

OO 2107 A

Beeldkwaliteitsplan en globaal inrichtingsplan voor de omgeving van de Immerzeeldreef



LEESWIJZER

We starten dit document met een top-down analyse van de context. Dit is een stedenbouwkundige verhaal dat vanuit de grote schaal van Aalst en omgeving, langzaam naar de schaal van de site toewerkt. Uit de analyse distilleren we telkens een visie. Deze visie-elementen resulteren samen in een structuurschets op meso-schaal.

Vervolgens vertrekken we vanuit een heel andere standpunt, namelijk vanuit de kleinste schaal, die van de bewoner en de woning. Aan de hand van de bewoner leggen we uit hoe wij denken dat er in de toekomst in de Immerzeelontwikkeling gewoond kan worden. Vervolgens voegen we een aantal woningen samen tot een buurt en we gaan kijken welke vormen dit kan aannemen. De buurt is voor ons een belangrijke tussenschaal. Verschillende buurten samen vormen dan weer een wijk en de wijk is de schaal waarop we in relatie gaan met de bestaande bebouwing op en rond Immerzeel. De wijk is ook de schaal waarop we vermengen. Tenslotte voegen we de verschillende wijken samen tot het nieuwe stadsdeel Immerzeel en we bekijken welke elementen dit stadsdeel aan elkaar binden.

In hoofdstuk 3 tonen we een voorbeeldinvulling van de uitgezette principes in plan en we leggen dit plan uiteen in de opbouwende lagen.

In hoofdstuk 4 tonen we hoe het hele plan of vele verschillende manieren gefaseerd kan worden en hoe deze verschillende fasen toch kwalitatieve en leefbare tussenstadia vormen.

In hoofdstuk 5 herhalen we even op welke manier beeldkwaliteit en duurzaamheid een rode draad hebben gevormd doorheen alle andere hoofdstukken van dit document.

In hoofdstuk 6 stellen we onze aanpak voor voor de fase van het beeldkwaliteitsplan en het globale inrichtingsplan.

INHOUD

1. TOP DOWN: VANUIT DE CONTEXT	p5
1.1 MACRO	P7
1.2 MESO	P15
2. BOTTOM UP: VANUIT DE WONING	p31
2.1 DE WONING	P33
2.2 DE BUURT	P39
2.3 DE WIJK	P55
2.4 HET STADSDEEL	P69
3. OVERZICHT	p83
4. GROEIWIJK	p91
5. BEELDKWALITEIT & DUURZAAMHEID	p101
6. PLAN VAN AANPAK BEELDKWALITEITSPLAN	p107
EN GLOBAAL INRICHTINGSPLAN	



TOP DOWN

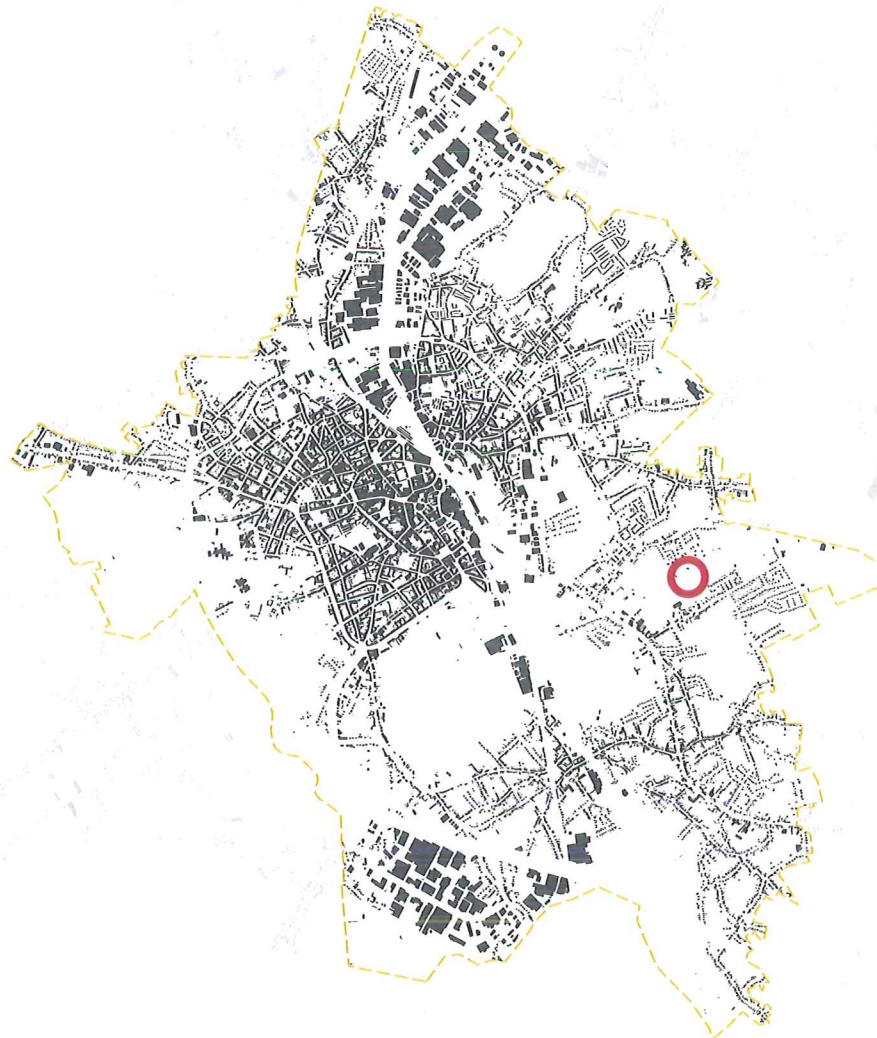
**VANUIT
DE
CONTEXT**

VERSNIPPERD NEDERZETTINGSPATROON OP MACROSCHAAL

we zoomen even uit naar de schaal van Aalst en omgeving. Aalst ligt in een sterk verstedelijkt stukje Vlaanderen, in de Vlaamse ruit op de as tussen Brussel en Gent. De nederzettingsstructuur heeft een sterk versnipperd karakter met straatdorpen, linten, verspreide landelijke kernen tussen meer verstedelijkte kernen. Het fysisch systeem heeft wel als onderlegger gediend bij de ontwikkeling van dit nederzettingpatroon maar dreigt vandaag zijn structurerend karakter kwijt te geraken. Uiteraard speelt de stedenbouwkundige planningscontext hierop in.

