

Willebroek bruist:

Een strategisch masterplan voor het centrum van Willebroek



Mei 2024

Colofon | Masterplan Willebroek centrum - versie 05/05/2024

Ontwerpteam:    

Jan Custers (Planrr) - Laura Shlakku (Planrr) - Iwein Joos (Planrr) - Muriel Degelin (Spatie maakt ruimte) - Michaël Verheyde (Suunta) - Quinten Cormenier (Cityd-Wes) - Pascal Steeland (Cityd-Wes) - extern expert: Francis De Wolf (Brut)

Contact voor info: Jan Custers - jan@planrr.be

Begeleidingsteam gemeente Willebroek:

Stijn Bruwier - Thalia De Schepper - Tom Verschueren - Siska Briffa



BWMSTR

De Open Oproep
een selectieprocedure voor ontwerpers van publieke opdrachten

Inhoudstafel

INLEIDING	5
Een visie voor Willebroek morgen.....	6
Een strategisch masterplan.....	6
Willebroek Bruist.....	6
OBSERVATIES EN ANALYSES	9
DE RUIMTELIJKE VISIE	15
Overzicht	16
Algemene concepten	18
Ontwerpprincipes per deelzone	21
Een aangepaste mobiliteit	34
DETAILUITWERKING PROJECTEN	39
ACTIEPLAN	57



INLEIDING

Een Visie voor Willebroek Morgen

In het hart van Willebroek zien we een dynamische overheid die vastberaden is om het centrum te transformeren. Een reeks vernieuwingsprojecten wordt geïnitieerd, gedreven door een actief grondbeleid en strategische aankopen om panden opnieuw in de markt te brengen. Deze inspanningen worden ondersteund door een sterke nadruk op dialoog met de bevolking over ruimtelijke vraagstukken. Hoewel er vandaag heel wat initiatieven en investeringen plaatsvinden, blijft de positieve impact vaak beperkt en is er behoefte aan meer samenhang.

Door middel van de open oproepprocedure van het Team Vlaams Bouwmeester is het ontwerpteam geselecteerd om de revitalisering van het centrum breder en meer geïntegreerd te benaderen. Deze publicatie is het resultaat van deze inspanning.

Door samen te werken aan deze gedeelde visie en het verenigen van onze inspanningen, geloven we dat we een duurzame transformatie kunnen bewerkstelligen die niet alleen het fysieke landschap van ons centrum verandert, maar ook de kwaliteit van leven voor al haar bewoners verbetert. Deze publicatie biedt een eerste stap op deze weg, waarbij we ideeën, suggesties en inspiratie delen om samen te bouwen aan een toekomst die we trots kunnen noemen: Willebroek Morgen.

Een strategisch masterplan

Het Masterplan voor het centrum van Willebroek is meer dan alleen een document; het is een visionair kompas dat de koers uitzet voor toekomstige ontwikkelingen en projecten. Gedefinieerd als een 'ruimtelijk visieplan', fungeert het als een leidraad die strategisch de richting bepaalt voor de evolutie van het stedelijk centrum.

Dit plan heeft het ambitieuze doel om een kwalitatief en samenhangend centrumgebied te creëren, waarbij alle toekomstige projecten en initiatieven in de omgeving worden gestuurd in lijn met deze visie. Het fungeert als een kader voor het beoordelen en toetsen van nieuwe ontwikkelingen, en streeft naar een harmonieuze aaneenschakeling van ruimtelijke elementen.

Het Masterplan neemt standpunten in over diverse aspecten, waaronder gewenste ontwikkelingen, bebouwbare ruimtes,

groenblauwe netwerken, duurzaamheidsambities en de algemene beeldkwaliteit van het publieke domein. Door deze diverse elementen te integreren, streven we naar een levendig, duurzaam en aantrekkelijk centrum dat de gemeenschap verbindt en inspireert.

'Willebroek Bruist': samen Willebroek maken



Foto: participatietraject 'Willebroek Bruist'

De weg naar het strategische masterplan voor het centrum van Willebroek begon niet vanuit het niets. Voorafgaand aan de selectie van het ontwerpteam via de open oproep van het Team Vlaams Bouwmeester, werd in 2021 een breed participatieproces in gang gezet onder de noemer 'Willebroek Bruist'. Dit bruisende initiatief bracht lokale ambtenaren en betrokken burgers samen in een gezamenlijke inspanning. Een divers team van enthousiaste medewerkers, variërend van omgevingsplanners tot mobiliteitsdeskundigen en communicatiespecialisten tot stadsbestuurders, kwam samen om de polsslag van de gemeenschap te voelen. Gezamenlijk trokken ze de straten van Willebroek op, luisterend naar de stemmen en ideeën van de lokale bevolking. Uit deze talrijke gesprekken en ideeën ontstond de projectdefinitie voor het ontwerpteam, die de fundamenten legde voor de publicatie die nu voorligt.

Maar het participatieproces stopte daar niet. In de ontwerp-fase van de ruimtelijke visie werd opnieuw breed ingezet op participatie. Er werden drie grote workshops georganiseerd met alle stedelijke diensten, een grootschalig cocreatietraject werd opgezet waarbij ideeën werden getoetst bij lokale handelaars, de vastgoedmarkt werd bevraagd, en een grote infomarkt werd georganiseerd voor de bewoners. Daarnaast vonden ook tal van kleinere workshops plaats met experts en het college van burgemeester en schepenen.

De stemmen en ideeën van de hele gemeenschap werden gehoord en geïntegreerd in het masterplan voor de toekomst van het centrum van Willebroek.



Foto's: participatie- en cocreatiemomenten uit het participatietraject voor het masterplan

Participatietraject in data

07/07/2022 - Jury Procedure Open Oproep

14/10/2022 - Startoverleg

15/11/2022 - WORKSHOP 1: de structuurschets

16/11/2022 - Gemeenteraadscommissie

06/12/2022 - expertenoverleg Profploeg / Provincie Antwerpen: detailhandelsvisie en kernwinkelgebied

INPUT studie herinventaris erfgoed IGEMO

02/03/2023 - WORKSHOP 2: Transformatie van twee bouwblokken

17/03/2023 - CBS (College van Burgemeester en Schepenen)

29/03/2023 - WORKSHOP 3: thema's mobiliteit, gebouwen en publieke ruimte

21/04/2023 - CBS (College van Burgemeester en Schepenen)

16/05/2023 - interne workshop CBS

19/09/2023 - Gemeenteraad

04/10/2023 - MAT (financiële impact masterplan)

11/10/2023 - Bewonersvergadering dmv infomarkt

12/10/2023 - Cocreatietraject vastgoedsector

23/10/2023 - Cocreatietraject handelaars

November 2023 - verwerking alle input uit infomarkt en cocreatie trajecten

24/11/2023 - CBS (College van Burgemeester en Schepenen)

18/12/2023 - Advies Gecoro

15/03/2024 - Toelichting eindbundel aan College

--> 2024: finalisering en opmaak eindbundel



OBSERVATIES EN ANALYSES

Veel projecten vraagt om samenhang / Thema 'integratie'

In de afgelopen jaren heeft Willebroek met succes verschillende vernieuwingsprojecten geïmplementeerd, waaronder de heraanleg van de Dendermondsesteenweg, de Stationsstraat, de doortocht rond de watertoren, het August Van Landeghemplein, enzovoort. Bovendien bevinden zich momenteel meerdere projecten in verschillende stadia van ontwikkeling, zoals het park Den Blijk en het regionale Hoppinpunt in de stationsomgeving.

Binnen het centrum van Willebroek zijn er nog tal van specifieke projectlocaties die als fundament dienen voor het vormgeven van een bredere visie op het centrum. Enkele strategische projecten zijn bijvoorbeeld de basisschool 't Pleintje, de huidige Bibliotheeksite en het Huis van de Vrije tijd. Deze geplande projecten en transformaties bieden een unieke kans om de kwaliteit van het bebouwde weefsel aanzienlijk te verbeteren.

Een introvert gebied

/ Thema 'verbinding'

De kleinschalige stedelijke structuur met kleine bouwblokken en de overmatige verharding voor auto's hebben een aanzienlijk nadelig effect op de toegankelijkheid van het centrum. Het gebrek aan ruimte voor voetgangers en fietsers beperkt de bereikbaarheid aanzienlijk, waardoor het centrumgebied een introvert karakter krijgt.

Op een groter schaalniveau ontbreken op dit moment oost-west blauwgroene verbindingen in het centrum van Willebroek, die als ecologisch netwerk moeten fungeren tussen de Birrebeek en Zwarte Beek, aan weerszijden van het kanaal. Deze beperkte toegankelijkheid en moeilijke doorgankelijkheid dragen bij aan het gesloten karakter van het centrumgebied.



Kaart: ontbrekende zachte verbindingen

De aanwezigheid van het kanaal vormt eveneens een aanzienlijke uitdaging. In de huidige staat van het gemeentecentrum is het kanaal nauwelijks merkbaar en nodigt het niet uit tot samenkomen of verblijven. Het gebied is voornamelijk gericht op autoverkeer en mist een goed ontworpen promenade langs het water. Het kanaal fungeert eerder als een barrière dan als een verbindend en uitnodigend element. Er is een dringende noodzaak voor heroverweging van de stadsinrichting om de relatie tussen het kanaal en het stadscentrum te verbeteren en de aantrekkelijkheid van de omgeving voor voetgangers en fietsers te vergroten.



Foto: de Groene Laan - het kanaal als barrière

Nood aan vernieuwing

/ Thema 'leefkwaliteit'

De ruimtelijke kwaliteit en leesbaarheid van het centrum van Willebroek zijn essentieel om het centrum anders te kunnen beleven. Er is een gebrek aan openbaar groen en hoogwaardige verblijfsplekken, terwijl de straten voornamelijk gericht zijn op autoverkeer. Inwoners ervaren een tekort aan kwalitatieve belevingsmogelijkheden, waarbij het spelen tussen geparkeerde auto's een normaal beeld lijkt te zijn. Het winkelen wordt bemoeilijkt door een verouderd publiek domein en aanwezige vervuiling.



Foto: Nonnenvijverstraat - Inname straat voor spel

Bovendien zijn sommige infrastructurele elementen overgedimensioneerd, waardoor veel plekken eerder als verkeersgebieden dan als aangename verblijfsplekken worden ervaren, zoals bijvoorbeeld in de stationsomgeving. Er zijn ook

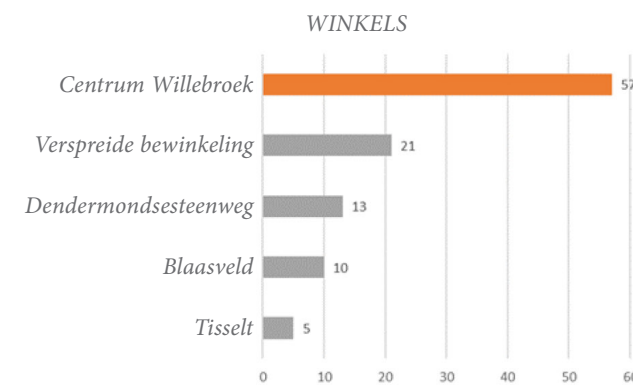
enkele problematische zones met beperkte sociale controle, zoals de doorgang bij café 't Volkshuis en de achterzijde van de winkel Van Dyck op het Louis de Naeyerplein.

Een deel van de bebouwing vertoont aanzienlijke veroudering en verkeert in slechte staat. Het gebrek aan kwalitatieve publieke ruimte, speelplekken en de verouderde infrastructuur dragen bij aan een minder positieve beleving van het centrum. Een heroverweging van de inrichting, gericht op meer groen, hoogwaardige verblijfsplekken en een betere sociale controle, kan bijdragen aan een verbeterde levenskwaliteit en aantrekkelijkheid van het centrum van Willebroek.

Een krimpend kernwinkelgebied / Thema 'Winkelen'

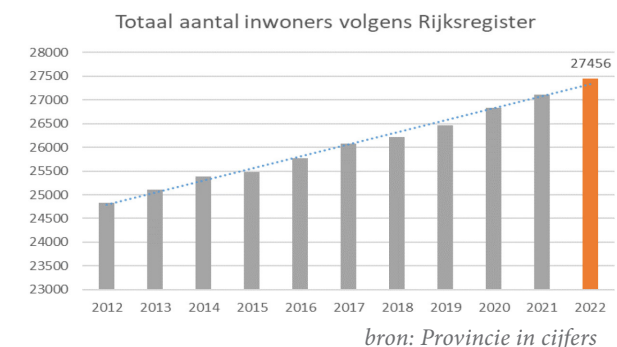
Ondanks het sterke handelsaanbod waarbij de dagelijkse goederen goed stand houden, is in de afgelopen 10 jaar het aantal panden en de totale winkelvloeroppervlakte gedaald. Deze trends weerspiegelen bredere ontwikkelingen, waarbij opvallend is dat de sector "Levensmiddelen" een aanzienlijke groei doormaakt, terwijl de categorie "Kleding en Mode" juist afneemt. Een opvallend aspect is dat de kleinere levensmiddelenwinkels vaak weinig bijdragen aan de esthetiek van de straat. Deze zijn meestal gevestigd in goedkopere, kleinere panden die in slechte staat verkeren. Bovendien worden de ramen vaak ontsierd door rekken en zijn veel ramen afgeplakt met reclaimedrukwerk.

Het tekort aan kwalitatieve winkelruimte in termen van omvang en bereikbaarheid, samen met de beperkte beleefbaarheid van het winkelapparaat in het centrum, stimuleert de groei van perifere winkelgebieden, met name langs de Dendermondsesteenweg. Het centrum van Willebroek heeft de kleinste gemiddelde winkelvloeroppervlakte met 93m². Voor de verspreide bewinkeling Willebroek bedraagt de gemiddelde winkelvloeroppervlakte 471m². Dit heeft als vicieus gevolg dat winkels uit het centrum wegtrekken. De grote kleinhandelszaken zijn nu voornamelijk perifeer gevestigd, wat de activiteit in het centrumgebied verder vermindert. Deze verschuiving heeft niet alleen invloed op



de lokale economie, maar ook op de levendigheid en aantrekkelijkheid van het centrum. Een kentering is noodzakelijk.

Maar er is ruimte voor een omslag. De inwoners in Willebroek zijn ook de (potentiële) consumenten van het kernwinkelgebied en die consumentengroep groeit.

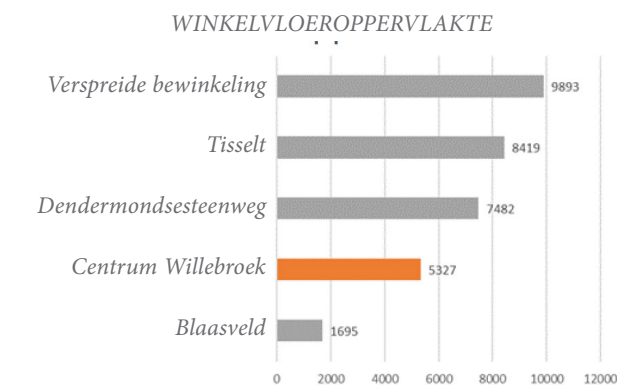


Ook in het centrum: ruimte voor groen en blauw

/ Thema 'Klimaatrobuust/gezond'

Op korte fietsafstand van het centrum bevinden zich prachtige groengebieden, waaronder uitgestrekte zones van natte natuur zoals Blaasveldbroek, het Fort van Breendonk, Broek De Naeyer, de Biezenweiden, en recreatiegebieden zoals Hazewinkel en de Rupeldijk, die ideaal zijn om te wandelen, te fietsen, te vertoeven en om van de natuur te genieten.

Ondanks deze nabijgelegen groene en blauwe oases is het centrum van de gemeente zeer dicht bebouwd en kenmerkt het zich door een hoge bevolkingsdichtheid. Er is een overdaad aan verharding en zowel op privaat als publiek domein is er een schrijnend tekort aan blauw- en groenvoorzieningen. Hoewel de gemeente heeft geïnvesteerd in het Brouwershofpark en binnenkort ook Den Blijk zal aanpakken, blijven de groene oppervlaktes in het centrum zelf minimaal.



Schema uit beleidsvisie detailhandel - bron: Locatus

Deze situatie brengt aanzienlijke klimaatuitdagingen met zich mee, waarbij toekomstige hittestress een reële zorg is. Daarnaast groeit de aandacht voor droogte en de levensvatbaarheid van groene gebieden. De overmatige verharding draagt ook bij aan wateroverlast tijdens hevige regenbuien. Binnen de bouwblokken valt op dat er vaak meer aandacht is voor garageboxen dan voor groene of onverharde ruimten en tuinen.



Foto: Binnenbouwblok met garages (toegang Groene Laan 8)

De auto is dominant aanwezig / Thema 'mobiliteit'

De centrale ligging tussen Brussel en Antwerpen en de uitstekende verbindingen via de A12 en N16 maken Willebroek zeer goed bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. De aanwezigheid van rechtstreekse spoorverbindingen naar steden als Mechelen, Leuven en Sint-Niklaas, evenals de toekomstige tramverbinding naar Brussel, voegt extra troeven toe aan duurzame mobiliteit, vooral wanneer deze aansluit op fietssnelwegen.

Ondanks deze positieve mobiliteitsaspecten domineert de auto nog steeds het straatbeeld in het centrum. Smalle straten, volledig verhard van gevel tot gevel, bieden beperkte ruimte voor zacht verkeer. Het ontbreken van een alternatief netwerk voor zachte mobiliteit wordt duidelijk, en parkeergelegenheid in de straten draagt bij aan de beperkte ruimte voor niet-gemotoriseerd verkeer.



