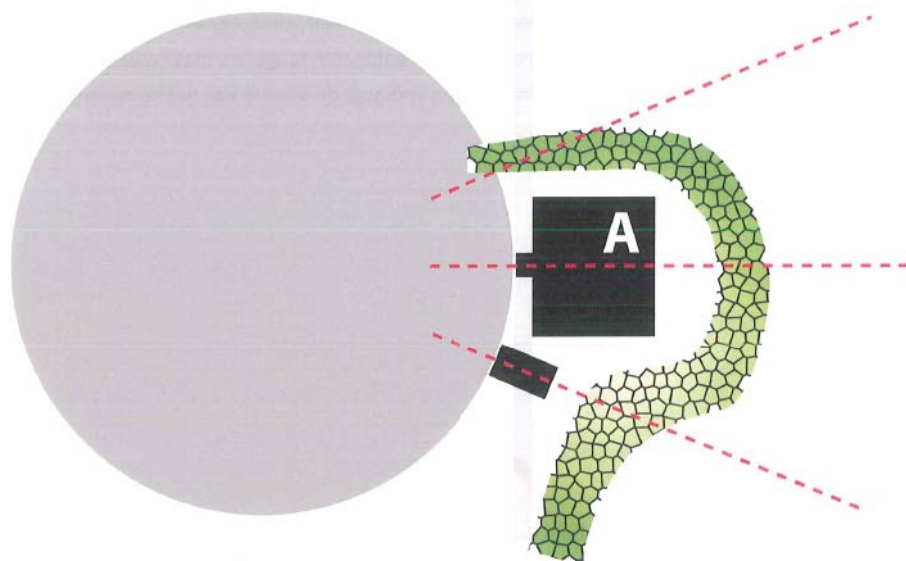


# AALST EEN ASSEMBLAGE VAN FIERE FRAGMENTEN

KANDIDATUURSTELLING 17 | 2009 VOOR PROJECT 1711  
DE VOLLEDIGE STUDIEOPDRACHT VOOR DE OPMAAK VAN EEN MASTERPLAN  
VOOR DE OMGEVING VAN DE ALBRECHTLAAN TE AALST

19 NOVEMBER 2009

**1711 A**



## INHOUD

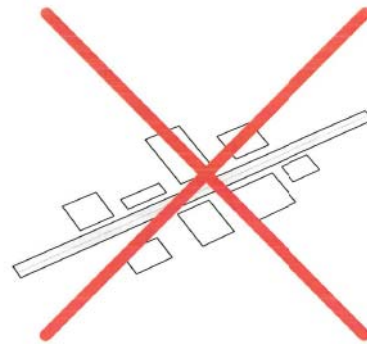
- A. ELEMENTEN VAN HET PROJECT
- B. FRAGMENTERING ALS STRATEGIE
- C. DE GROENE HALSSNOER
- D. NABIJHEID TOT EN AANWEZIGHEID IN DE STAD
- E. DUURZAME WONINGTYPES VOOR VERDICHTING
- F. GEMENGDE WOON-WERK WIJKEN
- G. BOVENLOKALE ANKERPROGRAMMAS
- H. PUBLIEKE VOEGEN
- I. VERKEERSAFWIKKELING
- J. EEN CATALOOG VAN INTERVENTIES ZONDER STRAK FASERINGSVERBAND
- K. WERKMETHODE EN HONORARIA: MODULES
- L. DUURZAAMHEID

# A. ELEMENTEN VAN HET PROJECT

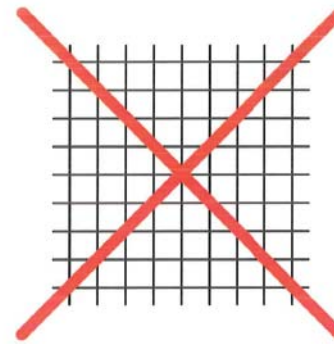
Dit project stelt voor om *gradueel*, in verschillende geleidelijke stappen, een groene halssnoer rond de stad aan te leggen, poort-ontwikkelingen te voorzien, nieuwe woonwijken en woon-werk ensembles te ontwikkelen, en deze rechtstreeks te linken met het stadscentrum.

Goede en correcte intenties hebben in stedenbouw is één. Deze realiseren is twee. Dit is een voorstel voor een ambitieus masterplan, gepresenteerd in ontwikkelbare brokjes.

Dit voorstel presenteert een methode om opportunistisch met ontwikkelingskansen om te gaan, en toch het publieke belang voorop te stellen in een lange-termijn investeringspolitiek. Dit doen we door als basis-element van de assemblage het 'ontwikkelingsfragment' voor te stellen: een investeringseenheid die als basiskwaliteit heeft dat ze volgende investeringen aantrekt en zo een sneeuwbaaleffect kan bewerkstelligen. Omgekeerd kan men dit ook een 'multiplier effect' noemen: elk voorgesteld fragment kan autonoom fungeren, maar elke combinatie met andere fragmenten verhoogt de waarde van het betreffende onderdeel.



INFRASTRUCTUUR-GESTUURDE VORM



STRAKKE ROOSTERS







WAT WERKT HIER?

A1 FORMAAT KAART





-  oevervegetatie
-  verharde openbare ruimte
-  overstroombaar groengebied rond beek
-  bos / publieke groene ruimte / private patio's



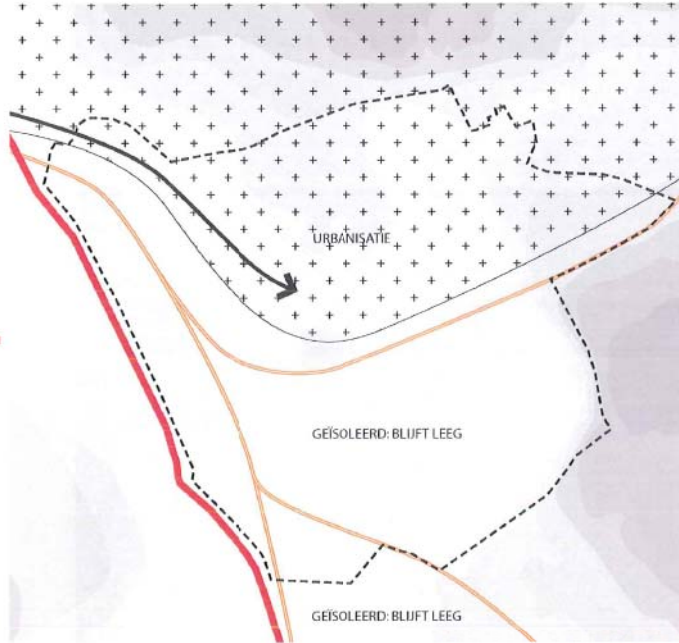


## B. FRAGMENTERING ALS STRATEGIE



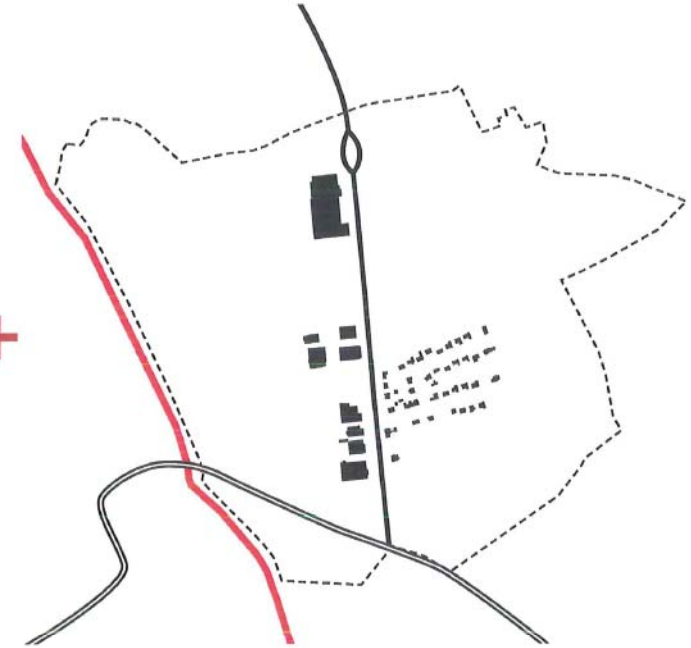
17de EEUW

+



19de EEUW

+



20ste EEUW

=

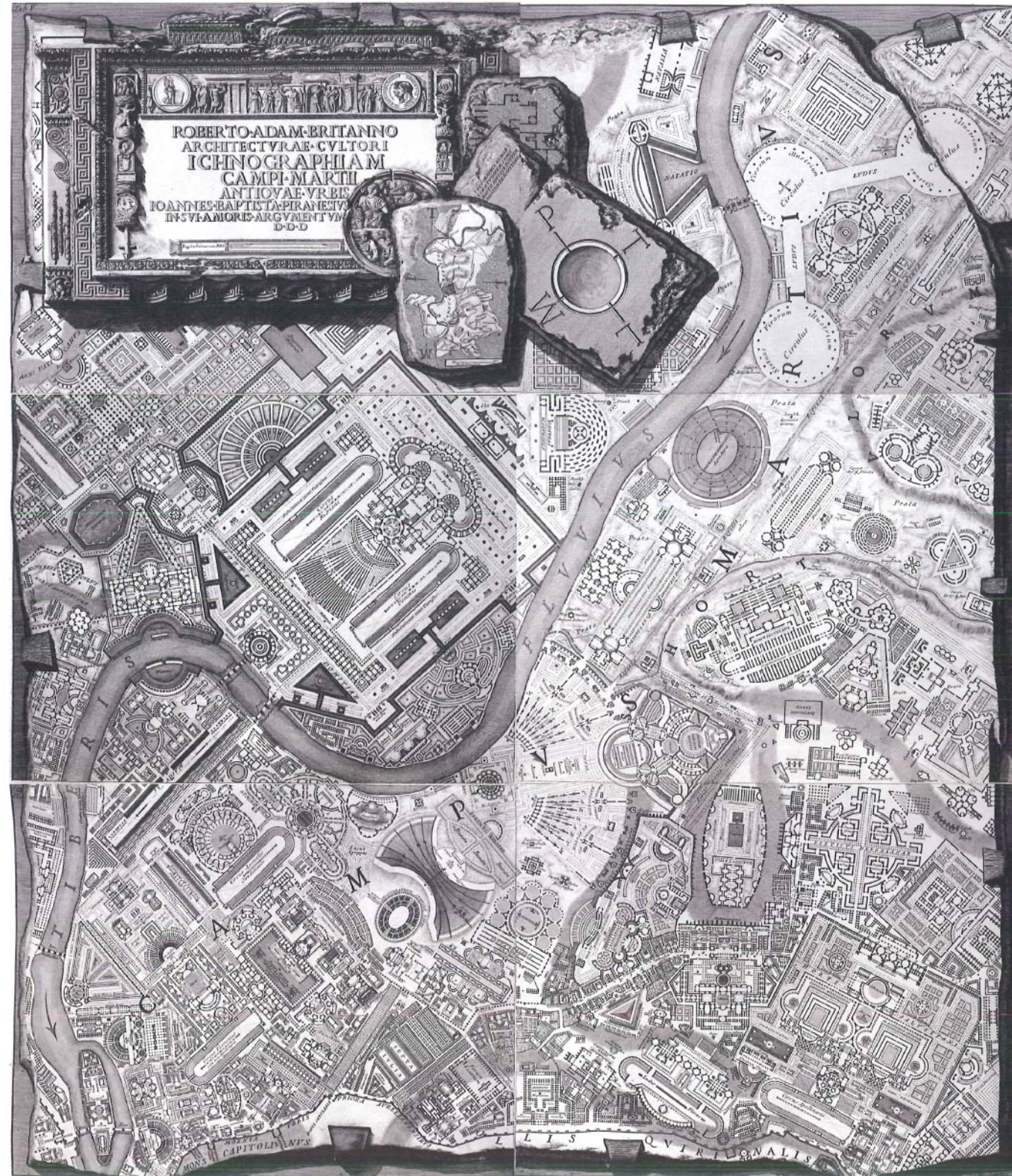


KAART VAN BESTAANDE FRAGMENTEN

Verschillende infrastructuren doorsnijden de site rond de Aelbrechtlaan, vanaf de 17de eeuw tot vandaag. Elke infrastructuur genereerde ooit haar eigen ruimtelijke logica en ontwikkelingspatroon, maar geen enkele laag heeft een doorslaggevende identiteit vastgelegd op het terrein, sterk genoeg om de toekomst te voorspellen.

De morfologie van lagen leert ons niettemin waarom grote delen open gebleven zijn (gebied tussen nu verwijderde spoorweglijnen zoals Leirekesroute), terwijl andere zones (langs de Moorselbaan) volledig dichtgebouwd zijn met arbeiderswoningen, en de Aelbrechtlaan zelf dan weer de aanzet tot een A12-achtige baanwinkel-orde vertoont.





Het gebrekkig succes van de infrastructuur in het aanbrengen van een publieke orde noopt ons ertoe hun niet langer in te zetten in deze site, en in de plaats daarvan het 'ontwikkelingsfragment' ZELF als bepalende orde te laten leiden.

Een territoriale orde van fragmenten kan zijn eigen consistentie voortbrengen als de fragmenten een gelijkaardige schaal hebben, en de tussenliggende open ruimtes klein genoeg blijven om door de fragmenten gedefinieerd te worden. Deze 'uitvinding' is allesbehalve nieuw. Ze wordt op eloquente wijze geformuleerd door G. B. Piranesi, in zijn speculatieve kaart van het antieke Rome.

De vraag is dan of het 'fragment' zelf als drager van een territoriale identiteit kan werken. Wij geloven van wel, omdat dit (a) pragmatisch, (b) ontwikkelingsgericht, (c) stedenbouwkundig consistent is, en (d) diverse leefomgevingen en vrije keuzes mogelijk maakt.

We stellen bij deze dat een stedenbouw opgebouwd uit intelligente fragmenten het juiste antwoord is op deze site omdat:

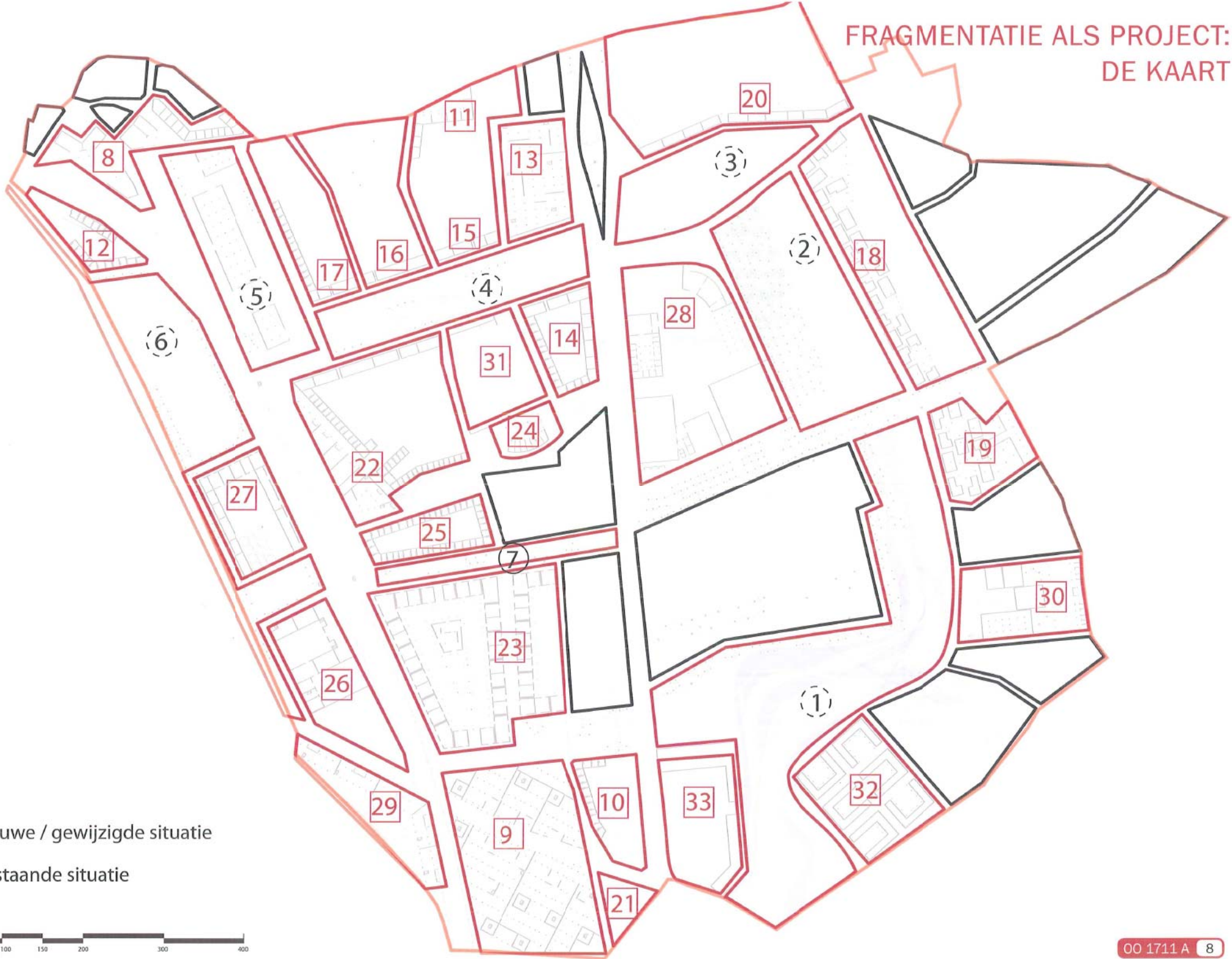
- (a) De site vandaag reeds als een serie fragmenten werkt, en we dus ten dele gewoon de bestaande situatie helderder in kunnen richten. De werkelijkheid werkt dus niet tegen, maar mee in dit concept.
- (b) De lange-termijnontwikkeling van de site perfect kan, waarbij elke ontwikkelingsopportunity een kans krijgt in een breder kader zonder afhankelijk te zien van grootse, voorafgaandelijke ingrepen
- (c) Het fragment als helder leesbaar fysiek element kan ontworpen worden, waarbij binnen elk fragment typologische en architecturale consistentie dient nagestreefd te worden, hetgeen niet moeilijk is gezien elk fragment als een bijna individueel ontwikkelingsproject kan gezien worden.
- (d) We elk fragment zodanig ontworpen en schikten dat het op zichzelf kan bestaan, maar een meerwaarde realiseert indien het aansluit op naburige fragmenten.



Piranesi, Giambattista (1720-1778). Dessinateur. [Illustrations de Antichita Romanae.] / Giovanni Battista Piranesi, dess. et grav. ; Giovanni Battista Piranesi, aut. du texte. 1748-1791.)





# FRAGMENTATIE ALS PROJECT: DE KAART



-  nieuwe / gewijzigde situatie
-  bestaande situatie





De toekomstige kaart van het gebied wordt een verzameling fragmenten.

Elk fragment is verschillend, en creëert een eigen, unieke, sfeer. Het project is dus zeer divers en meervoudig in de belevingen die het creëert. Elk fragment is intern consistent, en laat toe autonoom te functioneren en als een geheel ervaren te worden. De niet-realiserings van het masterplan leidt dus niet tot een 'onvolledig' project.

Elk fragment creëert een waardevermeerdering voor elk omgevend fragment. Elke investering verdient zichzelf sowieso terug, maar krijgt een 'multiplier effect' bij de realisatie van omgevende investeringen.

Het fragment is de meest flexibele orde. Het is, meer dan wat dan ook, een grensafbakening: er is binnen het fragment en buiten het fragment. Het resultaat is gebied dat een aantal sterke definities en overgangen kent.

De grote vraag is: hoe ontstaat er consistentie in deze collectie fragmenten – verschijnen er, op termijn, grotere organiserende verbanden? Het

antwoord is ja als volgt.

Er ontstaat een consistente ketting van groene open ruimtes, vanaf de groene long van Aalst, tot aan de Werf.

Er ontstaan drie logische verbindingen tussen het gebied en stadskern, waardoor de dichtheid bij het stadscentrum ook effectief en visueel helder wordt.

Daaruit volgt een voorstel tot een algemene residentiële dichtheidsverhoging die vanuit duurzaamheidsoverwegingen onontkoombaar logisch lijkt.

Bovendien ontstaat langs de vernieuwde Leirekesroute een werkgelegenheidsas gebaseerd op woon-werk ateliers, kantoren, en bedrijfsruimtes. Een aantal bovenlokale ankerprogramma's maken de site herkenbaar in de regio en mogelijk over heel Vlaanderen.

De verschillende fragmenten staan tenslotte ook relatief dicht bij elkaar, zodat de publieke ruimte als een systeem van 'voegen' begint te werken, die de fragmenten bij elkaar houden.





DE GROENE HALSSNOER :  
FRAGMENT 1 TOT 6



NABIJHEID TOT EN AANWEZIGHEID IN DE STAD :  
FRAGMENT 7 TOT 12



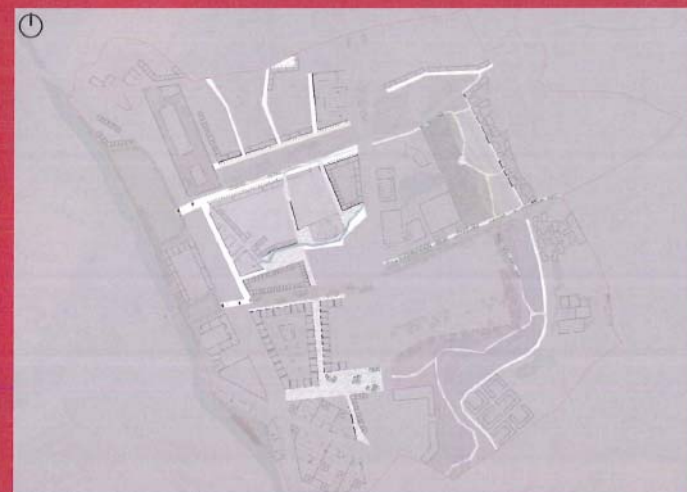
DUURZAME WONINGTYPES VOOR VERDICHTING :  
FRAGMENT 13 TOT 20



GEMENGDE WOON-WERK WIJKEN :  
FRAGMENT 22 TOT 26

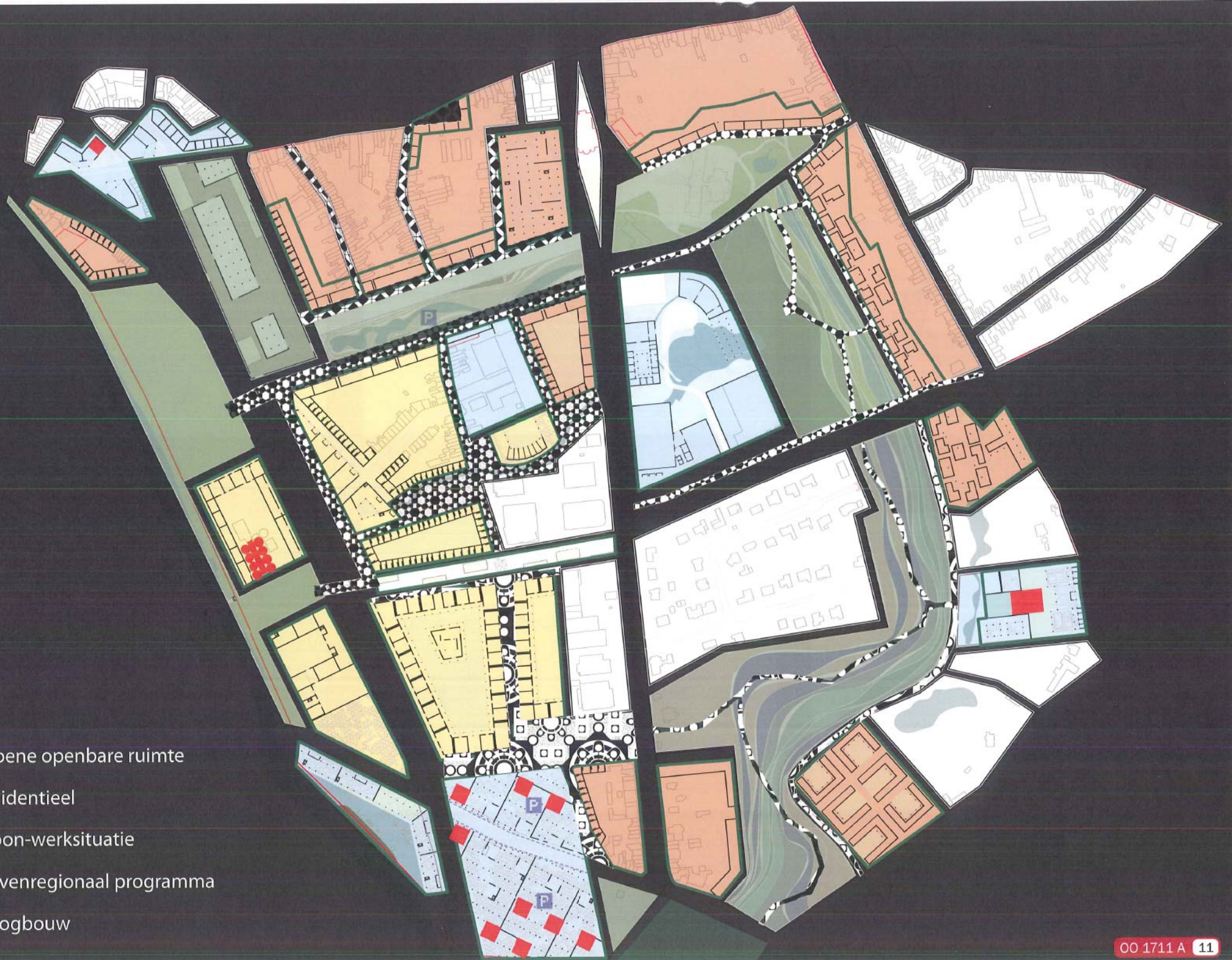


BOVENLOKALE ANKERPROGRAMMA'S :  
FRAGMENT 5,8,9,27 TOT 31



PUBLIEKE VOEGEN





- groene openbare ruimte
- residentieel
- woon-werksituatie
- bovenregionaal programma
- hoogbouw





ZICHT OP HET GEBIED VANUIT HET ZUIDEN OVER DE AELBRECHTLAAN



# C. DE GROENE HALSSNOER



Binnen deze verzameling tekent zich een logische sequens van open ruimtes af. Dit is een aaneenschakeling van actieve groene ontspanningsruimtes, vanaf het stadspark , over de site, tot aan de Werf. Zo ontstaat als een halssnoer die rond het centrum van Aalst gaat, een figuur die de ringweg infrastructuur aanvult en complementeert.

