

1710 E
HUB



OPEN OPROEP 1710 | DE VOLLEDIGE STUDIEOPDRACHT VOOR DE
OPMAAK VAN EEN MASTERPLAN MET INRICHTINGSCONCEPTEN
VOOR HET REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN SIESEGEM TE AALST
| 8 SEPTEMBER 2009.

INTRO

De opmaak van het masterplan voor het regionaal bedrijventerrein Siesegem te Aalst is een evenwichtsoefening tussen 2 werelden.

Er is het landschap, dat in haar topografie en ecologische waarde een zeer kwalitatief en belangrijk tegengewicht vormt voor de grauwheid van de omliggende infrastructuur. Een landschap dat, zoals ook elders in Vlaanderen het geval is, onder druk staat en dat, indien een duurzame aanpak uitblijft, ingesnoerd dreigt te geraken; met een verschraling van de ecologische waarde tot gevolg.

En er zijn de economische doelstellingen voor Vlaanderen die om ruimte vragen. Duurzame ruimte voor de ontwikkeling van industriële activiteiten met toegevoegde waarde. Activiteiten die de bouwstenen zijn van de uitbouw van Vlaanderen tot een op innovatie gerichte regio, mét behoud van onze welvaart.

Wij menen dat deze 2 werelden geen tegenstellingen zijn. Beide kunnen coëxisteren. Ons projectvoorstel spitst zich dan ook toe óp - en is ontstaan út - de duurzame synergie tussen landschappelijke waarde en economische ontwikkeling, en op de structurerende logica die uit deze synergie ontstaat.

INTRO | 1. CONTEXT 7 | 2. DOELSTELLINGEN 13 | 3. OPBOUW PLAN 17 | 4. MASTERPLAN 21 | 5. CREMATORIUM 35 | 6. KUNSTINTEGRATIE 39 | 7. BESLUIT 41.



1. CONTEXT /

Zowel de gewenste ontwikkeling, als het landschap en het omliggende weefsel zijn deel van de context. Bij een benadering waarbij gestreefd wordt naar een onderlinge synergie, is het een goed uitgangspunt om beide een gelijkwaardig 'gewicht' toe te kennen. Ze beide ernstig te nemen.

1.1 De gewenste ontwikkeling /

- > Endogene groei: de economische ontwikkeling op Siesegemkouter dient een versterking en consolidatie van de werkgelegenheidsgraad in Aalst en de omliggende regio tot gevolg te hebben;
- > Selectief aantrekken van nieuwe industrieën: het aantrekken van specifieke - op innovatie gerichte industrieën - resulteert niet alleen in een toenemende competitiviteit van de regio, maar heeft ook de creatie van meer hogeschoolde jobs tot gevolg waardoor hogergeschoolden in de regio kunnen blijven wonen;
- > Zorg voor ruimte en omgeving: de voorgaande elementen mogen niet ten koste gaan van de landschappelijke en ecologische kwaliteit. Dit sluit volledig aan op ons uitgangspunt van synergie tussen economische ontwikkeling en behoud van landschappelijke en ecologische waarde;



- > Een drieledige programmatische invulling:
 - Kennisgerichte bedrijven: bedrijven die niet rechtstreeks betrokken zijn op een kennisinstelling, maar die zich hier wensen te vestigen door de centrale ligging tussen Brussel en Gent (15% van de ontwikkelbare percelen);
 - Zorg-gerelateerde bedrijven: productie-, als distributie-, als dienstverlenende bedrijven die gerelateerd zijn aan de, in de regio sterk vertegenwoordigde, zorgsector (65% van de ontwikkelbare percelen);
 - Distributie met toegevoegde waarde (20% van de ontwikkelbare percelen);

1.2 Het landschap en het omliggende weefsel /

- > Maximaal behoud en/of versterking van de biologische waarde op het terrein;
- > Maximaal vrijwaren van de beekbegeleidende landschappen, met waterberging gekoppeld aan een natte natuurverbindingfunctie;
- > Het waar mogelijk vrijwaren van de waardevolle tot zeer waardevolle graslanden tussen de Siesegembek en de Ediksveldbek;
- > Het maximaal respecteren van de bufferstroken aan de west-, noord- en oostrand van het plangebied.

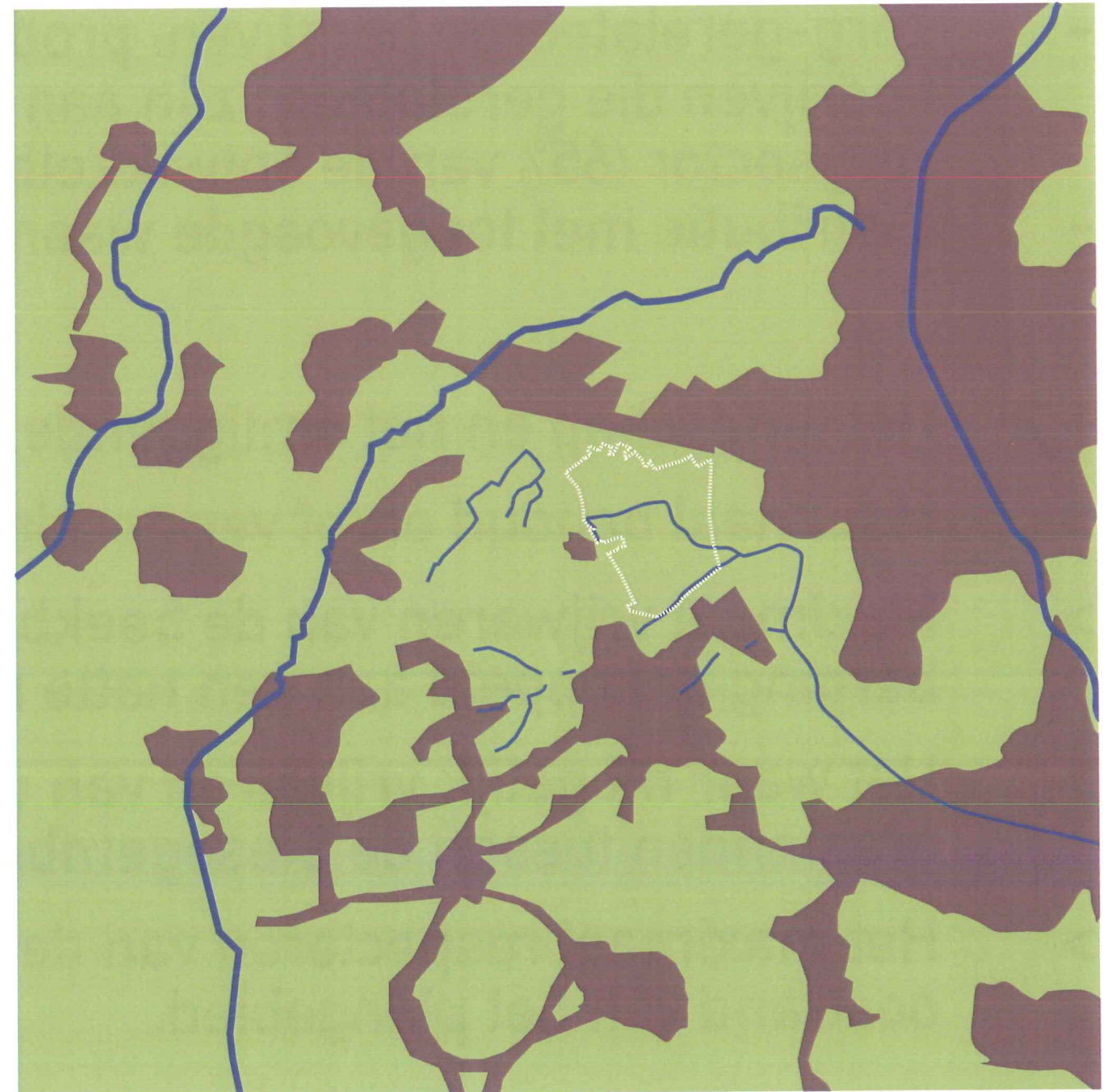
1.1 ORTHOFOTO /



1.2 LANDSCHAPSTRUCTUUR /

Op grote schaal wordt de omgeving van het plangebied gekenmerkt door een open (agrarisch) landschap met daarin een archipelago van gebundeld bebouwd (woon)weefsel.

