat richting de Molsebaan ook tegengegaan. De bewoners van oostelijke wijken van Retie en Postel kunnen nog steeds via de Boekweitbaan – Laarstraat – Groenstraat de Sint Martinusstraat en de Molsebaan bereiken.

Na het herinrichten van het marktplein kunnen de centrumstraten (Kasteelstraat – Passtraat – Gildenstraat – Sint Martinusstraat) een aangepast profiel krijgen, gelijkaardig aan de inrichting van het marktplein.

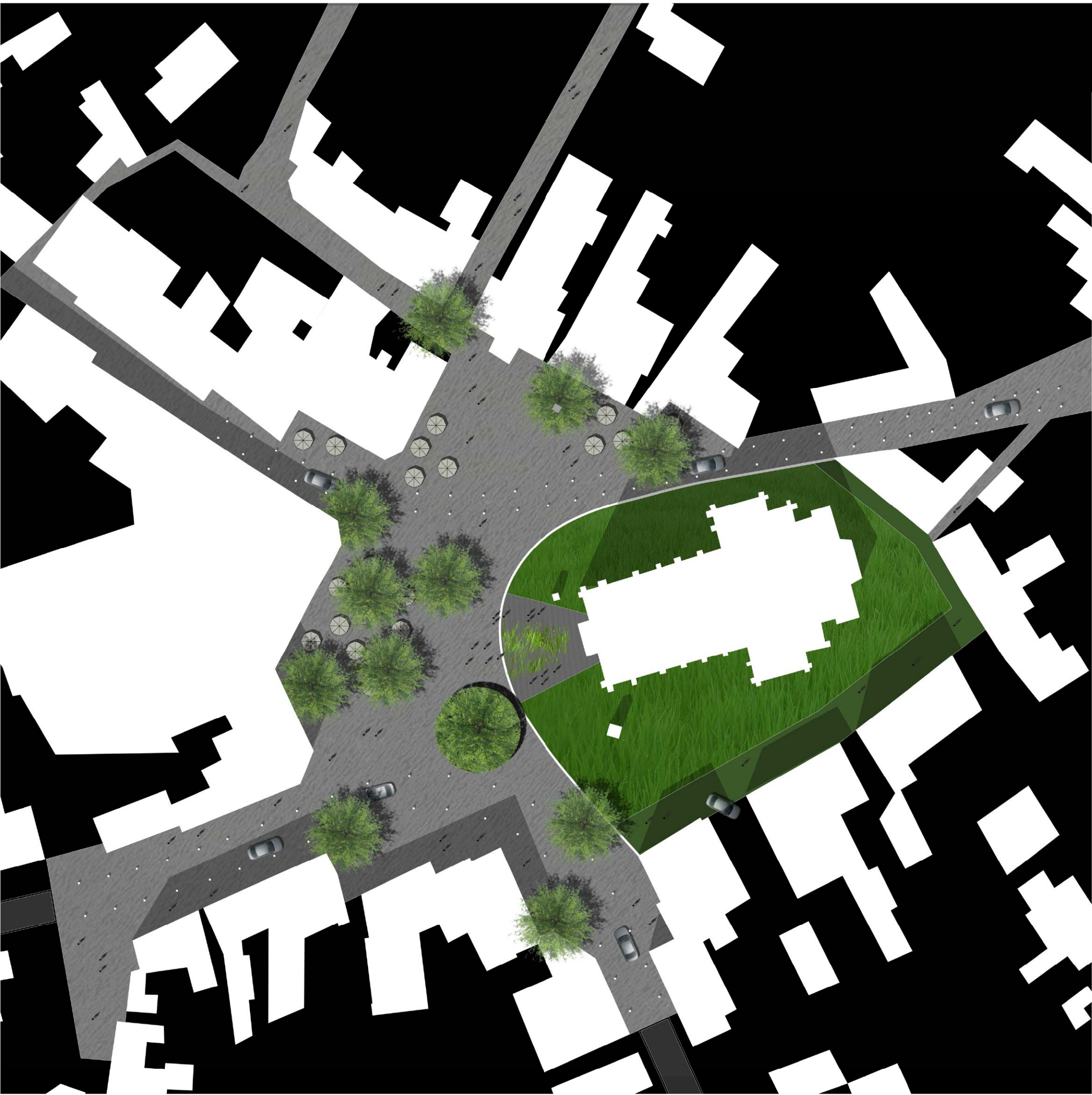


01
Inleiding

02
KWALITEIT VAN DE CONCEPT- EN VISIEVORMING

03
Procesgerichtheid en procesbereidheid

04
Aandacht voor een globale aanpak van duurzaamheid





Recreatieve as Postel - Kasterlee

Knip noord-zuid voor autoverkeer

Vrijwaren beeldbepalende elementen

Dualiteit vanuit historische context

De linde & zaailingen

Uit het eerste verkeersonderzoek op centrumniveau (opgesteld in het kader van deze wedstrijdphase) worden volgende ontwerpconcepten voor de markt voorgesteld. Verder verkeerskundig onderzoek is zeker noodzakelijk om inrichtingsvoorstellen te motiveren. (dit wordt aangeboden in de diensten binnen het voorziene budget).

