



GRAS HOUT KOOLZAAD

Het innovatieve bedrijventerrein voor Aalst

08 SEPTEMBER 2009

1710C



INHOUD

1.	DE OPGAVE	5
2.	DE POSITIONERING	6
3.	CONCEPT	8
4.	PLAN	10
5.	BEEKDAL AAN DE LANDWEG	14
6.	STADSE KAVELS AAN DE STEENWEG	20
7.	PRODUCTIE LANDSCHAP AAN DE SNELWEG	26
8.	ONTWIKKELINGS STRATEGIE	28



1. OPGAVE

Aalst ligt onder de rook van Brussel en maakt deel uit van het meest verstedelijkte gebied van België, de Vlaamse ruit, het gebied tussen Antwerpen, Gent, Brussel en Leuven. Door zijn omvangrijke industriegebieden langs de Dender en zijn meer recent ontwikkelde bedrijventerreinen aan de E40 heeft Aalst een belangrijke taak in de regionale tewerkstelling. De ontwikkeling van de kouter Siesegem in Aalst tot regionaal bedrijventerrein is een strategisch project voor Vlaanderen. Het creëren van bedrijfsgronden is een belangrijk element om de werkgelegenheidsgraad in de regio op te krikken. Er is sprake van hoge werkloosheid, met name voor laaggeschoolden. Een hooggeschoolde job moet een laaggeschoolde job opleveren.

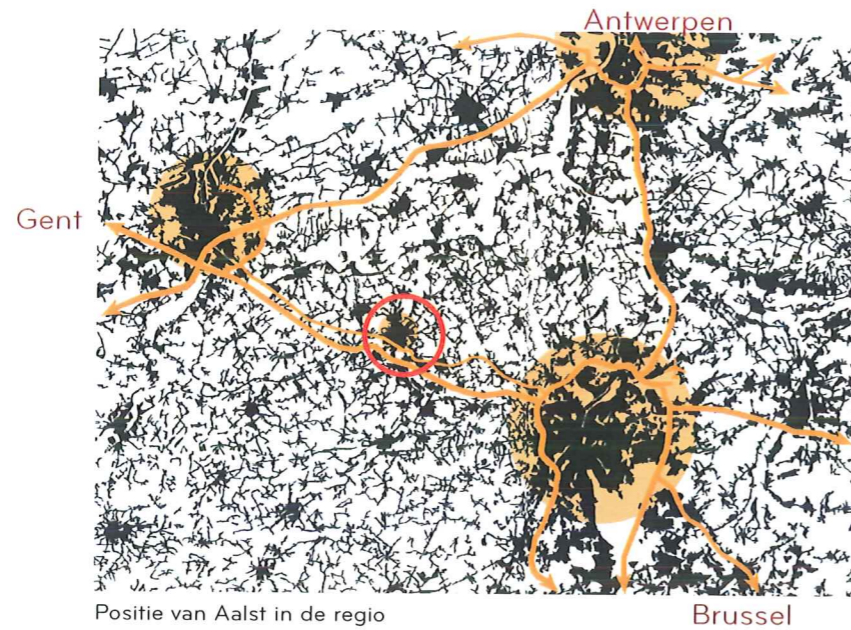
Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient rekening te worden gehouden met de ecologische waarde van het gebied, met name rond de beekvalleien. Een andere belangrijke doelstelling is het realiseren van een bedrijventerrein met een groter aandeel hernieuwbare energie uit wind, biomassa en zonne-energie.

Zie hier de opgave: ontwikkel een hoogwaardig regionaal bedrijventerrein dat een belangrijke bijdrage levert aan de economie van de regio en tegelijk het landschap in zijn waarde laat. Het lijkt een onmogelijke combinatie, maar onze inzet is om deze combinatie realistisch te laten zijn.

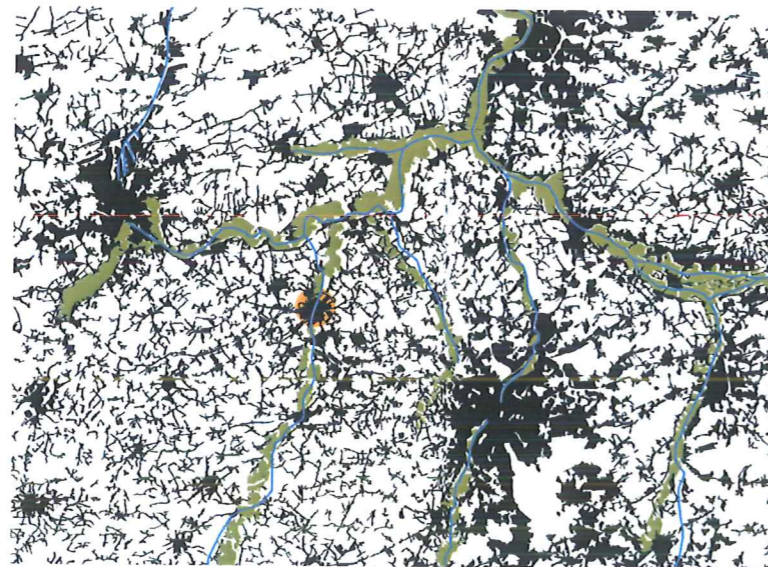


Ferrariskaart

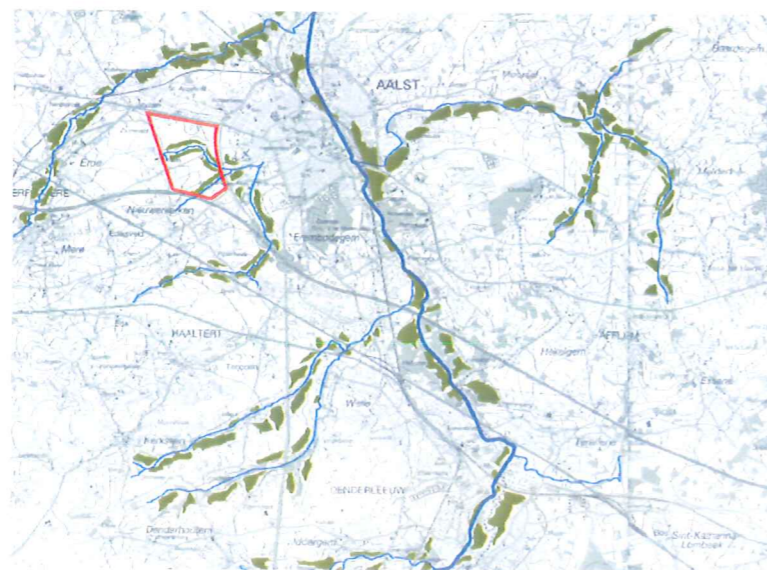
2. POSITIONERING



Positie van Aalst in de regio



Aalst ligt temidden van het beekdallandschap



Siesegem Kouter maakt deel uit van een regionaal landschapssysteem.

Aalst: centraal in een sterke regio

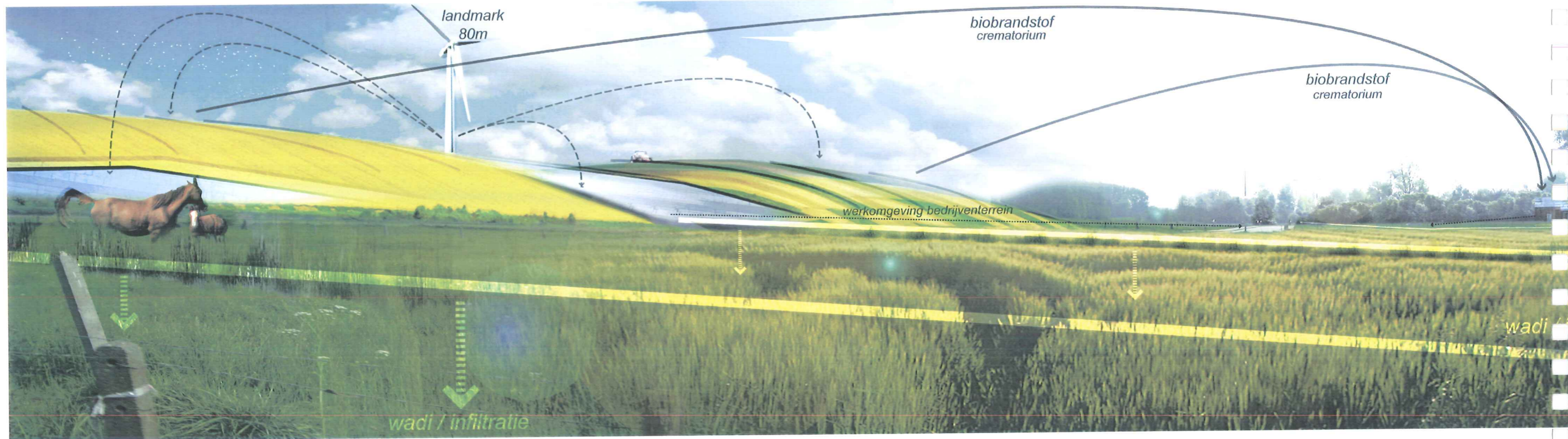
Aalst is centraal gelegen tussen Brussel, Antwerpen en Gent. Binnen de Vlaamse ruit is Aalst één van de gemeentes met een groot aanbod aan bedrijventerreinen. Dit nieuwe terrein heeft als voordelen de strategische ligging aan de snelweg en de flinke omvang. Toch zal het zich op het niveau van de Vlaamse ruit moeten onderscheiden door een sterke eigen identiteit om zo de competitie aan te kunnen met bedrijventerrein die gunstiger gelegen zijn, bijvoorbeeld in de agglomeration Brussel. Dat imago is ook nodig om een impuls voor Aalst te geven en de juiste bedrijven aan te trekken die de werkloosheid, met name onder laaggeschoolden, kunnen tegengaan. De stad Aalst richt zich op hoogtechnologische bedrijven en streeft naar clustervorming, bijvoorbeeld rond medische en zorgtechnologie. Dit vraagt om een sterk en aantrekkelijk concept voor het bedrijventerrein.

Pajottenland: regionaal landschap

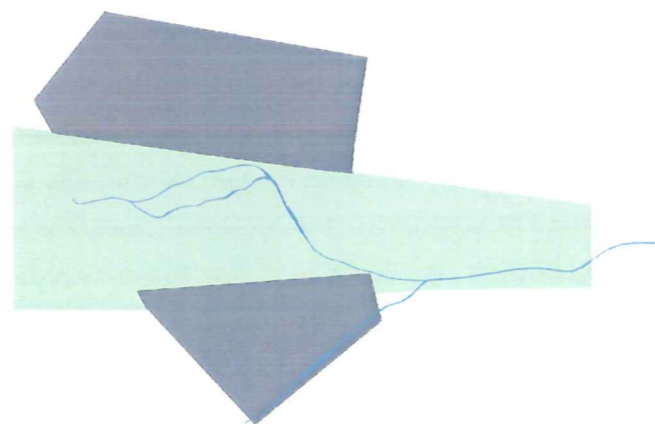
De beekdalen vormen van oudsher het structurerend element in het landschap. De kaart van Ferraris uit de 18de eeuw toont een open akkerland doorsneden met beekdalen waarin meersen en boomgaarden voorkomen die omzoomd zijn door houtkanten. De open kouters vormen een sterk landschappelijk contrast met de gesloten beekvalleien. De bewoning bevindt zich op de rand van de vallei en de dorpen zijn omkranst met boomgaarden. In de 100 jaar daarna is de bebouwing nauwelijks toegenomen. Men vindt nog steeds dezelfde kleine bebouwingskernen en grote vierkantshoeven als in de 18e eeuw.