Foto: L. De Naeyerplein: auto-gerichte inrichting

Het wordt steeds urgenter om weloverwogen keuzes te maken in mobiliteitsplanning, met als doel de leefbaarheid te vergroten en de toegankelijkheid voor zacht verkeer te verbeteren. Het stimuleren van alternatieve vervoerswijzen en het ontwikkelen van een samenhangend netwerk voor voetgangers en fietsers zijn essentieel om bij te dragen aan een evenwichtige en duurzame stedelijke mobiliteit. Het heroverwegen van de huidige mobiliteitspatronen en het creëren van aantrekkelijke mogelijkheden voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn stappen in de richting van een meer duurzame en leefbare mobiliteitsomgeving in het centrum van Willebroek.

Nood aan een leesbare en beleefbare structuur

/ Thema 'identiteit'

Het centrum van Willebroek herbergt aanzienlijke potenties die momenteel onbenut blijven. Ondanks de compacte omvang is het centrum divers en biedt het diverse mogelijkheden. Het hoogwaardige onroerend erfgoed, zoals de site van de Academie, de Sint-Niklaaskerk, het oude gemeentehuis, de brouwerijsite, en meer, toont niet alleen de grandeur van het industriële verleden maar ook de authenticiteit van de gemeente. De aanwezigheid van het kanaal voegt een prominente dimensie toe, maar de beleving ervan blijft beperkt. Er zijn kansen om groenvoorzieningen te vergroten en nieuwe verbindingen te creëren. Bovendien herbergt het centrum van Willebroek prachtige burgerhuizen en waardevolle gebouwen.

Om deze potenties te benutten, is actieve interventie en het valoriseren van mogelijkheden noodzakelijk. Doordachte ingrepen kunnen de beleving van het water vergroten, groene ruimten toevoegen en de historische waarde van het erfgoed benadrukken. Het vergt moedige stappen om het centrum te transformeren en zijn volledige potentieel te ontsluiten. Dit zal uiteindelijk bijdragen aan een levendiger, aantrekkelijker en duurzamer stadscentrum dat beter aansluit bij de rijke geschiedenis en karakteristieken van Willebroek.

Foto's rechts:

1. Academie Kerkstraat
2. Burgerhuis (Groene laan)
3. Coco Canal (Oud Sasplein)
4. Oude Brouwerij De Ster,
5. Herenhuis Notaris (Groene Laan 30A)
6. Panden Volkshuis en Van Dyck (August Van Landeghemstraat)

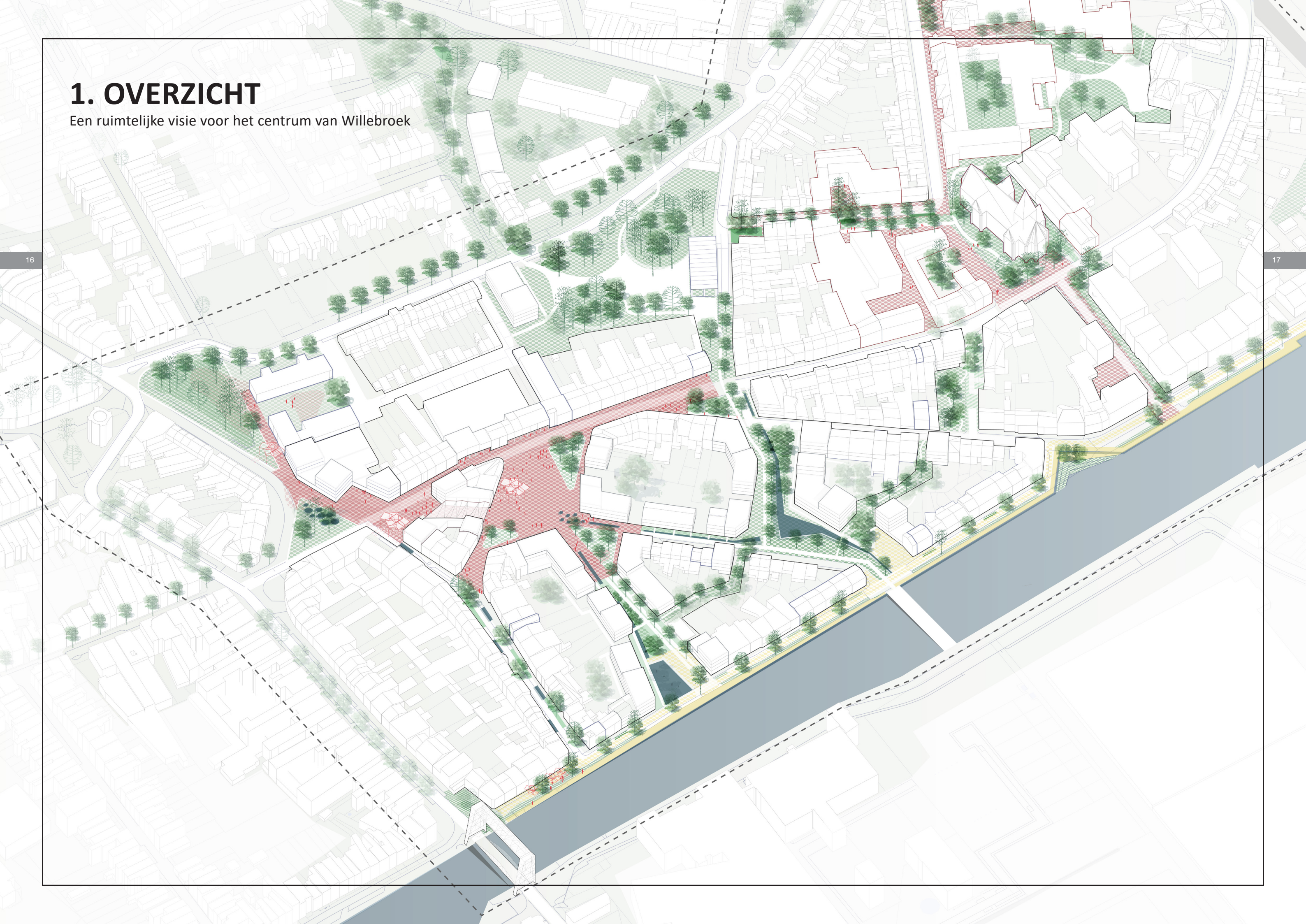




DE RUIMTELIJKE VISIE

1. OVERZICHT

Een ruimtelijke visie voor het centrum van Willebroek



2. ALGEMENE CONCEPTEN

2.1 Een geïntegreerd centrum-project

We integreren de lopende en geplande projecten en ideeën (*schema 1*) als onderdeel van een samenhangend geheel. Een gedeelde ruimtelijke visie leidt tot waardevolle kansen. Dit strategisch masterplan bevordert de synergie tussen de diverse projecten en geeft het kader om een geïntegreerde stedelijke ontwikkeling te verwezenlijken.

2.2 Een verbindend centrum

In de toekomst streven we naar een centrum dat een sterke verbinding heeft met het verleden en tegelijkertijd gericht is op de toekomst. Dit impliceert niet alleen het creëren van ruimte voor het beleven van erfgoed en cultuur, maar ook het beter benutten van de belangrijke (ruimtelijke) troeven van de gemeente, zoals het park, het kanaal en zelfs op groter schaalniveau het omliggende valleigebied. We willen deze gebieden verbinden, toegankelijk maken en voor iedereen beleefbaar transformeren.

Schema 2:

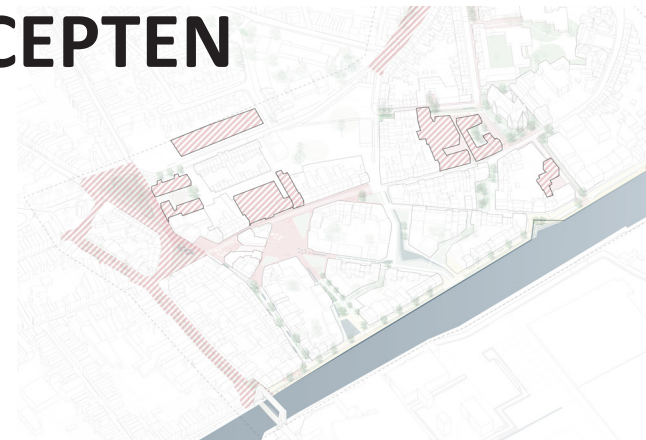
- Concept 1: Fijnmazige zachte netwerken doorheen het centrum (inzetten op ontbrekende oostwestverbindingen)
- Concept 2: Verbinding centrum met het water: aandacht voor beleefbare stapstenen langs de Groene laan.

2.3 Een leefbaar centrum

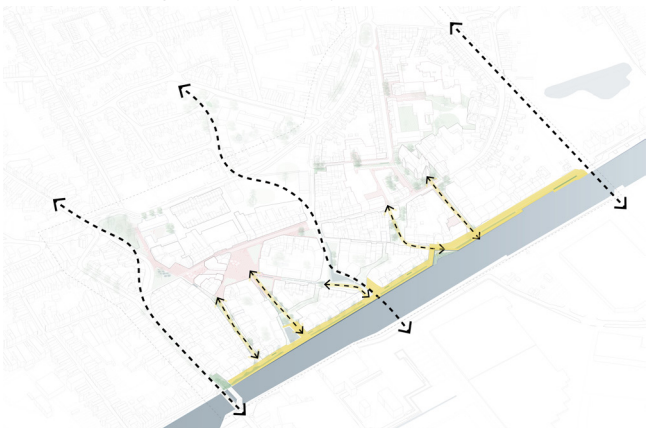
In de toekomst leggen we de nadruk op het creëren van ruimte voor ontmoeting en het verhogen van leefkwaliteit. Dit houdt in dat we bij wegenwerken of de herinrichting van pleinen meer aandacht besteden aan ontmoeting en beleving (*schema 3*). De publieke ruimte wordt opnieuw het centrale verblijfs- en ontmoetingspunt voor gebruikers van alle leeftijden. We reserveren ruimte voor spelende kinderen en voorzien toegankelijke en aangepaste plekken voor ouderen, met een focus op hoogwaardige materialisatie. We willen ook de groenblauwe opgaves (ruimte maken voor groen en water) inzetten om de publieke ruimte aangenamer te maken om er te vertoeven.

2.4 Een levendig kernwinkelgebied

De gemeente zet zich actief in om doeltreffende oplossingen te vinden voor de revitalisering van het kernwinkelgebied. Het masterplan is ontworpen om met enkele grote projecten winkelgebied volledig te vernieuwen en de algehele winkelbeleving te verbeteren. De nieuwe grootschalige projecten fungeren als katalysator voor vernieuwing, terwijl de gemeente parallel werkt aan een samenhangende ruimtelijke visie, waarbij aandacht wordt besteed aan bestemming, organisatie, beeldkwaliteit, enzovoort (*schema 4*).



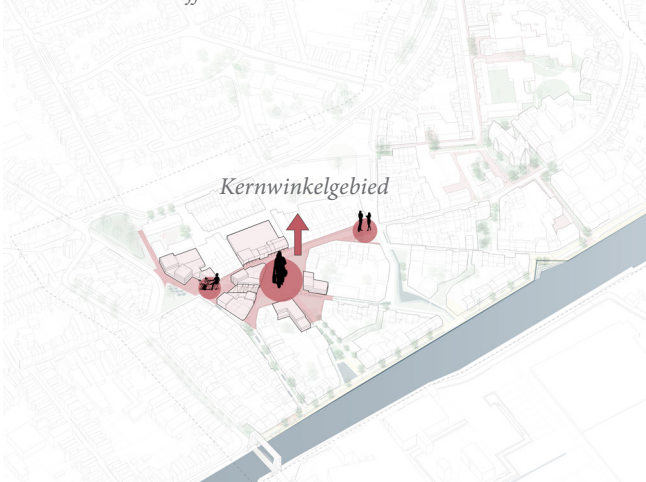
schema 1 Integratie lopende projecten



schema 2: zachte oostwestnetverbindingen naar het Kanaal.



schema 3: Verblijfsruimtes



schema 4: Een compact en levendig kernwinkelgebied

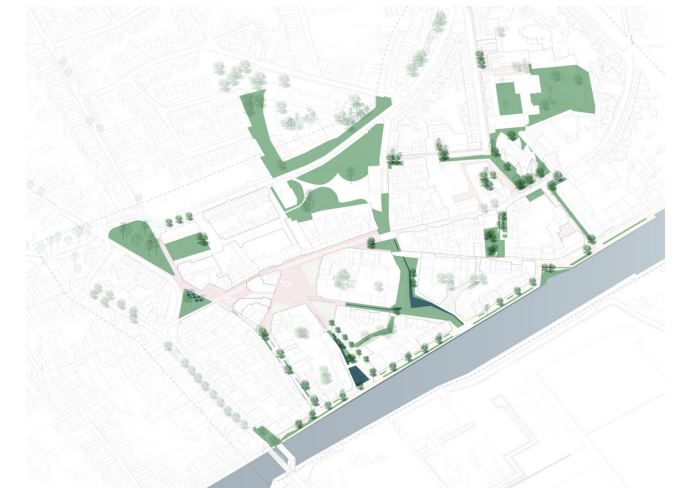
Om ondernemers doeltreffend te ondersteunen, worden concrete maatregelen genomen. Een verwevingscoach wordt ingezet om ondernemers te begeleiden bij zaken als locatiekeuze en ruimtelijke mogelijkheden. Daarnaast worden beleidsinstrumenten ontwikkeld om een betere sturing mogelijk te maken, waardoor ondernemers nauwkeuriger kunnen worden begeleid.

2.5 Een gezonde groene omgeving

Om de klimaatdoelstellingen van de gemeente Willebroek te bereiken, is een nieuwe koers voor het centrum essentieel. Het opgestelde masterplan richt zich op een algehele vergroening van het centrum. We streven naar minder verharding om hittestress te verminderen en regenwater te laten infiltreren in de bodem. Het vergroten van het aantal bomen en groenvoorzieningen zal niet alleen schaduw bieden tegen hittestress, maar ook zorgen voor een aangename beleving van het publieke domein. Bovendien willen we water opnieuw integreren in het stadscentrum. Dit omvat niet alleen het herstel van verbindingen met het kanaal, maar ook het introduceren van waterelementen in straten, zoals speelse waterpartijen op pleinen, een vijver die verwijst naar het historische belang van de Nonnenvijver, het creëren van wadi's voor vertraagde waterafvoer, en zelfs kleine open kanalen in zogenaamde 'klimaatstraatjes' (*schema 5*).

2.6 Identiteiten versterken

Het ontbreekt de gemeente Willebroek vandaag voor een stuk aan identiteit in het centrum. We streven naar een levendiger, aantrekkelijker en duurzamer stadscentrum, waarbij we rekening houden met de bestaande situatie. We hebben vier verschillende deelzones geïdentificeerd (*schema 6*).



schema 5: Een klimaatadaptief centrumgebied

6), elk met een unieke identiteit, en pleiten in dit masterplan voor een gerichte aanpak die deze identiteiten versterkt en het centrum interessant en gevarieerd maakt.

Ten eerste is er het kernwinkelgebied, gelegen rond het August Van Landeghem- en Louis De Naeyerplein. Dit gebied vormt het dynamische hart van het centrum en wordt duidelijk afgebakend. De openbare ruimte nodigt uit tot verkenning en gaat naadloos over in de semi-openbare ruimte van horeca en handelspanden. Winkelen, beleving en toegankelijkheid staan hier centraal.

Daarnaast richten we ons op 'de groene long'. Vanuit het Brouwershofpark wordt verbinding gezocht met nieuwe groene gebieden, waardoor we streven naar een uitbreiding van een groot groen openruimtenetwerk dat het centrum doorkruist.



- Het kernwinkelgebied
- De groene long
- Het cultuurhart
- De levendige kade

schema 6: vier identiteitsdragende structuren

De zone rond de scholensite, de Sint-Niklaaskerk en het Administratief Centrum wordt het culturele hart van de gemeente. Met de komst van het Huis van de Vrije Tijd krijgt deze zone een belangrijke culturele functie.

Tenslotte willen we van de kade aan het kanaal de verbindende vierde identiteit maken. Deze kade zal in het masterplan worden omgevormd tot een esplanade, een plek om te wandelen, ontmoeten en genieten van de grootste troef van Willebroek, namelijk de nabijheid van het water, met als iconisch kenmerk de brug die eroverheen ligt.