De vervollediging van de noordelijke ringweg rechtvaardigt het supprimeren van de noordzuid relatie voor gemotoriseerd verkeer ter hoogte van de markt. Hierdoor kan het gefragmenteerde karakter van de markt omgevormd worden tot een heldere tweeledige structuur. Een structuur die door zijn scherp contrast moet gezien worden als een hedendaagse interpretatie van de vroegere historische footprint ten tijde van Ferraris (1777). De kerk wordt als monumentaal volume geplaatst op een sokkel van lage (vaste) planten. Dit groene decor verzacht de aanblik van de markt en verscherpt het contrast met de multifunctionele pleinzone.

Deze pleinzone moet aanzien worden als een aaneengesloten duurzame verharding waar de historische relictten (waterpomp, oude Linde, beeldbepalende gevels) opnieuw ademruimte krijgen. Verder biedt deze autoluwe pleinzone voldoende ruimte voor ceremonies, terrassen en evenementen allerhande. De strategisch ingeplante nieuwe lindebomen bieden de noodzakelijke gezelligheid en verticaliteit. Ze vormen groene eindpunten voor de radiale aanloopstraten en onderstrepen verder het contrast plein – groenzone.

01

Inleiding

02

KWALITEIT VAN DE CONCEPT- EN VISIEVORMING

03

Procesgerichtheid en procesbereidheid

04

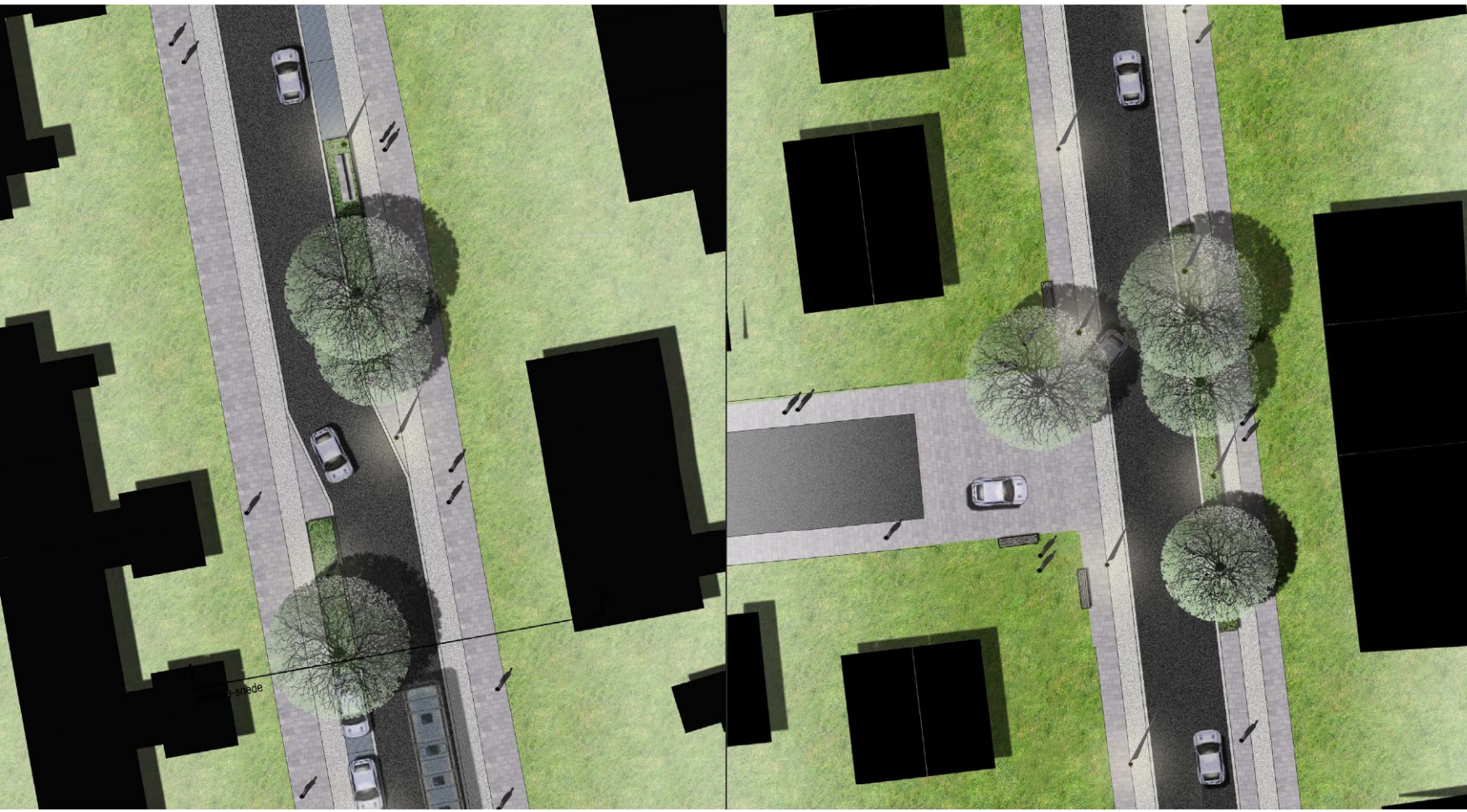
Aandacht voor een globale aanpak van duurzaamheid