VAGE RAND TUSSEN HET STEDELIJKE GEBIED EN HET BUITENGEBIED

De afbakening van het kleinstedelijk gebied en het structuurplan proberen orde te scheppen en het fysisch systeem opnieuw leesbaarder te maken en in evenwicht te brengen met het nederzettingpatroon. De overgang tussen stedelijk gebied en het buitengebied is vandaag vaag. Met de duidelijke afbakening van het stedelijk gebied zal de scherpheid van deze grens alleen maar toenemen. De projectsite Immerzeeldreef ligt vandaag in dit vage overgangsgebied maar zal in de toekomst uitgroeien tot een nieuwe woonontwikkeling binnen de stedelijke afbakening, grenzend aan het buitengebied. De vraag is wat het structurerende principe voor deze randontwikkeling is.



De afbakening van het kleinstedelijk gebied

MACRO DE AALSTERSE OOSTRAND

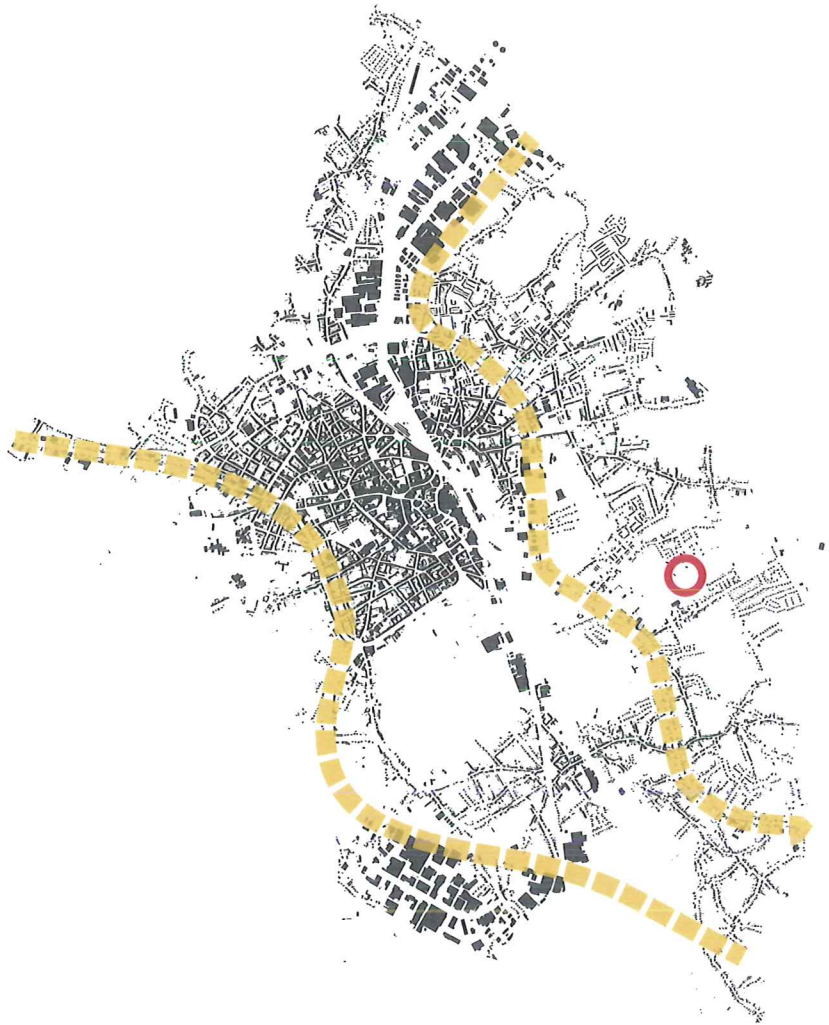
DE OMGEVING VAN DE IMMERZEELDREEF MAAKT DEEL UIT VAN DE AALSTERSE OOSTRAND

Als we naar de bestaande toestand van het stedelijk gebied kijk kunnen we dit gebied grofweg onderverdelen in 3 grote gehelen.

Ten eerste hebben we de centrale Dender-as. Dit is het meest centrale deel dat bestaat uit de kernen van Hofstade, Aalst en Erembodegem. Deze kernen worden aan elkaar gebonden door de Dendervallei en het groengebied Osbroek- Gerstjes. De structuur van dit gebied wordt in het structuurplan en verschillende andere plannen (oa. masterplan stationsomgeving) uitgewerkt en is duidelijk. Hier wordt maximaal ingezet op kernversterking aan de hand van gemengde ontwikkelingen en kwalitatieve publieke ruimte. Duidelijke lijninfrastructuren bakenen deze ruimte af.

Vervolgens hebben we de zuidwestelijke rand. Ten westen van de N9 en ten zuiden van de Ninoofsesteenweg. In dit gebied bevindt zich onder andere het industrieterrein Erembodegem Zuid, het kerkhof en het Algemeen Stedelijk Ziekenhuis. In dit gebied komt ook het nieuwe bedrijventerrein Siesegemkouter. Verder bevinden zich hier geen belangrijke woonuitbreidingsgebieden. Met een aantal grootschalige functies moet hier dus de rand naar het landschap wordt afgewerkt. Een aantal beekvalleien spelen hierbij een belangrijke rol.

Tenslotte hebben we de oostrand, waarvan de omgeving van de Immerzeeldreef deel uitmaakt. Verschillende kernen en wijken zijn spontaan aaneen gegroeid tot een perifere woonrand waarin de Aalsterse kern in uitwaaiert. Ook hier doorsnijden een aantal beekvalleien het gebied. Vandaag wordt deze landschappelijke structuur alsmar minder leesbaar. Binnen deze oostrand is er nog heel wat woonuitbreiding mogelijk. Het is dus belangrijk om op zoek te gaan naar een gepast model voor deze stedelijkheid gelegen tussen de kern van Aalst en het landelijke buitengebied.



