

Leefbuurt
Tessenderlo -
Marktpllein

Een groen
ontmoetingsplein
verknoopt
toekomst en
verleden

Brut

In samenwerking met Witteveen+Bos



Met dit leefbuurtenproject koestert Tessenderlo hoge ambities om de markt als pilootproject voor het imago van het Tessenderlo van de 21ste eeuw in te zetten. En terecht, want er ligt de kans op tafel om een grote parking in het hart van de gemeente om te vormen tot een aangename ontmoetingsplek die het levendige centrum kan versterken. Een plek die eindelijk de rustige zitplek biedt die vandaag in de kern ontbreekt. Een plek die het groene beeld van de kern versterkt en die een actieve rol opneemt op het vlak van vergroening, ontharding en duurzaam omgaan met water.

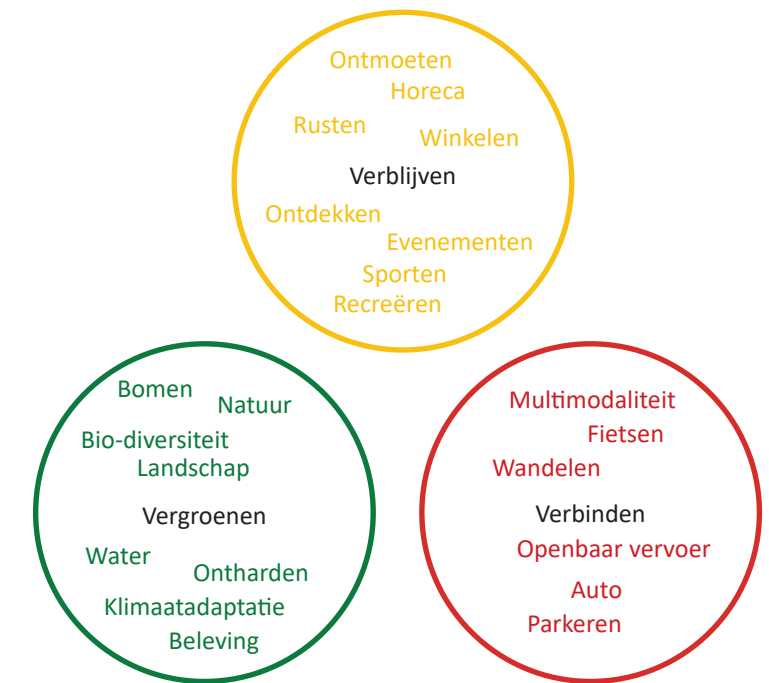
De publieke ruimte in het centrum wordt vandaag vooral gedomineerd door auto-infrastructuur. We zullen manieren moeten vinden om de auto-infrastructuur slimmer en compacter te maken en meer in te zetten op het comfort van de zachte weggebruiker. De publieke ruimte wordt ook gebruikt voor evenementen, zoals de wekelijkse markt of de jaarlijkse kermissen. Deze verdienen een plek in het centrum, maar mogen niet de inrichting van de open ruimte als enige bepalen.

Dit zijn veel opgaves voor een beperkte ruimte. We zullen daarom op zoek moeten gaan naar synergiën tussen de opgaves. Ruimte voor ontmoeting = ruimte voor groen = ruimte voor water = ruimte voor zacht verkeer. Dat is voor ons de centrale opgave die enkel en alleen door ontwerpend onderzoek en door intens overleg

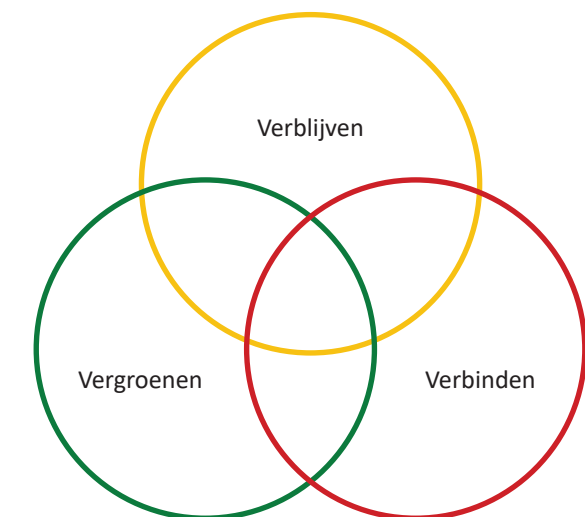
met stakeholders en bewoners tot een goed einde kan worden gebracht.

We zetten in de eerste plaats een algemene visie voor het centrumgebied uit. Er liggen al heel wat plannen en ideeën op tafel, maar het is belangrijk om ervoor te zorgen dat alles samengebracht wordt in een integrale visie. We zetten daarom ruimtelijke krachtlijnen uit op basis van de 4 thema's van de leefbuurten: bereikbaarheid, nabijheid, esthetiek en ecologie. Vervolgens leggen we deze 4 thematische lagen over elkaar. Dit geeft een beeld van hoe deze opgaves samenkomen rond de Markt en de Kerkstraat. Met ontwerpend onderzoek proberen we alles vervolgens te verknopen tot een ambitieus toekomstbeeld.

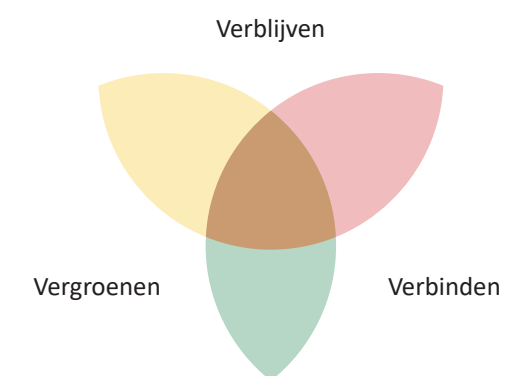
We kiezen ervoor om een ambitieus beeld te tonen, zodat het duidelijk wordt wat de potenties zijn van het marktplaats. Maar in dit ontwerp zitten nog heel wat afwegingen die we samen met de gemeente, de stakeholders en de bewoners van Tessenderlo willen maken. Hiervoor is een goed proces noodzakelijk. Dit overlopen we in de laatste hoofdstukken. Ook zal niet alles in één keer gerealiseerd worden. We bekijken ook wat een mogelijke fasering kan zijn, waar quick-wins en testopstellingen mogelijk zijn. Zo werken we stapsgewijs naar een gedragen visie voor de toekomstige kern van Tessenderlo met ruimte voor ontmoeting, vergroening en ontharding.



Uitdagingen en potenties voor drie thema's



Kansen voor synergie



Maximaliseren van synergie door ontwerp

Visie op schaal van het centrum

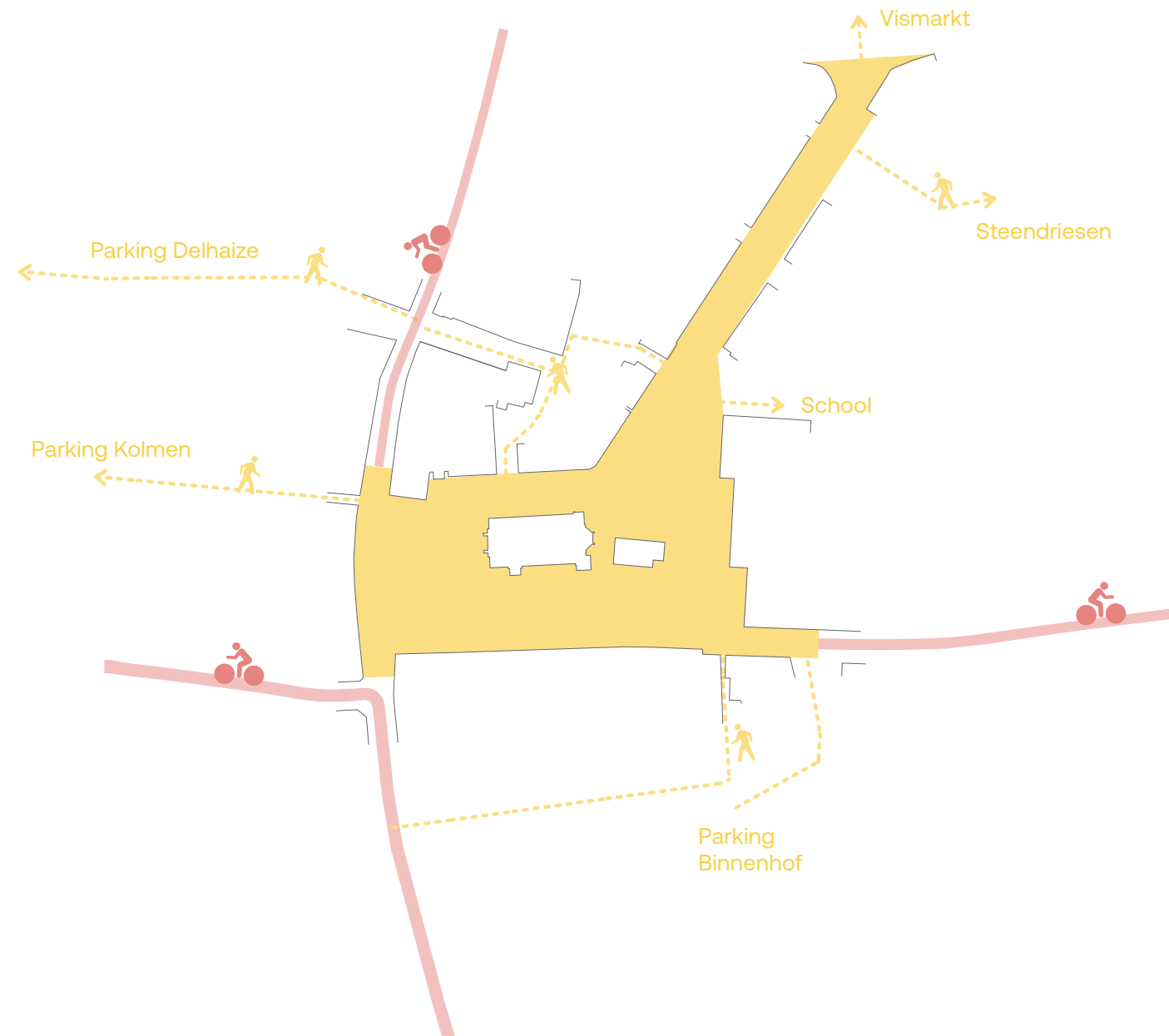
Bereikbaarheid

Comfort en veiligheid voor zacht verkeer primeert in de kern

Er wordt al heel wat gefietst in Tessenderlo en de compacte nederzettingsstructuur van de gemeente maakt zeker nog een verdere groei van het fietsgebruik mogelijk. Maar de veiligheid voor zacht verkeer laat nog te wensen over en zorgt ervoor dat mensen toch de auto nemen, wat tot een negatieve spiraal leidt. Veilige en comfortabele fiets- en wandelinfrastructuur is cruciaal voor een levendige gemeentekern die focust op duurzame bereikbaarheid.