De suburbanisatie van het landschap zet zich vooral door vanaf de jaren 1960-1970 en is zichtbaar in de lintbebouwing

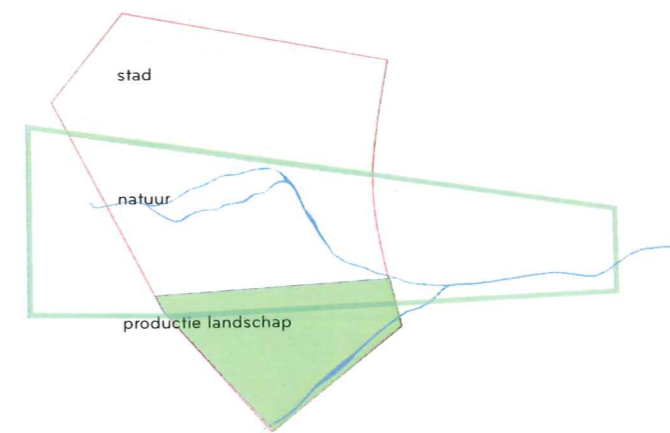
langs de wegen. Het onderscheid tussen het open landschap op de ruggen en het gesloten landschap in de beekvalleien is minder duidelijk. Nog steeds is op de Siesegem Kouter het karakter van het landschap van Pajottenland herkenbaar. De beek is diep ingesneden, was oorspronkelijk beplant, en vormt de ruggengraat van het landschap. De kouter heeft een open karakter. De beken vormen de basis van het landschap. Door herintroductie van beplantingen langs de beken kan het waternetwerk weer als structurerend element in het Vlaamse landschap gaan werken.



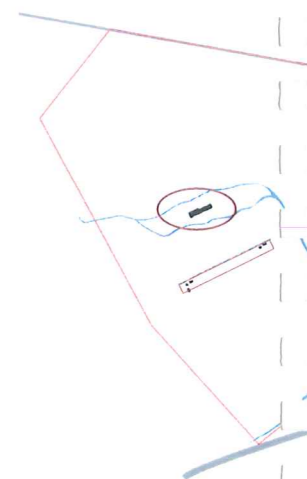
Duurzame samenwerking	
Versterking van de stad Aalst:	landschapontwikkeling, functionele versterking, verbetering uitloop om te zetten naar andere functies
Flexibiliteit:	kan ieder moment stoppen zonder een onaf stadsdeel achter te laten
Faseerbaarheid:	maximaal zelfvoorzienend = economisch aantrekkelijk voor bedrijven: windenergie, biobrandstof, goed geïsoleerde daken
Energie:	demontabel, herbruikbaar, schoon, recyclebaar asfalt
Materiaal:	biobrandstofbus op de steenweg
Openbaar vervoer:	water van de gebouwen wordt voorgezuiverd naar de beek geleid
Waterbeheersing:	



Beekdal verbindt stad en landschap



3 sferen



Groene programmering beek

3. CONCEPT

Beekdal als basis voor het concept

Het beekdallandschap biedt de kans om de Siesegem Kouter niet te laten verdwijnen, maar juist te versterken tot een landschappelijke uitloper die tot in de stad doorloopt. Door de beek weer zichtbaar te maken, te beplanten en maat te geven wordt het de drager van het gebied: niet alleen voor het bedrijventerrein, maar op de schaal van de stad. In het beekdal komt programma dat Siesegem Kouter bindt aan de stad Aalst. In het beekdal wordt het crematorium gepland en aan de landweg wordt programma toegevoegd dat betekenis heeft voor de stad en zo Siesegem aan Aalst bindt. Er ontstaat een volwaardige landschappelijke verbinding tussen Aalst en ommeland. In de stad biedt de aansluiting op het parklandschap rond het ziekenhuis hiervoor alle mogelijkheden.

Stad, beekdal en bedrijventerrein als één samenhangend geheel

Tegelijk biedt de ontwikkeling van het beekdal de kans een onderscheidend bedrijventerrein te ontwikkelen dat het landschap versterkt, deel uit maakt van de stad en basis vormt voor een duurzaam planconcept. Het zoeken naar samenhang en samenwerking vormt de basis voor onze visie op duurzaamheid. Een duurzaam bedrijventerrein is een onderdeel van de samenleving, geen gescheiden terrein dat los van stad en ommeland wordt ontwikkeld, een witte vlek voor de omwonenden. Om echt duurzaam te zijn is een ontwikkeling niet alleen goed voor het milieu, maar ook voor de economie en de mensen. Goede inbedding in het landschap is een meerwaarde voor de stad, maar ook voor werknemers en zelfs voor werkgevers: minder ziekteverzuim, een maatschappelijk imago en meer concrete zaken zoals goedkope energie uit eigen tuin.

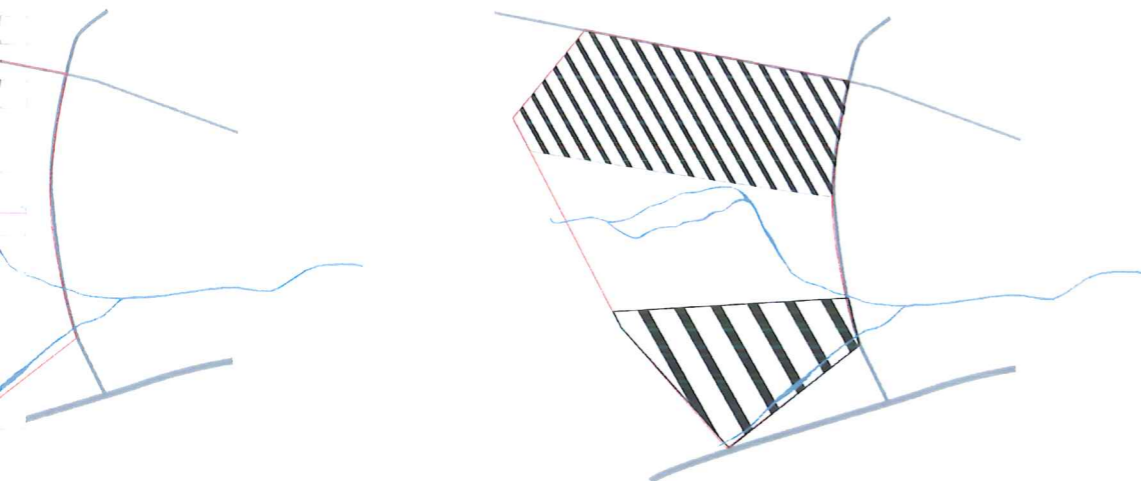
Het beekdal verdeelt het bedrijventerrein in twee delen: een stedelijk deel grenzend aan de Gentssteenweg en een productielandschap aan de snelweg. Hiermee ontstaan twee verschillende milieus die ieder op een eigen manier duurzaam zijn.

Stad aan de steenweg

De stad aan de steenweg biedt efficiënte kavels voor alle soorten bedrijven, groot en klein. De flexibiliteit van de invulling maakt dat hier een stuk stad kan ontstaan dat niet over 10 jaar verouderd bedrijventerrein is, maar steeds meer een waardevol deel van de stad wordt. Een realistische uitbreiding waar morgen kan worden begonnen, maar wel met goede straten en een mooi gezicht naar het beekdal.

Productielandschap aan de snelweg

Het productielandschap aan de snelweg is dé innovatieve ontwikkeling van Vlaanderen: een bedrijventerrein waar verschillende soorten productie aan elkaar gekoppeld worden en gebruik maken van elkaars restproducten. De daken van de bedrijfshallen worden gebruikt voor landbouwproductie: biobrandstof, gebruik van restwarmte en CO2 door kassen, waterberging. Hiermee ontstaat een heel nieuw beeld vanaf de snelweg: een glooiend geel begroeid dak met een windmolen als landmark.



2 typen bedrijventerreinen

Beekdal

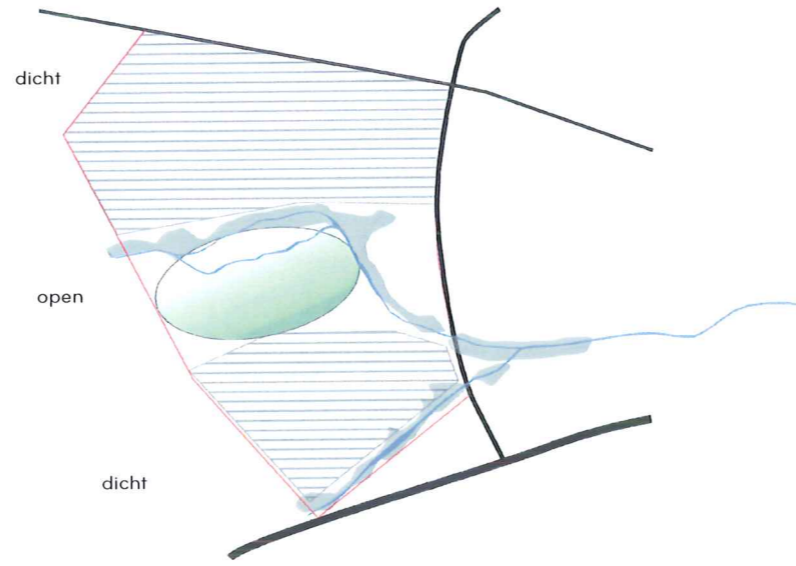


Langs de beek wordt een nieuwe groenstructuur ontwikkeld dat het raamwerk vormt voor Siesegem Kouter.

dicht

open

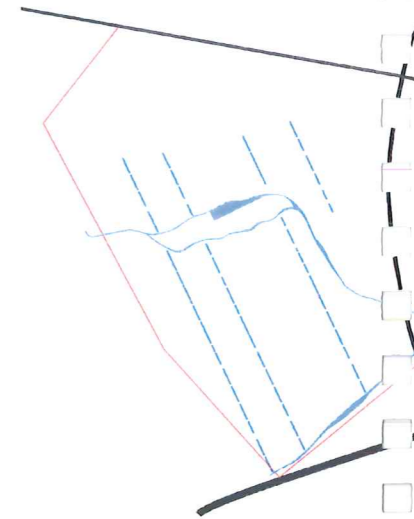
dicht



Centraal aan de beek wordt een ruimte gemaakt voor inpassing van het crematorium en andere groen programma.