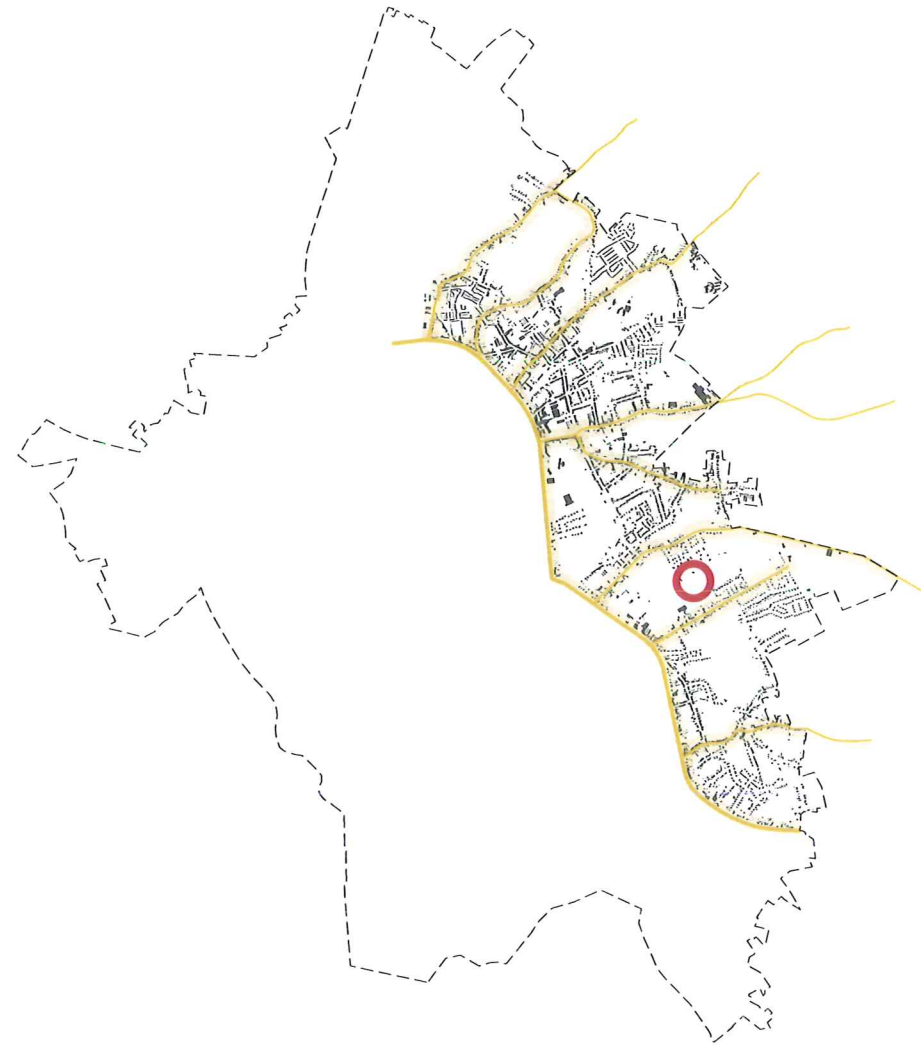
De driedeling binnen het kleinstedelijk gebied. Immerzeel bevindt zich in de oostrand

RUGGENGRAAT

Tot ver in de 19e eeuw bleef de nederzettingstructuur van Aalst grotendeels beperkt tot de voormalige stadsomwalling. Vanuit dit centrum vertrokken er een aantal radiale wegen waarlangs zich een verspreid patroon van hoeves en straatdorpen ontwikkelde. Pas bij de industriële expansie in de tweede helft van de 19e eeuw kende Aalst een snelle groei. Het centrum van Aalst breidde uit, ook op de rechteroever van de rechtgetrokken Dender. Pas na het midden van de 20ste eeuw werd een tweede ring rond Aalst vervolledigd. Het is de Heilig-Hartlaan, Leopoldlaan en de Albrechtlaan die de Oostrand van de kern scheiden. Deze laatste sluit dan aan op de Brusselsesteenweg die verder naar het zuiden en naar Affligem loopt. Het is deze as van de Heilig-Hartlaan tot aan de Brusselsesteenweg die de ruggengraat vormt voor de oostrand.

HISTORISCHE VERBINDINGSWEGEN

Deze ruggengraat doorkruist een reeks radiale wegen die vanuit het centrum van Aalst vertrekken. Vanop de Brusselsesteenweg zijn er ook een reeks verbindingswegen die in oostelijke richting trekken, bv. de Affligemdreef. De meeste van deze wegen vinden we al terug op historische kaarten. Het is langs deze wegen dat de bebouwing van de oostrand zich van oudsher heeft ontwikkeld. Deze oude wegen vormen een tweede structurend element voor de oostrand.