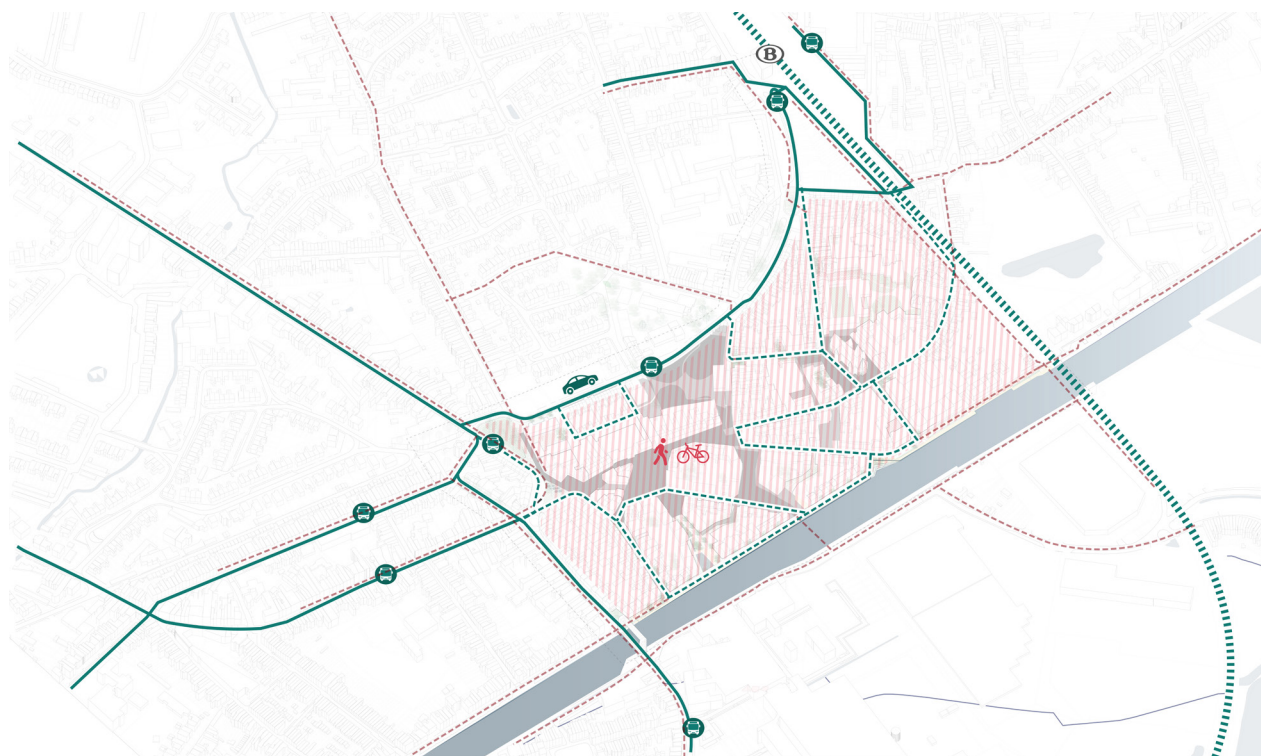
2.7 Omdenken in mobiliteit

We streven naar een goede verbinding tussen het centrum en de omliggende woonwijken, met een duidelijke visie op bereikbaarheidsassen voor auto's vanuit het centrum naar de omringende wijken. De Stationsstraat, Schoolweg en Dokter Persoonslaan zullen dienen als belangrijke verkeersaders,

ontworpen om een vlotte doorstroming te garanderen. Binnen het centrumgebied, afgebakend door de spoorweg, het kanaal, de Stationsstraat, de Schoolweg en de Dokter Persoonslaan, wordt een 'mobiliteitskamer' gecreëerd (schema 7)

De mobiliteitskamer zal fungeren als een zone waar doorgaand verkeer wordt ontmoedigd, en waar we streven naar een modal shift met meer ruimte voor voetgangers en fietsers. In deze zone kunnen bewoners en specifiek bestemmingsverkeer voor de handelaars het centrum nog bereiken met de auto via een lussensysteem: eenmaal je de mobiliteitskamer binnenrijdt, moet je er ook langs dezelfde kant weer uit. Dit zal helpen om het centrum van de gemeente toegankelijk te houden voor bewoners en bezoekers, terwijl het doorgaand verkeer wordt ontmoedigd om het centrum te doorkruisen. Een goed doordacht en duidelijk parkeerbeleid met (publieke) randparkings, kortparkeren en aandacht voor andersvaliden is hierbij noodzakelijk.

schema 7: Een modal shift voor het centrum



LEGENDE:  De mobiliteitskamer  Bereikbaarheidsassen fiets  Bereikbaarheidsassen auto

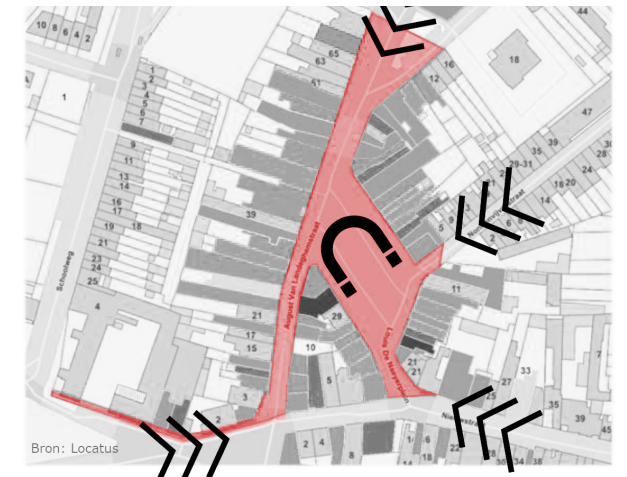
3. ONTWERPPRINCIPES PER DEELZONE

Hieronder beschrijven we de ontwerpprincipes en strategieën die als leidraad dienen voor toekomstige projecten en ingrepen in het centrum van Willebroek, op basis van de specifieke identiteit van elk van de vier deelzones. Door maatwerk-principes toe te passen in elke zone, streven we ernaar de verschillende gebieden te versterken en de structuren in de straten duidelijker leesbaar te maken. We werken de principes telkens uit voor de publieke ruimte en voor de gebouwen aan de hand van een toolkit.

3.1 Het bruisend kernwinkelgebied

Een duidelijke en compacte afbakening

Commerciële dichtheid en winkeldichtheid zijn cruciale indicatoren die de vitaliteit en beleving van het kernwinkelgebied beïnvloeden. Om het huidige kernwinkelgebied in het centrum van Willebroek nieuw leven in te blazen, streven we naar maximale dichtheid op dit gebied. Daarom stellen we voor het kernwinkelgebied compact te maken en duidelijk af te bakenen. Binnen deze begrensde zone willen we alle typen winkels aanmoedigen, ongeacht hun omvang of assortiment.



Bron: Locatus

Aanpak voor de publieke ruimte

Een vitaal kernwinkelgebied vereist een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en een aantrekkelijke beleving van de winkelomgeving. Daarom streven we naar een consistente en kwalitatieve uitstraling in de openbare ruimte, die uniform wordt toegepast van gevel tot gevel. Dit creëert direct een herkenbare sfeer voor bezoekers bij het betreden van het kernwinkelgebied en bevordert de uitbreiding van het voetgangers- en fietsersgebied over de gehele straat. De auto wordt hierbij als gast beschouwd.

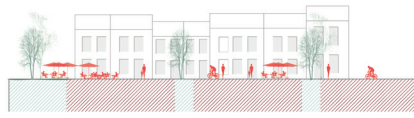
Om de leefbaarheid te vergroten, wordt parkeren in het kernwinkelgebied beperkt tot parkeren voor andersvaliden, en laden en lossen, waardoor er meer ruimte ontstaat voor voetgangers om rustig te winkelen en te genieten van de openbare ruimte.

Horecazaken krijgen de mogelijkheid om hun handelsactiviteiten op het publieke domein uit te voeren, wat bijdraagt aan de levendigheid van het gebied. Hierbij wordt het belang van de semi-publieke ruimte benadrukt. Samen met winkels en horeca dient de gemeente zo bijkomende ontmoetingsplekken te onderzoeken.

Ook de pleinen, zoals het August Van Landeghemplein en het Louis De Naeyerplein, worden betrokken bij de beleving van het kernwinkelgebied. Deze pleinen bieden ruimte voor verblijf, waarbij strategisch geplaatst groen zorgt voor flexibiliteit bij evenementen en tegelijkertijd de esthetische waarde verhoogt.

KERNWINKELGEBIED - TOOLKIT PUBLIEKE RUIMTE

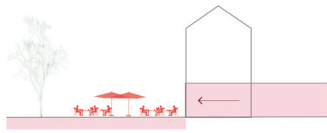
① Beeldkwaliteit publieke ruimte



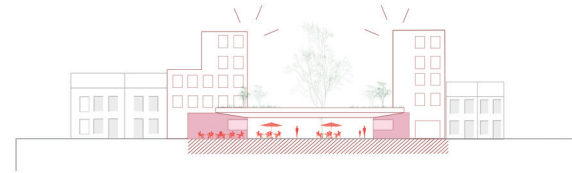
② Straatmateriaal van gevel tot gevel



③ Herschikken publieke ruimte



④ Nieuwe hotspots



22



Referentie linksboven: het dorpscentrum van Puurs (© databank publieke ruimte) biedt inspiratie voor de inrichting van de straat, van gevel tot gevel, inclusief zitbanken en verblijfsruimtes.

Referentie rechtsboven: de vijfhoek in Mechelen (© databank publieke ruimte) toont hoe een parkeerplein werd omgevormd tot een wandel- boulevard met veel aandacht voor verblijf, groen en water.

Referentie linksonder: gevel Frederiek van Pamel - In Brugge wordt jaarlijks een wedstrijd ingericht voor de mooiste versierde gevels. Op deze manier worden kwalitatieve gevels van winkelpanden positief in de kijker gezet.

Referentiebeelden levendig winkelgebied: middenonder: Stad Mechelen, centrumas - rechtsonder: Neue Meile Böttingen, bauchplan

Aanpak van de gebouwen

Er bestaat een dringende behoefte aan een vernieuwing van het winkellandschap. Allereerst is er een tekort aan ruime winkeloppervlaktes in het centrum (zie schema op pagina 11). Het huidige aanbod is te beperkt en maakt het moeilijk om grote winkels aan te trekken die ook andere ondernemers naar het centrum kunnen lokken. Daarom streven we naar grotere winkelruimtes door panden te combineren, te verbouwen of opnieuw in te richten, en ook door nieuwe grootschalige projecten in het kernwinkelgebied te realiseren. Dit vereist aanzienlijke transformaties in het hart van het centrum. Leegstaande handelspanden kunnen een cruciale rol spelen in deze veranderingen.

Het mixen of integreren van verschillende functies zorgt voor een aantrekkelijk winkelgebied en bevordert de activiteit op straat. Een diversiteit aan attractiepunten (recreatie,

werkgelegenheid, openbare dienstverlening, enz.) kan hiertoe bijdragen. De vermenging met andere functies moet nauwgezet worden nagestreefd, passend bij de kern van het gebied.

De openbare ruimte moet uitnodigen tot verkenning en vloeiend overgaan in de semi-openbare ruimte van horeca- en handelspanden. De gevels en de overgang tussen openbare ruimte en de panden spelen hierin een cruciale rol. Er wordt een strategie ontwikkeld om de begane grond van gebouwen levendig en kwalitatief in te richten. Hiervoor moet een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, en we overwegen subsidies voor gevelrenovatie, het activeren van leegstaande panden en stedenbouwkundige regels voor inrichting (uniforme hoogte van begane grond, transparante gevels, gecontroleerde gevelreclame, enzovoort).

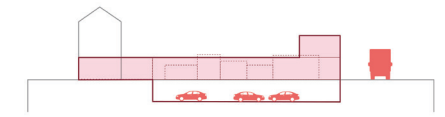
23

KERNWINKELGEBIED - TOOLKIT GEBOUWEN

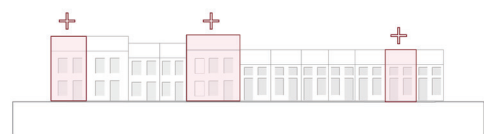
⑤ Waardevolle bouwgehlen herbestemmen



⑥ Ruimtelijk rendement van lange kavels inzetten



⑦ Waardevolle gevels behouden



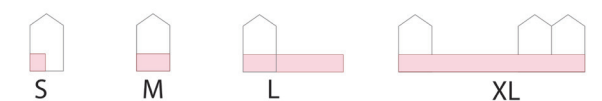
⑧ Transformatie van de plint: koppelen, stapelen of herschikken



⑨ Beeldkwaliteit gevels verhogen



⑩ Grotere winkelruimtes creëren



⑪ Kwalitatieve pleinwanden



S

M

L

XL

Toepassing ontwerprincipes op het kernwinkelgebied:

- ① Beeldkwaliteit publieke ruimte
- ② Straatmateriaal van gevel tot gevel
- ③ Herschikken publieke ruimte
- ④ Nieuwe hotspots
- ⑤ Waardevolle bouwgehlen herbestemmen
- ⑥ Ruimtelijk rendement van lange kavels inzetten
- ⑦ Waardevolle gevels behouden
- ⑧ Transformatie van de plint
- ⑨ Beeldkwaliteit gevels gvl verhogen
- ⑩ Grotere winkelruimtes creëren
- ⑪ Kwalitatieve pleinwanden



3.2 De groene long

Groene stapstenen vormen een parelsnoer doorheen het centrum

Het Brouwershofpark vormt de kern van de plannen voor de ontwikkeling van een groen hart in het centrum van de gemeente. Als fundament voor dit ambitieuze project, zullen we binnenbouwblokken vergroenen om extra groene parkjes te creëren. Deze groene oases zullen vervolgens met elkaar worden verbonden, waardoor een netwerk van groene ruimtes ontstaat dat het centrum op diverse punten doorkruist en toegankelijk maakt.

Een groenblauwe publieke ruimte

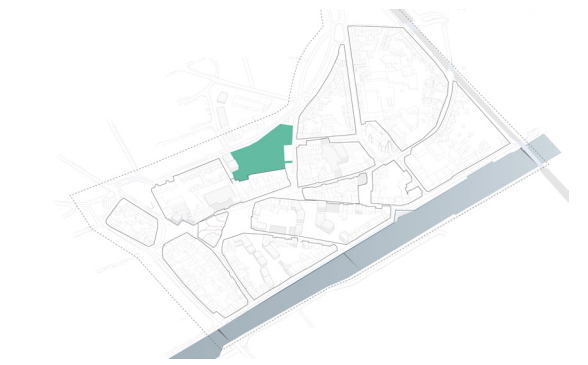
In het plan voor de parelsnoer worden verschillende typen groene ruimtes onderscheiden: publieke parken en pleinen, collectieve groene binnenbouwblokken en de verbindende straten. Elk type krijgt een specifieke aanpak die aansluit bij de behoeften en functies ervan.

In de publieke parken en pleinen wordt gestreefd naar maximale ontharding en vergroening. Bijvoorbeeld, het Brouwershofpark en het nieuwe parkproject aan de Nonnevijverstraat, evenals het pocketpark ter hoogte van de Tonstraat, worden volledig groen ingericht. Het Nonnevijverpark kan zelfs de historische vijver terugbrengen, waardoor een stukje geschiedenis wordt hersteld. Op pleinen wordt de nadruk gelegd op doordachte vergroening en het gebruik van water voor speelelementen, waardoor evenementen en ander gebruik mogelijk blijven. Met het gebruik van water op de (nieuwe) publieke ruimtes wordt o.a. de link gelegd en verwezen naar het kanaal en de kanaalgemeente, het is hier niet de bedoeling dat het water een rechtstreekste verbinding maakt met het kanaal.

In de (collectieve) binnenbouwblokken en verbindende straten wordt ingezet op ontharding en ruimte voor water. Dit draagt bij aan het verminderen van de hitte-eilandeffecten en het bevorderen van de waterhuishouding. Het creëren van groene binnenruimtes en het integreren van water in straatontwerpen zorgt voor een aangzamere leefomgeving en draagt bij aan de algehele kwaliteit van de parelsnoer.



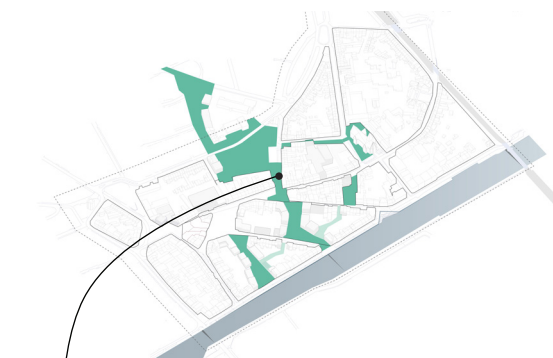
Foto Stationsstraat - bestaande toestand



1. Brouwershofpark als basis voor groene long



2. Lange bouwblokken opdelen en tussenruimte ontharden



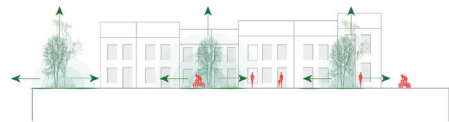
3. Groene netwerken (klimaatstraten, binnenbouwblokken, ...)



Collage: een groene verbinding tussen Nonnevijverpark en park Brouwershof.

DE GROENE LONG - TOOLKIT PUBLIEKE RUIMTE

① Ontharden, vergroenen en water integreren
'klimaatstraten'



② Binnenbouwblokken ontpitten



③ Groene stapstenen verbinden met groene corridors



26

Een aangepaste gebouwenstrategie

In het masterplan worden strategische locaties binnen de groene long geïdentificeerd, met name die grenzen aan parkgebieden of waar de toegang tot de groene long wordt benadrukt, zoals langs de kade of bij het pocketpark van de Tonstraat. Op deze locaties wordt overwogen om gebouwen iets hoger te laten bouwen, met het oog op het creëren van waardige 'parkgebouwen' of parkrandafwerkingen die de omringende groene ruimtes versterken. Op dezelfde manier toont het masterplan de wenselijkheid om binnenblokken toegankelijk te maken, waarbij op de plaats van de toegang ook accenten of hoger bouwen kan toegelaten worden als pasmunt. Op deze manier kunnen we de openbare ruimte

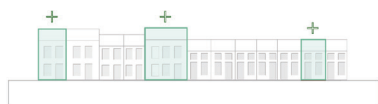
verrijken en de beleving en toegankelijkheid van de groene netwerken versterken, terwijl tegelijkertijd functionele behoeften worden vervuld.