STRUCTUURVERSTERKING FUNCTIONEEL WEGENNETWERK IN HET CENTRUM

De ontlasting van de kern van gemotoriseerd verkeer (o.a. door het doortrekken van de ringweg) creëert tevens mogelijkheden voor de kwaliteitsvolle herinrichting van de centrumstraten en de radiale invalswegen in het bijzonder. Bij de inrichting van deze wegen wordt de aandacht gelegd op het verhogen van het verblijfskarakter van de weg.

Over het ganse tracé van de radiaalwegen wordt daarom voldoende ruimte gegeven aan voetgangers, dit enerzijds door de aanleg van voldoende brede voetgangerszones, en anderzijds door de realisatie van goede oversteekmogelijkheden. Op deze manier wordt niet alleen de continuïteit van het traject verzekerd maar worden ook goede dwarse verbindingen, over de radiaalwegen heen, gerealiseerd. Voor fietsers worden waar mogelijk vrijliggende fietspaden voorzien.

Ook de snelheid van gemotoriseerd verkeer wordt afgestemd op het verblijfskarakter van het centrum. Door de introductie van een smal wegprofiel en een aantal asverschuivingen (dewelke

vormgegeven kunnen worden door de geschrante opstelling van geparkeerde voertuigen) wordt de snelheid van het gemotoriseerd verkeer gereduceerd.

Groen wordt gebundeld op strategische locaties. In plaats van over de ganse lengte een groenstructuur te voorzien (vb. door een laanbeplanting) en hierdoor de radiaalwegen extra te gaan accentueren wordt er binnen ons concept voor geopteerd om geconcentreerd krachtige groenvoorzieningen aan te brengen. Hierdoor worden de trage wegen beter aangekondigd op het publiek domein. Dit bijvoorbeeld ter hoogte van de oversteken (zie ook verder 'stapstenen in het trage netwerk'). Door deze clustering wordt immers de impact ervan binnen het straatbeeld vergroot, zonder daarom een groter percentage aan ruimte voor parkeren, voetgangers, fietsers,... in te nemen

Ook bij de inplanting van straatmeubilair wordt het principe van bundeling gevolgd. Zo kan bijvoorbeeld op de verschillende plaatsen waar groen wordt gebundeld ook extra ruimte gegeven worden aan straatmeubilair (ruimtes om te verpozen/ bushaltevoorzieningen...).

01

Inleiding

02

KWALITEIT VAN DE CONCEPT- EN VISIEVORMING

03

Procesgerichtheid en procesbereidheid

04

Aandacht voor een globale aanpak van duurzaamheid



STRATEGISCH PROJECT 2: GROENE STAPSTENEN IN HET PUBLIEK DOMEIN

Als tweede strategisch hefboomproject zien we een rol weggelegd in het uitvoeren van enkele acties die we omschreven hebben als de 'groene stapstenen in het publiek domein'.

Het opwaarderen van deze plekken in het netwerk staat symbool voor het systematisch en ambitieus omkeren van de sensibiliteit voor het openbaar domein en is een actie die op korte termijn door het bestuur kan geïnitieerd worden.

Deze acties kunnen worden uitgewerkt binnen het beschikbare budget van 2.000.000 euro.



03

PROCESGERICHTHEID EN PROCESBEREIDHEID

>> GUNNINGSCRITERIUM 2

Een masterplan is een instrument waarin een lange termijn visie wordt uitgeschreven maar waarin ook acties op korte termijn worden voorgesteld.

In de aanpak van deze opdracht wensen we het bestuur op 2 sporen te ondersteunen.

- **De lange termijn visie** (= masterplan) en de bewaking van deze visie in de deelprojecten
- De concrete uitvoering van **korte termijn acties** binnen deze lange termijnvisie.

Voor gebieden die pas op lange termijn ontwikkeld worden, wordt in het masterplan slechts uitspraak gedaan in de mate dat het kadert binnen globale uitgangspunten en kwalitatieve inrichtingsprincipes.

Voor andere gebieden die we op korte termijn kunnen inplannen en waarvoor het bestuur zelf concreet actie kan ondernemen omdat ze zich bijvoorbeeld op het openbaar domein bevinden, willen we iets verder gaan in de uitwerking.

Op die manier begint het masterplan te leven omdat het ook daadwerkelijk op bepaalde punten vrij snel wordt uitgevoerd.

De lange termijnvisie werken we uit in het masterplan. De korte termijn acties werken we uit onder de noemer strategische hefboomprojecten.