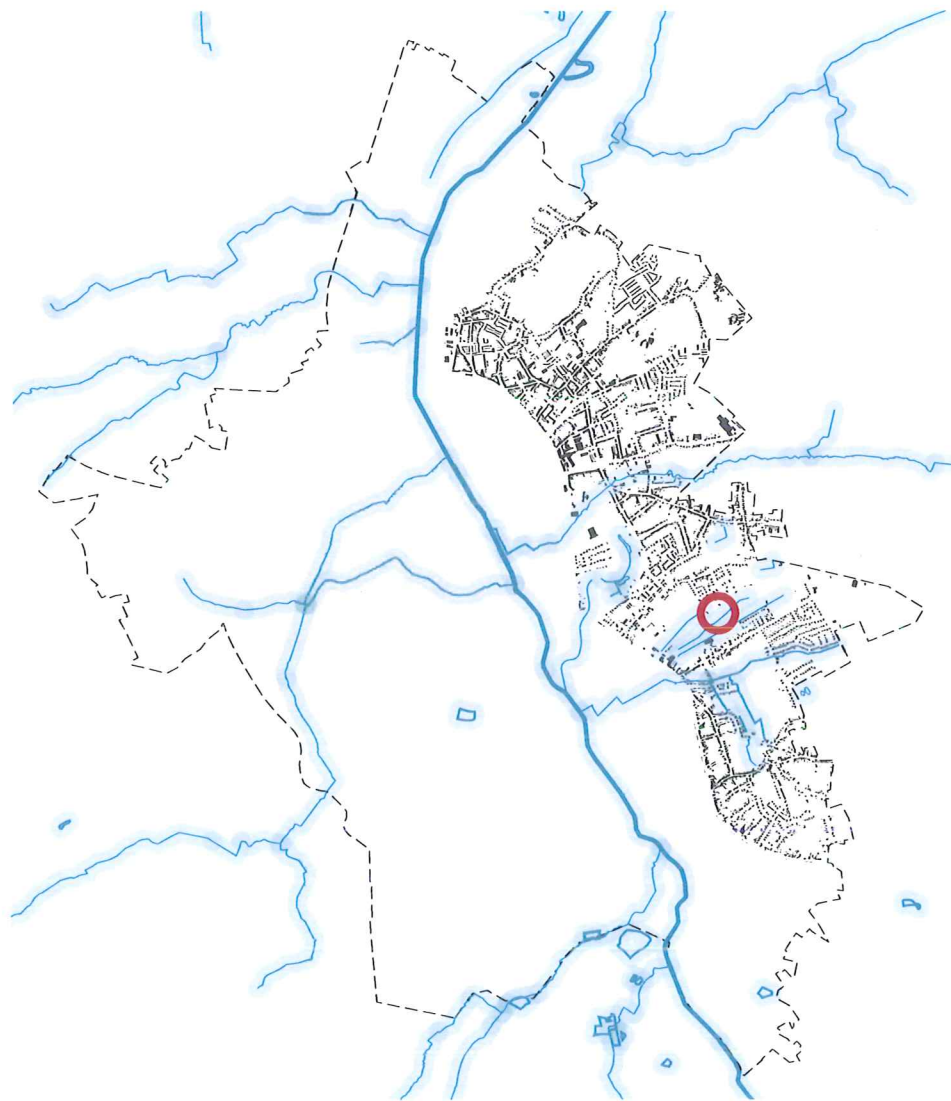


Het oostwest gericht hoofdwegenpatroon van de oostrand

MACRO DE AALSTERSE OOSTRAND

BEEKVALLEIEN EN GROENE VINGERS

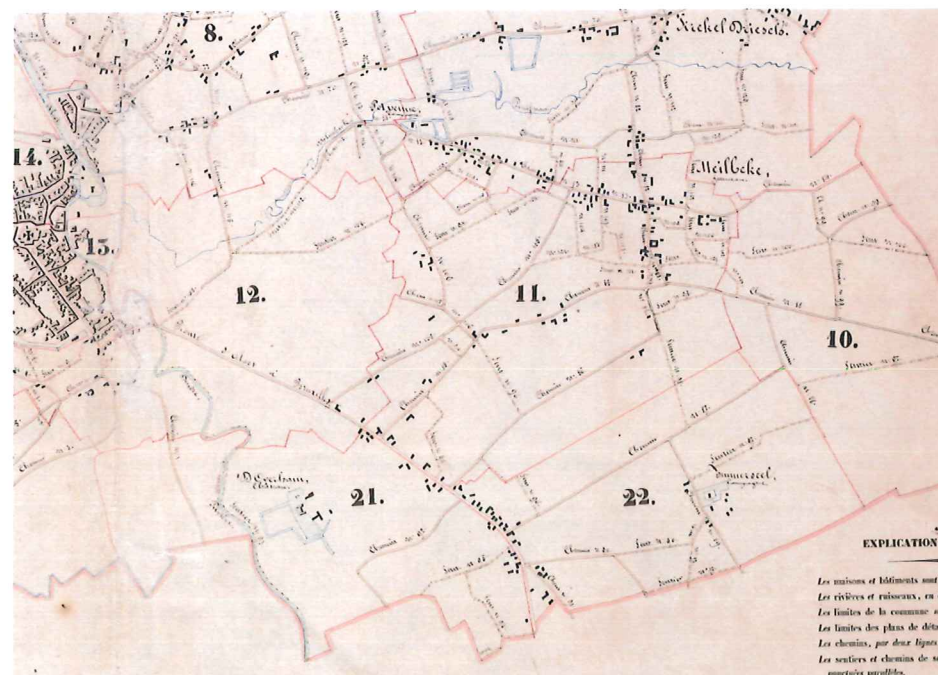
De Pasbeek, de Molenbeek en de Zomergembeek zijn een aantal van de beekvalleien die deze oostrand doorkruisen. De natte gronden in deze vallei zijn minder geschikt om te bouwen en de beekvalleien zijn op de luchtfoto dan ook nog herkenbaar als groene vingers die vanuit het landschap de oostrand penetreren. Ze vormen een tegenfiguur van de oostwest gerichte historische verbindingswegen. Dit structurerend element wordt in het structuurplan ook aangehaald en verder versterkt.



De oostrand en de beekvalleien



De Ferrariskaart (1777) toont de oostrand al als een versnipperde ruimte doorkruist door een heel aantal verbindingswegen met daarlangs verspreide bebouwing. Soms verdicht deze verspreide bebouwing tot een straatdorp, zoals bijvoorbeeld in Muylbeke. We zien ook verschillende kasteeldomeinen en het Affleghem Bosch dat ons projectsite afboord



De atlas der buurtwegen (1840) toont een aantal oostwest gerichte verbindingswegen en de Brusselsesteenweg die de meeste bebouwing langs zich verzamelen. Daartussen zien we een fijnmazig patroon van kleinere wegen en voetwegen. Qua bebouwing zien we weinig verandering ten opzichte van de Ferrariskaart. Pas op het einde van de 19e eeuw is de transformatie van de linkeroever en de oostrand in een stroomversnelling geraakt