In het centrumgebied primeert het comfort van de zwakke weggebruikers en is het gemotoriseerd verkeer te gast. Een aantal belangrijke aanloopstraten leiden de fietsers en voetgangers van de rand en de centrumparkings naar de kern en zijn dus ook voorzien van de nodige ruimte voor fietsers en voetgangers. De meesten werden door de gemeente ook geselecteerd als toekomstige fietsstraat. Daarnaast wordt er zoveel mogelijk gezocht naar een netwerk van zachte routes, los van de klassieke straten, die doorheen de gemeentekern verschillende plekken verbinden.

Het fietsbeleidsplan in opmaak gaat verder in de uitwerking van maatregelen voor het verbeteren van de fiets- en wandelinfrastructuur in de kern.



Het centrumgebied is één doorlopend verblijfsgebied waarin de nadruk ligt op het comfort van zacht verkeer. Het centrumgebied is voor zacht verkeer een soort van draaischijf in het netwerk van zachte verbindingen dat verder uitgebouwd kan worden.



Foto's van de bestaande toestand van de publieke ruimte en de mobiliteit in het centrum

Gemotoriseerd verkeer te gast in de kern

Het gemotoriseerde verkeer domineert het centrum en neemt het grootste deel van de beschikbare ruimte in beslag. Ingerepen op mobiliteit zijn altijd moeilijk, maar ook noodzakelijk om ruimte te maken voor de andere noden van een levendige gemeentekern.

Wat het autoverkeer betreft mikken we op een minimale doortocht van gemotoriseerd verkeer in het centrumgebied. De gewestwegen rond het centrum is waar we het verkeer op willen. Zowel de Kerkstraat als de Markt worden ingericht als verblijfsgebied waar gemotoriseerd verkeer te gast is. We volgen de idee van de gemeente om een knip te voorzien tussen de lussen Neerstraat-Stationstraat en Diesterstraat-Schoterweg. Zo vermindert het verkeer in de Stationstraat en ontstaat er ook extra verblijfsruimte in deze hoek van de markt, wat vandaag een verkeersknooppunt is.

In de Weggevoerdenstraat stellen we een enkelrichting voor naar het noorden om sluipverkeer

noord-zuid te vermijden en meer ruimte te krijgen voor fietsers/voetgangers in deze smalle straat. De enkelrichting in de Kerkstraat stellen we voor om te draaien, zodat het verkeer naar de Kerkstraat (en dus de school) niet meer langs de markt en de winkelstraten komt. Een knip is niet aan te raden omdat je dan op het einde ergens een keerbeweging nodig hebt (veel ruimte nodig + onveilig) én omdat de straat dan dubbelrichting wordt en er zo minder ruimte voor fietsers, voetgangers en groen overblijft.

Door de knip kunnen bussen vanuit het zuiden niet meer over de markt naar de Stationstraat. Via Kolmen kunnen zij wel nog vlot aantakken op de grotere wegenstructuur (en via de N126 en N275 hun weg terug naar het zuiden inzetten). Ter hoogte van de knip en de vrijgekomen ‘pleinruimte’ (als aanvulling op het huidige pleintje bij de dorpspomp) kan dan tussen de noordelijke en zuidelijke buslus een hoppinpunt ingericht worden. Twee gekoppelde bushaltes met daartussen ruimte voor voetgangers, fietsers en fietsenstallingen.

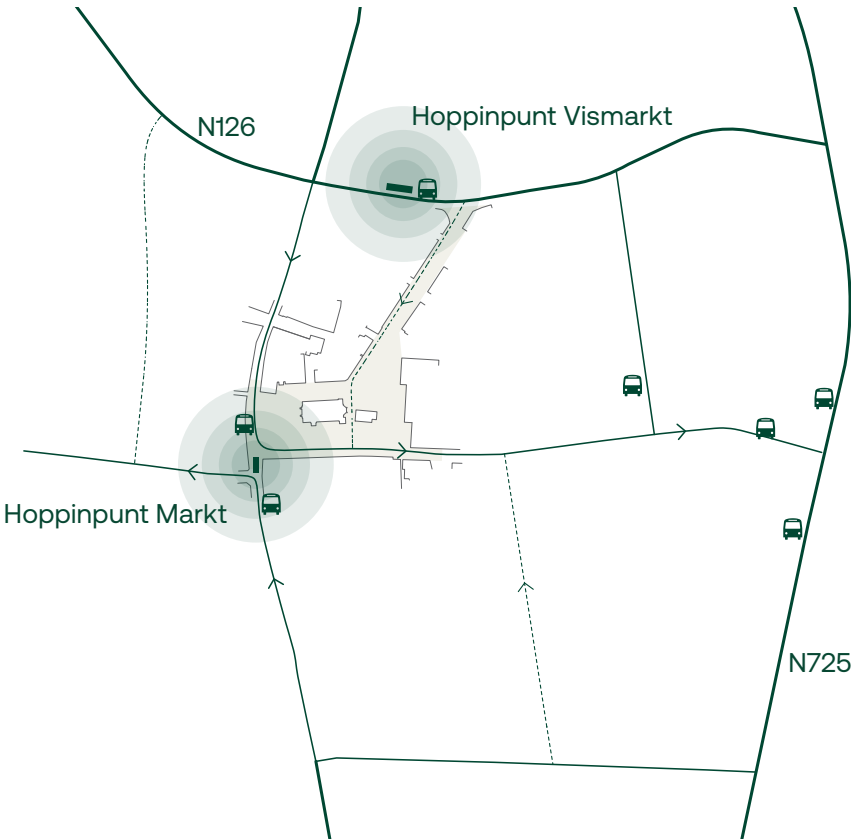
Een logisch en compact centrumparkeersysteem op de rand van de kern

Zoals in elke gemeente ligt centrumparkeren heel gevoelig. Maar vele gemeentes hebben ondertussen wel de stap gezet naar autoluwere of -vrije centrumpleinen. Tessenderlo heeft het geluk heel wat centrumparkings op korte afstand van de markt te hebben liggen. Deze hebben een hele ruime capaciteit, maar men zal altijd proberen zo dicht mogelijk in het centrum te parkeren, voor de kerk als het kan. Vandaag is er ook bijna geen parkeerbeleid. Dit zorgt natuurlijk ook voor een aanzuigeffect. Bovendien zal het aantal parkeerplaatsen in de toekomst niet afnemen. Op het Kolmenveld wordt er nog een publieke parking van een 80-tal parkeerplaatsen gepland. Volgens ons is dit het ideale momentum om voor een autoluwe markt te gaan. Dit hoeft niet in één keer, maar kan stapsgewijs de gefaseerde uitvoering volgen, zie verder.

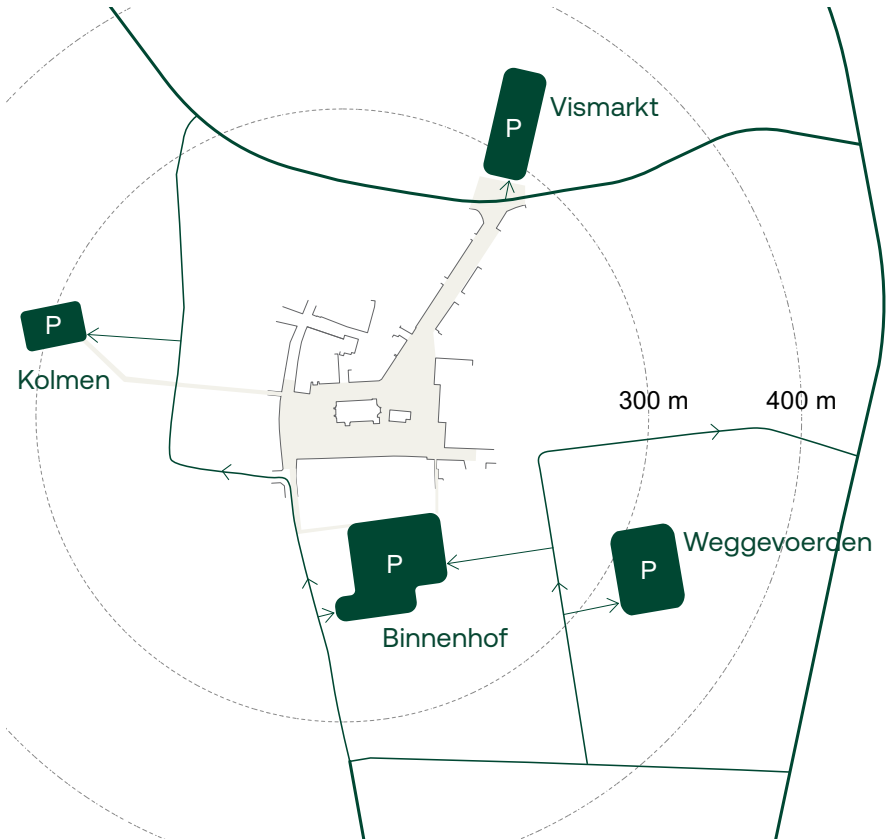
Om een geïntegreerd parkeerbeleid op lange termijn mogelijk te maken is het belangrijk om de huidige parkeersituatie objectief in kaart te brengen aan de hand van tellingen op verschillende tijdstippen. Het parkeeronderzoek moet de cijfers ook filteren op

parkeerduur en volgens verschillende doelgroepen, zoals bewoners, werknemers en winkelbezoekers zodat optimale beslissingen over aantal parkeerplaatsen per locatie mogelijk worden en een geïntegreerd parkeerbeleid opgemaakt kan worden. Het goed inplannen van parkeerplaatsen waarbij o.a. rekening gehouden wordt met de gewenste parkeertijd versterkt het lange termijnparkeerbeleid dat een belangrijk onderdeel vormt van de vooropgestelde modal shift. De cijfers kunnen tevens dienen als nulmeting die latere evaluatie mogelijk maakt.

