

OPEN OPROEP 002904 KANDIDAAT A



Stad Aalst



BWMSTR

INHOUDSTAFEL

Deze bundel presenteert het werk van team 2904-A voor de Open Oproep voor *De volledige studieopdracht voor de opmaak van een masterplan en de bijhorende financieel economische haalbaarheid voor de Pupillensite te Aalst*. De opdracht is uitgeschreven door de stad Aalst in samenwerking met het Autonoom Gemeentelijk Stadsontwikkelingsbedrijf Aalst en het Team Vlaams Bouwmeester.

De bundel bevat de visie op de opmaak van het masterplan, bestaande uit stedenbouwkundige concepten, een financieel-economische analyse, typologische concepten en een nota betreffende uitgangspunten duurzaamheid. De bundel bevat de aanzet voor de verdere ontwikkeling en planning van een finaal masterplan, gedragen en afgetoetst met de noodzakelijke stakeholders.

We hopen dat onze bijdrage de aanleiding is om met een frisse blik naar de opdracht te kijken en een verrijking voor de opdrachtgever. Maar bovenal hopen wij dat u geboeid raakt en plezier beleeft bij het doornemen van dit boekwerk.

OO 2904 A
19 mei 2016

INLEIDING & AANPAK

EEN MASTERPLAN ONTWIKKELEN
Sleutelproject stadsvernieuwing
Optimale inzet van investeringen
Schaal en draagvlak

POTENTIEEL BENOEMEN
Locatie & leven
Mobiliteit & infrastructuur
Erfgoed: monumenten, landschappen & relict
Activiteiten & programma
Natuur

HET PROJECTGEBIED BENOEMEN
Ensembles
Programma specificïeren

AANPAK

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

PASSAGES EN TRAJECTEN

LANDSCHAPPEN

POORTEN

MASTERPLANKAART

BENCHMARKING

FINANCIEEL-ECONOMISCHE ANALYSE & PROCES

FINANCIEEL ECONOMISCHE ANALYSE
Het wettelijk kader
Een Drietrapsraket
Opportunities
Investerings Analyse Model
Financiële analyse

PORTEFEUILLE EN UITBREIDING

CASH FLOW TABEL

KOSTEN / BATEN TABEL
VARIABILITEITEN TABEL
COMMUNICATIE EN PROCES
Flexibiliteit en opties t.o.v. de externe omgeving
Inclusie van stakeholders

TYOLOGISCHE CONCEPTEN & ONDERDELEN

HOF VAN AELST
KLOOSTERTUIN
PUPILLENPLEIN
KADETTENHOF
DE BOLLE MAGAZIJN
TOTAAL OVERZICHT

DUURZAAMHEIDSCONCEPT

VISIE EN CONCEPT
Methodiek duurzaamheidsaspecten
Algemene aanpak masterplanfase
Concrete aanpak

INLEIDING & AANPAK

EEN MASTERPLAN ONTWIKKELEN



Figuur 01: Grote Markt met Belfort,
Aalst © Philippe Schockaert.

Figuur 02: OO2904 locatie
© Tim Van de Velde

Het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Aalst - AGSA - geeft opdracht tot de opmaak van een masterplan voor de Pupillensite en haar onmiddellijke omgeving. De site is bijna volledig vacant door de verhuis van de gemeentelijke administraties naar het nieuw administratief centrum. Dit nieuwe centrum zet in op een modern en transparant bestuursmodel en de bijhorende werkomgeving, hetgeen resulteert in een kwalitatieve dienstverlening en efficiënte communicatie. Voorheen waren de diensten immers verspreid en versnipperd wat tot een individuele werk- en vergadercultuur kan leiden.

Nu stelt zich de vraag wat te doen met de Pupillensite, het overige patrimonium en hun betekenis in en voor de stad Aalst. Want ondanks de redenen voor het verhuizen zien wij net kwaliteiten en opportuniteiten in de bestaande gebouwen en ensembles. De opdracht heeft alles in huis om een sleutelproject te vormen voor Aalst en niet louter door de opmaak van een visie of masterplan maar door de inbedding in een sociale en maatschappelijke context, door een financieel economisch beheer als goede huisvader en door een heldere kijk op duurzaamheid in haar meest ruime betekenis.

Sleutelproject stadsvernieuwing

De meeste burgers kennen de gemeentelijke administratie nog op hun oude locaties aan de Grote Markt, de Zwarte Zustersstraat, het Keizersplein en Square Geerinckx. Het vertrouwde beeld van de Pupillensite als publieke plek eigengemaakt door werknemers en burgers kan niet zomaar opgegeven worden. Gezien haar ligging pal in het centrum, op een boogscheut van het station, het commerciële centrum en het cultureel erfgoed moeten we er omzichtig mee omgaan. Het project heeft immers een voorbeeldfunctie te vervullen, namelijk hoe het stadbestuur door middel van AGSA omgaat met haar erfgoed en patrimonium.

Tezelfdertijd moeten we ook realiseren dat een goed bestuur niet alles zelf hoeft uit te voeren, het spreekwoordelijke delegeren aan andere partijen is niet alleen wenselijk maar ook noodzakelijk. Hierbij is het belangrijk om een duidelijke visie te hebben, aangevuld met ontwerpend onderzoek, haalbaarheidsonderzoek en een langetermijn visie op de

ontwikkeling van de site. Dit stadsvernieuwingproject zal tenslotte uitgevoerd worden door verschillende partners die met de neus in dezelfde richting dienen te kijken.

Optimale inzet van investeringen

Het financieel-economische luik is de spreekwoordelijke olifant in de kamer. Het is evident dat dit een belangrijk en essentieel onderdeel is van de haalbaarheid en aansturing van het project.

Anderzijds mag het geen doel op zich worden, de optimale inzet moet afgewogen worden ten opzichte van meerdere parameters. We willen met deze studie een aanzet geven van een gefundeerd kader om deze keuzes te maken. De opportuniteitscurve waar we in het volgende deel dieper op ingaan toont aan dat bij de start het beter is om verschillende opties open te laten en de keuze uit te stellen tot alle modellen naast elkaar op tafel liggen en er een multi-dimensionale keuze kan gemaakt worden. Het resultaat van ons werk op dit moment is dus zeker geen gebetonneerde visie maar een verhaal met een open einde.

Schaal en draagvlak

Het project heeft de noodzakelijk schaal om een impact te hebben voor het stadscentrum. Door de gunstige ligging kan het ingezet worden om een verlevendigend programma aan te bieden en een aanknopng te vormen met het bestaande voetgangersgebied. Deze aspecten worden in detail besproken in het luik stedenbouwkundige concepten.

Om dit te realiseren is het essentieel om een draagvlak te creëren bij de bevolking, de stakeholders en actoren. Hier is een rol weggelegd voor AGSA en het gemeentebestuur, maar ook voor de masterplanner en strategisch adviseur. We gaan hier in de komende hoofdstukken verder op in hoe we dit aanpakken en welke middelen er worden aangewend.

POTENTIEEL BENOEMEN

Figuur 03: luchtfoto met aanduiding van projectgebied en eigendomssituatie alsook de invloedsfeer van het masterplan en de stedenbouwkundige context.

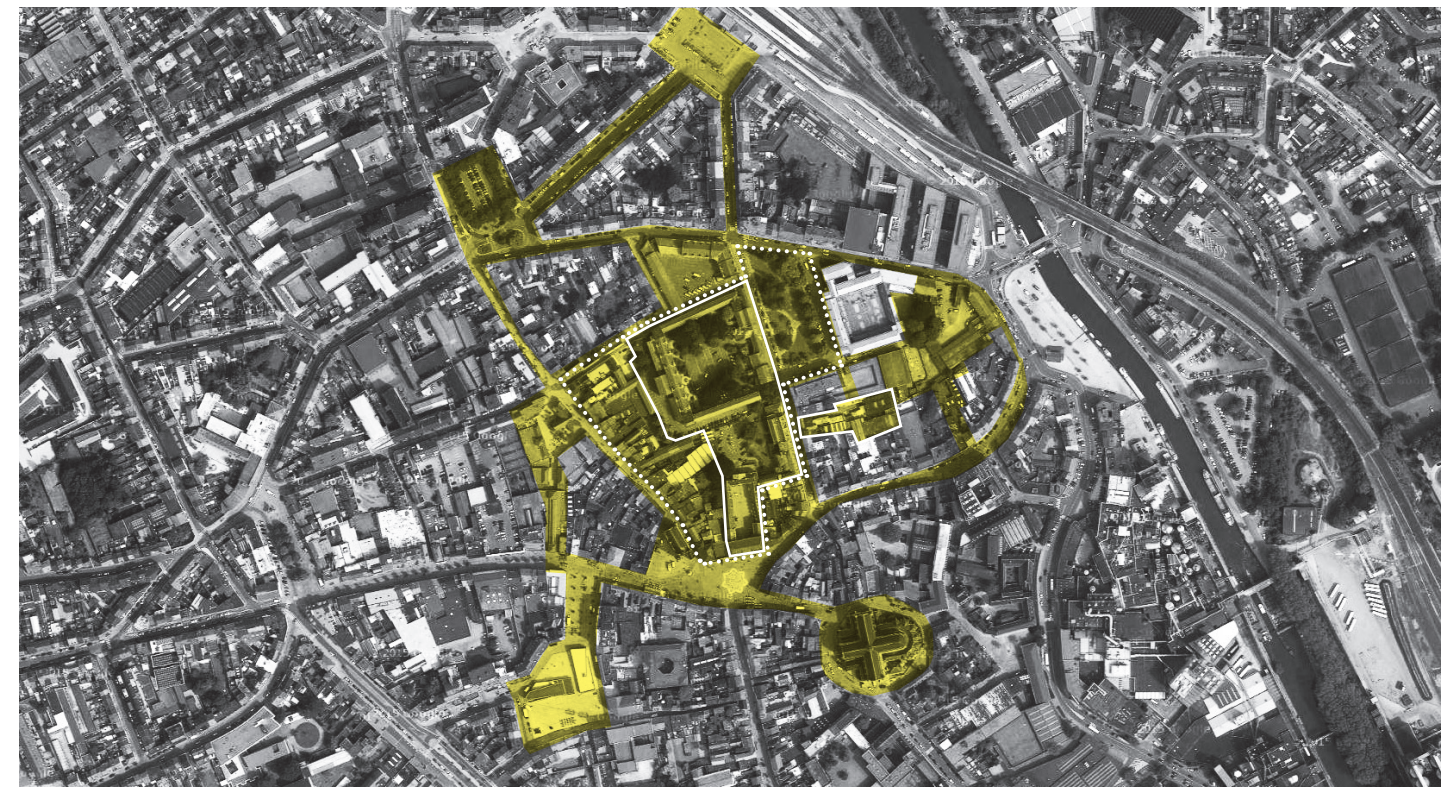
Locatie & leven

Het projectgebied ligt pal in het centrum, op een boogscheut van het station, het nieuwe administratieve centrum, de Grote Markt en het belangrijkste winkel-wandel gebied. De bestaande vacante gebouwen nemen een aanzienlijk terrein in en leven vandaag nog steeds voort in het collectieve geheugen als de vroegere stadsdiensten.

Een nieuwe invulling en regeneratie dringt zich op, niet alleen betreft het een aanzienlijk potentieel, de huidige leegstand is tevens duur en weinig duurzaam. We moeten met andere woorden nieuw leven inblazen, met een programma en uitbreiding die sociaal en maatschappelijk gedragen worden.

De situatie is op zich niet uniek, verschillende steden hebben de afgelopen jaren een modernisering doorgevoerd van hun dienstverlening en even vaak ging dit gepaard met een verhuis naar een toegankelijker, efficiënter gebouw en locatie, zie o.a. Leuven. Naast de evidente verbeteringen voor burger en stadsmedewerkers gaat er ook wat verloren, vaak niet direct zichtbaar of tastbaar, maar niet minder reëel. Het gezicht van de stad, het gemeentehuis en haar statige maar verspreide panden, waren ingebed in een historische context met referenties, verhalen en een enkele legende. Hoe moeten deze panden en stadsgezichten terug ingezet worden in het leven?

Dit kan wanneer de herbestemming gepaard gaat met een verrijking van het stadsleven. Het moet gaan over zinvolle toevoegingen, gedragen programma's en met een soort evidentie die niet geargumenteed kan worden. We denken dat het gebied, ongeacht het programma of de specifieke invulling steeds publiek en doorwaadbaar moet zijn. Dat het geheel nog méér deel moet gaan uitmaken van het collectieve en de beleving van het stadscentrum. We springen ermee om zoals een goede huisvader, met de geschiedenis indachtig maar de neus naar voor, in de toekomst.



Mobiliteit & infrastructuur

Het gebied is vandaag voor voetgangers doorwaadbaar, maar eerder beperkt. Vanaf de Grote Markt kan men doorlopen naar de achterzijde van het landhuis en door naar de Pupillensite. We stellen voor om het geheel van ruimtes méér en beter met elkaar te verbinden. Tussen de nieuwe hoofdbibliotheek & Academie voor Podiumkunsten en het oude gemeentehuis kan een te ontdekken traject lopen dat doorverbindt naar het station aan de ene zijde en de Hopmarkt of Keizersplein aan de andere zijde. Ook in de andere richtingen willen we verbindingen creëren; doorheen de ontwikkeling aan de Carglass-site voorbij het Koninklijk Atheneum, over de Graanmarkt en door de Pupillensite willen we aan het winkelgebied aanhechten.

Deze trajecten en passages zijn belangrijk omdat ze lusvorming in de hand werken, wat essentieel is om een goed winkelgebied te ontsluiten.

Fietsers kunnen van hetzelfde traject gebruik maken, de versmalling van het profiel van de Zwarte Zustersstraat kan voorzien in een ruim fietspad in beide richtingen. De bereikbaarheid van het Atheneum met de fiets zal met het nieuwe mobiliteitsplan zeker een stap in de goede richting zijn.

Het openbaar vervoer is vrij uitgebreid, de locatie ligt immers op 500 m van het station en de courante buslijnen. Het Esplanadeplein zal aan de noordzijde de dichtstbijzijnde openbaar vervoershalte worden. In het zuiden liggen de

haltes aanzienlijk verder ter hoogte van de Zonnestraat en Keizersplein. In het oosten is de Oude Vismarkt eveneens op wandelafstand.

Het autoverkeer wordt door de (uitgebreide) wallenring grotendeels uit het historische hart en winkelcentrum gehouden met hier en daar mogelijkheid om terug te lussen. Binnen de wallenring wordt op termijn een zone 30 ingevoerd, wat de leefbaarheid vergroot. Rondom het projectgebied is er voldoende mogelijkheid om van publieke parkings gebruik te maken. Het onderzoek naar een bijkomende ondergrondse publieke parking lijkt ons noodzakelijk om de capaciteit verder te vergroten. De huidige bovengrondse parkeerplaatsen in de binnengebied willen we zoveel mogelijk opheffen en vervangen door ofwel beperkte ondergrondse parkeergarages ofwel een uitgewerkt systeem van autodelen en verder uitbouw van openbaar vervoer.

Op dit ogenblik lijken de parkeermogelijkheden voldoende te zijn, evenwel met de programmatie van de site zal het noodzakelijk zijn om de bestaande bovengrondse parkeerplaatsen minstens te handhaven en zo mogelijk uit te breiden. Een collectieve ondergrondse parking onder de nieuwe ontwikkelingen en het pupillenplein lijkt ons aangewezen voor lokaal gebruik en niet of beperkt voor publieke toegang.

De parkeerpolitiek zou een evenwicht moeten vinden tussen ruime parkeermogelijkheden op enkele minuten wandelen van het centrum zonder daarbij het lokale verkeer te bannen uit het winkelcentrum. Het doel moet zijn om de verkeersdruk af te



Figuur 03:
Alostum Vulgo Aelst - Blaeu J., 1649.
Een antieke vogelperspectief kaart
van Aalst met twee wapenschilden en
plaatsnamen legende. Koper Gravure
uit Novum Ac Magnum Theatrum
Urbium Belgicae. ("Stedeboek")
Amsterdam, J. Blaeu, 1649.



Figuur 04:
Luchtfoto Vlaanderen, zomer 2012
- infrarood - met een overleg van
Stedelijk Groen 2002-2003.
Hieruit valt op te maken dat het
aandeel groen in de stad eerder af
dan toeneemt.
Bron Geopunt Vlaanderen.