MACRO DE AALSTERSE OOSTRAND

NETWERK VAN OPEN RUIMTE

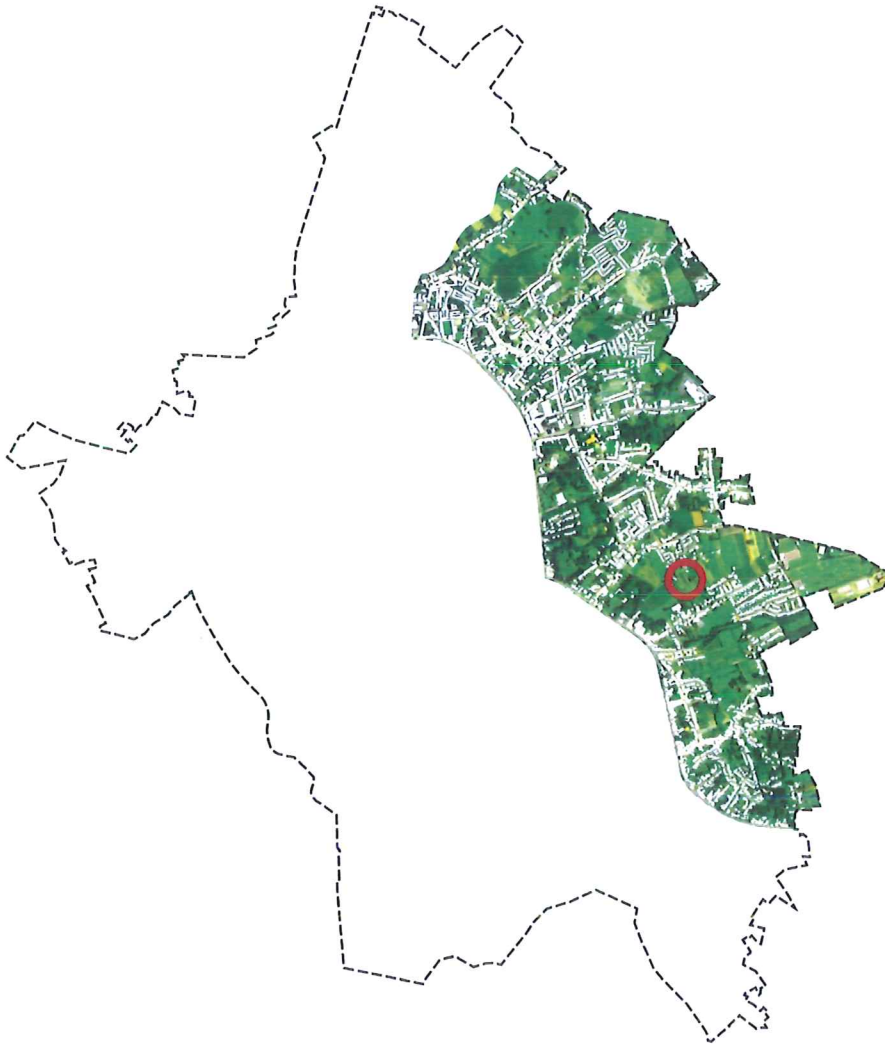
De radiale wegen zijn niet helemaal aaneengegroeid tot lange linten. Op deze wegen maken we nog regelmatig contact met het landschap. We krijgen doorzichten naar de groene beekvalleien.

POLICENTRISCH

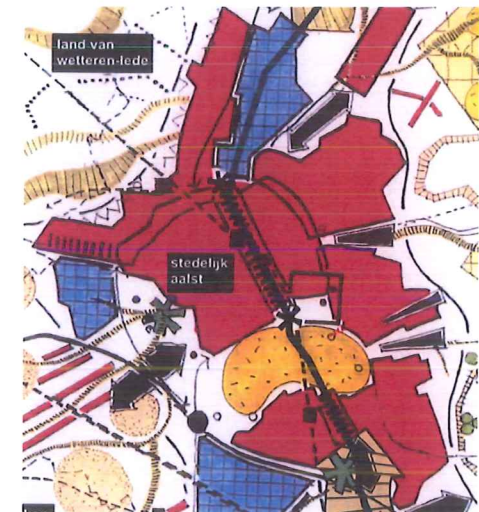
De oostelijke rand is geen homogeen geheel. Niemand in Aalst zou weten waarover we spreken. Het is een aaneenschakeling van verschillende kleine kernen, wijken, parochies en kleine straatdorpjes. Mylbeke of Mijlbeek is één van de enige kernen uit de huidige oostrand die we al op de Ferrariskaart (1777) kunnen terugvinden. Vandaag bestaat de rand uit een hele reeks moeilijk af te bakenen plekken met elk hun eigen identiteit en plaatsnaam.

NETWERK VAN WEGEN EN TRAGE WEGEN

Het patroon van de historische verbindingswegen is sterk aanwezig. Toch werd dit altijd aangevuld met een fijnmaziger netwerk van wegen. Deze staan vaak haaks op de landschappelijke oost-west richting. Dit zijn vaak autowegen, maar er is ook een sterk uitgebouwd netwerk van trage wegen dat al van oudsher aanwezig is. Op deze manier kunnen we deze oostrand ook lezen als policentrisch geheel verbonden door een fijnmazig netwerk van wegen en trage wegen.



De open ruimte in de oostrand



De gewenste ruimtelijke structuur uit het ruimtelijk structuurplan met een structuur van afwisselende bebouwing en open ruimte vingers in de oostrand van Aalst

MACRO DE AALSTERSE OOSTRAND

Vandaag heeft de oostelijke woonrand een gefragmenteerde structuur. De ruimte is op een spontane manier in verschillende stadia gegroeid. Vandaag staan er echter heel wat nieuwe projecten op til die deze oostelijke woonrand verder zullen laten evolueren. Met de nieuwe ontwikkelingen moeten we proberen meer leesbaarheid aan het weefsel te geven. De open ruimte moet een structurerende rol kunnen opnemen. De nieuwe ontwikkelingen moeten de kwaliteiten van de stedelijke ligging en de landelingschappelijke open ruimte proberen te combineren.

DUIDELIJKE OPEN RUIMTE - DUIDELIJKE BEBOUWING

We geven structuur aan de oostrand door aan de hand van de nieuwe ontwikkelingen duidelijke open ruimtes af te bakenen. Vandaag is de open ruimte te versnipperd. Dit betekent ook dat ook de bebouwingsvelden duidelijk afgebakend worden. We krijgen een echte opeenvolging van bebouwing en open ruimte.