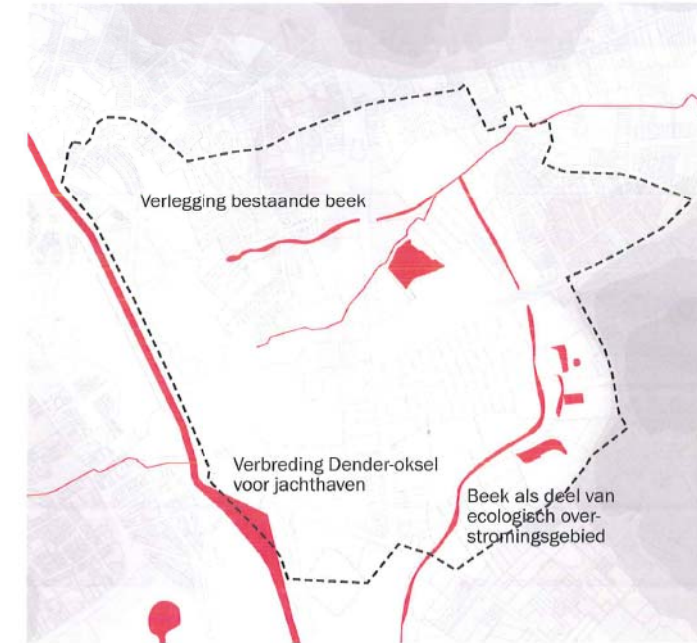
De locatie van de elementen op deze halssnoer is niet zomaar toevallig, of enkel gebaseerd op de beschikbare open ruimtes. Ze correspondeert nauw met de hydrologische landorde. Een aantal beekjes en stilstaande waters dooraderen het gebied. Deze markeren ook het meest laaggelegen gebied en de mogelijke overstromingsgebieden ten oosten van Aalst centrum. Het lijkt dan ook verstandig om de resterende open ruimtes hier te concentreren en actief vorm te geven.

Doordat we een langwerpig parklandschap creëren, ontstaat ook een grote hoeveelheid nieuw ontwikkelbare adressen en percelen met zicht op het park. De residentiële projecten zullen dan ook langs deze groengordel voorzien worden.

PS - Een beperkt deel van de site ten zuiden van de N9, naast de Colruyt wordt deel van een groene buffer die op termijn een verbinding met het stadspark kan toelaten.

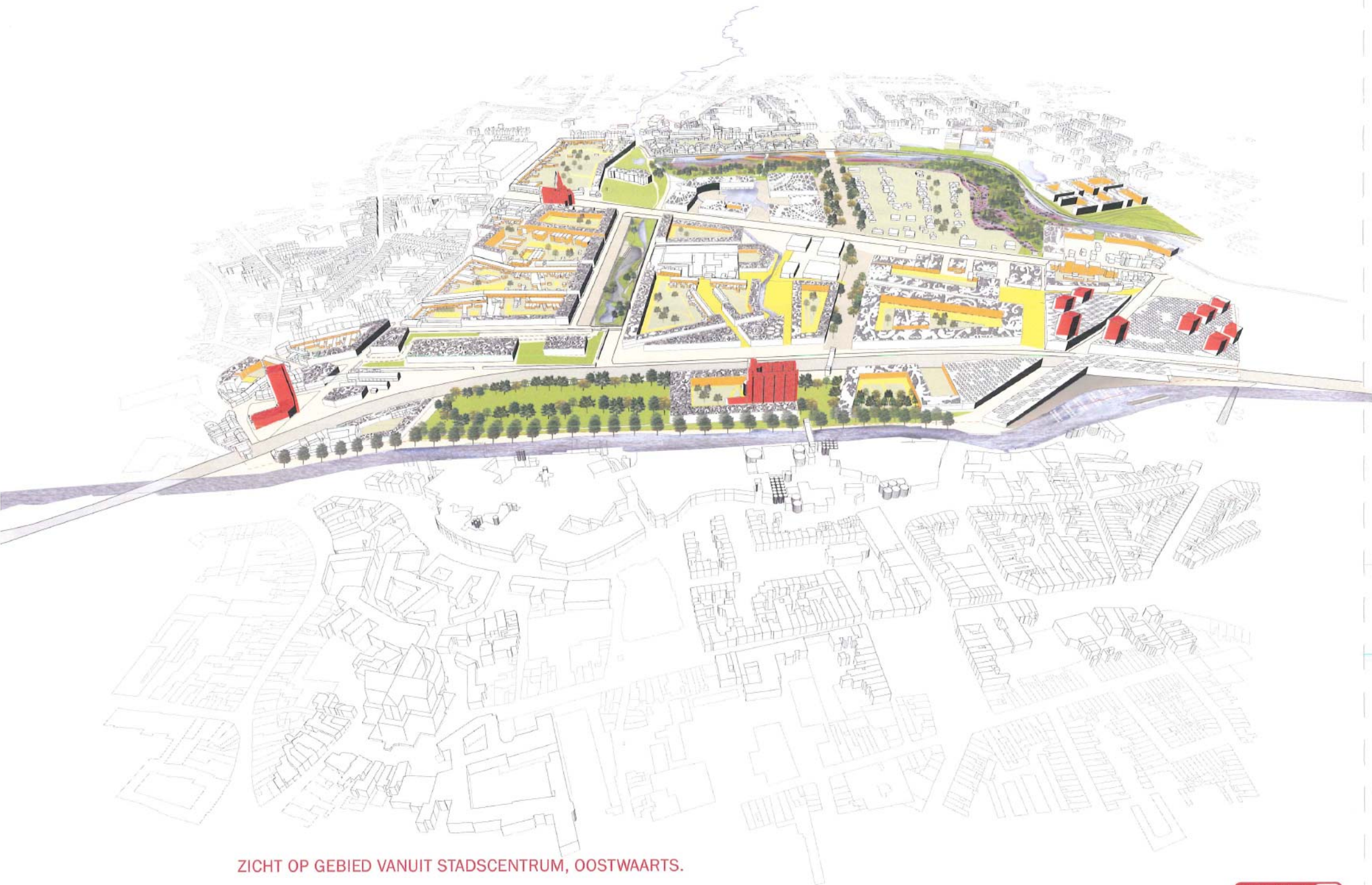


HYDROLOGIE: HUIDIGE SITUATIE



HYDROLOGIE: TOEKOMSTIGE SITUATIE





ZICHT OP GEBIED VANUIT STADSCENTRUM, OOSTWAARTS.



## FRAGMENT 1 NATUURPARK

In het Zuid-Oostelijk kwadrant bestaat vandaag een doodlopende beek, die verschillende vijvers met elkaar verbindt. We stellen voor om dit hydrologische systeem te activeren en te verbinden met een andere beek, dit zich in het noordoost kwadrant bevindt.

Daarbij kan een overstromingsgebied ontstaan, een gecontroleerd oeverlandschap dat als een bassin de stad beveiligd, en tegelijk een aangenaam en unieke ecologische systeem vormt, waarrond dan weer ontwikkeling mogelijk wordt.

Aan de oostzijde stellen we voor een ventweg aan te leggen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt met een adres 'aan het park'. Dit gebied bereikt haar logische grens aan de grens met de Zwembadlaan.



Referentiebeelden: andere locatie, gelijkaardige sfeer.



3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

Plan-zicht van dit fragment





## FRAGMENT 2 ONTSPANNINGSPARK

In het noord-oostelijk kwadrant bevindt zich het "ontspanningsfragment", ten oosten van het zwembad. De open ruimte sluit aan bij het Natuurpark. We stellen voor om bij het zwembad andere sportieve functies aan te sluiten, zodat een blok' ontstaat tussen Okapi Aalst en het zwembad, waar verschillende sport- en ontspanningsfuncties geconcentreerd worden, zonder residentiële functies, dit om akoestische overlast te reduceren en randparkings dubbel te gebruiken (zie later). Het ontspanningspark doet daarbij dienst als buitenruimte, akoestische buffer en als schakel in de grotere setting van groenruimtes tussen rond Aalst. Aan de andere zijde van het ontspanningspark stellen we voor om de fietsweg door te trekken, die dan toegang geeft tot een uitgebreide woonwijk met voorkanten en adressen 'aan het park'. Zo bouwen we tegen de achterkanten van de bestaande lijnbebouwing langs de Bergekouter een reeks residentiële voorkanten met voordeuren en adressen.



Referentiebeeld: andere locatie, gelijkaardige sfeer.



Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Plan-zicht van dit fragment





### FRAGMENT 3 AALSTERSE DUINEN

Ten noorden van het Ontspanningspark stellen we een brede groene zone voor, die rond de hydrologie van de bestaande beek opgebouwd wordt.

Hierin kan (voorlopig) het rusthuis opgenomen worden. De we stellen voor om de unieke landschapsecologie te behouden en verder te ontwikkelen als 'Aalsterse duinen': een landschap met kleine heuvels, grassen, verschillende mini-valleien, en een serie wandel en fietspaden.

De duinen vormen een bufferzone tussen de sportblok ten zuiden en de woonfunctie ten noorden: we stellen voor om opnieuw een ventweg aan te leggen die de noordgrens van dit groengebied langs residentiële adressen mogelijk maakt.

Tegelijk worden de achterkanten van de woningen langsheen de Moorselbaan afgeschermd.

De Aalsterse duinen zelf hebben een aanwezigheid aan de Aalbrechtlaan, en je kan ze betreden naast de O.L.V. Bijstandskerk.



Referentiebeelden: andere locatie, gelijkaardige sfeer.

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

Plan-zicht van dit fragment





## FRAGMENT 4 ESPLANADE

De Esplanade is een langwerpige, geometrisch strakke pleinruimte aan de overzijde van de Aelbrechtlaan. De Esplanade vereist een aantal onteigeningen in het dichte weefsel van arbeiderswoningen. Ze toont hoe dicht de Sint-Martinuskerk bij de site is, en maakt lucht en ruimte vrij om een meer hoogwaardige woonweefsel te ontwikkelen, met adressen op de esplanade.

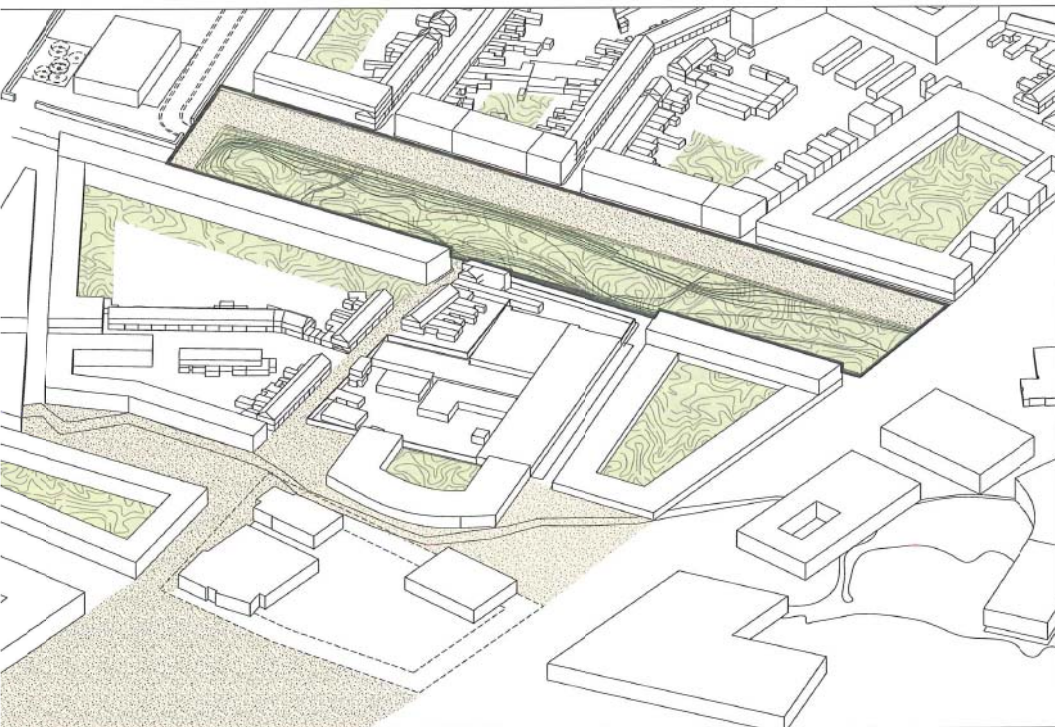
We stellen voor om in deze open ruimte ook de nieuwe opspeelplaatsen voor het Carnaval te voorzien. De Esplanade staat Loodrecht op de Dender, en verzamelt bestaande woningblokken die vervolledigd kunnen worden, met adressen en zichten op de nieuwe open ruimte. Ook Don Bosco kan dan een nieuwe toegang krijgen, aan de esplanade, met een betere verkeersregeling en veiligheid voor fietsers en voetgangers. De Esplanade is echter niet alleen een pleinruimte – we stellen ook voor om de beek te verleggen van het industriepark naar deze ruimte. Daardoor wordt het mogelijk om de Esplanade ook een gedeeltelijk zachte snede te geven, bijvoorbeeld aan de zuidzijde.

De Esplanade kan ook een voetgangersbrug krijgen die over de spoorwegbundel gaat, naar de Denderboulevard (zie volgend fragment)



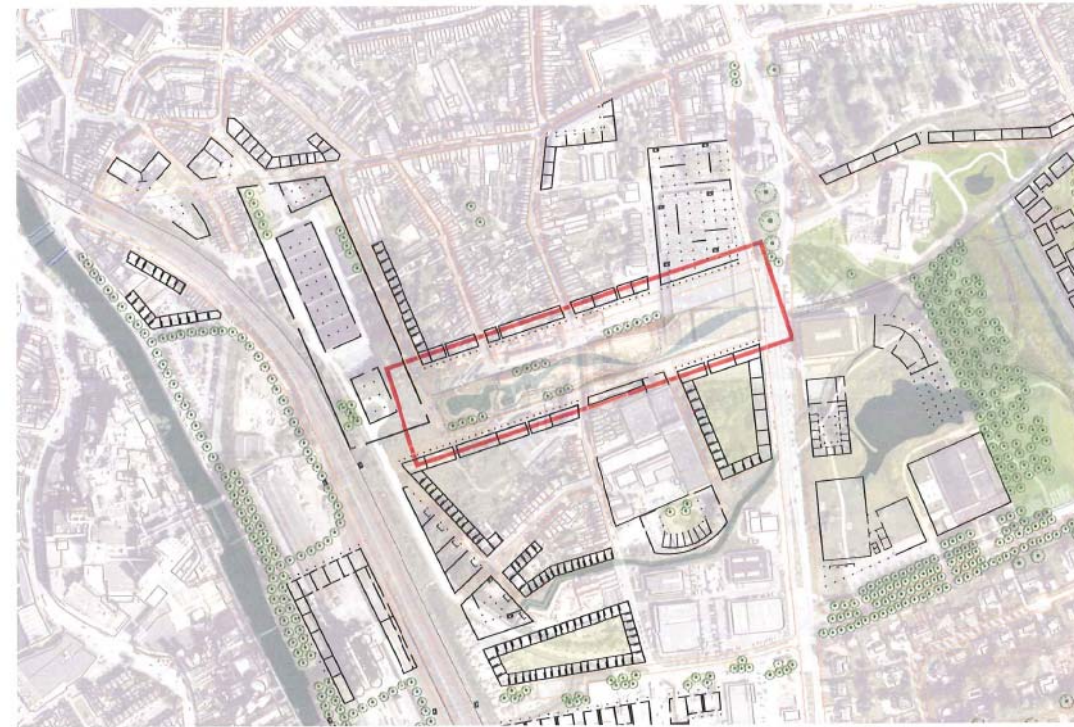
Referentiebeelden: andere locatie, gelijkaardige sfeer.

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

Plan-zicht van dit fragment



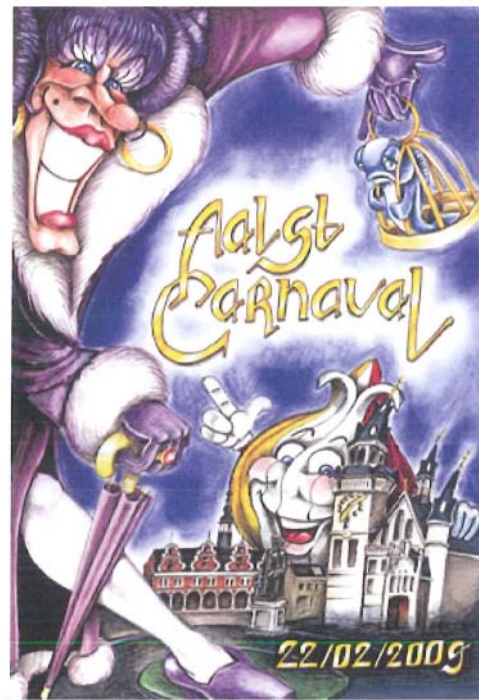


## FRAGMENT 5 CARNAVALSPARK

Aalst kan haar Carnavalsreputatie veel meer toeristisch uitbuiten dan het vandaag doet. Een 'Carnavalspark' kan het event ombouwen tot een attractie die heel het jaar door een bezoek waard is.

Het succes van de city marketing van Aalst zal afhangen van de manier waarop het haar identiteit kan formuleren. Het Carnavalspark is een bezoekerscentrum dat de geschiedenis en artefacten van de carnavalscultuur in Aalst tentoon stelt. Gebeurtenissen, activiteiten, etc. kunnen van dit project een attractie maken die minstens even of meer aantrekkelijk wordt als bvb. Het Kindermuseum of Plankendael in Mechelen.

We stellen voor om het Carnavalspark op te bouwen rond de bestaande montagehal, en krijgt een adres aan de voornemende Esplanade. Het Carnavalspark kan ook een adres krijgen op de vernieuwde Moorselbaan (zie volgende hoofdstuk, Fragment 8)

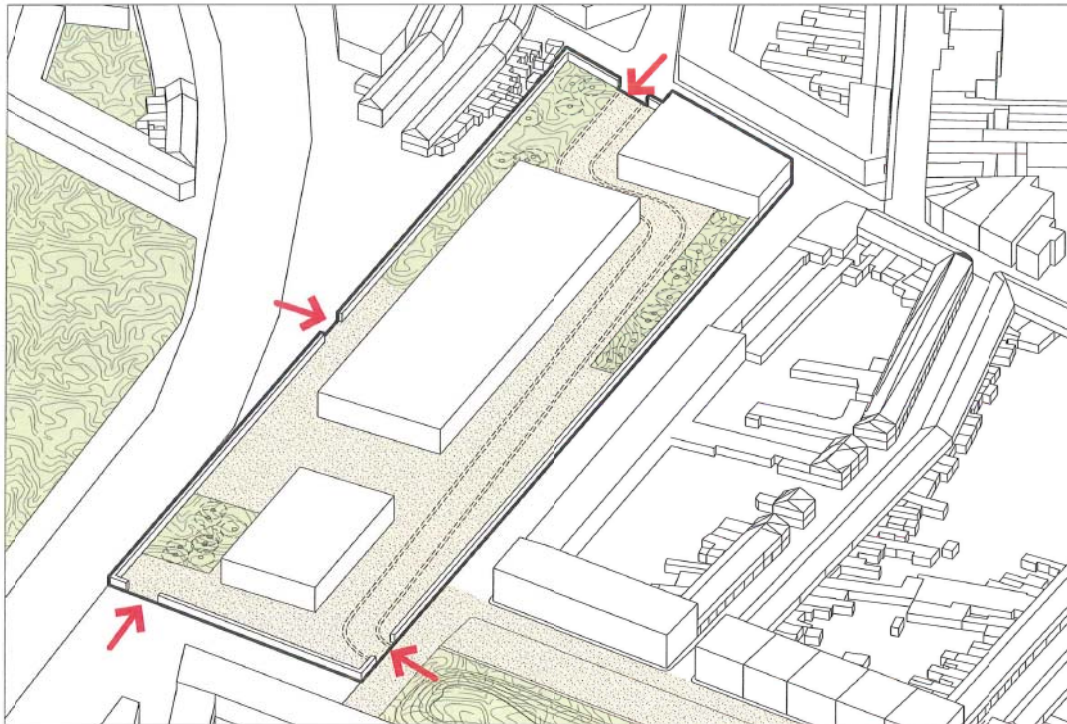


Referentiebeeld: andere locatie, gelijkaardige sfeer.

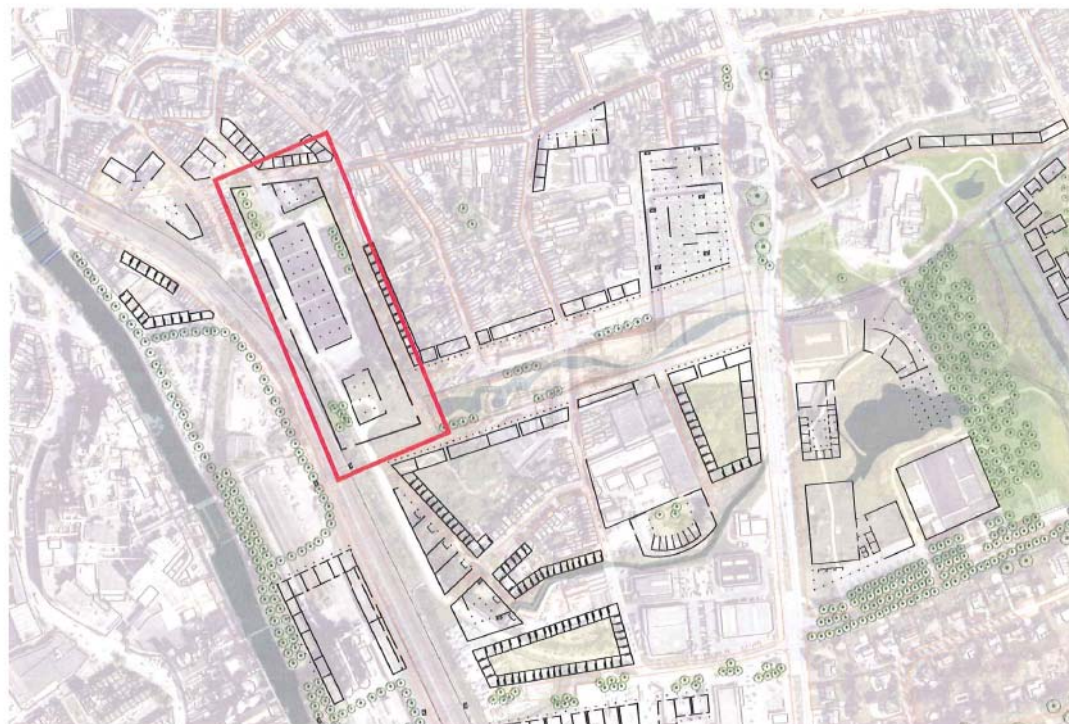


Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Plan-zicht van dit fragment





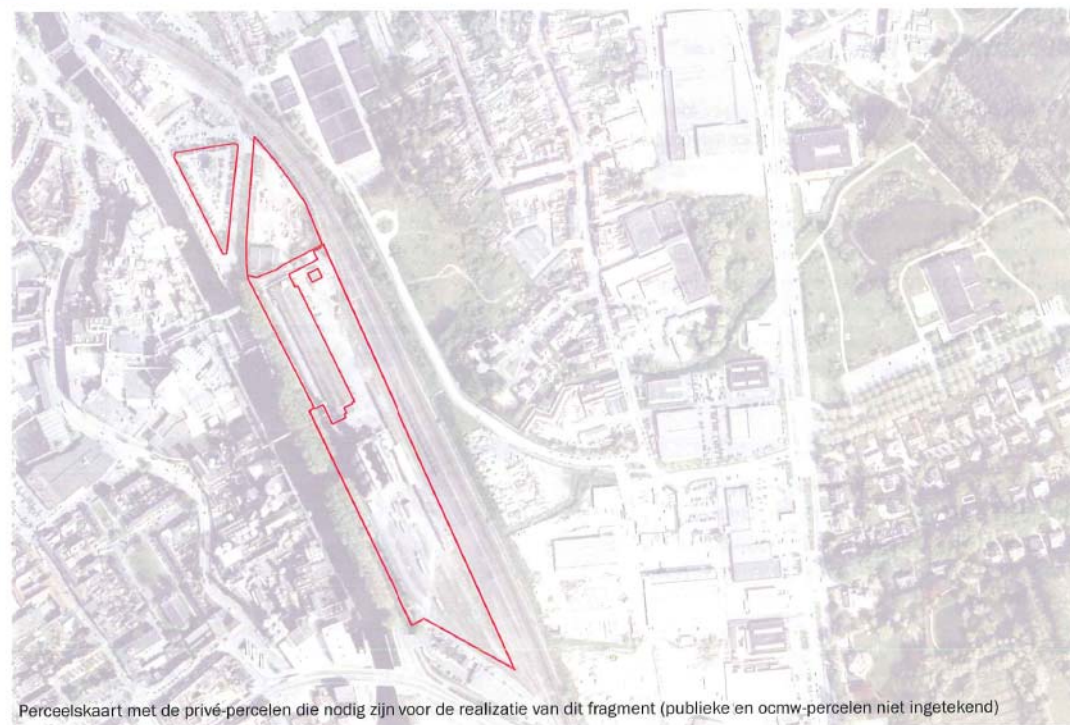
## FRAGMENT 6 DENDERBOULEVARD

We stellen voor om aan de bestaande dreef langs de oost-  
oever van de Dender verder te ontwikkelen tot een 'Denderbou-  
levard'. Op het ogenblik dat Syral haar oppervlaktes op de  
oostoever niet langer behoeft, kunnen we de dreef op  
bepaalde plekken verbreden tot een park, waarin woonblok-  
ken kunnen voorzien worden.

Deze verbrede en vergroende Denderdreef – de Denderboule-  
vard komt uit aan de nieuwe brug bij de Werft, en vervolledigt  
de ketting van open ruimtes vanaf het stadspark tot in het  
historisch centrum.

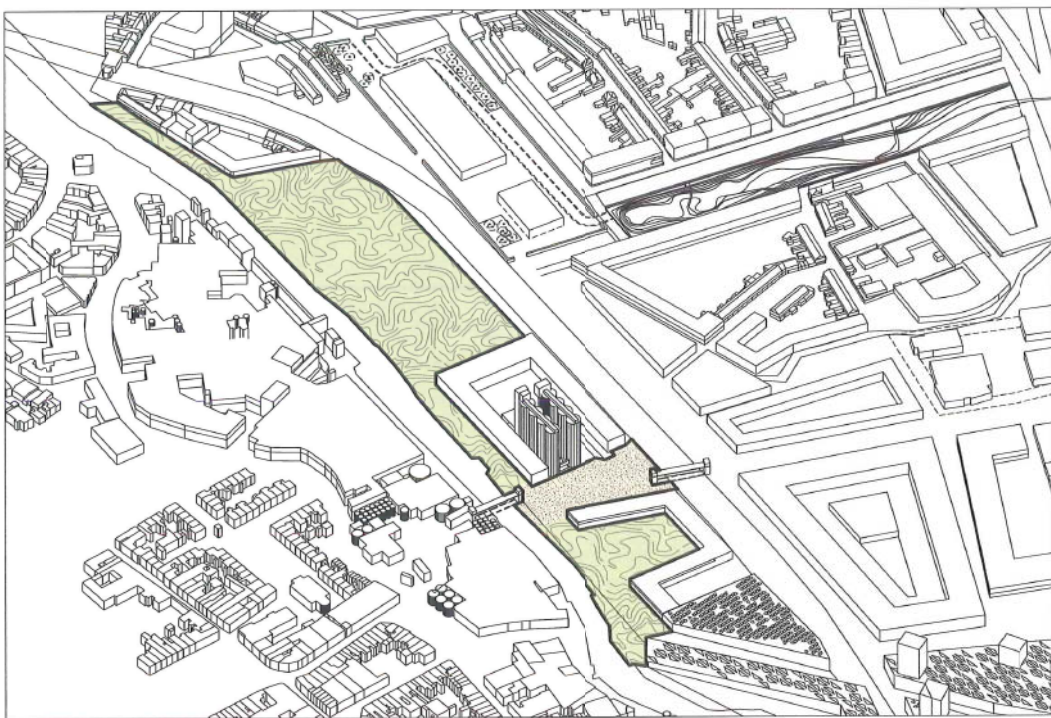


Referentiebeeld: andere locatie, gelijkaardige sfeer.



Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Plan-zicht van dit fragment

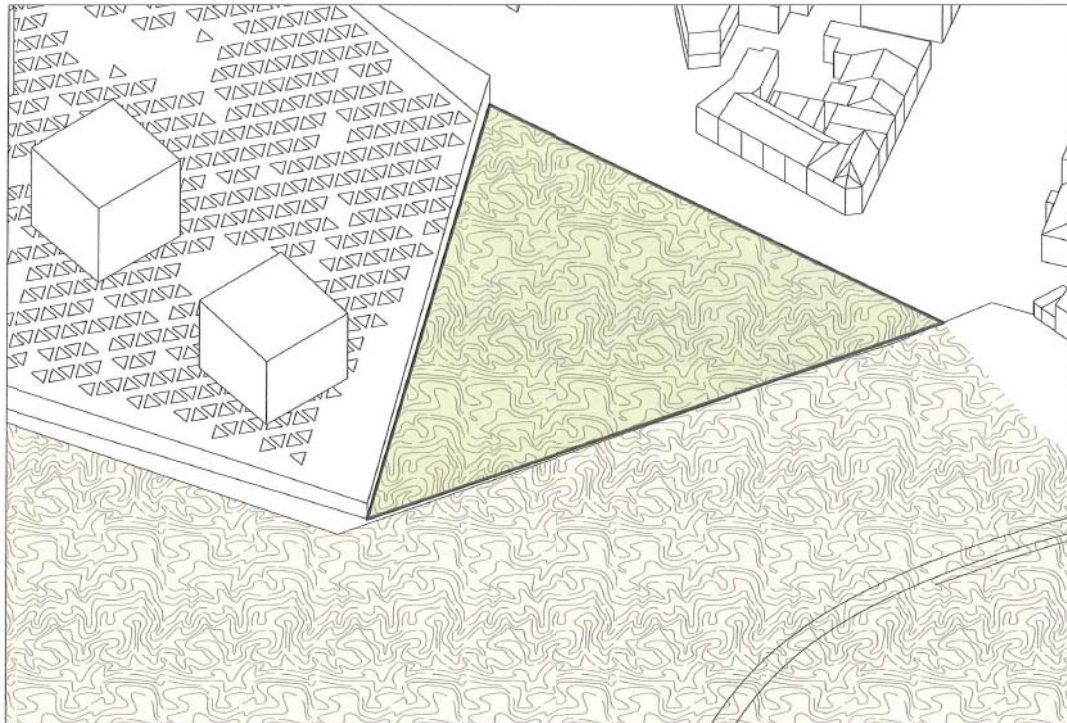




## FRAGMENT 21 ZUIDPOORT NATUURPARK

Deze hoek van de site zou best toegevoegd worden aan de doorlopende groenzone die vanaf de leerlooierij naar de site gaat. De continuïteit van het groen doorheen de site, ook voorbij haar zuidergrens, is een cruciaal onderdeel van het project.

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



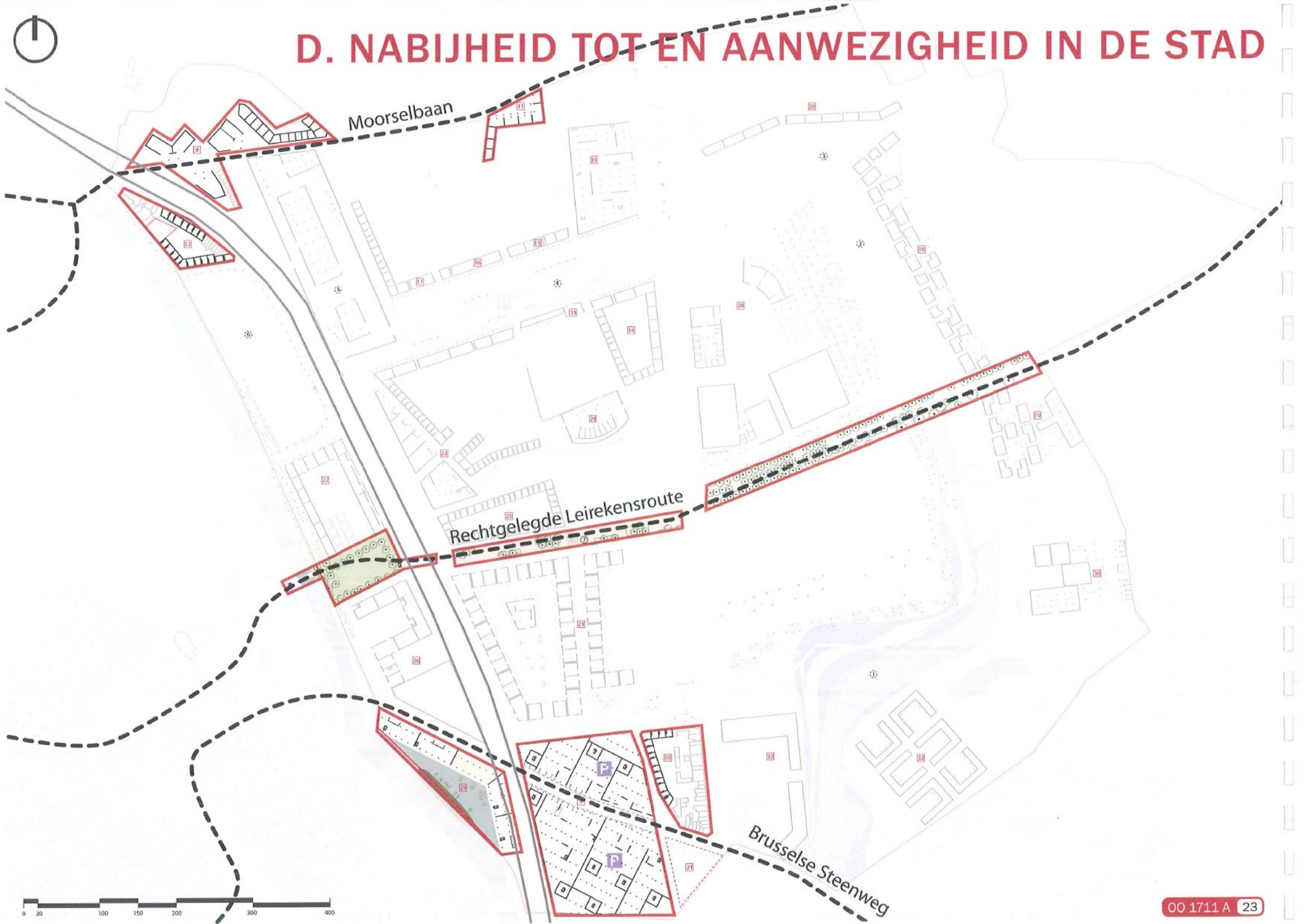
Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en omlu percelen niet ingetekend)

Plan-zicht van dit fragment





# D. NABIJHEID TOT EN AANWEZIGHEID IN DE STAD





Op geen enkele plaats in Aalst is de ring zo dicht bij het historisch centrum als op de Aelbrechtlaan, maar dat zal je niet geweten hebben. Het gebied hangt qua leesbaarheid en zichtbaarheid volledig aan de Ring en de Aelbrechtlaan.

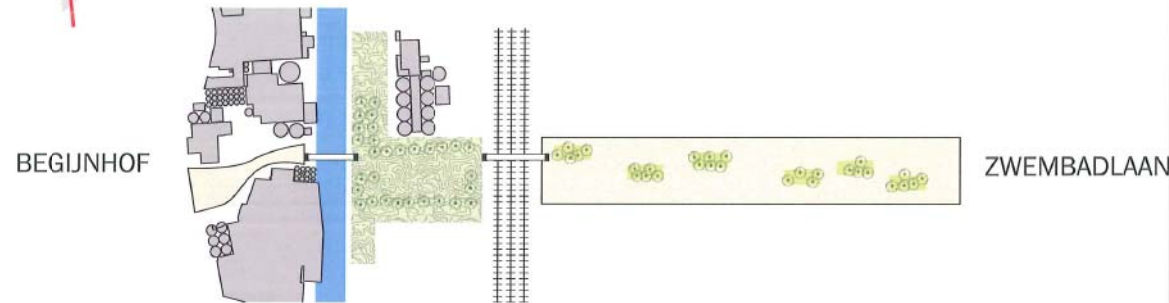
We kunnen deze nabijheid wel een bewustzijn geven met zichten op de Martinuskerk (zie voorstel Esplanade), maar daarom is er nog geen effectieve verbinding.

De drievuldigheid Dender – Syral – Spoorwegbundel vormt namelijk een formidabele barrière, een series obstakels samen maar dan 150m breed, haast effectiever dan de Berlijnse muur. Deze entiteiten zijn structureel deel van de identiteit van Aalst, en het is naïef om ze weg te denken of systematisch te gaan doorbreken.

Wat is wel mogelijk?

We stellen voor om 3 doorsteken te verbeteren of realiseren:

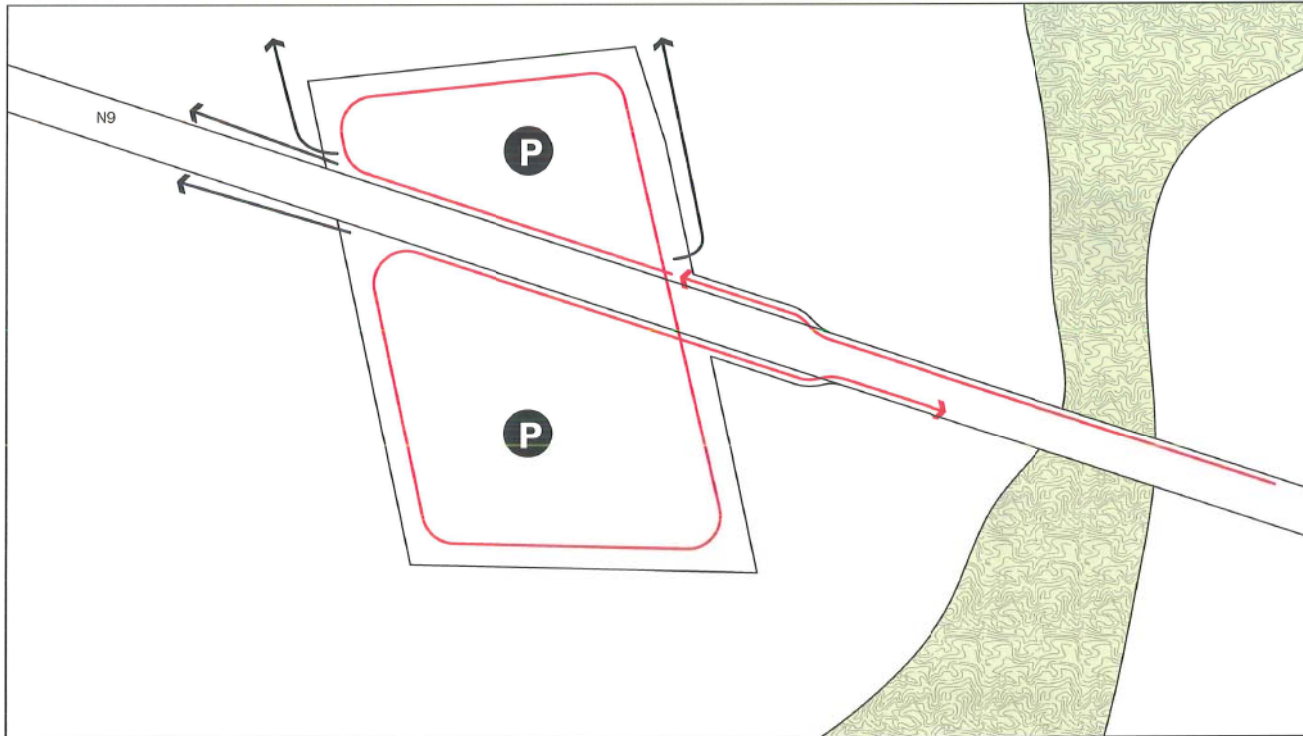
Moorselbaan, N9, en Leirekesroute. Langs zowel Moorselbaan als N9 komen randparkings die zelf aanleiding geven tot commerciële en woonontwikkelingen. De Leirekesroute kan rechtgetrokken worden en zo een directe verbinding opleveren voor fietsers en voetgangers naar het beginhof.



De esplanade die lucht, licht en zichten naar het centrum creëert vanop de Aelbrachtlaan en nabijgelegen woonweefsel, biedt ook een adres voor het Carnavalspark. Tegelijk ligt de Esplanade dicht genoeg bij de Moorselbaan en de huidige randparking om een ambitieuze randparking te voorzien. Deze kan in eerste instantie zowel boven als ondergronds. Verkeer vanop de Ring en de Moorselbaan kan hierin geleid worden, en bezoekers zetten hun weg voort op huurfietsen, te voet, of met het openbaar vervoer.

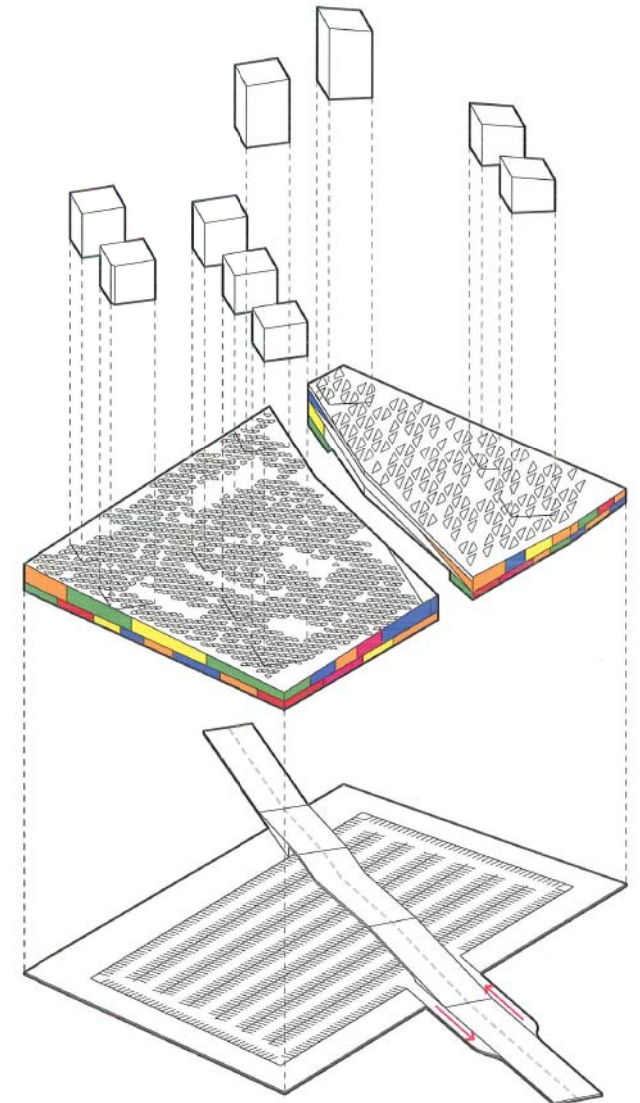
Door de Leirekesroute te rechte daar waar ze de Dender benadert, wordt het mogelijk een doorsteek te vinden over sporen, de Dender en de oude fabrieksgebouwen, en zodoende rechstreeks aan te komen bij het Begijnhof, in het midden van de binnenstad





De ontwikkeling Brusselsepoort zou ook randparkeerplaatsen moeten bevatten. Van hieruit kan de bezoeker verder tevoet, ofwel met openbaar vervoer of huurfietsen.

Dat de N9 hier een brug is, biedt het evidente voordeel dat de randparking eronder kan geschoven worden, terwijl 'toplocatie' handelsfuncties bovenop ook gebruik kunnen maken van de beschikbare parkeerplaatsen.





## FRAGMENT 7 LEIREKES PROMENADE

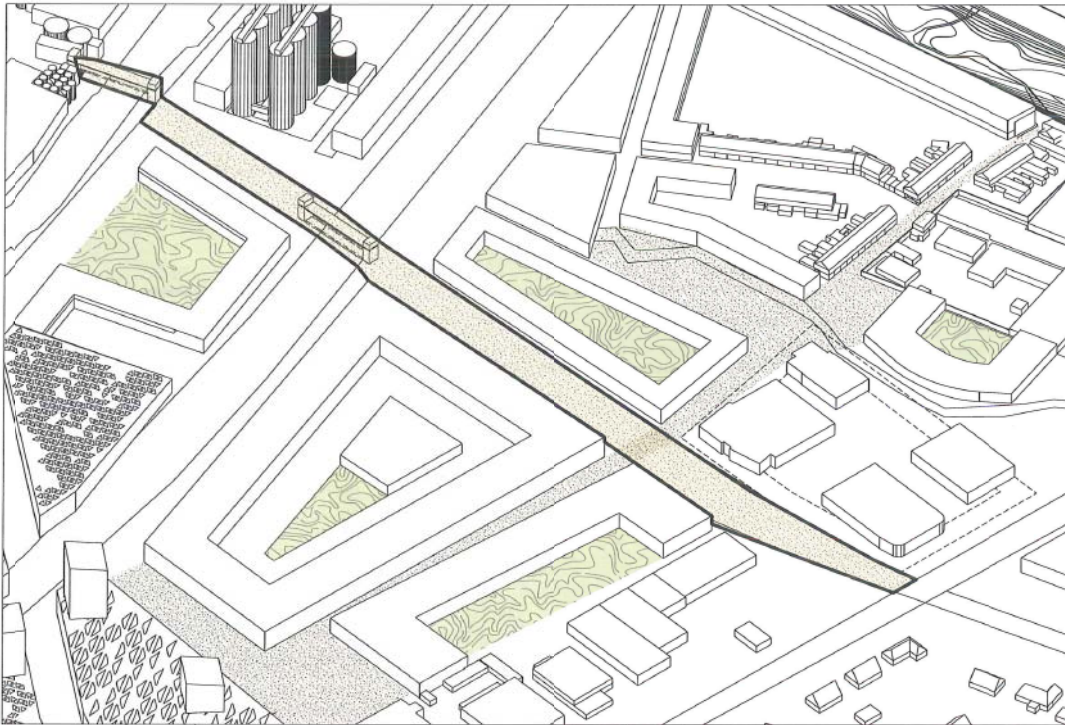
We stellen voor om de Leirekesroute op termijn te rechten. In dit geval zou ze uitkomen bij het Begijnhof van Aalst, in het midden van het stadscentrum. Dit kan met een eenvoudige fietsers- en voetgangersbrug over de sporen, en daarna over de Dender. Ook zou de zigeunergemeenschap geherlocaliseerd moeten worden. Op het ogenblik dat de onderhandelingen met Syral dit toelaten, kan deze doorbraak een werkelijkheid worden die het functioneren van de fabriek niet in het gedrang brengt.

Zo ontstaat een toegang vanaf de grote markt rechtstreeks tot het midden van het gebied, die rechtstreeks aansluit op een van Aalst's belangrijkste wandel- en fietsroutes.

We stellen ook voor om de bestaande toegangen beter te ontwikkelen en leesbaar te maken: met name de Moorselbaan (Noordgrens site) en de N9 (Zuidgrens Site) kunnen heringericht worden om de leesbaarheid en verbinding te verbeteren.



3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

Plan-zicht van dit fragment





## FRAGMENT 8 MOORSELWERF

De Werf is een van de belangrijke voorpleinen van de historische stad, grenzend aan de site. Toch blijft de site volledig onzichtbaar, onder meer omdat de belangrijkste verkeersstroom – en dus visuele trechter – een grote boog rond de site maakt. Deze boog kan historisch verklaard worden omwille van de noodzaak loodrecht onder de spoorwegjalud door te gaan. Vandaag stellen we voor om de mogelijkheid tot een rechtstrekking van de Moorselbaan te onderzoeken.

Wat zijn de voordelen hiervan?

Een rechte Moorselbaan geeft het Carnavalspark een adres aan de Werf, en brengt stad en rand dus dicht bij elkaar.

De Moorselbaan is een belangrijke grens van het gebied. Als de Moorselbaan zichtbaar betrokken is bij het centrum, is het gebied dat automatisch ook.

Wok kunnen we meer lucht, licht en gevarieerde snedes en openbare ruimtes geven aan de Moorselbaan op het ogenblik dat ze dichtslibt en de stadskern bereikt.

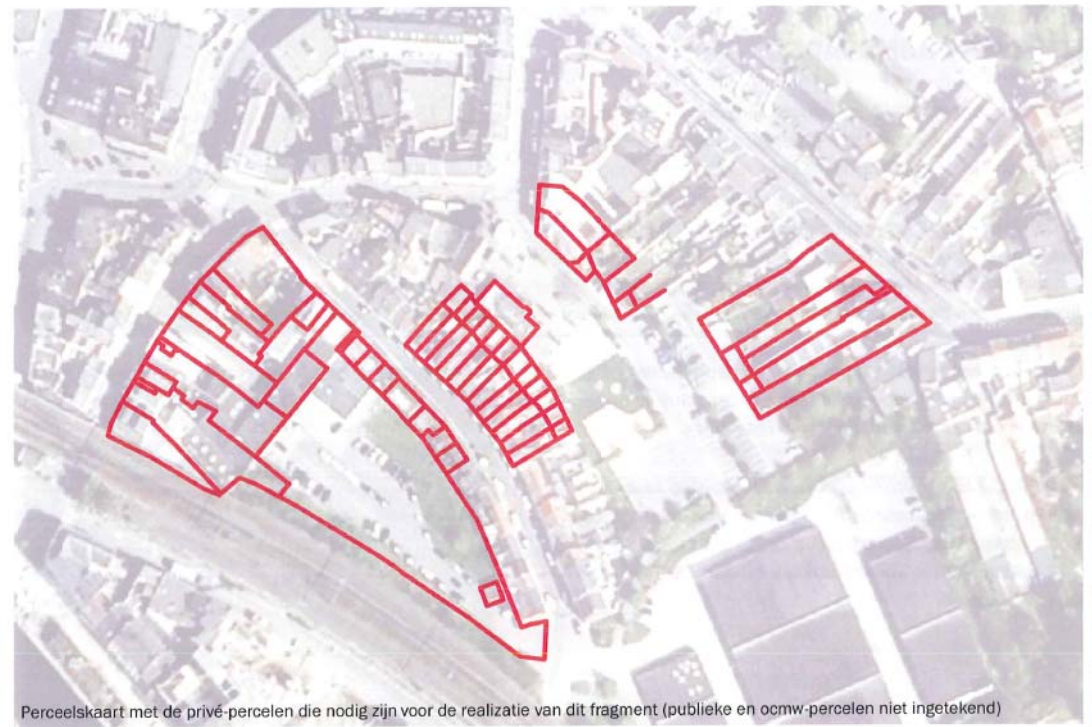
De randparking op deze locatie kan ook gevoelig vergroot worden.

De overstek naar Randparking Moorselbaan gebeurt aan de O.L.V.

kerk, waar de Aelbrechtlaan op gedraaid wordt en naar de parking onder Esplanade kan gereden worden.

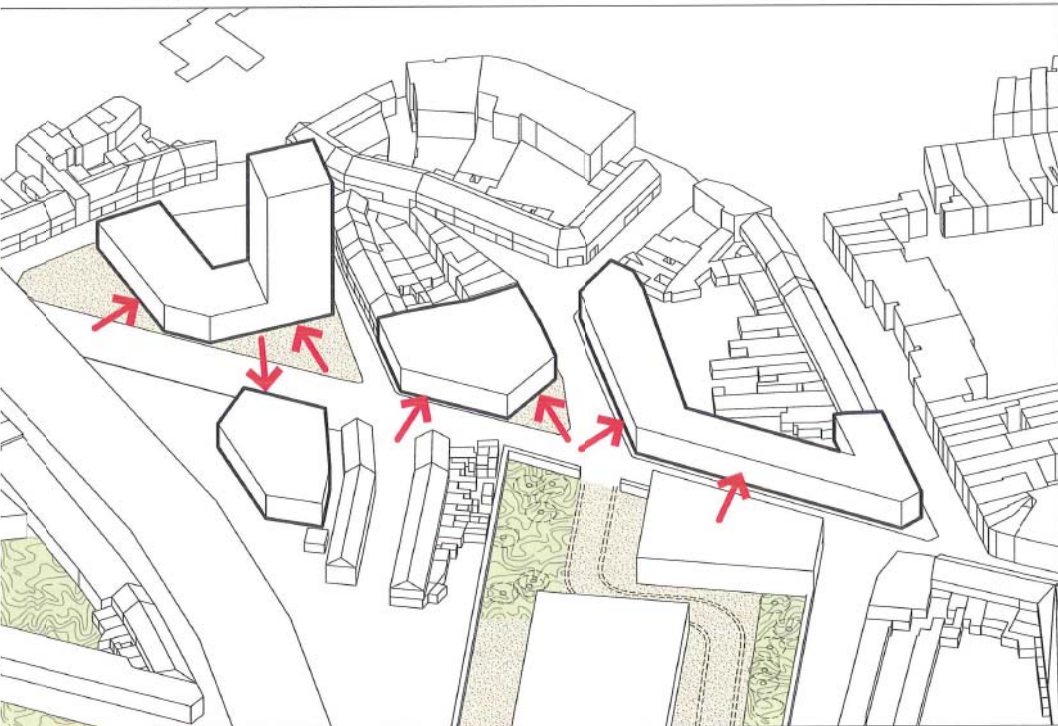


Referentiebeeld: andere locatie, gelijkaardige sfeer.