Ook belangrijk is om de geleiding naar en tussen de centrumparkings vanaf de belangrijkste invalswegen eenvoudig leesbaar te maken en aan te duiden. Binnen de nieuwe circulatie kan verkeer vanuit alle richtingen naar een van de centrumparkings geleid worden. Vanuit het noorden/westen naar de nieuwe parking op het Kolmenveld of de Vismarkt. Vanuit het zuiden naar parking Weggevoerden/Binnenhof. De parking op markt wordt niet meer in parkeergeleiding opgenomen en kan op termijn verdwijnen. Mogelijks kunnen er wel een aantal kortparkeerplaatsen geïntegreerd worden.



Een duidelijk leesbaar hiërarchisch systeem voor autoverkeer dat de auto's prioritair op de hoger gecategoriseerde wegen houdt. Naast de Vismarkt wordt een extra hoppinpunt gecreëerd op de markt, op de plek waar de twee stromen van elkaar los geknipt worden.



Een parkeergeleiding maakt de verschillende centrumparkings bereikbaar vanaf de belangrijkste wegen, zonder over de Markt te kruisen. Als deze parkings liggen binnen een straat van 300 tot 400m wandelen van de Markt en worden verbonden door comfortabele zachte verbindingen.

Visie op schaal van het centrum

Nabijheid

Markt en kermis strategisch inzetten als kiemen van levendigheid

De publieke ruimte van een gemeente is de ruimte bij uitstek voor ontmoeting en collectiviteit. Hier horen ook evenementen bij. In Tessenderlo gaat er nog een wekelijkse markt door. Ondanks een afname in aantal kramen blijft dit waarschijnlijk voor heel veel mensen uit de gemeente en ommeland een belangrijk sociaal evenement. Hetzelfde geldt voor de kermis, waar Tessenderlo er drie van per jaar heeft. Deze tijdelijke evenementen mogen de inrichting van het centrum niet volledig gaan bepalen, maar willen we toch op een zo subtiel mogelijke manier integreren.

De locatie van de wekelijkse markt en jaarlijkse kermissen is daarom ook een gevoelig item. Niet alleen voor de bewoners, maar ook voor de nabijgelegen horeca die een deel van hun omzet hieraan te danken hebben. Wij vinden dan ook dat deze evenementen een plaats verdienen op de markt en hebben ze geïntegreerd in het ontwerp. We gaan er wel van uit dat de lus Neerstraat-Stationsstraat

afgesloten wordt tijdens de markturen zodat de rijweg mee ingezet kan worden voor het marktgebeuren. Bussen en auto's zullen dan de N126 en N725 moeten volgen rond het centrum. Dit is uiteraard nog maar een eerste voorzet die we graag samen met alle betrokken partijen (markt- en/of foorkramers, horeca, de Lijn,...) verder uitwerken.

Sterke gevels voor de markt

Eén van de zwaktes van het marktplaatsplein vandaag is het gebrek aan sterke gevels, met veel achterkanten, zijkanten, weinig attractieve en levendige gevels en de barrièrevorming van de wegenis en bomenrijen tussen de gevels en het plein. Nochtans zijn hier heel wat kansen:

Terrassen/uitstalzones: er zijn een aantal horecazaken met terrassen gelegen aan het plein, maar vandaag vaak met suboptimale condities. Er kan meer ruimte gecreëerd worden waardoor voetpaden en terrassen beter gecombineerd kunnen worden. De noordelijke en oostelijke gevels hebben optimale condities voor

terrassen. Dus daar zijn misschien nog mogelijkheden voor nieuwe zaken.

Oostelijke gevels Kerkstraat-Markt: De relatie tussen de markt en de Pastorie met daarachter de school is quasi onbestaand. De gronden rond de pastorie zijn zonder plan ingevuld en vormen een barrière tussen de school en de Kerkstraat-Markt, terwijl dit toch een belangrijke cluster van functies is. In het beheersplan van de pastorie is wel voorzien om deze storende bebouwing weg te nemen en terug het pastoriegebouw in een groene omgeving te zetten, gekoppeld aan een gedeeltelijke woonontwikkeling. We doen een voorstel voor de afwerking van deze oostelijke gevel die wat afwijkt van de voorstellen in het masterplan van de kern, waarbij nieuwe gevels naar de omgeving Markt-Pastorie worden gecreëerd en tegelijkertijd de ingang van de school in scene wordt gezet.

Herontwikkeling zone AC: Het administratief centrum ligt goed aan de Markt maar is op zoek naar uitbreiding. Wij denken dat er heel wat

herontwikkelingsmogelijkheden zijn binnen de enveloppe van de huidige eigendom, die inbreiding kunnen combineren met het oplossen van een aantal van de huidige problemen. De aankoop van nr.13 in de Kerkstraat, recht tegenover de schoolingang, biedt de mogelijkheid om het huidige doodlopende achterstraatje beter in te schakelen in het netwerk van de publieke ruimte van het centrum, met mogelijks zelfs een verbinding naar de doorsteek richting Kolmen. De gebouwen lijken niet optimaal gebruikt en weinig kwalitatief. Bij herontwikkeling zou bijkomende oppervlakte kunnen gecreëerd worden voor nieuwe administratieve functies. Als we de historische kaarten bekijken, dan steekt de kop van het gemeentehuis, met de gaanderij beneden en de raadszaal boven, sterker uit naar het plein dan de oorspronkelijke gevel van het plein. Dat zorgt voor een storende verspringing en verkleining van het plein. Mogelijks kan er bij een toekomstige herontwikkeling gekeken worden of deze gevel opnieuw wat teruggetrokken kan worden. Dit zou ook de aansluiting tussen Markt en de doorsteek naar Kolmen verbeteren.



Boven: optimalisatiezone AC
1. Terrassen/uitstalzones
2. Oostelijke gevels Kerkstraat-Markt
3. Herontwikkeling zone AC

Visie op schaal van het centrum

Esthetiek

Het verleden als basis voor de toekomst

Om het stedelijk weefsel van vandaag te begrijpen is het vaak goed om even terug in het verleden te kijken. Wat we vandaag als projectgebied van de Markt van Tessenderlo bekijken bestaat eigenlijk uit het oorspronkelijke marktplein, tussen de kerk en de westelijke gevel met het mooie herenhuis, het kerkhof rond de kerk en de Pastorijtuin rond de pastorie. Dit waren drie afbakende zones met elk hun eigen sfeer. De Markt was verhard en open. Het kerkhof was groen maar gestructureerd en met beperkte vegetatie. De pastorie had een echt tuinkarakter met meer weelderig groen omrand met een ringgracht.

Doorheen de tijd en verschillende vernieuwingsprojecten is deze structuur veel minder herkenbaar geworden. Het terugbrengen van deze driedeling, zonder daarmee het verleden te willen imiteren, helpt om de leesbaarheid van de ruimte opnieuw te herstellen, de markt opnieuw op maat te brengen en de toekomst te verbinden met het verleden.

Voor de pastorie is er een klein voortuintje aanwezig met wat plantvakken, een beetje water, en enkele bankjes langs de paadjes. Dit is misschien wel het enige echte zitplekje in de kern vandaag. Misschien is dit een overblijfsel van de oude aanleg omheen de Pastorie, dat is niet duidelijk. Maar het is wel duidelijk dat dit plekje werkt. De kwaliteit die hier bestaat is de kwaliteit die we naar de ruime omgeving van de pastorie en bij uitbreiding de markt willen brengen.

De Kerkstraat is niet een van de historische straten van de kern. Het was eerder een voetweg op de rand tussen het bouwblok langs de Neerstraat en open velden aan de andere kant. Die asymmetrie is vandaag nog zichtbaar en mag bewaard blijven. De waterpomp is een waardevol stukje geschiedenis die reeds verplaatst is geweest op de Markt. We zouden deze pomp graag opnieuw een actieve plek geven in het waterverhaal en als historische en spelelement op de Markt.

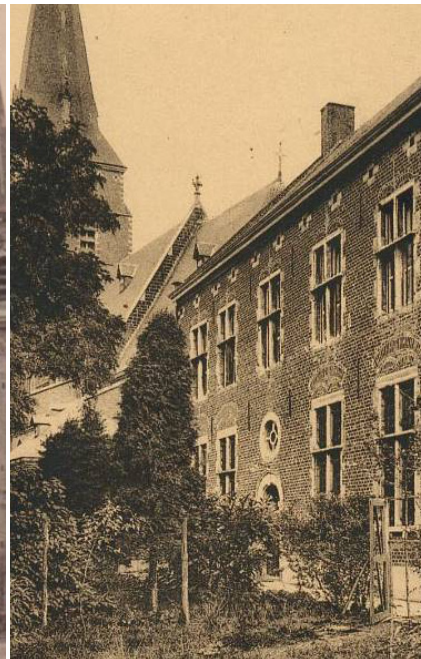
De Markt als multifunctionele open ruimte



Het kerkhof als groene gestructureerde ruimte



De pastorie met weelderige begroeiing



De driedeling Markt/kerkhof/pastorie is zeer goed herkenbaar op de kaart van de Atlas der buurtwegen. Ook de ringgracht rondom de pastorie is zeer zichtbaar en de Kerkstraat als wegel tussen het bouwblok aan de Neerstraat en de velden.

Visie op schaal van het centrum

Ecologie

2 landschappen die elkaar ontmoeten op de markt

De ruimte op de Markt willen we inzetten voor ontmoeting en verblijven, maar vooral ook voor ontharding en natuur. De publieke ruimte in Tessenderlo komt vandaag heel stenig over. Zowel de zone van het oude kerkhof als de pastortuin, met uitloper naar de Kerkstraat en de boomgaard, worden vergroend. We vinden het daarbij belangrijk dat dit groen ook een actieve rol kan spelen binnen een groter netwerk op het vlak van biodiversiteit en ecologie.

De ontwikkeling van het Landschapspark De Merode is een ware troef voor Tessenderlo. De natuurfocus ligt enerzijds op beekvalleien en anderzijds heuvelruggen met elk een doelsoort, oranjetipje en gekraagde roodstaart. Deze landschappen kunnen inspiratie bieden voor de nieuwe groenstructuren in het centrum, zodat het centrum ook echt als een ecologische stapsteen zou kunnen gaan werken.