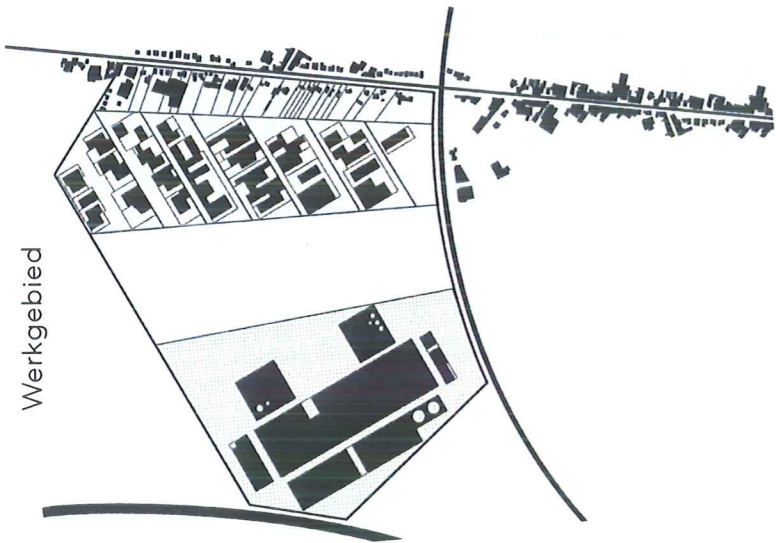


De huidige verkavelingsrichting wordt ingezet om de bebouwingstructuur en kavels te structureren.

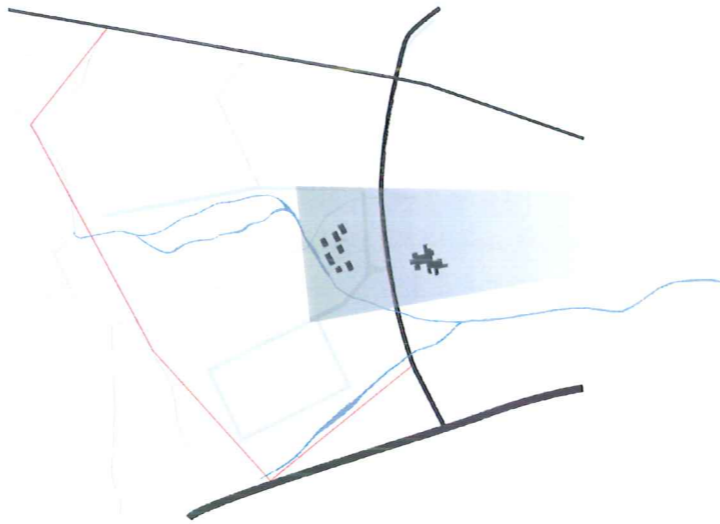


Haaks op de beek worden lange lijnen geplaatst die gaan functioneren en alle plandelen vormen de centrale afvoer van het gebied.

Werkgebied



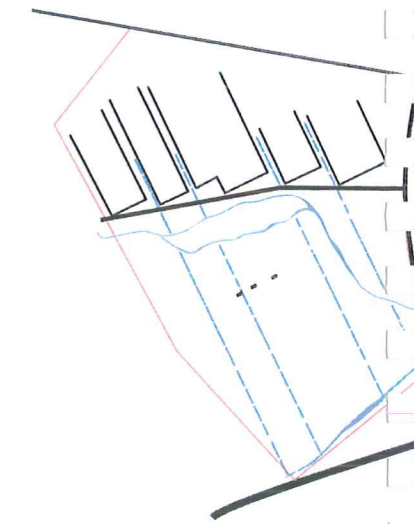
De twee delen die door het beekdal ontstaan hebben ieder een eigen korrelgrootte: gemengd van groot tot klein in het noordelijk deel, grootschalig in het zuidelijk deel.



Hoogwaardig bedrijvencluster in het beekdal, aansluitend bij het ziekenhuis



Golvend productielandschap werkt als icoon aan de snelweg



Steenweg als drager voor stadse kavels

4. PLAN

In de schema's wordt uitgelegd hoe het ontwerp van beekdal en de 2 typen bedrijfterreinen zijn opgebouwd. De bovenste rij illustreert de elementen van de beekdal, de onderste rij belicht de werkgebieden.

Icoon

De ontwikkeling in het onderste deel van het plangebied aan de E40 wordt volledig geïntegreerd in het landschap. Gebouwen krijgen groene wanden en daken. De openbare ruimte op maaiveld niveau is puur functioneel en wordt geminimaliseerd. Het groene dak wordt het icoon van Siesegem kouter aan de E40: op het dak worden energiegewassen geteeld. kantoorfuncties krijgen een plek op het enorme dak.

Autoverkeer

Via het Hollands complex, de nieuwe verbinding met de ring, wordt het terrein op één plek ontsloten. Direct vanaf de ring spitst de wegstructuur in twee delen. Voor het noordelijk deel is de Steenweg aan de rand van het beekdal de drager. Via een aantal dwarsstraten zijn de aangrenzende kavels ontsloten. Door koppelingen tussen de dwarsstraten is het steeds mogelijk door te rijden. Dit deel van de hoofdstructuur ontsluit ook het hoogwaardige technologische cluster aan het beekdal. Aan de zuidzijde vormt één grote lus de hoofdonthulling van het terrein. Het crematorium is ontsloten via de landweg, een informele, landschappelijke route die als het ware een oprijlaan voor het crematorium vormt. De kruising van de landweg met de ring

in gelijkvloers. De kruising van de landweg met de afrit van het Hollands complex maakt het mogelijk ook via de snelweg het crematorium goed te bereiken.

Langzaam verkeer

De landweg vormt de centrale verbinding voor langzaam verkeer van de stad met het buitengebied. Auto's zijn hier slechts te gast om de groene functies kunnen bedienen. Een wandelpad langs de beek gaat samen met de beek onder de ringweg door en zorgt voor een extra verbinding tussen stad en buitengebied. Dwars op de landweg zijn 4 wandelroutes gedacht, gekoppeld aan de wadi's. Aan de noordzijde sluiten die aan op het kasteel en een bestaand lint, aan de zuidkant lopen de routes over het dak en sluiten weer aan op het beekdal, dat leidt naar het aprkegebied in de stad.

Openbaar vervoer

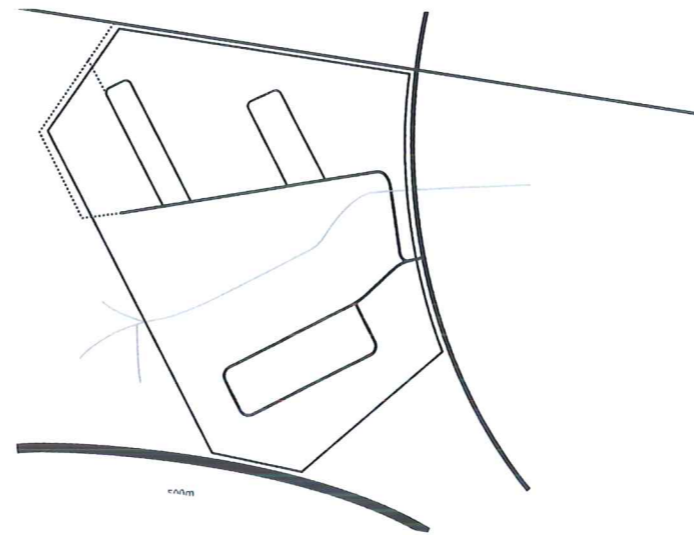
Over de steenweg loopt de busverbinding. Hiermee is het deel van het bedrijventerrein waar de meeste werknemers.

...angebracht die als wadi's
...met elkaar verbinden. De beek
...d.

...els






PLANKAART

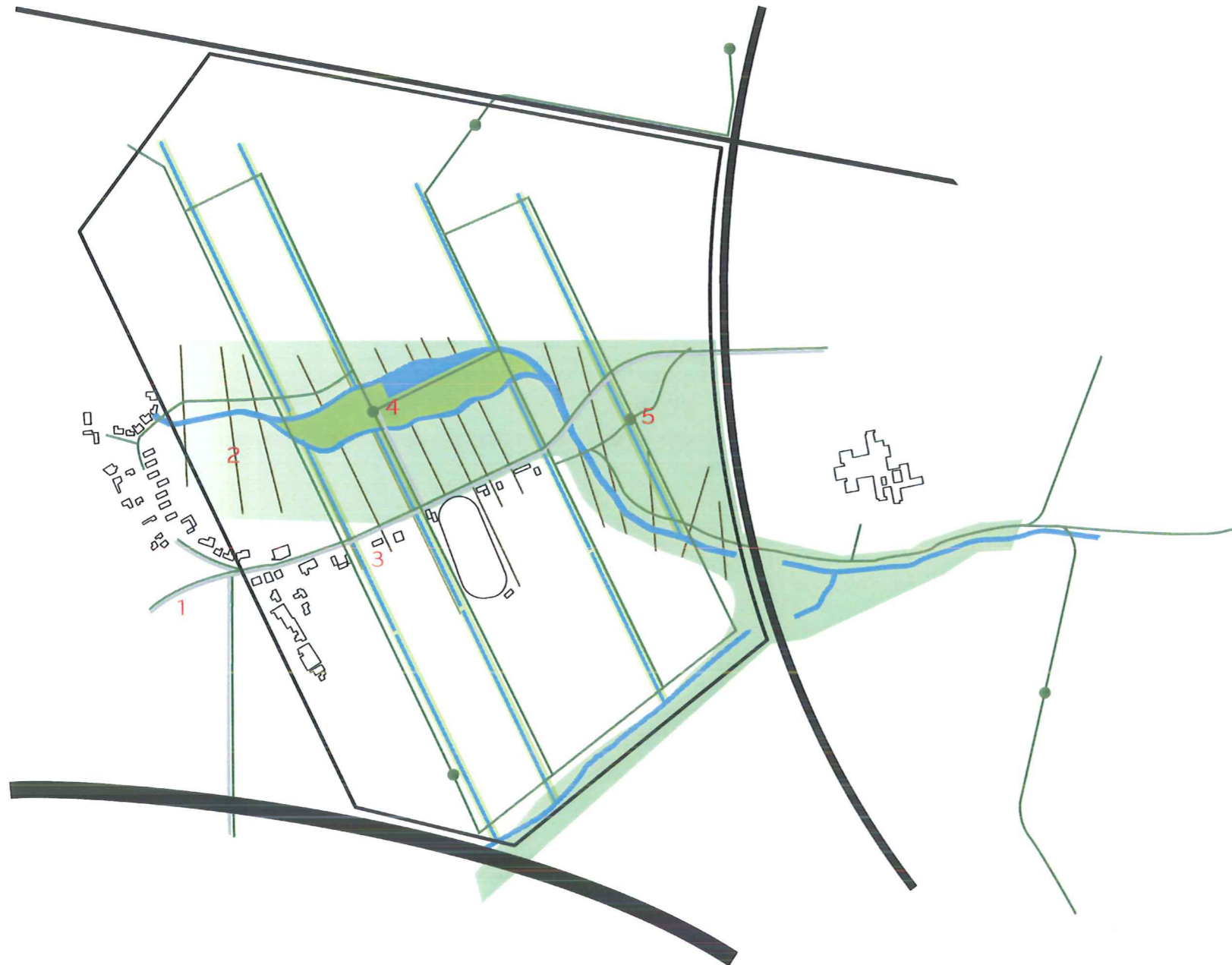


Vracht- en autoverkeer



Langzaam verkeer

-  voetgangers/fiets
-  bus
-  voetgangers



Beekdal

1. Landweg
2. Schooltuinen, moestuinen: netto terrein
3. boerderijen en publieke voorzieningen :
4. Crematorium
5. Research en development