De nog vrij sterke verbindingen tussen de biologisch waardevolle zones, dienen ook op termijn bewaard - en zelfs versterkt - te worden.



1.3 LIJNELEMENTEN /

Deze structuur wordt doorsneden door een netwerk van lijnelementen. Dit netwerk bestaat uit weginfrastructuur - autosnelweg, steenwegen en buurtwegen - en uit beek- en riviervalleien.

Het plangebied wordt aan 3 zijden afgebakend door bovenlokale weginfrastructuur, en wordt van oost naar west doorsneden door 2 beekvalleien.



1.4 BEGRENZINGEN /

Het plangebied kent uiteenlopende begrenzingen. In het noorden treffen we een vrij dicht bebouwd lint met achtergelegen tuinen en buitenruimten. Dit lint kent slechts een zwakke relatie tot Siesegemkouter. In het oosten treffen we de R41. Het plangebied wordt vanop deze weg ontsloten. De R41 voorziet het plangebied in een zichtlocatie, maar veroorzaakt ook akoestische overlast. In het zuiden treffen we een zeer natuurlijke begrenzing door de Ediksveldbeek. In het zuidwesten raakt de autosnelweg E40 aan het plangebied. Ook hier ontstaat een zichtlocatie, zij het over een beperkte lengte. In het westen treffen we het gehucht Maal. Een belangrijk deel van de woningen op deze rand heeft uitzicht over Siesegemkouter, en kent dus een vrij sterke relatie tot het gebied.





2. DOELSTELLINGEN /

Uit de economische en landschappelijke context van het plangebied leiden wij de volgende hoofd-doelstellingen af:

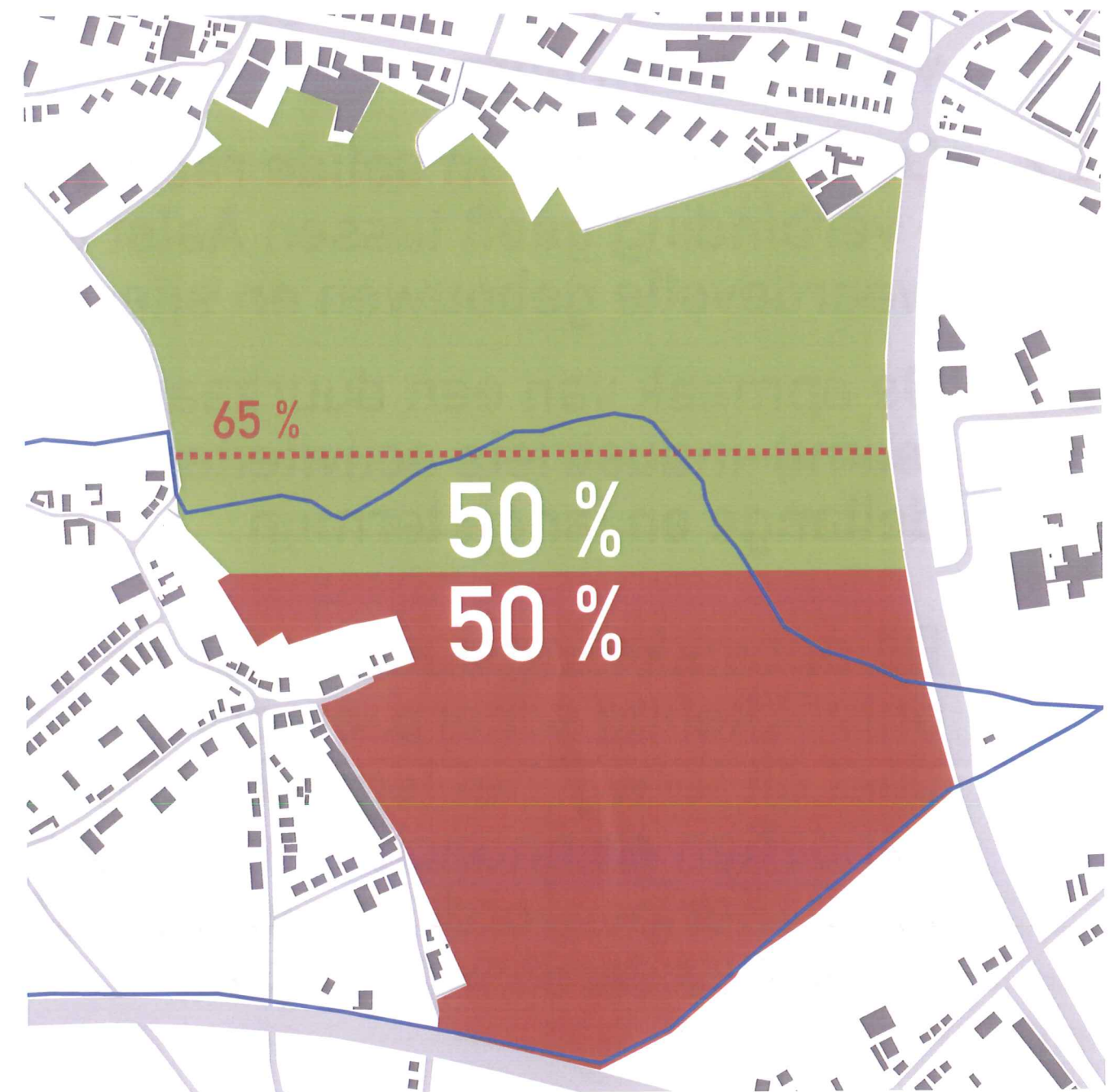
- 2.1 Maximale vrijwaring van het bestaande landschap, met versterking van de ecologische waarde en optimalisering van de open ruimte voor de migratie van fauna en flora;
- 2.2 De creatie van een solide recreatief netwerk dat - enkel voor zacht verkeer - verbinding geeft tussen Aalst en Maal, en tussen de verschillende historisch waardevolle gebouwen en sites die in de omgeving aanwezig zijn;
- 2.3 De opmaak van een duurzaam ontwikkelingskader voor de ontplooiing van (semi)-industriële activiteiten (zie 1.1 De gewenste ontwikkeling) op middellange en lange termijn.

Dit ontwikkelingskader stelt de relatie tussen landschap en economische ontwikkeling scherp, en ontstaat vanuit de synergie tussen beide. Het doet dit terwijl het tegelijkertijd maximaal vorm geeft aan de functionele behoeften en financiële mogelijkheden van de eindgebruikers in het plangebied. Hiertoe wordt een innovatief plan ontwikkeld dat de grenzen van de mogelijke verdichting aftast.

2.1 VERHOUDING BEBOUWD-ONBEBOUWD /

In de voorgaande studie van Grontmij, en in het voorlopig marktonderzoek van Bopro, wordt gerekend met een ontwikkelbaar netto-terreinoppervlak van 65ha (na aftrek van de buffers die voorzien dienen te worden).

Gezien de grote waarde van het landschap en het ecologisch bestel binnen het plangebied, én gezien het belang van de Siesegemkouter ter vrijwaring van de doorwaadbaarheid van het omliggende landschap, achten wij het aangewezen om maximaal 50ha ontwikkelbaar netto-terreinoppervlak te voorzien.