Op de droge zandige gronden ontstaan gemengde eiken- en berkenbossen waaronder een podzolbodem tot ontwikkeling komt. Zomereik en ruwe berk zijn de dominante boomsoorten. De onderetage vertoont een grote variatie. Zo kan ze bijzonder ijl zijn of net een dichte ondergroei hebben, gekenmerkt door de aanwezigheid van pijpenstrootje, bochtige smele of een dichte moslaag. Elders is

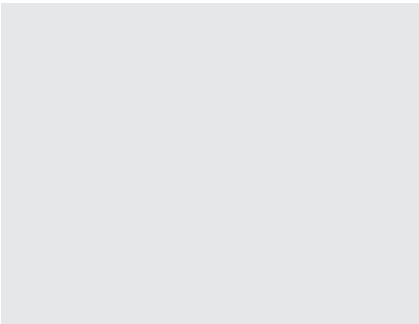
er veel opslag van berk en zijn ook sporkehout en wilde lijsterbes veel voorkomende soorten). Bomen die aangeplant worden op het plein en in de straten rondom kunnen ook bomen zijn die voorkomen in dit gebied. De typische morfologie van de droge zandbodem kan terug komen in de aanleggen ‘duinen’ en ‘kommen’ die reliëf geven aan de omgevingsaanleg en een natuurlijke habitat vormen voor de inheemse beplanting.

Voor de natte zones en wadi’s willen we een andere vegetatie die dient als waardplant voor het oranjetipje. Dit kan door het uitstellen van een eerste maaibeurt tot na midden juni. Een gefaseerd mantel- en zoombeheer aan de randen van vochtige graslanden komt de overleving van de poppen die graag in struwelen overwinteren zeker ten goede. Als soort van vrij vochtige graslanden is het behoud van een voldoende hoog waterpeil eveneens belangrijk voor het Oranjetipje. De wadi’s kunnen ook dienen als speelelement voor kinderen.

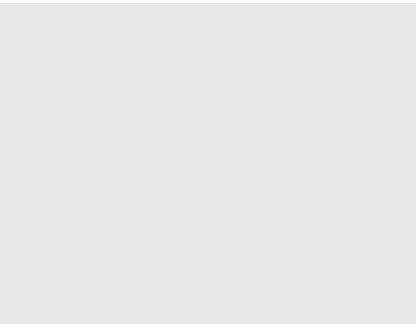
De bestaande zuilvormige haagbeuken *Carpinus betulus* ‘Fastigiata’ zullen niet uitgroeien tot bomen met kruinen die voldoende schaduw leveren. Ze kunnen wel deel uitmaken van een gemengd areaal bomen wat betekent dat ongeveer een derde kan blijven staan. Er kan gedacht worden aan een uitdoofbeleid.



Twee landschapstypes die in ten westen van Tessenderlo gelegen zijn zouden doorgetrokken kunnen worden tot in het centrum van de gemeente en met elkaar verknoopt kunnen worden op de Markt.



Landschap op drogere zandige gronden



Landschap in nattere zones

Ruimte voor duurzaam water

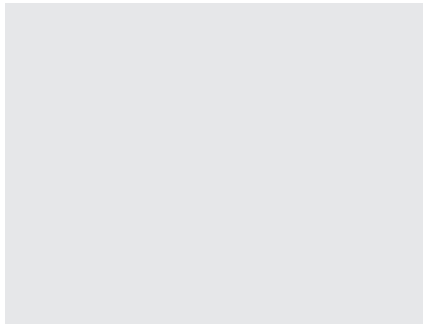
We vinden het belangrijk dat aan ontharding ook een maximale afkoppeling van het hemelwater wordt gekoppeld. De open ruimte wordt ingezet voor infiltratie en buffering. Net zoals voor het ecologische aspect vinden het we het daarin ook belangrijk om ook te kijken welke rol de Markt hierin op grote schaal kan opnemen.

Er wordt een wadi en gesloten gracht op korte termijn voorgesteld om het hemelwater te infiltreren komend van de omliggende daken en het dak van de kerk. Maar het zou ook de bedoeling kunnen zijn dat deze op lange termijn de verbinding vormt tussen de nu ingebuisde Tessenderlodorpsloop (vroeger Vlierbeek genaamd) die ooit ten noorden van de kerk liep volgens de historische kaarten. Dit kan samengaan met de visie om een gemeentepark te maken ten noorden en ten oosten van de pastorie. De inplanting van de wadi's en grachten verwijst naar de vroegere ringgracht rond de Pastorijtuin.

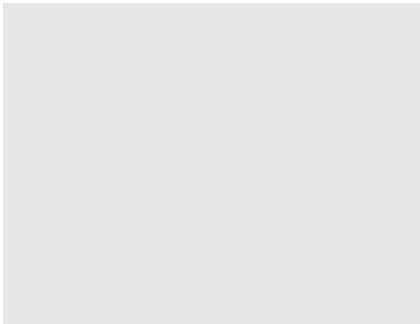
In de Neerstraat is gescheiden riolering aanwezig. Maar in de andere straten die uitgeven op de markt nog niet. In overeenstemming met het hemelwaterplan van Tessenderlo stellen we een bovengronds gescheiden systeem voor. Door middel van wadi's, geulen of grachten en lokale infiltratie en bufferzones wordt het hemelwater van de daken en

de verhardingen opgevangen, geïnfilteerd, gebufferd en vertraagd afgevoerd. Door het aanleggen van een wadi is er geen aanleg nodig van een nieuw gescheiden stelsels met aparte RWA. In het bestek is een afkoppeling van het hemelwater opgenomen in het budget maar niet de aanleg van nieuwe riolering. De bestaande DWA (vuilwaterafvoer) kan behouden blijven. In het hemelwaterplan van Tessenderlo staat dat in deze omgeving slechts 40% van de verharde oppervlakte afgekoppeld is. Door het hemelwater van de kerk en de omliggende daken en verhardingen zo veel mogelijk af te koppelen en hiervoor de nodige infiltratieruimte te voorzien in het project, kan het probleem van overstort van vuilwater in de beek bij hevige regenval worden aangepakt. De watertoetskaart geeft aan dat de bodem inilratiegevoelig is. Het regenwater zal nu gewoon direct ter plaatse in de grond infiltreren het grondwaterpeil ten goede zal komen.

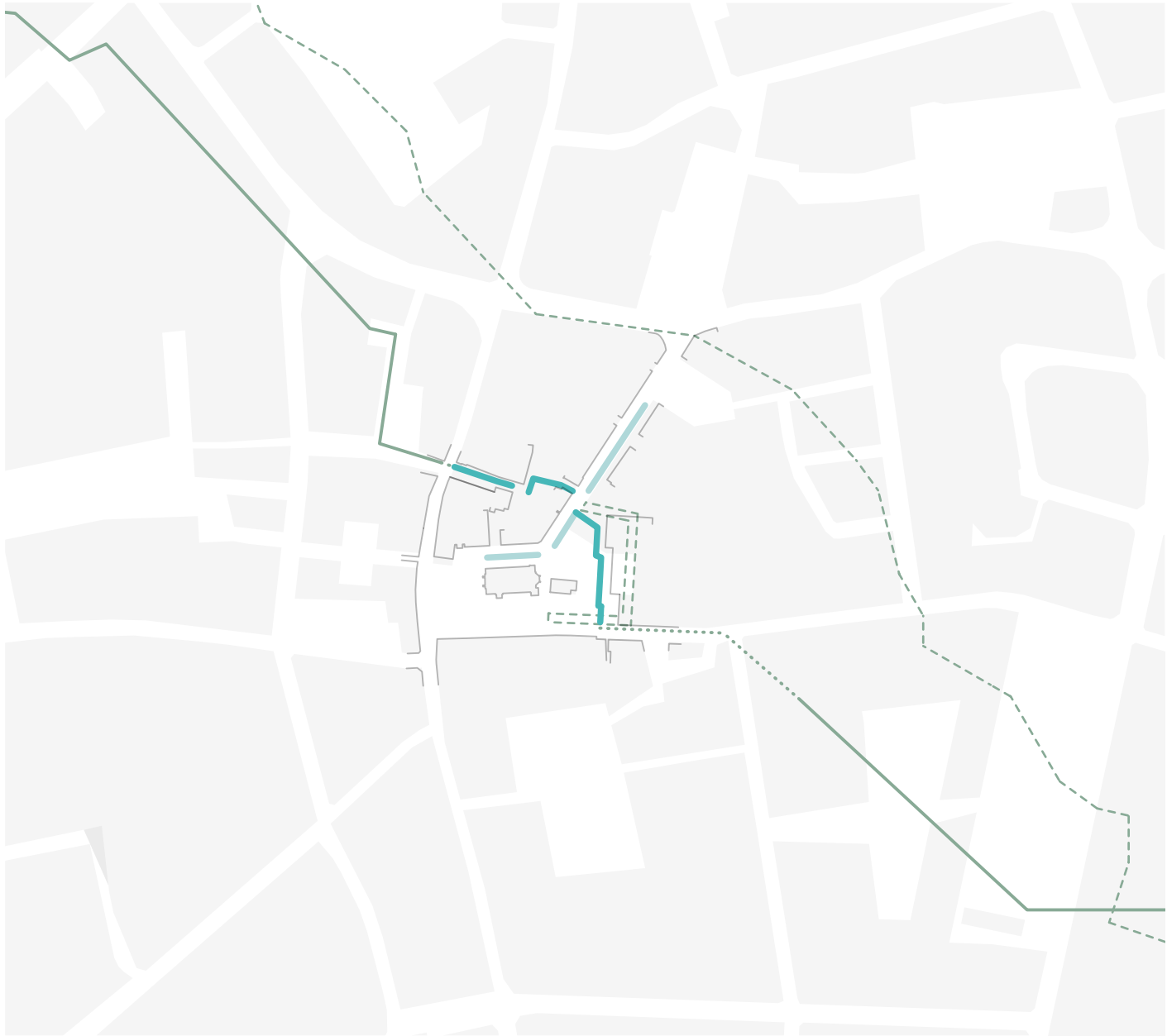
De heraanleg van de markt biedt ook de mogelijkheid om hemelwater te bufferen in ondergrondse regenwaterputten. Het water kan hergebruikt worden voor de beplanting. Maar de oude waterpomp kan ook terug een functie krijgen en aan de regenwaterput geconnecteerd worden. Iedereen kan nu zoals vroeger met de hand water oppompen en laten stromen in een grote komvormige bassin als speelelement.