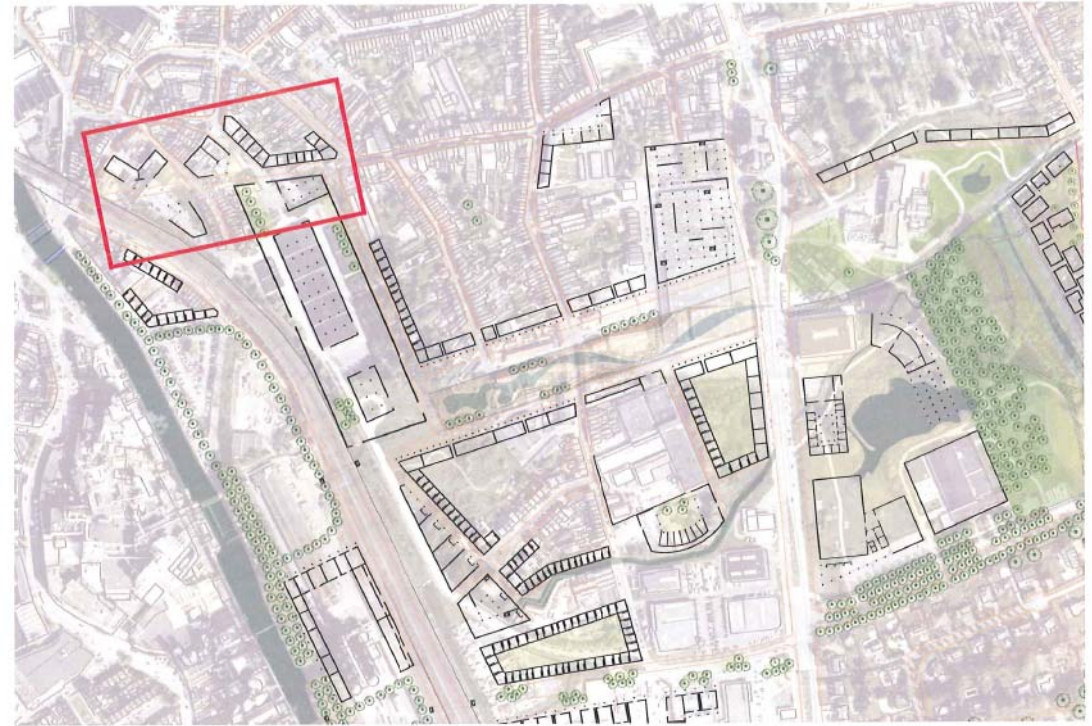


Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Plan-zicht van dit fragment





## FRAGMENT 9 BRUSSELSE POORT

De N9 arriveert aan de stadskern na een fly-over over de spoorwegbundel. Van daaruit heeft de arriverende of vertrekkende bezoeker in principe een prachtig panorama over stad en site. Vandaag omgeven door de technische diensten en de Colruyt, is dit een van de meeste uitgelezen toplocaties voor verder ontwikkeling. We stellen dan ook voor om hier een groots ontwikkelingsproject te voorzien, dat residentiële en commerciële functies combineert als volgt:

- Hogere residentiële ontwikkelingen die de toegang tot de stad markeren.
- Woningen en winkels met onmiddellijk zicht op het stadspark en de groene buffer, maar tegelijk met perfecte bereikbaarheid voor het stadscentrum.
- Randparkings

De Colruyt kan opgenomen worden in een nieuwbouwcomplex dat verschillende grote baanwinkels integreert met woontorentjes en randparkings. Het project realiseert zichzelf aan beide zijden van de N9, met een verbinding voor 1 of 2 verdiepingen met randparkings onder de brug.

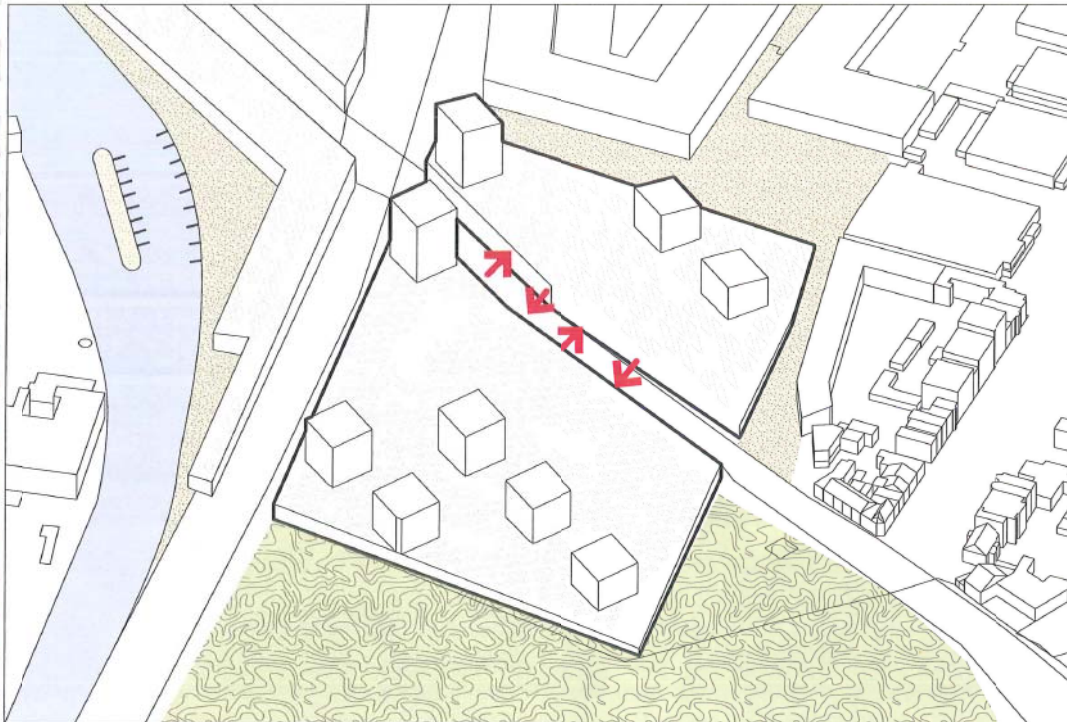


Referentiebeeld: andere locatie, gelijkaardige sfeer.



Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Plan-zicht van dit fragment





## FRAGMENT 10 HOEKBLOK BRUSSELSEPOORT

Tussen de handels- en woonontwikkeling 'Brusselsepoort' en de Aebrechtlaan is een fragment stedelijkheid met verschillende kleinere percelen met hogere gebouwen. We stellen voor om dit stadsblok te vervolledigen en aan de bestaande achtere-kanten, nieuwe voorkanten toe te voegen die uitkijken op het project Brusselsepoort. Het tussenliggende pad geeft op informele toegang tot het gebied en laat een doorsteek naar de rechtgetrokken Leirekesroute toe.

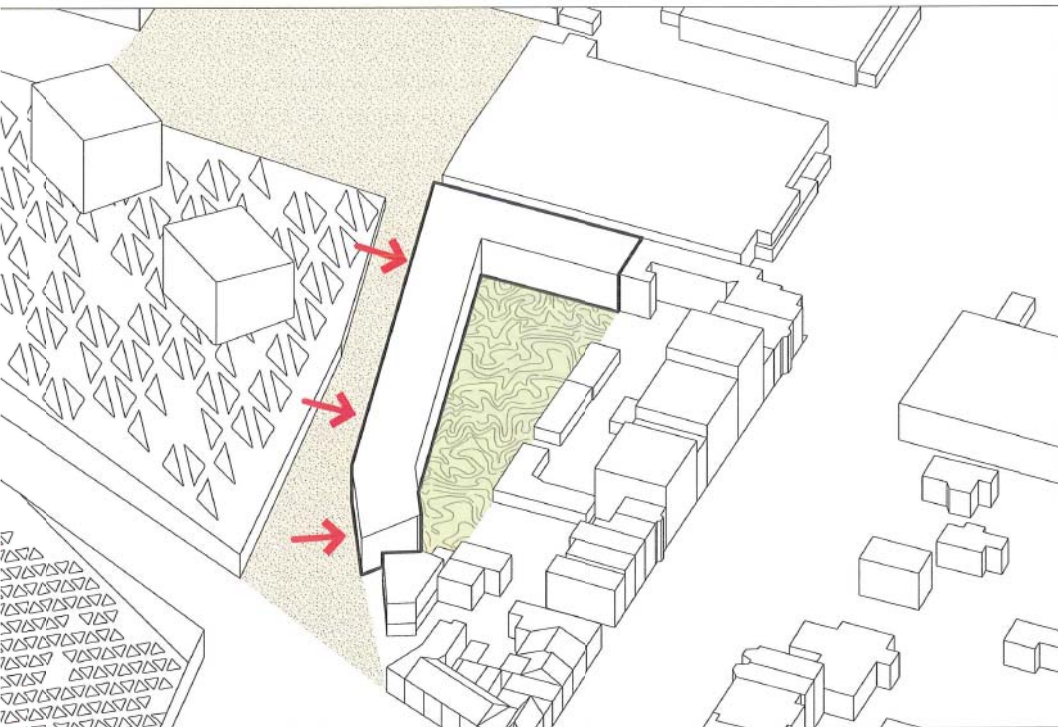


Referentiebeeld: andere locatie, gelijkaardige sfeer.

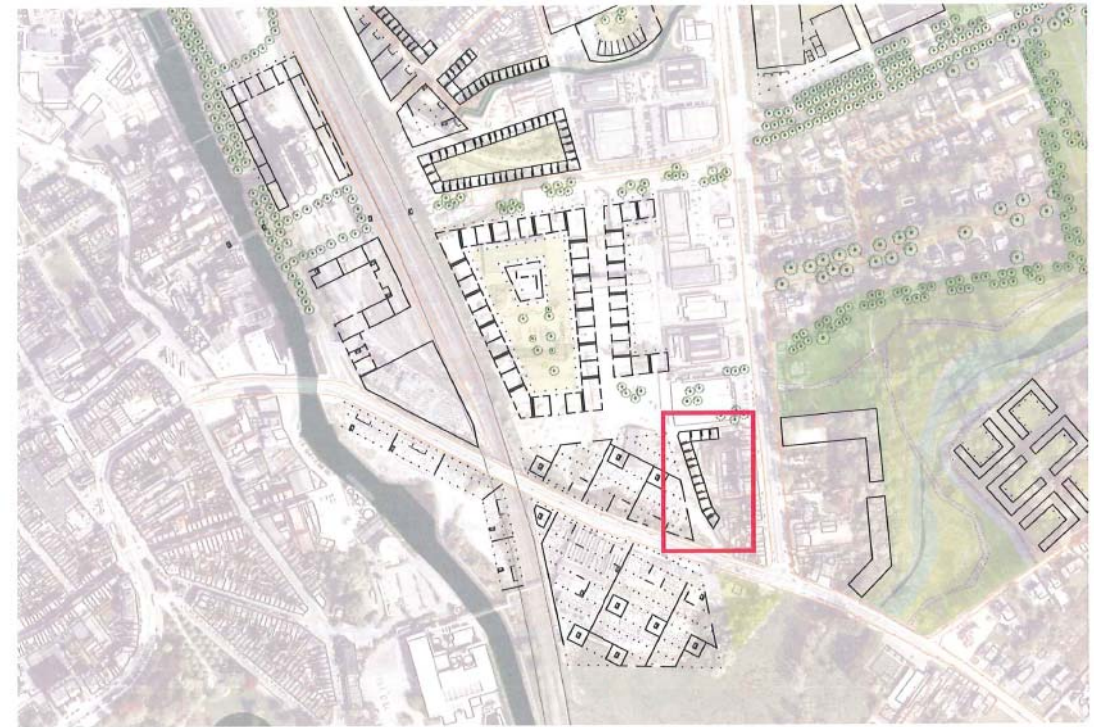


Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



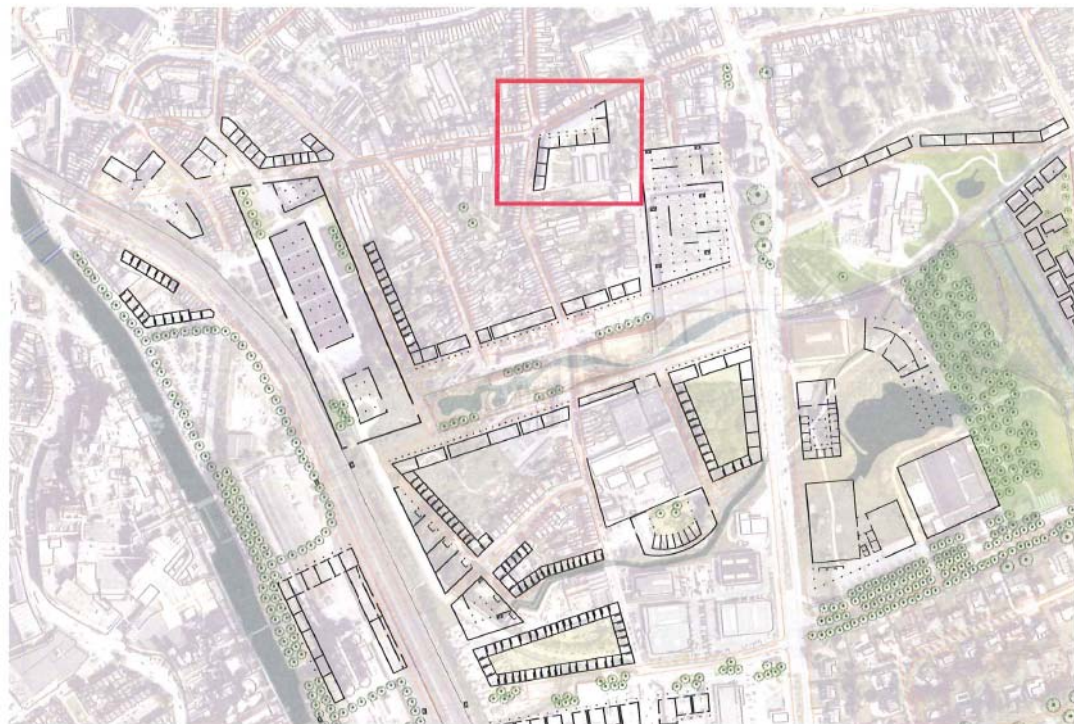
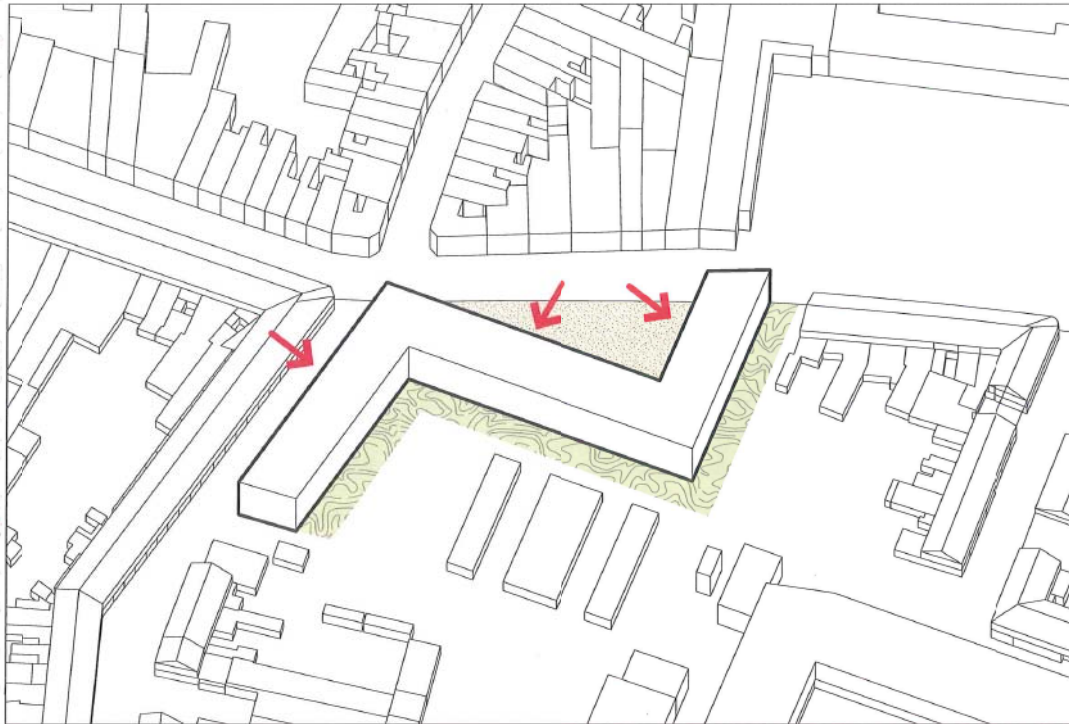
Plan-zicht van dit fragment





## FRAGMENT 11 MOORSELBAAN-GROENSTRAAT BLOK

De Moorselbaan slijt vandaag grote hoeveelheden auto-verkeer, maar heeft een dwarsnede die hier niet op voorzien is. Het resultaat is smalle voetpaden en een onaangename, claustrofobische, onveilige ervaring. We stellen dan ook voor om waar mogelijk punctuele verbredingen door te voeren met kleine pleintjes.





## FRAGMENT 12 WOLFKAAL

De Wolfkaai laat toe een fragment met bestaande woningen, dicht bij de Werf, te vervolledigen en ook een voorkant te geven aan de Denderboulevard en bijbehorend park.

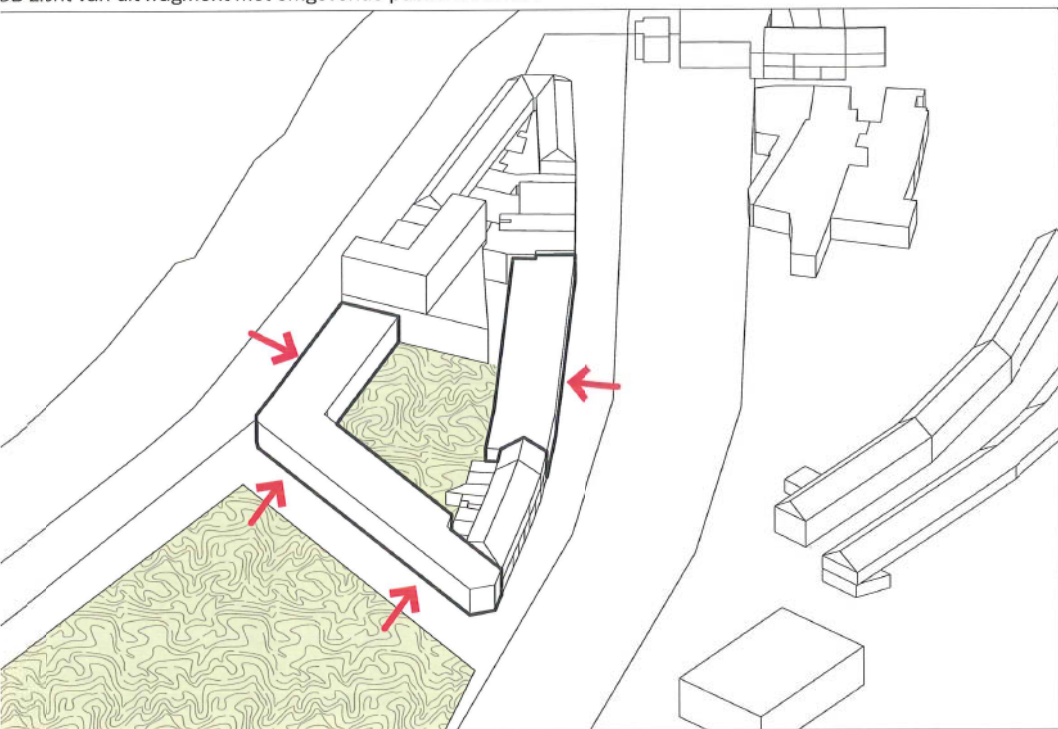


Referentiebeelden: andere locatie, gelijkaardige sfeer.

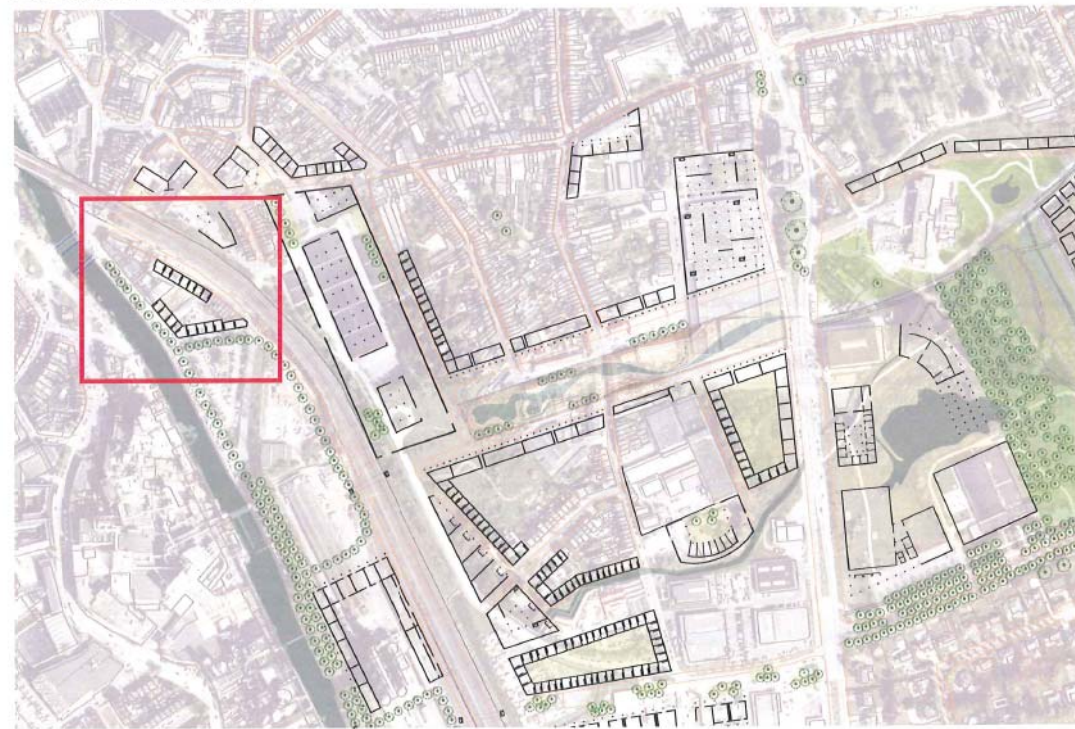


Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



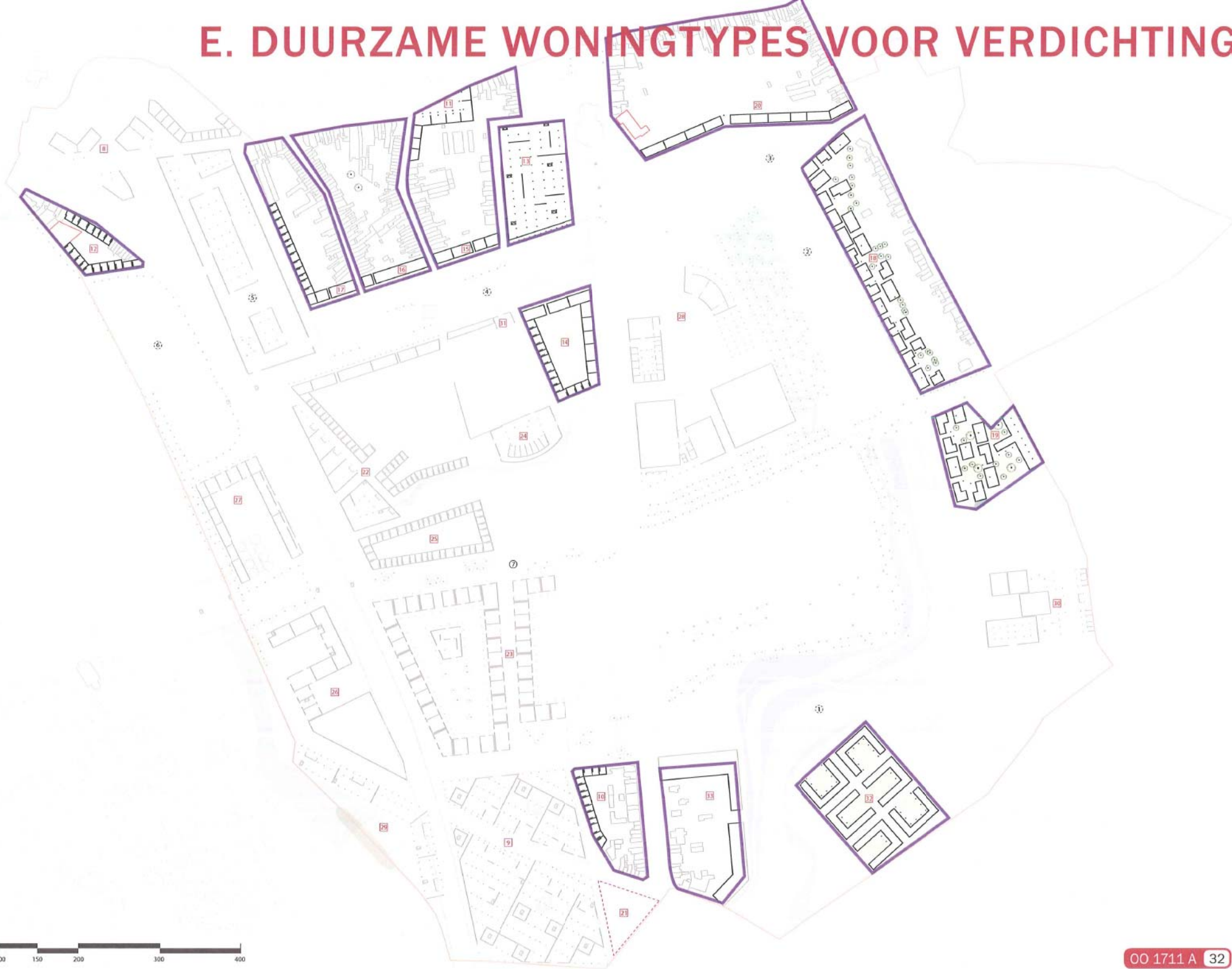
Plan-zicht van dit fragment







# E. DUURZAME WONINGTYPES VOOR VERDICHTING





## UNIEKE CONSTELLATIE

De site lijkt op het eerste zicht een allegaartje van architecturale types: baanwinkels, fermettes, arbeiderswoningen, kastelen, etc.

Toch is hier een unieke constellatie aanwezig: met name de combinatie van arbeiderswoningen enerzijds, met de aanwezigheid van een aantal kastelen anderzijds, dicht bij elkaar. De typologie 'landgoed' en 'arbeidersblok' zijn morfologisch rechtstreeks elkaar omgekeerde, vormen de inspiratie voor een verdere invulling van de site.