Daarnaast wordt in het masterplan rekening gehouden met de toenemende behoefte aan het structureel organiseren van de parkeergelegenheid. Ruime ondergrondse parkeergarages worden gepland onder de nieuwe gebouwen, waardoor de straten worden ontlast van geparkeerde auto's van de bewoners. Deze nieuwe ondergrondse parkeergarages krijgen een capaciteit om ook bestaande bovengrondse parkings in het publieke domein te vervangen.

Dit draagt bij aan het bevorderen van een meer leefbare en groene omgeving, waarbij de nadruk ligt op het maximaliseren van groen- en wateroppervlakken.

DE GROENE LONG - TOOLKIT GEBOUWEN

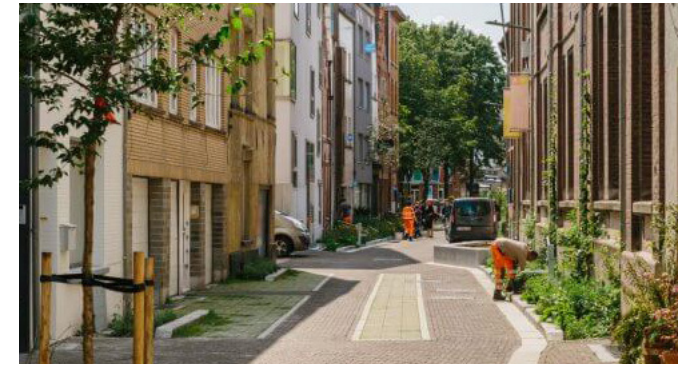
④ Waardevolle gevels behouden



⑤ Doorgangen naar binnenbouwblokken



⑥ Aangepaste parkranden



27

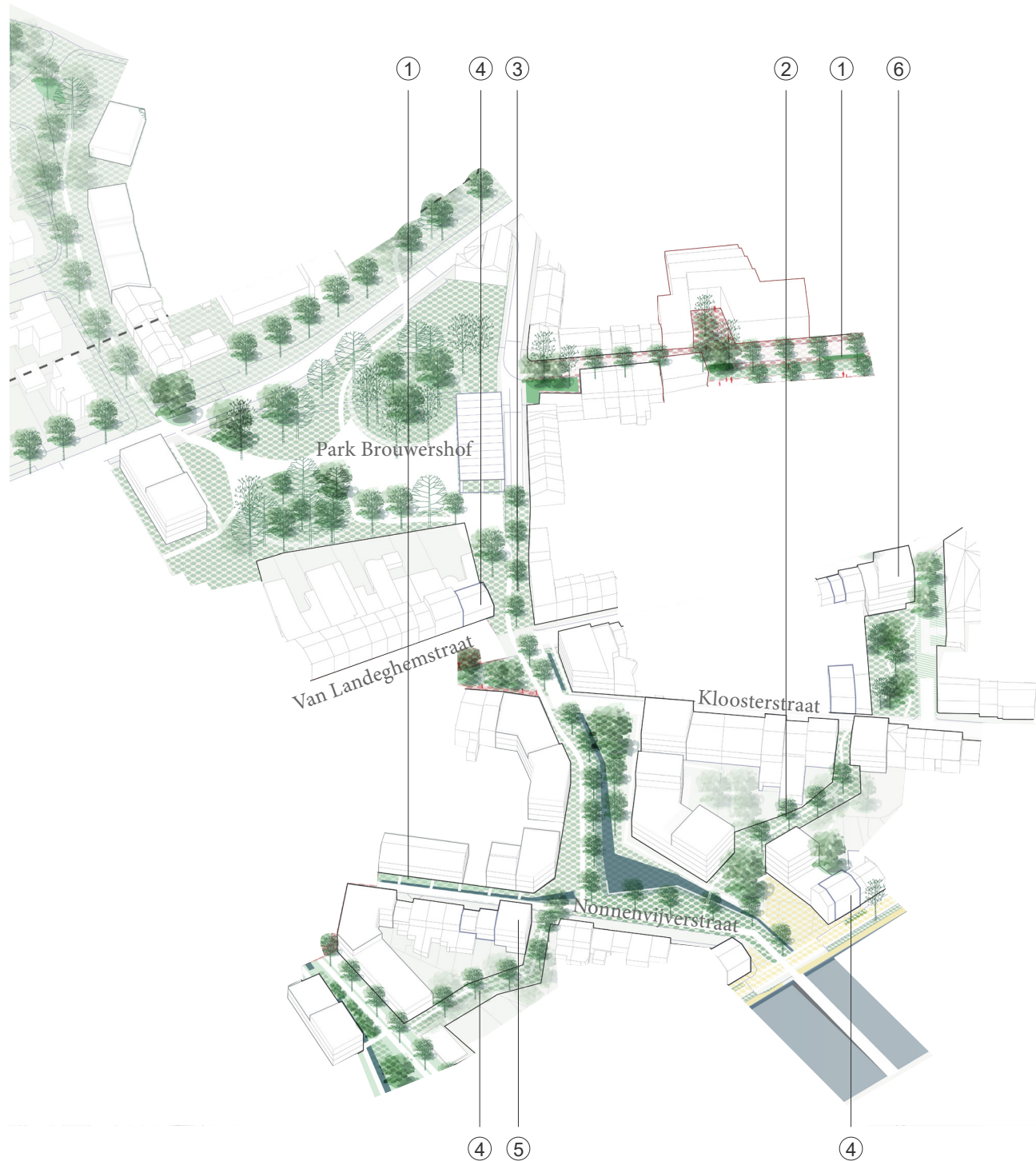


Referenties voor vergroening, ontharding en ruimte voor water.

linksboven: klimaatstraat Antwerpen. rechtsboven: winkelwandellus Sint-Niklaas. linksmidden: Aziëlaan Wilrijk. Rechtsmidden: Straattuin Mechelen (Korte Veluwestraat). Linksonder: Koning Albertpark Brugge. Rechtsonder: ontwerp voor Rozemaai Antwerpen (Bogdan).

Toepassing ontwerprincipes op de groene long :

- ① Ontharden, vergroenen en water integreren(klimaatstraten)
- ② Binnenbouwblokken ontspitten
- ③ Groene stapstenen verbinden met groene corridors
- ④ Waardevolle gevels behouden
- ⑤ Doorgangen naar binnenbouwblokken
- ⑥ Aangepaste parkranden



3.3 Het cultuurhart

Het cultuurhart als motor voor ontwikkeling

Het Cultuurhart brengt inspiratie naar het centrum van Willebroek door de scholensite, de Sint-Niklaaskerk en het Administratief Centrum te omringen met een hoogwaardig ingerichte ruimte die samenwerking, ontmoeting en kruisbestuiving bevordert. Deze publieke ruimte wordt gebruikt om inwoners en verschillende functies samen te brengen, terwijl we met dit masterplan ook de private ruimte van verenigingen en cultuurhuizen ook graag benutten om collectiviteit te stimuleren en iets terug te geven aan de gemeenschap. Er wordt ruimte gemaakt voor onderwijs, co-working ateliers en recreatie, waardoor een lerend netwerk op het openbaar domein ontstaat. Maar ook evengoed in luwteplekken of stilte-oases voor rust en concentratie. Op deze manier wordt geïnvesteerd in de bottom-up ontwikkeling van vaardigheden en wordt bijgedragen aan de sociaal-culturele groei van de inwoners.

Een groenblauwe publieke ruimte

De principes voor de inrichting leggen vooral de nadruk op het toegankelijk en kwalitatief inrichten van het openbare domein. Een specifiek streven is om de tuinen van de scholensite bij de academie toegankelijk te maken voor de inwoners van Willebroek. Deze kunnen dienen als een rustige plek voor een wandeling in het hart van de gemeente. Tevens worden duidelijke en herkenbare ontvangst- en onthaalruimtes voorzien voor de verschillende functies binnen het cultuurhart.

Erfgoedgebouwen zijn beeldbepalend voor het cultuurhart

Er wordt gestreefd naar het maximaal herstellen en in ere houden van erfgoedgebouwen zoals de Sint-Niklaaskerk, de Brouwerijsite en het oude gemeentehuis, aangezien deze gebouwen mede de identiteit en grandeur van het cultuurhart bepalen.

CULTUURHART - TOOLKIT

<p>① Waardevolle ruimte rond erfgoed</p>	<p>② Toegankelijke tuinen / luwteplekken</p>
<p>③ Herbestemmen erfgoed</p>	<p>④ Leesbare toegangen aan publieke gebouwen</p>



Referentie links: luwteoase Sinte-Mettetuin in Mechelen. rechts: herbestemming brouwerij Eylenbosch Dilbeek

Toepassing ontwerprincipes op het cultuurhart :

- ① Waardevolle ruimte rond erfgoed
- ② Toegankelijke tuinen / luwteplekken
- ③ Herbestemmen erfgoed
- ④ Leesbare toegangen aan publieke gebouwen



3.4 De levendige kade

Een esplanade op maat van Willebroek

De herinrichting van de kade in Willebroek is in het masterplan nauwkeurig afgestemd op de gemeentelijke behoeften. We streven niet naar een stedelijke transformatie met hoogbouw, maar naar doelgerichte interventies en een vernieuwde opzet van de Groene Laan. Deze interventies worden strategisch uitgevoerd op locaties die als 'hotspots' fungeren, vooral bij de knooppunten met de nieuwe dwarsassen. Deze knooppunten vormen de verbinding tussen onze wandelroutes vanuit het centrum en het water. Op deze hotspots transformeren we de openbare ruimte tot verblijfsgebieden. We streven ernaar - waar mogelijk - om de straat openingen zo groot mogelijk te maken en zo de vloeiende verbinding met het centrum te bevorderen. Auto's zijn hier te gast en we geven de ruimte volledig aan de bewoners en bezoekers die hier willen vertoeven. We creëren ruimtes waar men kan ontspannen, verblijven en genieten van het prachtige uitzicht op de kade.

Een nieuwe inrichting Van het publiek domein

De herinrichting van de Groene Laan heeft tot doel het contact met het water te verbeteren en daarmee de algehele beleving te versterken. We kiezen een nieuwe straatinrichting waarbij voetgangers en fietsers prominent aan de waterkant kunnen vertoeven. Om het kwalitatieve uitzicht op het water te behouden, worden geparkeerde voertuigen hoofdzakelijk aan de zijde van de woningen geplaatst, zodat ze het zicht niet belemmeren. We streven naar minder parkeerplaatsen op de Groene laan en minder impact van de auto door éénrichtingsverkeer. De parkeerplaatsen blijven wel voor de bewoners. We willen in het nieuwe straatprofiel ook groenvoorzieningen en bankjes langs de waterkant om de belevingskwaliteit verder te verhogen. Op geselecteerde 'hotspots' zal er worden geïnvesteerd in het verbeteren van het contact met het water.

Een gebouwenstrategie

De hoekgebouwen aan de randen van de verbindingstraten met het centrum zouden eventueel (beperkte) hoogteaccenten kunnen krijgen, op voorwaarde dat deze bijdragen aan de leesbaarheid en openheid richting het centrum. Ons streven is om de waardevolle burgerhuizen en erfgoedgebouwen maximaal te behouden, en we vermijden het gebruik van individuele parkeergarages op het gelijkvloers.

De herontwikkeling van de zones bij de toegangen van de straten richting het centrum kan significant bijdragen aan een betere verbinding tussen de kade en de dwarse assen. In gevallen waar deze gebouwen niet waardevol en verouderd zijn, overwegen we een volledige transformatie van de gebouwen.

Een nieuwe voetgangers- en fietsersbrug

Een nieuwe voetgangers- en fietsersbrug is wenselijk om de kade op te laden en een verbinding te maken met de overzijde van het kanaal. Op deze locatie kan de brug ook een randparking verbinden met het centrum



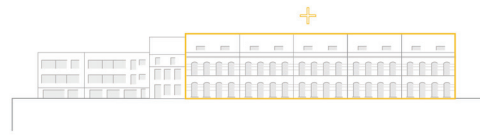
Collage: Hotspot aan de Kloosterstraat - contact met het water

DE LEVENDIGE KADE - TOOLKIT

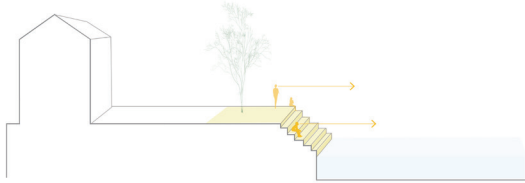
① Doorgangen naar het centrum



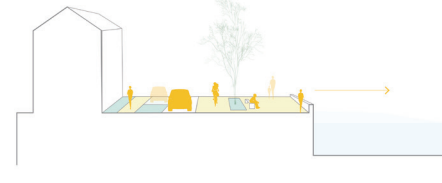
② Behoud waardevolle gebouwen en ensembles



③ Waterbelevingsplekken



④ Herinrichting straatprofiel kade



32



Referentie voor de hotspot aan de Kloosterstraat.
linsboven: Siegen Duitsland – LOIDL Architecten (Foto: Leonard Grosch)

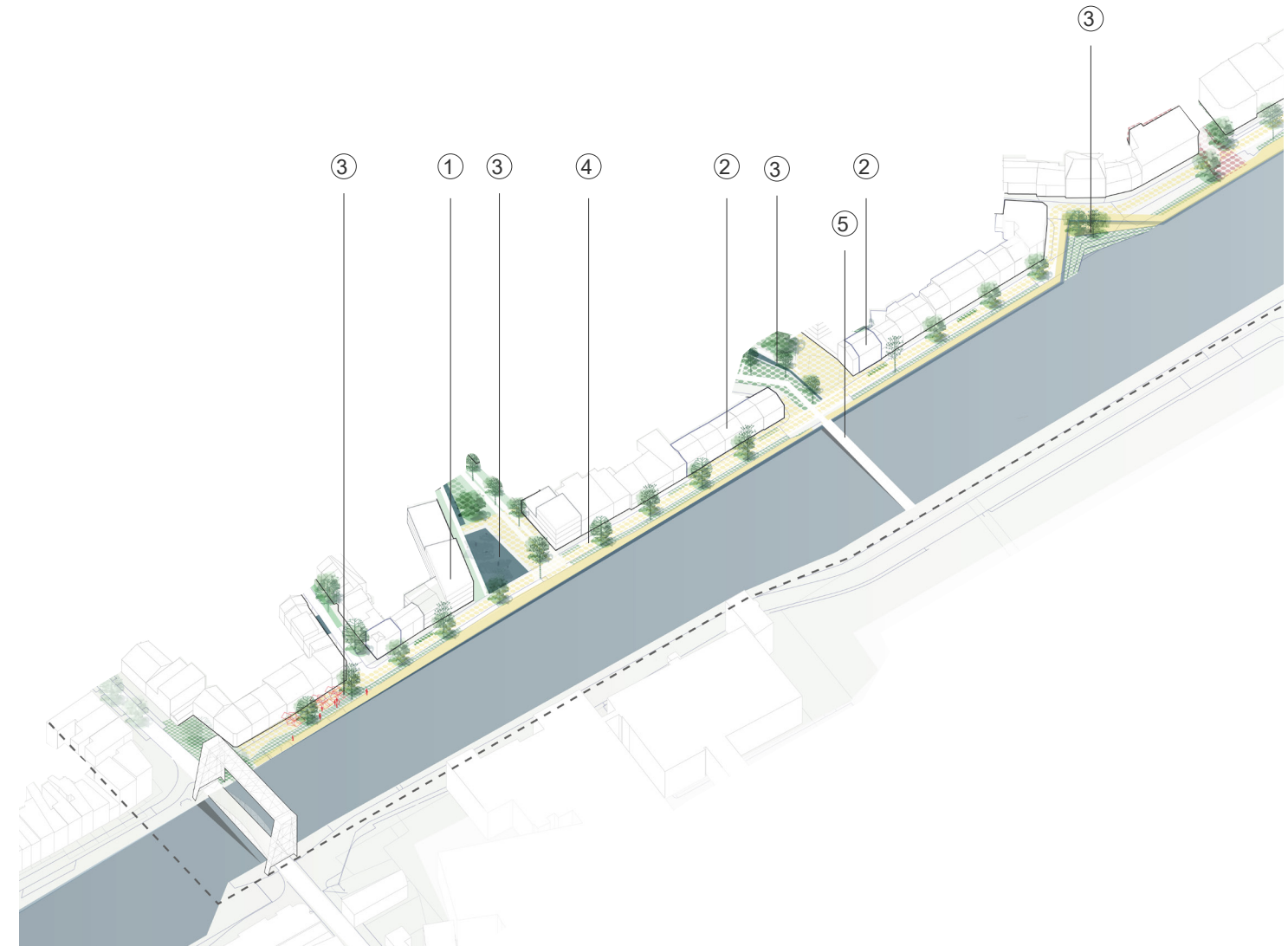
Referenties voor de herinrichting van de Groenelaan.
- linksonder: impressie voor de Sikkom in Groningen.
- rechtsonder een impressie voor de Vaartkom in Leuven (Tractebel)



Toepassing ontwerprincipes op de levendige kade :

- ① Doorgangen naar het centrum
- ② Behoud waardevolle gebouwen en ensembles
- ③ Waterbelevingsplekken
- ④ Herinrichting straatprofiel kade
- ⑤ Een nieuwe voetgangers- en fietsersbrug

33



4. EEN AANGEPASTE MOBILITEIT

Er bestaat een dringende behoefte aan een aantrekkelijker openbaar domein in het centrum, dat hand in hand gaat met een duurzamere mobiliteit. Met de recente toevoeging van veilige fietsinfrastructuur aan de Schoolweg, is het nu tijd voor de centrumstraten om verdere stappen te zetten richting een modal shift. Hieronder presenteren we een eerste visie, die verder ontwikkeld zal worden tot een volwaardig mobiliteitsplan.