Eigenschappen:

- landelijk
- poëtisch
- beschut
- corridor
- gemengd kleinschalig stedelijk programma
- waterbuffer

5. BEEKDAL AAN DE LANDWEG

Landschap voor de stad

Het centraal gelegen beekdal wordt ontsloten via de landweg, hierlangs is ruimte voor groene functies die bij de stad horen, zoals de manege/drafbaan die al aanwezig is, maar ook kan gedacht worden aan een zorgboerderij of een dierenarts, met een beperkt aantal gebouwen aan de zuidzijde van de landweg. De de akkers er tegenover tussen landweg en beek vormen hun overtuinen. Het groen langs het beekdal is daarmee niet openbaar, maar privaat groen dat beheerd wordt door de gebruikers en waar een aantal routes doorheen lopen. Het deel van het beekdal dat aansluit bij het gehucht Maal wordt kleinschaliger verkaveld en kan in gebruik worden genomen als schooltuinen, boomgaard, private tuinen. Aan de noordzijde wordt het beekdal begrenst door de steenweg die de ontsluiting van het noordelijke deel van het bedrijventerrein vormt.

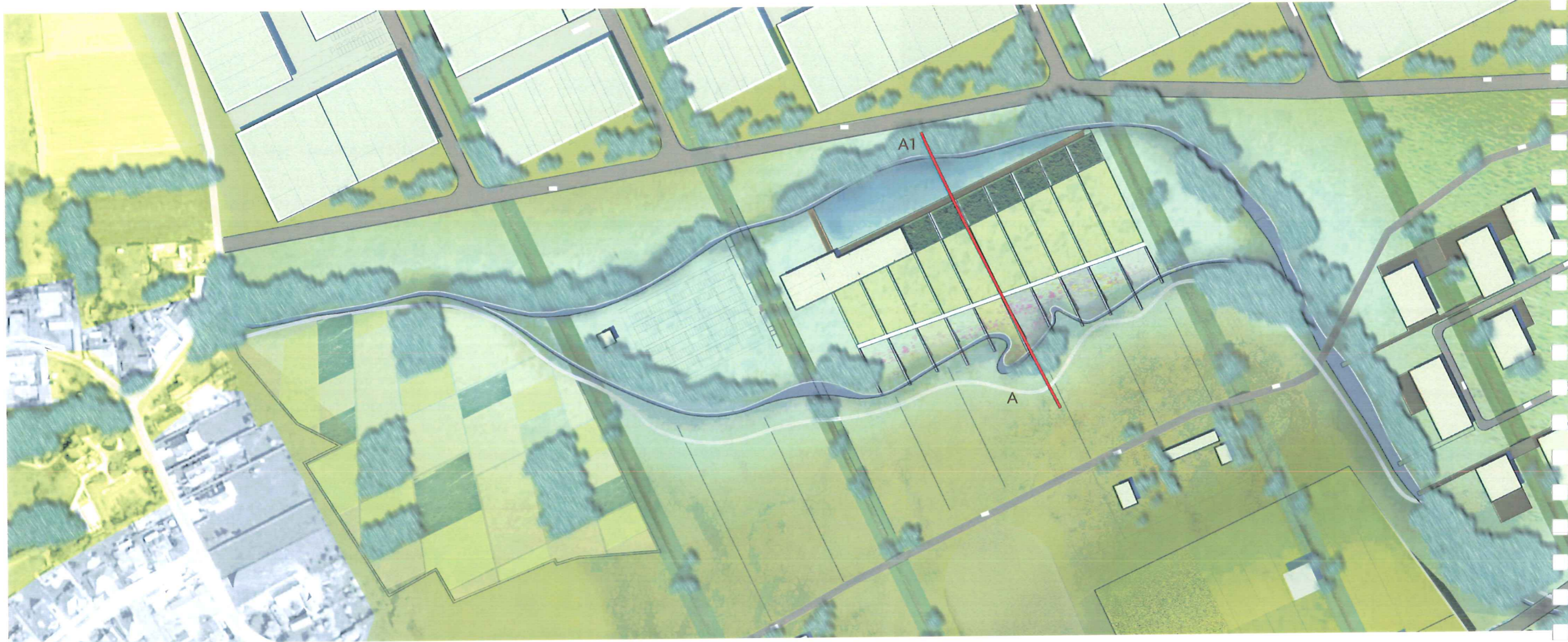
Terug naar de Ferrariskaart

Het beekdal wordt in zijn oude luister hersteld door rond de beek struweel aan te planten, zoals dat op de Ferrariskaart zichtbaar is. Hierdoor wordt de beek weer zichtbaar in het landschap. Om de aansluiting bij de stad te verbeteren zou de beek ongelijkvloers de ring van Aalst moeten kruisen. Daarmee ontstaat de mogelijkheid van een route die het beekdal verbindt met de groene lob van Aalst met begraafplaats en kasteel. Het crematorium is de belangrijkste stedelijke functie die een plek krijgt in het beekdal. Een aftakking van de beek scheidt een eiland voor rouw, rust en contemplatie.

Verbinding tussen beekdal en bedrijventerrein

Vier groene corridors verbinden het beekdal met het omliggende bedrijventerrein. Op die manier kunnen werknemers in de lunchpauze een rondje lopen en even ontspannen. De corridors zijn natuurlijk vormgegeven en zorgen voor de waterafvoer van het bedrijventerrein naar de beek. In deze zogenaamde wadi's wordt het water van de daken verzameld en gezuiverd. Het water stroomt langzaam naar de beek en komt in contact met riet en andere begroeiing waardoor het water gezuiverd wordt. In geval van een hevige regenbui loopt niet al het water in één keer in de beek waardoor de oevers van de beek niet zwaar worden belast. In het beekdal zijn de corridors herkenbaar door de natuurlijke vegetatie rond het water, zoals riet, waterminnende bomen zoals elzen en wilgen, kruidenrijk grasland. Onverharde paden zorgen voor de mogelijkheid het beekdal te bewandelen.





Plankaart beekdal



De verdiepte kamersaan het beekdal vormen een rustplek



Stilte eiland

Het crematorium ligt op een centrale plek in het beekdal, maar door de ligging op een eiland krijgt het een autonome plek. De route naar het crematorium is door de oprijlaan relatief lang, zodat rust gevonden kan worden in de benadering van de plek. Het hoofdgebouw staat direct aan deze route. Via het hoofdgebouw is toegang tot het parkdeel van het eiland. Een lange steiger aan het water vormt het meest openbare deel van het crematorium en verbindt twee groene corridors. Vanaf de steiger vormen grote haagblokken poorten naar het uitstrooiveld, het meer besloten deel van het crematorium. Vanaf het strooiveld kan vervolgens afgedaald worden naar en aantal kamers die met hun rug tegen de beek aan liggen. De kamers worden gescheiden door urnenmuren en hebben ieder een eigen sfeer. Door het maaiveld in de kamers af te laten lopen worden de ruimtes aan het zicht onttrokken en ontstaat een besloten wereld.

Research en development in het verlengde van het ziekenhuis

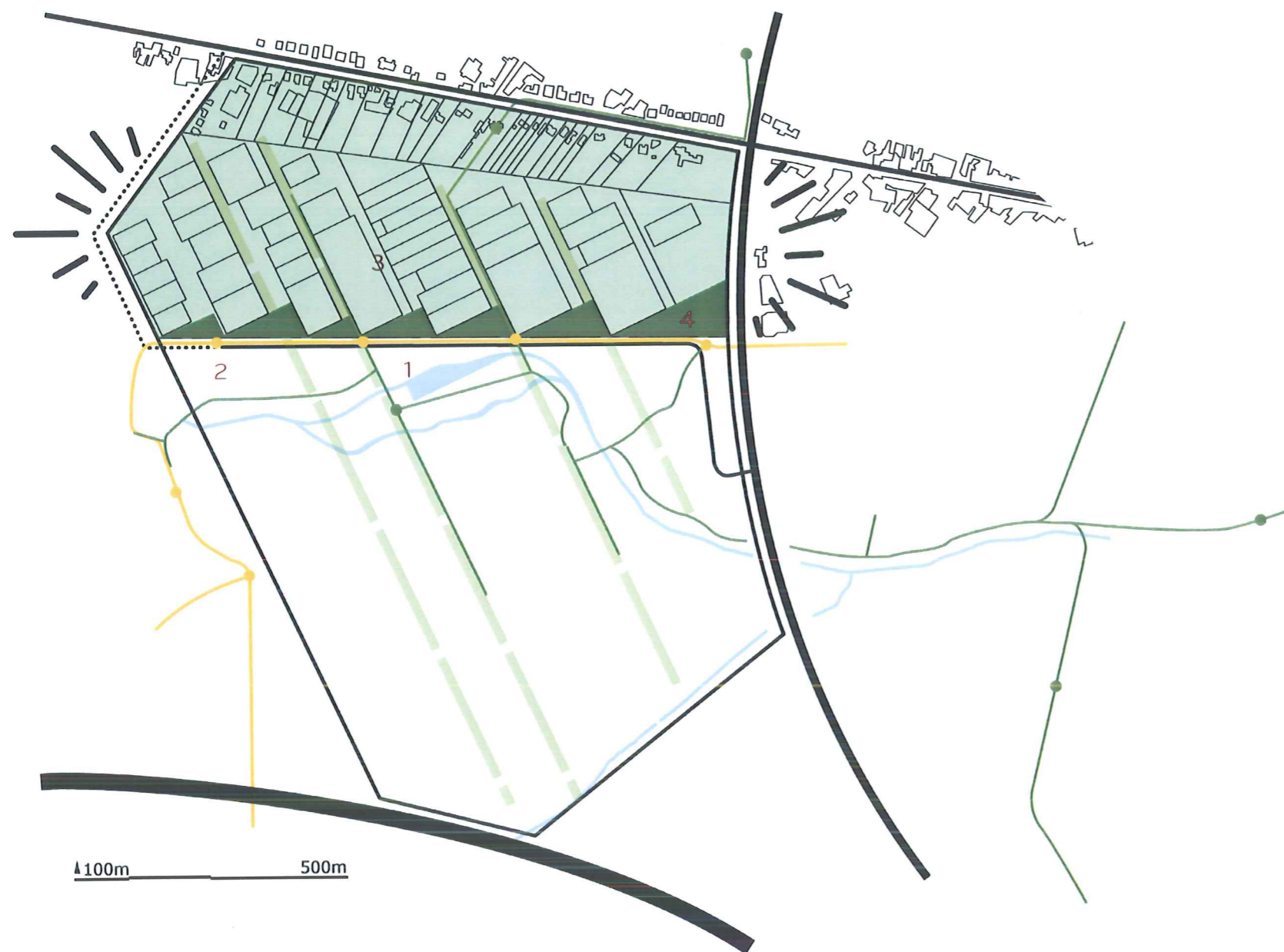
In het beekdal ligt één bijzondere kavel op de plek waar landweg en beek elkaar kruisen. Direct aan de ring kan een kavel ontwikkeld worden in een hoogwaardig segment, gericht op research en development, kantoor of medisch/farmaceutisch. Programma 2,8 hectare netto bedrijventerrein. Omdat de bebouwing in het beekdal staat worden hoge eisen gesteld aan de verschijningsvorm. Gebouwen worden zweven als het ware boven het landschap. Het crematorium wordt ook op deze manier vormgegeven, zodat de gebouwen in het beekdal het zelfde principe kennen.