Figuur 05: Ferraris kaart van Aalst,
nummer 59. (1771-1778)

Figuur 06: Popp Kaart
(1842 -1879)

Figuur 07: Atlas der Buurtwegen
(1841)

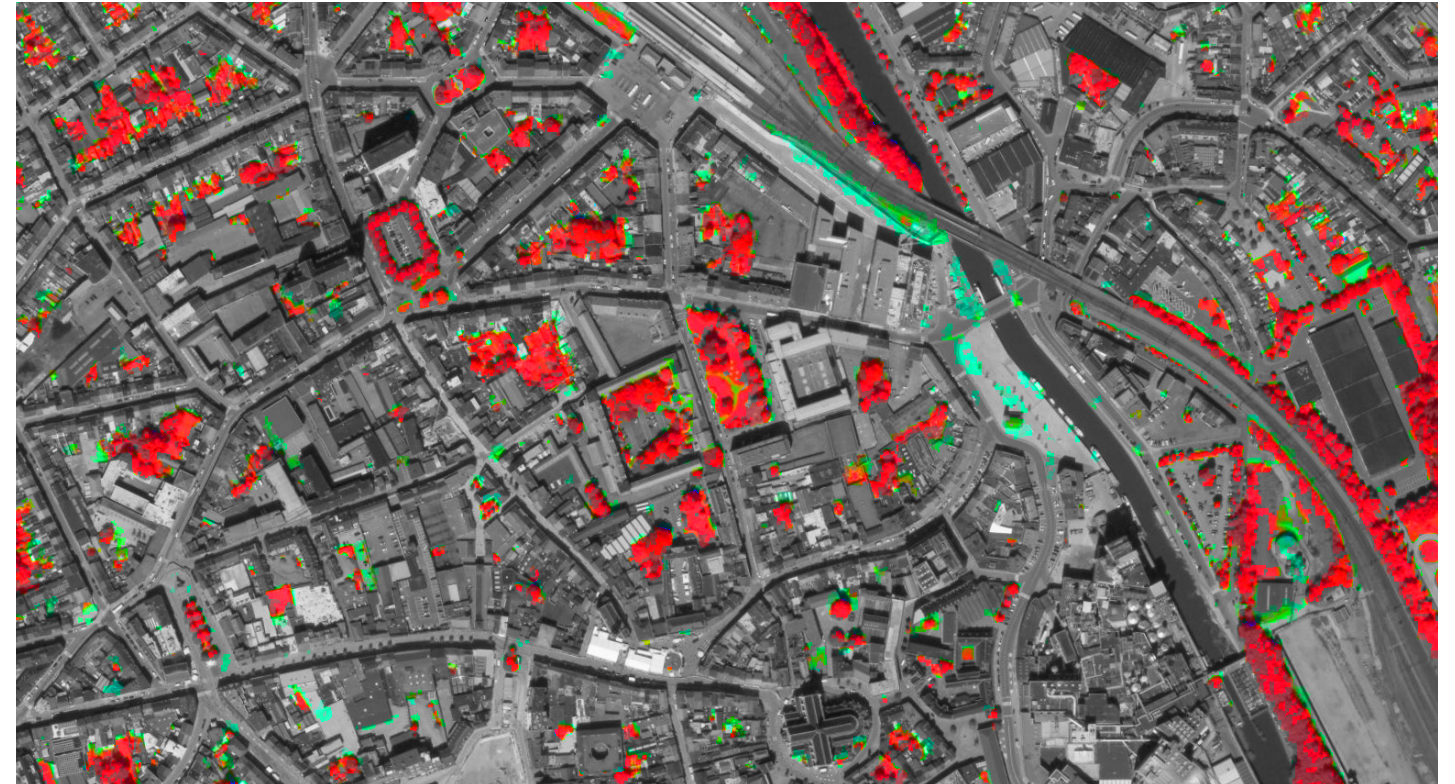


bouwen, files in het centrum vermijden en toch beperkt lokaal verkeer toelaten voor leveringen, zorgdiensten, kiss and ride en zij die in de binnenstad wonen.

Erfgoed: monumenten, landschappen & relictten

De historische stadskern van Aalst is rijk gevuld met waardevolle gebouwen, stadszichten en landschappen. Het vormt de basis voor het ruimtelijk-stedenbouwkundig concept en de aftoetsing van de programmatie.

Wanneer je de historische kaarten bekijkt merk je reeds vroeg dat de structuur van de stad, de percellering en de gebouwen een stempel nalaten, we bevinden ons dan ook binnen de originele wallenring. De structuur binnen de wallenring heeft nog de kenmerken van een middeleeuwse stadsplattegrond waarbij de ruimten van gekromde straten, markten en pleinen worden gevormd door de gevels en opstanden. Vanaf de kaarten van Ferraris (1771-1778) tot de Atlas der Buurtwegen (1841) is de bestaande structuur leesbaar. Zonder de volledige geschiedenis hier op te nemen lijkt het ons noodzakelijk om te wijzen op enkele belangrijke en sturende elementen. In hoofdzaak merk je dat de monumenten, beschermde stadszichten en - landschappen voornamelijk de zuidkant van het projectgebied innemen. De Pupillenschool zelf valt hier buiten. Deze laatste werd eind 19e eeuw in gebruik genomen door de *Ecole des Pupilles de l' Armée*. De typerende vierkantsvorm is in oude afbeelding en postkaarten nog makkelijk in de huidige vorm en constellatie herkenbaar.



Niet alleen gebouwen zijn beschermd maar ook landschappen en relictten, zoals de beuk naast het landhuis, de ginkgo biloba in de tuin van Hotel Van Langenhove of het monument 'Oudleerlingen, de Troepenkinderen en legerpupillen' aan de Graanmarkt.

Naast het Unesco werelderfgoed is er ook een bufferzone ingesteld waarbinnen alle bouwwerken aan een extra controle onderworpen worden om te vermijden dat deze het omringende beeld verstoren. In ons masterplan hebben we hiermee rekening gehouden en passen de nieuwe bouwwerken zich aan.

Activiteiten & programma

Momenteel is het programma op de site erg beperkt. Het gemeentehuis vervult nog een zekere rol als ceremoniële ruimte, naast het huis van het kind. Het landhuis wordt ook nog gebruikt voor trouwerijen. Het hotel Van Langenhove en het voormalige klooster Zwarte Zusters zijn op dit ogenblik vacant. Ook de Pupillenschool is slechts beperkt in gebruik.

In de keuze voor nieuwe programma's ter aanvulling van het bestaande assortiment in de onmiddellijke omgeving streven we naar een evenwicht tussen verschillende activiteiten. Een hybride of multifunctionele mix lijkt ons aangewezen uit oogpunt van heterogeniteit, bereikbaarheid en leefbaarheid. Gezien de gunstige ligging nabij openbaar vervoer en de bereikbaarheid voor fietsers en wandelaars kunnen we ons beslist publieke functies inbeelden. Vanuit het oogpunt van verscheidenheid en leefbaarheid is een woonprogramma ook aangewezen, het zorgt voor leven en beweging ook na kantoor- of winkeluren.

Net zoals de nieuwe hoofdbibliotheek en Academie voor Podiumkunsten wordt er getracht om een evenwicht te vinden tussen dagprogramma's, woonprogramma en avond- of ontspanningsprogramma.

Natuur

Groen in de stad is essentieel voor de leefbaarheid, gezondheid en verscheidenheid. Op dit ogenblik is het aandeel groen in het centrum eerder beperkt. De infraroodkaart toont dat binnen het projectgebied de Graanmarkt en het binnenplein van de Pupillenschool het hoogste aandeel groen hebben. Ook het Esplanadeplein met een 20 tal acacia's en de achterzijde van Hotel Van Langenhove & het voormalige Zwarte Zusterklooster laten duidelijk wat natuur zien, maar verder is het beperkt. Het gaat dan hoofdzakelijk over solitaire bomen maar weinig structureel groen. De binnengebieden voegen ook slechts beperkt aandeel groen toe.

De site is te klein om hier een fundamentele omkeer in te zetten, maar toch kan er een substantiële bijdrage geleverd worden. Publiek groen is een sociale condensor, mensen komen samen en verblijven rond groene ruimtes. Daar waar we kunnen willen we meer groen aanbieden en de stenige vlaktes inperken. Het groen in de stad moet bovendien zoveel mogelijk een beleving kunnen zijn, met inbegrip van speelplekken voor kinderen.

HET PROJECTGEBIED BENOEMEN

Ensembles

De site wordt gekenmerkt door losse fragmenten die samen ensembles vormen. De ensembles worden gevormd rond publieke ruimte en verkrijgen hun eenheid door de opstanden en gevels.

Het (voormalige) Gemeentehuis rond het "Hof van Aelst" is als eerste ensemble herkenbaar. De ruimte is mooi afgebakend en gedefinieerd.

De kloostertuin met het Zwarte Zustersklooster en Hotel Van Langenhove, alsook de nieuwe ontwikkeling aan de zuidzijde Pupillenschool vormen een nieuw ensemble. Door de aanpassingen en uitbreiding aan de Pupillenschool en de nieuwe achterwand kunnen we een bijzondere kloostertuin maken. Van hieruit kan ook het Kadettenhof bereikt worden.

Het Pupillenplein, de originele binnenkoer van de Pupillenschool, wordt heraangelegd en krijgt verschillende toevoegingen. De toevoegingen complementeren het gebouw en zorgen voor flexibiliteit in plan. Door de sterke figuur van de gebouwen kan het pupillenplein omgevormd worden tot een besloten semi-publieke tuin.

Het Kadettenhof of de westkant - achterkant - van de Pupillenschool is een nieuwe ontwikkeling die sterk inzet op de hybriditeit: verschillende functies complementeren elkaar en vormen een karakteristieke plek. De toegang wordt mogelijk zowel vanuit Kloostertuin, Pupillenplein als Peperstraatje.

In de ruimte tussen de Nieuwe Hoofdbibliotheek & Academie voor Podiumkunsten en de Pupillenschool wordt het Peperstraatje visueel doorgetrokken en maken we ook een extra toegang tot het pupillenplein.

Huis de Bolle en haar magazijnen, verbonden aan de achterzijde met de Carglass-site en de Graanmarkt worden deels gesplitst zodat de achterzijde apart kan ontwikkeld worden op termijn. De mogelijke doorgang naar de Carglass-site is een bijkomende mogelijk traject.

De Graanmarkt laten we onaangeroerd. Het is een groene ruimte die op het maaiveld wat aan helderheid heeft moeten inboeten maar door een verdichting van het groen kan deze makkelijk hersteld worden in volle glorie.

Programma specificëren

De verschillende gebouwen en ensembles kunnen een reeks bestemming opnemen, de ene al makkelijker dan de andere. In de volgende hoofdstukken wordt dit verder uit de doeken gedaan. Het functionele programma zal echter niet in steen gebeiteld staan, het is eerder richtinggevend. Het is wel ontzettend belangrijk zowel om financieel-economische analyses te maken, als om een coherente stedenbouwkundige of architecturale visie uit te werken.

Bijgaand geven we een indicatieve oplistijng waarmee het project nu gerekend heeft:

Het gemeentehuis en landhuis blijven beiden een ceremoniële functie behouden, het landhuis voor trouwerijen en het gemeentehuis voor presentaties en (kamer)concerten. Het gebouw kan aangevuld worden met een cultureel-commerciële uitbating, zoals een bookshop, kunstuitleen, 'Made in Aalst' pop-up etc. Het huis van het kind of andere socio-maatschappelijke diensten kunnen uiteraard ook aangevuld worden.

Het klooster en hotel Van Langenhove zien we eerder op de markt komen als een verkoop onder voorwaarden, waarbij er strikte renovatie/restauratie eisen gesteld worden en een geschikte invulling wordt onderzocht.

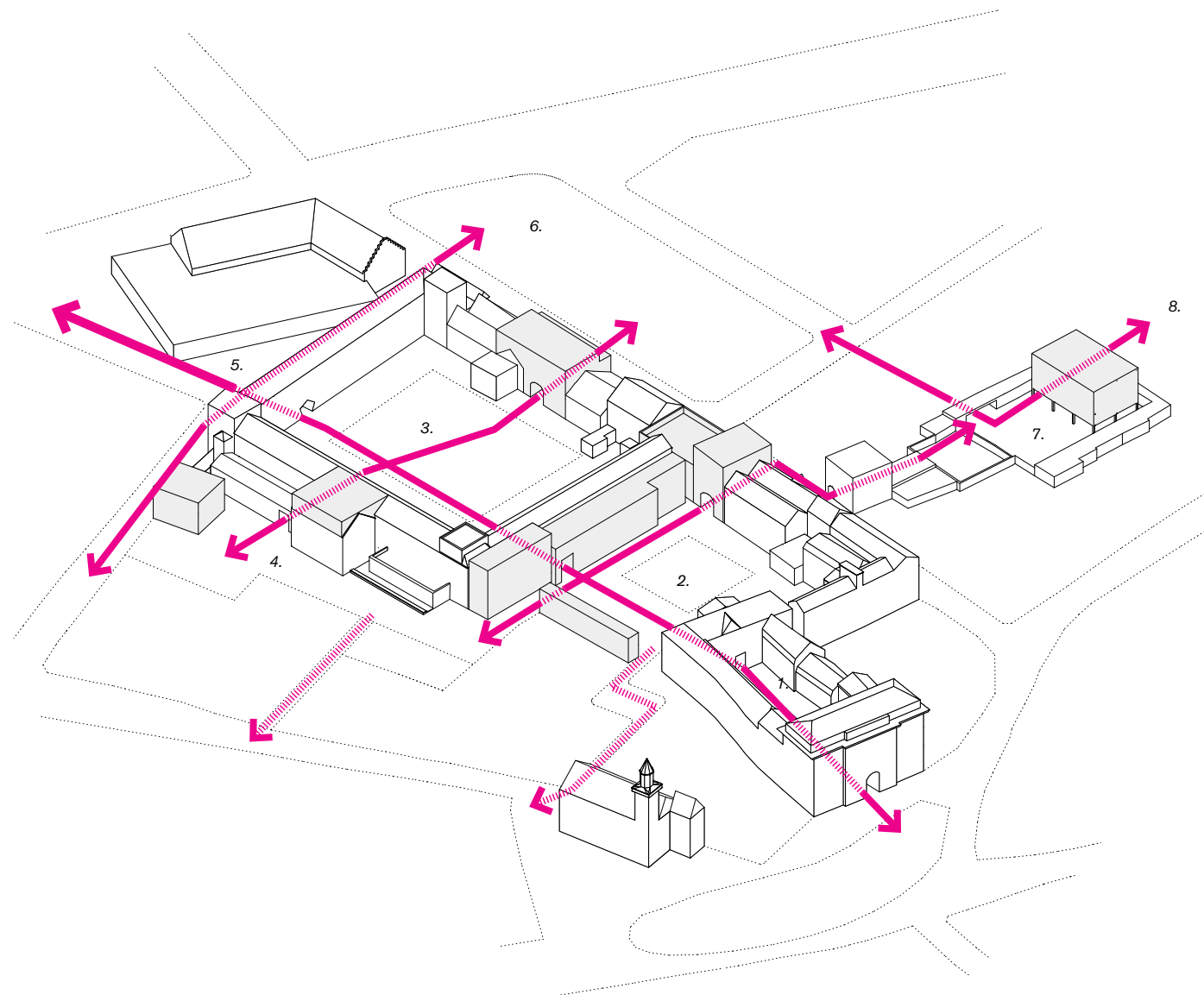
Pupillen Zuid en deel 'C' zijn nieuwe ontwikkelingen met een mix van residentieel, kantoor- en horeca of dienstverlenende functies. Als residentieel project kan dit ook een zorghotel of serviceflats worden.

Pupillen West of Kadettenhof zien we als een hybride woon-werkomgeving met eerder atelier-achtige ruimtes en collectieve buitenruimten. Voor de residenties denken we in eerste instantie aan co-housing.

Pupillen Noord kan als zuiver co-housing project gezien worden, mits toevoeging van functionele

Pupillen Oost is vergelijkbaar met het klooster en hotel Van Langenhove, deze delen kunnen makkelijk op de markt gebracht worden dmv een bieding onder voorwaarden. het volledige straatprofiel kan bestaan uit commerciële plint met daarboven residentieel of vrije beroepen. Idem voor huis De Bolle.

Het magazijn De Bolle wensen we te behouden en in te zetten om de connectie tussen Graanmarkt, Carglass-site en het Nieuw Administratief Centrum te maken.



Figuur 08:
Overzicht van het projectgebied met
aanduiding van de ensembles en de
te ontwikkelen volumes.

1. Hof van Aelst
2. Kloostertuin
3. Pupillenplein
4. Kadettenhof
5. Peperplein / Peperstraatje
6. Graanmarkt
7. Eco-hive / Zomerbar
8. Doorgang naar Carglass-site

AANPAK

Onze aanpak wordt gekenmerkt door volgende vijf thema's. Ze worden op verschillende plaatsen ingezet, in combinatie doch niet altijd allemaal samen. Deze thema's zijn als het ware de grondbeginselen van het masterplan.