Deze aanpak wensen we te ondersteunen door een strikte **OVERLEGSTRUCTUUR** waarbinnen de lange termijn visie en de korte termijn acties op elkaar worden afgestemd. Een constante reflex over consensus, het communicatie- en goedkeuringsproces typeert onze aanpak van masterplannen en projecten met een lange doorlooptijd.

3.1 MASTERPLAN : EEN FLEXIBELE EN HAALBARE LANGE TERMIJN VISIE

In deze fase wensen we ons in de eerste plaats te profileren als ontwerpers die de **ruimtelijke visie** voor het centrumgebied van Retie uitwerken op basis van ontwerpend onderzoek. Uiteraard gebeurt dit in nauw overleg met de opdrachtgever, in overleg met externe betrokkenen en met kennis van de diverse beleidsdoelstellingen. De fase van het masterplan wordt uitgevoerd met een scherp inzicht in de ruimtelijke problematieken van het gebied en met een gezond inzicht in de haalbaarheid van de voorstellen.

Maar naast de visie is het ons ook te doen om **uitvoering**. Ruimtelijke planning heeft de laatste decennia een (nieuw) 'uitvoeringsgericht' karakter gekregen wat betekent dat iedereen die actief is in het veld zich ook op een andere manier is gaan organiseren. Een lokaal bestuur is niet enkel meer de 'bewaker' van de goede ruimtelijke ordening maar wordt een actieve speler in het veld. Een gemeentebestuur is het best geplaatst om de initiator en de drijvende kracht te zijn in projecten en de regierol te vervullen. Het moet ook de ambitie en de overtuiging van het gemeentebestuur van Retie zijn om de ruimtelijke ontwikkeling van het centrumgebied op een **actieve, proactieve houding** gestalte te geven. Ons kantoor heeft een ruime ervaring met de begeleiding van gemeentebesturen in de uitvoering van hun beleid en zal voor elk van de voorstellen een daaraan gekoppelde uitvoeringsformule kunnen voorstellen waarbij wordt nagedacht over verwerving van gronden, betrokkenheid van eigenaars, PPS formules, de nodige planinstrumenten enz om tot realisatie over te gaan. Op die manier wordt het masterplan voor het bestuur niet enkel een 'beeld' maar een levend document dat de strategie en stappen aangeeft om de lange termijn visie ook werkelijk uit te voeren.

De finaliteit van het masterplan is te komen tot '**globale uitgangspunten**' voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling gekoppeld aan acties op korte of lange termijn. Aangezien de uitvoering van een masterplan zich afspeelt in een lange

01
Inleiding

02
Kwaliteit van de concept-
en visievorming

03
Procesgerichtheid en
procesbereidheid

04
Aandacht voor een globale
aanpak van duurzaamheid

tijdsperiode en gedurende het tijdsverloop nieuwe elementen en betrokkenen zich zullen aandienen moet het masterplan voldoende flexibiliteit hebben. Maar de globale uitgangspunten moeten steeds overeind blijven.

Deze hebben te maken met ontsluiting, het al dan niet bebouwen of vrijwaren van bepaalde gebieden, welke relaties moeten gelegd worden, hoe met de randen wordt omgegaan enz. Over deze uitgangspunten moet in een breed overlegorgaan **CONSENSUS** zijn voordat wordt verdergewerkt aan de uitwerking van de deelzones.

Wij stellen op dit moment een consensusnota op die de voornaamste uitgangspunten vertaalt en door de opdrachtgever wordt goedgekeurd.

Het voordeel van deze werkwijze is:

- Er kan in een latere fase steeds verwezen worden naar de consensusnota die een kapstok vormt en voor eventuele nieuwe betrokkenen en voor andere deelstudies in het project een houvast vormt
- Er kan **in een vroeg stadium** proactief met de **vergunningverlenende en adviserende overheid** overleg worden gepleegd over de globale visie
- De visie over de lange termijn ontwikkeling kan

ingeschoven worden in andere beleidssectoren die ermee te maken hebben (cultuur, jeugd, sport,...)

- De communicatie over de globale visie kan bij dit soort 'grote' projecten een handige tool zijn in het creëren en verder uitbouwen van draagvlak bij bewoners en toekomstige gebruikers, ...(zie ook onderdeel communicatie)

3.2 CONCRETE KORTE TERMIJN ACTIES ALS HEFBOOMPROJECT

De uitvoering van **hefboom- en strategische projecten zal het masterplan concreet vormgeven**. Wij geloven in een ruimtelijke dynamiek die wordt opgestart aan de hand van kwalitatieve hefboomprojecten waaraan de gemeentelijke overheid actief deelneemt om ze op te starten (vb. herinrichting marktplein zodanig dat de wanden spontaan hernieuwd worden,... verhogen doorwaadbaarheid van gebieden zodat ze spontaan ontwikkeld worden,...)