2.2 BIJKOMENDE VERDICHTING /

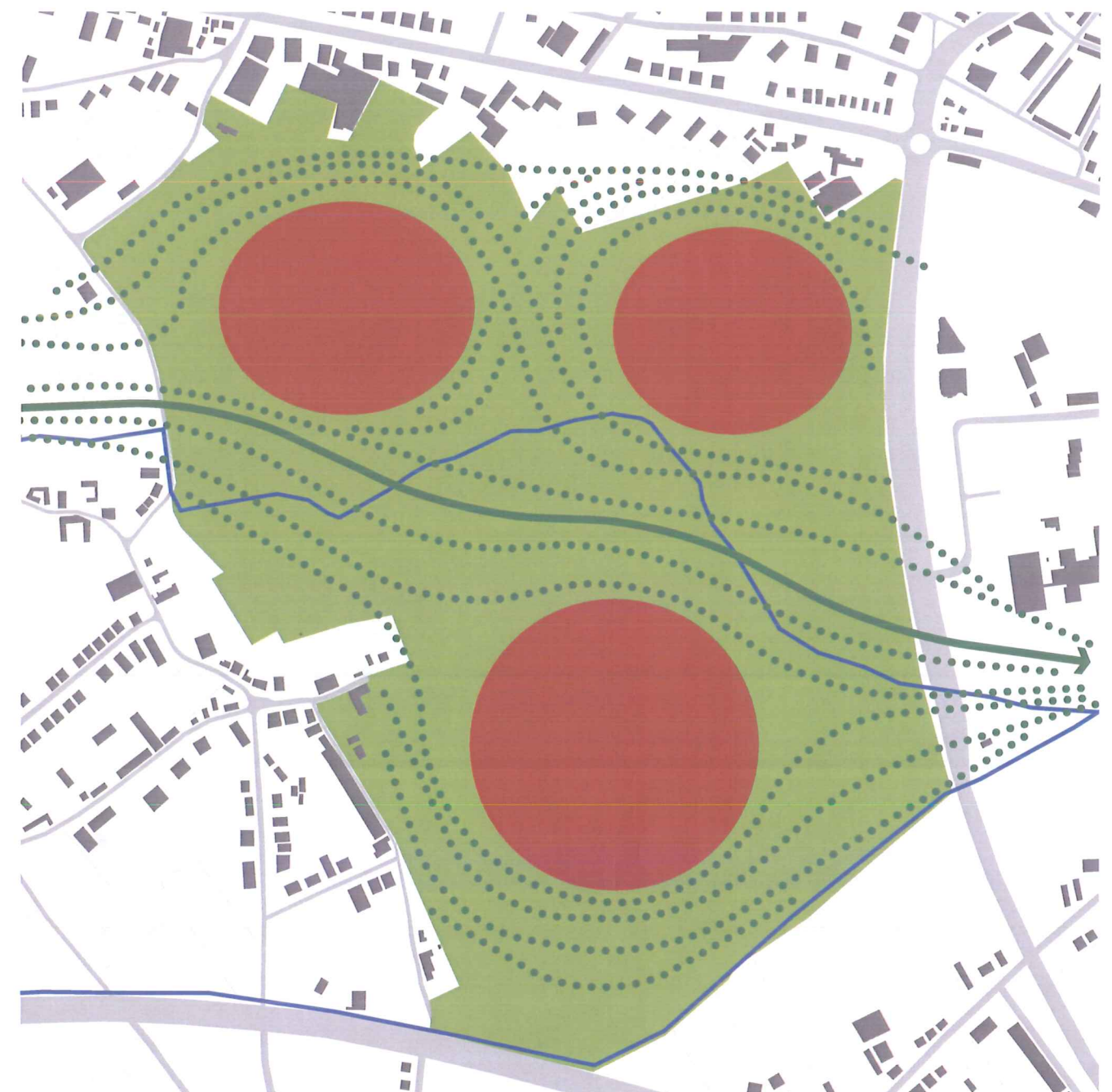
In een standaard industriële verkaveling wordt het netto-terreinoppervlak ontwikkeld met een dichtheid tussen 0,4 en 0,45. Voor de Siesegemkouter zou dit resulteren in een ontwikkelbaar gebouwoppervlak tussen 260.000m² en 292.500m². Ervaring in andere planprocessen voor de (her)ontwikkeling van gemengde regionale bedrijventerreinen (zie referenties in teamvoorstelling) leert ons dat de maximale - en nog steeds functionele en betaalbare - dichtheid tussen 0,55 en 0,6 schommelt. Voor de Siesegemkouter resulteert dit in een na te streven ontwikkelbaar gebouwoppervlak tussen 275.000m² en 300.000m². Daarmee wordt de vermindering aan ontwikkelbaar terreinoppervlak gecompenseerd met een hogere dichtheid. Het ontwikkelbaar gebouwoppervlak blijft hetzelfde, in combinatie met een groter en sterker landschap.



2.3 STRUCTURERENDE VERDICHTING /

Deze verdichting gebeurt niet zomaar. Ze wordt ingezet als structurerend voor het landschap en staat in voor de verweving tussen de bebouwde en de onbebouwde ruimte.

Doordat deze verweving scherp aangezet wordt, blijft ook het verschil in statuut en beheer tussen de bebouwde en onbebouwde ruimte duidelijk doorheen de tijd.





3. OPBOUW PLAN /

Ons planvoorstel staat ten dienste van de hiervoor beschreven context en doelstellingen. Het probeert een kader aan te reiken dat voldoende structuur en duidelijkheid geeft op de lange termijn, maar dat tegelijkertijd ruimte voor bijsturing laat ingevolge evoluties in de markt en/of veranderende inzichten in het ontwikkelingsproces.

Op de volgende bladzijden staan de 4 stappen beschreven die samen het masterplan vormen.

3.1 GEVRAAGDE BUFFERZONES /

In de eerste stap worden alle bufferzones die uit de voorbereidende studie van Grontmij naar voor komen, op het plangebied gelegd. Het residu hiervan is de aangewezen ruimte voor ontwikkeling.



3.2 GEVRAAGDE BUFFERZONES IFV. REALISATIE /

In de tweede stap worden de aangewezen ruimte voor ontwikkeling, en de bufferzones, hervormd en opgestrakt in functie van realisatie en de creatie van zichtrelaties, doorsteken enz. ...



3.3 TOPOGRAFISCHE ZONERING /

In de derde stap voegen wij zelf een bijkomende zonering toe. Deze ontstaat uit de topografie van Siesegemkouter. De sterk glooiende vlakken in het terrein worden ongeschikt verklaard voor de realisatie van grote industriële gebouwen gezien het omvangrijke grondverzet dat hiermee gepaard zou gaan. Daarnaast zijn hellende terreinen bijzonder lastig in functie van de logistieke afwikkeling rond het gebouw.

Er ontstaan dus 2 zones: de vlakke, waar de grote industriële en logistieke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden; en de hellende, waar ruimte wordt gemaakt voor de meer kleinschalige - en vaak ook meer kwalitatieve - gebouwen voor de kennisgerichte activiteiten.



3.4 PLANSTRUCTUUR /

In de vierde stap ontstaat de uiteindelijke planstructuur. Op en rond de vlakke zones ontwikkelen zich verdichte clusters.

De grote - in het noorden en het zuiden gelegen - clusters hebben een gelijkaardige opbouw: ze worden gekenmerkt door een ruw en traditioneel ontwikkeld binnengebied, dat omgeven wordt door een stripvormige rand aan de zijde van de buffers en door een permeabele - meer kleinschalige - ontwikkeling op de hellende terreinen aan de zijde van de beekvalleien. De kleine - centraal in het gebied gelegen clusters - zijn aaneengesloten bouwgehelen. Deze lenen zich voor bijkomende verbijzondering naar programma, typologieën en ruimtelijke kwaliteit.





50 m 200 m 500 m

4. MASTERPLAN /

Hiernaast ziet u de plankaart van het huidig voorstel masterplan. Het suggereert een mogelijke invulling binnen de hiervoor beschreven contouren van het plan.

Op de volgende bladzijden wordt dieper ingegaan op de verschillende ruimtelijke en functionele lagen die het masterplan vormgeven. Daarbij wordt tevens ingegaan op de aspecten van duurzaamheid die inherent met het planvoorstel verweven zijn. Voor een meer uitgebreide toelichting terzake verwijzen we naar de beschrijving van de BREEAM-methode in de teamvoorstelling.

Gezien het specifieke karakter van de opgave rond de inplanting van het crematorium, wordt dit thema in een apart hoofdstuk ondergebracht.

4.1 PROGRAMMATISCHE INVULLING /

Zoals reeds in hoofdstuk '2. DOELSTELLINGEN' aangegeven, hanteren wij een hogere dichtheid dan gebruikelijk in een traditionele gemengde industriële verkaveling. Hierdoor kan eenzelfde gebouwoppervlak gerealiseerd worden op minder terreinoppervlak. Dit resulteert in een groter en sterker landschap. Er is - gezien de kwetsbaarheid en waarde van het landschap - bewust voor gekozen om de hogere dichtheid niet te laten resulteren in meer ontwikkelbaar gebouwoppervlak.