ZINVOLLE HYBRIDITEITEN

Een hybriditeit is een combinatie van twee of meer functies of gebruiken in een nieuwe constellatie. In het algemeen betekent het van gemengde afkomst en is het te gebruiken in een maatschappelijke of culturele context of voor een creatieve activiteit die voortkomt uit de interactie van twee verschillende elementen, media of gebruiken. De sleutel ligt met andere woorden in de interactie.

Voor de herbestemming van de gebouwen en ensembles gaan we na welke hybriditeiten zinvol zijn, ze moeten het geheel versterken. Enerzijds gaan we na welke programma's afgestemd kunnen worden op de verschillende typologieën. Het spreekt voor zich dat bepaalde gebouwen zich beter lenen voor bepaalde functie dan andere. Dit kan te maken hebben met de planfiguur, de noodzakelijke aanpassingen of de energetische en fysische karakteristieken.

Anderzijds gaan we zoeken naar de combinaties die er het best in slagen om contradictorische wensen of eisen te verzoenen. geen compromis, maar een nieuwe constellatie.

REVERSIBELE TOEVOEGINGEN & FLEXIBELE CASCO'S

De uitbreidingen van de Pupillenschool en aanpassingen van bestaande gebouwen en monumenten zijn aan verschillende criteria onderhevig. Enerzijds de wens om deze zo goed als mogelijk aan te passen aan de noden van vandaag en anderzijds de eis om het erfgoed niet definitief en irreversibel aan te tasten.

We zetten in op flexibele casco's, zodat de huidige bestemming geen nieuwe invulling in de toekomst in de weg staat. De bestaande gebouwen hebben een heldere structuur die indien goed aan te passen is aan nieuwe bestemmingen zolang deze niet in strijd zijn met de typologische beperkingen.

Wanneer het kan of moet willen we uitbreiden met reversibele toevoegingen. De elementen die het meest onderhevig zijn aan veranderingen of vernieuwingen nemen we op in reversibele onderdelen.

Uiteraard hoeven niet alle delen van het masterplan hieraan te voldoen. Het zijn in hoofdzaak de aanpassingen aan het waardevol erfgoed of daar waar we zelf de eis leggen om het karakter en de kenmerken zoveel mogelijk te bewaren. In die optiek zullen de toevoegingen ook steeds te lezen blijven als nieuwe elementen, die welliswaar opgaan binnen het ensemble.

CONTOUREN DEFINIËREN

Het is noodzakelijk om grenzen te stellen en duidelijke afbakeningen te maken. Het kaderen van ruimte, zowel op het maaiveld als in de hoogte zorgt voor een silhouet en planfiguur die leesbaar en herkenbaar zijn. Contouren uitzetten is eveneens een vorm van dirigeren zonder noodzakelijk het geheel vast te leggen, het gaat over de maat uitzetten en de cadans.

Binnen de contouren van het masterplan zijn steeds verschillende acties mogelijk, verschillende interpretaties en invullingen. Het vastleggen van krijtlijnen kan deels gebeuren in een beeldkwaliteitsplan, maar eveneens in een financiële matrix en een duurzaamheidsanalyse.

De passages en trajecten, doorheen het masterplan, verbinden de ruimtes onderling.

KWALITEITEN UITVERGROTEN

Dit is een pleidooi voor meer specificiteit als tegenpool van het generieke. Een plek is slechts memorabel als deze verschillend is van andere gekende plekken, los van de vraag of deze beter dan wel slechter wordt ervaren. Een plek wordt dan een plaats. Wanneer we op zoek gaan naar wat een ruimte specifiek maakt, wat de karakteristieke elementen zijn, dan is het belangrijk om deze kwaliteiten niet alleen te bewaren maar bovendien nog te versterken. Het is als het ware het dramatiseren van contrasten.

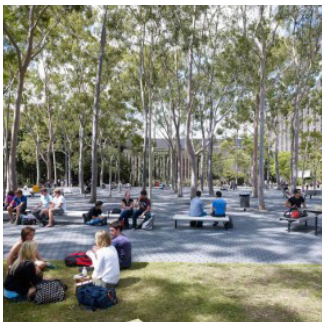
KLANKBORDGROEP EN PETERSCHAP

Om tot en gedragen masterplan te komen moeten we ook de eigen grenzen onder ogen zien. De kennis van een groep overstijgt steeds die van een individu. De creativiteit en inbreng van diverse mensen leidt tot betere inzichten. We vinden het noodzakelijk om ons te omringen met een klankbordgroep, dit kunnen actoren zijn, stakeholders of adviseurs.

Binnen deze groep, die uiteraard gestuurd en begeleid wordt in het traject, voorzien we de mogelijkheid om peterschap projecten op te zetten. Het peterschap is een vorm van inbreng die niet noodzakelijk gecureerd wordt, maar net losgelaten en een eigen leven kan leiden. We denken hierbij aan participatie van burgers, scholen, bekende Aalstenaars en minder bekende Aalstenaars.

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

PASSAGES EN TRAJECTEN



Figuur 01: macquarie university central courtyard door Hassell. De binnentuin is deel van een reeks geschakelde pleinen. Het is een unieke plek door het grid van *Corymbia* (eucalyptus) en *Citriodora* bomen.

Figuur 02: DWY Landscape Architects. Landschapontwerp voor een kustwoning, Boca Grande. De afwisseling van groen en verharding is een mooie referentie.

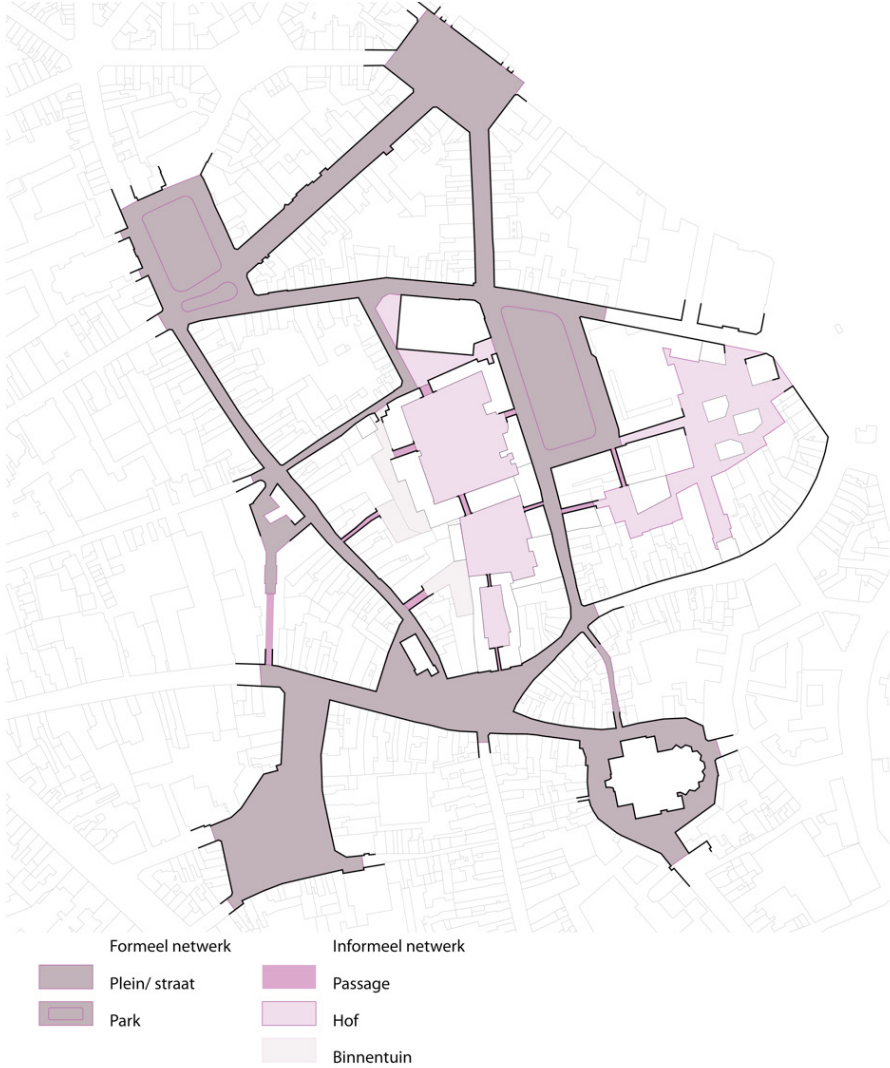
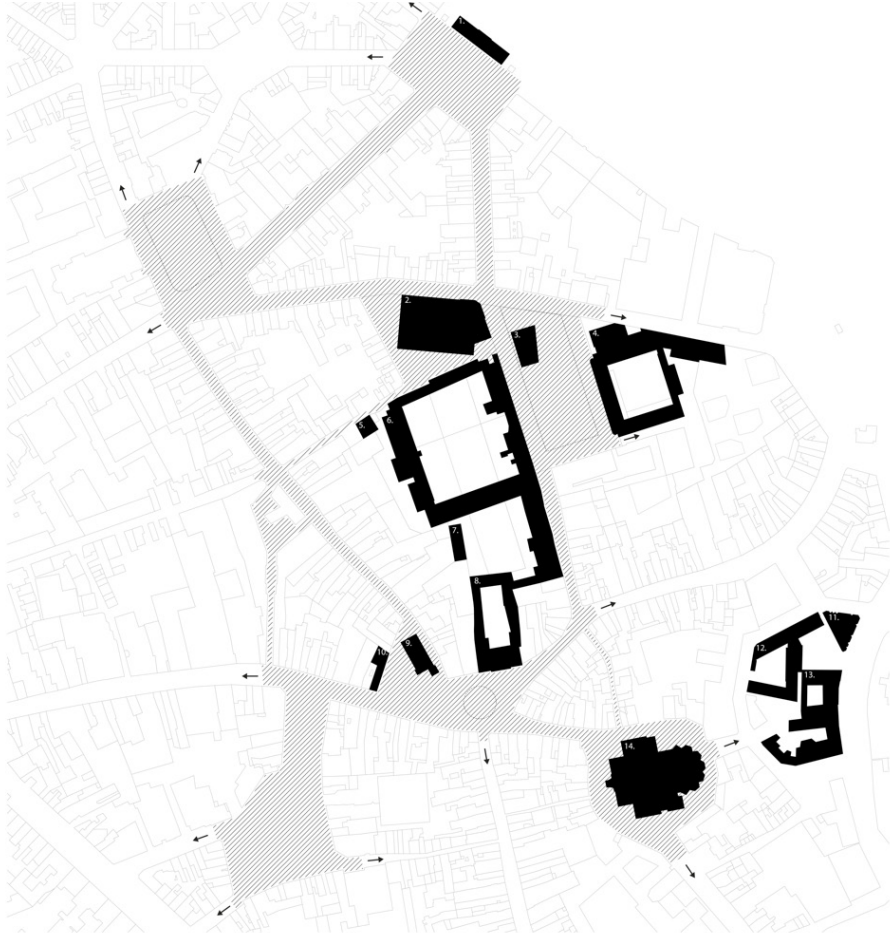


Figuur 03 & 04: BMW Guggenheim Lab is een mobiel laboratorium over 'urban life' gedeeltelijk think tank, gedeeltelijk gemeenschaps centrum.

Figuur 05: Palazzo Dal Verme, portieken en passage met inbegrip van versierde plafonds.

Figuur 06: Places of Interest. (Onvolledige) aanduiding van de publieke bestemmingen in plangebied.

Figuur 07: intimiteit vs publiekheid



Formeel netwerk	Informeel netwerk
Plein/ straat	Passage
Park	Hof
	Binnentuin

Doorheen het masterplangebied willen we de bestaande passages verder uitbreiden zodat een geheel van geschakelde ruimtes ontstaat. Deze trajecten zijn vandaag onbestaande of hebben een minder logische route. Door de pupillenschool aan de vier zijden open te breken door doorgangen te maken wordt de hele site doorwaadbaar, en wordt het mogelijk om in het winkelcentrum lussen te lopen. Je kan dus hierdoor op ontdekking in het centrum van Aalst.

Doordat niet alle pleinen, hoven en koeren aan de straatzijde zichtbaar zijn kunnen we spreken van een parallelle voetgangers structuur. Deze beschutting en verborgenheid laat toe om verschillende landschappen te ontwerpen met evenveel verschillende karakters.

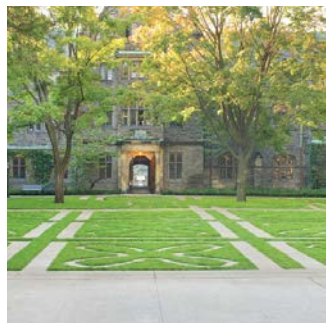
Adviseur Duurzaamheid:
'De trajecten en passages die voorgesteld worden zijn bijna evident. Bijna, want vandaag zijn deze nog niet in plaats. Zowel het traject doorheen de verschillende hoven en pleinen als de verbinding doorheen Huis De Bolle en de Carglass-site zijn betekenisvol en een verrijking'



LANDSCHAPPEN



Landschaps expert:
'De kloostertuin en het Pupillenplein zijn hele eenvoudige pleinen, met een groot gebruiksgemak en een fijne beleving. Ze zijn als het ware de inverse van elkaar, waarbij de ene de randen vergroenen maakt de ander net een groot groen hart.'



Figuur 08: Brug van massief hout in Dessel, 100% cradle to cradle.

Figuur 09: Cape Square Durrës, plein met pier en park aan de Adriatische Zee, volledig opgetrokken uit lokale technieken, materialen, ambachten en beplanting. Cityfürster ism BOOM landscape.



Figuur 10: Carré van bomen rondom pelouse, Conickplein Roeselare.

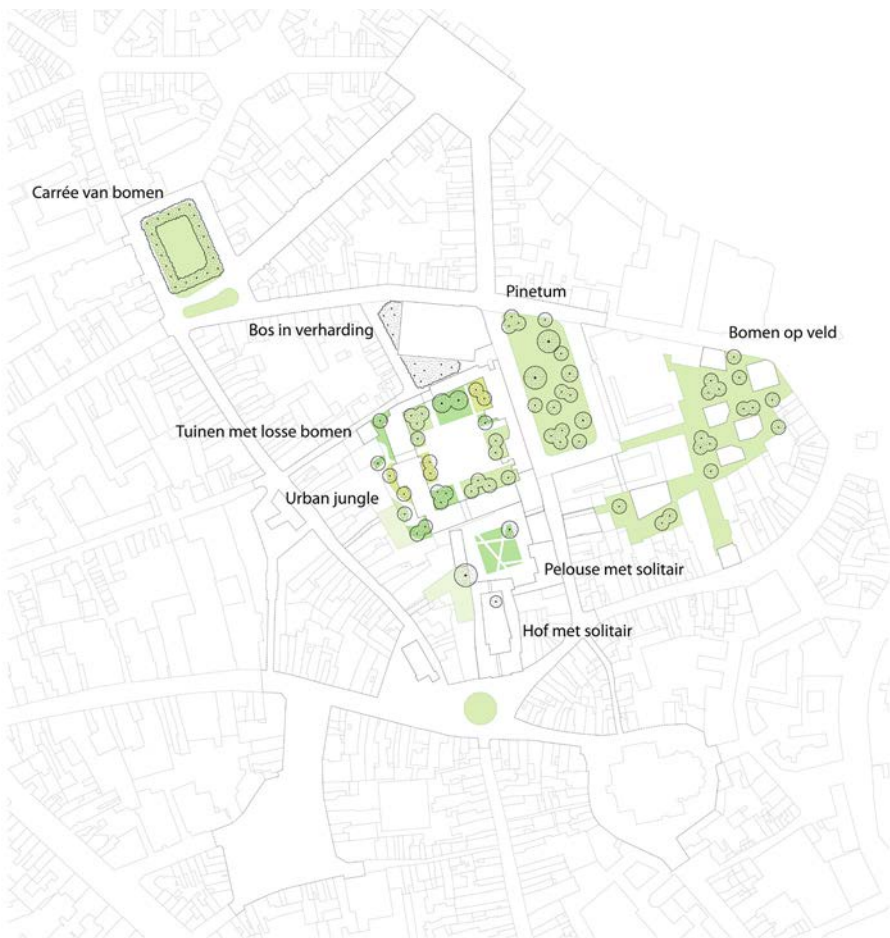
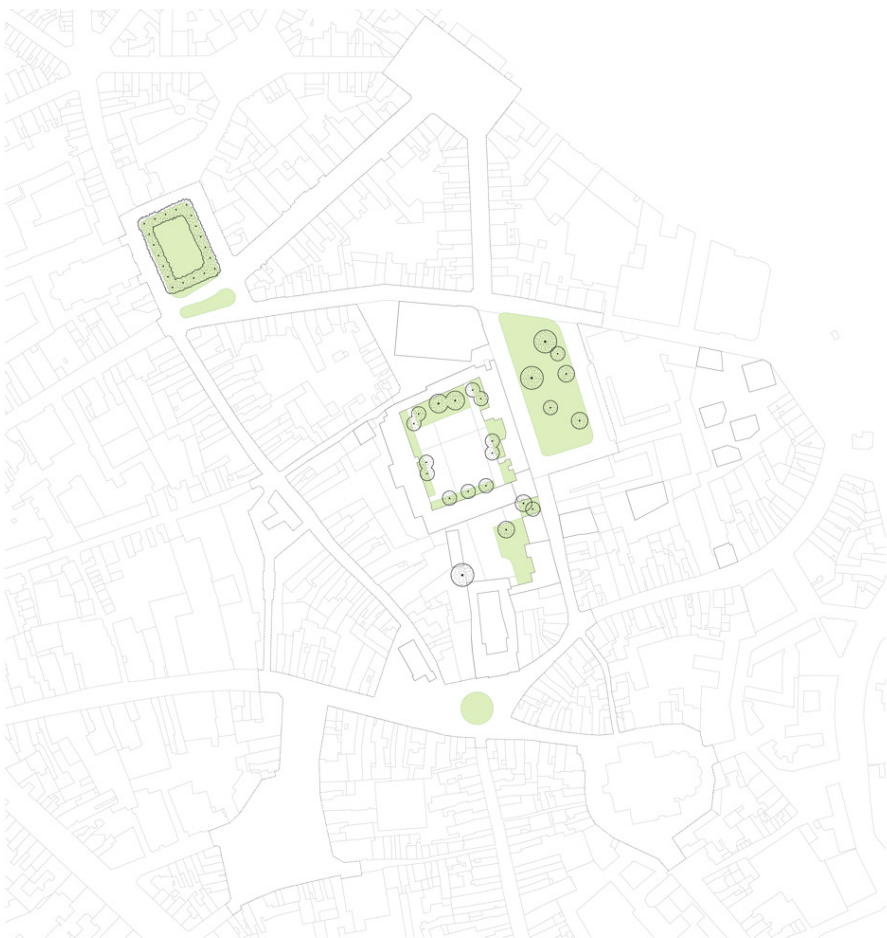
Figuur 11: Trinity College Quadrangle. Universiteit van Toronto. door landschap architect: gh3

Figuur 12: MVRDV, Almere. Afwisseling van Serres en buitenruimtes. Groenen stapstenen.