Stilte eiland





Hout: stadse kavels

1. Steenweg
2. Nooduitgang+buslijn
3. Gemengd bedrijven terrein
4. Groene rand

Eigenschappen:

- Gezamenlijk georganiseerd
- Stedelijk weefsel
- Houtskelet= flexibel+demontabel

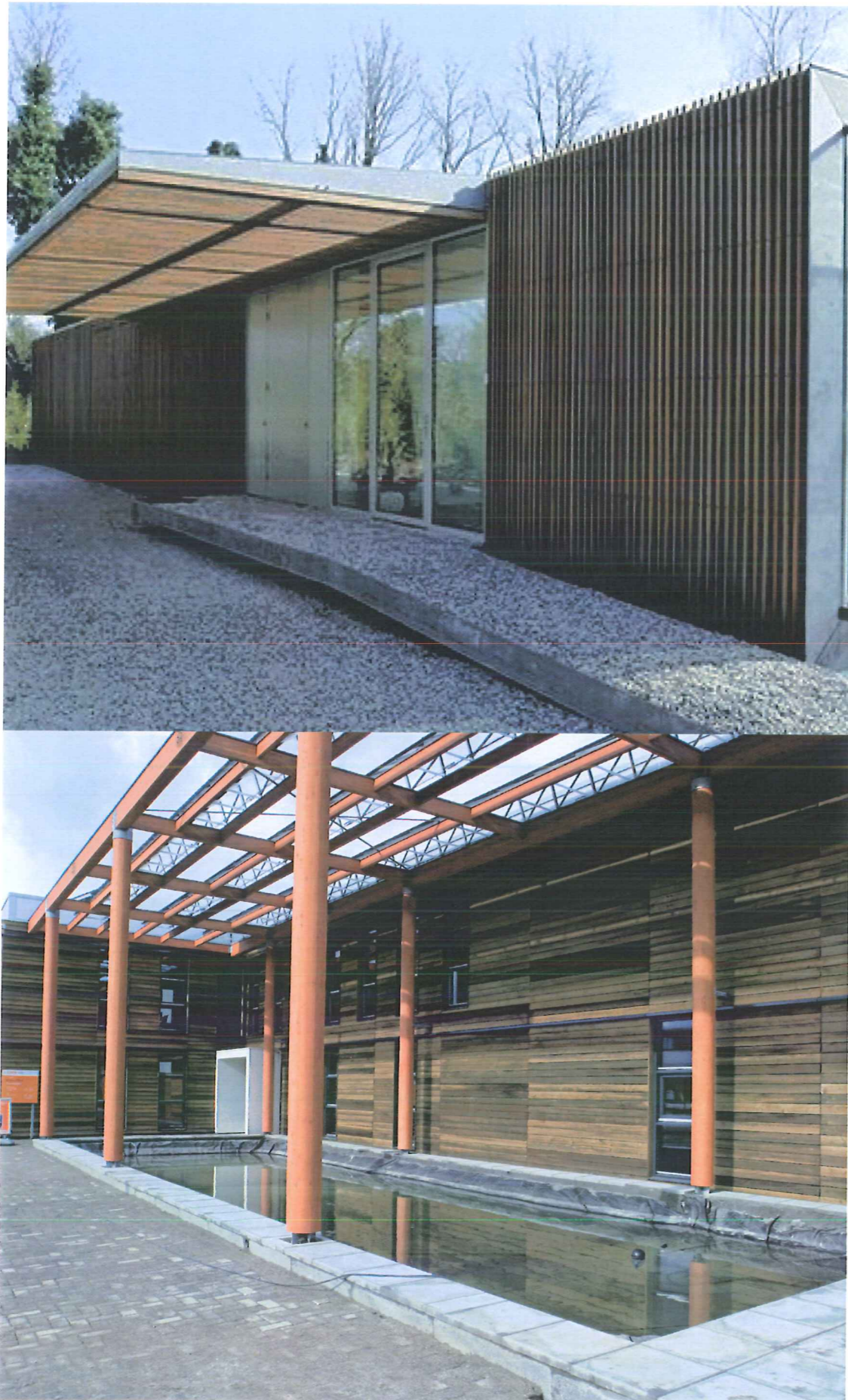
6. STADSE KAVELS AAN DE STEENWEG

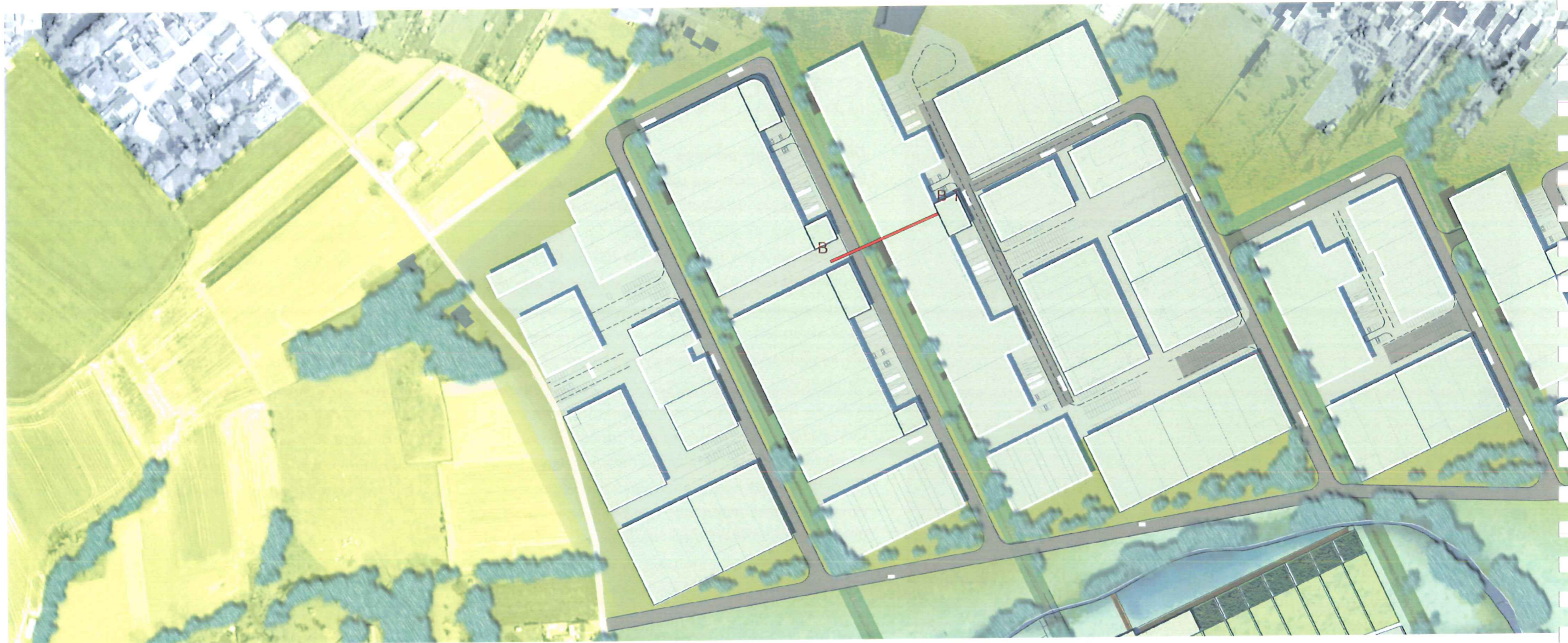
De steenweg als principe

Het noordelijk deel van de kouter wordt begrenst door bebouwing van de Gentsesteenweg: een klassiek lint met een aaneengesloten rij woon- en werkkavels. De achterkant van het lint vormt de rand van het bedrijventerrein. Aan deze zijde stellen we een nieuwe Steenweg voor met het gezicht naar het beekdal. Deze steenweg vormt de basis voor extra grote kavels die aansluiten op de bebouwing van het oude lint. De steenweg is direct aangesloten op de ringweg van Aalst via het zogenoemde Hollands Complex. Aan de westzijde is het lint voor niet-industrieel verkeer aangesloten op het bestaande netwerk van linten. Dit deel van het bedrijventerrein noemen we om verschillende redenen stad. De basis wordt gevormd door gewone straten, waar mogelijk aangesloten op het bestaande stratenpatroon van Aalst. Het principe van kavels aan een lint is eeuwenoud, maar wordt hier in een superschaal opnieuw uitgevonden. Zo is deze locatie zeer geschikt om bedrijven van de Gentsesteenweg een alternatief te bieden, maar ook voor grote logistieke bedrijven. Alle bedrijven zijn welkom, behalve Sevezobedrijven vanwege de ligging naast woningbouw. Dit biedt de mogelijkheid op de zeer lange termijn na te denken over woningbouw in dit gebied, mocht het bedrijventerrein zijn functionaliteit voor bedrijven verliezen of mocht de vraag afnemen. Deze flexibiliteit maakt het concept zeer duurzaam.