De pomp opnieuw ingeschakeld als historisch speelelement



Natte zones als speelelement



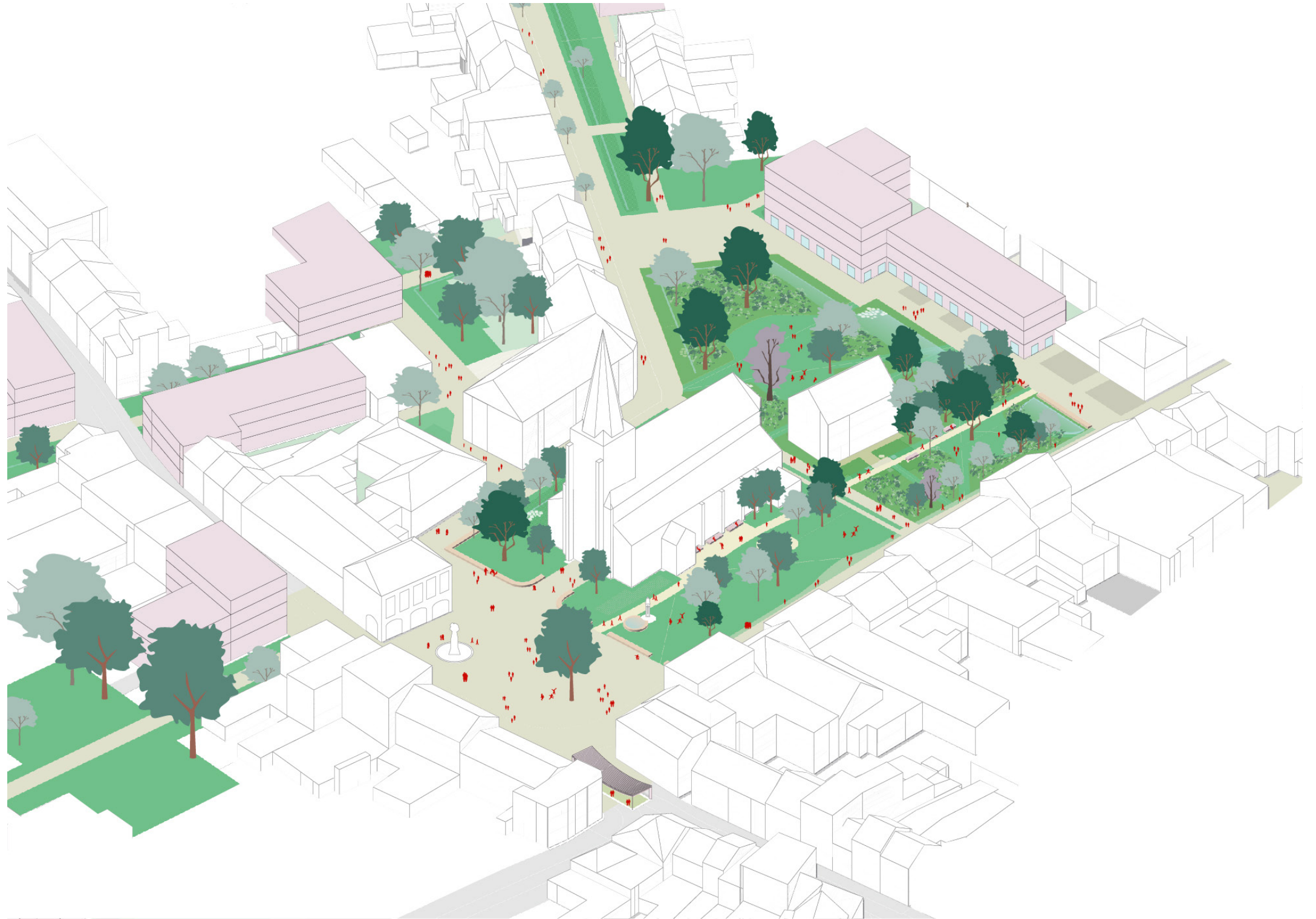
- — — — — Oude loop van de beek en ringgracht
- — — — — Afstromingslijn waarrond kan gezocht worden om de beek terug naar boven te brengen
- Water in het plangebied dat deel zou kunnen worden van de opengelegde beek
- Overige waterelementen (grachten, wadis) in het projectgebied

Aanzetten voor een strategische ingreep

Een groen ontmoetingsplein verknoopt toekomst en verleden

Binnen het masterplan voor de kern wordt er gestreefd naar een netwerk van publieke en groene plekken dat het gezicht zou kunnen worden voor het Tessenderlo van de toekomst. Vele van deze plekken zijn echter gekoppeld aan ontwikkelingen op percelen die niet in eigendom zijn van de gemeente. De omgeving van de Markt, met het voorliggende ontwerp, is echter nog zo'n publieke, groene plek en misschien wel de meest strategische en zichtbare. Deze ruimte is wel in eigendom van de gemeente. De Markt kan een voorbeeldproject zijn voor de vergroening en verbetering van de kwaliteit van de publieke ruimte in het centrum, een pilootproject dat het pad kan effenen voor de overige projecten van het masterplan.

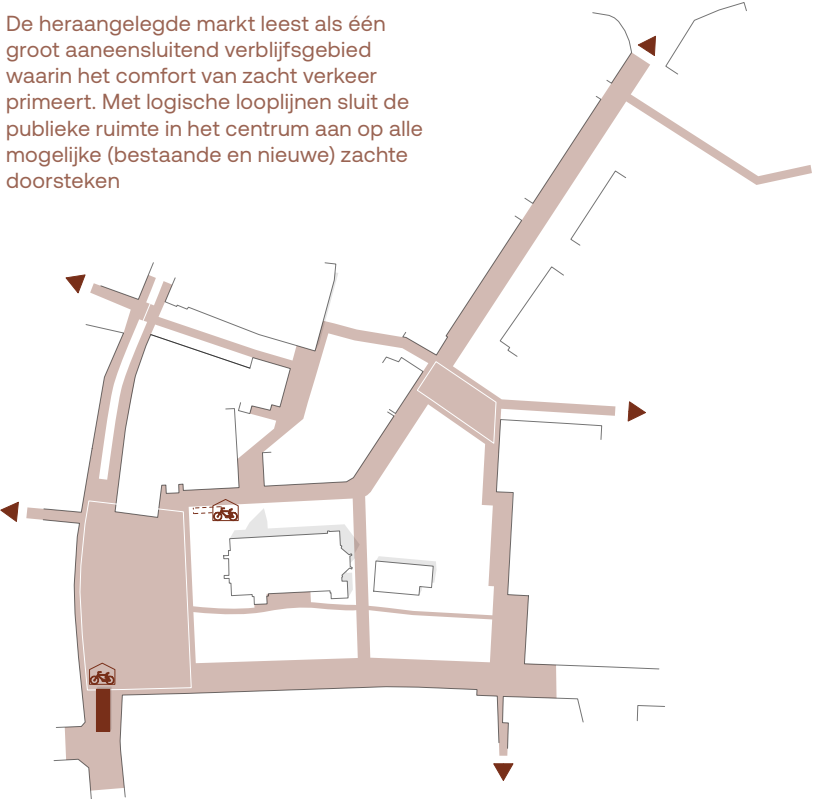
Met dit project willen we een brug slaan tussen verleden en toekomst. We kijken naar de kwaliteiten uit het verleden waarrond deze omgeving is opgebouwd en proberen deze opnieuw te versterken en uit te spelen. Maar tegelijkertijd maken we deze ruimte klaar voor de uitdagingen van de toekomst, kernverdichting en dus nood aan kwalitatieve publieke en open ruimte, klimaatadaptatie met aandacht voor duurzaam waterbeheer, biodiversiteit, aandacht voor duurzame mobiliteit,...





Ruimte voor zacht verkeer en verblijven

De heraangelegde markt leest als één groot aaneensluitend verblijfsgebied waarin het comfort van zacht verkeer primeert. Met logische looplijnen sluit de publieke ruimte in het centrum aan op alle mogelijke (bestaande en nieuwe) zachte doorsteken



Ruimte voor vergroening en ontharding

Binnen de aangeduide zone in het lichtgroen komen we in dit voorstel uit 50% groene onverharde ruimte. De groene ruimte wordt zo aaneensluitend mogelijk voorzien met zo weinig mogelijk fragmentatie. Het groen van de Markt, pastoorij, Kerkstraat en boomgaard werken als één geheel.



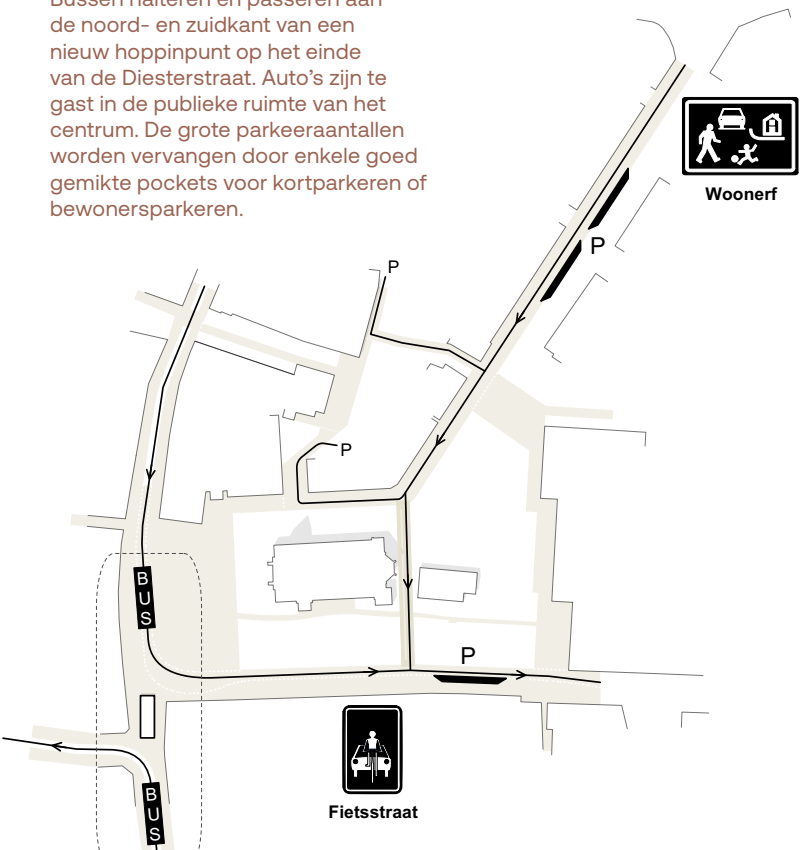
Ruimte voor water

Regenwater wordt van de verharding rechtstreeks naar infiltratie- en buffergrachten geleid. Ook het regenwater dat op de omliggende daken valt kan ter plaatste opgevangen worden. Een ondergrondse regenwateropslag wordt gekoppeld aan de pomp die een nieuwe plek krijgt.