Het plangebied wordt ingevuld met de in de voorlopige marktstudie genoemde programmadelen, met name:

- > Kennisgerichte activiteiten (15% van het ontwikkelbaar oppervlak);
- > Distributie met toegevoegde waarde (20% van het ontwikkelbaar oppervlak);
- > Zorg-gerelateerde activiteiten (65% van het ontwikkelbaar oppervlak);

Daarnaast wordt 1 cluster in optie opgenomen. Deze kan ingezet worden voor de ontwikkeling van direct aan (medische) zorg gerelateerde diensten. De tendens naar outsourcing van kosten-intensieve onderzoeken in de medische sector doet ons vermoeden dat op termijn een groei in deze markt verwacht kan worden.

In de programmatabel hiernaast zijn alle ontwikkelbare oppervlakken voor de verschillende programmadelen opgenomen, uitgesplitst per cluster. Deze cijfers volgen de in onze plankaart gesuggereerde invulling van het masterplan. Het spreekt voor zich dat de uiteindelijke realisatie hiervan enigzins kan afwijken.

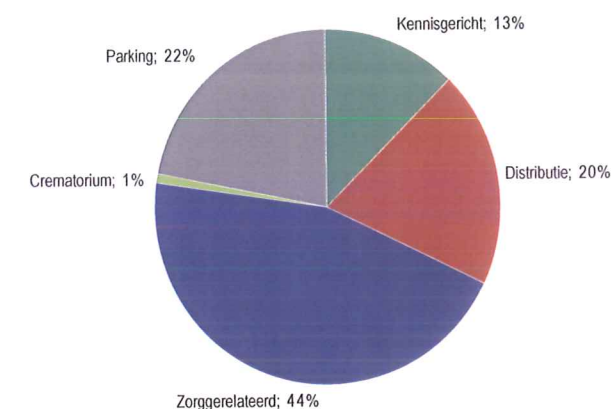
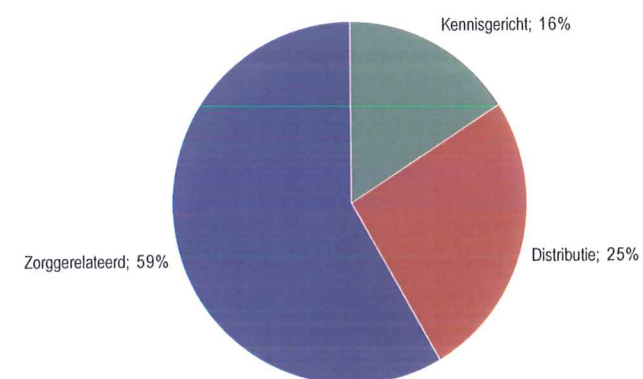
Daarnaast werden de parkeerbehoeften berekend. Deze zijn tevens gerelateerd aan de ontwikkelbare oppervlakken zoals gesuggereerd in de plankaart, en zijn eveneens uitgesplitst per cluster. Voor de berekening werd terug gegrepen op kencijfers uit de mobiliteitsplanning van gemengde regionale bedrijventerreinen. Waar deze parkeerbehoeften ingevuld worden, wordt verduidelijkt onder schema '4.7 Parking'.

In de grafiek hiernaast worden de resultaten van de programmatische invulling in verhouding tot elkaar geplaatst. Hierbij wordt duidelijk dat het oppervlak van het landschap inderdaad groter is voor eenzelfde ontwikkelbaar gebouwoppervlak, terwijl de onderlinge verhoudingen van de verschillende programmadelen sterk aanleunen bij de in de voorlopige marktstudie genoemde doelstellingen.

clusters	bedrijvigheid			crematorium	parking		parking	
	kennisgericht	distributie m.t.v.	zorggerelateerd		personeel	aantal pp	bezoekers	aantal pp
cluster 01	10.815	4.770	43.785	0	13.005	520	3.450	138
cluster 02	0	28.300	35.530	0	12.090	484	5.425	217
cluster 03	28.155	36.850	44.360	0	31.748	1.270	5.850	234
cluster 04	5.625	0	20.825	0	9.180	367	3.250	130
cluster 05	0	0	15.760	0	11.670	467	0	0
crematorium	0	0	0	3.500	150	6	8.750	350
subtotalen	44.595	69.920	160.260	3.500	77.843	3.114	26.725	1.069
percentage	16	25	59					
Totaal programma	274.775			3.500	77.843	4.183		
Totaal gebouwd programma	356.118							

parkeerratio: # pp / 100 m2

kennisgericht	3.00
distributie m.t.v.	0.40
zorggerelateerd	1.20



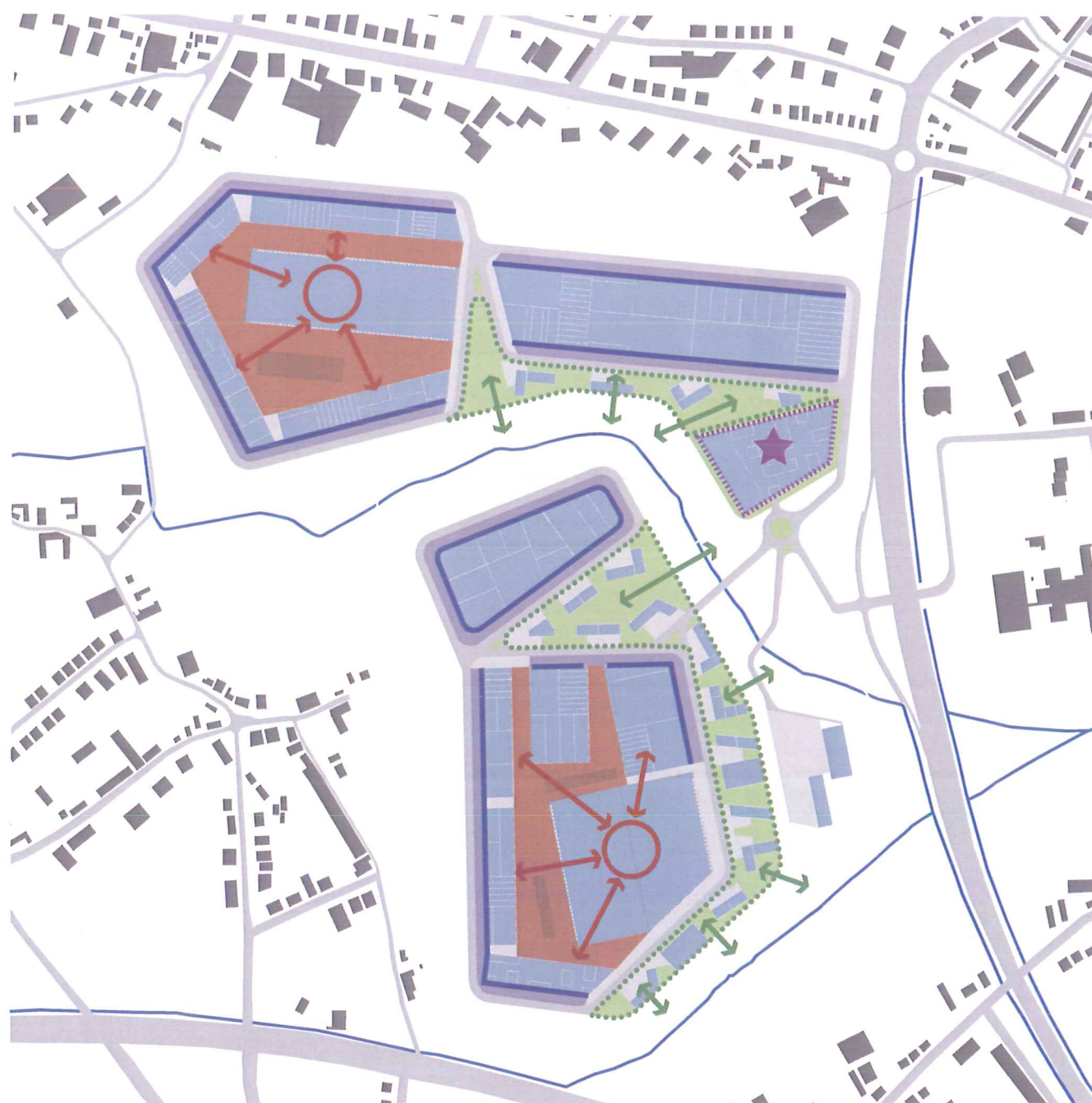
4.2 PROGRAMMATISCHE ZONES ... /

De programmatische zones komen overeen met de zones die de planstructuur vormgeven. Zie hiervoor ook '3.4 Planstructuur'. De zorg-gerelateerde productie- en distributiebedrijven zijn gelegen aan de rand of in het hart van de clusters, afhankelijk van het gewenste bedrijfsoppervlak. De zorg-gerelateerde dienstenbedrijven zijn ondergebracht in een gebouwengeheel in het centrum van het plan op een vooruitgeschoven positie ten opzichte van de beekvallei. De distributie met toegevoegde waarde ligt telkens in het centrum van een cluster. Hiermee wordt een goede synergie met de omliggende bedrijven bereikt. De kennisgerichte bedrijven liggen steeds aan de rand van de clusters, op de hellende terreinen aan de zijde van de beekvalleien. De cluster met de aan medische zorg gerelateerde diensten ligt als een poortgebouw langs de R41, tegenover de hospitaal-site.