OPEN RUIMTE MET BETEKENIS OP STADSDEELNIVEAU

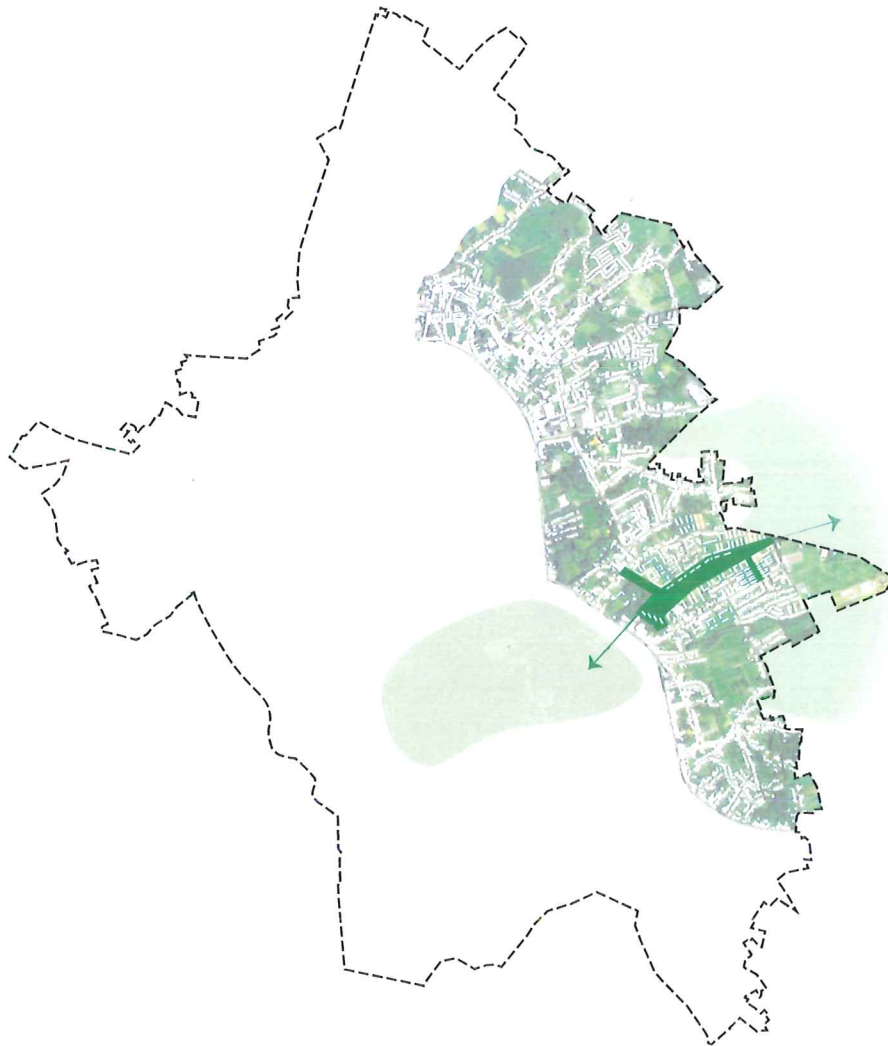
We willen ook een open ruimte definiëren die een betekenis op stadsdeelniveau kan hebben. Het wordt het nieuwe gezicht van de hele ontwikkeling. De open ruimte zorgt ook voor een directe en veilige verbinding voor zacht verkeer tussen de wijk en het centrum. Deze verbinding kan ook een betekenis krijgen op stadsniveau als verbinding tussen Osbroek-Gerstjens en het buitengebied. Het wordt een volwaardige groene vinger naast de Zomergembeek en de Molenbeek.

VERDER BOUWEN OP DE BESTAANDE CENTRA

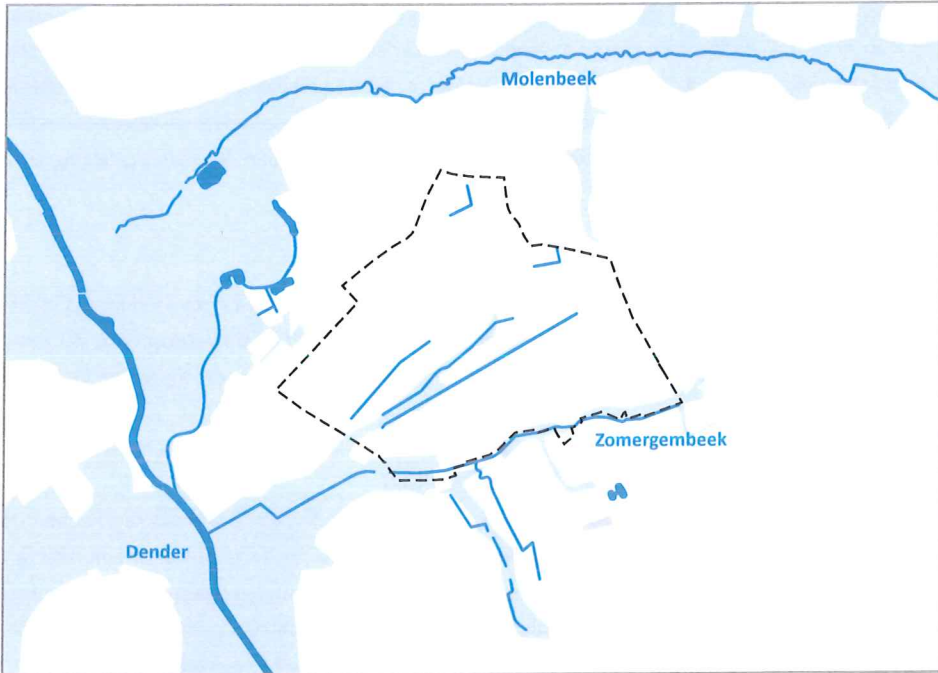
Er is al heel wat bebouwing aanwezig in de oostrand. Met deze nieuwe ontwikkelingen willen we niet nog een eiland toevoegen. Maar we willen net een ontwikkeling die zich inpast in de bestaande context en deze verder laat uitgroeien tot een echte policentrische structuur.

AANVULLEN VAN GROEN EN ZACHT NETWERK

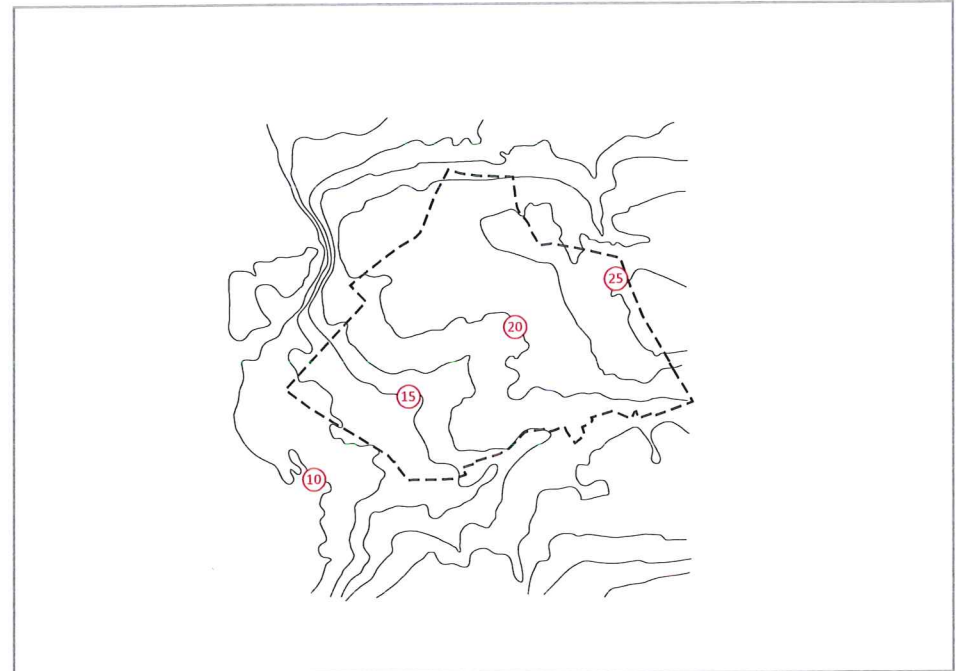
Als we denken aan open ruimte en zachte verbindingen dan mogen we niet alleen denken in oost-west richting. Het is ook belangrijk dat er tussen de verschillende centra van de oostrand een netwerk ontstaat van open ruimte en zachte verbindingen. We kunnen hiervoor voortbouwen op het bestaande historische netwerk.