4.1 Een autoluw centrum

Willebroek streeft naar een toekomst waarin het centrum autoluw is, maar nog steeds gemakkelijk bereikbaar voor alle vervoerswijzen. Daarom richten we ons op het creëren van goed toegankelijke en veilige toegangswegen die naar het centrum van Willebroek leiden. Binnen dit centrum introduceren we het concept van een 'mobiliteitskamer', waarin we actief de verschillende vervoersmiddelen reguleren.

De auto's van bewoners en bezoekers worden toegestaan, zij het met een doordacht lussensysteem dat doorgaand verkeer ontmoedigt. De grenzen van deze mobiliteitskamer worden gemarkeerd door de Dokter Persoonslaan, de Schoolweg, de Stationsstraat, de spoorweg en het Kanaal.



Autoluw centrum



Bereikbaarheidsassen

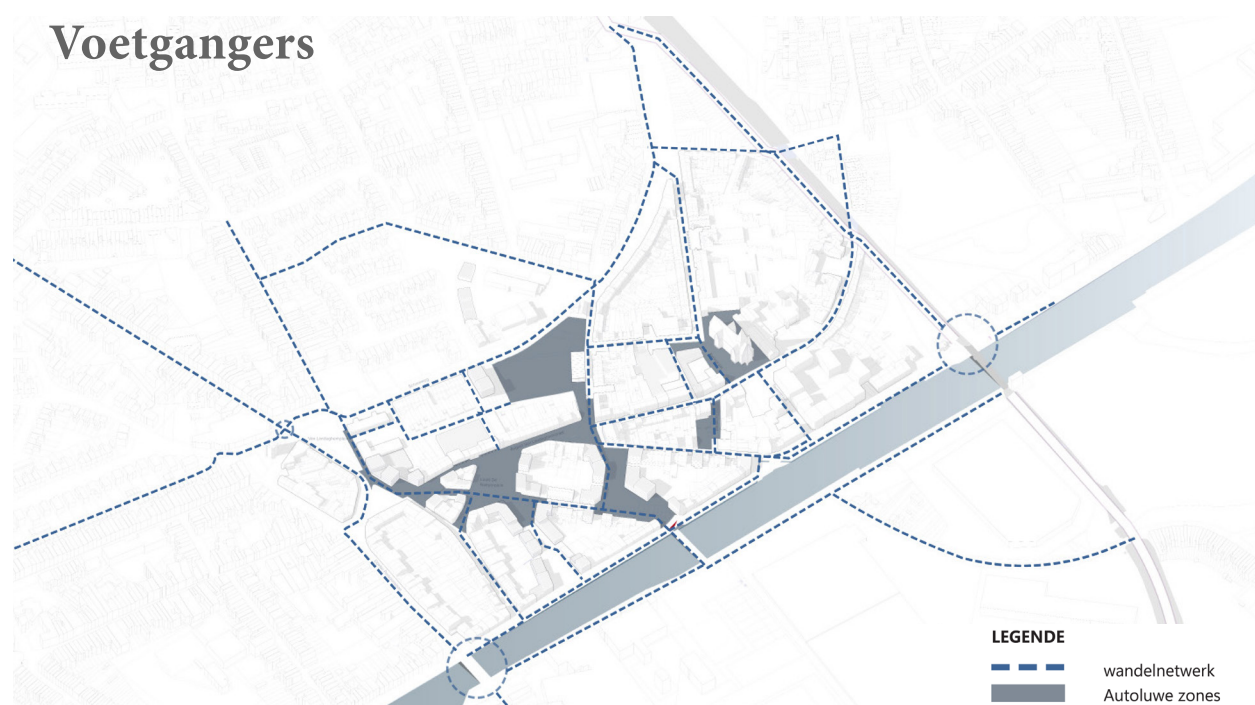


Lokale lussen

4.2 Voetgangers en fietsers

Binnen de mobiliteitskamer krijgen fietsers en voetgangers de voorkeursbehandeling: zij krijgen de ruimte om zich veilig te verplaatsen in de openbare ruimte. Vooral in het kernwinkelgebied en in de groene long kunnen we ambitieuze beperkingen opleggen voor het autoverkeer. Hier is beleving en verblijf cruciaal en zouden voetgangers overal voorrang moeten krijgen.

Voetgangers



LEGENDE
 - - - wandelnetwerk
 ■ Autoluwe zones

Schema VOETGANGERS: een fijnmazig netwerk met prioritaire zones in het kernwinkelgebied en de groene long

Fietsers

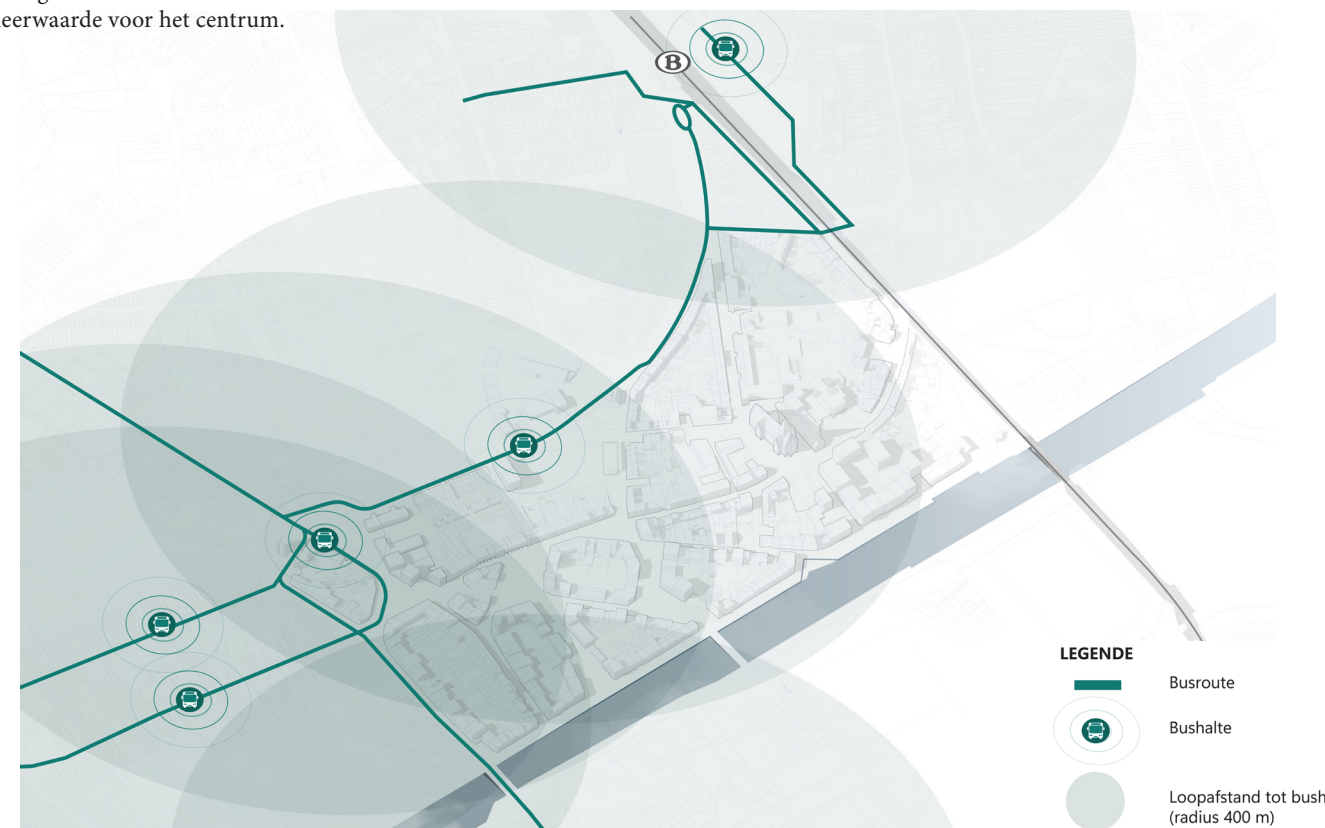


LEGENDE
 ■ Fietssnelweg
 ■ Functionele fietsroute
 - - - Lokale fietsroutes

Schema FIETSERS: een fijnmazig netwerk met veilige fietspaden in het centrumgebied.

4.3 Openbaar vervoer

Voor bussen zijn er haltes voorzien aan de randen van de mobiliteitskamer. Het openbaar vervoer (bushaltes, station, ...) versterkt op deze manier de mobiliteitskamer en de bereikbaarheid van het centrum, zonder de mobiliteitskamer te doorsnijden. Ook het nieuw te voorziene transferium geclusterd aan het station van de NMBS is een sterke meerwaarde voor het centrum.



LEGENDE
 ■ Busroute
 ● Bushalte
 ● Loopafstand tot bushalte (radius 400 m)

Schema OPENBAAR VERVOER: geen wijzigingen in huidige openbaar vervoersnetwerk

4.4 Autoverkeer & parkeren

In deze visie wordt de aanwezigheid van auto's in het centrum aanzienlijk beperkt. We streven naar een aanpak op maat van de verschillende gebruikersgroepen.

De bewoners en het lokale bestemmingsverkeer, inclusief bezoekers en winkelleigenaren behouden hun toegang tot het centrum en de bijbehorende parkeerplaatsen. Bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden wordt parkeren ondergronds gefaciliteerd. Dankzij een lussysteem blijft deze ondergrondse parkeergelegenheid exclusief toegankelijk voor bewoners.

Het doorgaand verkeer wordt door een lussysteem ontmoedigd om door de mobiliteitskamer te rijden, wat resulteert in heel wat minder verkeersbewegingen in het centrum, dus een veilige en leefbare omgeving in het hart van Willebroek.

Voor **bezoekers** die langer willen blijven, zijn er publieke parkeerfaciliteiten beschikbaar rondom de mobiliteitskamer. Hierdoor hoeven deze gebruikers hun auto niet meer in de centrumstraten te parkeren. Door een slim doorverwijssysteem kunnen verschillende kleinere publieke parkeerplaatsen worden gezien als één grote publieksparking die Willebroek centrum kan bedienen.

Op lange termijn kan deze parkeeraanpak voor verschillende gebruikersgroepen aanzienlijk ruimtebesparend zijn. Door het aantal parkeerplaatsen op straat te verminderen en éénrichtingsverkeer in de lusstraten toe te passen, ontstaat er aanzienlijke ruimte die anders niet benut zou worden. Deze vrijgekomen ruimte biedt mogelijkheden voor diverse doeleinden die de leefbaarheid en verblijfskwaliteit van het centrum bevorderen, zoals ontspanningsplekken met bankjes, waterinfiltratiegebieden, groenvoorzieningen met bomen en struiken, en speeltuinen voor kinderen.

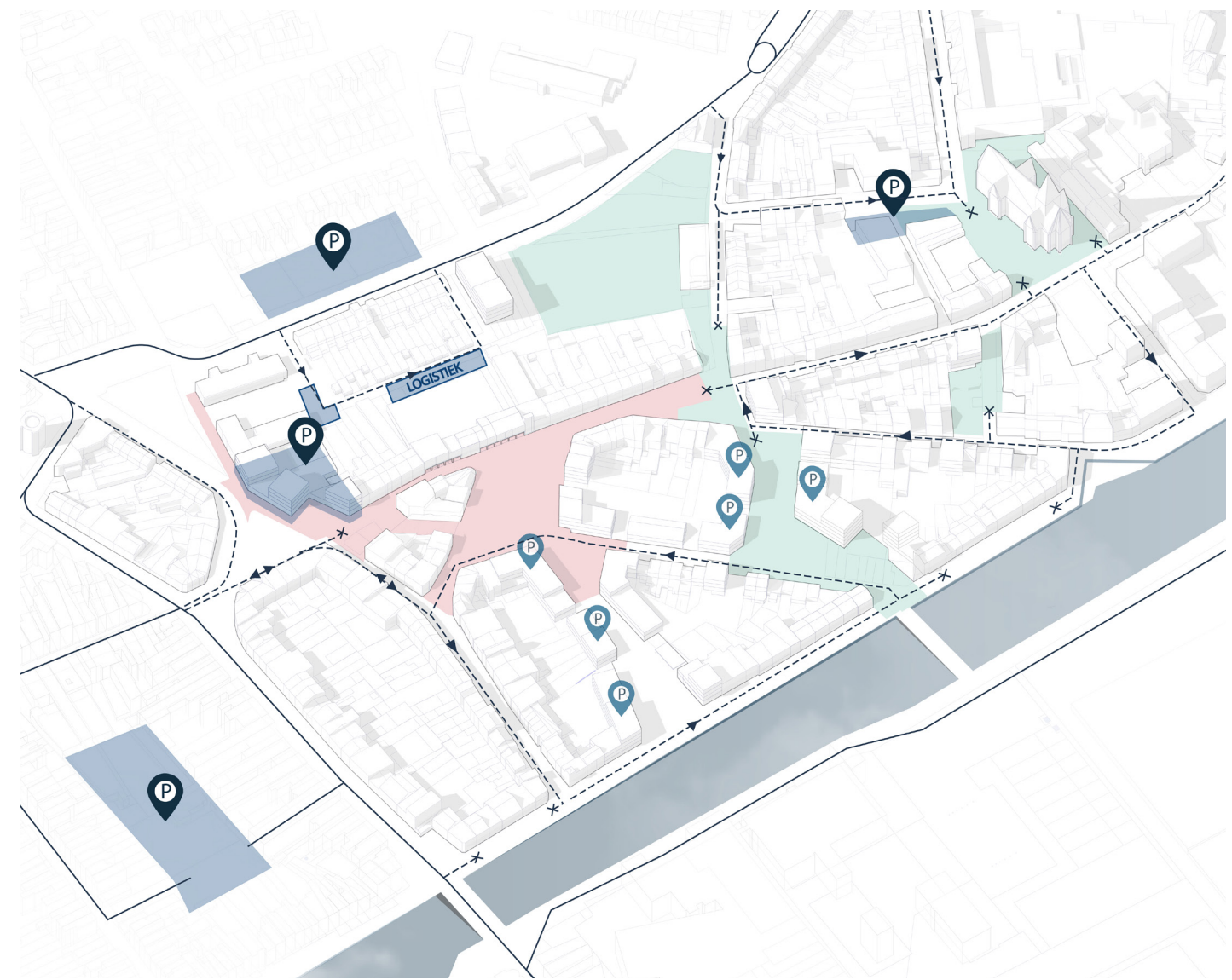
Bovendien zal het implementeren van deze maatregelen resulteren in aanzienlijk minder autoverkeer, wat de algehele levenskwaliteit van het centrum ten goede zal komen.

4.5 Een droominrichting voor de verre toekomst?

De onderstaande figuur belichaamt een buitengewoon ambitieuze langetermijnvisie voor mobiliteit in het bruisende hart van Willebroek! We stellen ons een levendig kernwinkelgebied voor, vrij van auto's, met slechts enkele knips om ervoor te zorgen dat het kernwinkelgebied en de groene long volledig wordt ingenomen door voetgangers en fietsers. De gloednieuwe ondergrondse bewonersparkings zijn nu in bedrijf, waarbij het bewonersparkeren in de autovrije zones wordt vervangen door hypermoderne faciliteiten onder de grond. De lussystemen zijn in dit droommodel nu een integraal onderdeel van het centrum, waardoor een levendige en dynamische omgeving ontstaat met een minimaal aantal auto's. Dit is niet alleen een visie; dit is een opwindende stap naar een toekomst waarin mobiliteit en leefbaarheid hand in hand kunnen samengaan in Willebroek!