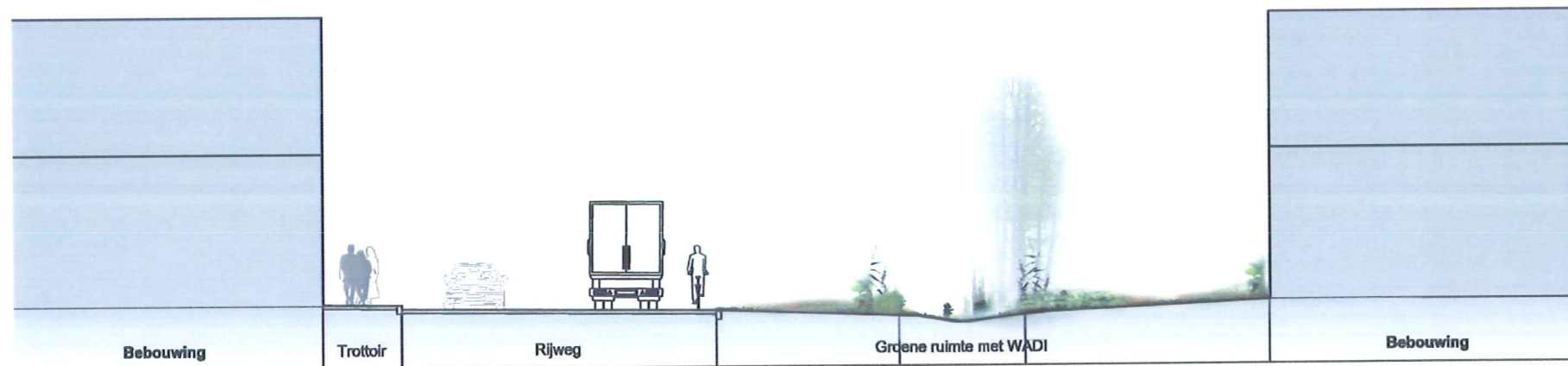
Variatie in kavels

Dit plandeel is door de opzet van langgerekte kavels zeer flexibel: de kavel krijgt altijd een hoofdadres aan de Steenweg, maar op het terrein wordt een dwarsweg aangelegd die achterliggende kavels kan ontsluiten. Zo is het mogelijk op een kavel één groot bedrijf of een aantal kleine bedrijven te huisvesten, afhankelijk van de vraag. De dwarswegen worden achterlangs met elkaar verbonden zodat een goed functionerende structuur ontstaat. Vier hoofdstraten vormen de basis hiervoor, deze zijn gekoppeld aan de groene corridors die de verbinding vormen met het beekdal. Waar mogelijk sluiten de corridors aan op de Gentsesteenweg, bijvoorbeeld bij het kasteel of aan de rand.





Plankaart stadse kavels



Doorsnede BB1

Het profiel is opgebouwd uit de weg aan de westzijde met voorkanten van bedrijven eraan en de wadi met voetpad met natuurlijke begroeiing aan de oostzijde. Deze kant wordt begrensd door een strakke rooilijn van bedrijfsgebouwen.

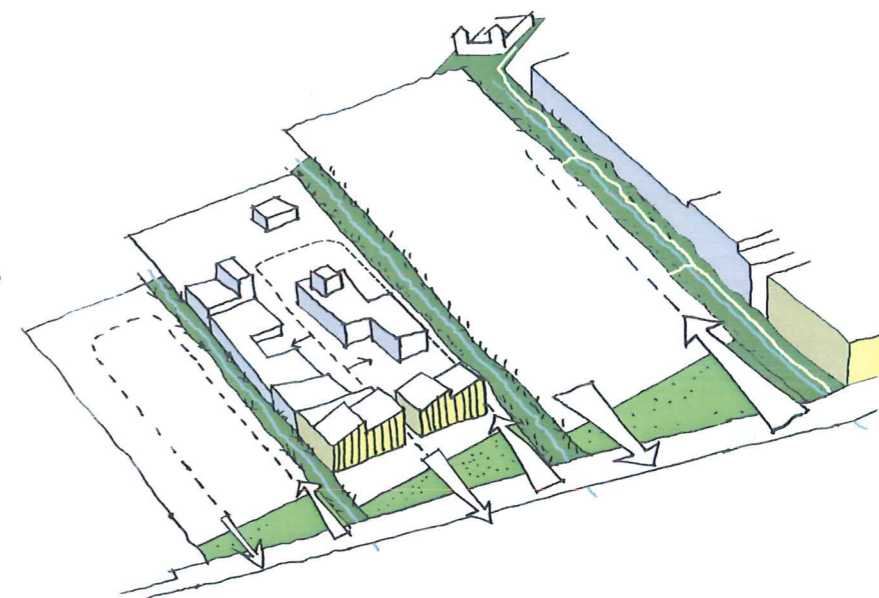


Hout aan het beekdal

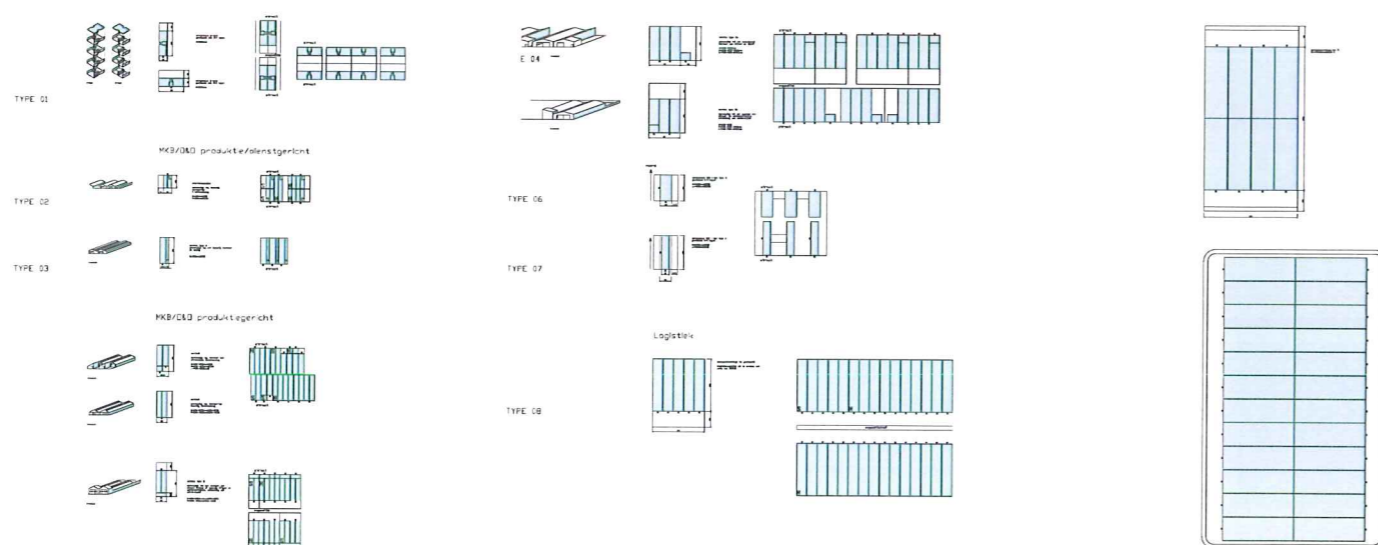
De Steenweg vormt de rand van het beekdal. Om zorg te dragen voor een goede uitstraling van het bedrijventerrein is de regel dat alle gebouwen direct aan de Steenweg in hout moeten worden uitgevoerd. Dit kan houtskeletbouw zijn, planken als bij een schuur, prefab beplating, alles is toegestaan zolang het hout in de natuurlijke kleur is. Voordeel van prefab houtconstructies is dat ze demontabel zijn en daarmee bijdragen aan het cyclische karakter van de ontwikkeling. Deze materialisering geldt ook voor de rand aan de ring en aan het buitengebied.

De driehoekige ruimtes die ontstaan tussen Steenweg en gebouw worden groen ingericht en zorgen ervoor dat het karakter van het beekdal doorzet aan de Steenweg. Er ontstaat een aantrekkelijke landschappelijke rand.

z



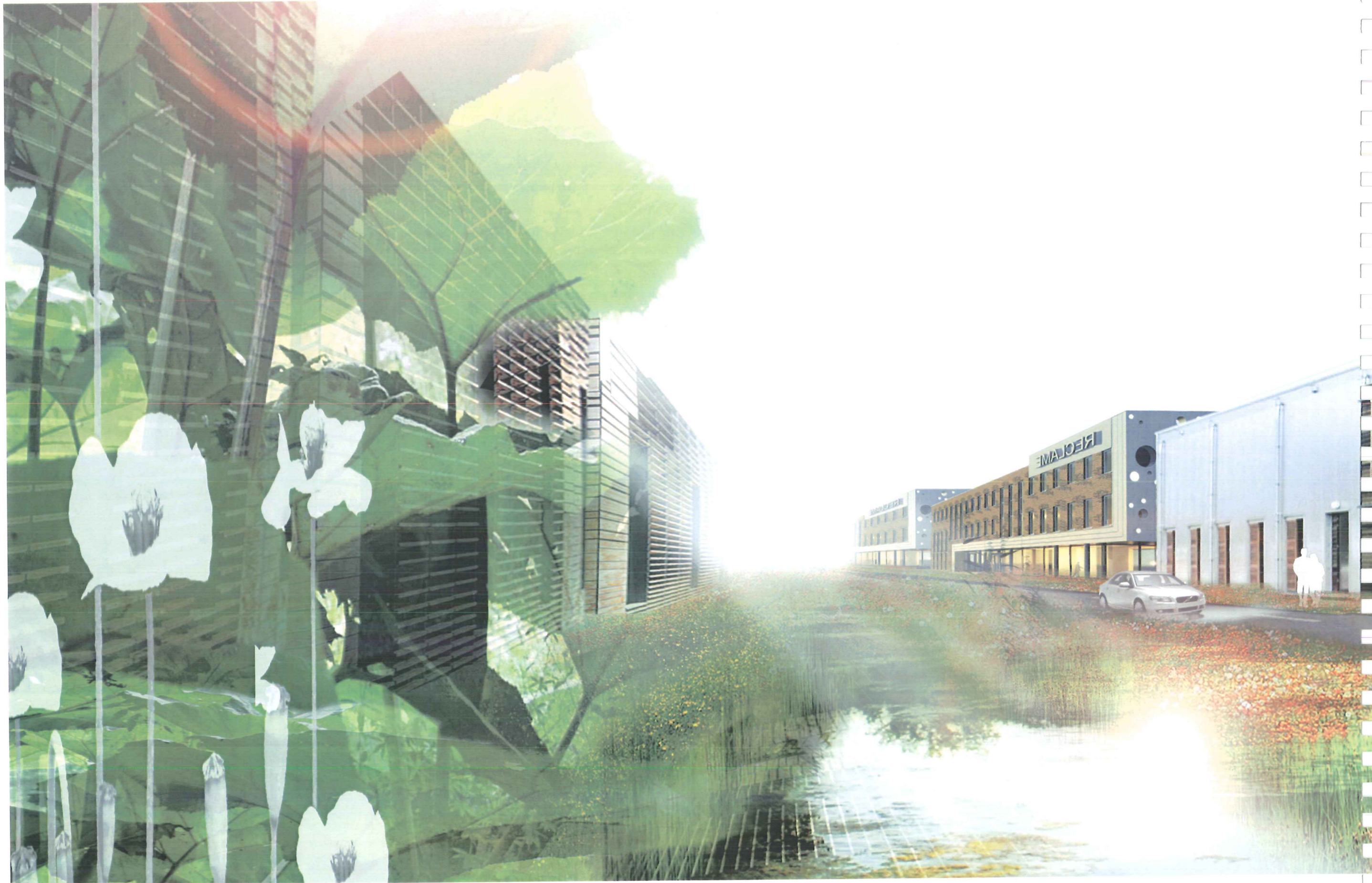
De overgang van Het Hout naar het beekdal zal een uitgesproken groen karakter krijgen. De bedrijfspanden krijgen houten gevels die een sterke relatie aan gaan met hun omgeving.