De nieuwe ontwikkeling gesitueerd binnen de oostrand



De waterstructuur in en rondom de projectzone



Het reliëf in en rondom de projectzone

MESO LANDSCHAP

DE BEEKVALLEIEN

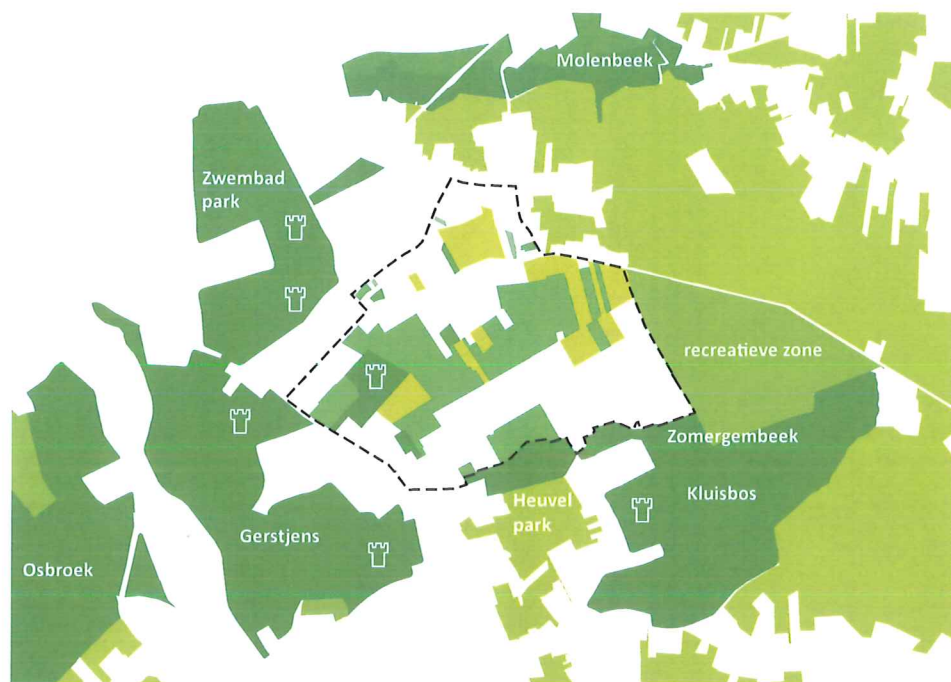
De Dender is uiteraard de belangrijkste structurerende waterstructuur in Aalst. De Molenbeek is heel belangrijk voor de oostrand. Dichter bij de projectsite boordt de Zomergembeek de projectsite af in het zuiden. Ook doorheen de projectsite zelf lopen een aantal beken en grachten, met name de Zetzelbeek en de Maergracht. Op de kaart hebben we ook de mogelijke overstromingsgebieden opgetekend. We zien dat water en integrale waterhuishouding een belangrijke rol in het plan zal moeten spelen als we hier op een kwalitatieve manier wonen willen toevoegen.

HET RELIËF

Het reliëf en de waterstructuur passen uiteraard mooi op elkaar. We zien dat de site daalt van oost naar west, richting de Dender. Over de volledige projectzone zit toch een niveauverschil van 10 tot 15 meter. Binnen de projectsite is er nog een soort van microreliëf waarbij er een verzinking is naar de Zetzelbeek toe. Het laagste punt van de site ligt tussen de Kluisdreef en de Immerzeeldreef, op de plaats waar beide op de Brusselsesteenweg aantakken. Dit is uiteraard ook de natste zone.

DE OPEN RUIMTE

Er is nog heel wat open ruimte in de oostrand. Grote stukken hiervan zijn agrarisch of weiland. Op de site zelf zien we bijvoorbeeld enkele paardeweides. Het boeren wijkt dus voor een alsmear meer privaat gebruik van het land. Er is ook nog heel wat waardevolle natuur aanwezig. Bijvoorbeeld al de kasteeldomeinen. Vandaag zijn de meeste daarvan nog in private handen. In de toekomst zou dit echter kunnen veranderen. Hiermee moeten we rekening houden. Tenslotte is er ook heel wat recreatieve open ruimte met hoge of minder hoge natuurwaarde. Deze zijn op het schema aangeduid. Aan de ene kant van de site hebben we Osbroek-Gerstjens, dat in de toekomst tot een park uitgebouwd zal worden en het zwembadpark. Aan de andere kant hebben we het Kluisbos, de groene vinger rond de Zomergembeek, met het toekomstige heuvelpark, en de recreatieve zone rond de Zandberg.



De open ruimte en groene ruimte in en rondom de projectzone



MESO LANDSCHAP

Het landschap in de omgeving van de projectsite heeft vandaag heel wat potenties. Deze potenties moeten we maximaal behouden binnen de nieuwe ontwikkeling. Het landschap in al zijn facetten is structurerend voor de nieuwe wijk.