Figuur 13: classengade courtyard copenhagen, bakstenen tapijt.

Figuur 15: Huidige landschap en groenaanleg in projectgebied.

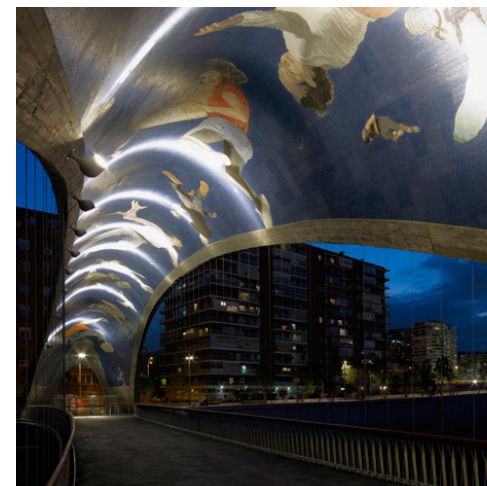
Figuur 16: De beoogde groenaanleg en geschakelde binnentuinen en hoven.



Het aandeel groene ruimte, of groene stapstenen, is momenteel beperkt in het stratenetwerk binnen de wallenring. Door een tweede circuit te maken dat publiek toegankelijk is wordt het mogelijk om van groengebied naar groengebied te bewegen. Het resultaat is een rijke beleving van het stadshart waarbij afwisseling ontstaat tussen drukte en luwte, tussen harde minerale en zachte landschappen, tussen beschutting en openheid.

Door de koeren en binnenhoven als verblijfsruimten in te richten wordt het karakter dat latent aanwezig is versterkt en gedramatiseerd.

POORTEN



Figuur 17: Fünf Höfe, Muchen door Herzog & De Meuron. Dit project is leterlijkgebouwd rond vijf binnenhoven. Het vormt een netwerk van passages en binnenhoven waarbinnen het zeer fijn verblijven en ontdekken is.

Figuur 18: Spoorwegviaduct, Antwerpen. De metselwerk bogen vormen een ruimte eronder die vaak gebruikt wordt als overdekte markt, akoestische klakkast voor optredens of gewoon, om te schuilen.

Figuur 19: Passage Jouffroy, 9e arrondissement, Parijs. Duidelijke belettering en toegang zorgen voor een bruisende passage.

Figuur 20: arcade met overhang van groen.

Figuur 21: Sottoportego, Venetie. Een overdekte passage onder de eerste verdieping. Typisch voor Venetie.

Figuur 22: Passage de l'Ancre, Parijs. Een private passage die volledig verschilt van de druk erbuiten. Een stukje platteland in de stad.

Figuur 23: Cascara Bruggen, MVRDV, Madrid. De binnenzijde van d bruggen zijn versierd met mozaiek van de Spaanse kunstenaar Daniel Canogar

MASTERPLANKAART



AALST



ESSEN



Aalst is véél meer dan carnaval, het heeft een rijk verleden, een industrieel verleden maar evenzeer een state-of-the-art cardiologisch ziekenhuis. De beleving van Aalst is er een van hoog- en laagcultuur, van plezier, serieus en passie. Als deze identiteit zou kunnen gevat worden in woorden, film of een beeld; iedereen zou in Aalst willen komen wonen en werken.

Figuur 24:
Cardeologie OLV
Aalst

Figuur 25:
Nanotechnologie in
Essen

Figuur 26:
Eendracht Aalst

Figuur 27:
Rot Weiss Essen

Figuur 28:
Vertoeven op de
Grote Markt in Aalst

Figuur 29:
Paardenrenbaan in
Essen

Figuur 30:
Symfonisch orkest
Aalst

Figuur 31:
Symfonisch orkest
Recklinghausen

Figuur 32:
Filature du Canal

Figuur 33:
Zollverein Essen

Figuur 34:
Still uit de film "Ruhr 360°"
De film focust op alle aspecten van het Ruhrgebied en meerbepaald Essen en het Zollverein. De vertoning gebeurt op schermen die volledig rond de kijker staan en de beleving is werkelijk immersief.

BENCHMARKING



Marc Schleiss' installatie is een voorbeeld om uiteenlopende kwaliteiten te vatten in één overtuigend kortverhaal – quasi zonder woorden en begrijpbaar voor alle leeftijden. Het brengt aspecten van aanwezige artistieke en populaire culturen samen met een blik op het industrieel erfgoed, economische sterkhouders en nieuwe ontwikkelingen. Zoals Marc het zelf verwoord was het maken van de installatie een 'zoektocht naar de ziel van het Ruhrgebied'.

We stellen voor om met de stuurgroep en het ontwerpteam in de volgende fase een studietrip te organiseren naar Essen en het Zollverein. Essen is in verschillende opzichten vergelijkbaar met Aalst, met een transformatie van oude industrie naar moderne technologische activiteiten. In het Zollverein museum speelt de film Ruhr 360°, een wervende immersieve ervaring gemaakt door videokunstenaar Marc Schleiss. Deze studietrip met inbegrip van gesprekken met lokale actoren en overheden laat ons toe om te leren aan de hand van deze casestudy en -hopelijk - valkuilen te vermijden. Tijdens het masterplan proces houden we een overzicht bij van best-practices, waaraan het eigen werk getoetst kan worden. Deze benchmarks vormen een essentieel onderdeel van de masterplanfase.

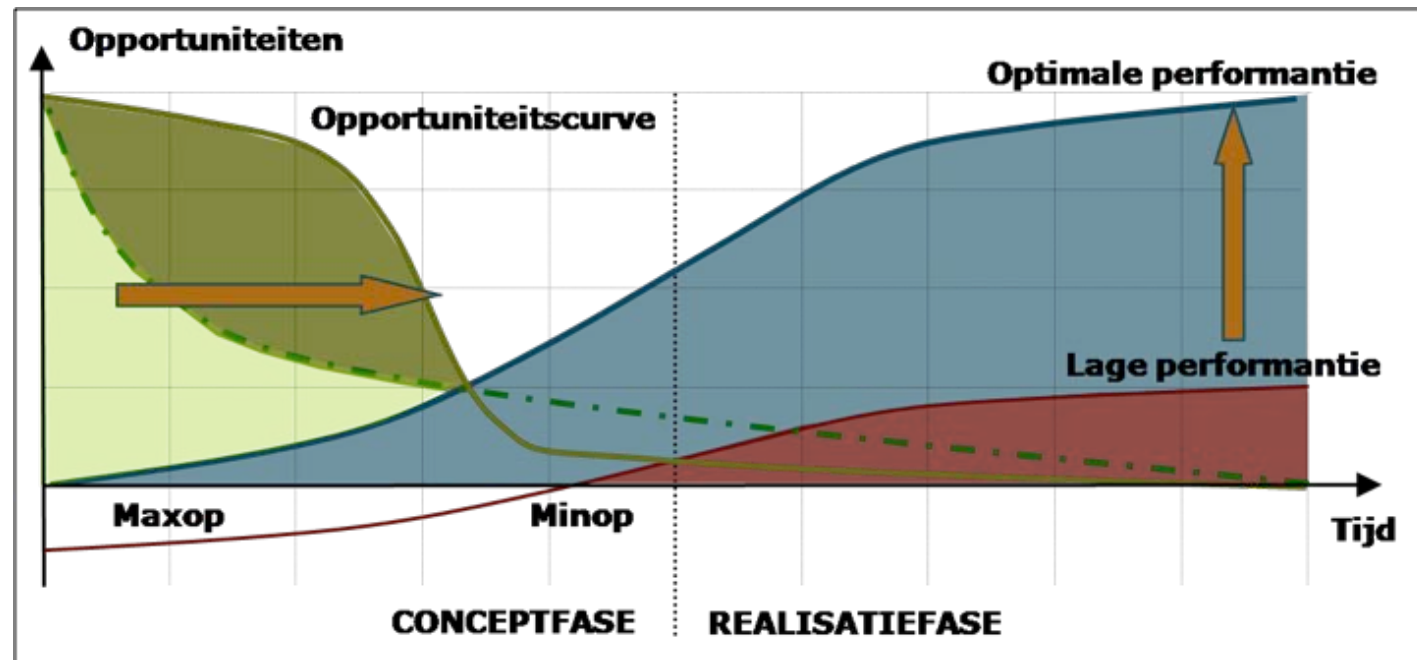
Wij zien sterke parallellen tussen Essen en Aalst. Zoals Essen voorheen heeft Aalst te kampen met een zeer eenzijdige perceptie. Het aanwezige industrieel erfgoed verwijst naar een drijvende kracht waar Aalst trots op kan zijn maar die tevens in het verleden ligt. Carnaval is dan weer een hedendaagse troef die door haar populariteit het veelzijdige karakter van Aalst overschaduwt.

Een dergelijke installatie zou in eerste instantie de mensen warm kunnen maken voor de toekomstvisie in het masterplan. In tweede instantie kan dit een centrale troef zijn in een tijdelijk af te huren vergadercentrum ten behoeve van netwerkevents voor bedrijven en city-marketing. Zo zou iedere bezoeker alle dagen van het jaar de carnavalsfeer kunnen beleven en tegelijkertijd geïntroduceerd worden tot alle troeven van Aalst.

De film is te bekijken op <http://www.marcschleiss.de/?portfolio=ruhr360>

FINANCIEEL-ECONOMISCHE ANALYSE & PROCES

FINANCIEEL ECONOMISCHE ANALYSE



Figuur 01: Opportuneitskost. Bij aanvang beschikt men over alle opportuniteiten van het project. In de beginfase liggen de contouren van een project snel en onherroepelijk vast. Ervaring leert dat een doorsnee opportuniteitscurve (streep-punt lijn) snel daalt tot een minimum. Het is van belang om een project in die mate te sturen dat men over een veel langere termijn de opportuniteiten kan behouden, onderzoeken en benutten (volle lijn). Men dient voldoende tijd te nemen om alle opportuniteiten grondig te analyseren om vervolgens later weloverwogen keuzes te maken.

Deze voorstudie staat kort stil bij enkele zaken die de basis leggen voor een verder uitwerking in het beoogde masterplan:

- Het wettelijk kader en mogelijke subsidies,
- Doelstelling geformuleerd in een drietrapsraket,
- De juiste opportuniteitscurve hanteren,
- Het investering-analyse-model,
- Een eerste financiële analyse met kengetallen, opbrengsten en waarden.

Het wettelijk kader

Er wordt gewerkt binnen het bestaande planologisch kader, dat is het 'Ruimtelijk Structuurplan Aalst' (RSA) zoals gepubliceerd op 21 januari 2004; Het mobiliteitsplan waarvan de voortgang toegelicht werd op de tweede informatiedag van dit project; en de erfgoedrichtlijnen met in het bijzonder de invloedzone zoals die door UNESCO-werelderfgoed is opgegeven. De ingrepen zijn van dien aard dat ze zonder meer het bestaand planologisch kader respecteren.

In wat volgt zal duidelijk worden dat strategisch aanbevolen programmatorische keuzes gemaakt worden op basis van stakeholders en opportuniteiten. Dat staat een betrouwbare eerste financiële analyse niet in de weg omdat deze grotendeels uitgaat van bouwvolumes, ruimtelijke ingrepen en een gezonde balans aan diversiteit. Een juist evenwicht wordt vooropgesteld.

Dit vertaalt zich in percentuele verhoudingen. Waar exact deze gerealiseerd wordt is minder cruciaal voor een betrouwbare berekening (zolang de verhoudingen grosso modo nagestreefd worden in het verdere traject). Dat laat de ruimte om aftastende gesprekken met verschillende stakeholders, actoren en potentiële gebruikers te voeren.

Het is dan ook voorbarig om alle mogelijke subsidies in deze voorronde in kaart te brengen. Het is echter wel de bedoeling dit gericht uit te zoeken in een volgende ronde. Zo denken we dat twee substantiële co-housing projecten in de noord- en westvleugel van de pupillensite gezien kunnen worden als 'strategische projecten in de stationsomgeving' waarvan sprake in het RSA en mogelijke steun te verkrijgen is vanuit het Vlaams Gewest. Een andere belangrijke speler zou Toerisme Vlaanderen kunnen zijn bij het uitwerken van de jeugdherberg in een nieuwbouwproject aan 'de pupillenpoort' in de oostvleugel of in een renovatieproject van het gewezen klooster.

Een Drietrapsraket

In deze offertefase hebben we gekozen om doelstellingen volgens een drietrapsraket te formuleren. We begrijpen dat een terugverdieneffect op korte termijn wenselijk is, gezien het gemaakte besluit (onder voorbehoud van het masterplan) door het College van Bestuur. De verkoop van enkele panden is mogelijk zonder aan kwaliteit te moeten inboeten of opportuniteiten mis te lopen. Daarom stellen we voor per direct het Huis Van Langenhove, de voorbouw van het huis de Bolle, delen van de oostvleugel van de pupillensite, en het gewezen klooster per direct aan te bieden op de private markt. De cijfers tonen aan dat hiermee het gevraagde terugverdien effect op korte termijn gerealiseerd kan worden.

In tweede instantie wordt er gerekend op een winstgevend project te maken dat zich hoofdzakelijk ontwikkelt in en om het bestaande pupillenkwadrant. Hier spelen meerdere parameters een rol die onderwerp moeten zijn van een doortastend overleg. Er zijn verschillende pistes denkbaar. Veel vierkante meters realiseren van makkelijk te vermarkte producten garandeert een hoge financiële return, maar verarmt de historische binnenstad. Complexe projecten verhogen het risico en kunnen cashflow-problemen veroorzaken. Daarnaast speelt de vraag voor welke delen beroep gedaan wordt op private partners. Hoe meer partners hoe meer winstpercentage er verschoven wordt naar derden. Voor deze fase zijn we uitgegaan van een faseerbaar en opdeelbaar project waarbij voor de zuid- en oostvleugel private partners gezocht worden en de west- en noordvleugel (de co-housing projecten met casco units) door AGSA zelf gecoördineerd worden. Hierdoor is op middenlange termijn ook een goed evenwicht te garanderen tussen rijke stadsontwikkeling en het creëren van de beoogde meerwaarde.