Een gereedschapskist van bouwtypologieën laat zien dat binnen de hoofdstructuur bedrijven van alle omvang te huisvesten zijn. Er wordt gestreefd naar enige regelmaat door met standaard gebouwmaten te werken. Parkeren en laden en lossen kan voor of naast het gebouw plaatsvinden, niet direct grenzend aan de wadi.

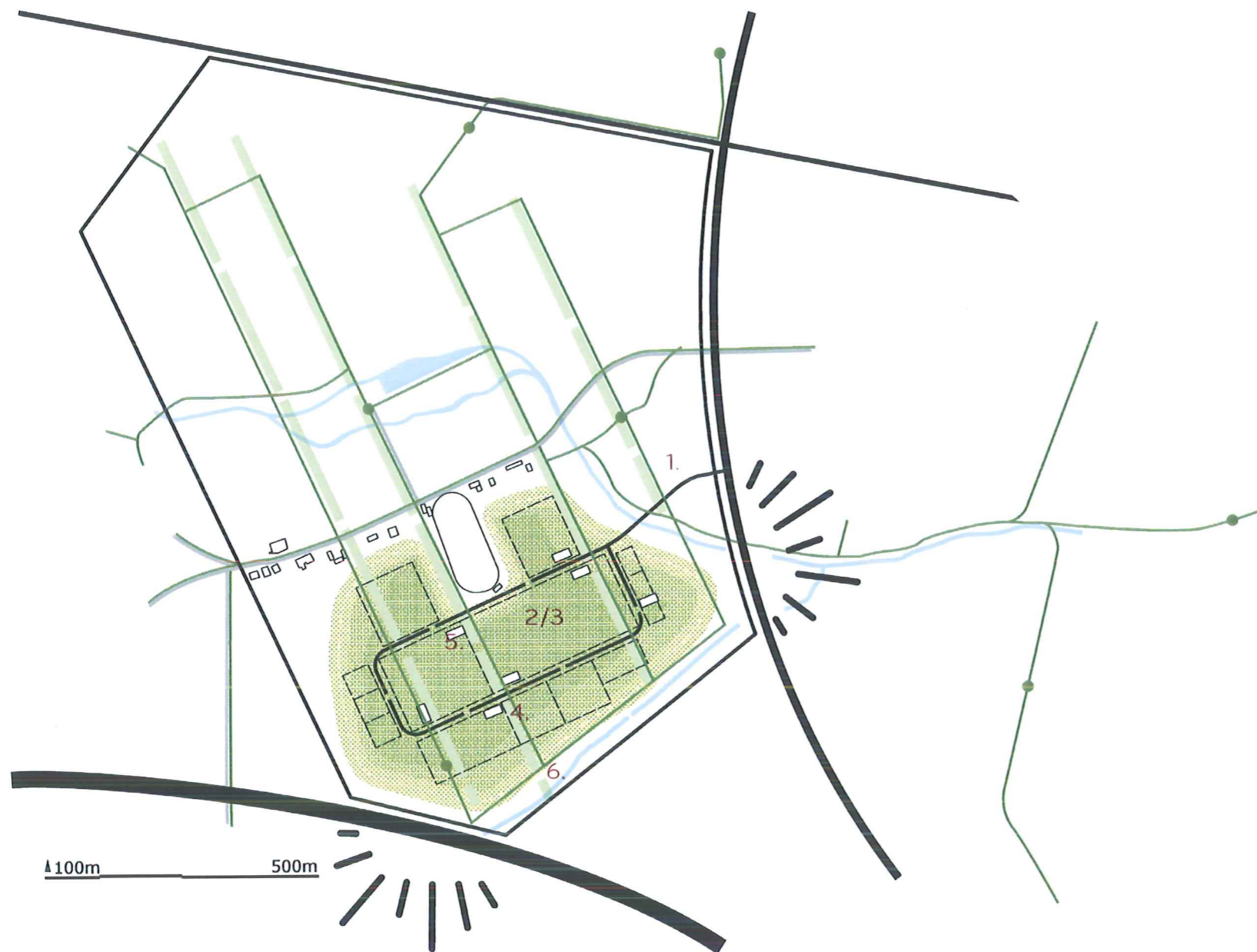
Bouwregels

1. De gevels aan de oost, zuid en westzijde zijn van hout in natuurlijke kleuren.
2. Voorzijde van de bedrijven aan de westzijde van de wadi
3. Harde grens aan de oostzijde van de wadi, gebouwen staan hier direct in het groen zonder tussenruimte, parkeren of opslag.
4. Opslag en parkeren wordt maximaal inpandig of tussen de gebouwen georganiseerd, zodat de straat een helder profiel houdt.
5. De bouwhoogte is maximaal 12 meter



Perspectief op wadi's





Productielandschap

1. Asfaltweg
2. Grote logistiek+Seveso bedrijven
3. Productieheuvel:
Koolzaad en aardappelen
4. Pad over het dak
5. Kantoor/kassen
6. Windmolen

Eigenschappen:

- innovatief
- ingebed
- autonoom
- later faseerbaar

7. PRODUCTIELANDSCHAP AAN DE SNELWEG

Innovatie

Het zuidelijk deel van de locatie is optimaal zichtbaar vanaf de snelweg. Dit is de plek voor een icoon dat laat zien waar Siesegem voor staat. Hier wordt vormgegeven aan een innovatieve manier werken, waar economie en duurzaamheid worden gecombineerd. Door de grote schaal van de bedrijven is het mogelijk productielandschap in twee lagen te realiseren: werken op de grond, landbouw op het dak. Er is sprake van directe wisselwerking tussen de bedrijven en de productie op het dak. Bedrijven hebben altijd restproducten die kunnen worden benut door andere bedrijven. Welke restproducten dat zijn hangt af van het bedrijf: CO₂ uitstoot is nuttig voor kassen, warmte kan voor garnalen of viskwekerijen worden gebruikt, bedrijven die veel water nodig hebben kunnen een retentievijver op het dak aanleggen.

Een geel dak als icoon

Om te zorgen voor een gelijkmatig beeld en een continue benutting van het dak wordt de basis van de dakproductie gevormd door koolzaad. Koolzaadolie (raapolie) is een biobrandstof, het zou prachtig zijn als het crematorium kan draaien op raapolie: het eerste biocrematorium ter wereld!

Om ervoor te zorgen dat het dak tegelijk water en grond vasthoudt wordt een combinatie met sedum gemaakt. Ook als het koolzaad niet bloeit ziet het dak er natuurlijk uit en wordt de grond vastgehouden, met een grondpakket van ongeveer een halve meter. Het dak loopt aan de randen glooiend naar beneden zodat de gebouwen als een element gaan werken en vanaf de snelweg één beeld wordt geschapen. Het koolzaad wordt ook aangeplant in de bufferzones rond Maal en gaan geleidelijk over in de beplanting rond het beekdal.





Plankaart productie landschap

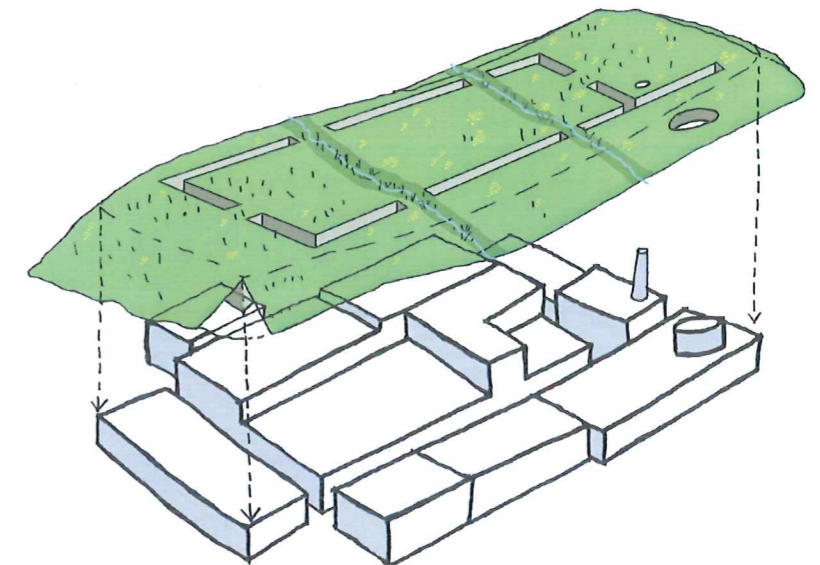


Doorsnede CC1. Goen dak met productie landschap op de bedrijfsgebouwen

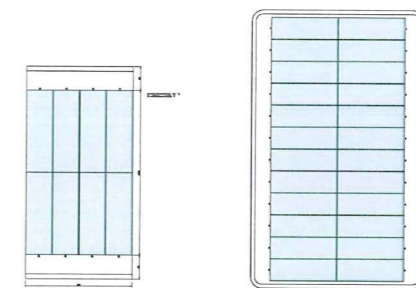


Bruikbaar daklandschap

Op dit gele daklandschap is plaats voor kassen, retentievijvers of (vis)kwekerijen die de koppeling met de onderbouw vormen. Ook de kantoordelen van het onderliggende bedrijf komen op het dak, zodat er licht en uitzicht is. De groene corridors vormen de wandelroutes op het dak, hier worden kantoren en kassen aan gekoppeld. Ongelijkvloerse kruisingen zorgen ervoor dat er geen confrontatie tussen voetgangers en vrachtwagens plaatsvindt. Ter plaatse van de straat zijn 2 bruggen nodig om voetgangers op niveau te laten oversteken. De middelste corridor loopt naast de paardenbaan op maaiveld en gaat pas vanaf de straat omhoog met een trap. Aan de zuidzijde bij de snelweg wordt het productielandschap gemarkeerd door een windmolen van 80 meter hoog, deze draagt bij aan het beeld van een innovatief en zelfvoorzienend bedrijventerrein.



Het zuidelijk deel van het bedrijventerrein zal een sterk zelfvoorzienend karakter hebben. Door bedrijfsgebouwen te schakelen ontstaat een nieuw maaiveld. Dit maaiveld wordt een productielandschap met voornamelijk koolzaad, de energieopbrengst van dit gewas wordt direct in het gebied gebruikt.