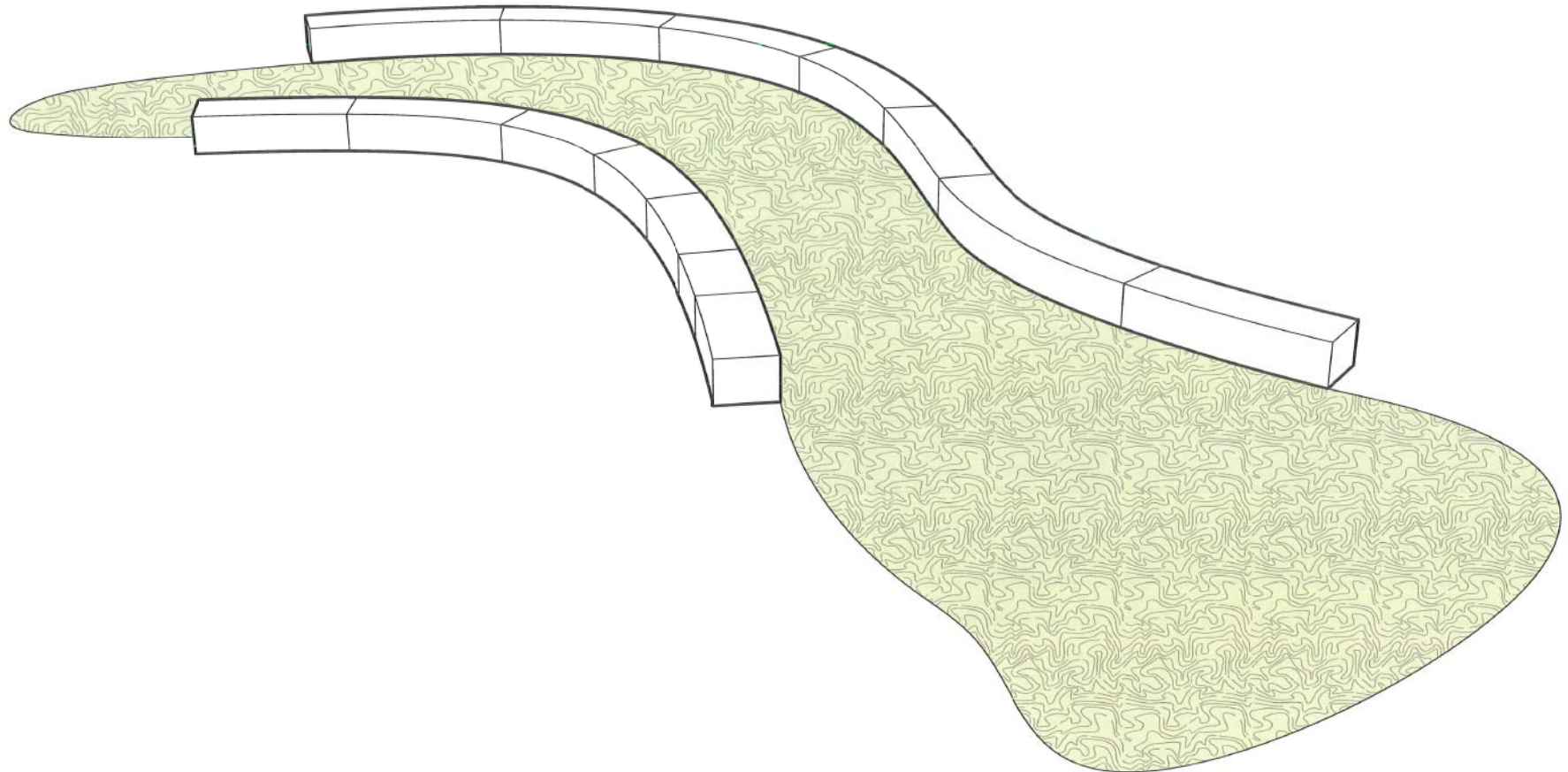
Beide types kunnen voorzien worden van een hedendaagse intelligentie.

We stellen bovendien voor om de niet-woon functies (retail, etc.) die zich in de woonwijken bevinden, in een woonbloktypologie te integreren.

## ARBEIDERSWOONBLOKKEN AAN PARKRUIMTES

De arbeiderswoonwijk heeft als hoofdprobleem dat de straten zeer smal zijn en het openbaar domein zonder kwaliteiten, waardoor privacyproblemen (inkijk) zich opstapelen en de woningen vaak erg donker.

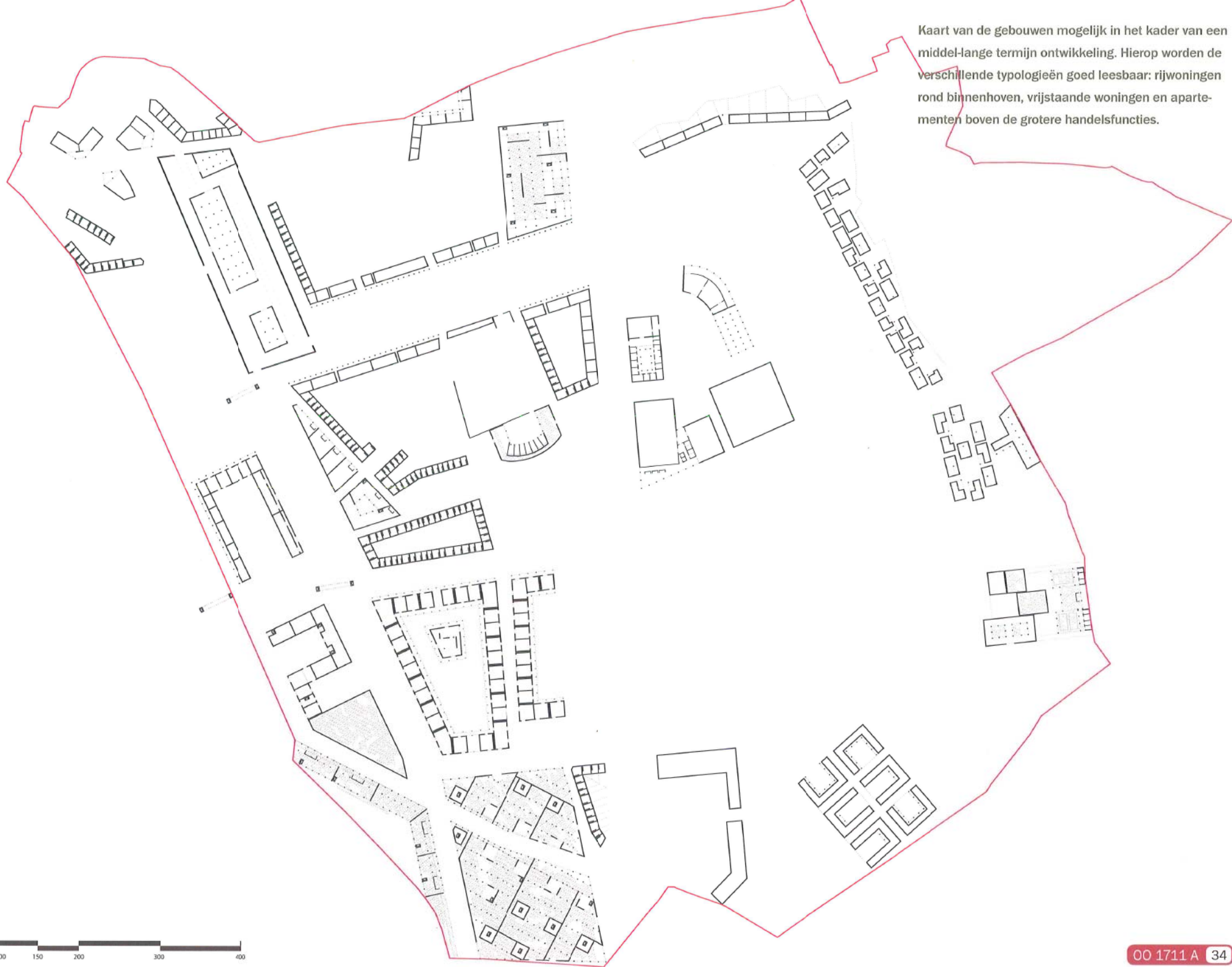
Om die redenen stellen we voor om de nieuwe woningbouwblokken telkens zodanig te ontwerpen dat ze, tenminste ten dele, uitkijken over een park of een plein. De woonfunctie zit dan ook in de eerste instantie langsheen en rondom de halssnoer van open groene ruimtes, voorgesteld in voorgaand hoofdstuk.







Kaart van de gebouwen mogelijk in het kader van een middel-lange termijn ontwikkeling. Hierop worden de verschillende typologieën goed leesbaar: rijwoningen rond binnenhoven, vrijstaande woningen en appartementen boven de grotere handelsfuncties.



0 20 100 150 200 300 400



## FRAGMENT 13 STADSBLOK FLORA

Dit fragment bevat woningen en grotere handelsfuncties langs de Aelbrechtlaan aan de O.L.V. Bijstandskerk. De zuidzijde geeft toegang tot de Esplanade, de oostzijde kijkt uit over de parkruimte Aalsterse Duinen. Bovendien heeft deze site een hoge zichtbaarheid. Handel is hier dan ook logisch. Toch dwingt de nabijheid van de kerk en achterliggend woonweefsel aan de Appelstraat tot een geciviliseerde inplanting op een stedelijke, eerder dan suburbane, manier: met een woonblok dat toegangen en aansluitingen heeft aan de omliggende straten en met een groen binnenplein bovenop het plateau van winkels dat zich op het gelijkvloers bevindt.

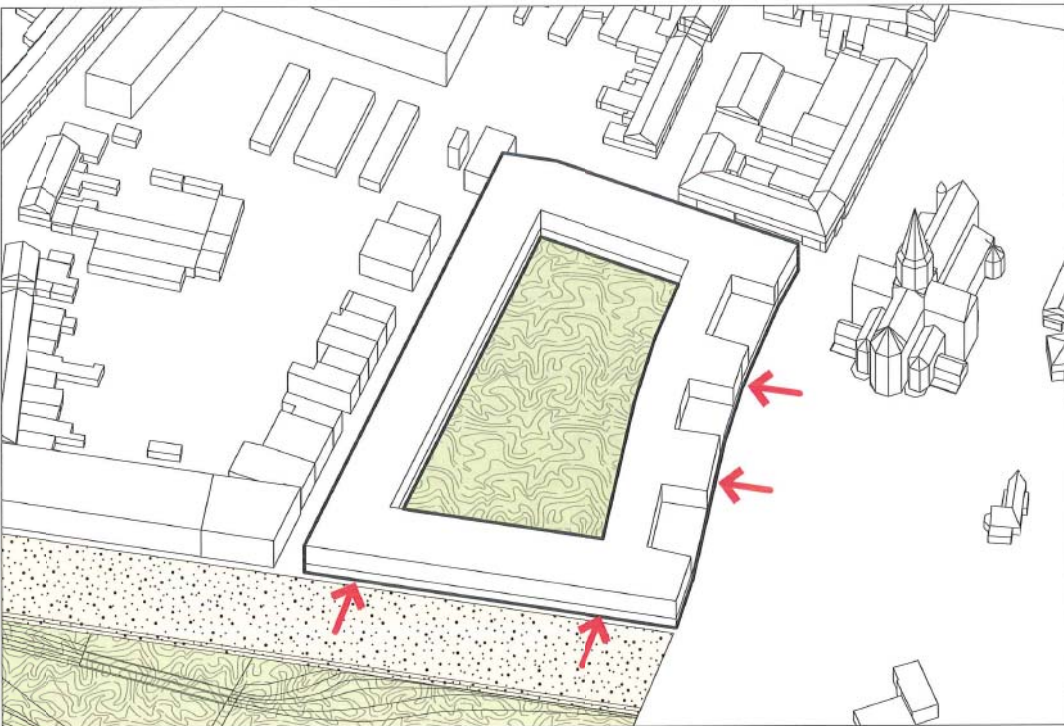


Referentiebeelden: andere locatie, gelijkaardige sfeer.

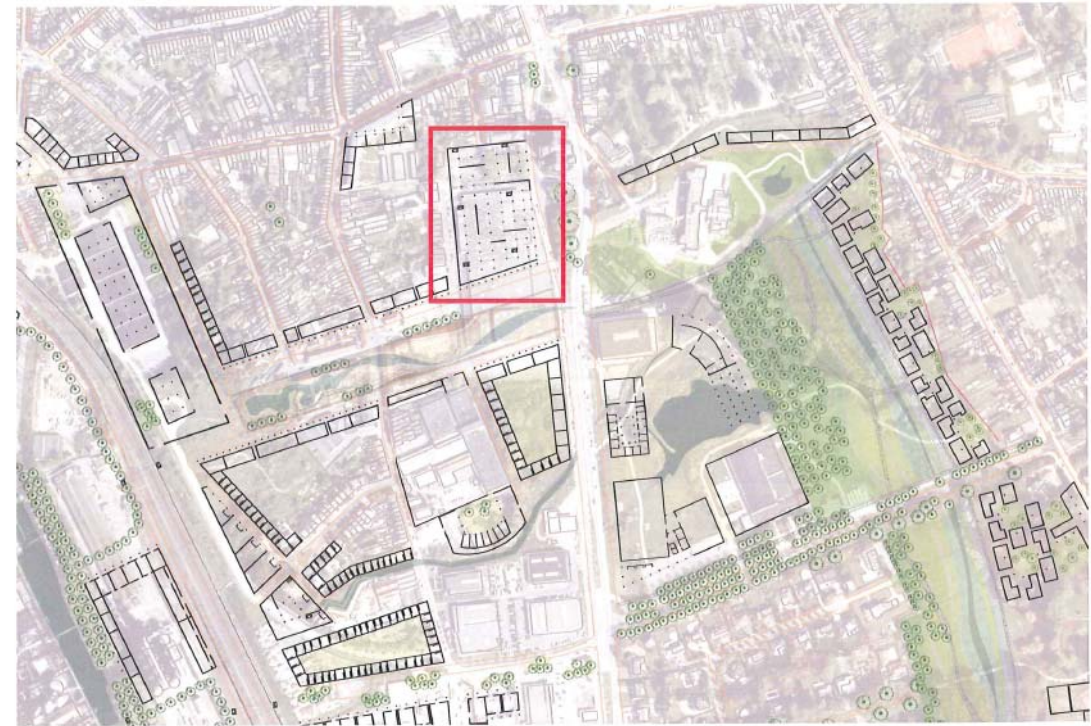


Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Plan-zicht van dit fragment





## FRAGMENT 14 STADSBLOK ESPLANADE

Bevat grotere handelsfuncties langs de Aelbrechtlaan. De gevel aan de nieuwe Esplanade bevat ook kleinere winkels en toegangen tot appartementen en woningen.

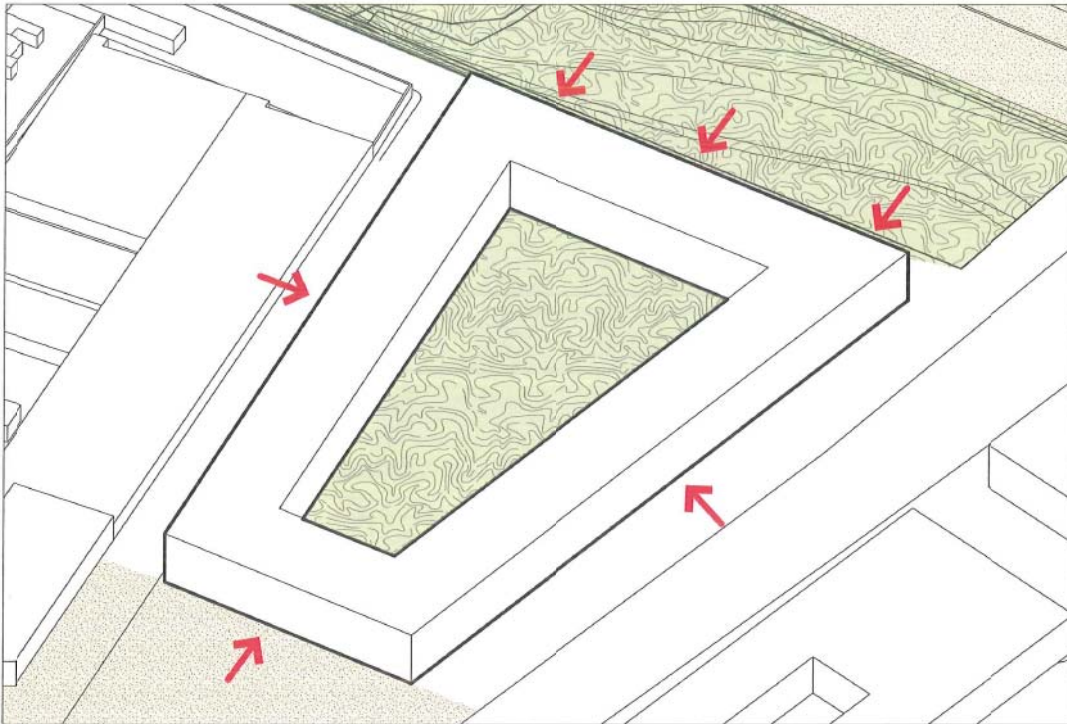


Referentiebeelden: andere locatie, gelijkaardige sfeer.

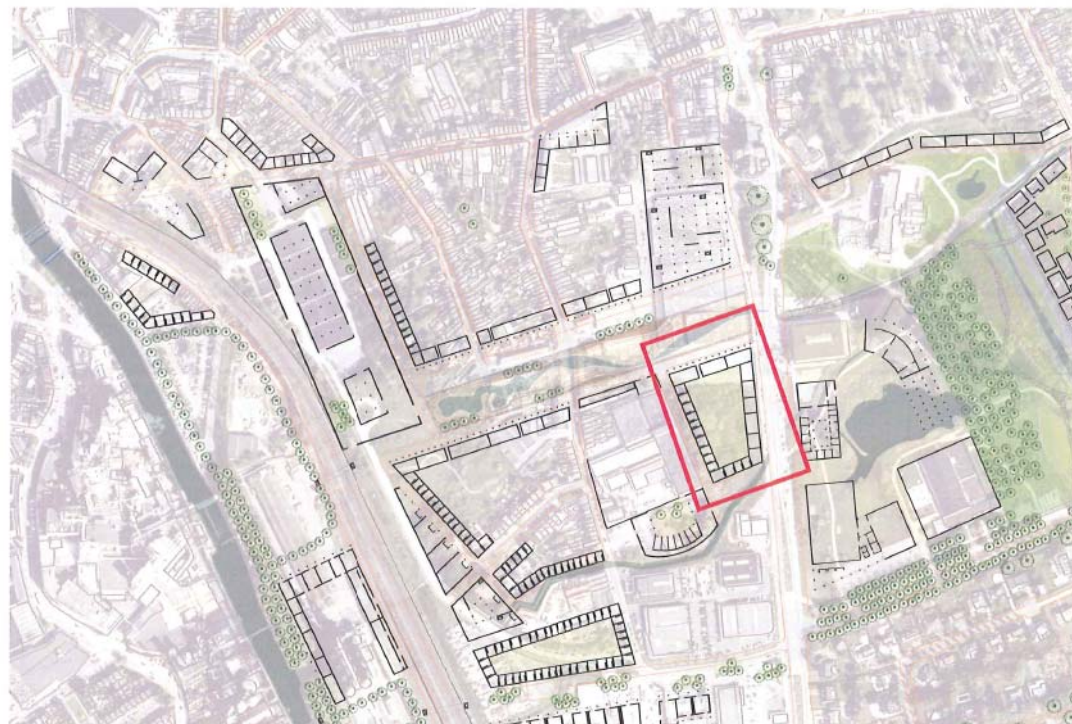


Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



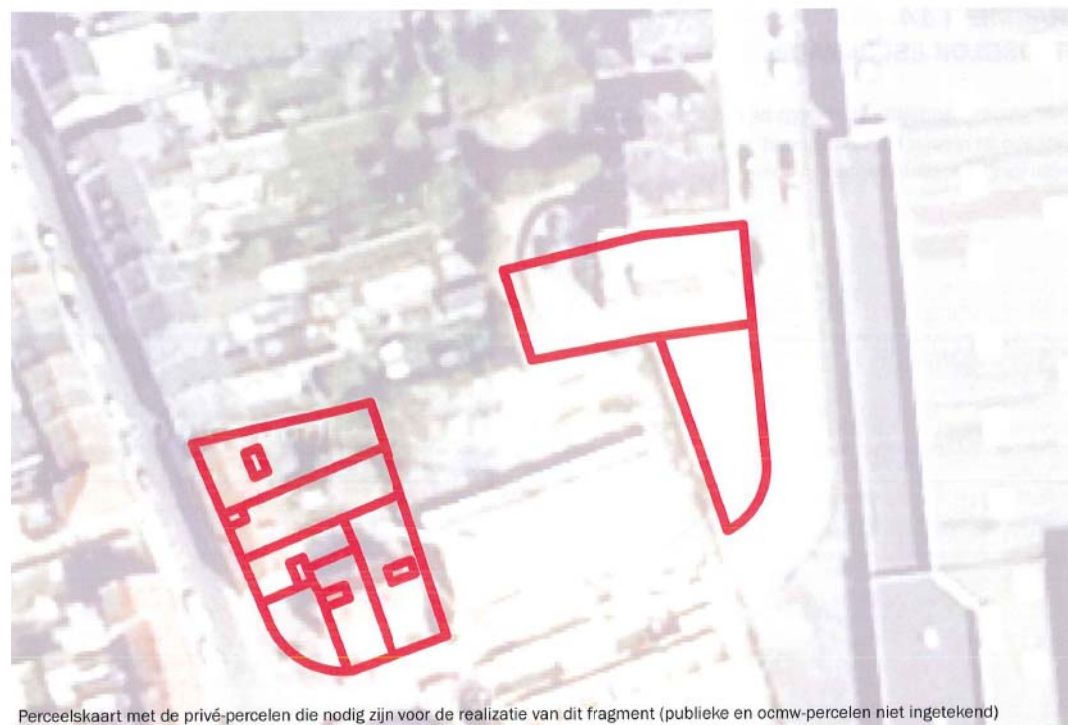
Plan-zicht van dit fragment





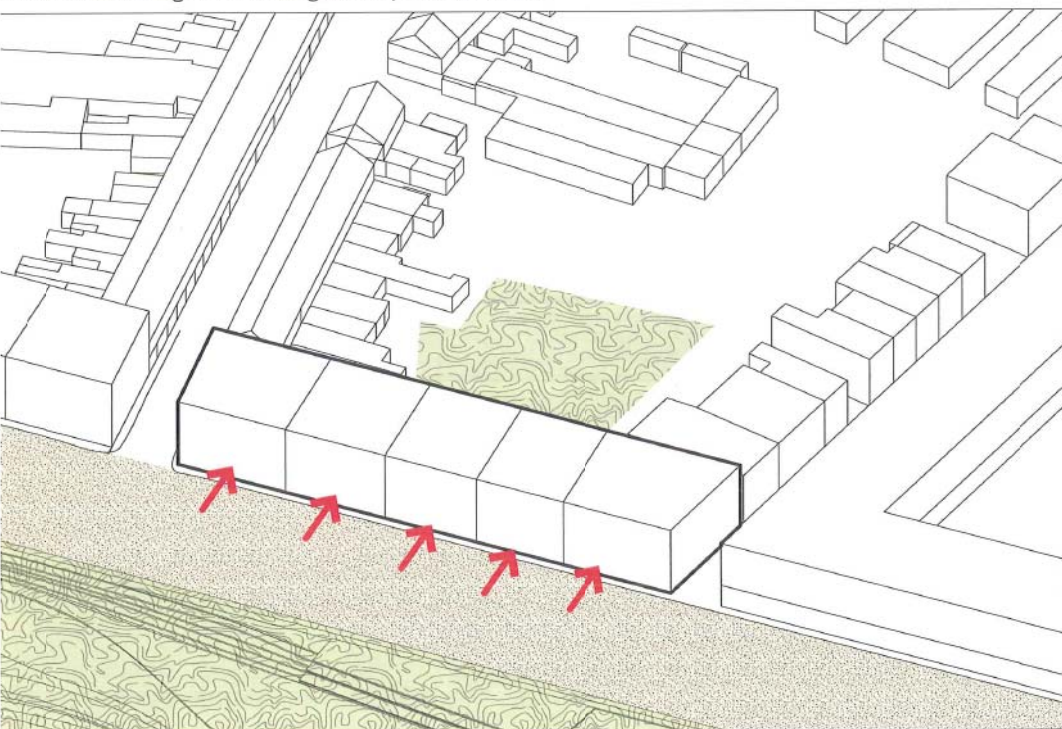
## FRAGMENT 15 BOUWBLOK APPELSTRAAT

Dit bouwblok is een van drie blokken die ingekort worden, in het noordwestelijke kwadrant van de site. De meest claustrofobische en ingesloten arbeiderswijken bevinden zich hier. We stellen voor om een aantal percelen te onteigenen aan de zuidzijde van dit blok. Vervolgens zouden we herontwikkelen, om een het blok een nieuw adres en toegang te geven op een nieuwe plein- en parkzone: de Esplanade.