Als laatste trap rekenen we op twee 'jokers'. Het beoogde paviljoen op de graanmarkt lijkt in eerste instantie een break-even project. Het is een geprogrammeerde luifel (familie van de bestaande AGSA vestiging op de Hopmarkt) die een fietsenstalling, fietsenherstelplaats, bushalte en drop-off zone combineert met twee lagen kantoor- of culturele ruimte. Indien er voldoende draagvlak voor gevonden kan een luifel met meerdere lagen extra opbrengsten opleveren. Hetzelfde geldt voor het ingesloten magazijn van het huis de Bolle. Hier is potentieel een groter project te realiseren dat aansluiting zoekt met de carglass-site en/of het stedelijk onderwijs. Beide projecten worden niet cruciaal geacht om de eerste twee trappen van de drietrapsraket te realiseren. Maar ze kunnen wel – indien de sterren juist staan – sterke meevallers zijn in toekomstige ontwikkelingen.

Opportuniteiten

De opportuniteitscurve is een visualisatie van de opportuniteiten, die men als overheid heeft, om het project te sturen en te optimaliseren doorheen de tijd. Tijdens de aanvangsfase beschikt men over alle opportuniteiten van het project (Men kan het project al dan niet uitvoeren).

Zodra men het project start, zal men vrij snel belangrijke keuzes (moeten) maken die het project in een definitieve richting sturen: men besluit bijvoorbeeld residenties te ontwikkelen, men sluit een definitieve financiering af, men legt de privé partner vast,... Met andere woorden tijdens de beginfase legt men vrij snel en onherroepelijk de contouren van een project vast.

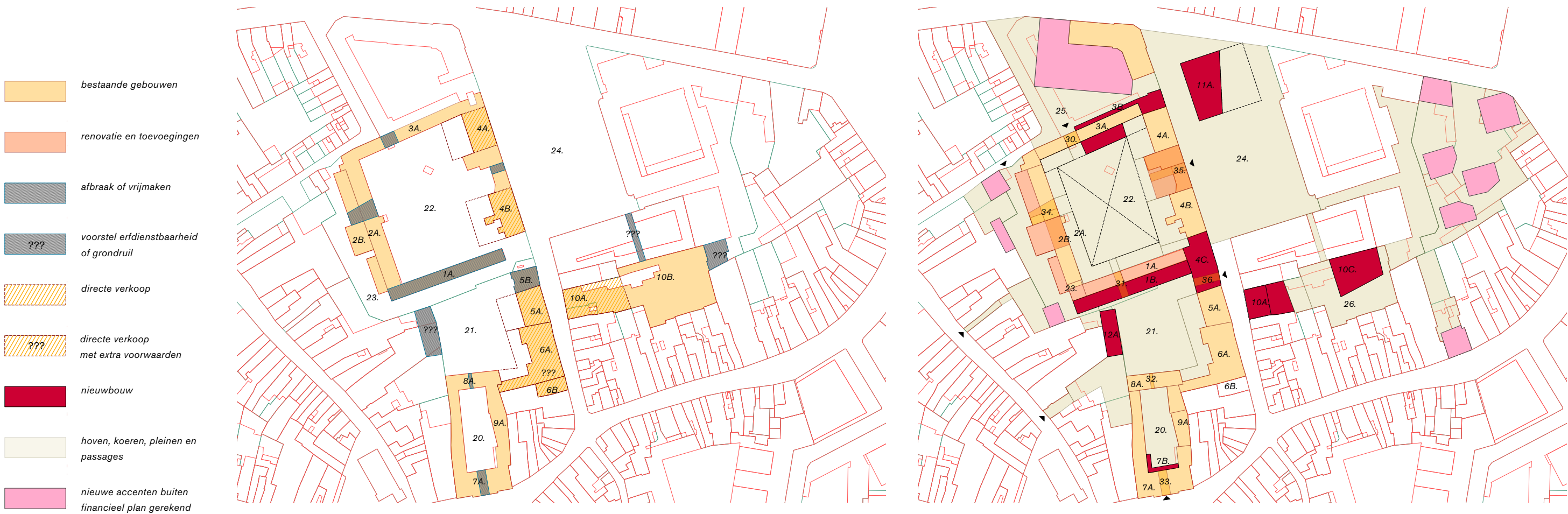
De kunst bestaat er nochtans in nauwkeurig alle opportuniteiten te onderzoeken en op basis van dit onderzoek op het juiste moment gefundeerde keuzes te maken.

Ervaring leert dat een doorsnee opportuniteitscurve (streep-punt lijn) zeer snel daalt tot bijna een minimum: de initiatiefnemer omringt zich veel te snel op definitieve wijze met projectpartners, maakt onherroepelijke keuzes voor het project en/of brengt zijn project op de markt zonder een duidelijke ontwikkelingsvisie op te maken;

Het is van cruciaal belang om een project in die mate te sturen dat men over een veel langere termijn de opportuniteiten kan behouden, onderzoeken en benutten (volle lijn). Men dient voldoende tijd te nemen om alle opportuniteiten grondig te analyseren om vervolgens op een bepaald moment een weloverwogen keuze te maken.

Het Masterplan is omwille van deze redenen modulair opgevat. Het geeft de stad Aalst de mogelijkheid om de verschillende onderdelen en het al dan niet vermarkten van deze modules

PORTEFEUILLE EN UITBREIDING



BESTAANDE GEBOUWEN:

- 1A. PUPILLEN ZUID
- 2A. PUPILLEN WEST
- 2B. AANBOUW
- 3A. PUPILLEN NOORD
- 4A. PUPILLEN OOST DEEL A
- 4B. PUPILLEN OOST DEEL B
- 5A. HOTEL VAN LANGENHOVE: HOOFDGEBOUW
- 5B. HOTEL VAN LANGENHOVE: STALLEN
- 6A. VOORMALIG KLOOSTER
- 6B. KAPEL VOORMALIG KLOOSTER
- 7A. STADHUIS
- 8A. LANDHUIS
- 9A. HUIS VAN HET KIND
- 10A. HUIS DE BOLLE VOORBOUW
- 10B. HUIS DE BOLLE MAGAZIJN

BESTAANDE BUITENRUIMTE:

- 20. KOER STADHUIS
- 21. PARKEERTUIN BIJ LANDHUIS
- 22. BINNENPLAATS PUPILLENSITE
- 23. PARKEERZONE ROND DE PUPILLEN SCHOOL
- 24. DE GRAANMARKT

NIEUWE GEBOUWEN:

- 1A. PUPILLEN ZUID
- 1B. AANBOUW
- 2A. PUPILLEN WEST
- 2B. AANBOUW
- 3A. PUPILLEN NOORD
- 3B. AANBOUW
- 4A. PUPILLEN OOST DEEL A
- 4B. PUPILLEN OOST DEEL B
- 4C. PUPILLEN OOST DEEL C
- 5A. HOTEL VAN LANGENHOVE: HOOFDGEBOUW
- 6A. VOORMALIG KLOOSTER
- 6B. KAPEL VOORMALIG KLOOSTER
- 7A. STADHUIS
- 7B. AANBOUW
- 8A. LANDHUIS
- 9A. HUIS VAN HET KIND

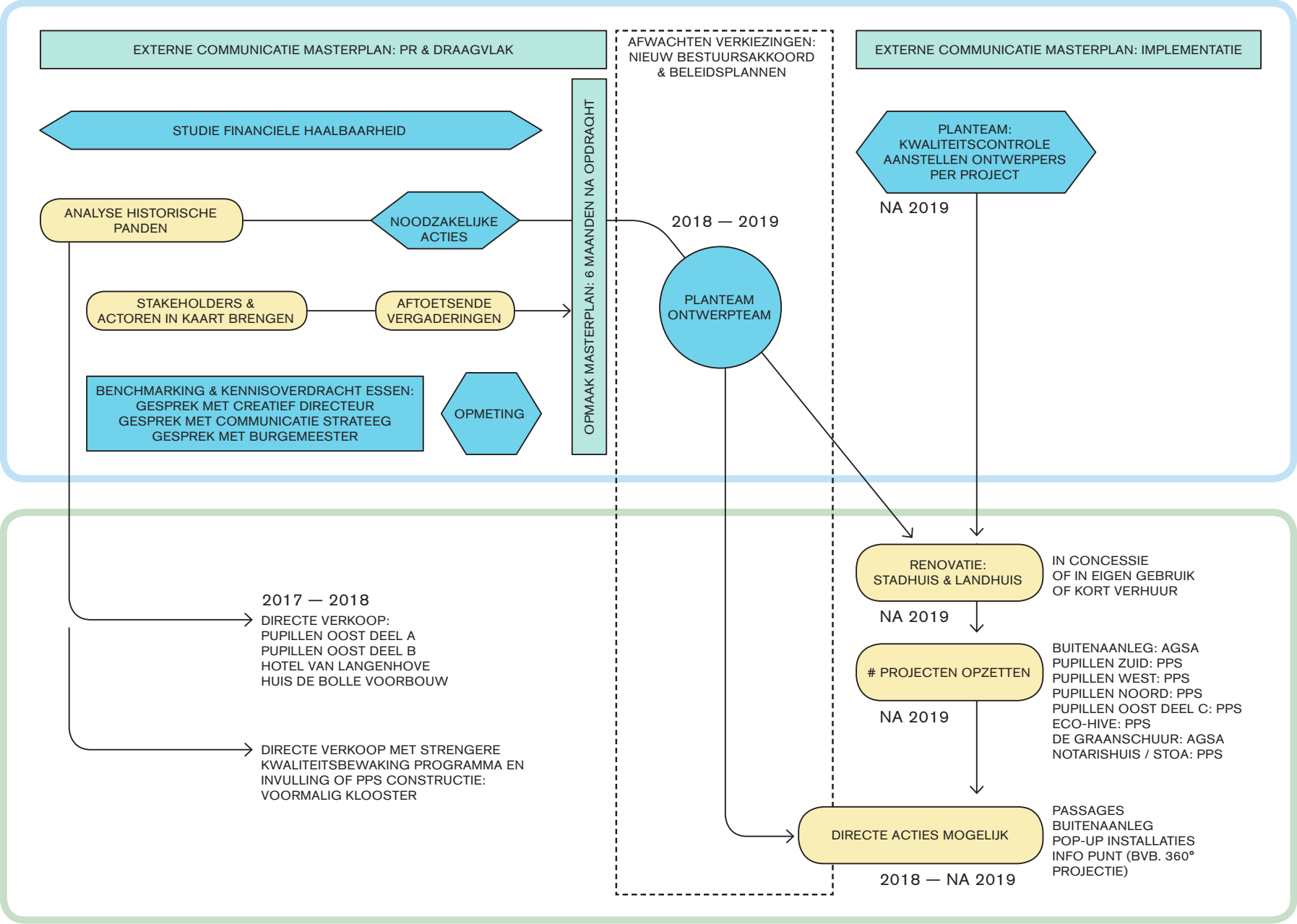
- 10A. HUIS DE BOLLE VOORBOUW
- 10C. ECO-HIVE
- 11A. DE GRAANSCHUUR
- 12A. NOTARISHUIS / STOA

HOVEN, PLEINEN, KOEREN EN PASSAGES:

- 20. HOF VAN AELST
- 21. KLOOSTERTUIN
- 22. HET PUPILLENPLEIN MET ONDERGRONDSE PARKEERLAAG
- 23. DE KADETTENHOF
- 24. DE GRAANMARKT
- 25. HET PEPERPLEIN
- 26. DE VERTOEFUIN
- 30. PASSAGE PEPERSTRAAT
- 31. PASSAGE LOUIS PAUL BOON
- 32. DE HUWELIJKSPOORT
- 33. PASSAGE KONING CARNAVAL
- 34. DE KADETTENPOORT
- 35. DE PUPILLENPOORT
- 36. PASSAGE VAN LANGENHOVE

COMMUNICATIE EN PROCES

COMMUNICATIE EN PROCES



FACILITY MANAGEMENT

Flexibiliteit en opties t.o.v. de externe omgeving

De huidige maatschappelijke dynamiek en complexiteit vereisen meer gesofisticeerde technieken in de context van masterplanning op 5 à 10 jaar. Een optie tot infrastructuurontwikkeling dient daarbij te vertrekken vanuit een maatschappelijke / economische vraag en een belangrijke mate van robuustheid te vertonen ten opzichte van de externe omgeving. Gegeven de snel veranderende omgeving dient bijgevolg tijdens het opstellen van en de realisatie van een masterplan rekening gehouden te worden met:

1. het identificeren van een voldoende **brede thematische ontwikkeling** die het infrastructurele en planmatige aspect overstijgt (en voorafgaat)
2. het vooraf inbouwen van **opties die flexibiliteit in de ontwikkeling mogelijk maken**.

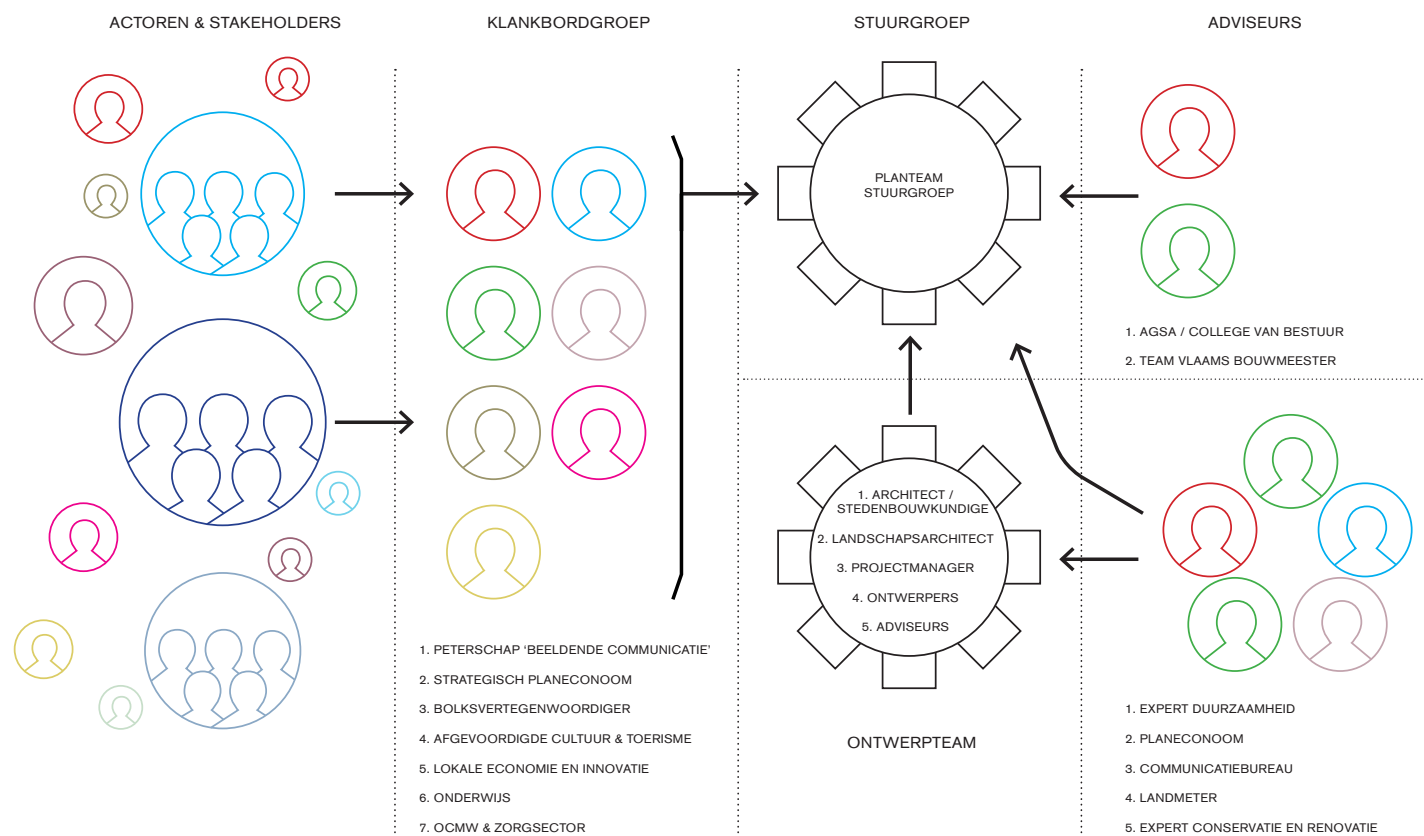
Inclusie van stakeholders

Masterplannen en projecten worden steeds vaker niet-gerealiseerd omwille van protest en rechtszaken vanwege allerhande betrokken partijen of stakeholders, in het bijzonder lokale gemeenschappen. Hierbij wordt door deze stakeholders dikwijls verwezen naar een (perceptie van) 'democratisch deficit' in het planproces waarbij wel degelijk door de overheid en projectontwikkelaar communicatiekanalen werden opgezet, echter nadat de noodzaak voor een project en de belangrijkste principes van een project of masterplan vooraf reeds werden beslist in ambtelijke en technische werkgroepen. Het is daarom van cruciaal belang om:

1. de stakeholders en hun vertegenwoordigers grondig in kaart te brengen
2. stakeholders toe te laten hun eigen ideeën aan te brengen en te verwerken in het masterplan.