Ruimte voor bus en auto

Bussen halteren en passeren aan de noord- en zuidkant van een nieuw hoppinpunt op het einde van de Diesterstraat. Auto's zijn te gast in de publieke ruimte van het centrum. De grote parkeeraantallen worden vervangen door enkele goed gemikte pockets voor kortparkeren of bewonersparkeren.

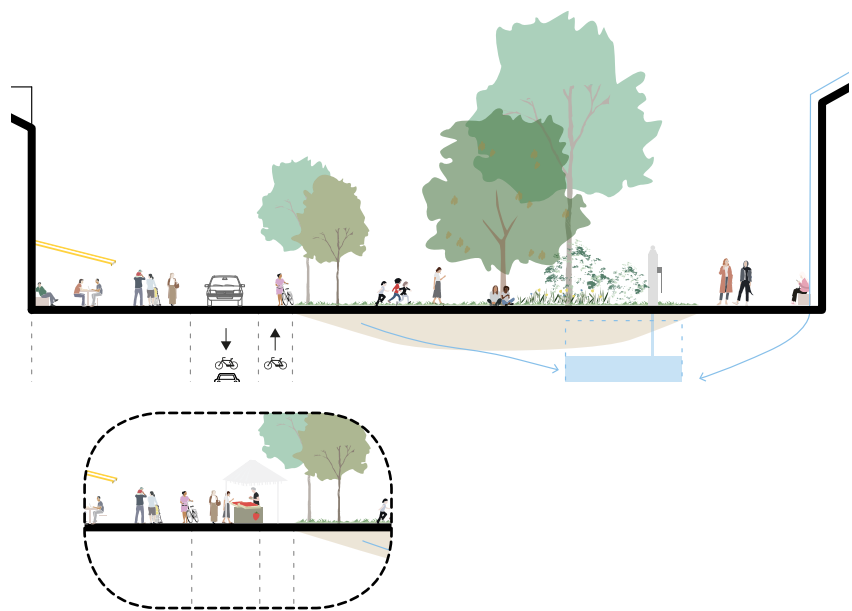


Ruimte voor beleving

Karaktervolle elementen worden in scene gezet. De pomp wordt gereactiveerd als spelelement. Waardevolle artefacten die opgegraven worden tijdens de werken kunnen rond de kerk uitgesteld worden als een lapidarium. Er is ruimte voor natuurlijke speelelementen en rustige zitplekken, zoals bij het voortuintje van de pastoorij vandaag.



Boven: snede tussen geven Stationsstraat en kerk met ruimte voor de gevel, ruimte voor voetgangers, fietsstraat met auto en bus en fietspad in tegengestelde richting
Onder: zelfde snede tijdens wekelijkse markt





Groetjes uit Tessenderlo!

De Markt

Plan van aanpak

Centrale uitdagingen voor het proces

Het doel is een ambitieuze voorbeeldproject binnen een gedragen visie

Er worden grote ambities op tafel gelegd voor de markt van Tessenderlo. De uitdaging zal zijn om de beslissingen die noodzakelijk zijn om tot een concreet uitvoeringsontwerp over te gaan voor te bereiden en op een participatieve en gedragen manier uit te klaren tijdens het proces. We denken hierbij bijvoorbeeld aan:

- Locatie en organisatie van de wekelijkse markt en kermissen
- Autocirculatie en -parkeren op de markt
- Buscirculatie rond de markt
- Afstemming op plannen rond Pastorij en school
- Plan voor uitbreidingsnoden administratief centrum

De voorziene timing om het eerste deel van de opdracht af te werken is ook vrij kort. Daarom bekijken wij de doelstelling als volgt. Het doel is om in het eerste deel de randvoorwaarden te creëren om verder te kunnen met de uitwerking van de eerste uitvoering, niet om een volledig en gedetailleerd masterplan op te maken voor alle deelaspecten (uitbreiding van het administratief centrum, parkeerbeleid centrum,...). We hebben vooral de grote visielijnen nodig waarbinnen de eerste uitvoering gekaderd kan worden, zodat dit een eerste stap in de richting van de realisatie van een gedragen visie is.

Een transparante en stapsgewijze participatieve aanpak

Cruciaal voor deze opdracht is het zorgen voor een draagvlak en coalitievorming bij de directe stakeholders en de bewoners van Tessenderlo. Een transparante en stapsgewijze participatieve aanpak is daarvoor noodzakelijk. Daarvan kunnen talloze andere processen die we reeds doorlopen hebben voor gelijkaardige complexe opdrachten getuigen. Als team geloven wij sterk in een participatieve aanpak. Als de participatie op tijd wordt gestart en grondig wordt aangepakt leidt dit altijd tot positieve resultaten, enerzijds als input voor het ontwerpteam, anderzijds als draagvlak voor de plannen. We geven, naast een participatiemoment met de bevolking, plaats aan de specifieke belangen van verschillende stakeholders aan de hand van een

reeks klankbordgroepen (of bilaterale gesprekken), één per fase.

Een haalbaar plan

Draagvlak is cruciaal om het plan haalbaar te maken, maar daarnaast moet het plan natuurlijk ook uitvoerbaar en haalbaar zijn. Het ruimtelijke onderzoek moet constant gekoppeld worden aan een evaluatie op verschillende vlakken (eigendom, planologisch, financieel, technisch,...)

Overlegstructuur

Om de strakke timing van 6 maanden te respecteren (4 maanden lijkt ons te kort om een aantal belangrijke beslissingen op een onderbouwde, participatieve en gedragen manier te kunnen nemen) en om er tegelijkertijd voor te zorgen dat we stapsgewijs tot een haalbaar plan komen, stellen we een transparant proces voor met een heldere overlegstructuur.

- Projectgroep: hierin zitten de nodige projectleiders van de diensten van gemeente, aangevuld met de Vlaams Bouwmeester, mogelijks O2 voor de participatie. De projectgroep doet de dagdagelijkse opvolging van het project. We voorzien in totaal 6 projectgroepvergaderingen, met een maandelijks ritme. Waar nodig kan de projectgroep uitgebreid op basis van het verloop en de inhoud (bvb. directe stakeholders).
- Klankbordgroep: Er zijn heel wat directe stakeholders betrokken in dit project (bvb. de horeca/handelaars, de marktkramers, de school, de kerkfabriek, de Lijn, ...). Om hun input te stroomlijnen stellen we voor om met een klankbordgroepmodel te werken, waarbij we een halve dag uittrekken om per fase de input van deze stakeholders te verzamelen. Dit kan een mix zijn van pleinaire gedeeltes en werken in groepjes (per thema) of zelfs bilaterale gesprekken. Door stakeholders met elkaar te confronteren is iedereen gedwongen om niet alleen vanuit z'n eigen standpunt te kijken. Voor sommige partijen zou ook met bilateraal overleg gewerkt kunnen worden.
- College (of raden): centraal in het proces voor het participatiemoment

Een stapsgewijs en transparant proces

Het te doorlopen proces kan onderverdeeld worden in drie fases. Bij elke fase is het duidelijk wat de input en output moet zijn. In een eerste fase is het de bedoeling om aan de hand van een kritische thematische lezing een duidelijk visie/ambitie uit te zetten. In een tweede fase gaan we aan de hand van gecombineerde scenario's verkennen hoe projecten eruit zouden kunnen zien en hoe we deze kunnen inpassen. In de derde fase zoomen we uit om een duidelijk en flexibel raamwerk vast te leggen. We werken naar een structurerend, inspirerend en concreet einddocument toe.

1. Van analyse naar visie

Analyse en evaluatie
Het ontwerpteam start de inventarisatie op door verschillende terreinbezoeken. Het is belangrijk om niet alleen naar de theoretische situatie te kijken, maar ook naar de praktijk, het gebruik. Hieruit kunnen we veel leren over de bestaande organisatie en het gebruik van het projectgebied. Door bijvoorbeeld een wandeling met de stakeholders tijdens de eerste klankbordgroep kan deze kennis verder uitgediept worden. We werken ons in de planningscontext in. We starten de ruimtelijke analyse en een behoeftenanalyse op.

Thematische scenario's
Tijdens deze fase willen we ongedwongen en creatief nadenken over de opgave. We willen vooral de potenties tonen van het projectgebied en de geesten openen en inspireren. Door ontwerpend onderzoek kunnen we verschillende pistes op een open manier onderzoeken en tonen welke richtingen we ruimtelijk kunnen uitgaan. We ontwikkelen scenario's per thema. Deze thema's kunnen bijvoorbeeld zijn: evenementenopstelling, parkeren, circulatie, uitbreiding AC, levendige gevels, water... Door thema's los van elkaar te trekken, laten we toe deze thema's ten gronde te onderzoeken, zonder dat er al teveel rekening gehouden wordt met alle andere aspecten. Het zijn als het ware extreme scenario's om discussie rond prioriteiten en identiteit uit te lokken. Thematische scenario's zullen worden uitgezet en geëvalueerd, wat betreft hun ruimtelijke implicaties, maar ook op planologisch, financieel en ecologisch vlak.

Visie
De analyse, evaluatie en thematische scenario's laten ons toe om algemene ambitie- en visielijnen uit te zetten voor dit project. Deze visie, verbeeld aan de hand van krachtlijnen, houden we in het achterhoofd tijdens de rest van het proces en zorgt ervoor dat de neuzen van alle stakeholders in dezelfde richting staan. Dit alles wordt gebundeld in het eerste tussentijdse document.

Klankbordgroep 1: Workshop visie en potenties
We stellen voor om een eerste klankbordgroep met de stakeholders vroeg in het proces in te lassen, met als bedoeling om de stakeholders kennis te laten maken met de opdracht en het ontwerpteam, om de opgezette analyse en evaluatie te verdiepen en de algemene visielijnen en ambitie een eerste keer af te toetsen. Zo krijgen we een goed overzicht van de noden, verwachtingen en gevoeligheden van de specifieke stakeholders. We kunnen dit doen aan de hand van een discussiewandeling doorheen het projectgebied. Zo kunnen we op het terrein gaan bekijken en toelichten welke de onderzochte potenties zijn en wat daarvan de concrete gevolgen zijn. Dit kan gecombineerd worden met een workshop/rondetafelgesprek, werken in groepen en bilaterale gesprekken. De resultaten worden mee opgenomen in het eerste tussentijdse document.