Het masterplan wordt hierdoor geactiveerd. Het bestuur initieert zelf hefboomprojecten die een stimulans zijn voor private

ontwikkelaars, particulieren, bezoekers en bewoners om actief mee te participeren in een kwalitatieve ruimtelijke ordening voor Retie. (zie ook communicatie en participatie).

In een duidelijk gefaseerde opbouw wordt vervolgens op het **microniveau** via diepgaander ontwerpend onderzoek gewerkt aan de uitwerking van verschillende deelzones/onderdelen die steeds getoetst worden aan het referentiekader dat door de totaalvisie wordt gevormd.

Uiteraard worden de strategische projecten in overleg met de opdrachtgever gekozen en hangt veel af van eigendomsstructuren, concrete ruimtevragen etc...

Maar met de kennis die we momenteel hebben van het gebied en in navolging van de vragen gesteld binnen de projectdefinitie, denken we er momenteel aan om binnen het kader van het vooropgestelde budget volgende 2 strategische projecten uit te werken:

- Strategische project **marktplein** met centrumstraten die erop uitgeven en **de parkzone achter het gemeentehuis**.
- Strategische project **stapstenen in het publiek domein**

Dit betekent concreet dat de inrichtingsprincipes verder gedetailleerd worden, dat bebouwingsmogelijkheden verder

worden onderzocht en dat het bestuur concreet wordt geadviseerd over planinstrumenten, strategische verwervingen, ... en dat het communicatieproces met betrokkenen en externen over deze projecten wordt opgestart.

We hebben voor deze 2 projecten gekozen omdat ze zich afspelen op het publiek domein en op terreinen die momenteel in eigendom zijn van het gemeentebestuur en omdat ze geen bijkomend planinstrumenten vereisen.

Volgens onze eerste summier berekeningen is de realisatie van deze strategische acties realiseerbaar binnen het gebudgetteerde bedrag van 2.000.000 euro voor de uitvoering.

01

Inleiding

02

Kwaliteit van de concept- en visievorming

03

PROCESGERICHTHEID EN PROCESBEREIDHEID

04

Aandacht voor een globale aanpak van duurzaamheid

3.3 EEN STRAKKE OVERLEGSTRUCTUUR EN EEN HELDER COMMUNICATIE- EN PARTICIPATIEPROCES

Belangrijk voor het slagen van dit project is een correcte communicatie om de juiste en volledige ambities en doelstellingen te kennen maar ook om een goed draagvlak te creëren bij de adviserende overheden en betrokken burgers/eigenaars.

INTERN OVERLEG

De projectbegeleiding van het masterplan situeren we binnen een **stuurgroep** waarin vertegenwoordigers van de opdrachtgever (beleid) en het studiebureau vertegenwoordigd zijn.

- De stuurgroep adviseert, keurt goed, keurt af maar zal zelf ook strategische acties ondernemen (vb. verwervingen, bilateraal overleg,...)
- Binnen de stuurgroep worden de fases afgerond, worden de prioriteiten besproken en worden de haalbare acties in functie van de begroting vastgelegd.
- Het is de stuurgroep die het overleg met de adviserende overheid plant.

De uitwerking van de deelprojecten gebeurt door **werkgroepen** in de vorm van workshops waarbij meer op het terrein en in de diepte gewerkt wordt rond specifieke expertises (vb. mobiliteit, technische uitrusting marktplein,...)

In de werkgroep zetelt een verantwoordelijke van het studiebureau die de terugkoppeling naar de stuurgroep verzekert.

EXTERN OVERLEG

Een goede externe communicatie garandeert een hogere haalbaarheid, een breder draagvlak en een vlotter proces.

Bij het organiseren van het extern overleg, hanteren we steeds een proactieve houding zodat de correcte actoren (eigenaars, toekomstige gebruikers,...) op het juiste moment betrokken worden.

Degeslaagde uitvoering van een masterplan en beeldkwaliteitsplan vergt een groot draagvlak en de medewerking van vele actoren. Aangezien het bestuur van Retie zelf weinig eigendommen heeft die als hefboom kunnen fungeren voor het masterplan, en aangezien er acties worden voorgesteld op privéterrein is de medewerking en actieve participatie van andere eigenaars vereist en zal de betrokkenheid op bepaalde momenten zeer actueel worden.

Een belangrijk extern communicatieproces bij de herinrichting van de markt spitst zich toe op de handelaars en horeca-uitbaters. Hier wordt een specifiek participatieproces opgezet met specifieke doelstellingen om te komen tot een wezenlijke betrokkenheid van de toekomstige gebruikers over de inrichting, het beheer, de ontsluiting,...