Hierbij dient ook verder gekeken te worden dan de strikte perimeter van het project, omdat het in dit geval de (her) ontwikkeling van een stadskern betreft met gevolgen voor stakeholders die zich verder buiten de projectperimeter bevinden.

Figuur 03: Proces diagram met aanduiding van de acties, te ondernemen stappen en indicatie van timing.



Figuur 04: Diagram organisatie en werkoverleg. Aanduiding van de verschillende actoren en hun betrokkenheid. Een goed gestuurd en gestructureerd werkoverleg zorgt voor transparantie, inspraak en een gedragen project.

GOEDE PRAKTIJKEN INZAKE INCLUSIE VAN STAKEHOLDERS OMVATTEN:

- Het uitvoeren van een stakeholder risico-analyse bij aanvang. Bepalen van de impact en invloed van diverse stakeholders op het project, en de voornaamste doelstellingen die de stakeholders hanteren om een scenario of project te beoordelen. Opzetten van een stakeholder-ecosysteem (met flexibiliteit i.e. toestaan dat bepaalde stakeholders het ecosysteem vervoegen indien een belang wordt aangetoond); dit houdt tevens in dat voor stakeholdergroepen die belangrijk zijn, maar niet georganiseerd, de projectontwikkelaar ondersteuning biedt.
- Ex-ante betrokkenheid bij een analyse van de bestaande toestand: open dialoogsessies, focusgroepen of workshops bijv. rond een SWOT analyse. Duidelijke aanpassingen aan de SWOT analyse gebaseerd op input van de stakeholders. Doel: consensus bereiken over de uitgangspunten en de startsituatie zodat de noodzaak tot een project niet (of minder) in vraag wordt gesteld.
- Ex-ante betrokkenheid bij de formulering van herontwikkelingsscenario's, met integratie van ideeën vanwege stakeholders in de projecten. Organisatie van bilateraal overleg met stakeholders die daarom vragen; standaard bilateraal overleg met stakeholders die een belangrijk zijn voor de realisatie van het masterplan en/of 'blocking power' hebben. Doel: omzetten van 'stakeholder-risico' in 'stakeholder-opportunities'.
- Transparante en gezamenlijke beoordeling van de impacts van bepaalde projecten/scenario's op sociaal, economisch, milieu, ruimtelijk en mobiliteitsvlak. Stakeholders formeel betrekken bij impact analyse.

- Permanente communicatie tijdens de implementatie van het masterplan: dikwijls komen tijdens de eigenlijke implementatie van de projecten andere problemen en soms zelfs andere stakeholders aan de oppervlakte.

Dergelijke werkwijze impliceert belangrijke investeringen in mensen en middelen, en leidt in de studiefase in veel gevallen tot vertraging. Ervaring leert echter dat dergelijke investering in tijd en middelen inzake risico vele malen lager ligt dan de potentiële kosten die opgelopen worden bij rechtszaken en andere protestacties, die dikwijls gepaard gaan met ofwel substantiële vertraging ofwel, en steeds vaker voorkomend, het volledig afvoeren van een project omdat maatschappelijk (en politiek) draagvlak verloren gaat. Kortom: er wordt gestreefd naar een proactieve houding en offensieve strategie ten opzichte van stakeholders, in plaats van een reactieve en defensieve benadering.

TYPOLOGISCHE CONCEPTEN & ONDERDELEN

HOF VAN AELST

Advies uit klankbordgroep – expert erfgoed:

'Voorzie enkel reversibele ingrepen en herstel de ruimtelijke structuur en planfiguur naar de geest van het originele ontwerp. Zoek naar nieuwe functies die passen binnen deze structuur en planfiguur'

Bij de renovatie worden alle gevels wit geschilderd waardoor het statige maar ingetogen karakter van deze stedelijke foyer versterkt wordt.

mogelijke concessie:
Boekhande met koffie en activiteiten.
De oude raadzaal kan gebruikt worden voor boekvoorstellingen met bubbels of voor de opname van radioprogramma's.

'Dimitri Verhulst leest voor uit "De helaasheid der dingen"
'Aanstaande zaterdag een opname bijwonen van "de zoete inval" met Luc Appermont'

Het Hof van Aelst wordt voorzien van een minerale verharding. Een 'tapijt' dat de formele foyer de karaktervolle plek maakt om bijvoorbeeld tijdelijke en/of permanente kunstobjecten tentoon te stellen. Daarnaast moet de ruimte flexibel ingericht blijven on allerhande ceremoniële evenementen te huisvesten.



Referentie: Literatuurwinkel 'De Zondvloed' in Mechelen

Het nieuwe balkon met buitentrap is een voorbeeld van een mogelijke reversibele ingreep. Deze ingreep zorgt ervoor dat de aanwezige raadzaal direct betrokken wordt op het nieuwe Hof van Aelst en in combinatie gebruikt kan worden tijdens een evenement.

Wij adviseren om bij de renovatie enkele delen in te richten als vaste koelruimte, bergruimte en opslagruimte voor evenementen-meubilair. Zodoende kan elke cateraar in de toekomst makkelijk zijn tijdelijke opstelling organiseren om events te ondersteunen.

Ook na de renovatie blijven de meeste trouwerijen doorgaan in de prestigieuze zaal van het landhuis. Er zal gezocht worden naar bijpassende functies die ondergebracht kunnen worden in het landhuis. Er wordt gedacht om een gedeelte in concessie te geven aan een brasserie of winkel in trouwjurken en trouwkostuums.

KLOOSTERTUIN

De bestaande zuidvleugel wordt gestript en uitgebreid met een 8 meter diepe voorbouw. Hierdoor wordt de zuidvleugel een complex met casco vloeren van ongeveer 160 m² per unit; met als doel te verkopen per unit of te schakelen tot grotere vloerdelen. Voorstel: 60% verkoop, 20% verhuur / verenigingsleven, 20% in concessie aan horeca.

De oostvleugel van de Pupillensite bestaat uit 5 quasi gelijke kavels / middelgrote bouwkorrels: Pupillen oost deel A, B en C, Hotel Van Langenhove en het voormalig klooster. Het lijkt ons daarom gepast om de stedelijke figuur af te maken door op lot 'pupillen oost deel C' een compact woonblok voor te schrijven. Als voorwaarden bij deze ontwikkeling wordt gesteld dat de oude poort geïntegreerd wordt in het ontwerp en een doorgang tot de kloostertuin moet maken. Verder moet binnen de nieuwbouw de toegang tot ondergronds parkeren opgelost worden.

Hotel Van Langenhove wordt rechtstreeks aangeboden aan de markt. Gezien de erfgoedwaarde is het wenselijk om hiervoor na te gaan of er interesse is bij banken, dokterspraktijken of andere vrije beroepen om zich hier te vestigen.



Referentie:
Marc Schleiss 360° panorama installatie over het Ruhr-gebied in het Zollverein te Essen.

Een (tijdelijk) infopaviljoen kan de sterkhouders zijn van een karakteristiek vergadercentrum. Zo kan elke bezoeker, potentiële investeerder of bevoorrechte partner op elke dag van het jaar de ware carnavalsfeer beleven en tegelijkertijd alle andere kwaliteiten van Aalst ontdekken.

Referentie:
David Chipperfield's uitbreiding voor het 'Neues Museum' in Berlijn.



De randen van de 'Kloostertuin' kunnen pas formeel afgemaakt worden na een grondruil met bijvoorbeeld de notaris of een ander pand dat uitkomt in de Kattestraat. Hierdoor kan er gedacht worden over een rechtstreekse toegang tot de Kloostertuin vanuit de winkelstraat en kan men doorsteken richting het station of de Academie via de andere passages. Het pand dat plaats maakt voor deze doorsteek krijgt een nieuw adres in de nieuwbouw aan de westzijde van de Kloostertuin.

Omdat het oude klooster al meerdere mutaties heeft gekend is het noodzakelijk om de zoektocht naar een nieuwe functie en gebruiker zorgvuldig te begeleiden. Wij stellen voor om hier een AGSA project van te maken om dit pand bijvoorbeeld om te vormen tot de jeugdherberg van Aalst.

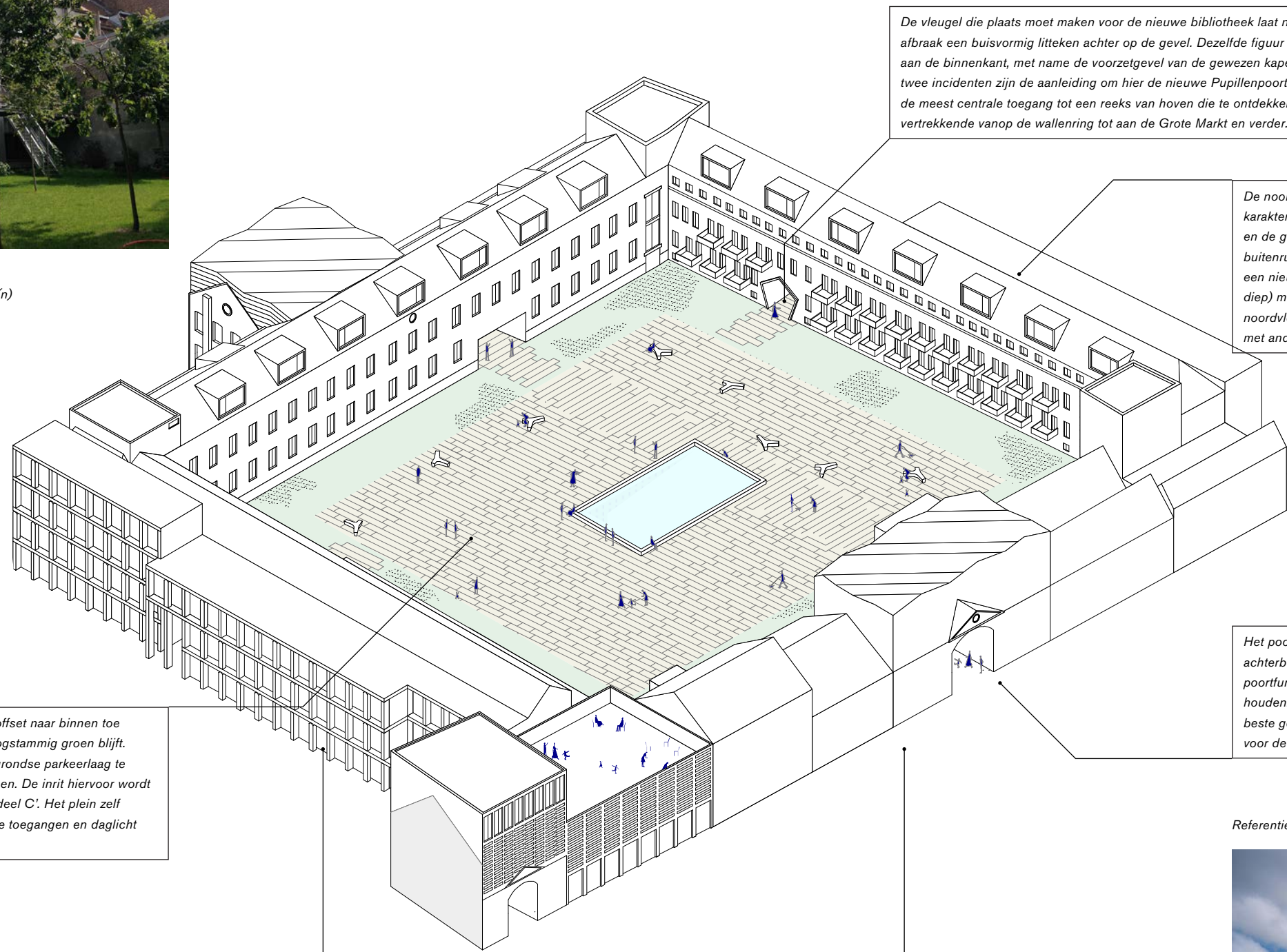


Figuur 01: Zicht op de Kloostertuin. Aan de linkerkant is het bestaande landhuis zichtbaar. Aan de rechterkant bevindt zich de Passage Louis Paul Boon.



Co-housing referentie: Brutopia Brussel,
AAAArchitectures ism Stekke + Fraas, architecte(s)(n)

PUPILLENPLEIN



De vleugel die plaats moet maken voor de nieuwe bibliotheek laat na de afbraak een buisvormig litteken achter op de gevel. Dezelfde figuur staat ook aan de binnenkant, met name de voorzetgevel van de gewezen kapel. Deze twee incidenten zijn de aanleiding om hier de nieuwe Pupillenpoort te maken: de meest centrale toegang tot een reeks van hoven die te ontdekken zijn vertrekkende vanop de wallenring tot aan de Grote Markt en verder.

De noordvleugel van de Pupillensite kent vandaag een eerder gesloten karakter naar de nieuwe bibliotheek. Door het doortrekken van de Peperstraat en de gedraaide vorm van de nieuwe bibliotheek ontstaan er driehoekvormige buitenruimtes - die wij 'Peperplein' noemen - waar straks de Pupillensite een nieuwe prominente gevel krijgt. Een aanbouw van wintertuinen ($\pm 2m40$ diep) met een groter accent op de hoek met de Graanmarkt maakt van de noordvleugel een zeer flexibel woongebouw voor cohousing gecombineerd met andere functies in de plint.

Door het mineraal deel van het Pupillenplein een offset naar binnen toe te geven ontstaan er een tuinstrook waarin het hoogstammig groen blijft. Onder het nieraal deel is het wenselijk een ondergrondse parkeerlaag te voorzien voor een minimum van 200 parkeerplaatsen. De inrit hiervoor wordt geïntegreerd in de nieuwbouw van 'Pupillen oost deel C'. Het plein zelf heeft centraal een mooie waterpartij die secundaire toegangen en daglicht organiseert voor de parking.

Het poortgebouw van de oostvleugel krijgt een nieuw te ontwikkelen achterbouw en bovenbouw waardoor een kubusvormig accent ontstaat. De poortfunctie blijft behouden. Het programma zal hiermee rekening moeten houden. In het masterplan wordt onderzocht met welke stakeholders dit het beste gerealiseerd kan worden. Dit zou ook een mogelijke plek kunnen zijn voor de jeugdherberg of woningen in combinatie met een kinderopvang.

De zuidvleugel kent de grootste aan-, op- en voorbouw. Samen met het quasi vrije kavel, dat wij 'Pupillen oost deel C' noemen, kan dit in één beweging gerealiseerd worden. Daarom wordt ervan uitgegaan dat in dit project ook de toegang tot de ondergrondse parkeerlaag gerealiseerd wordt. De parkeerlaag onder het Pupillenplein kan uitgebreid worden onder deze vleugel.

In de bestaande oostvleugel zijn er vier prachtige panden waarvan wij denken dat de kwaliteiten beter behouden blijven door ze zonder meer op de private markt aan te bieden. Indien hier weinig animo voor te vinden is kunnen deze projecten ook ontwikkeld worden met behoud of integratie van de gevelfragmenten. Er wordt dan gerekend met maximum vier lagen waarbij de bovenste teruggetrokken zijn.

Referentie: Europacollega te Brugge, Xaveer de Geyter architects





Figuur 02: Verbeelding van het Pupillenplein, gekeken vanop het dakterras aan de ontwikkeling Pupillen Oost deel C. Op de achtergrond is de Kadettenpoort en de Passage Peperstraat zichtbaar.

KADETTENHOF

De west-vleugel alsook de noord-vleugel van de Pupillensite wordt ontwikkeld als co-housing projecten gemengd met andere functies. Het geheel zou een PPS ontwikkeling zijn waarbij idealiter 60% casco verkocht wordt en 40% een combinatie van kantoren en ateliers zijn voor kleine bedrijven en/of verenigingsleven.