2. Van visie naar ontwerp

Gecombineerde scenario's
De weerhouden of aangepaste opties voor de thematische scenario's kunnen verwerkt worden tot een reeks gecombineerde scenario's. We bekijken welke optie voor één thema best past bij een optie voor een ander thema. We stellen deze gecombineerde scenario's zo samen dat ze voldoende verschillen van elkaar en er een interessante afweging tussen de scenario's kan gemaakt worden. Hoeveel gecombineerde scenario's er zullen zijn kunnen we niet voorspellen. De gecombineerde scenario's houden elk op een eigen manier rekening met de in de eerste fase uitgezette randvoorwaarden en bieden een gepast antwoord op de gestelde behoeften en eisen. Ze worden opnieuw geëvalueerd op verschillende aspecten. We lijsten de voor- en nadelen op. Er moet niet per se een

keuze gemaakt worden tussen de gecombineerde scenario's. De discussie legt de gevoeligheden van de verschillende opties bloot.

Voorkeursscenario

Op basis van de discussie van de gecombineerde scenario's zouden we nu moeten kunnen toewerken naar een voorkeursscenario. De opmaak van het voorkeursscenario vraagt specifiek ontwerp aangezien soms moeilijk combineerbare programma-elementen in een plan moeten worden geïntegreerd en ruimtelijke synergiën maximaal moeten worden benut. Het voorkeursscenario wordt op een beeldende, begrijpende en leesbare manier uitgewerkt. Door iets concreet te tonen lokken we reactie uit en dwingen we de verschillende stakeholders om standpunt in te nemen. We zoeken steeds naar de meest geschikte manier om de scenario's uit te beelden, bv. collages, maquettes, 3D-modellen, ... Dit laat een brede groep aan stakeholders toe om op een geïnformeerde manier een evaluatie te maken van de verschillende opties. Het ontwerpend scenario-onderzoek en de evaluatie wordt gebundeld in het tweede tussentijdse document.

Klankbordgroep 2: Workshop verbeelding en ontwerp
Na deze intensieve fase van ontwerpend onderzoek lassen we opnieuw een moment van interactie in. Bij het tweede moment zijn er reeds concrete gecombineerde scenario's uitgewerkt. In groepen wordt er rond een tafel gewerkt rond verschillende thema's en elementen van het voorkeursscenario onder begeleiding van een vertegenwoordiger van het ontwerpteam. Er liggen plannen en notitiepapieren op de tafel, waarop per thema aantekeningen kunnen worden gemaakt. De groepen kunnen soms thematisch samengesteld worden (bvb. evenementen en horeca) om een bepaalde opgave specifiek te kunnen uitdiepen en soms gemengd om ervoor te zorgen dat er een interessante discussie opgezet kan worden.

College en participatiemoment

Met de input van de klankborgroep en het tweede tussentijdse document kunnen we naar het college gaan en de richting uitzetten voor het participatiemoment.

3. Van ontwerp naar project

Stedenbouwkundig kader
In de laatste fase nemen we opnieuw wat afstand van de vorige zeer concrete scenario's door naar een aantal krachtlijnen te werken. Het visieplan moet strategisch en flexibel zijn aangezien het lange tijd moet meegaan. Het moet een duidelijk kader vormen om toekomstige ontwikkelingen te sturen maar legt zeker niet alles vast. Op basis van de reacties op het ontwerpend onderzoek kunnen we een ruimtelijke consensus voorstellen. Er wordt vastgelegd wat de

structurerende elementen zijn van voor de wijk. We tonen aan wat prioriteiten zijn, quick-wins en wat minimaal noodzakelijke randvoorwaarden zijn voor uitwerking en invulling. Tegelijkertijd proberen we voldoende ruimte te laten voor een flexibele invulling op de lange termijn. Op deze manier eindigen we met duidelijke krachtlijnen voor een ontwikkeling op de korte termijn en op de lange termijn, waarbij ontwikkelingen op de korte termijn bij kunnen dragen aan het uitwerken van de visie op lange termijn.

Beeldkwaliteit die inspireert

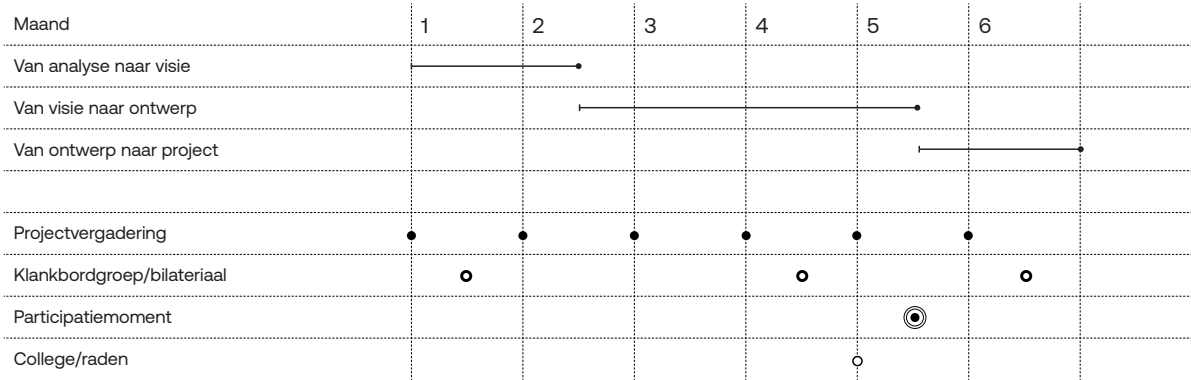
Naast het algemene stedenbouwkundige kader bieden we ook een veel concretere visie op beeldkwaliteit aan voor de open ruimte. Het is echter niet de bedoeling om alles zo veel mogelijk vast te leggen, daarmee garanderen we immers nog altijd geen kwaliteit. We vinden het belangrijker om sturende en inspirerende principes uit te zetten. Alle betrokkenen bij de ontwikkeling van de verschillende deelprojecten worden hiermee gestimuleerd en geïnspireerd wat betreft de toekomstige invullingen.

Implementatieplan

Tot slot worden de concrete projecten voor de realisatie van de visie uitgezet. Deze projecten beschrijven we zo precies mogelijk (betrokken partijen, financieel, fasering en timing, locatie, ruimtelijke, planologische en milieutechnische randvoorwaarden, vervolgstappen,...). We kunnen samen met de opdrachtgever projectfiches opmaken voor de verschillende deelprojecten. We doen ook een aanzet van faseringsvoorstel met een concreet actieplan en raming voor het vervolg van het procesverloop. De (juridische, financiële, beleidsmatige, ...) instrumenten die nodig zijn voor implementatie worden verduidelijkt. Dit alles wordt gebundeld in het voorlopige einddocument.

Klankbordgroep 3: Eindpresentatie, doorkoppeling naar vervolg

Het derde moment is vooral een moment van presentatie van de voorlopige eindresultaten met een terugkoppeling naar de vorige klankbordgroepen. We focussen op de opmerkingen die op de vorige klankbordgroep verzameld zijn en de belangrijkste discussiepunten en we tonen hoe er in het finale project mee omgegaan wordt. Ook een doorkoppeling naar het vervolgtraject is belangrijk. Wat zijn de vervolgstappen? Wanneer zal er concreet op het terrein iets gebeuren?



Niveau 1:	Projectleider BRUT	65,00 €
Niveau 2:	Projectmanager BRUT	95,00 €
Niveau 3:	Expert W+B	105,00 €

Fase 1	Van analyse naar visie	82,0	38,0	33,0
	Analyse en evaluatie	16,0	8,0	
	Thematische scenario's	32,0	8,0	
	Visie	8,0	4,0	
	Vorbereiding overleg en klankbordgroep	16,0	8,0	
	Input expert mobiliteit W+B			18,0
	Input expert landschap en water W+B			8,0
Overleg				
	2x projectgroep	6,0	6,0	3,0
	Klankbordgroep/bilateraal	4,0	4,0	4,0

Fase 2	Van visie naar ontwerp	117,0	48,0	51,0
	Gecombineerde scenario's	32,0	8,0	
	Voorkeursscenario	32,0	8,0	
	Vorbereiding overleg, klankbordgroep en participatie	32,0	8,0	
	Input expert mobiliteit W+B			20,0
	Input expert landschap en water W+B			8,0
	Raming voorkeursscenario			8,0
Overleg				
	3x projectgroep	9,0	9,0	3,0
	Klankbordgroep/bilateraal	4,0	4,0	4,0
	CBS	0,0	3,0	
	Participatiemoment	8,0	8,0	8,0

Fase 3	Van ontwerp naar project	90,0	46,0	45,0
	Stedenbouwkundig kader	16,0	8,0	
	Beeldkwaliteit	16,0	4,0	
	Implementatieplan	16,0	8,0	
	Opmaak einddocument	16,0	8,0	
	Vorbereiding overleg en klankbordgroep	16,0	8,0	
	Input expert mobiliteit W+B			18,0
	Input expert landschap en water W+B			8,0
	Raming en implementatie W+B			12,0
Overleg				
	projectgroep	6,0	6,0	3,0
	Klankbordgroep/bilateraal	4,0	4,0	4,0

TOTAAL	289,0	132,0	129,0
	65,00 €	95,00 €	105,00 €
	18 785,00 €	12 540,00 €	13 545,00 €

SAMENVATTING RAMING	44 870,00 €	excl BTW
	9 422,70 €	BTW
	54 292,70 €	incl BTW

De vermelde bedragen zijn exclusief BTW (21%).
De opdrachtgever stelt al het nodige en nuttige materiaal ter beschikking.
In deze offerte zijn alle kosten begrepen (verplaatsingen, secretariaat, ondersteunende activiteiten).
Bijkomende exemplaren van de studie worden aan kostprijs gerekend.
Bijkomende vergaderingen worden aan uurprijs gerekend.