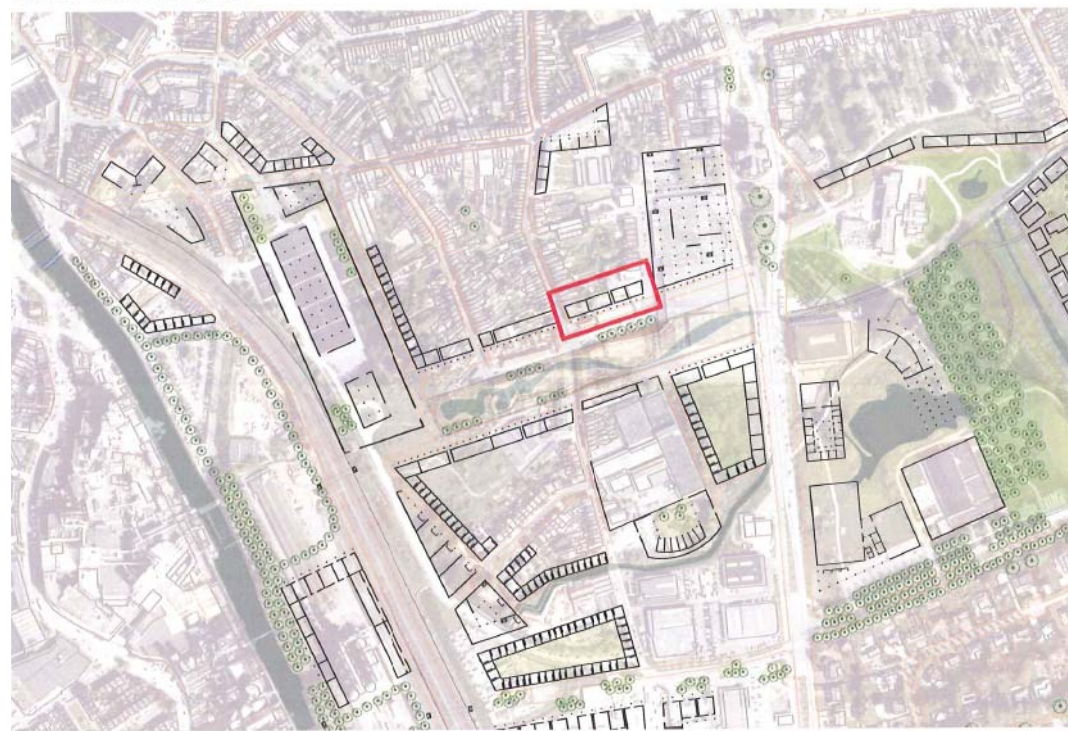


Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Plan-zicht van dit fragment

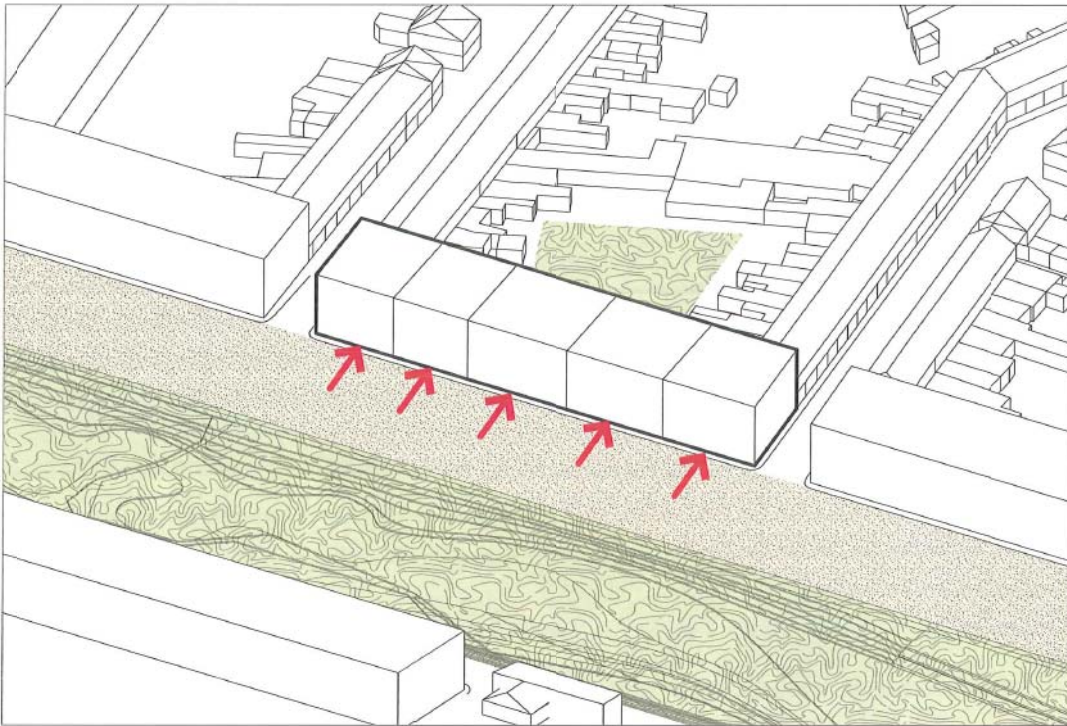




## FRAGMENT 16 BOUWBLOK BERGEMEERSENSTRAAT

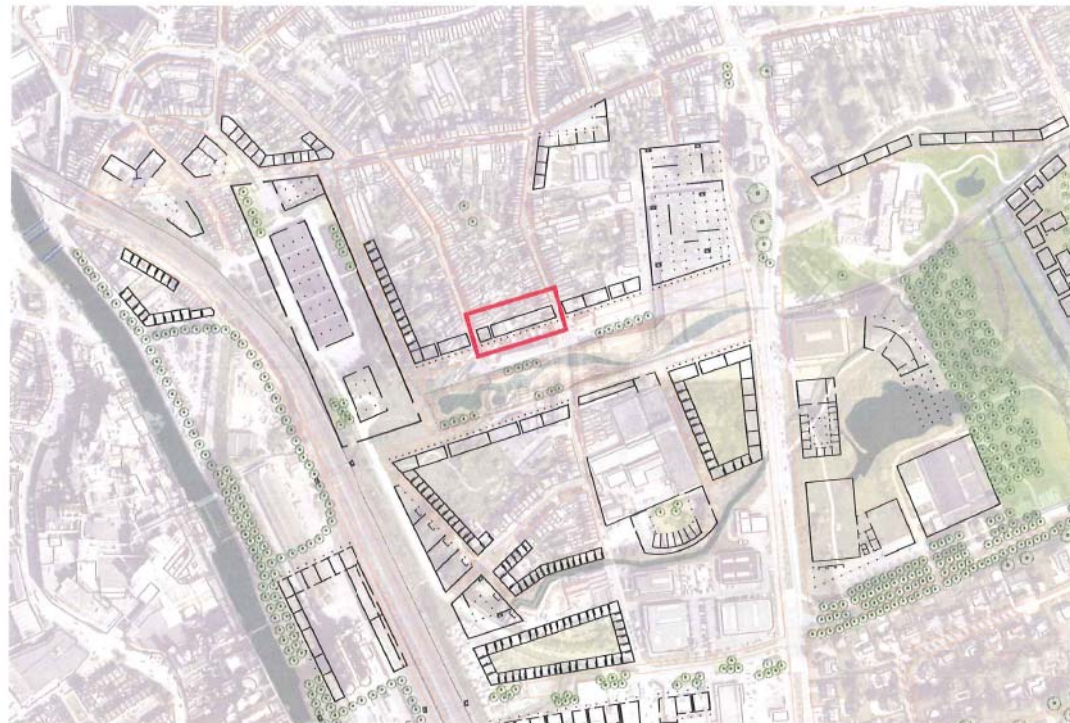
Dit bouwblok is een van drie blokken die ingekort worden, in het noordwestelijke kwadrant van de site. De meest claustrofobische en ingesloten arbeiderswijken bevinden zich hier. We stellen voor om een aantal percelen te onteigenen aan de zuidzijde van dit blok. Vervolgens zouden we herontwikkelen, om een het blok een nieuw adres en toegang te geven op een nieuwe plein- en parkzone: de Esplanade

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

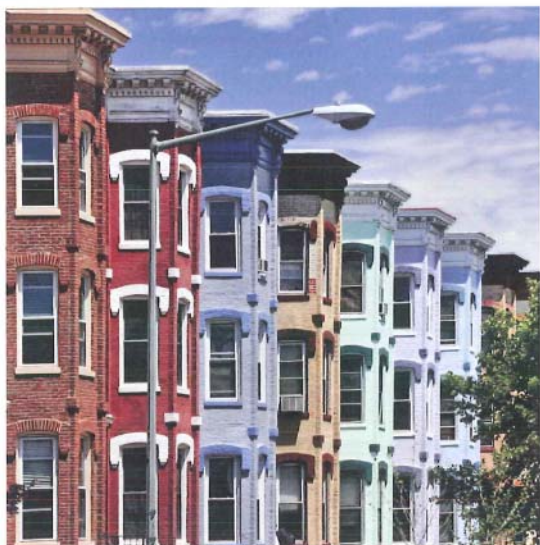
Plan-zicht van dit fragment





## FRAGMENT 17 BOUWBLOK DOOLHOFSTRAAT

Dit bouwblok is een van drie blokken die ingekort worden, in het noordwestelijke kwadrant van de site. De meest claustrofobische en ingesloten arbeiderswijken bevinden zich hier. We stellen voor om een aantal percelen te onteigenen aan de zuidzijde van dit blok. Vervolgens zouden we herontwikkelen, om een het blok een nieuw adres en toegang te geven op een nieuwe plein- en parkzone: de Esplanade.

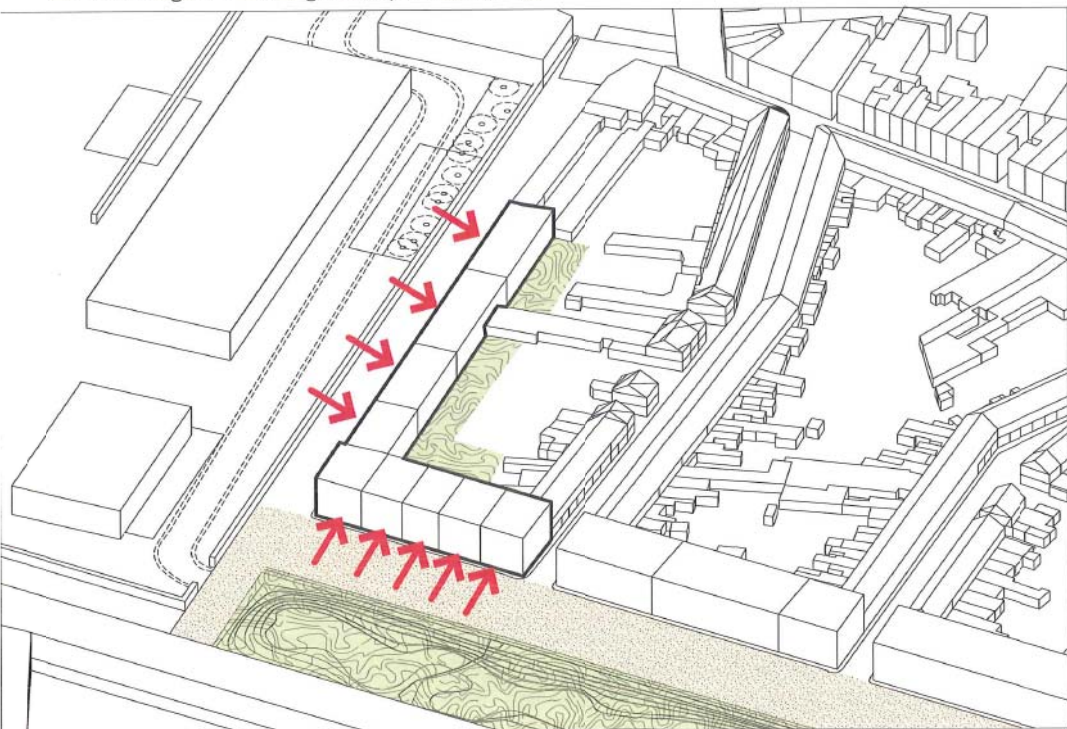


Referentiebeelden: andere locatie, gelijkaardige sfeer.

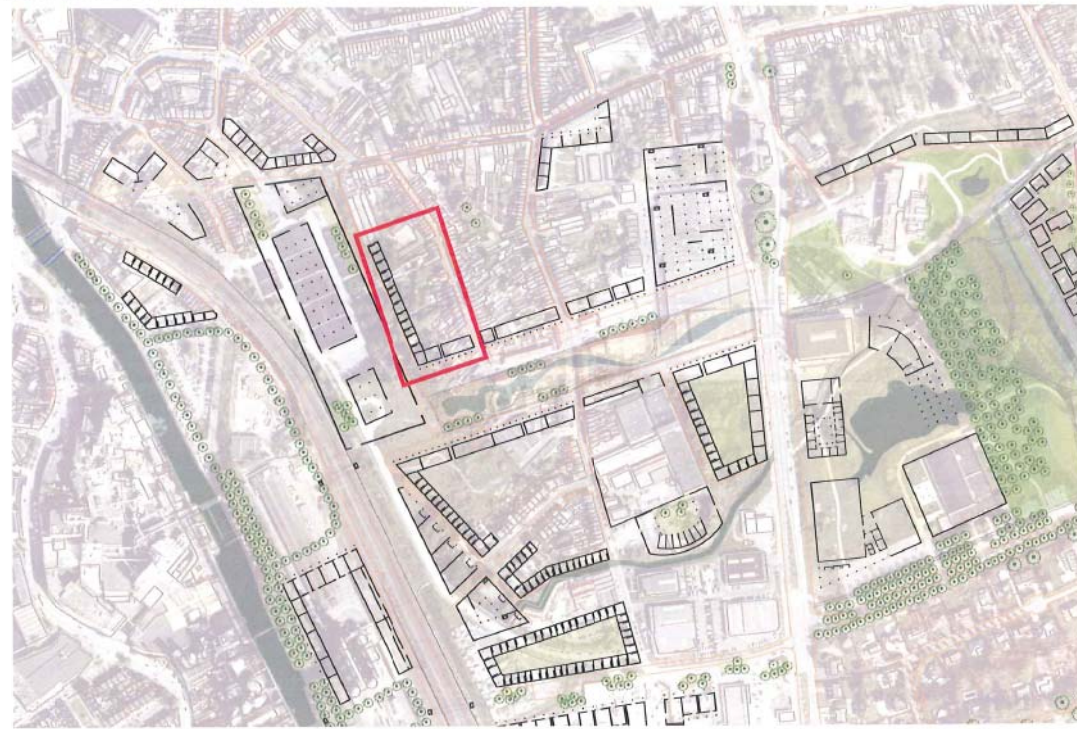


Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Plan-zicht van dit fragment





## FRAGMENT 18 WOONWIJK BERGEKOUTER

Hier, een dubbele rij woningen kijkt uit over het natuurlandschap, sportvelden en duinen. Deze wijk bouwt een voorkant aan de rij woning langsheen de Bergekouter, waarvan vandaag achterkanten op de site uitgeven.

De eerste rij woningen heeft uiteraard een primair adres op de ventweg langs het park. De tweede rij woningen heeft ook een adres op het park, maar heeft ook nog gedeeltelijke zichten, en een eigen systeem van kleinere pleinruimtes vanwaar de eigenlijke toegangen tot de woningen gebeuren.

De woonwijk Bergekouter is een uitstekende kandidaat om een menging van sociale en marktgeoriënteerde woningbouw te voorzien.





## FRAGMENT 19 WOONHOEK BERGEKOUTER

De woonhoek Bergekouter wordt ontworpen als een uitbreiding van de woonwijk Bergekouter; maar hier kan ook een grotere appartementsgebouw voorzien worden aan de Bergekouter zelf.

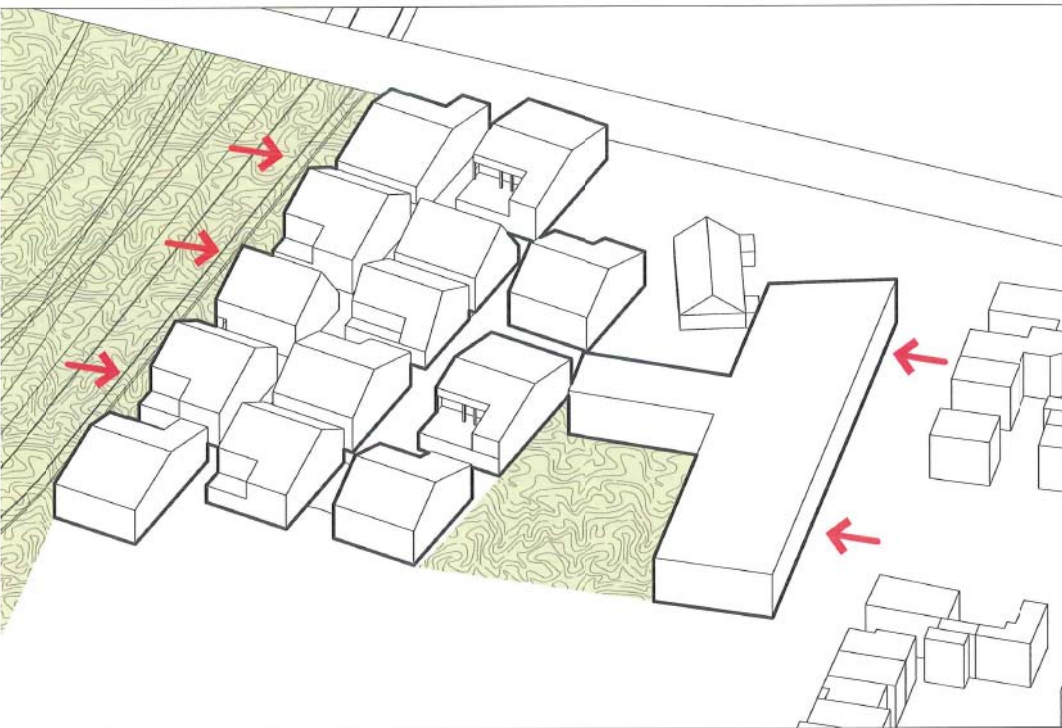


Referentiebeelden: andere locatie, gelijkaardige sfeer.



Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Plan-zicht van dit fragment





## FRAGMENT 20 WOONWIJK AALSTERSE DUINEN

De woonwijk Aalsterse duinen loopt in Oost-Westrichting vanaf de O.L.V.Bijstandskerk tot aan de Bergekouter. Elke woning of woonblok heeft een adres "aan het park", zichten op het zuiden en een privé-tuin aan de noordzijde.

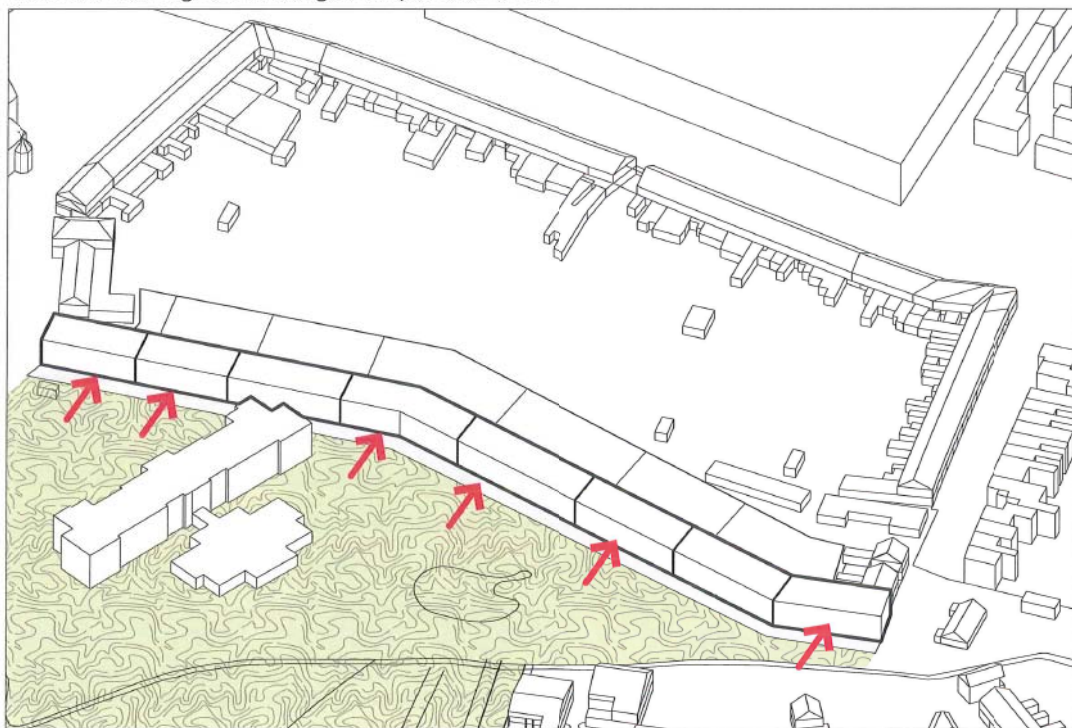


Referentiebeelden: andere locatie, gelijkaardige sfeer.



Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Plan-zicht van dit fragment

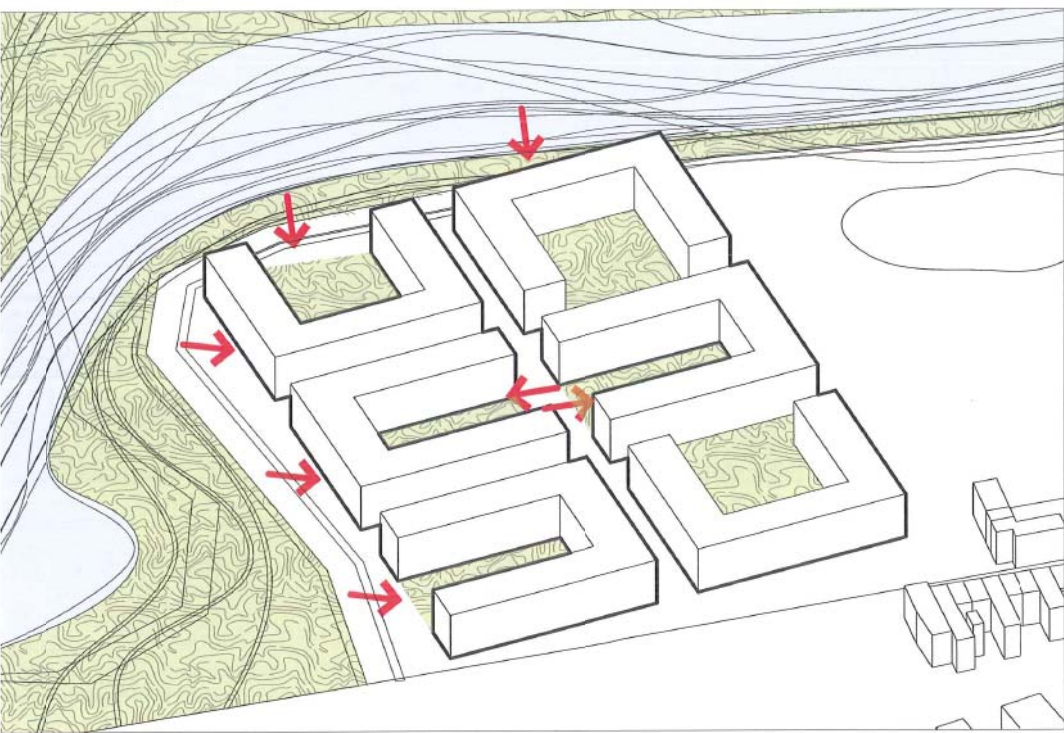




## FRAGMENT 32 PARKWIJK

De woonwijk 'Parkwijk' heeft een adres aan de Beukendreef, maar ook aan het nieuwe natuurpark en langs een van de kasteelparken. Parkwijk ligt relatief dicht bij de N9, begrenst het Natuurpark daar waar het een adres krijgt aan de N9. Parkwijk is een dence wijk met appartementen rond binnenkoeren.

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

Plan-zicht van dit fragment

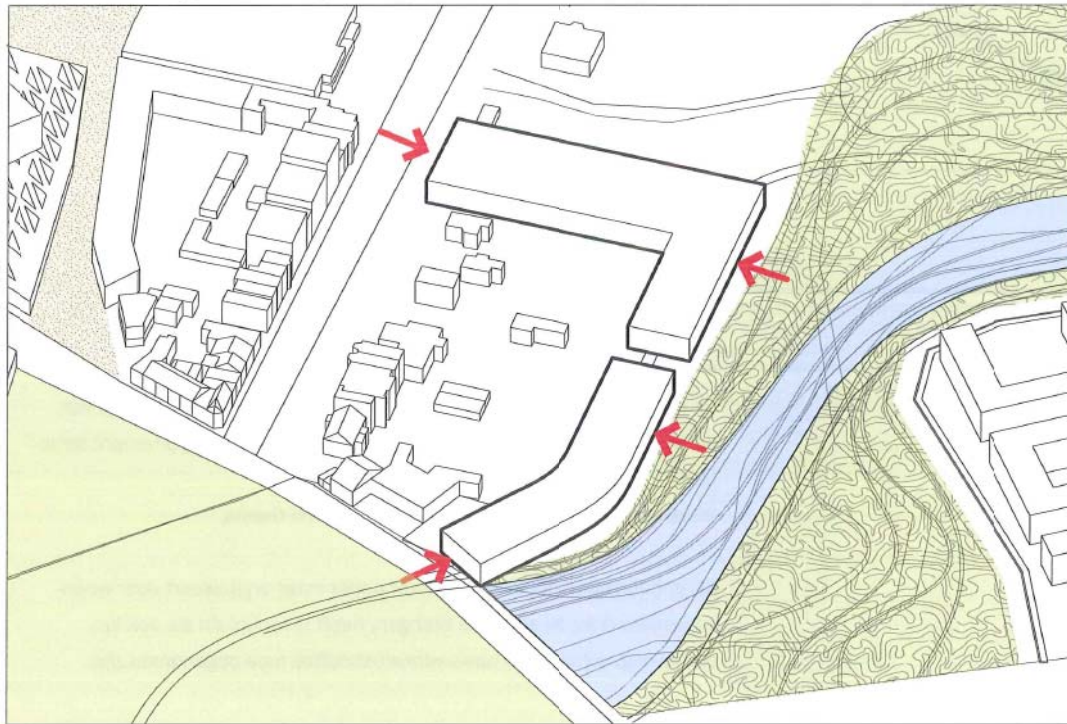




## FRAGMENT 33 AELBRECHTPARKHOEK

Aelbrechtparkhoek voorziet bebouwing aan de achterkant van de woningen aan de aansluiting tussen Aelbrechtlaan en N9. Deze bebouwing heeft weliswaar haar primair adres aan de Aelbrechtlaan, maar kijkt uit over het Natuurpark. We stellen deze oplossing voor om enerzijds een hoogwaardige parkrand met ontwikkeling aan te geven, maar anderzijds om nieuwe wegen aan deze zijde te vermijden wegens moeilijk te rechtvaardigen voor één of twee gebouwen.

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



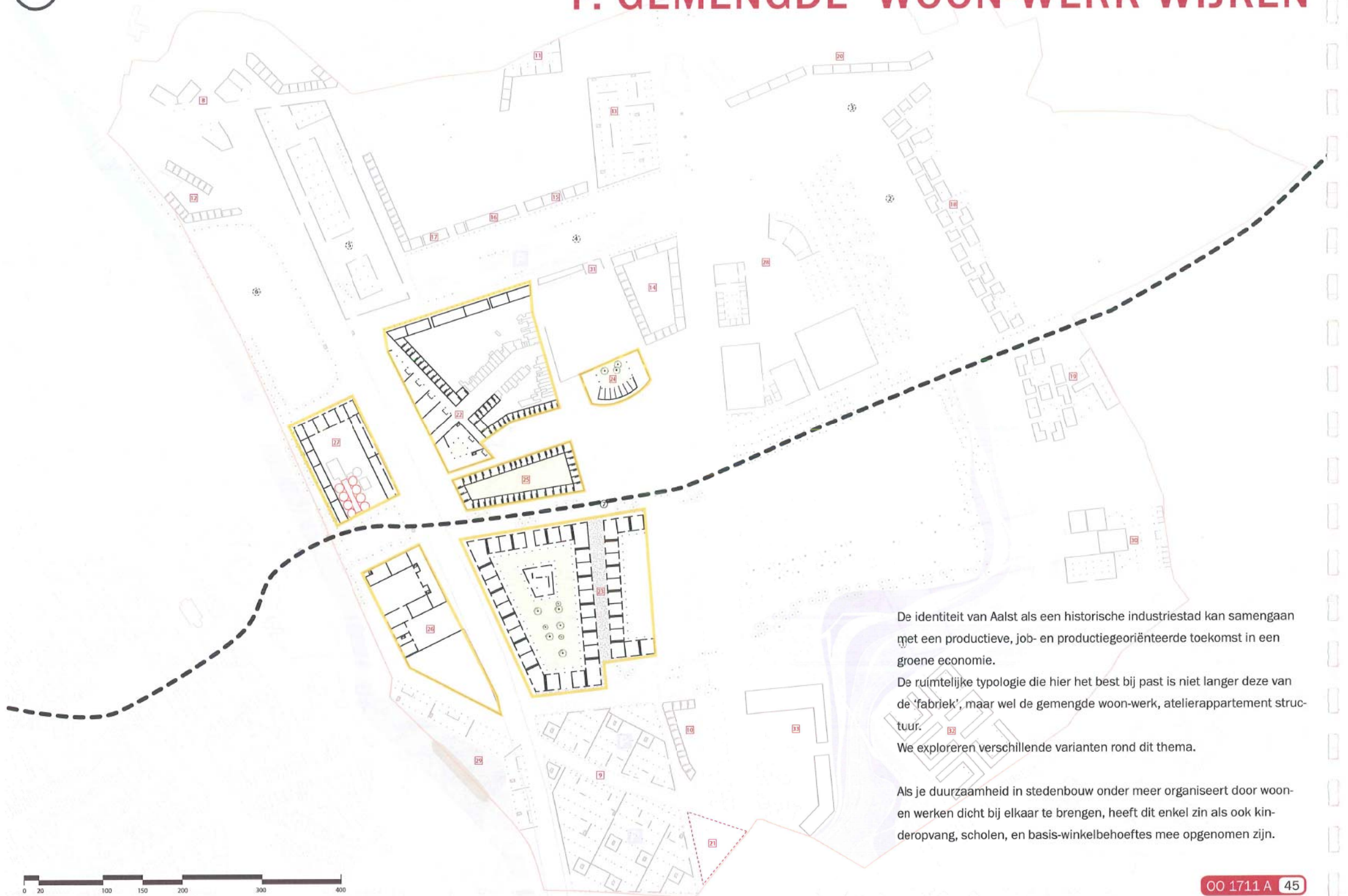
Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

Plan-zicht van dit fragment





# F. GEMENGDE WOON-WERK WIJKEN



De identiteit van Aalst als een historische industriestad kan samengaan met een productieve, job- en productiegeoriënteerde toekomst in een groene economie.