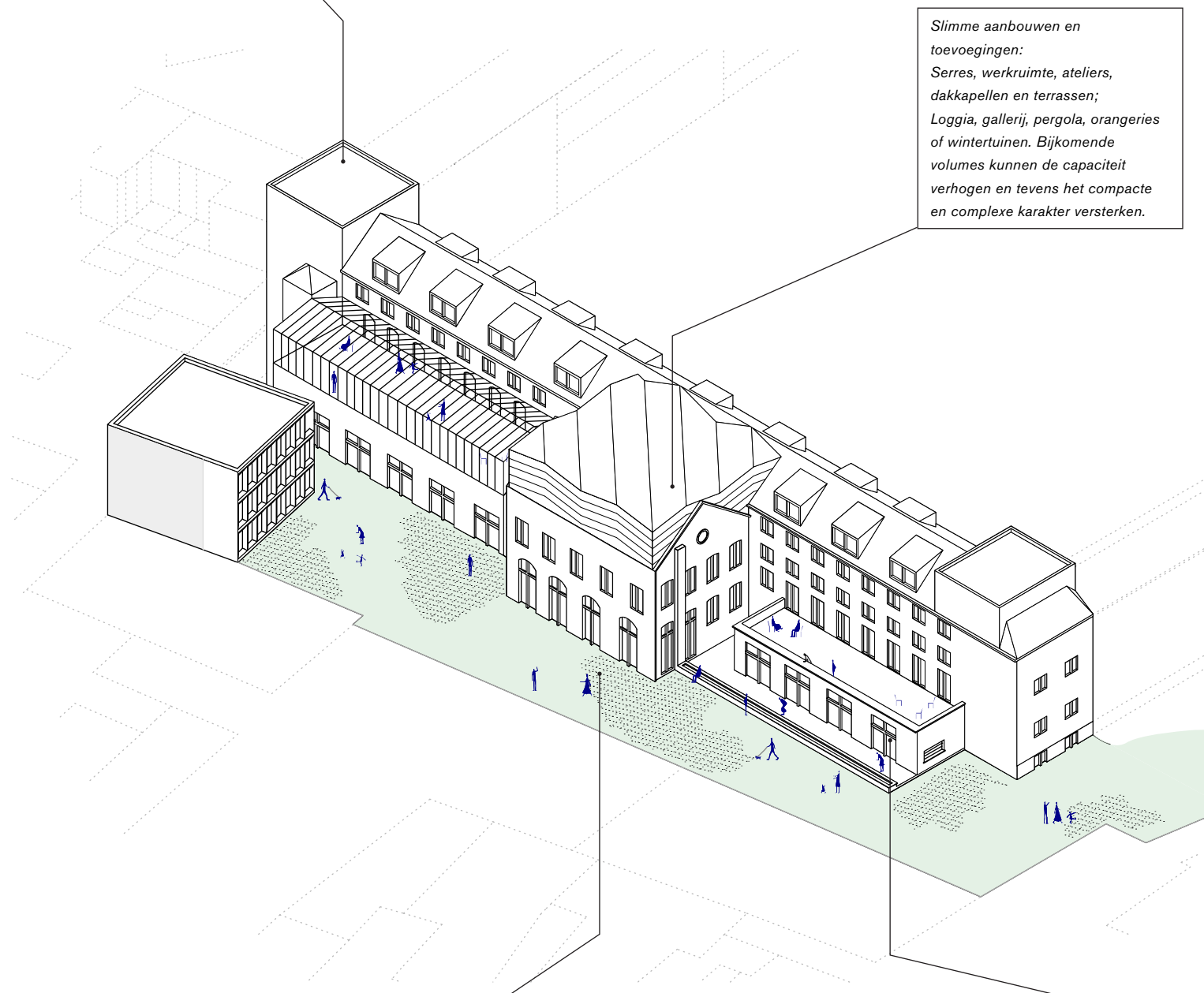
Referenties:
Co-housing projecten 'Anyplace' te Borgerhout



Referenties:
Co-housing projecten 'D-factory' in Deurne.



Referenties:
Tijdelijke zomer- of winterbar



Slimme aanbouwen en toevoegingen:
Serres, werkruimte, ateliers, dakkapellen en terrassen; Loggia, galerij, pergola, orangeries of wintertuinen. Bijkomende volumes kunnen de capaciteit verhogen en tevens het compacte en complexe karakter versterken.



Referenties:
Co-housing projecten 'Anyplace' en 'D-factory' in Berchem en Deurne ontworpen door de B-architecten; Bestaande loods in park Spoor Noord te Antwerpen omgevormd tot sporthal door Verdickt en Verdickt architecten.

Wat we het nieuwe 'kadettenhof' noemen kan wel eens uitgroeien tot de te ontdekken plek van Aalst. De grillige ruimtelijke cascade van achterkanten die uitkomen op een parkeerstrook kan met een minimum aan ingrepen transformeren in een overgroeide tuin met zonneterrassen, schaduwplekken en verborgen werkruimtes op verschillende niveaus, waar het zalig is om te wonen, werken of gewoon te vertoeven.



De bestaande vleugel kent een blinde achterkant met aanbouwen. Door hier de juiste openingen, erkers en volumes aan toe te voegen kan hier dit omgevormd worden tot een boeiende voorkant gericht op het 'kadettenhof'.



Figuur 03: Het kadettenplein of Pupillen West. Dit gedeelte bestaat uit combinatie van co-housing met woon-werk typologieën. De gelijkvloers verdieping kent verschillende ateliers, galerijen en eetgelegenheden.

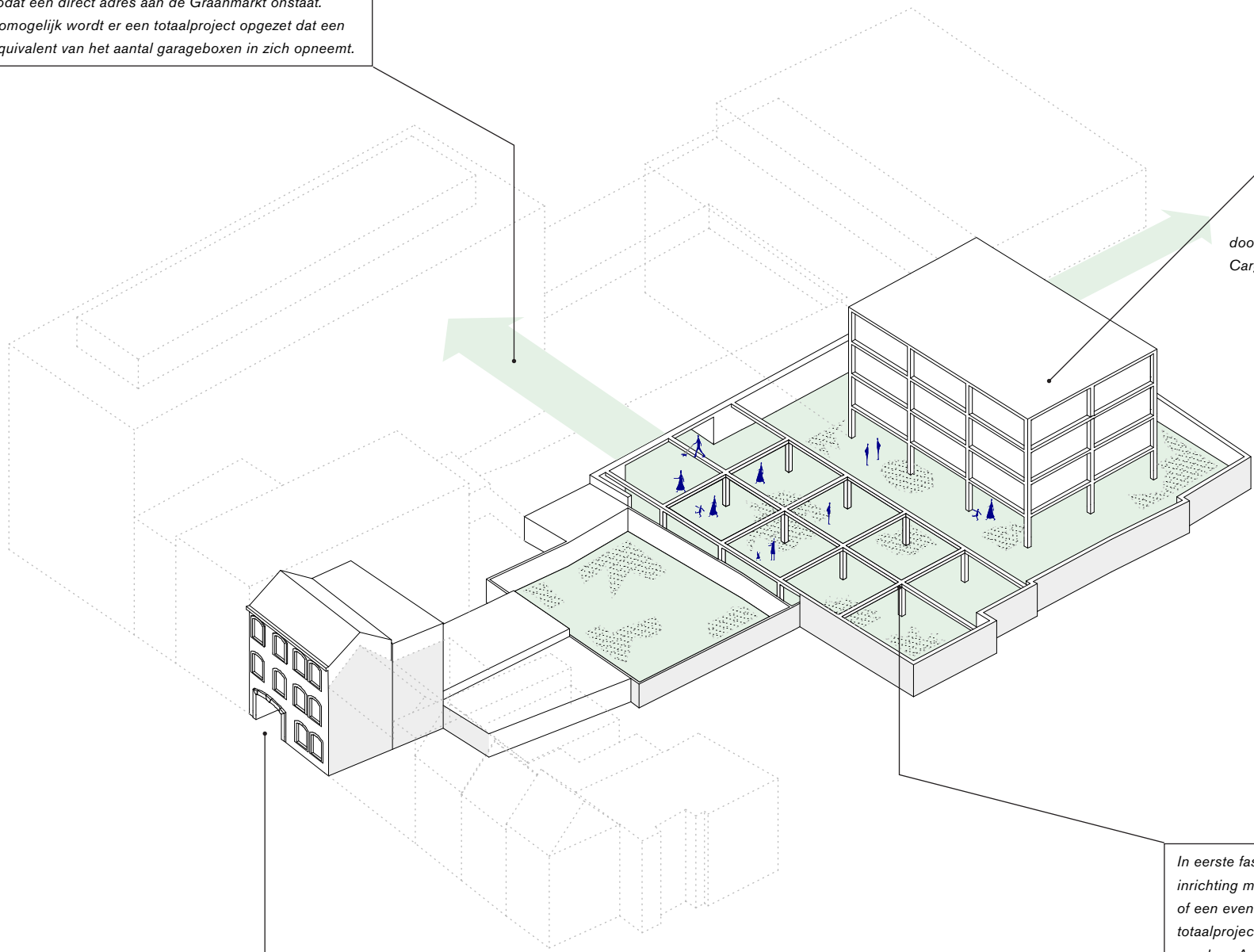
DE BOLLE MAGAZIJN



In de toekomst is een erfdienstbaarheid over het naastliggend terrein met garageboxen te onderhandelen zodat een direct adres aan de Graanmarkt ontstaat. Zomogelijk wordt er een totaalproject opgezet dat een equivalent van het aantal garageboxen in zich opneemt.



Referentie: Tijdelijke zomer- of winterbar



De toekomstige ontwikkeling op de 'De Bolle-site' hebben we de wervende naam 'ECO-HIVE' meegegeven om de ambitie van initiatieven en start-ups rond duurzame mobiliteit als één van de eerste mogelijke opties voorop te stellen.

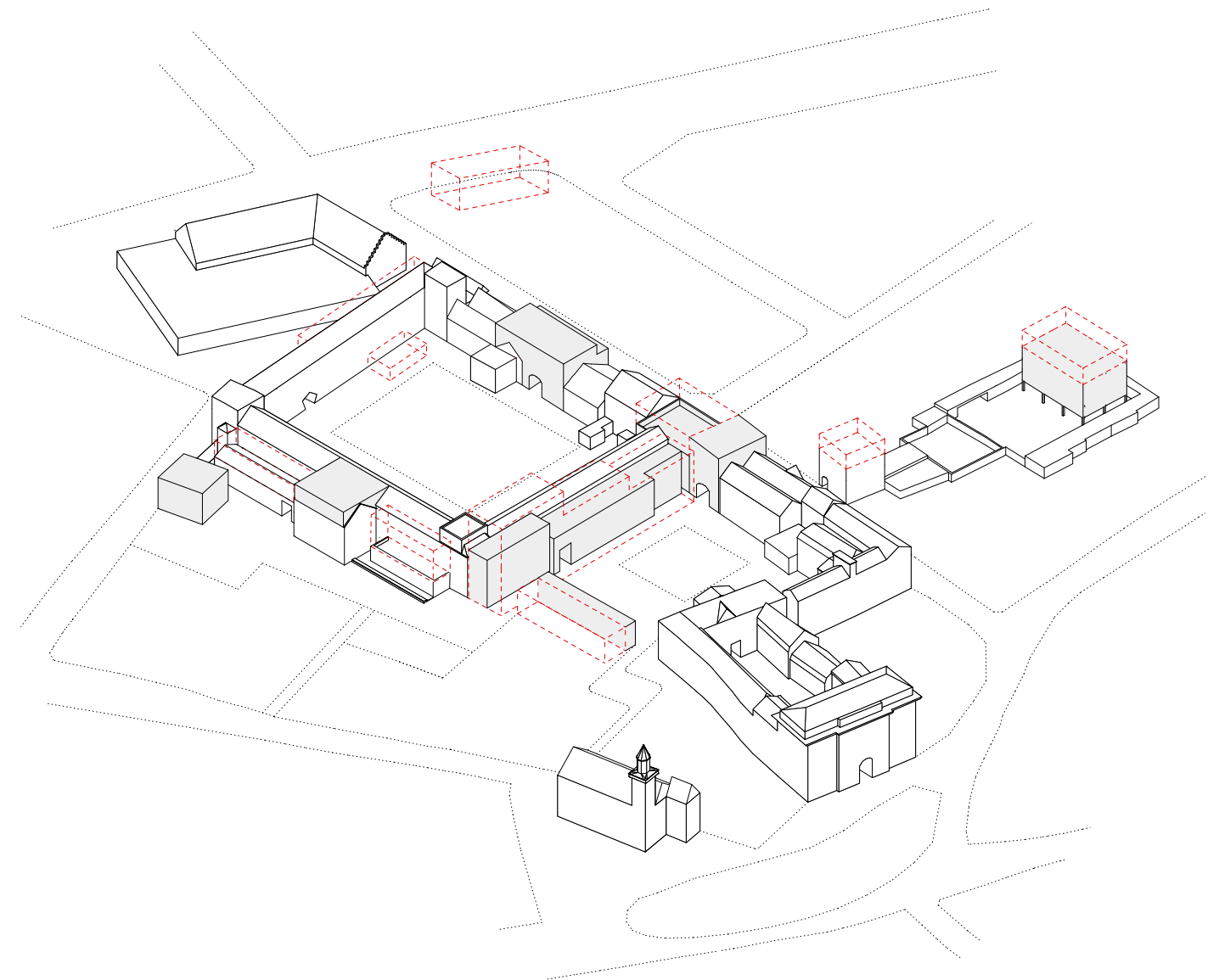
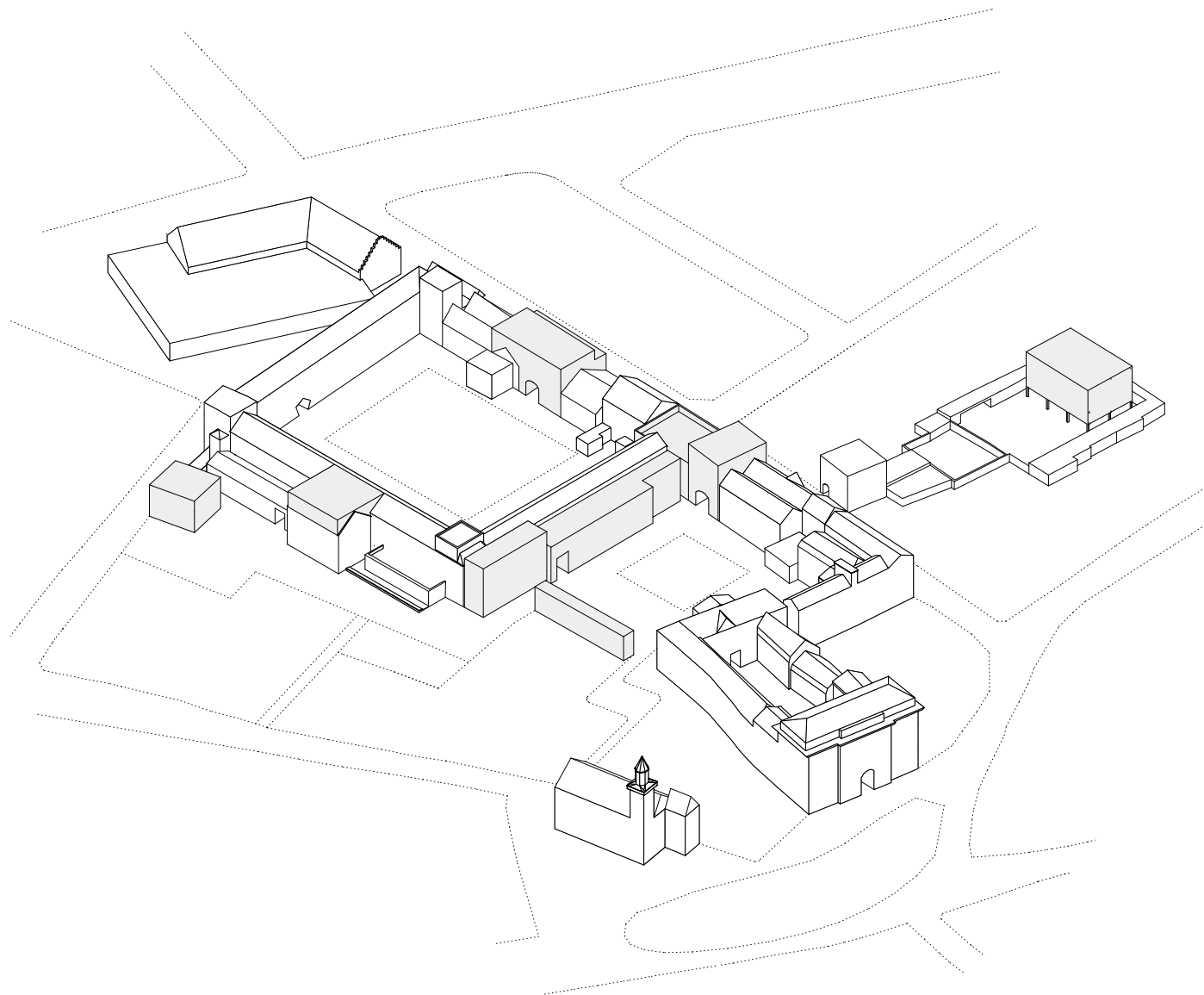
doorgang / aansluiting op Carglass-site?