Participatieprocessen met betrokken eigenaars over bijvoorbeeld de ontwikkeling van private gronden vergen een specifieke competentie inzake onderhandelingsstrategie en inzicht in vastgoedaspecten. Aangezien er op dit moment geen zicht is op de complexiteit van dit proces kunnen we het momenteel

niet volledig aanbieden binnen het budget. Wel zal het bestuur binnen het budget geadviseerd worden over de aanpak. Hierbij zijn volgende afwegingen belangrijk:

- een correcte inschatting van de waarde van het goed en de te maken infrastructuurkosten met het oog op de nieuwe projectontwikkeling;
- een voorafgaande correcte inschatting van het belang van een potentiële projectgrond in de totaliteit van het project;
- een inschatting trachten te maken van motieven van de grondeigenaar (grondspectulant, geërfd, intentie om op de locatie zelf iets te realiseren, ...);
- behoort een grond toe aan één eigenaar of aan meerdere eigenaars;
- bestaan er goede of slechte relaties tussen de diverse eigenaars;
- heeft de grondeigenaar een uitgesproken politieke voorkeur,...

3.4 VERKEERSKUNDIG ONDERZOEK

In kader van de opmaak van het Masterplan en het beeldkwaliteitsplan voorziet het projectteam volgend verkeerskundig onderzoek:

HERKOMST-BESTEMMINGSONDERZOEK

Door het uitvoeren van een herkomst-bestemmingsonderzoek binnen de "Ring" van Retie, wenst het projectteam zicht te krijgen op de doorgaande verkeersstromen binnen de kern. Door deze verkeersstromen te analyseren krijgt het projectteam zicht op het doorgaande verkeer en de belangrijkste relaties. Uit dit onderzoek kan afgeleid worden welk verkeer in de toekomst gebruik zal maken van de "Ring" en krijgen we een inzicht in de verkeersstromen (route + intensiteiten) die in de toekomst nog gebruik zullen maken van het centrum.

Het herkomst-bestemmingsonderzoek zal uitgevoerd worden door nummerplaatanalyse. Op de 6 belangrijkste invalswegen naar het centrum zullen de nummerplaten van het ingaande en het uitgaande verkeer geregistreerd worden. Deze nummerplaten van de verschillende telposten worden later met elkaar vergeleken om na te gaan welke doorgaande verkeersstromen en

01
Inleiding

02
Kwaliteit van de concept-
en visievorming

03
**PROCESGERICHTHEID EN
PROCESBEREIDHEID**

04
Aandacht voor een globale
aanpak van duurzaamheid

door de kern van Retie rijden. De telposten worden opgesteld op volgende locaties:

- N18 Turnhoutsebaan ter hoogte van de Rotonde (centrumzijde)
- N123 Kasteelstraat ter hoogte van de Sint-Paulusstraat (centrumzijde)
- N118 Gildenstraat ter hoogte van de Nieuwstraat (centrumzijde)
- N18 Molsebaan ter hoogte van de Nieuwstraat (centrumzijde)
- N123 Kloosterstraat ter hoogte van de Kromstraat
- NN118 Europalaan ter hoogte van de Oude Arendonksebaan

Het herkomst-bestemmingsonderzoek zal uitgevoerd worden voor een gemiddelde weekdag tijdens te ochtendspits (7u en 9u) en tijdens de avondspits (16u en 18u)

Op basis van de resultaten van het herkomst-bestemmingsonderzoek zal vervolgens een verkeerscirculatieplan voor het centrum opgemaakt worden. In kader van de opmaak van het circulatieplan zal er ook nagegaan worden welke busrelaties er binnen de kern aanwezig zijn.

PARKEERONDERZOEK

PARKEERBEZETTINGSONDERZOEK

In omzicht te krijgen in de huidige parkeerbehoefte zal een parkeerbezettingsonderzoek uitgevoerd worden in de kern van Retie. Het parkeerbezettingsonderzoek zal uitgevoerd worden op een weekdag en op een zaterdag en dit telkens op 3 referentiemomenten. (tussen 9u en 11u, tussen 14u en 16u en tussen 19u en 21u)

PARKEERBEHOEFTE VAN DE TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naast een onderzoek naar de huidige parkeerbezetting zal er een inschatting gemaakt worden van de parkeerbehoefte van de belangrijkste toekomstige ontwikkelingen. Hierdoor kan er een inschatting gemaakt worden van de toekomstige parkeerbehoefte voor de kern van Retie en kan er binnen het Masterplan gericht aangegeven worden welke ruimtes best als parking behouden worden en welke ruimtes een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kunnen krijgen.

Hiernaast zal bij opmaak van het Masterplan ook rekening gehouden worden met de inplanting en de ontsluiting van de parkings tot de verschillende invalswegen.

3.5 AANDACHTSPUNTEN IN ONZE PROJECTAANPAK

Ten slotte willen we in verband met onze procesgerichtheid nog volgende aandachtspunten meegeven:

KWALITEITSBEWAKING ALS CONSTANTE

De kwaliteitsbewaking moet specifiek ingezet worden omwille van de typische eigenheid van een langdurig project dat net omwille van deze lange doorlooptijd een aantal valkuilen kent. Daarom zijn minstens twee aandachtspunten belangrijk :

- Behoud van de kwaliteit doorheen de tijd
- Implementeren van 'nieuwe gegevens' die zich doorheen de tijd zonder twijfel zullen aandienen

BEWAKING VAN DE KWALITEIT DOOR DE TIJD

Eenzijds is het masterplan van Retie een project dat een lange doorlooptijd kent en waarvoor een heldere fasering zal worden ingebouwd. Voor een kwalitatieve uitvoering van het project is het dan ook van cruciaal belang dat "over de verschillende fases heen" de specifieke uitgangspunten bewaard (en bewaakt!) blijven.