De ruimtelijke typologie die hier het best bij past is niet langer deze van de 'fabriek', maar wel de gemengde woon-werk, atelierappartement structuur.

We exploreren verschillende varianten rond dit thema.

Als je duurzaamheid in stedenbouw onder meer organiseert door woon- en werken dicht bij elkaar te brengen, heeft dit enkel zin als ook kinderopvang, scholen, en basiswinkelbehoeftes mee opgenomen zijn.



## FRAGMENT 22 LABOR WIJK

De Labor wijk bestaat uit 4 blokken; 2 kantoorblokken langsheen de spoorwegbundel, die akoestische bescherming bieden voor 2 woningblokken, elk met ruime groene binnengebieden. Dit is 1 mogelijke modus van een woon-werkomgeving.

De nabijheid van woningen en kantoren (en crèches, zie verderop) laat leefscenario's toe met minimale ecologische voetafdruk.

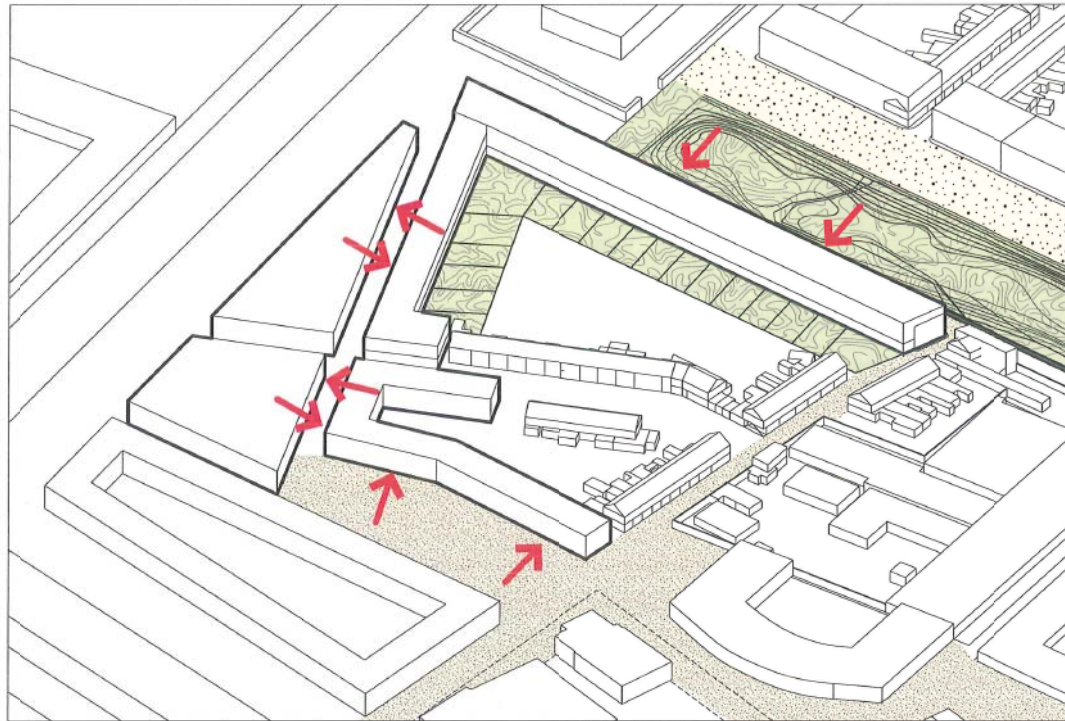


Referentiebeelden: andere locatie, gelijkaardige sfeer.

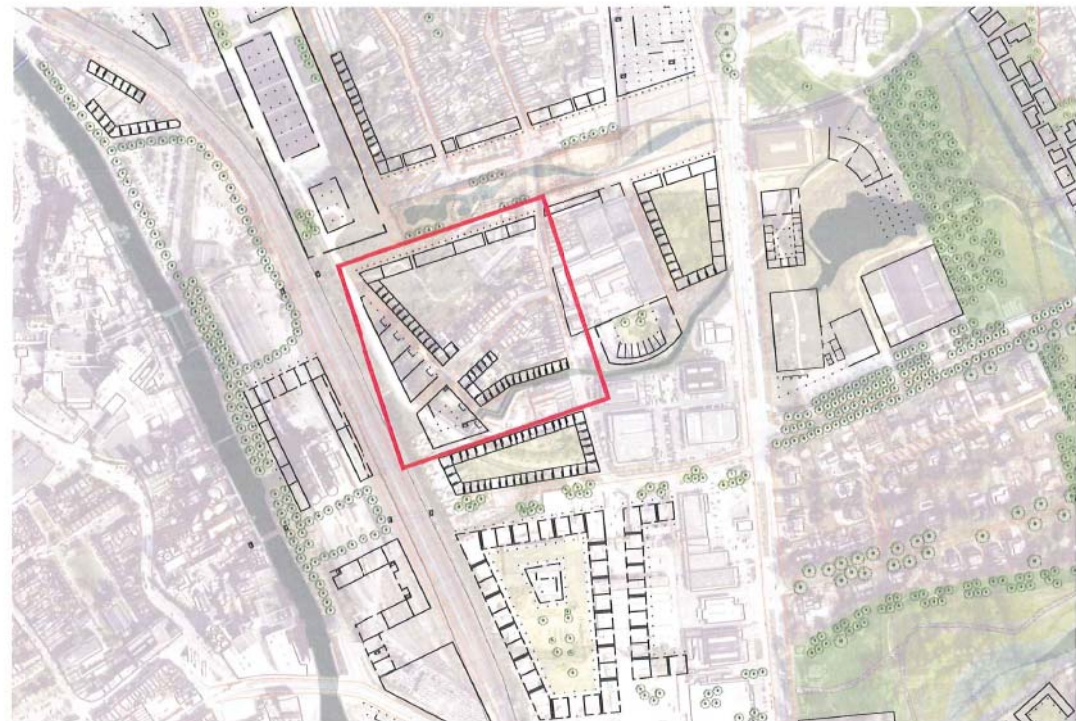


Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocnw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Plan-zicht van dit fragment



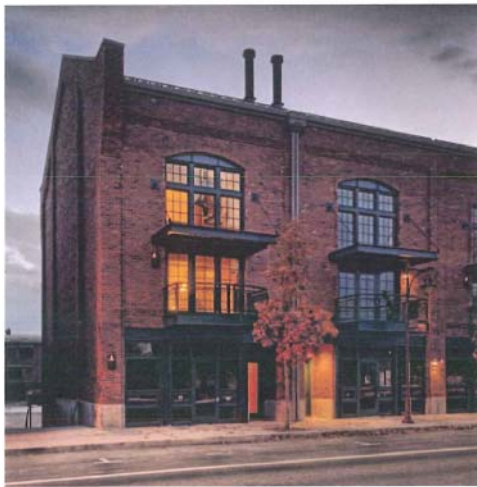


## FRAGMENT 23 WOON-EN WERKERVEN LEIREKES

We stellen voor om op de locatie van de technische werkplaatsen van de stad, een eerste ateliergebouw te voorzien. Dit woon-werk-erf heeft een primair adres op de rechtgetrokken Leirekesroute.

Vandaar kan je op de binnenkoer binnen rijden of wandelen, en toegang tot de verschillende ateliers en woningen krijgen.

We geven ook een aanzet tot een tweede ateliergebouw.

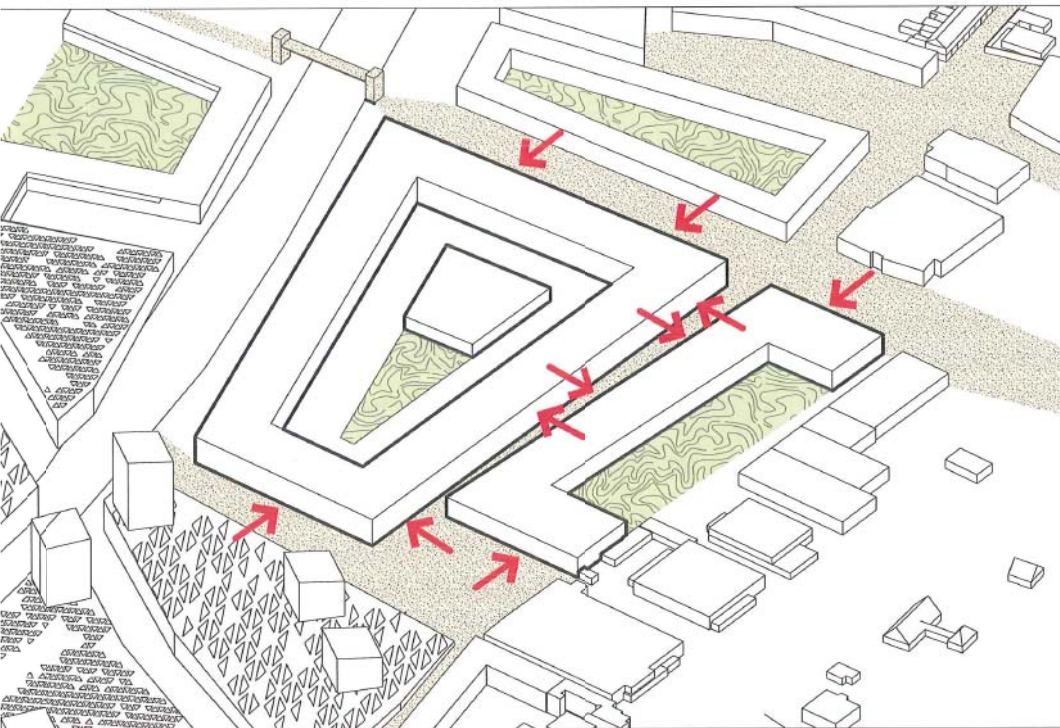


Referentiebeelden: andere locatie, gelijkaardige sfeer.

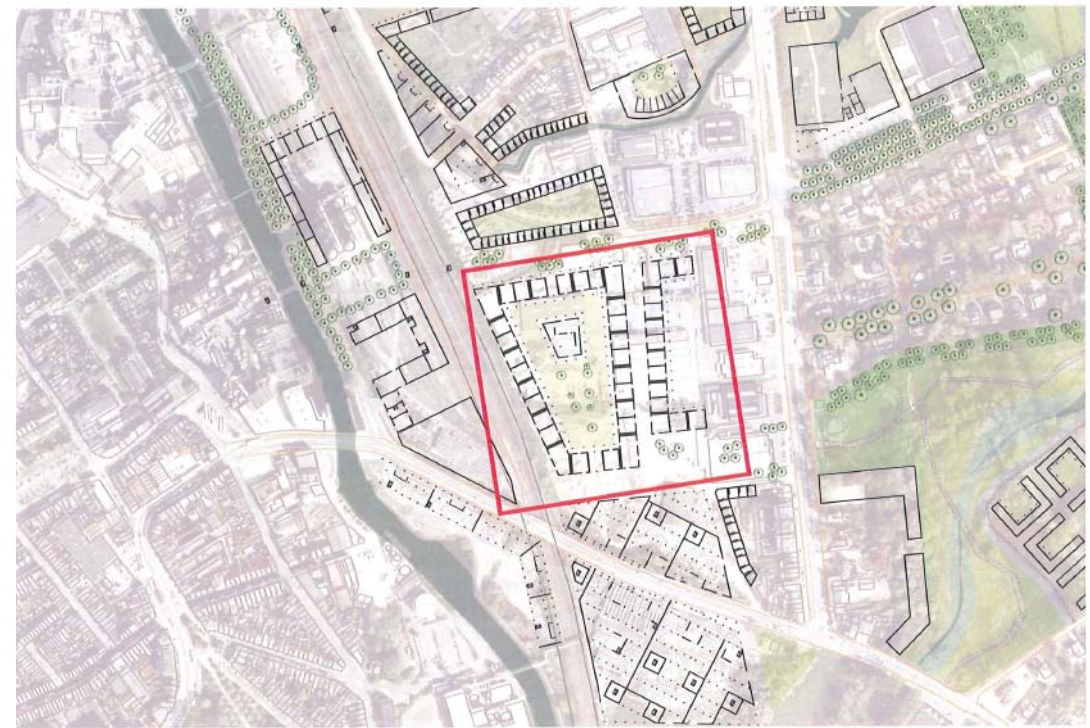


Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Plan-zicht van dit fragment





## FRAGMENT 24 WIJKCENTRUM

Net ten zuiden van de Don Bosco school maken we een perceel vrij dat eerder centraal ligt in de nieuwe woon- en werkwijk. Dit gebouw zou gemeenschapsfuncties kunnen krijgen: wijkondersteuning, crèche, of lagere school uitbreiding voor Don Bosco.

Het wordt omgeven door een aantal informele woonerven en pleinruimtes.

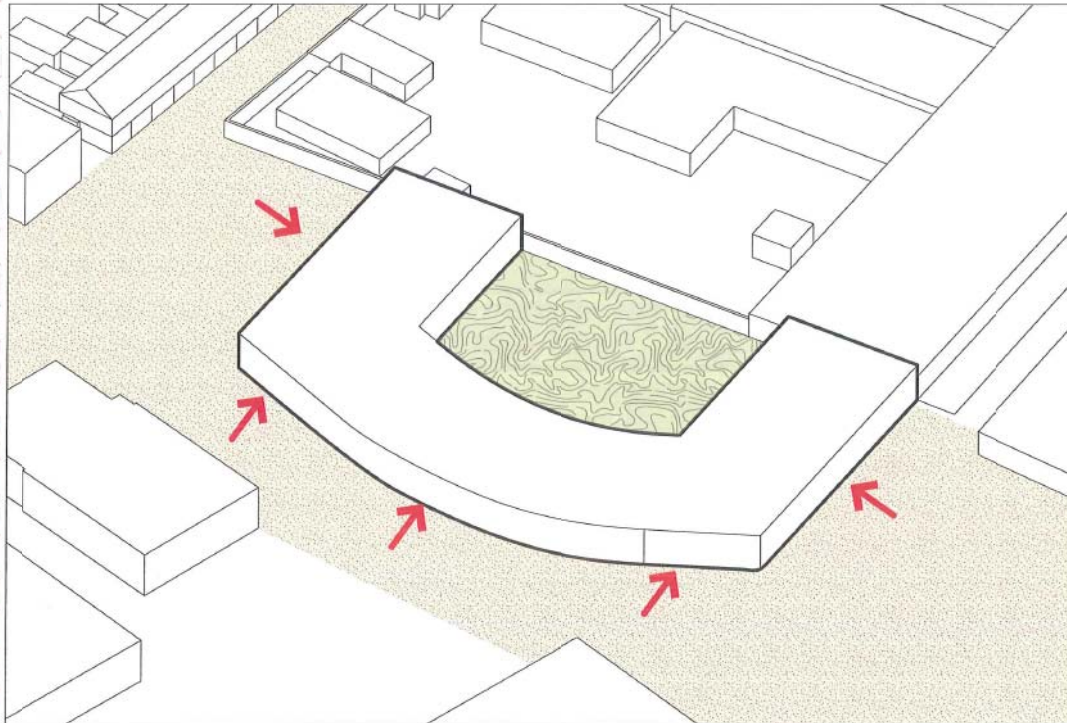


Referentiebeelden: andere locatie, gelijkaardige sfeer.

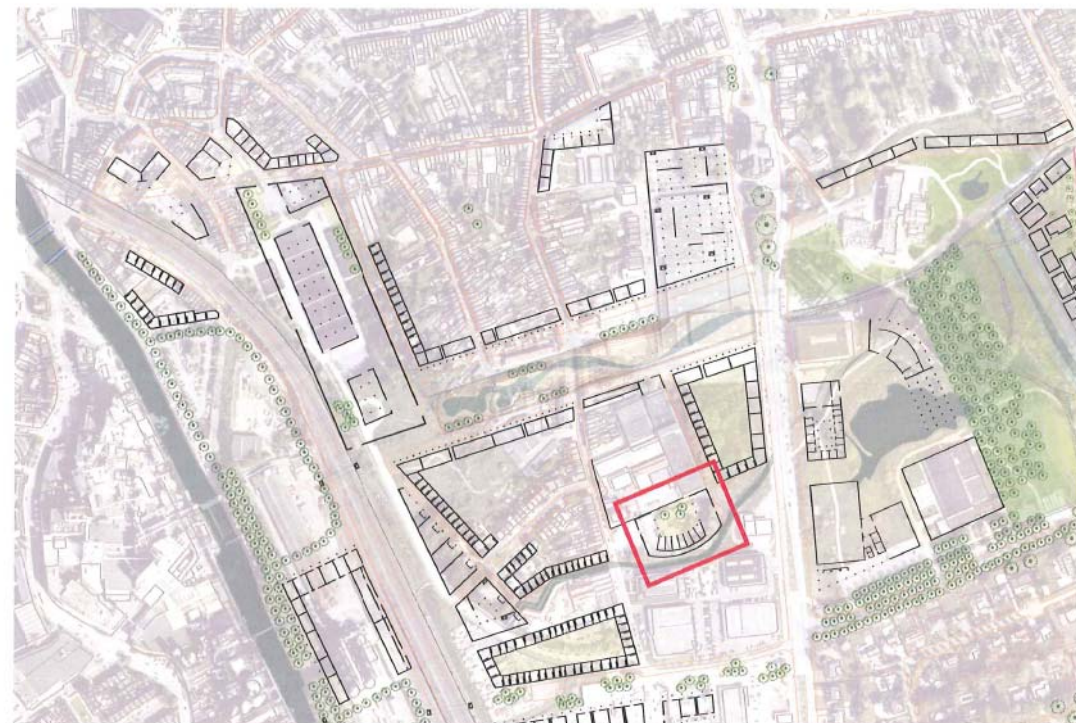


Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Plan-zicht van dit fragment



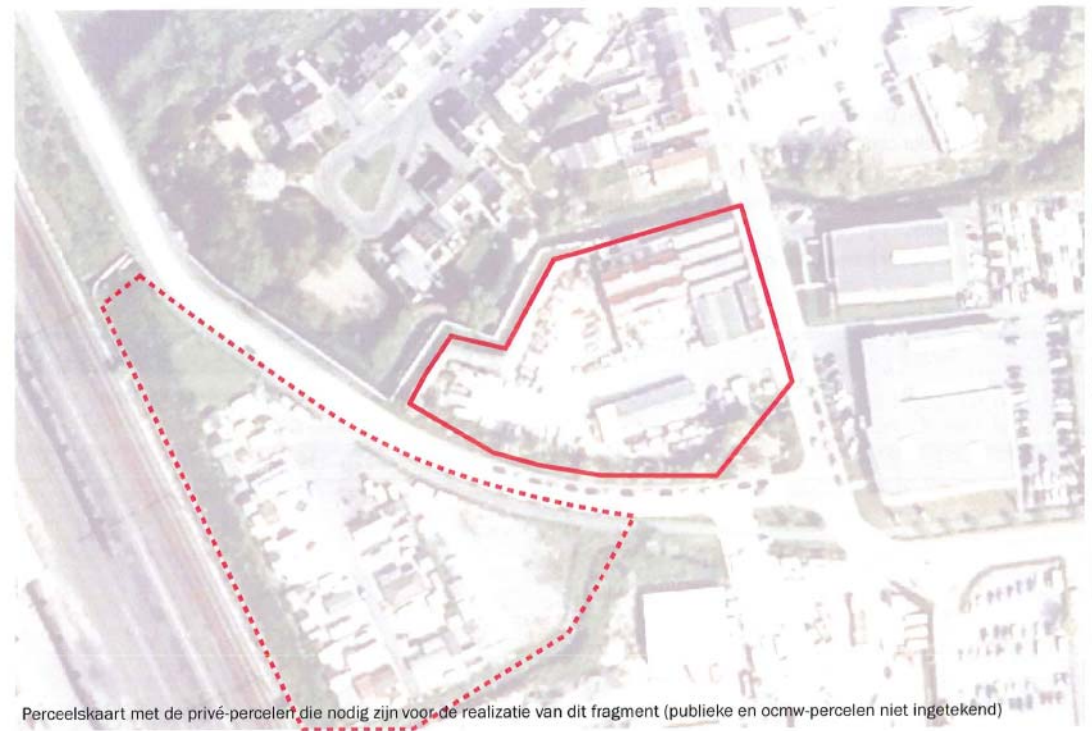


## FRAGMENT 25 LEIREKESSE WOOBLOK

De rechtgetrokken Leirekesroute laat toe om een langgerekt woonblok te voorzien, met toegangen op zuid langs de Leirekesroute, en met mogelijks erg diepe percelen voor zowel wonen als werken.

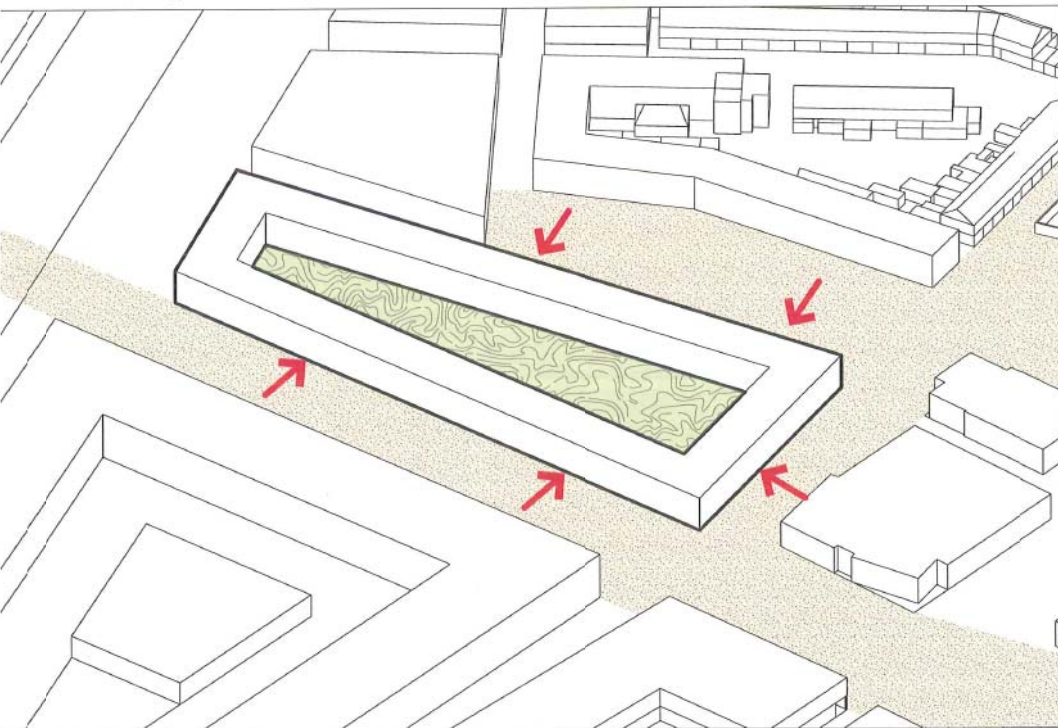


Referentiebeeld: andere locatie, gelijkaardige sfeer.

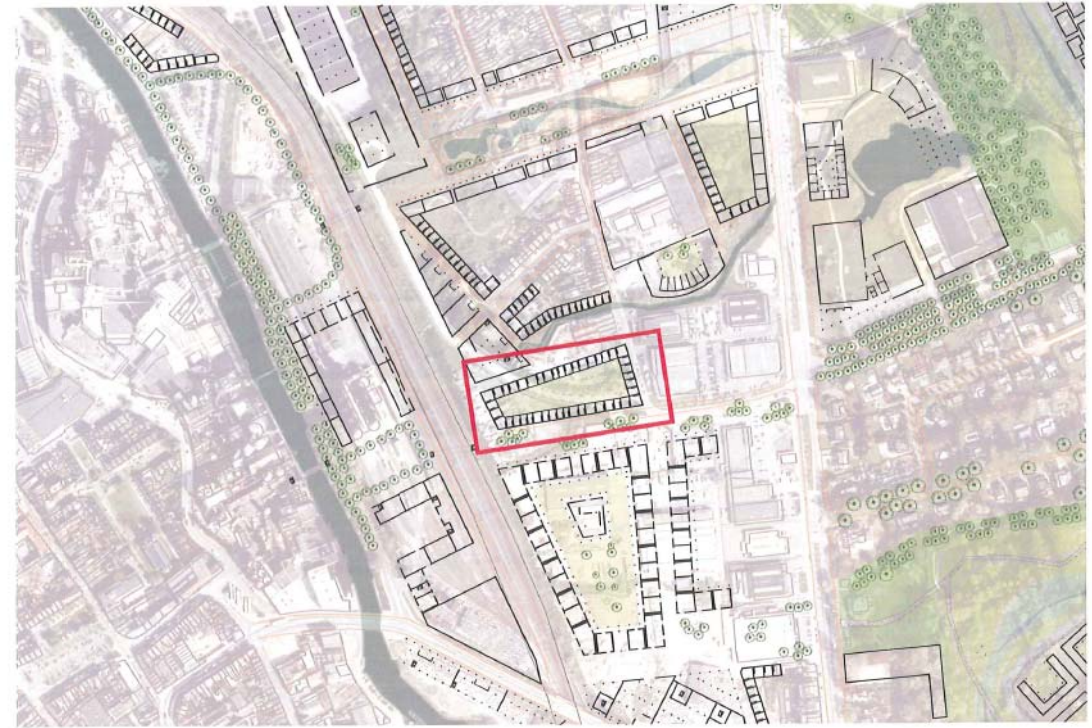


Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en omw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Plan-zicht van dit fragment





## FRAGMENT 26 STADSBLOK DENDER ZUID

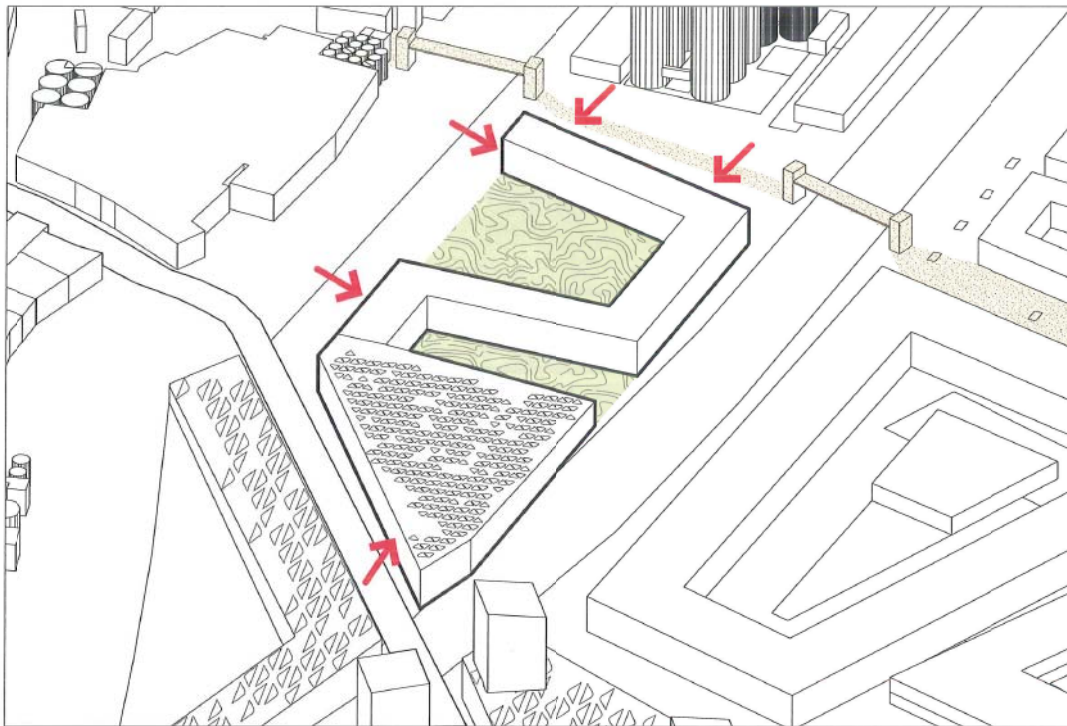
Tussen de Dender en spoorwegbundel is plaats voor twee extra woon-werk blokken. Deze kunnen pas ontwikkeld worden als Syral beslist om deze ruimtes beschikbaar te stellen voor ontwikkeling.