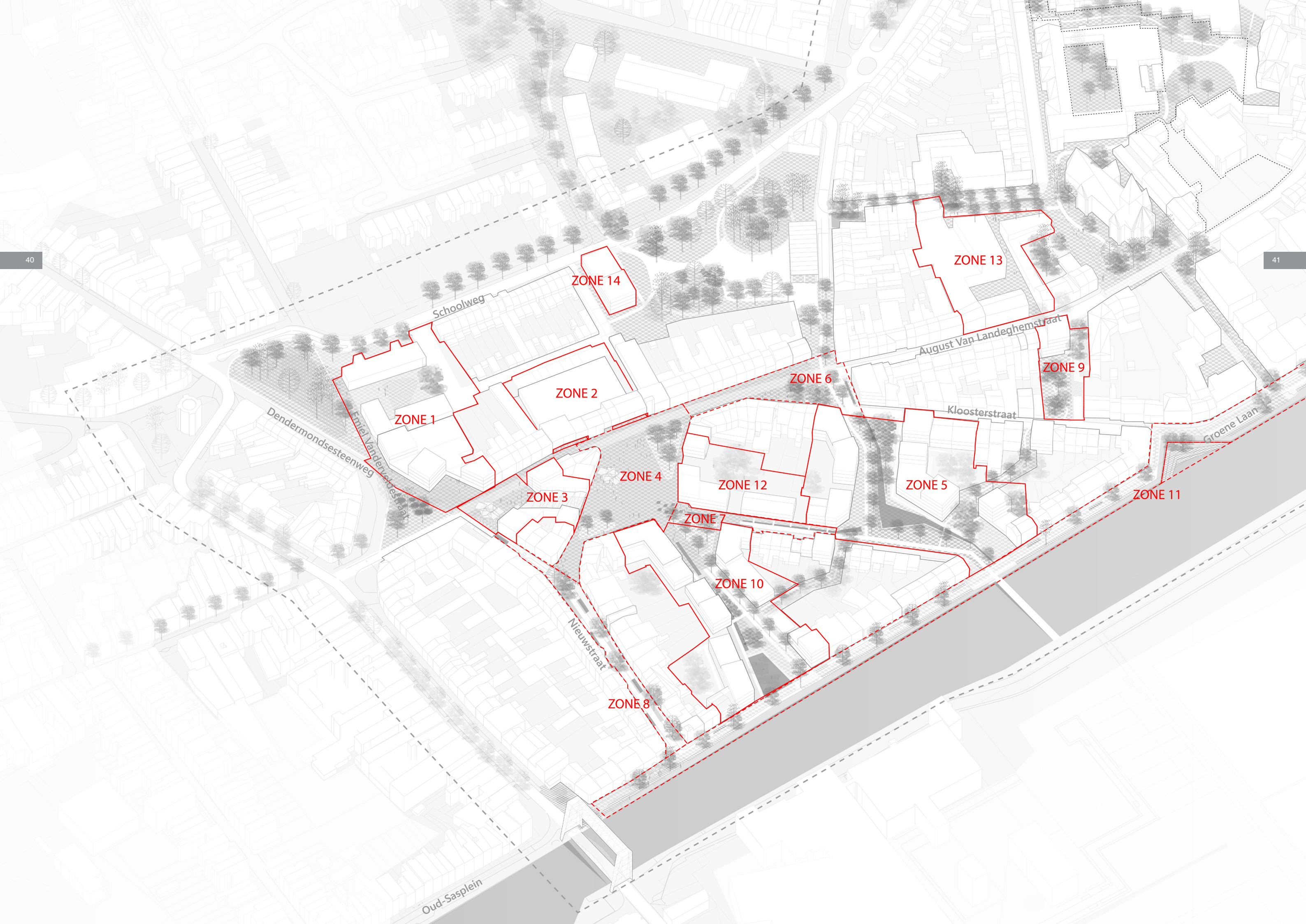


Schema AUTOVERKEER EN PARKEREN: Bezoekersparkeren, bewonersparkeren en lussysteem





DETAILUITWERKING PROJECTEN



ZONE 14

ZONE 13

Schoolweg

ZONE 2

ZONE 6

August Van Landeghemstraat

ZONE 9

Dendermondsesteenweg

ZONE 1

Kloosterstraat

ZONE 4

ZONE 12

ZONE 5

ZONE 11

Eriël Vanderlootstraat

ZONE 3

ZONE 7

Groene Laan

ZONE 10

Nieuwstraat

ZONE 8

Oud-Sasplein

ZONE 1 - 't Pleintje

Toegangspoort voor het kernwinkelgebied

Zone 1 is van cruciaal belang als toegangspoort tot het centrum van Willebroek en het kernwinkelgebied. Het vormt een strategische locatie die de eerste indruk van bezoekers bepaalt. Met de school 't Pleintje die binnen de komende jaren leeg komt te staan en de gemeente die gedeeltelijk eigenaar is van de site Volkshuisvesting, biedt deze zone een unieke kans. Als de hoek met de Van Landeghemstraat ook wordt opgenomen in het projectgebied, kan dit project dienen als katalysator voor de toegang en ontwikkeling van het kernwinkelgebied.

Herbestemming van de waardevolle schoolgebouwen

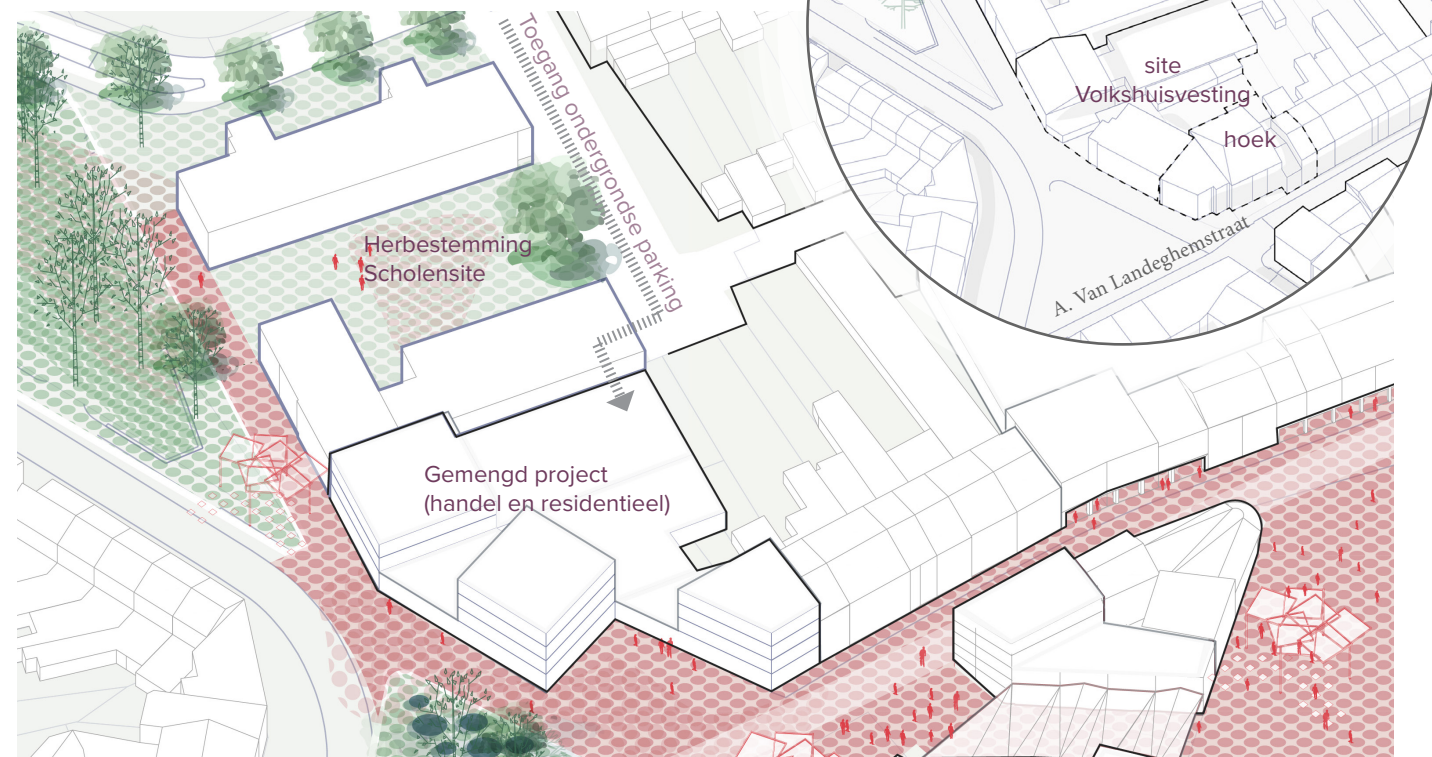
In de ontwerpprincipes van de deelzone kernwinkelgebied is de scholensite aangemerkt als een opvallend, waardevol en identiteitsbepalend ensemble van gebouwen. In onze ruimtelijke visie streven we ernaar om het schoolgebouw een nieuwe bestemming te geven die past bij zijn historische en culturele waarde. Denk hierbij aan ruimte voor start-ups, lokale maakindustrie of als experimenteerruimte voor innovatieve projecten.

De oudste gebouwen achteraan de site verkeren in slechte staat en hebben bovendien de minste historische waarde. Het kan daarom overwogen worden om deze gebouwen te slopen, waardoor het achterliggende gebied (site Volkshuisvesting) direct toegankelijk wordt vanuit de Schoolweg. Dit biedt mogelijkheden voor een betere integratie en ontwikkeling van het gebied.

Ruimte en betere organisatie voor grotere winkels

Het projectgebied is ruim bemeten, met de scholensite beslaan een perceel van 3437 m². Deze site wordt in het masterplan herbestemd vanwege de markante en beeldbepalende gebouwen die er zich bevinden. De overige percelen, waaronder Volkshuisvesting, een tussenperceel en een hoekperceel, beslaan samen 2642 m². Dit biedt voldoende ruimte voor een nieuwe ontwikkeling met 1500 m² aan gelijkvloerse winkeloppervlakte, evenals de mogelijkheid voor de bouw van een ondergrondse (publieke) parkeergarage die direct toegankelijk is vanuit de Schoolweg.

Deze elementen vormen de basis voor het aantrekken van grootschalige winkels naar het centrum van de stad, waardoor het kernwinkelgebied weer concurrerend wordt. Bovendien wordt er in het ontwerpend onderzoek van dit masterplan ook gedacht aan een residentieel programma van 2250 m² op de verdiepingen, wat bijdraagt aan de diversiteit en levendigheid van het gebied.



Detail zone 1: 't Pleintje



Bestaande toestand



Collage toegangspoort kernwinkelgebied

ZONE 2 - Van Landeghemstraat

Een kans voor samenwerking van private actoren

De afgebakende percelen aan de Van Landeghemstraat zijn privéterreinen met langwerpige percelen die grenzen aan het Louis De Naeyerplein. Samen beslaan deze percelen een oppervlakte van 2826 m², waardoor ze de potentie hebben om een aanzienlijke winkelruimte te realiseren. De diepte van deze percelen biedt mogelijkheden voor grootschalige ontwikkelingen. Verkoop van een groot eigendom, zoals het perceel van Van Dyck, opent deuren voor verdere ontwikkeling en investeringen in het gebied.

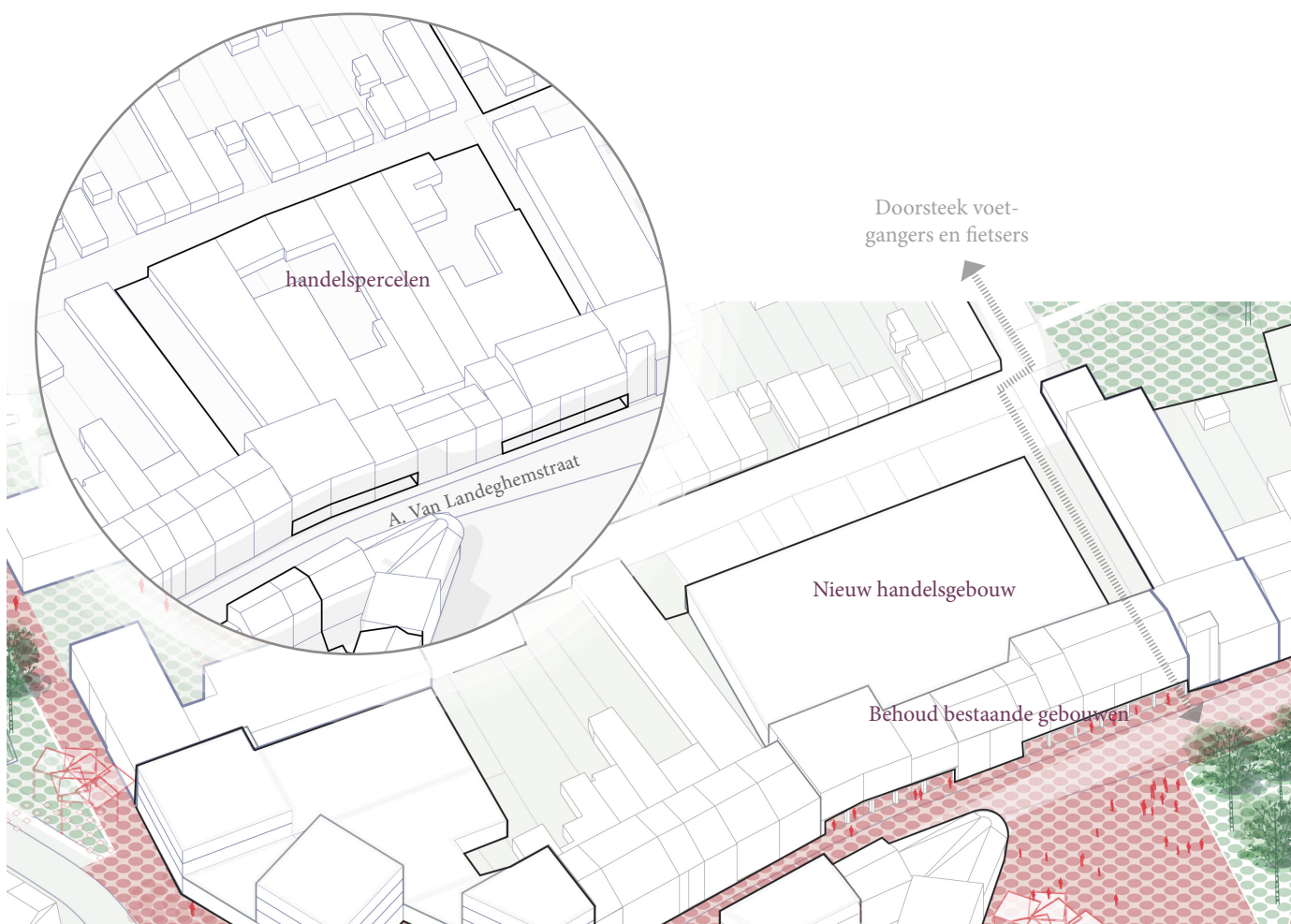
Logistieke potentie

De achterzijde van de percelen grenst aan een steegje dat directe toegang kan bieden tot de Schoolweg. Dit biedt mogelijkheden voor een goede logistieke ontsluiting en creëert potentie voor de ontwikkeling van een eventuele ondergrondse (publieke) parkeergarage. Deze element-

en vormen de ingrediënten voor het aantrekken van grootschalige winkelketens of het opschalen van lokale ondernemingen in zone 2.

Behoud waardevolle gebouwen als voorwaarde

De sleutel - en ook de voorwaarde - tot deze schaalvergroting is het behoud van de markante voorgebouwen aan de Van Landeghemstraat. Deze gebouwen zijn bepalend voor het uitzicht en de identiteit van het Louis De Naeyerplein en vormen een tastbare herinnering aan het verleden van Willebroek. Hoewel de historische gebouwen behouden moeten blijven, biedt het openwerken van de plinten nieuwe mogelijkheden. De verdiepingen van deze karakteristieke gebouwen kunnen bovendien worden benut voor residentiële ontwikkeling, waardoor een harmonieuze mix ontstaat van winkelruimtes op de begane grond en wooneenheden daarboven. Dit behoud van erfgoed gecombineerd met moderne ontwikkeling draagt bij aan de levendigheid en diversiteit van het gebied.



Detail zone 2: August Van Landeghemstraat

ZONE 3 - driehoekig bouwblok

Een nieuwe hotspot voor Willebroek

Tijdens het participatieve proces met gemeentelijke diensten, belanghebbenden en bewoners kwam herhaaldelijk naar voren dat de beeldkwaliteit van de vele dag- en voedingswinkels in Willebroek tekortschiet. Vaak zijn deze winkelpanden klein en verkeren ze in slechte staat, terwijl ook de uitstraling van de winkels zelf te wensen overlaat; ramen zijn vaak bedekt met reclame of productrekken. Niettemin zijn deze voedingswinkels kenmerkend voor het centrum van de gemeente en dragen ze bij aan de diversiteit en levendigheid van de straten.

Een mogelijk idee dat naar voren is gekomen, is om de krachten van deze winkels te bundelen door de kleinere voedingswinkels samen te brengen in een marktgebouw. Dit zou een nieuwe markthal kunnen zijn voor Willebroek, oftewel de 'Willemarkt'.