Wij stellen voor om een **klankbordgroep** op te richten die ten gepaste tijde samenkomt en zorgt voor deze continue kwaliteitsbewaking van de krijtlijnen van de visie van het masterplan.

Ook na het beëindigen van onze opdracht als ontwerper van het masterplan stellen we voor een rol te spelen in de kwaliteitsbewaking en bij de begeleiding van deelstudies.

KWALITATIEVE IMPLEMENTATIE VAN NIEUWE GEGEVENS

Gedurende het plannings- en realiseringsproces zal telkens opnieuw ingespeeld moeten worden op nieuwe, vaak kleinere, wijzigende elementen (vb. op het vlak van programma, specifieke gebruikerseisen, praktische problemen die aan het licht komen,...)

Het is de kunst om 'nieuwe' elementen vlot te integreren. Als opsteller van het masterplan zijn de ontwerpers ideaal geplaatst om op dit vlak "kort op de bal te spelen" en andere opdrachtgevers te adviseren om hiervoor kwalitatieve oplossingen uit te werken zonder dat timing in het gedrang komt en zonder dat het totaalproject hiervoor aan kwaliteit dient in te boeten.

De kwaliteitsbewaking stellen we voor tot 1 jaar na de afsluiting van het masterplan in een vergaderritme van 1 klankbordgroep per maand. (12 sessies van 4uur)

BUDGETBEWAKING: AANDACHTSPUNTEN MET BETREKKING TOT DE FINANCIËLE HAALBAARHEID

Het is tevens de taak van de opdrachthouder om het bestuur te wijzen op het **realiteitsgehalte** van de visie. Ook hier is een duidelijke voeling met de vastgoedmarkt van bijzonder groot belang om ten overstaan van het bestuur een correct beeld te geven van de situatie.

De inrichting wordt via een investeringsanalyse en een overleg met de stad/actoren op de haalbaarheid beoordeeld. Een gemengd stedelijk project bevat noodzakelijkerwijs zones die geld opbrengen (woonprojecten, bedrijvigheid) en zones die geld kosten (publieke delen, groen, buffer,...)

Wij stellen voor om het inrichtingsvoorstel te onderwerpen aan een **haalbaarheidsonderzoek** waarin de investeringskost van elk programmaonderdeel wordt berekend. Door zicht te krijgen op de totaalinvestering zouden formules kunnen worden uitgewerkt met een verdeelsleutel waarbij alle grondeigenaars a rato van hun inbreng, hun gronden kunnen valoriseren, zodat niet enkel de eigenaars van de delen die ook effectief bebouwd worden, bevoordeeld zijn. De meerwaarde voor partijen wordt vastgelegd in overeenkomsten. In dit luik worden ook alle vormen van **financiële optimalisatie** van het dossier onderzocht (subsidies, premies,...)

AANDACHTSPUNTEN MET BETREKKING TOT DIVERSE REALISATIEFORMULES VOOR DE PROJECTONDERDELEN

Daarnaast zullen we het bestuur adviseren inzake de **meest geschikte realisatieformule** of de wijze waarop de partijen mee kunnen stappen in het project. De instap kan bijvoorbeeld bestaan in:

- een rechtstreekse verkoop van de grond aan het gemeentebestuur
- het verlenen van een tijdelijk recht van opstal aan een projectontwikkelaar en directe doorverkoop aan de eindkoper van een onderdeel van het gerealiseerde project,
- Een publiek private samenwerking (en instap als medeprojectontwikkelaar,...)

Daarenboven adviseren we partijen in de wijze waarop ze vergoed kunnen worden, in geld of in natura (lees: nieuw vastgoed binnen het project).

Het uitwerken van de samenwerkingsprocessen en de contractvorming met derden is niet inbegrepen binnen het budget maar kan wel door ons verzorgd worden.

01
Inleiding

02
Kwaliteit van de concept-
en visievorming

03
PROCESGERICHTHEID EN
PROCESBEREIDHEID

04
Aandacht voor een globale
aanpak van duurzaamheid

04

AANDACHT VOOR EEN GLOBALE AANPAK VAN DUURZAAMHEID

>> GUNNINGSCRITERIUM 3

Algemeen kan gesteld dat de opmaak van het masterplan op zich al erg duurzaam van aard is. Door vooraf goed na te denken over wat de juiste doelstellingen en de beoogde resultaten zijn voor het centrum van Retie, wordt veel energie, tijd en kost bespaard en wordt een strategie voor een duurzame, kwaliteitsvolle verdere ontwikkeling van het centrum uitgewerkt.