4.3 ... MET EEN EIGEN RUIMTELIJK KARAKTER /

De programmatische zones ontwikkelen een eigen karakter. De zorg-gerelateerde bedrijven op de rand tussen cluster en buffer vormen een aaneengesloten geheel. Daarmee worden de harde industriële en logistieke activiteiten in het hart van de cluster aan het zicht van buitenaf onttrokken. De kennisgerelateerde bedrijven liggen in een parkachtige - meer kwalitatieve - setting op de hellende terreinen aan de zijde van de beekvalleien. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit aan deze zijden op een hoger niveau getild. De binnenzijden kunnen - goed omgeven door de voornoemde randen - vrijer en harder ontwikkeld worden. De kleinere centraal gelegen clusters worden wellicht het laatst ontwikkeld en zijn een zoektocht naar een hoger ambitieniveau als baken aan de Siesegembeek en aan de R41.



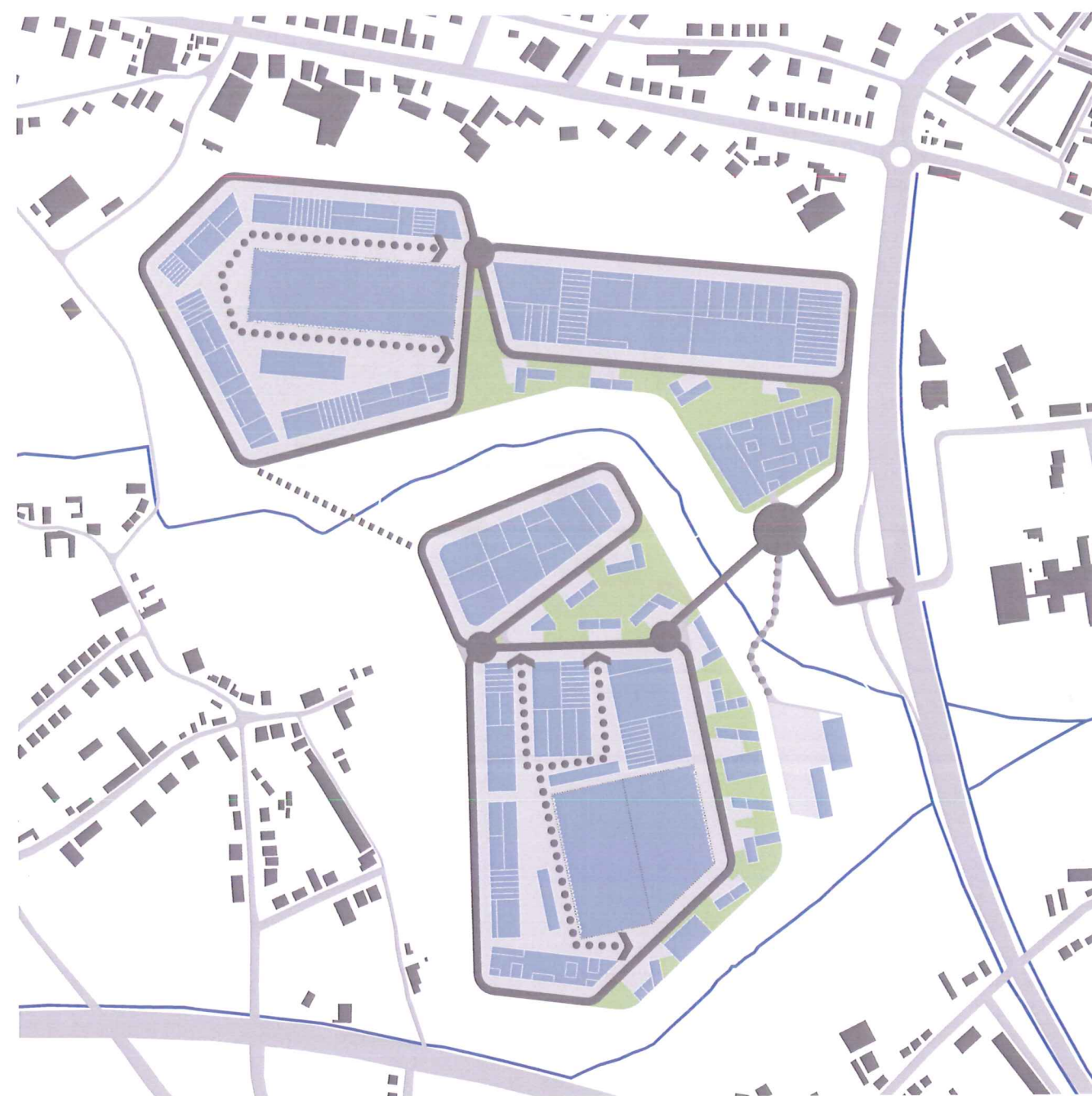




4.4 WEGINFRASTRUCTUUR /

De weginfrastructuur is ontworpen als een serie 'loops' die op mekaar aanknopen. Er is een 'loop' die - indien gewenst - rond de gehele ontwikkeling kan lopen, teneinde ook snelle interne bewegingen mogelijk te maken. Er zijn de kleinere 'loops' die snelle terugkeerbewegingen mogelijk maken en tevens de fasering van de ontwikkeling ondersteunen (zie hiervoor ook '4.18 Hoofd fasering'). Alle 'loops' zijn aangesloten op een rotonde die als verdeler fungeert en verbinding geeft met het Hollands Complex aan de R41.

In de grotere clusters bevinden zich ook logistieke erven die een interne verkeersafwikkeling mogelijk maken.



4.5 RUIMTELIJKE KWALITEIT EN FLEXIBILITEIT /

Door de ligging van de weginfrastructuur en de opbouw van de clusters, wordt de ruimtelijke kwaliteit zoveel als mogelijk bewaakt. Aan de zijde van de buffers liggen de hoofdadressen van de bedrijfsgebouwen aan de buitenzijde, waardoor laag-kwalitatieve achterkanten hier vermeden worden. Aan de zijde van de beekvalleien liggen de hoofdadressen van de bedrijfsgebouwen aan de binnenzijde van de cluster, waardoor de gebruikers van de gebouwen maximaal kunnen genieten van het landschap van de beekvalleien.

De maatvoering van de gebouwen is zo gekozen dat de gebouwen vrijwel altijd in de lengte en in de diepte gesplitst kunnen worden. Dit geeft een grote flexibiliteit, zowel in gebruik als in ontwikkeling. Wanneer in de diepte wordt gesplitst ontstaan gebouwen die hun hoofdadres aan het logistieke erf hebben liggen.



4.6 LOGISTIEKE INFRASTRUCTUUR /

De logistieke erven in het hart van de clusters zijn de sleutelementen in het optimaal functioneren van een verdicht bedrijventerrein. Hier kan een grote ruimtelijke winst geboekt worden. In plaats dat alle bedrijven hun verkeers- en logistieke afwikkeling op het eigen terrein organiseren (en daarbij grote reservematen nemen), worden deze hier gezamenlijk georganiseerd, waardoor een veel grotere efficiëntie mogelijk wordt. Daarenboven kunnen de bedrijven hierdoor een groter gebouw op het eigen terrein realiseren.