Plan van aanpak Participatie

Naast de samenwerking met de directe stakeholders voorzien we in het proces één centraal participatiemoment. Dat we dit beperken tot één moment is vooral het gevolg van de beperkte duur van het proces en het voortraject dat reeds gelopen is. Dit participatiemoment wordt mede door de gemeente en mogelijks O2 georganiseerd, maar wij zullen de inhoudelijke input leveren en denken ook graag mee over de aanpak. Op dit moment in het proces is er al heel wat onderzoek gebeurd en er ligt heel wat materiaal op tafel. De mensen moeten voldoende uitleg en tijd krijgen om deze informatie op te kunnen nemen en te verwerken. Dit zou kunnen door een tentoonstelling ter plaatse of door een online bevraging met uitleg aan de hand van filmpjes, zoals we dit reeds met succes in verschillende andere gemeentes deden. Dit zou aan het einde van deze tentoonstellings- of bevragingsperiode gecombineerd kunnen worden



Boven: discussie rond een presentatiemaquette die de voorstellen heel inzichtelijk maakt voor een brede groep aan stakeholders

met een avond van ronde tafelgesprekken en workshops te organiseren, waarin er echt aan de slag kan gegaan worden met de voorkeursscenario's en met topics die uit de bevraging als belangrijk naar boven kwamen. In groepen van max. 10-12 personen wordt er rond een tafel gewerkt rond verschillende thema's en elementen van het voorkeursscenario onder begeleiding van een vertegenwoordiger van het ontwerpteam of de opdrachtgever. Er liggen plannen en notitiepapieren op de tafel, waarop per thema aantekeningen kunnen worden gemaakt. Dit participatiemoment zou ook kunnen gecombineerd worden met een testopstelling of quick-win uitvoering.

We zouden bijvoorbeeld ook extra aandacht kunnen geven aan groepen die we minder bereiken op traditionele participatiemomenten, bvb. door een workshop te organiseren in een klas van de naburige school.



Boven: we vinden het belangrijk om ook te trachten groepen te bereiken die we vaak missen bij klassieke participatie. In Dilbeek zijn we voor de herinrichting van het marktplein bijvoorbeeld met een klas van de nabijgelegen school aan de slag gegaan

Gefaseerde uitvoering / quick wins / tijdelijke ingrepen

Het uitvoeringsbudget laat wel wat toe als we rekenen met een ruwe uitvoeringskost van ongeveer 150 euro/m², wat vergelijkbaar is met andere projecten van deze schaal, complexiteit en opgave. Heel veel hangt hierin uiteraard af van het finale ontwerp. Maar om de hele markt, inclusief deel Neerstraat en Stationsstraat, en de Kerkstraat en (een deel van) de omgeving van de pastorie uit te voeren zal dit niet volstaan. Daarom zullen we een afbakening moeten maken voor de uitvoering van de eerste fase. We zouden bijvoorbeeld de kerkstraat en de omgeving rond de kerk kunnen nemen, samen met het deel Neerstraat en Stationsstraat thv de markt (zie tekening). Dan laten we de omgeving van de Pastorie, waarvoor we afhankelijk zijn van de Kerkfabriek en de school (inhoudelijk, maar waarschijnlijk ook financieel) voor een volgende fase. Ook de ruimte tussen de pastorie en pastoriemuur en de Stationsstraat (parkeerpocket, voortuintje pastorie en terras Oude Post) zouden

we er uit kunnen laten, aangezien we voor deze ruimte sterk afhankelijk zijn van de zone rond de pastorie. Tegelijkertijd zou dit voor het parkeren ook een gefaseerde vermindering betekenen als de parkeerplaatsen thv de pastorie tijdens de eerste uitvoeringsfase nog behouden zouden kunnen blijven. Het voorstel voor de afbakening moet natuurlijk verder besproken worden met alle stakeholders en op basis van het latere ontwerp. Ons lijkt het belangrijk om ons vooral te concentreren op een voorbeelduitvoering op de markt. Dit kan volgens ons een katalysator zijn om de rest van de publieke ruimte in het centrum aan te pakken. We zien dus niet de nood om binnen hetzelfde budget ingrepen buiten deze zone voor te stellen. Wel lijkt het ons interessant om met testopstellingen te werken, zeker wat betreft de verkeerscirculatie. Het is toch vaak pas wanneer we iets in het echt testen dat concrete gevolgen naar boven komen.



Boven: afbakening van een mogelijke eerste fase van de uitvoering

Plan van aanpak

Teamvoorstelling

Wij kiezen voor een compact team dat alle expertise nodig voor het uitwerken van deze opdracht combineert. Een klein en aanspreekbaar team met ervaren projectleiders. Maar een team dat ook voldoende ruim is om wanneer het nodig is een versnelling hoger te kunnen schakelen.

BRUT is een ontwerpbureau gespecialiseerd in architectuur, stedenbouw en publieke ruimte. Zij zijn de trekker van het team, met Francis De Wolf als centraal aanspreekpunt, en verantwoordelijk voor de ontwerpaspecten en het proces. BRUT ging op zoek naar een gekende partner die specifiek voor deze opdracht expertise in water, mobiliteit en technische uitvoering van publieke ruimte kon aanbieden. Zoals reeds voor andere projecten kozen ze voor Witteveen+Bos.

- Francis De Wolf, projectcoördinator BRUT, centraal aanspreekpunt ontwerpteam: MSc in Cities, stedenbouwkundige, ir-architect, oprichtend vennoot van BRUT
- Gunther Slagmeulder, vervangendprojectcoördinator BRUT: ir-architect, oprichtend vennoot van BRUT
- Eline Trappeniers, projectleider BRUT: ir-architect
- Kristýna De Schryver, vervangend projectleider BRUT: ir-architect
- Jurgen Ceuppens, projectcoördinator W+B, centraal aanspraakpunt W+B: stedenbouwkundige, ir-architect
- Katrien Coenegrachts, projectleider W+B: Burgerlijk Ingenieur – Architect, stedenbouwkundige
- Wouter Broos, projectleider mobiliteit W+B: Master in de Toegepaste Economische Wetenschappen: Handelsingenieur, Major: Transport en Logistiek



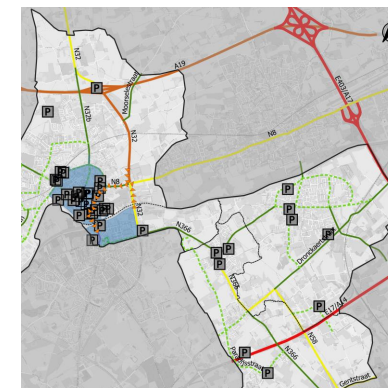
Binnengebied Schaliken, Herentals (BRUT ism LAMA): masterplan binnengebied en heraanleg open ruimte (publieksprijs publieke ruimte 2018)



Heraanleg centrum Brakel (BRUT ism ARA): masterplan en uitvoering van de markt van mobiliteitsknoop naar verblijfsruimte



Waterplan Antwerpen (Witteveen+Bos ism De Urbanisten en Common Ground): plannen van een klimaatbestendig Antwerpen met een robuust en duurzaam watersysteem



Mobiliteitsplan Mene (Witteveen+Bos): integraal mobiliteitsplan met verankerde participatie waarbij de mening van de bewoners mits de app InBeeld is opgehaald

BRUT

BRUT is een ontwerpbureau gespecialiseerd in het verbeteren van onze alledaagse leefomgeving, met expertise op het vlak van stedenbouw, architectuur en publieke ruimte.

Wij combineren architectuur en stedenbouw als twee aparte disciplines die elkaar versterken en voelen ons het best thuis in projecten waarin beide overlappen. Er wordt maximaal gezocht naar de meerwaarde van elke bouwopgave voor de stad en z'n inwoners. Omgekeerd stimuleert elk masterplan op grote schaal creatieve en haalbare uitvoeringsprojecten.

Wij maken projecten voor mensen. Het optimaliseren van levens- en gebruikskwaliteit staan centraal. Participatie en co-creatie zijn daarom een essentieel onderdeel van onze aanpak. Een transparant stappenplan laat een veelheid aan stakeholders toe het proces te volgen, voeden en sturen. In een onderhandelende ontwerpdialogo geven we de noden van al de partijen rond de tafel een plaats. Wij hechten veel belang aan een goed proces met creatief ontwerpend onderzoek aan de hand van scenario's als motor, een no-nonsense aanpak om tot resultaten op het terrein te komen. Eerst tasten we op een divergente manier alle mogelijkheden van een opgave af. Vervolgens zoeken we naar stapsgewijze convergentie door integrale evaluatie van de scenario's. Zo komen we tot ambitieuze, haalbare en gedragen oplossingen op maat. Elke opgave wordt integraal bekeken. Wij zijn het gewoon om interdisciplinair te werken en gaan juist op zoek naar synergie tussen expertises en deelopgaves. Densiteit, vermenging en meervoudig ruimtegebruik zijn geen doelstellingen op zich, maar middelen om een gedeelde visie en ambitie

te realiseren. Het gemeenschappelijke streefdoel overstijgt de deelopgaves.

We zien elk project als een kans om de wereld een stukje mooier te maken. Met ruimte voor gemeenschap als overgang tussen individu en maatschappij. Met ruimte voor duurzame en circulaire uitgangspunten als voorwaarde voor kwalitatieve ontwikkeling. Met ruimte die welzijn en gezondheid stimuleert. Met geactiveerde open ruimte, ook op het vlak van klimaatadaptatie en natuurontwikkeling. Met ruimte voor generositeit die een flexibel en creatief gebruik toelaat.

Wij willen niet enkel mooie plannen maken, maar ze ook realiseren en onze ambities in de praktijk omzetten.

Witteveen+Bos

Witteveen+Bos (WBB) is met de groep Kusten, Rivieren en Steden gespecialiseerd in interdisciplinaire projecten met maatschappelijke relevantie waar water, ecologie en bij uitbreiding nog vele andere disciplines in een ruimtelijk vraagstuk samenkomen. Doordat de groep is opgebouwd uit een team van ecologen, een team van hydrologen, een team van ruimtelijk denkers uitgebreid met een mobiliteitsdeskundige ontstaat er een symbiose wat een extra dimensie in het werk brengt. Daarnaast bezit Witteveen+Bos over een zeer groot arsenaal aan kennis die graag geïntegreerd wordt. Algemeen staat systeemdenken centraal waarbij gerekend en getekend wordt om van een analyse tot een ontwerp te komen. Projecten over hydrologie, biodiversiteit, adaptatie en voorbereiding op de gevolgen van klimaatverandering vormen hun dagelijkse habitat zowel in stedelijke als landelijke context.

Brut

www.brut-web.be
info@brut-web.be
+32 (0)2 450 99 00

Antoine Dansaertstraat 92
1000 Brussel