4.1 EEN DUURZAME AANPAK: AANDACHTSPUNTEN

Voor ons is het masterplan in de eerste plaats een middel om de aanwezige landschappelijke en morfologische structuren van Retie te bestuderen en te versterken zodat de toekomstige **ontwikkelingen op een zo natuurlijk mogelijke manier aansluiting vinden bij deze aanwezige structuren** (bereikbaarheidsstructuur, bebouwingsstructuur, open ruimtestructuur / landschap / water / trage wegen,...). Deze aanpak is intrinsiek duurzaam aangezien het in duurzaamheid erop aankomt het natuurlijke evenwicht in systemen te bewaren.

Daarnaast is het in functie van een **duurzame centrumvisie** cruciaal dat elke vernieuwing of ingreep in Retie vertrekt vanuit de **definiëring van de eigenheid en de identiteit**. We hebben met ons ontwerpvoorstel en onze aanpak geïllustreerd dat we sterk vertrekken vanuit een zoektocht naar deze identiteit.

Binnen onze duurzame aanpak streven we steeds naar een afgewogen **mix tussen het behoud van 'historische' en markante gebouwen en elementen** die de historiek van de plek met zich meedragen **en nieuwe bebouwing** met een hedendaags gebruik die de site een nieuwe gelaagdheid geven. Het zoeken naar een evenwichtige verhouding tussen oud en nieuw die zich ook in het ontwerp voor de onbebouwde ruimte vertaalt, is voor ons een volwaardig onderdeel van het bouwen aan een duurzame toekomstige omgeving.

Het duurzame karakter van de concepten is nochtans niet vrijblijvend en moet kunnen worden beoordeeld op basis van criteria.

We werken met **5 groepen van prestaties:**

- leefbaarheid en welzijn
- energiehuishouding
- milieu (water, grond, ruimtegebruik, materiaalgebruik, onderhoud,...)
- flexibiliteit voor de toekomst
- economische aspecten

01

Inleiding

02

Kwaliteit van de concept- en visievorming

03

Procesgerichtheid en procesbereidheid

04

AANDACHT VOOR EEN GLOBALE AANPAK VAN DUURZAAMHEID

4.2 DUURZAAMHEID IN ONS VOORSTEL VOOR RETIE

Concrete 'duurzame' maatregelen op niveau van het masterplan zijn zeer divers. We trachten ze te verduidelijken aan de hand van de 5 voornoemde groepen van prestaties.

In ons voorstel voor het masterplan van Retie worden op verschillende schaalniveaus open ruimtestructuren en groenstructuren verweven (zo bijvoorbeeld in het Netelandschap, door de inbreng van groen in de kernpleintjes,...) met woonweefsels. Dit is de basis van een zoektocht naar een verhoogde **leefbaarheid en welzijn**.

Ook de zoektocht naar de juiste typologieën die de kenmerken van de plek versterken is een zoektocht naar leefbaarheid en een grotere betrokkenheid bij de ruimtelijke omgeving.

Daarnaast is mobiliteit een belangrijk gegeven als duurzaamheidsaspect. Door van meet af aan rekening te houden met langzaam verkeer en implicaties naar leefbaarheid, wordt het ontwerp een goed onderbouwd en realiseerbaar plan.

Binnen de verschillende acties en projecten als uitvoering van het masterplan kunnen ter versterking van de duurzaamheid diverse **energetische en milieutechnische maatregelen** genomen worden (vb. door het voorzien van infiltratiemogelijkheden voor oppervlaktewater, het vrijwaren van de overstromingsgevoelige gebieden, ...). Het spaarzaam en omzichtig omspringen met energie en milieu dient immers een belangrijk aandachtspunt te vormen.

De verdere versterking van de open ruimte vormt één van de speerpunten van onze strategie. Door opnieuw ruimte te geven aan de Netes, het aanbrengen van streekeigen beplanting, waar mogelijk de inrichting van zachte oevers, de aanpak van de overgangszones naar bebouwing,... wordt een **herkenbare duurzame groenstructuur** als drager voor de verdere ontwikkeling van Retie uitgewerkt.

Duurzaam zijn is ook **flexibel zijn voor veranderingen**. Een masterplan dient ontwerpprincipes, programma- en projectdefinities,... te definiëren op een zodanige manier dat dit voldoende flexibel is voor invullingen. Het plan moet immers ten allen tijde kunnen inspelen op nieuwe gegevens, veranderingen.

Het economische aspect vormt ook een belangrijk aandachtspunt bij de uitwerking van het masterplan. Voor de verschillende projecten dient immers rekening te worden gehouden met de beschikbare financiële middelen, dient zo nodig een fasering ingebouwd, dient afgetoetst wat vraag en aanbod is op de markt en op welke manier hierop kan worden ingespeeld,...

01
Inleiding

02
Kwaliteit van de concept-
en visievorming

03
Procesgerichtheid en
procesbereidheid

04
**AANDACHT VOOR EEN GLOBALE
AANPAK VAN DUURZAAMHEID**