Afhankelijk van de densiteit van de verkeers- en logistieke afwikkeling kan het beheer hiervan in handen gegeven worden van één bedrijf.



4.7 PARKING /

De parkeerbehoefte (zie ook '4.1 Programmatische invulling') wordt op 2 manieren ingevuld. Vooreerst wordt voor elk gebouw - in overeenstemming met het voorstel in de voorgaande studie van Grontmij - parking voor een 10-tal wagens voorzien. Daarnaast worden parkeergebouwen ontwikkeld. Deze hebben altijd een centrale positie in de cluster en zijn meestal onderdeel van het logistieke erf.

In de hoogwaardige cluster voor aan medische zorg gerelateerde diensten wordt een half in de grond verzonken parking voorzien.



4.9 LANDSCHAP /

Het landschap wordt als een open, doorlopende en gerenatureerde ruimte ontwikkeld. Het past zich daarmee in, in de landschappelijke structuur van de ruimere omgeving (zie ook '1.2 Landschapsstructuur').

De door ons voorgestelde landschappelijke ruimte is opgebouwd rond een aantal lagen:



4.10 VERSCHILLENDE LANDSCHAPPELIJKE ZONES /

Het landschap bestaat uit verschillende zones die samen een geheel vormen, maar elk toch gekenmerkt worden door een specifieke identiteit. In het westen treffen we de bufferzone aan. Deze beslaat de volledige zijde en is vooral gericht op het voorzien in een zachte overgang tussen Maal en de Siesegemkouter. Centraal en aan de zuidelijke zijde liggen de beekvalleien. Hier wordt in de eerste plaats een versterking van het natte natuurlandschap beoogd. De zone van de beekvalleien overlapt met de parkruimte die bij het crematorium gelegen is. Deze laatste gaat op in het landschap. De zone van de beekvalleien wordt omgeven door de hellende flanken die de overgang tussen cluster en beekvallei vormen. Deze vormen een specifieke zone daar ze ingezet worden voor natuurlijke waterretentie (zie ook '4.15 Watermanagement').



4.11 LIJNELEMENTEN /

Verder treffen we een aantal natuurlijke lijnelementen aan. Deze verbinden de voornoemde landschappelijke zones met mekaar. Enerzijds zijn er de 2 beekvalleien, anderzijds is er de bomenwolk. Deze volgt de beekvalleien en verbreedt aan het crematorium, waar de hij een buffer is tussen deze laatste en de R41. De bomenwolk bestaat uit boomsoorten die goed gedijen in waterrijke omgevingen, zoals de wilg en de moeraseik.



4.12 RECREATIEF NETWERK /

De derde laag bestaat uit het recreatieve netwerk. Dit bestaat uit een netwerk van paden, gecombineerd met recreatief programmeerbare velden in het landschap. Het netwerk van paden geeft een verbinding - enkel voor langzaam verkeer - tussen Maal en Aalst, en creëert een mogelijke verbinding tussen het kasteel van Maal en het kasteel gelegen aan de N9. De recreatief programmeerbare velden situeren zich vooral in de westelijke bufferzone. Daar vormen de recreatieve voorzieningen voor het bedrijventerrein tevens een aanvulling op de infrastructuur van Maal. De komst van deze velden kan resulteren in een meer afgewerkte randontwikkeling van Maal in de richting van de Siesegemkouter.



4.14 DUURZAAMHEID /

Duurzaamheid is voor ons geen doelstelling op zich, maar een vanzelfsprekend instrument om een beter plan te maken.

Het aspect duurzaamheid wordt door ons gekaderd in de BREEAM methode [Building Research Establishment Environmental Assessment Method]. Deze methode werd ontwikkeld vanaf 1990 en geldt sindsdien steeds meer als de internationale standaard in de bouw- en ontwikkelingswereld.

Sinds kort werd BREEAM opgenomen in de Dutch Green Building Council en in de in oprichting zijnde Flemish Green Building Council. Daarmee wordt de methode afgestemd op de bestaande lokale milieuregelgeving en wordt ze ook in onze contreien hanteerbaar als werk- en ikinstrument.

Het interessante aan deze methode is dat ze uitgaat van een holistische aanpak doorheen de tijd en doorheen verschillende thema's. BREEAM beschouwt zowel de ontwikkelingsfase, als de realisatiefase, als de gebruiksfase; en weegt af aan de volgende thema's:

1. Management;
2. Gezondheid en Welzijn;
3. Energie;
4. Transport;
5. Water;
6. Materiaalgebruik en afvalbeheer;
7. Grondgebruik en ecologie;
8. Vervuiling;

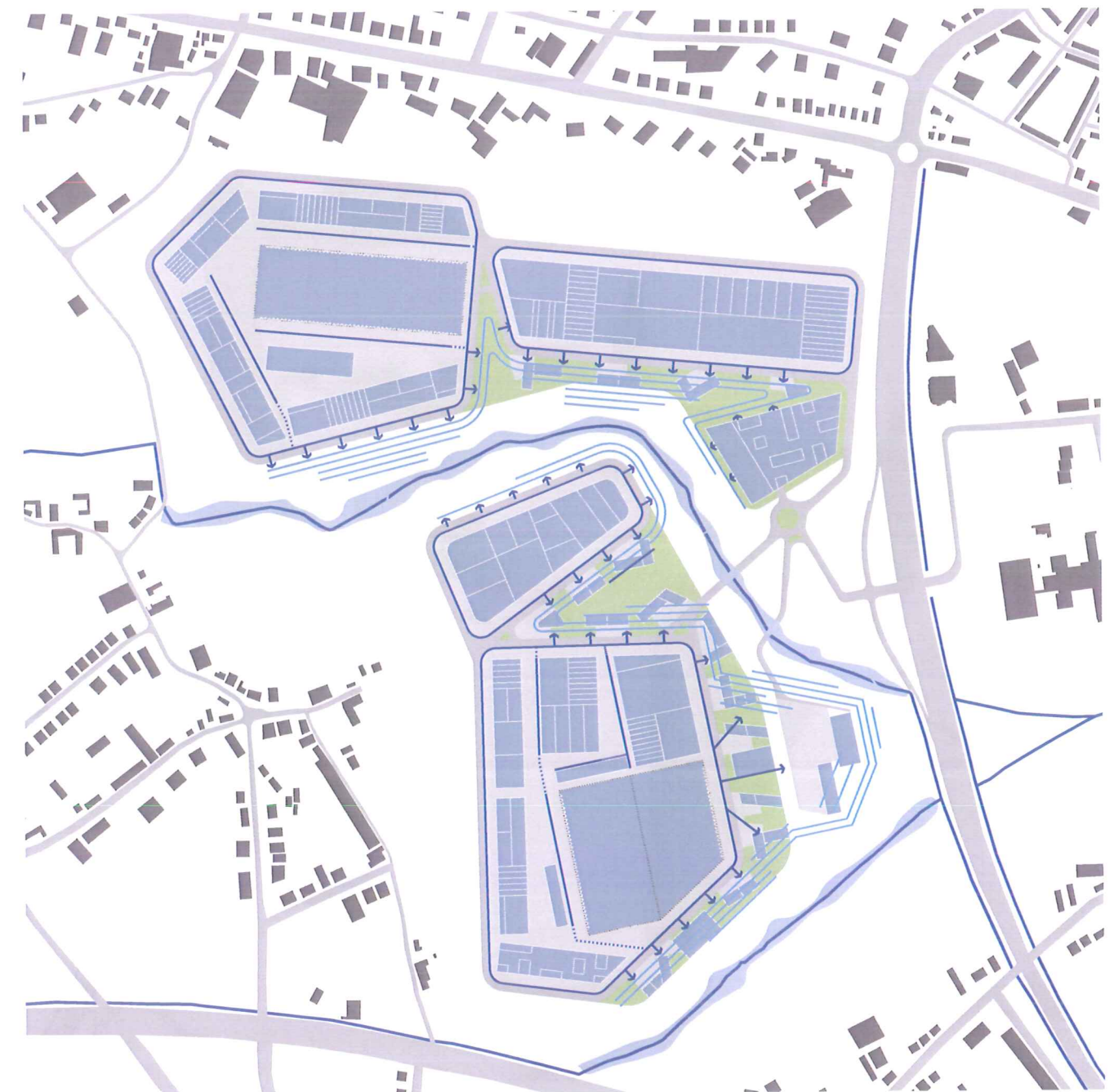
De methode staat toe om evenwichtige afwegingen te maken tijdens de conceptfase, het ontwerp, de ontwikkeling, de realisatie en de exploitatie. Daarbij wordt het project steeds als een samenhangend geheel benaderd.