Huis De Bolle wordt opgesplitst. De voorbouw kan verder ontwikkeld worden zoals andere kavels in de rij: Het wordt een voorbouw met vertrappt profiel en woonfuncties; met de mogelijkheid voor een diepe handelsruimte op de gelijkvloers aansluitend op een patio-tuin. Het behoud van de voorgevel is wenselijk.

In eerste fase leent het De Bolle-magazijn zich perfect voor een tijdelijke inrichting met bijvoorbeeld alternatieve markten, een winter- / zomerbar, of een event zoals het design event 'de invasie'. In afwachting van een totaalproject als 'de ECO-HIVE' zijn deze voorgestelde programmaties ideaal om deze Aalstse troef te ontdekken.



TOTAAL OVERZICHT



| 26

Het Masterplan is opgesteld zowel in de tekeningen, financiële doorrekening, analyses en beelden als een 'medium' versie. In bijgevoegde schemas wordt aangeduid waar er mogelijk uitbreidingszones bevinden. Deze aangeduide zones zijn niet louter als marge te zien, maar eerder als het aanduiden van de volledige opportuniteits mogelijkheden.

We denken dat op dit ogenblik de verhouding open vs gesloten / nieuw vs oud / hoog vs laag evenwichtig is opgesteld.

Ongetwijfeld zijn er elementen die niet haalbaar of wenselijk zijn. We stellen ons uitnodigend op om de dialoog aan te gaan en te kijken naar mogelijke verschuivingen of wijzigingen.



Figuur 04: De Zwarte Zustersstraat kan een vermaald profiel krijgen waardoor de publieke ruimte kan floreren. De straatwand wordt vervuld en de doorsteken en passages aangelicht. Op de voorgrond zien we de Passage Van Langenhove, meer achteraan bevindt zich de Pupillenpoort.

DUURZAAMHEIDSCONCEPT

VISIE EN CONCEPT

Methodiek duurzaamheidsaspecten

Eén van het teamleden pionierde in 2008 met de ontwikkeling van een beleidsinstrument 'Monitor Stad Gent – Monitor voor duurzaamheid en kwaliteit in stadsontwikkelingsprojecten' (<https://stad.gent/natuur-milieu/duurzaamheidsmeter>). De milieudienst van de stad Gent gebruikte dit instrument vele keren (o.a. voor de stadsontwikkelingen rond het Sint-Pietersstation, en voor de 'Oude Dokken'). Andere steden (waaronder Mechelen en Antwerpen) analyseerden het instrument en gebruikten het voor beleidssturende acties. In 2015 nam de Vlaamse overheid het instrument onder zijn vleugels (<http://www.do.vlaanderen.be/duurzaamheidsmeter-wijken>) en actualiseerde de inhoud ervan. Ook hieraan werkte het teamlid als adviseur mee. Het instrument is intussen matuur, en heeft zijn beleidsondersteunende kwaliteit ruimschoots aangetoond.

Wij beschouwen de 'Duurzaamheidsmeter Wijken' als een uitstekend en actueel instrument om voor stadsontwikkelingen van de masterfase tot de uiteindelijke afwerking ervan (en voor de vele tussenfasen) een continuë sturing en toetsing te organiseren die voor alle ontwerppartners duidelijk maakt wat de doelstellingen zijn, en hoe het bereiken van die doelstellingen wordt begeleid en geëvalueerd.

Het instrument heeft drie cruciale basiskwaliteiten:

- Het vereenvoudigt de communicatie tussen de ontwerppartners, de opdrachtgever en het stedelijk beleid. Duidelijke en objectieve doelstellingen worden vastgelegd en alle neuzen worden in dezelfde richting gezet. Overleg rond de (technische en financiële) haalbaarheid zit in het systeem ingebakken. De bereikte kwaliteit is objectief, en laat vergelijking met analoge stadsontwikkelingsprojecten toe. Het instrument stroomlijnt ook de communicatie van de stedelijke overheid met Aalstenaars.

- Het is een werkmethode waarin het stedelijk beleid een stellingname rond duurzame kwaliteit kan formuleren die beantwoordt aan hun beleidsdoelstellingen op diverse beleidsdomeinen (mobiliteit, welzijn en sociaal beleid, afvalbeleid, groenbeleid, energiebeleid, ... zie kader). Het is voor beleidsmakers het instrument bij uitstek om de beleidsdoelstellingen in concrete acties te vertalen, en de prioriteiten van het specifieke project naar voor te schuiven. Anderzijds creëert het instrument voor de verschillende ontwerpers het kader waarin de duurzame kwaliteit van hun werk wordt geformuleerd en geëvalueerd. Een ontwerper weet na de masterplanfase dus voor welke uitdagingen hij komt te staan.
- Stadsontwikkelingsprojecten zijn typisch langlopende projecten, waarbij het niet eenvoudig is de aanvankelijk bepaalde ambities op langere termijn te blijven waarmaken. Het instrument kent tussentijdse evaluatiemomenten, en elke fase worden die aspecten die voor de fase cruciaal zijn, geëvalueerd. Dit is alleen mogelijk als in de masterplanfase duidelijke krijtlijnen worden getrokken.

Algemene aanpak masterplanfase

In de masterplanfase van een stadsontwikkelingsproject wordt het ambitieniveau voor de verschillende thema's vastgelegd. In overleg met de betrokkenen (de stedelijke diensten, de projectbegeleider, de ontwerpers, de potentiële investeerders en gebruikers) wordt de balans tussen investeringen en kwaliteitsniveau vastgelegd.

Het vastleggen van dit evenwicht vergt een belangrijk aantal technische analyses die de onzekerheden in het verdere traject moeten verminderen. Het is zeer vervelend als technische problemen niet tijdig onderkend worden, en in latere fase leiden tot het terugschroeven van beslissingen.

Dit betekent concreet:

- alle pistes (architecturaal, historisch, technisch, financieel en politiek) - ook ongewenste - moeten geconcretiseerd worden met bijhorende swot-analyse. Op basis van deze analyse wordt een hiërarchie tussen de gewenste eindkwaliteiten vastgelegd en de randvoorwaarden vastgelegd waaraan het ontwerp zal getoetst worden ;
- de uitgewerkte pistes worden in interviews afgetoetst met relevante spelers (beleidsvoerders, investeerders, energy service companies (ESCO's), ...) ;
- de technische gegevens van de bestaande toestand worden verzameld worden ontwerpbeslissingen te begeleiden (brandweerstand structuur, toegelaten bijkomende belasting op vloeren en daken, daglichtbeschikbaarheid en bouwfysische toestand (o.a. vorstbestendigheid van de gevelafwerking), geluidbelasting op de gevels (verkeerslawaaï), het wegwerken van de onzekerheid rond asbest, grondvervuiling, het verzamelen van het essentiële planmateriaal ...);
- het functionele programma van eisen wordt opgesteld;
- het beoogde technische kwaliteitsniveau (energieprestatie, zomercomfort, akoestisch comfort en geluidisolatie, eventuele duurzaamheidscertificatie, ...) worden vastgelegd;
- de organisatorische randvoorwaarden voor de uitgiftefase en een eventuele architectuurwedstrijd , het kwoteringsstelsel en de verzekering van de kwaliteit en multidisciplinariteit van de jurysamenstelling, worden besproken en vastgelegd;



Figuur 01: Autodelen, Fietsverhuur en andere vormen van collectief openbaar vervoer worden gestimuleerd om het centrum bereikbaar en autoluw te kunnen houden.

Het einddoel moet een exemplarische organisatievorm voor de ontwerpfase worden, waarin de opdrachtgever begeleid wordt in het vastleggen van de krijtlijnen.

Die krijtlijnen moeten bepaald zijn door de beleidsmakers, die op het einde van de masterplanfase een geïnformeerde keuze rond de krijtlijnen maken op basis van de in de haalbaarheidsstudie aangeleverde gegevens.

We geven aan dat de kern van de Pupillensite door zijn historisch collectieve karakter zich uitstekend leent tot collectieve functies. Dit betekent dat 'Wonen in meervoud' zich op deze site bij uitstek een goede voedingsbodem vindt. De plek is fantastisch voor stadsbewoners: een rustige groene long in het midden van de stad, met alle stedelijke voorzieningen op wandelafstand en met een belangrijk treinstation binnen handbereik. Het is de plek bij uitstek waar voorzieningen kunnen gedeeld worden: deelauto's, wasbars, collectieve thermische warmwateropwekking, collectieve regenwatervoorzieningen en electriciteitsopwekking, ... Deze opportuniteiten zijn zowel voor jonge gezinnen als ouderen zeer aantrekkelijk.

Concrete aanpak

We willen tijdens de masterplanfase een interface zijn tussen het beleid, de opdrachtgever en mogelijke investeerders, met als eindresultaat een document dat een evenwicht bereikt tussen het ambitieniveau van beleid en opdrachtgever, en de investeringsbereidheid van investeerders. We hebben ervaring met deze rol: in het kader van de Fabiolasite aan het Gentse Sint-Pietersstation vervulden we een gelijkaardige rol.

Het eindresultaat van het bestaat uit drie documenten:

- een ingevulde scoretool van de 'Duurzaamheidsmeter wijken' (https://dovlaanderen.login.kanooh.be/sites/default/files/atoms/files/Scoretool-v1_0.xls) ;

- een begeleidend document dat
 - elke rubriek situeert binnen de beleidsdoelstellingen van de stad Aalst ;
 - een maatregelpakket geeft voor de keuze van een laag en een hoog ambitieniveau per rubriek ;
 - een raming geeft van de meerkost van het hoog ambitieniveau tegenover het laag ambitieniveau ;
 - per rubriek de reacties van potentiële investeerders op het ambitieniveau geeft, op basis van een marktonderzoek;
 - de resultaten bevat van het overleg over het finale ambitieniveau per rubriek.
- een samenvattende tekst met wervend karakter (executive summary) waarin aan leken wordt aangegeven wat de duurzaamheidsdoelstellingen zijn binnen het stadsontwikkelingsproject.

Deze documenten dienen als basis voor het latere uitgiftebeleid van de Pupillensite.

We gaan nu dieper in op de activiteiten die we in de vier tussenstappen uitvoeren.



Figuur 02: De poorten aan het Pupillen plein en elders worden aangelicht zodat deze als bakens werken en het gevoel van veiligheid verhogen.

	Kwaliteitsbewaking	Welzijn en welvaart	Mobiliteit	Fysisch Milieu	Groen & Natuurontwikkeling	Water	Materialen en afval	Energie
burgemeester, Politie, Brandweer, Algemene Administratie en Coördinatie, Financiën , Geïntegreerd drugsbeleid, Stadspromotie, Communicatie , Preventie, Juridische Zaken en Informatica								
schepen van Onderwijs, Bibliotheek, Europese en Internationale Samenwerking, Erfgoed , Vreemdelingenzaken, Inburgering en Vlaams karakter								
schepen van Openbare Werken en Stadsvernieuwing, Energie , Patrimonium en Regie der gebouwen								
schepen van Burgerlijke Stand en Bevolking, Senioren en Toerisme								
schepen van Leefmilieu , Jeugd, Gezin en Kinderopvang, Kerkfabrieken								
schepen van Personeel, Mobiliteit en Welzijn								
schepen van Ruimtelijke Ordening en Gebiedsgerichte Werking								
schepen van Lokale Economie en Foren, Landbouw, Sociale Economie								
schepen van Sociale Zaken en Wonen								

Figuur 03: Beleidsoverleg matrix.

VOORBEREIDING VAN HET MARKTONDERZOEK: BELEIDSOVERLEG

Voor elk thema van de duurzaamheidsmeter zoeken we binnen de administratie en de kabinetten van schepenen en burgemeester de personen op die het beleid bepalen. We leggen hen de band voor tussen de rubrieken in de ‘Duurzaamheidsmeter Wijken’ en het lokale beleidsdomein van deze verantwoordelijken. We tonen hen hoe ze de doelstellingen binnen hun beleidsdomein in de concrete rubrieken van de duurzaamheidsmeter kunnen formuleren, en hoe ze de doelstellingen en resultaten met een breed publiek kunnen delen.

VASTLEGGEN VAN AMBITIENIVEAU PER RUBRIEK

Op basis van de concrete beleidsplannen van de stad Aalst, de gesprekken met de politieke en adminstratieve beleidsverantwoordelijken, en op basis van onze eigen ervaring in stadsontwikkelingsprojecten formuleren voor elke rubriek van de ‘Duurzaamheidsmeter Wijken’ twee ambitieniveaus: een ‘goede huisvaderniveau’ en een vooruitstrevend niveau. Voor elk van beide niveau's maken we een lijst van maatregelen die vereist zijn om dat ambitieniveau te halen, en ramen we de meerkost om van het ‘goede huisvaderniveau’ op te klimmen tot het vooruitstrevend niveau. Deze actie gebeurt uiteraard in nauw overleg met de ontwerper en de economische adviseur binnen het team. Het resultaat van deze fase dient als basis voor de gesprekken met mogelijke investeerders.

MARKTONDERZOEK

Het opzet van het marktonderzoek is te peilen naar een realistisch ambitieniveau voor de duurzaamheidsdoelstellingen in het project Pupillensite. Het ambitieniveau van eindgebruikers en invsteerders wordt niet langer alleen bepaald door de economische terugverdieneffecten of wettelijke vereisten. Of het institutionele organisaties betreft of bedrijven, de lat wordt

soms hoger gelegd omdat zij dit zien als hun maatschappelijke taak (voorbeeldfunctie), als een deel van de bedrijfsidentiteit of vanuit een oprechte bezorgdheid voor het milieu.

Onze methodiek bestaat erin om te peilen naar het kantelpunt in de markt. Hiervoor hebben we de beslissers in de immobiiliënmarkt individueel aangesproken via diepte-interviews: eindgebruikers, investeerders en projectontwikkelaars/ vastgoedmakelaars. We traden deze actoren tegemoet met een reeks goed onderbouwde en aan het masterplan aangepaste teksten en beslissingsschema's rond duurzaamheidsmaatregelen en kostprijs, wat ons toelaat de grenzen af te tasten. Deze marktconsultatie moet de vertaalslag maken van de theorie naar de praktijk. Deze oefening geeft ons een beeld van de mogelijkheden op de markt, al valt er uiteraard geen uniform kantelmoment waar te nemen.

De consulteren partijen leggen we vast in samenspraak met het beleid en de opdrachtgever. We streven ernaar om een brede consultatie te doen. Om voldoende diversiteit te creëren willen we 7 diepte-interviews plannen met minstens een vertegenwoordiger uit volgende types actoren: een investeerder-verkoper (korte termijn), een investeerder-verhuurder (lange termijn), een DBFM-groep en een co-housinggroep (een collectiviteit van individuen).

TERUGKOPPELING

Na de marktconsultatie koppelen we terug naar het beleid, de opdrachtgever en de financiële analyst in het team om het ambitieniveau zijn finale vorm te geven. Dit resulteert ineen samenvattende tekst met wervend karakter (executive summary) waarin aan leken wordt aangegeven wat de duurzaamheidsdoelstellingen zijn binnen het stadsontwikkelingsproject.



8 THEMA'S

De DZM Wijken is in essentie een verzameling duurzaamheidscriteria en bijhorende indicatoren, die zijn opgelijst in een Excelbestand en gegroepeerd in thema's. Op basis van de handleiding geef je op de evaluatiemomenten een score voor elke indicator, voor je specifiek project. Samen geven deze scores dan een beeld van de duurzaamheid van de te bouwen wijk.

De thema's zijn:

- 1. Kwaliteitsbewaking: is er een duidelijke visie, wordt er voldoende aandacht besteed aan draagvlak en projectbeheer, ...?
- 2. Welzijn en welvaart: zijn er voldoende woningen beschikbaar voor zwakkere bevolkingsgroepen, hoe staat het met de tewerkstelling in de omgeving, ...?

- 3. Mobiliteit: kan je je vlot en op een duurzame manier verplaatsen, ...?
- 4. Fysisch Milieu: is er voldoende aandacht voor bodem- en luchtkwaliteit, maatregelen tegen geluidshinder, ...?
- 5. Groen & Natuurontwikkeling: wordt het bestaande groen zoveel mogelijk bewaard, is er voldoende collectief groen, ...?
- 6. Water: hoe staat het met het overstromingsrisico, hemelwater en afvalwaterbeheer, ...?
- 7. Materialen en afval: worden er voldoende al aanwezige materialen en structuren hergebruikt, wat is de milieubelasting van de gebruikte materialen, ...?
- 8. Energie: wordt de energievraag beperkt, is er ruimte voor toekomstige energieprojecten, ...?

Figuur 04 & 05: Beelden van de ontwerp maquette die werd gebruikt in de rondetafelgesprekken tussen de verschillen adviseurs en ontwerpers in aanloop van de opmaak van ons visiedocument.