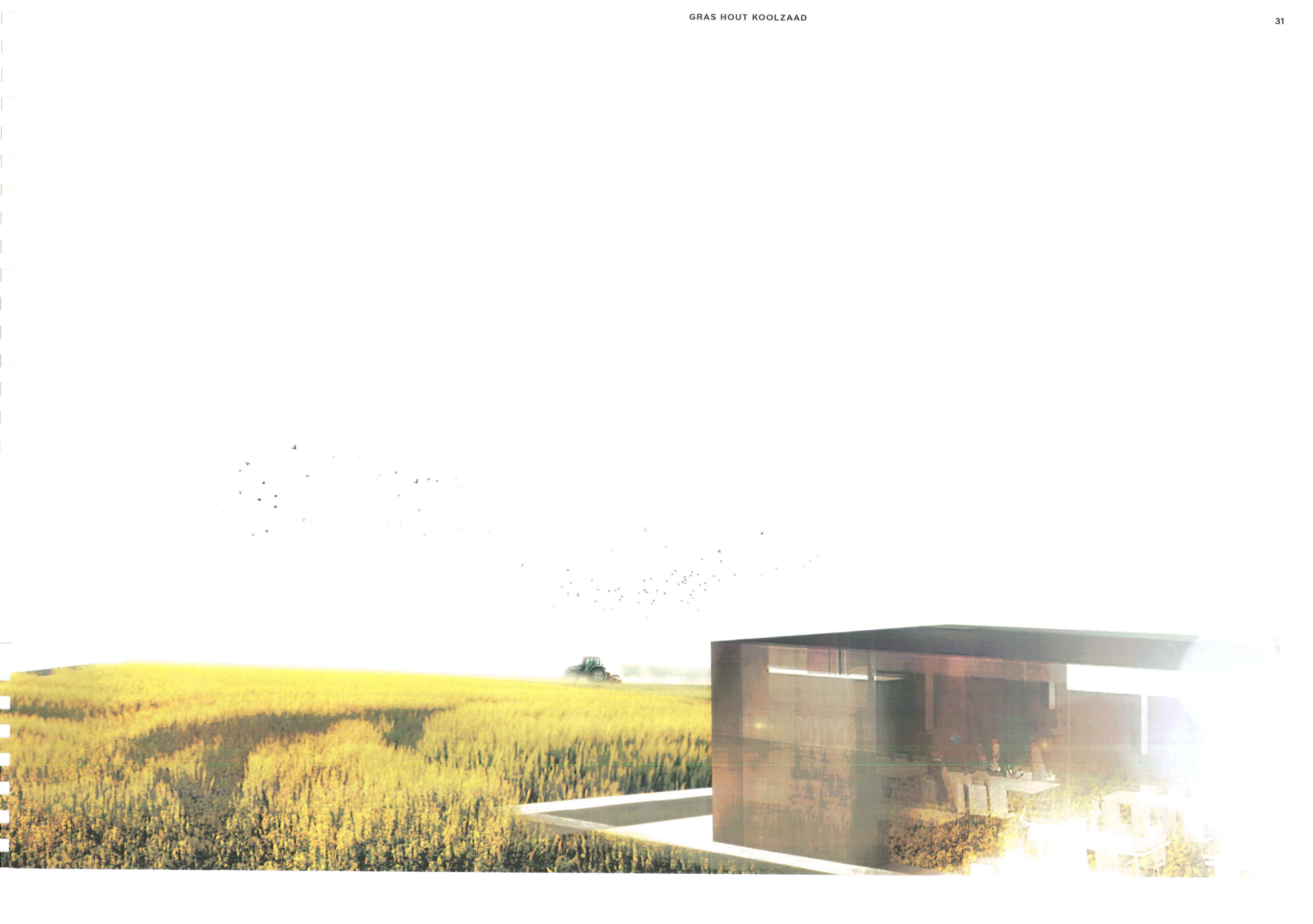
Principen indeling kavels

Bouwregels:

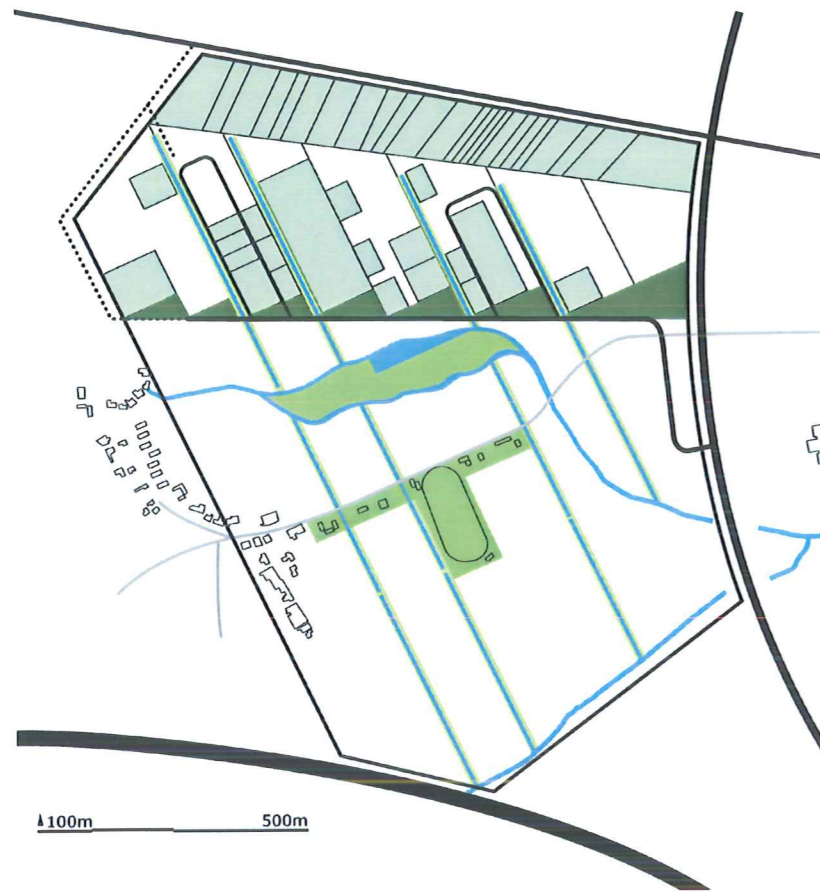
1. Daken maximaal aaneengesloten, laad- en losdokken inpandig
2. Zijkanten van het complex lopen glooiend af naar alle zijden, koolzaad gaat over in de begroeiing van het beekdal en geeft vorm aan de overgang naar het gehucht Maal.
3. vaste bouwhoogte te bepalen aan de hand van de bedrijven



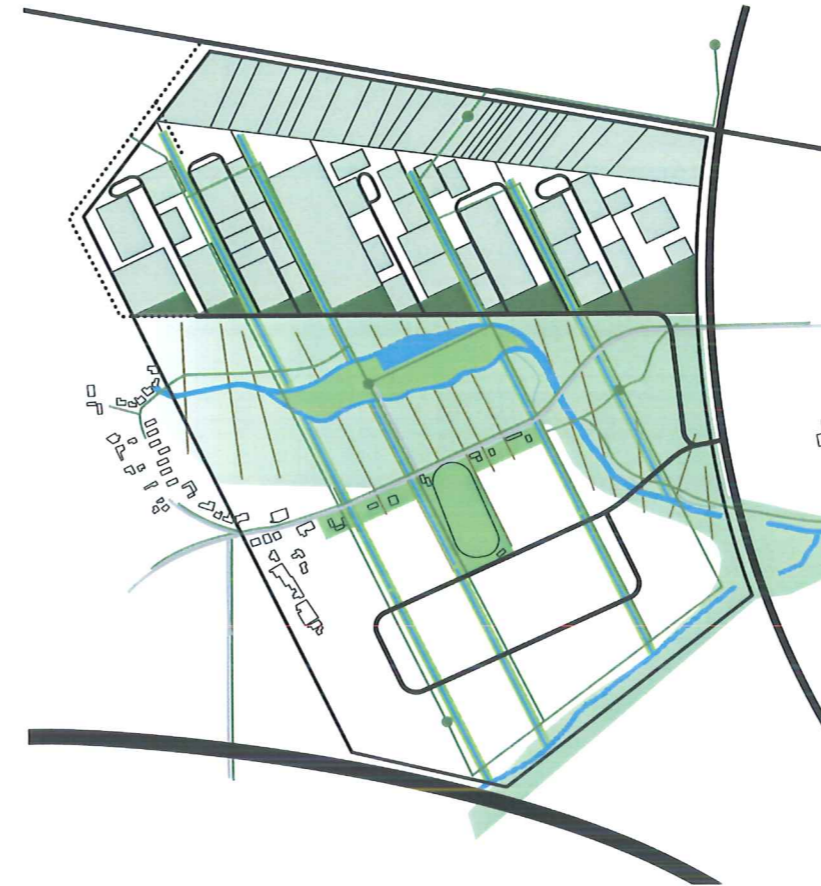
Looppad door het productielandschap



ONTWIKKELING STRATEGIE



Fase 1: Beginnen met beekdal en hout



Fase 2: Hoofdstructuur productielandschap

8. ONTWIKKELSTRATEGIE



Fase 3: Productielandschap bedrijven

Fasering

De ontwikkeling van het bedrijventerrein kan direct starten via twee lijnen: het verbeteren van het beekdal en de aanleg van de steenweg. Door het noordelijk deel eerst te ontwikkelen kan eenvoudig worden begonnen. De ontwikkeling van het zuidelijke productielandschap vraagt om innovatieve bedrijven die de meerwaarde inzien van samenwerking. Hier zal de juiste promotie en klantwerving de eerste stap zijn. Hiermee kan Aalst zich onderscheiden. Door te beginnen in het noordelijk deel is er nooit sprake van een half af bedrijventerrein. Het noordelijk deel kan geleidelijk ontwikkelen, zoals dat gewoon is in de stad. Het zuidelijk deel kan starten afhankelijk van de vraag. Als de vraag achterblijft en het zuidelijk deel voorlopig niet ontwikkeld wordt blijft er een prachtig stuk landschap over.

Gemeente of ontwikkelaar?

Het plan leent zich goed om als twee delen te ontwikkelen. De gemeente zou het noordelijk deel zelf kunnen ontwikkelen en daarmee een vliegende start maken. Het zuidelijk deel zou aan een ontwikkelaar kunnen worden gegund, waarbij de randvoorwaarden hard worden vastgelegd. Een gespecialiseerde partij is waarschijnlijk makkelijker in staat de juiste klanten te vinden die passen bij deze ambitie. Uitwerking van de ontwikkel- en beheerstrategie moet in overleg met de gemeente plaatsvinden.

Programma regionaal bedrijventerrein Siesegem Kouter
(oppervlakte ha)

Siesegem Kouter RUP inpassing	97 ha
Bedrijfsoppervlak Noordelijk deel	32 ha
Zorginstellingen 40%	32 ha
Bedrijfsoppervlak Zuidelijk deel	35 ha
Zorginstellingen 25%	20 ha
Value added logistics 20%	15 ha
Kennisinstellingen	8 ha
O&O 15%	8 ha
Beekvalleien	17 ha
Inpassing beekvalleien	11 ha
Schooltuin en moestuin	3 ha
Boerderijen en publieke voorzieningen	6 ha
Crematorium	5 ha
Aula en bijgebouwen	3500 m ²
300 Parkeerplaatsen	6000 m ²
Strooiweide	7500 m ²
Inpassing terrein crematorium	3.3 ha
Totaal	97 ha