In de schema's hiernaast wordt een korte toelichting gegeven met betrekking tot de hoofdaspecten van de thema's water, energie en grondgebruik en ecologie.

Voor een meer uitgebreide uiteenzetting over de manier waarop wij BREEAM inzetten en de daaruitvolgende duurzaamheidsmaatregelen verwijzen wij naar de toelichting in het bundel rond de teamsamenstelling.

4.15 WATERMANAGEMENT /

Aangezien wij een gelijkaardig gebouwoppervlak realiseren als in de voorgaande studie van Grontmij aangenomen is, dienen wij eenzelfde hoeveelheid water te bufferen (26.640 m³). Hiertoe stellen we een systeem voor waarbij het op de verharde oppervlakken vallende regenwater via open grachten van de clusters naar de hellingen aan de zijde van de beekvalleien wordt gebracht. Deze hellingen worden uitgebouwd als getrapte buffers, zoals ook gesuggereerd in de studie van Grontmij. Deze zones zijn samen 15ha groot en beschikken dus over ruim voldoende buffercapaciteit. In het geval van extreme regenval, kunnen de beekvalleien als gereguleerde retentiezones ingezet worden.



4.16 ENERGIE /

Wij verkiezen geen windturbines in te planten. De beschikbare ruimte is zeer beperkt, en de voorkomende windsnelheden zijn in dit deel van Vlaanderen niet optimaal teneinde een goed rendement te bekomen.

We voorzien daarentegen wel de inplanting van fotovoltaïsche panelen op de daken van de bedrijfsgebouwen, hetzij als individueel initiatief van de gebruiker / eigenaar, hetzij onder de vlag van een gemeenschappelijke investering. Wanneer de helft van het dakoppervlak (= 128.320 m²) voorzien wordt van panelen, resulteert dit in een productie van 14.243.520 kWh/j, of het equivalent van het jaarverbruik van 4.070 gezinnen.



4.17 GRONDBALANS /

Door in de eerste plaats zoveel mogelijk gebouwen op vlakke terreinen te realiseren, worden grote grondverplaatsingen vermeden. De grondverplaatsing die volgt uit de uitgravingen voor funderingen en infrastructuur, zal voornamelijk gebruikt worden voor het egaliseren van de delen van het terrein die onder het aanvangspeil van de gebouwen liggen. Daarnaast wordt deze grond gebruikt voor de realisatie van de taluds tussen cluster en buffer (deze onttrekken de omliggende weg aan het zicht), en voor de realisatie van de getrapte waterbuffers op de hellingen aan de beekvalleien.



4.18 HOOFDFASERING /

We stellen voor de noordelijke cluster als eerste hoofdfase te beschouwen. Daardoor kan meteen kort op het Hollands Complex aan de R41 aangesloten worden, en blijft het - landschappelijk en biologisch meer waardevolle - zuidelijk deel van de Siesegemkouter langer ongeschonden. Deze eerste cluster biedt meteen een gemengde ontwikkeling met de drie in de economische studie voorgestelde programmadelen aan. In een tweede hoofdfase kan dan de zuidelijke cluster ontwikkeld worden. Opnieuw betreft het een gemengde ontwikkeling. Hoofdfase 3 wordt gevormd door de aaneengesloten cluster voor aan medische zorg gerelateerde diensten.



4.19 DEELFASERING /

Vanuit het standpunt van een duurzame besteding van geld en middelen, en gezien de schaal van de ontwikkeling, is het aangewezen ook een deelfasering voorop te stellen. Deze verdeelt de hoofdfasen telkens in 2 delen. Hierdoor kunnen investeringen in infrastructuur langer uitgesteld worden.

Het spreekt voor zich dat door bijvoorbeeld specifieke evoluties in de markt, de fasering ook anders kan opgezet worden.



4.20 FASERING INFRASTRUCTUUR /

Door de opbouw van de fasering kunnen korte infrastructurele 'loops' aangelegd worden per (deel)fase. Deze garanderen de realisatie van een afgewerkt geheel per fase.



4.21 FASERING LANDSCHAP /

De getrapte hellende vlakken, die instaan voor de waterbuffering, kunnen telkens mee-gefaseerd worden met de aanliggende cluster. Hierdoor wordt in elke fase in de nodige buffering voorzien.





5. CREMATORIUM /

De ontwikkeling van het crematorium is van een heel andere orde dan de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Er dient dan ook bijzonder behoedzaam te worden omgesprongen met dit plandeel.

We omschrijven er de volgende doelstellingen voor:

- > De ligging dient afgezonderd te zijn van de industriële activiteiten;
- > De ontsluiting van het crematorium dient afgezonderd te zijn van de industriële activiteiten;
- > Het crematorium is deel van het landschap en niet van de omliggende bebouwde omgeving;

Op de volgende bladzijden zijn 4 schema's opgenomen die de ruimtelijke uitgangspunten voor de inplanting van het crematorium in kaart brengen.

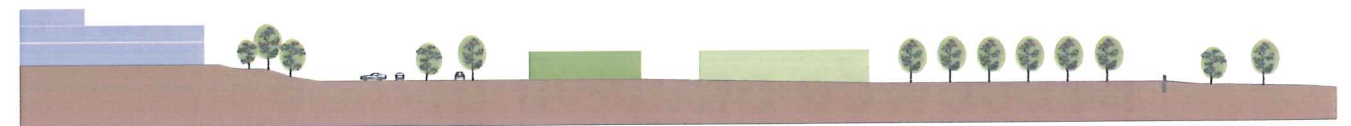
5.1 LIGGING /

We achten de zuid-oostelijke hoek van het plangebied het meest geschikt voor de inplanting van het crematorium. Het betreft een zacht hellend terrein in de samenloop van de 2 beekvalleien. Het crematorium en het bijhorende park zijn daarbij onderdeel van het landschap van de beekvalleien. De biologische waarde van dit deel van het plangebied hoeft ons inziens niet te lijden onder de aanwezigheid van het crematorium.



5.2 INBEDDING /

Gezien de topografie van deze locatie, kan het crematorium hier goed ingebed worden. Lager gelegen dan de gebouwen in de cluster, kan ze subtiel genesteld worden tussen helling en bebossing. Deze laatste vormt een buffer met de R41.