Aanpak verouderde gebouwen

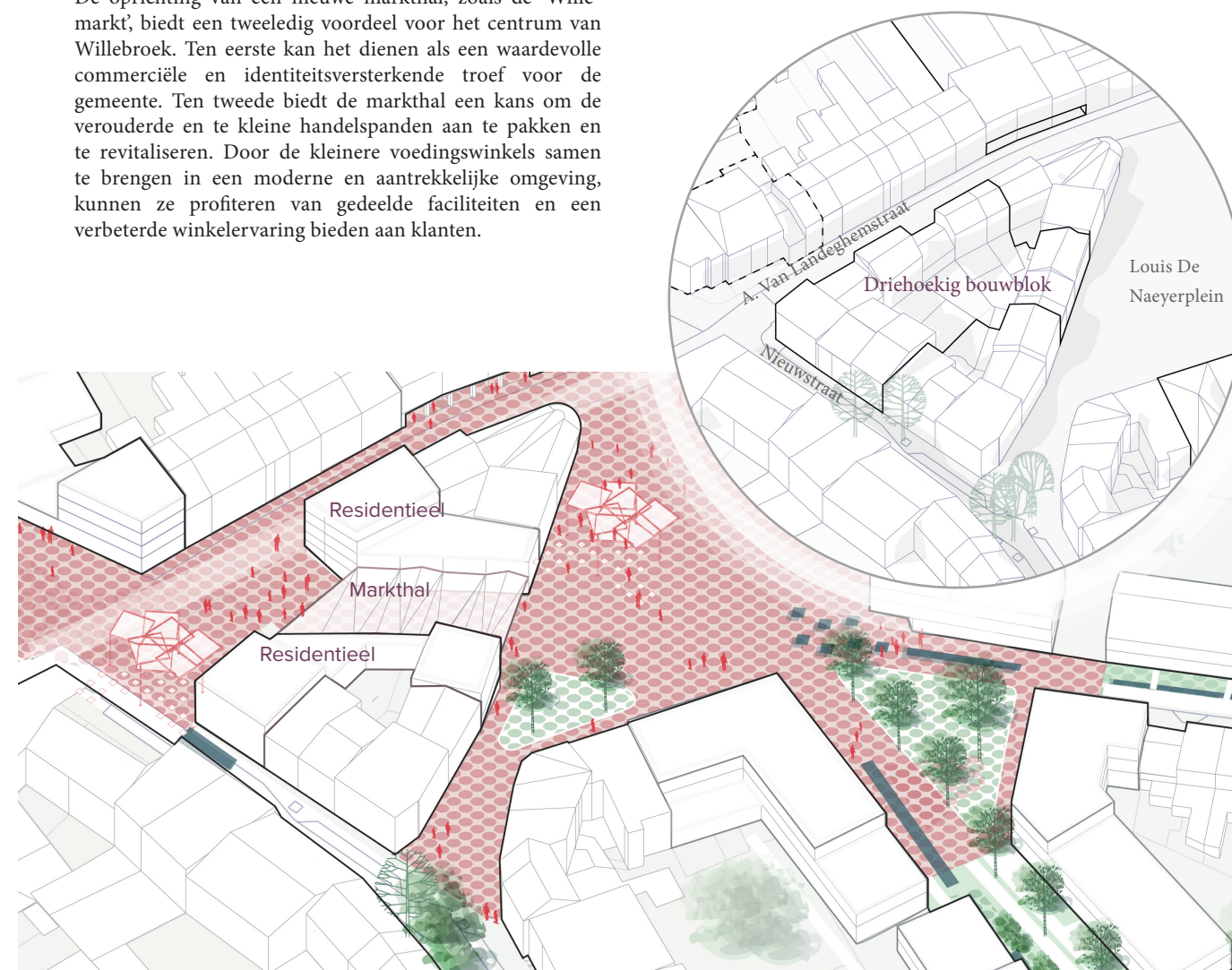
De oprichting van een nieuwe markthal, zoals de 'Willemarkt', biedt een tweeledig voordeel voor het centrum van Willebroek. Ten eerste kan het dienen als een waardevolle commerciële en identiteitsversterkende troef voor de gemeente. Ten tweede biedt de markthal een kans om de verouderde en te kleine handelspanden aan te pakken en te revitaliseren. Door de kleinere voedingswinkels samen te brengen in een moderne en aantrekkelijke omgeving, kunnen ze profiteren van gedeelde faciliteiten en een verbeterde winkelervaring bieden aan klanten.

Nog enkele hordes te nemen

Hoewel het idee van de nieuwe markthal unaniem met applaus wordt ontvangen, zijn er duidelijke uitdagingen die overwonnen moeten worden om dit idee werkelijkheid te maken. Het vereist overtuigingskracht en medewerking van de ondernemers, evenals aanzienlijke investeringen vanuit de overheid.

De aankoop van de panden in het driehoekige perceel kan niet volledig worden gecompenseerd door de nieuwe ontwikkeling van de markthal. Het rendement van de markthal zal waarschijnlijk beperkt zijn en de ruimte is klein om een grootschalige residentiële ontwikkeling op de verdiepingen te realiseren die de aankoop van de panden en de transformatie naar een markthal te bekostigen. Een hoogteaccent of landmark aansluitend bij de markthal en als toegangspoort tot Willebroek kan hier wel gepast en zelfs wenselijk zijn, mits een goede inpassing in het bestaande weefsel.

Kortom, waar een wil is, is een weg en waar draagvlak is zijn misschien mogelijkheden...



Detail zone 3: Driehoekig bouwblok



Referentiebeelden levendig markthal:

Links: Concept vismarkt Dinko Peračić - Rechts: Torvehallerne Kopenhagen

ZONE 4 - Louis De Naeyerplein

Een nieuw autoluw evenementenplein

In het masterplan wordt het Louis De Naeyerplein opnieuw ingericht als het centrale punt van het kernwinkelgebied, waardoor het een symbool wordt van vernieuwing en dynamiek: van een vervuild parkeerterrein naar een kwalitatief hoogwaardig verblijfsplein. Gezien het plein veel evenementen zal huisvesten, is een ontharde parkinrichting geen optie. Het integreren van groen en ontharding is essentieel voor de verblijfsfunctie, maar moet strategisch worden gepland om de flexibiliteit van het evenementenplein te behouden.

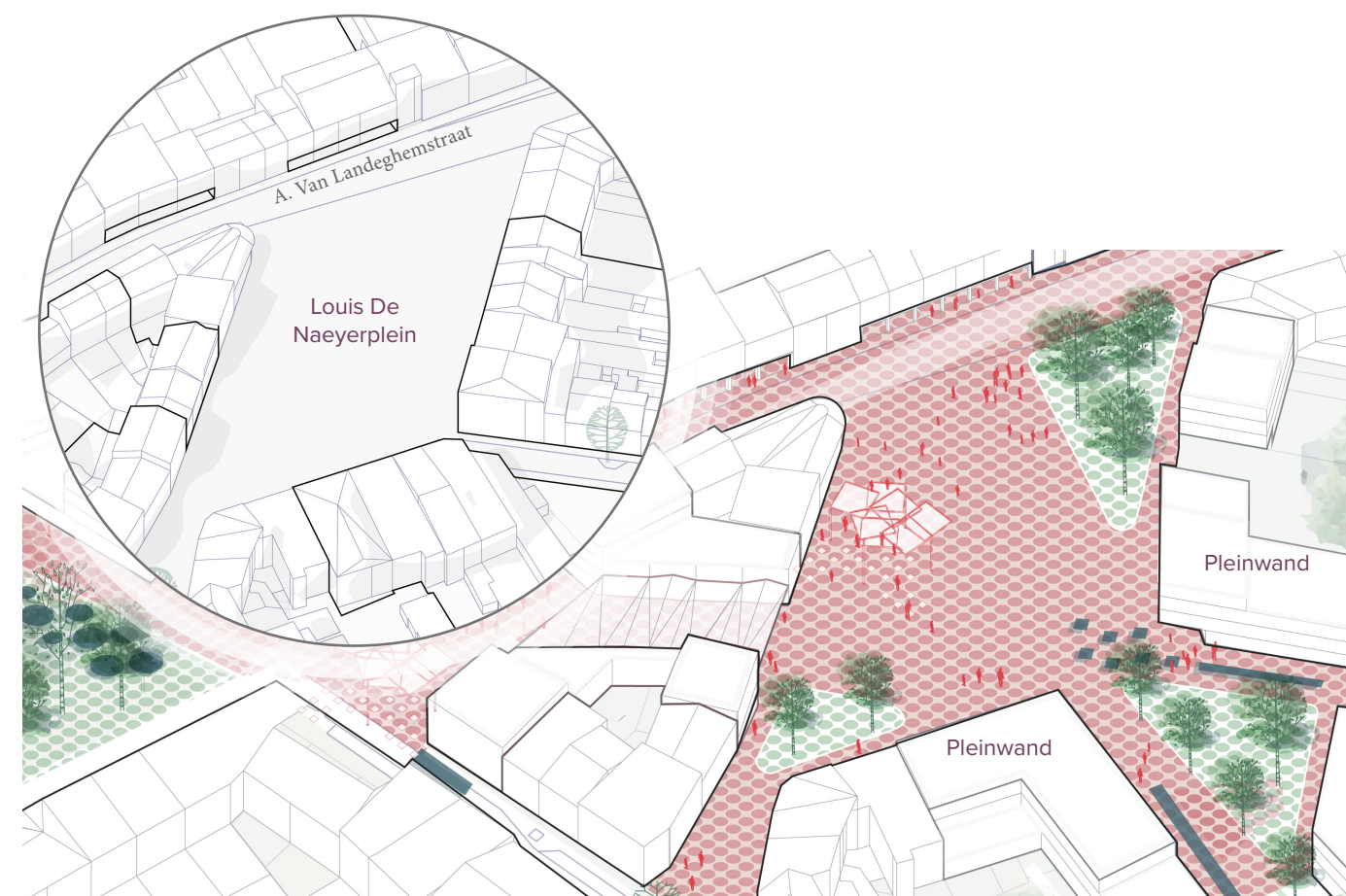


Vernieuwing stimuleren aan de randen

De kwaliteit van de gebouwen die grenzen aan het plein laat vaak te wensen over, wat mogelijkheden biedt voor vernieuwing. Waar de gevel van waardevol belang is, dient deze behouden te worden. Waar de gevel geen waardevolle impact heeft, kan deze worden vervangen door een kwalitatief alternatief.



Collage Markthal Willemarkt



Detail zone 4: Louis de Naeyerplein



ZONE 5 - Site vrederecht

Een nieuw park en de Nonnenvijver

De site van het vrederecht biedt Willebroek een unieke kans om in het centrum een nieuw park te creëren. Bovendien kan dit park de Nonnenvijver terugbrengen, de vijver die werd genoemd naar de vroegere zogenaamde Nonnenvijver, gelegen op de gronden van het carmelitessenklooster (1712-1786), gevestigd in het voormalige kasteel della Faille de Willebroek. Een mooie link naar het verleden van de gemeente.

Met een perceel van 3200 m² biedt het vrederecht terrein voldoende ruimte voor deze groenblauwe ontwikkeling. Het achterliggende gebouw van de sociale huisvesting is bovendien in een staat van verval: de appartementen zijn verouderd, zonder lift en zonder terrassen. Hier ligt een kans om deze verouderde woningen te transformeren tot hedendaagse, kwalitatieve alternatieven die beter passen bij de behoeften van de gemeenschap.

Potentiële opening naar het kanaal

Als we het projectgebied van het vrederecht en het gebouw van de sociale huisvesting kunnen uitbreiden met enkele aangrenzende panden, biedt dit de mogelijkheid voor een ambitieuze ingreep in dit bouwblok. We kunnen streven naar een grote opening richting het kanaal, met residentiële parkwanden die de transformatie van het park kunnen financieren en zo een groot deel van de groene long kunnen realiseren. Daarnaast kunnen we een oplossing bieden voor de problematische Nonnenvijverstraat met kleine vervallen woningen.

Zone 5 - Site Vrederecht



Detail zone 5: Site Vrederecht



Collage: een nieuwe Nonnenvijver op de site van het Vrederecht

ZONE 6 - Kruispunt Stationsstraat / Kloosterstraat

Strategische plek

Het kruispunt van de Stationsstraat en Kloosterstraat vormt een cruciale schakel in het masterplan. Het is het punt waar de Groene Long en het Kernwinkelgebied samenkomen. Bovendien is het een van de weinige locaties in het centrum die momenteel overgedimensioneerd is voor het huidige gebruik: er is een aanzienlijk gebied van verharding dat inefficiënt wordt benut. Dit biedt een uitgelezen kans voor een grootschalig onthardingsproject, wat snel resultaat kan opleveren.

Slutelsite in het concept van de groene long

Het kruispunt vormt ook de verbinding tussen het park van het Brouwershof en de toekomstige locatie van het nieuwe park op de site van het vredegerecht. De inrichting van dit kruispunt is daarom van cruciaal belang voor het concept

van de Groene Long. Wanneer er ambitieus wordt gezocht naar verbinding tussen deze twee groene stapstenen, kan de Groene Long hier tot leven komen als een aaneensluitend netwerk van groen. Indien deze verbinding niet tot stand komt, blijft de Groene Long beperkt tot een verzameling van afgelegen parkjes.

De aanleg van dit kruispunt is dus van essentieel belang voor het welslagen van de ruimtelijke concepten in deze visie.



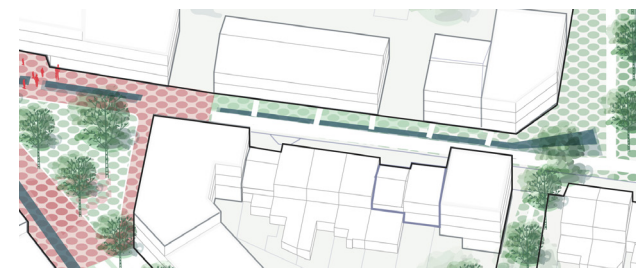
Detail zone 6: Kruispunt Stationsstraat / kloosterstraat

ZONES 7, 8 en 9 - Klimaatstraten en pocketparks

Zones 7 en 8

Het resterende deel van de Nonnenvijverstraat en de Nieuwstraat vormen belangrijke verbindingstraten tussen het kernwinkelgebied, de kade en de Groene Long. Deze straten hebben momenteel een residentieel karakter, maar bieden mogelijkheden voor een verbeterde leefkwaliteit en een grotere focus op verblijf.

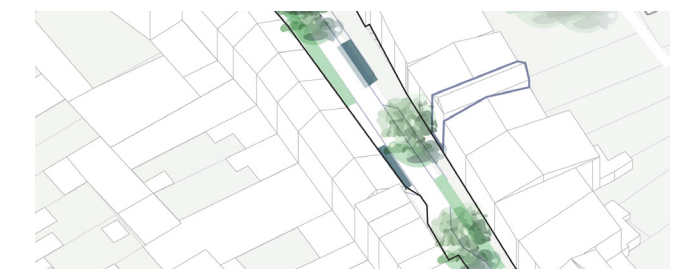
We kunnen hier inzetten op meer groen en ontharding waar mogelijk, geïnspireerd door de vele klimaat- en leefstraten die we zien in andere centrumsteden. Dit kan de straten niet alleen aantrekkelijker maken voor bewoners, maar ook bijdragen aan een gezondere en duurzamere omgeving voor iedereen.



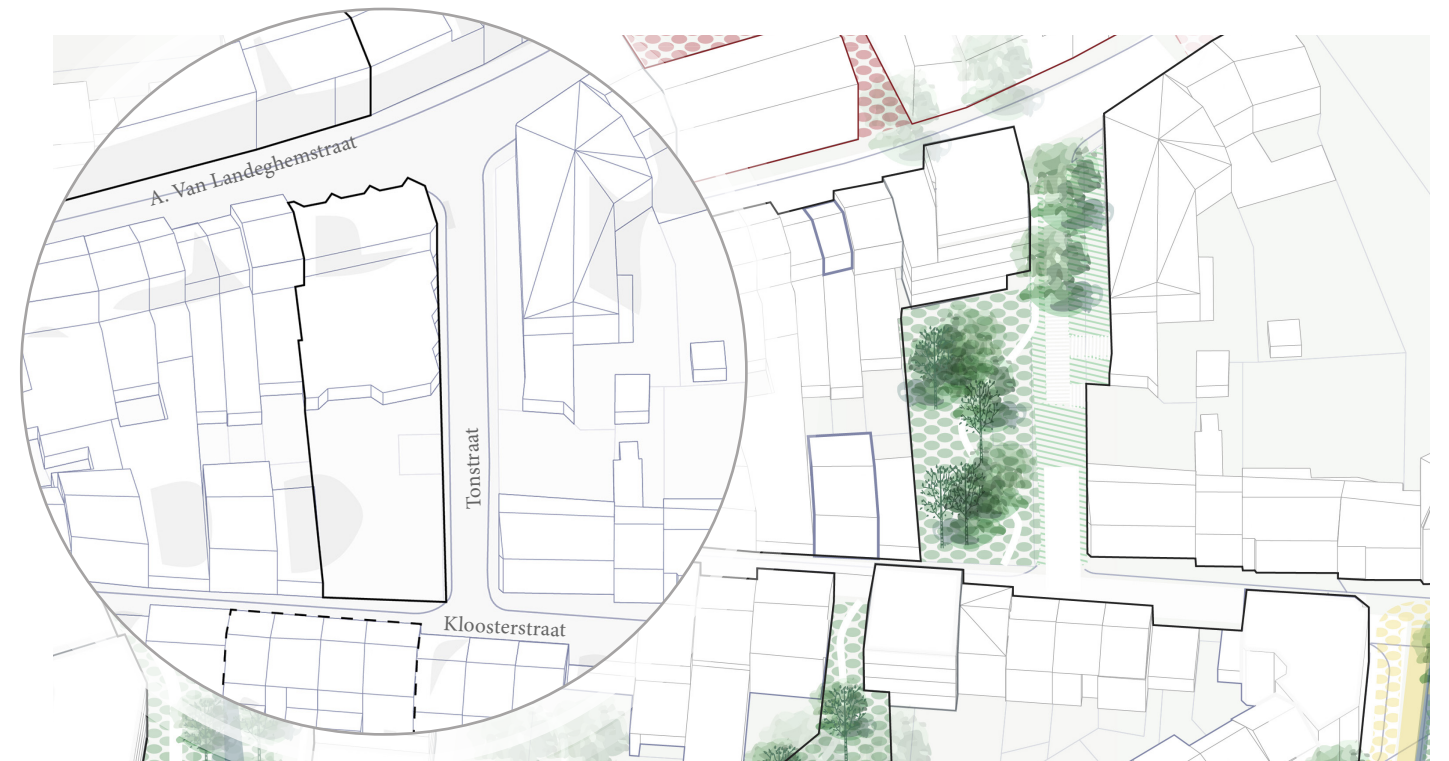
Detail zone 7: Nonnenvijverstraat

Zone 9

De Tonstraat staat centraal in onze plannen. Met de verwerving van het oude BNP-gebouw wordt de Tonstraat in principe overbodig. We stellen daarom voor om deze straat volledig te transformeren tot een 'pocketpark'. Een pocketpark is een klein parkje dat fungeert als een belangrijke stapsteen in het netwerk van de Groene Long. Om de transformatie van de Tonstraat te compenseren, stellen we voor om een accentgebouw te realiseren op de locatie van het huidige BNP-gebouw. Dit accentgebouw kan dienen als een architectonisch hoogtepunt en een blikvanger binnen het stedelijk landschap, terwijl het tegelijkertijd de noodzakelijke compensatie biedt voor de transformatie van straatruimte naar pocketpark.