Dit blok sluit aan op de Leirekesroute en de Denderboulevard, maar heeft ook een adres langs de N9. Het is dus uitermate geschikt voor meer prestigieuze kantoorfuncties aan die zijde.



Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Plan-zicht van dit fragment





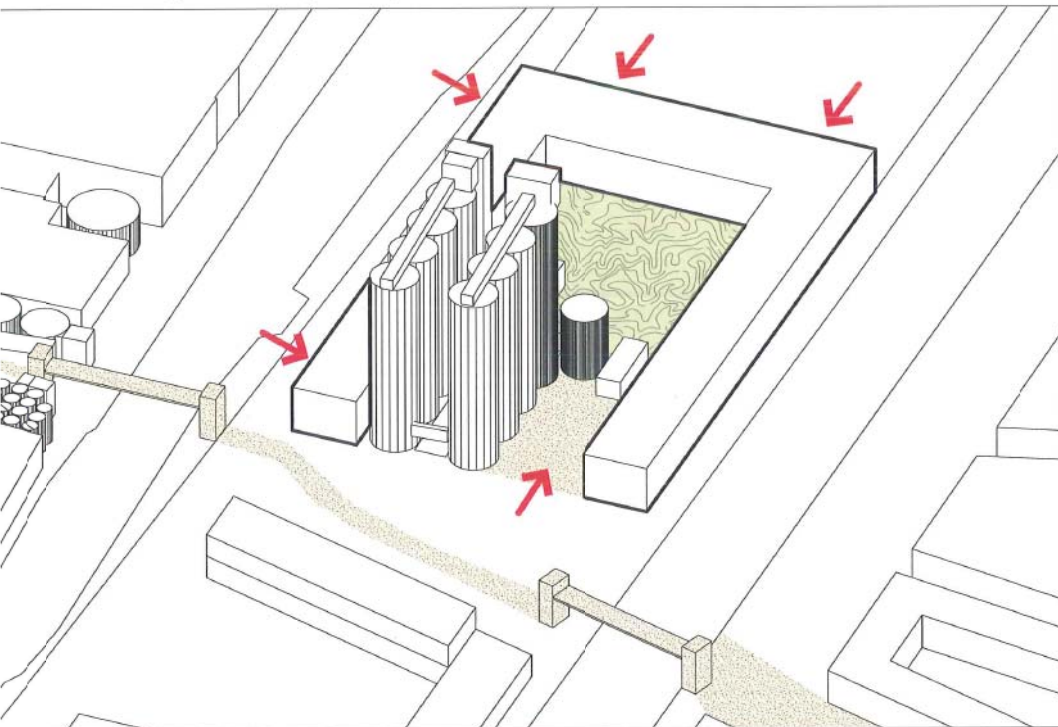
## FRAGMENT 27 STADSBLOK SILOS

Het monument van de Silo's zou geïntegreerd worden in een business incubator project, en kan zo een signaal worden van de nieuwe economie van Aalst. Het nieuwe Siloblok heeft dan een adres aan de Leirekesroute, maar ligt ook in een nieuwe parkruimte tussen spoor en dender.

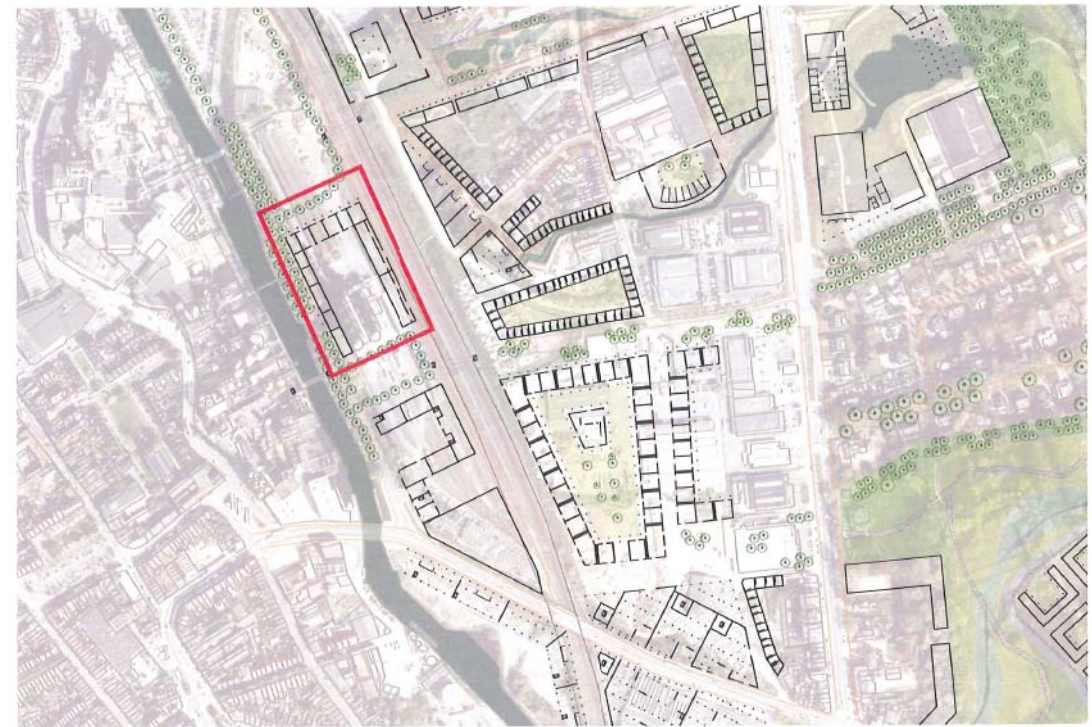


Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Plan-zicht van dit fragment







# G. BOVENLOKALE ANKERPROGRAMMAS

Er zullen een reeks regionale of zelfs nationale trekkers ontstaan in de site. Sommige daarvan zijn reeds beschreven in wat voorafging.

Een aantal andere buiten lokale opportuniteiten uit maar zijn nog niet beschreven.

Het gaat over:





## FRAGMENT 28 SUPERBLOK SPORTCENTRUM

Het bestaande gebouw voor Okapi Aalst, en het Stedelijk zwembad, zouden geïntegreerd worden in een breder, polyvalent sportcomplex en terrein voor de gemeente Aalst. Dit complex dient niet om de bestaande sportvelden aan de Blanckaertdreef te vervangen, noch om andere gemeentelijke sportfaciliteiten te concentreren.

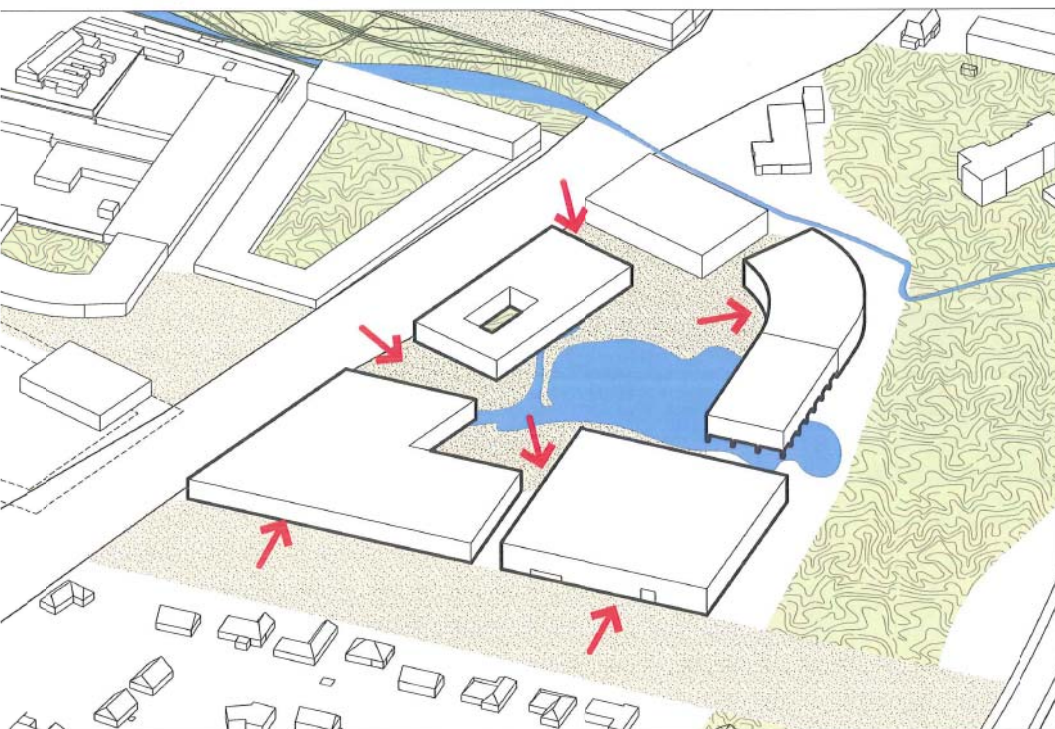
Het gaat eerder om een aanvullend programma, dat vooral de volgende roeping heeft: indoor sporten met een potentieel ernstige publiekscomponent (gebruik maken van eigen parking en nabijgelegen Esplanadeparking).

Het voorstel is om rond de vijver een aantal sportgebouwen samen te brengen: het uitgebreide zwembad, een vernieuw(d)e Okapi Aalst-hal, en bijvoorbeeld een indoor complex (squash, ijshockey, klimmen, turnen).



Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Plan-zicht van dit fragment





## FRAGMENT 29 MARINA

Vandaag is het op 1 plaats in Aalst mogelijk om een stedelijke marina te voorzien: dit is aan de bocht net bezuiden de Brusselsepoort.

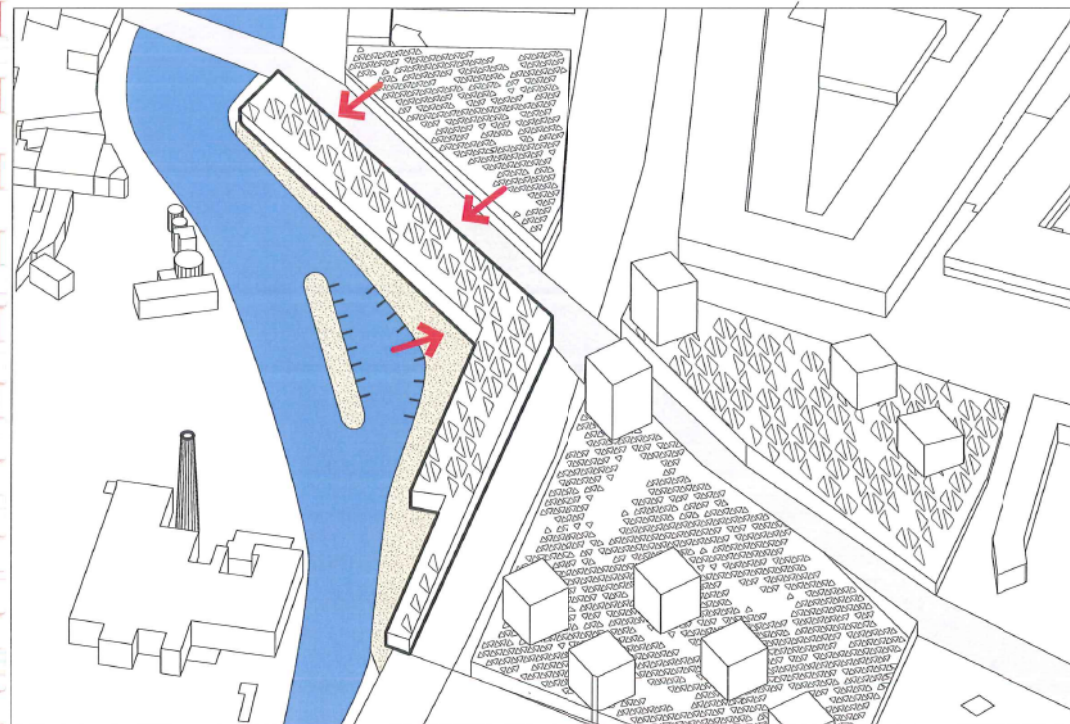


Referentiebeelden: andere locatie, gelijkaardige sfeer.



Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Plan-zicht van dit fragment





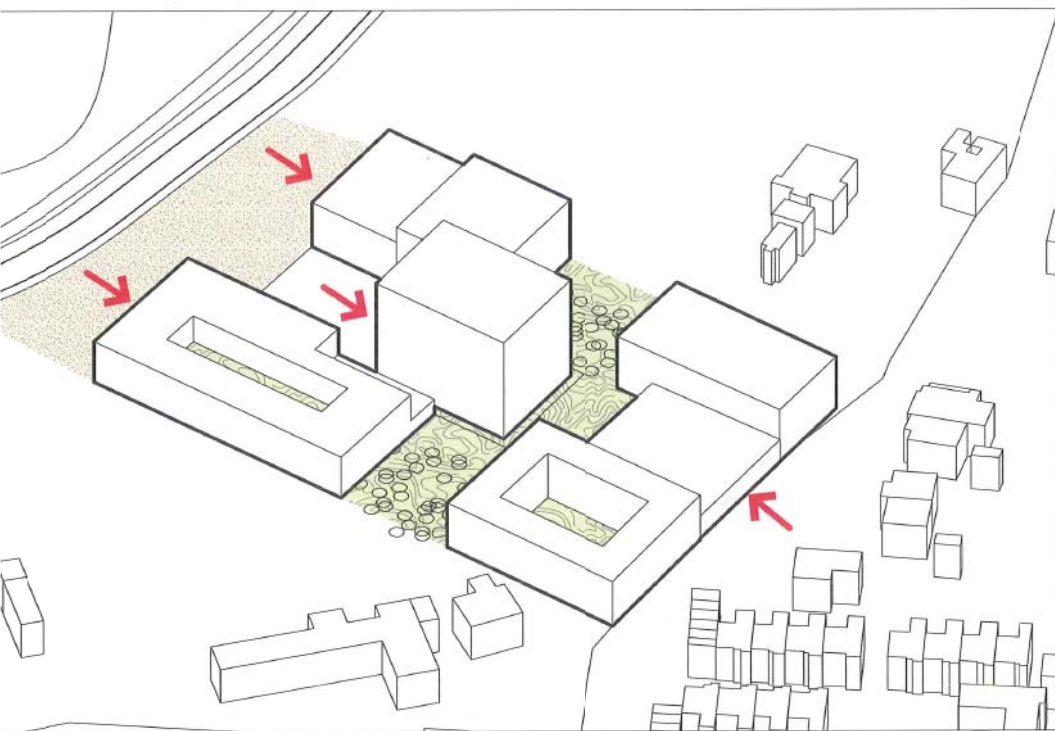
## FRAGMENT 30 COMPLEX LICHAAMSCULTUUR

tussen beide kasteelparken zou een nieuwe ontwikkeling kunnen komen met adres aan zowel natuurpark als Beukendreef. Dit centrum voor lichaamscultuur, met spa, thermen, etc. heeft een conceptuele en programmatische relatie met het potcomplex meer ten noorden.



Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Plan-zicht van dit fragment





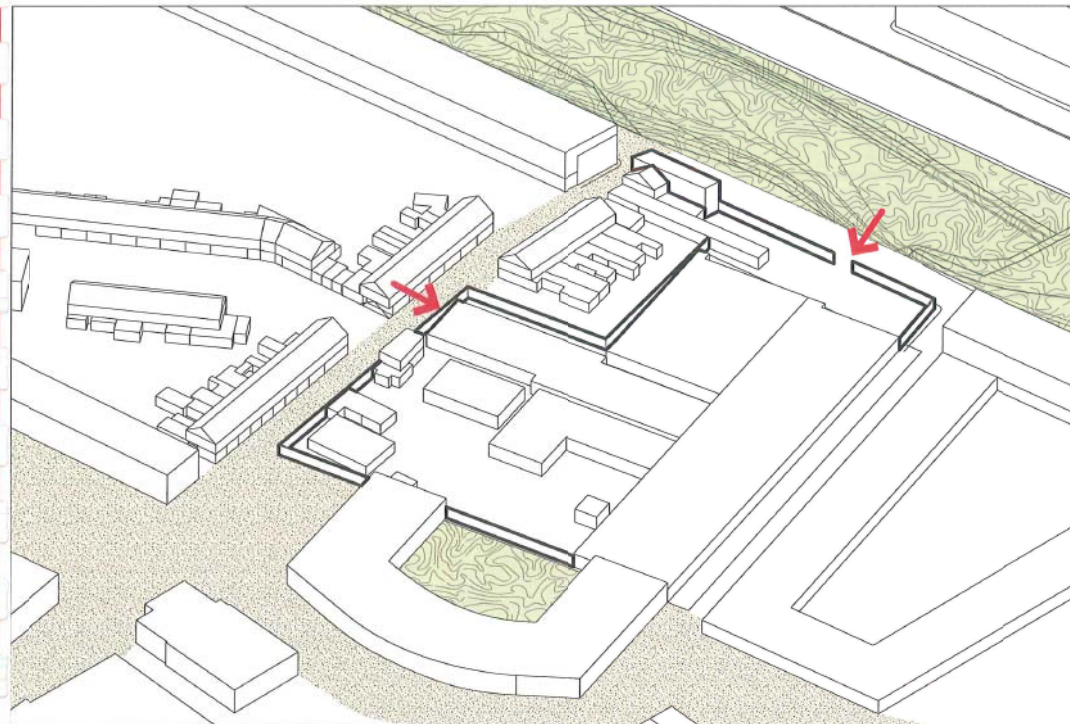
## FRAGMENT 31 DON BOSCO

Deze school zit vandaag ingeklemd in het woonweefsel ten westen van de O.L.V. Bijstandskerk. De inplanting van de nieuwe Esplanade plein- en parkruimte is erop gericht Don Bosco een nieuwe toegang te geven vanop het plein. De aankomst en het vertrek van schoolkinderen kan daardoor in een verkeersveilige zone gebeuren, met genoeg open autovrije pleinruimte. Tegelijk krijgt de school een meer publieke adres in de stad Aalst.



Perceelskaart met de privé-percelen die nodig zijn voor de realisatie van dit fragment (publieke en ocmw-percelen niet ingetekend)

3D zicht van dit fragment met omgevende publieke ruimtes



Plan-zicht van dit fragment





# H. PUBLIEKE VOEGEN

Als we al de voorgestelde fragmenten bij elkaar voegen, krijgen we een compositiebeeld waaruit een informeel netwerk van publieke ruimtes voortvloeit. Deze zouden ontworpen worden als woonerven en ventwegen, met een voorkeur voor enkel bestemmingsverkeer.

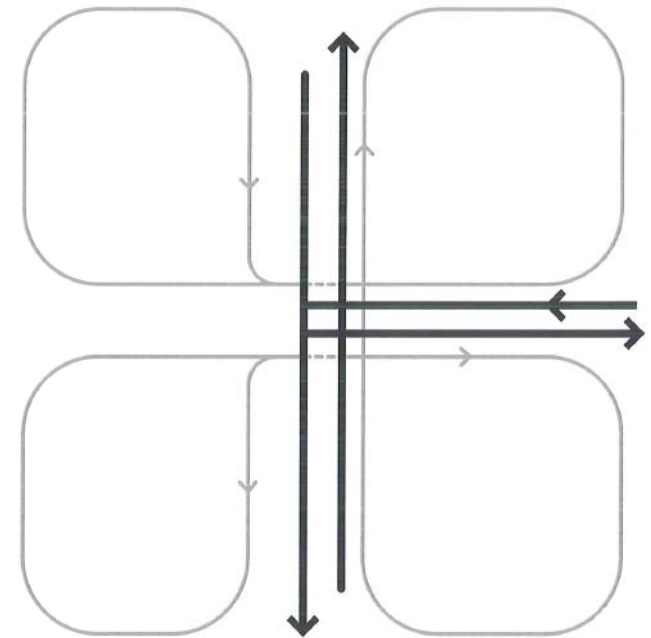
De ruimte tussen de fragmenten wordt dus een soort informele lijm, die zelf geen strakke geometrie bezit, maar wel de verschillende projecten met elkaar verbindt.



# I. VERKEERSAFWIKKELING

We stellen voor om de mogelijkheid tot een secundaire weg langs de Aelbrechtlaan in te zetten om de vier kwadranten te ontsluiten. De secundaire weg zou namelijk in een lus door elk kwadrant kunnen gaan in 1 richting, en op die manier sluitverkeer onmogelijk maken.

De informele publieke voegen zullen, als gevolg hiervan, hier en daar beperkt bestemmingsverkeer te slikken krijgen. Dit lijkt ons geen probleem, mits op verschillende manieren de verkeerssnelheid tot 30km/h teruggebracht wordt, en de ruimtes ontworpen worden, niet als straten maar eerder als erven.

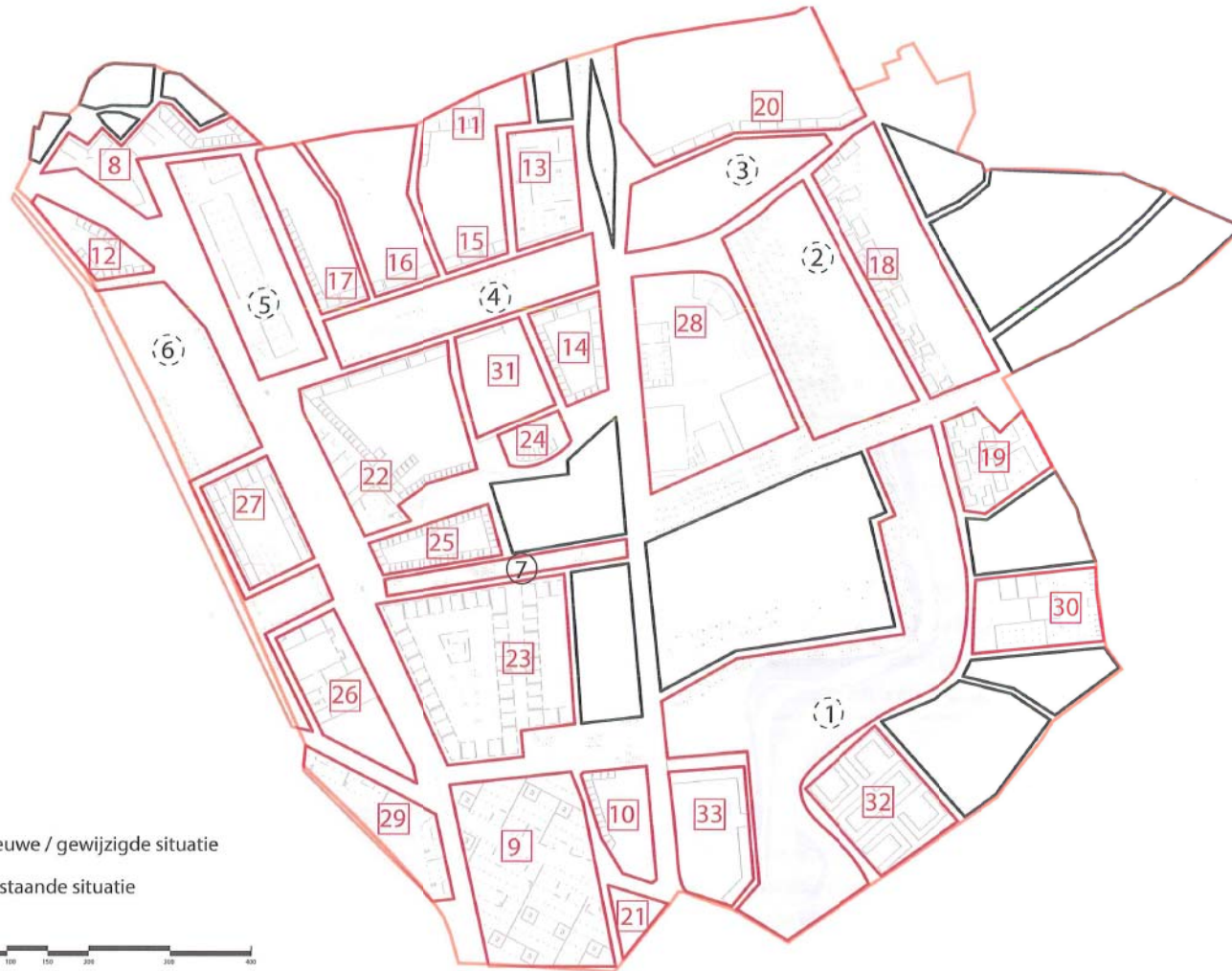








# J::EEN CATALOOG VAN INTERVENTIES ZONDER STRAK FASERINGSVERBAND



Het project laat in principe toe dat gelijk welk fragment op gelijk welk moment kan gerealiseerd worden. Toch is het mogelijk om een aantal cruciale interventies te identificeren, die de site in haar geheel beginnen ontsluiten.



Deze sleutelingrepen zijn onder meer:

Carnvalspark (5) en Esplanade (4), omdat ze de groene gordel tot bij de Werf brengen en een aantrekkelijke ontwikkelingszone doorheen de site mogelijk maken en de site een regionale betekenis geven

Superblok sportcentrum (27) dat een scharnier vormt in het midden van de site en de groene halssnoer een grensdefinitie geeft, en opnieuw regionale betekenis helpt geven.

Brusselsepoort (9), dat een concentratie van handelsfuncties met zich meebrengt en het gebied ontsluit en definitie geeft aan de zuidzijde. Het gaat hier opnieuw over baanwinkels, niet over competitie met de kleinere middenstand in het stadscentrum. Het is wel logisch om de aanleg van de randparking te koppelen aan perifeer shoppinggedrag.

In latere fase kunnen dan de andere projecten gerealiseerd worden. De herlocalisering van het zigeunerpark speelt hier een belangrijke rol om de doorsteek naar het centrum te realiseren. Het zigeunerpark en de technische diensten zouden kunnen verhuizen naar een meer perifere industriezone, rond het Kanaal of de Victor Bocquestraat. Het opstellen van een echt kritisch pad, maakt evenwel deel uit van een eventuele masterplanstudie.

-  nieuwe / gewijzigde situatie
-  bestaande situatie