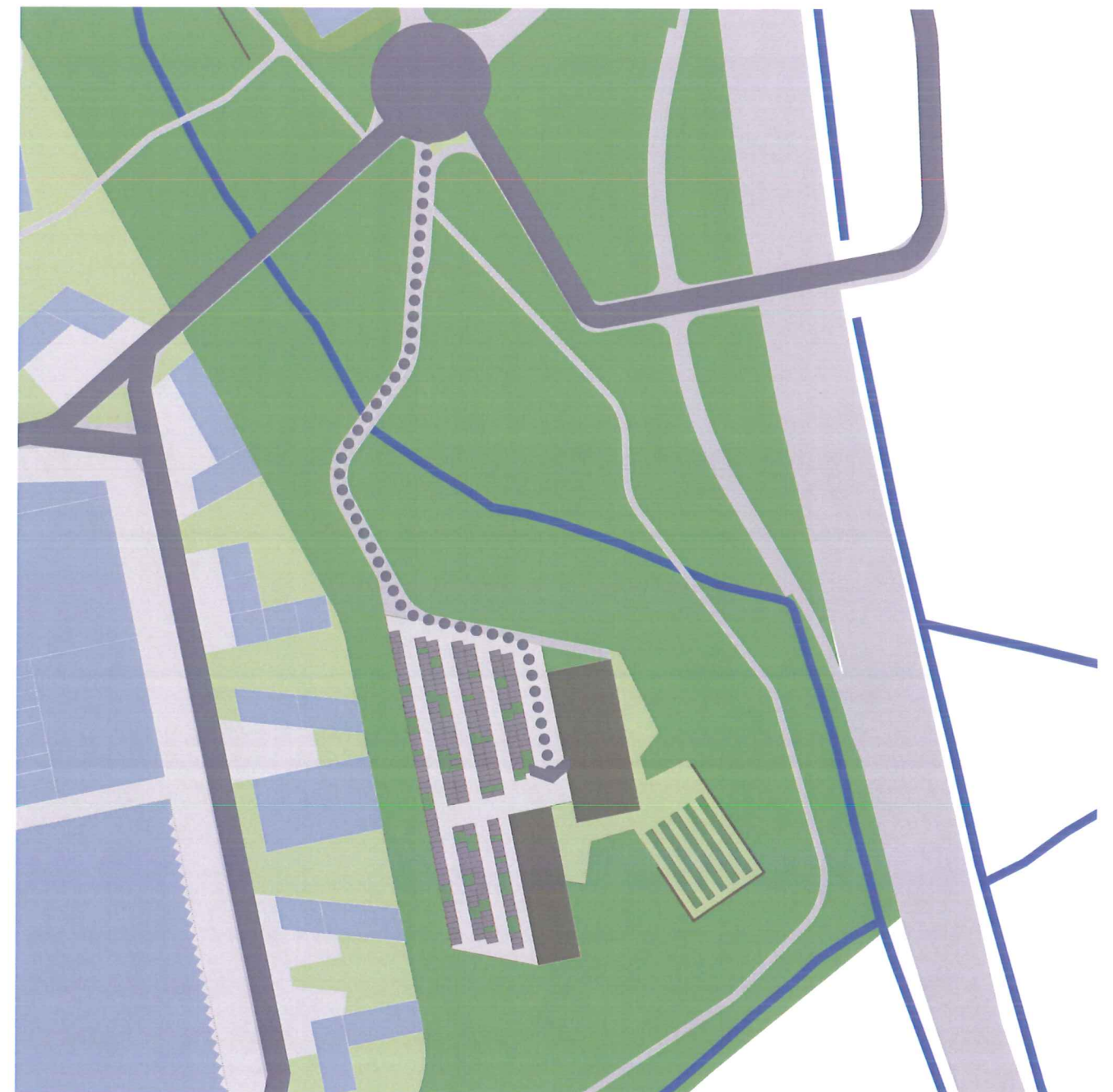
5.3 STRUCTUUR /

De structuur van de crematoriumsite is zo opgevat dat de gebruikszijde zich weg draait van het bedrijventerrein en zich richt op de beekvallei.



5.4 INFRASTRUCTUUR /

De ontsluiting vertrekt rechtstreeks vanaf de rotonde die aansluiting geeft op het Hollands Complex. Daarmee wordt menging met de industriële activiteiten vrijwel volledig vermeden. De parklaan die verbinding met het crematorium geeft, volgt de bedding van de beekvallei.

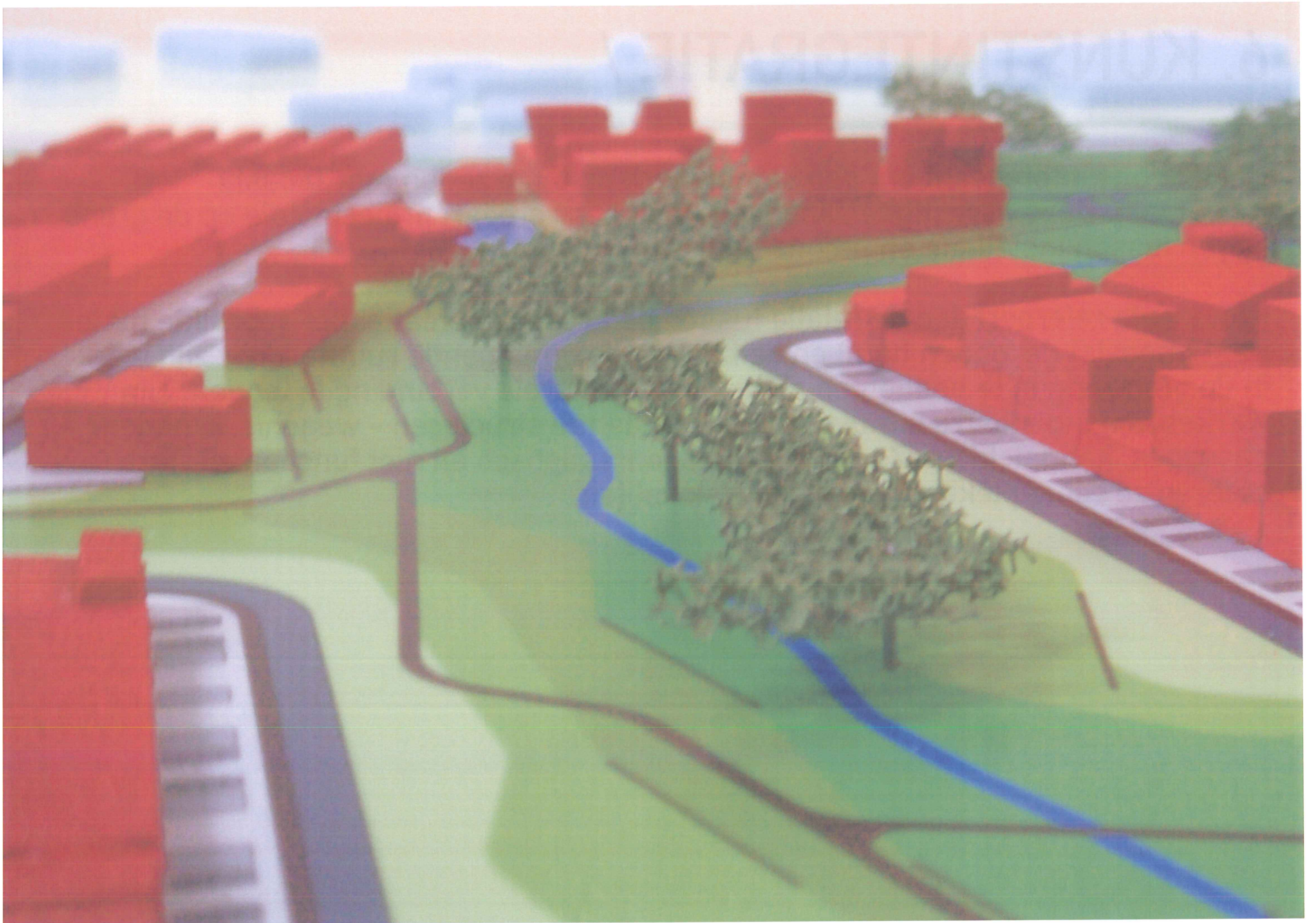




6. KUNSTINTEGRATIE /

Het lijkt ons interessant om een samenwerking op te zetten met Tadashi Kawamata. Deze gevestigde Japanse kunstenaar creëert projecten die op de grens liggen tussen installatie en architectuur.

Kawamata refereert aan de relatie tussen de artistieke creatie, het gebruikte materiaal (meestal gevonden hout) en de bestaande omliggende ruimte, door zijn werk in de omgeving in te bedden en aldus een structurele verbinding te leggen. Zijn werken zijn ingenieuze simulaties van bestaande structuren - wegenis, bruggen, passages, hangplekken. Ze zijn niet echt, onrealistisch en niet functioneel. Toch creëren ze echte plekken, met verblijfskwaliteit.



7. BESLUIT /

De voorliggende studie is geenszins een afgewerkt masterplan. Het is een conceptvisie die aan de basis van een masterplan kan liggen. Tal van zaken behoeven bijkomend onderzoek en dienen getoetst te worden aan de noden van de opdrachtgevende partijen en de markt, en aan de realiteit van de site.

Hoe we dat willen aanpakken is - samen met de samenstelling van het team - opgenomen in een apart bundel. Daarin vindt U ook onze offerte.

De synergie tussen landschap en economische ontwikkeling is een element dat voor ons de kritische succesfactor is voor de ontwikkeling van Siesegemkouter. De welhaast natuurlijke en sterk structurerende planlogica die uit deze synergie volgt, stelt het masterplan in staat om ook op natuurlijke wijze te evolueren, en zich aan te passen aan de noden van de tijd, zonder daarbij aan helderheid in te boeten.