Detail zone 8: Nieuwstraat



Detail zone 9: Tonstraat: POCKETPARK

ZONE 10 - Bouwblok aan de kade

Garageboxen als opportuniteit

Tijdens de zoektocht naar mogelijkheden om een opening naar de kade te creëren, richtte het ontwerpteam zich op het bouwblok in zone 10. De binnenkant van dit bouwblok bestaat voornamelijk uit parkeergarages op het gelijkvloers. Het leek aanvankelijk een opportuniteit om dit binnenbouwblok te ontpitten, te vergroenen en de garages ondergronds te compenseren. In de afgebakende zone zijn maar liefst 53 (!) garages en aanzienlijke infrastructuur aanwezig om deze garages te bereiken.

Wat een troef!

Als we erin slagen het binnengebied te koppelen aan het doorbreken van het bouwblok aan de waterkant, creëren we

een nieuwe potentiële verbinding tussen het centrum - het hart van het kernwinkelgebied - en de kade. Hierdoor zou het Louis De Naeyerplein direct verbonden zijn met het water, wat een enorme troef zou zijn voor de gemeente.

Kansen voor een transformatie

Tijdens ons ontwerp onderzoek hebben we richtlijnen vastgesteld voor een mogelijke ontwikkeling van het gebied tussen het binnenbouwblok en de kade, met de nadruk op residentiële mogelijkheden. We streven ernaar om de huidige eigenaars de kans te bieden om het bouwblok te revitaliseren en in ruil daarvoor willen we hen maximale ontwikkelingsmogelijkheden bieden, met als doel een verbetering van dit dichtbebouwde gebied. Een plaatselijk hoogteaccent aan de kade kan het gebied markeren en de toegang tot het binnenbouwblok accentueren.



Detail zone 10: Bouwblok aan de kade

ZONE 11 - Groene laan

Een nieuw straatprofiel is een unieke troef voor Willebroek...

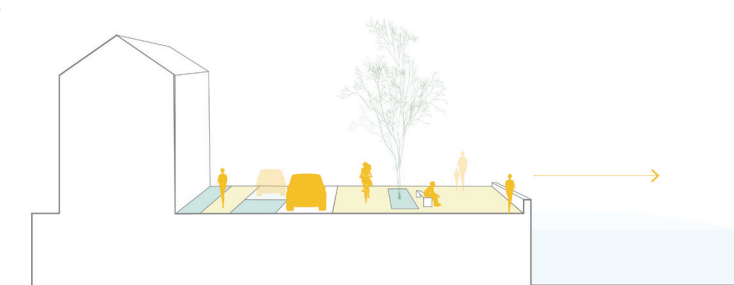
De ontwerpprincipes voor een nieuwe inrichting van de Groene Laan zijn reeds uitvoerig besproken op pagina's 31-33. De herinrichting van de Groene Laan volgens deze principes is de kans voor het maximaliseren van de grootste troef van Willebroek. Het beleven van het kanaal kan de gemeente een uniek verkoopargument bieden, waardoor mensen de moeite nemen om naar het centrum te komen, er te blijven vertoeven, te winkelen, iets te drinken, enzovoort.

Het betreft een heraanleg van een straat van ongeveer 6500 m², die de gemeente een volledig nieuw gezicht kan geven. Het is essentieel dat er niet op bespaard wordt bij de realisatie van dit project, aangezien het de potentie heeft om een

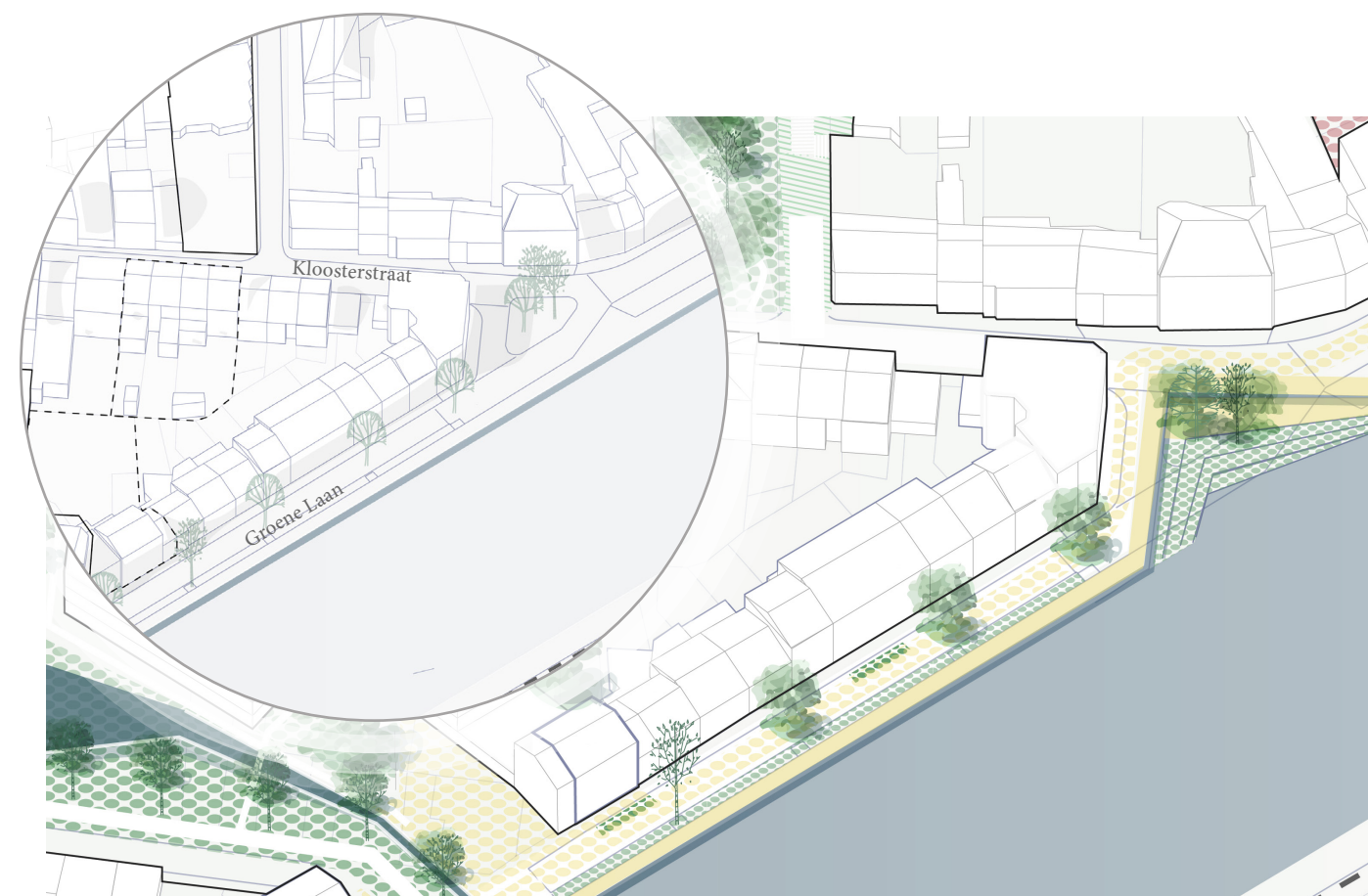
transformationele impact te hebben op het centrum van Willebroek.

Het oud-Sasplein aan de brug

Het oud-Sasplein bij de brug van Willebroek is de ideale locatie voor een quick win. Hier kunnen we laten zien wat het betekent om te ontharden, hoe het nieuwe straatprofiel van de Groene Laan eruit kan zien, en wat de impact is op beleving en kwaliteit bij het uitvoeren van de principes van deze ruimtelijke visie.



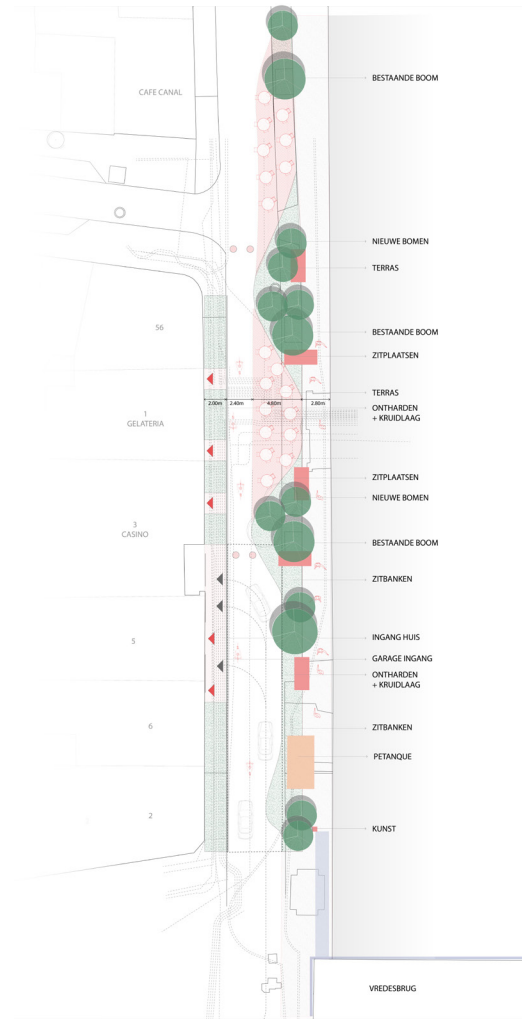
Schema: principes voor een nieuw straatprofiel



Detail zone 11: Groene Laan



Bestaande toestand Oud-Sasplein aan de Brug



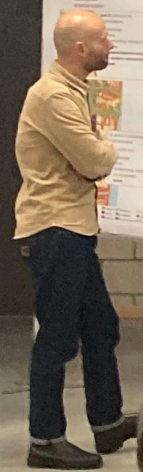
Collage: quickwin ontharding en herorganisatie als tijdelijke inrichting

ZONE 12 -Bouwblok aan De Naeyerplein

Het bouwblok aan het De Naeyerplein omvat 8 handelspanen aan de kant van het plein en 8 woningen in de Nonnevijverstraat, wat samen een oppervlakte van 2800 m² beslaat. Deze locatie biedt zich uitstekend aan voor een stadsvernieuwingsproject met diverse functies. We kunnen hier handelsruimtes op het gelijkvloers combineren met residentiële programma's op de bovenverdiepingen.



Detail zone 12: Bouwblok aan de Naeyerplein



ACTIEPLAN

(prioritering, acties, termijnen, projecten)

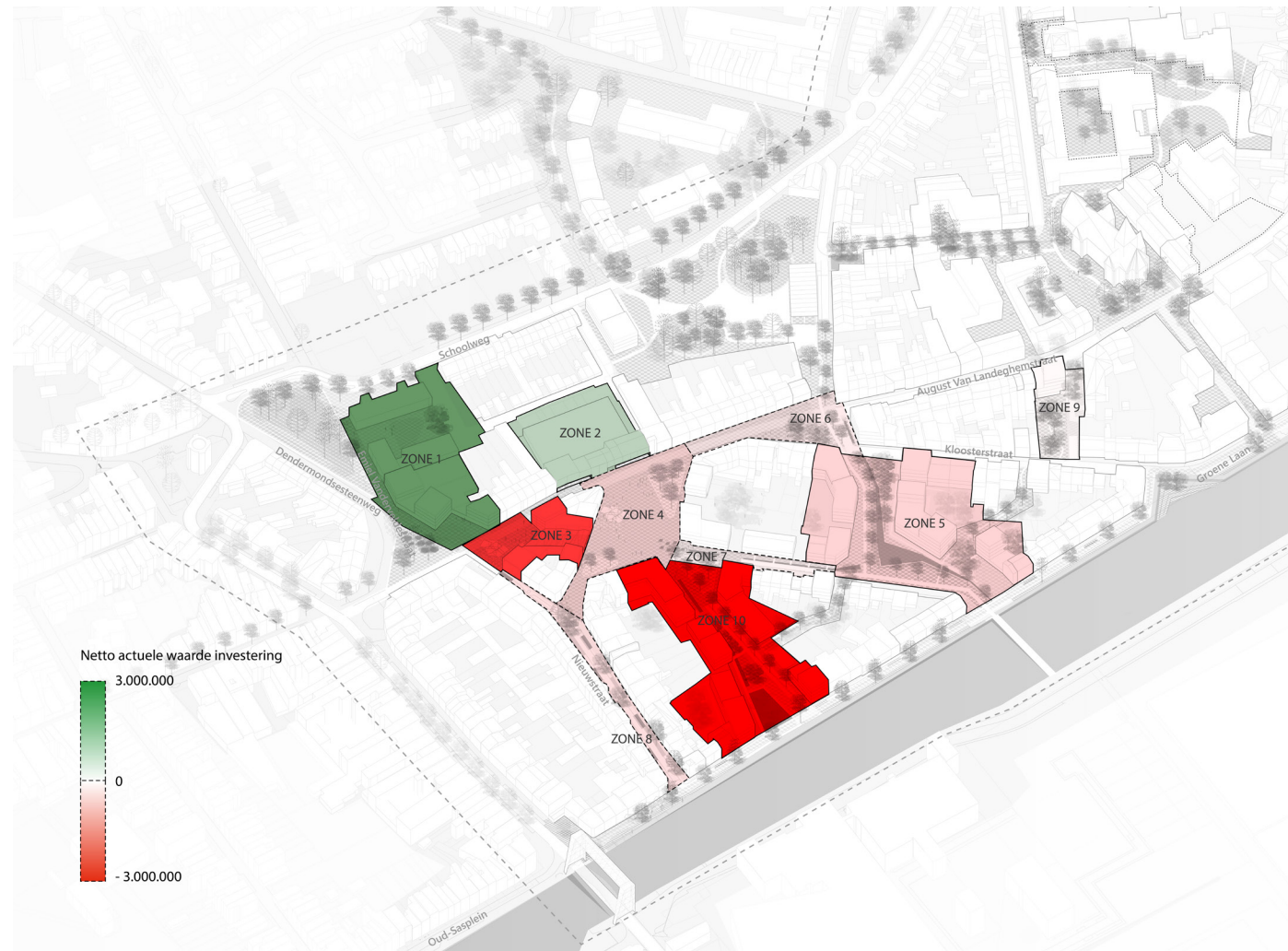
Overzicht Financiële doorrekening

Strategische keuzes op termijnen

	Kosten (aankoop, studie, bouw)	Opbrengsten - marge ontwikkelaar	Netto actuele waarde investering	Gemeente	Private ontwikkeling	Timing/prioriteit
ZONE 1 - 't Pleintje	-----	+++++	+++	+++		KT, hoge prioriteit
ZONE 2 - Van Landeghemstraat	----	++++	++++		X	KT, hoge prioriteit
ZONE 3 - driehoekig bouwblok	----	+++	----	----	?	Subsidies? Lange termijn
ZONE 4 - De Naeyerplein	-		--	X		KT, hoge prioriteit
ZONE 5 - Zone vrederecht	-----	+++++	--	X		KT, hoge prioriteit
ZONE 6 - Kruispunt Stationsstraat - Kloosterstraat	-		-	X		KT, hoge prioriteit
ZONE 7 - Nonnenvijverstraat	-		-	X		Afhankelijk van wens van bestuur, subsidies?
ZONE 8 - Nieuwstraat	-		-	X		Afhankelijk van wens van bestuur, subsidies?
ZONE 9 - Zone BNP (Kloosterstraat - august van Li	---	++	-	X		KT, hoge prioriteit
ZONE 10 - Bouwblok aan de kade	-----	+++++	----	?	?	Lange termijn?

Per begonnen schijf van 2 mio Per begonnen schijf van 2 mio Per begonnen schijf van 0.5 mio

Opmerking:
De raming van kosten en opbrengsten gebeurde vanuit helikopterperspectief met als doel de verschillende zones te vergelijken en prioriteiten te stellen. Dit is echter geen detailraming. Voor zone 2 werd de aankoopkost van de grond niet in rekening gebracht (zone 2 geeft dus een idee van de residuele grondwaarde vanuit het perspectief van private ontwikkeling). De ontwikkelingskosten werden ingeschat volgens het aangegeven bouwprogramma, de ingeschatte marktprijzen, gangbare ontwikkelingsmarges, inkoop percelen, actuele bouwkosten en studiekosten en financieringskosten voor de bouwontwikkeling. Financieringskosten (rente) van aankoop gronden en onderhoudskosten bestaande panden en leegstandsbelasting werden niet in rekening gebracht. De ramingen zijn tevens exclusief BTW, grondsanering, asbestsanering, extra funderingstechnieken bij waterzieke gronden, ... en houden geen rekening met bepaalde toekomstige prijsvolatiles onder invloed van het geopolitieke klimaat. Inzake omgevingsaanleg werd de onderbouw zoals specifieke openbare rioleringswerken niet meegenomen. De inschatting gebeurde met de nodige zorg en in overleg met het projectteam en de opdrachtgever. De aankoop van de schoolsite werd niet in rekening gebracht. CityD-WES kan niet aansprakelijk worden gesteld voor bepaalde inschattingfouten.



Planr.

S PATIE
maakt ruimte

S SUUNTA
reguleert in mobiliteit

CITY
PUBLIC CITY IMPROVEMENT
CITY WELCOMES