EEN CENTRAAL LANDSCHAPSPARK

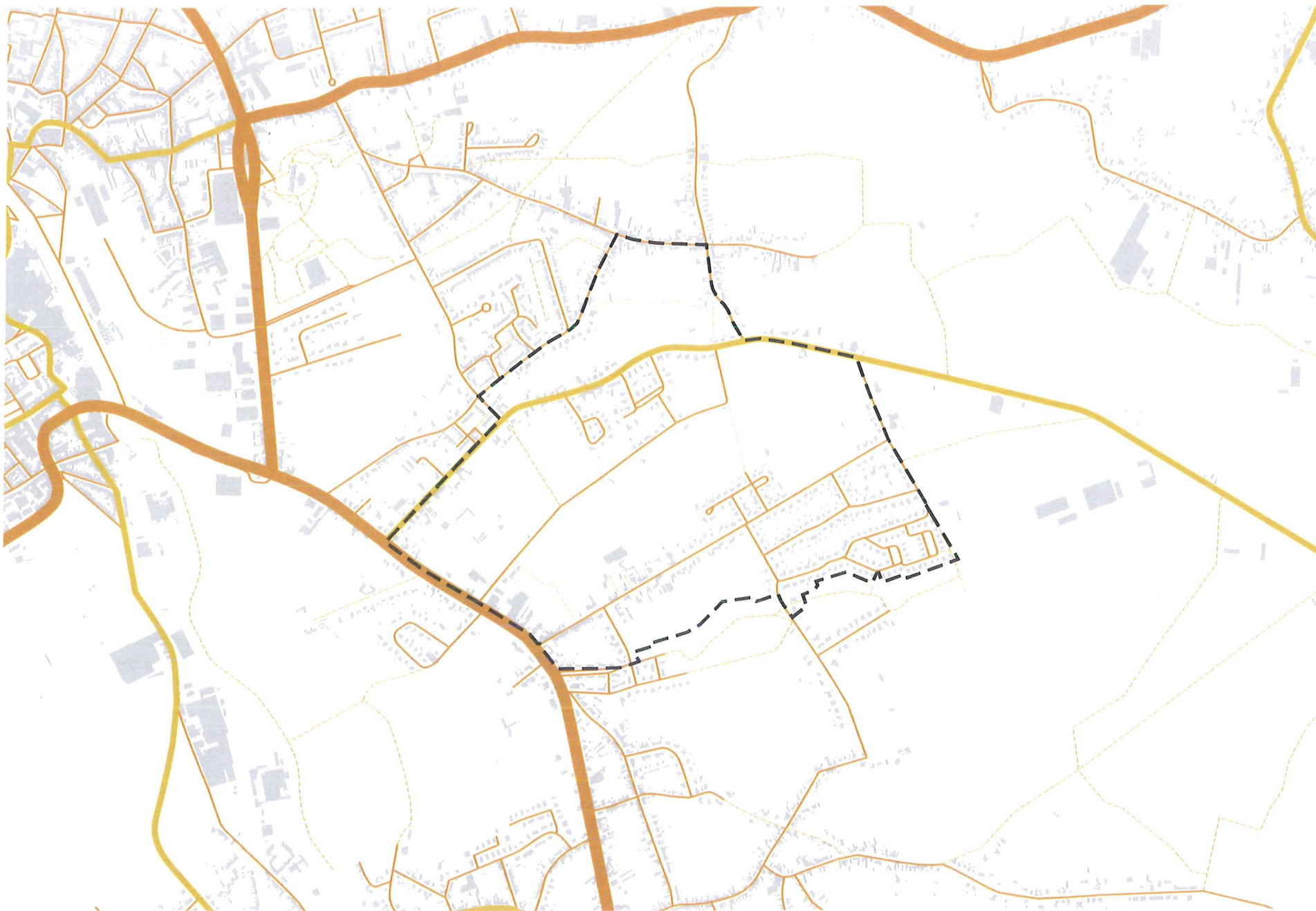
Zoals gezegd het vorige hoofdstuk willen we een centrale groenruimte bewaren die een betekenis kan hebben op stadsdeelniveau. We creëren een centraal landschapspark dat langs de ene kant aansluit op de Kluisdreef en zo via de bestaande verbinding op Osbroek-Gerstjes. Aan de andere kant sluit het park aan op de Zandberg en op de recreatieve zone en het buitengebied. In noordelijke en zuidelijke richting maakt het park via brede zijtakken ook verbinding met de Affligemdreef en de Immerzeeldreef. Het park sluit ook aan op het kasteelpark van het Zomergemkasteel. Verder neemt het park een heel aantal van de aanwezige landschapselementen in zich op.

EEN NETWERK VAN GROENE PLEKKEN

Ook in de wijken en de buurten willen we de open ruimte een structurerende rol geven. Door deze te verbinden met een netwerk van zachte verbindingen verkrijgen we een netwerk van open ruimte dat naadloos aansluit op de omgeving. Binnen deze groene plekken kunnen bestaande waardevolle landschapselementen een plek krijgen.

WATER EN RELIEF VORMEN DE BASIS VAN EEN INTEGRALE WATEROPGAVE

Water en reliëf gaan hand in hand en vormen een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling. Met deze wateropgave willen rekening houden vanaf het prille begin van het plan. Het park volgt het reliëf en de bestaande waterlopen van hoog naar laag. In het park zullen verschillende plekken voor waterbuffering worden aangeduid zodat het water tragsgewijs gebufferd kan worden. Water wordt een belangrijk element in het park.



De categorisering van straten en wegen: hoofdverkeersweg - wijkverzamelweg - woonstraat - weg

MESO ONTSLUITING

STRATEN EN WEGEN

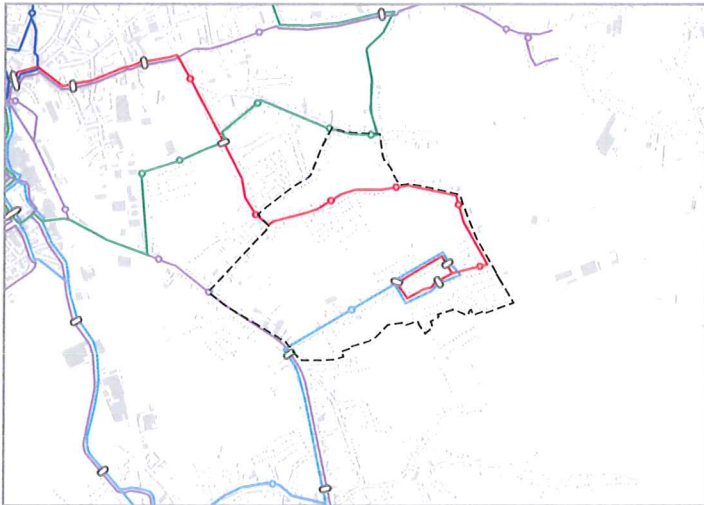
Zoals reeds gezegd vormen de Brusselsesteenweg en de Albrechtlaan de ruggengraat van de oostrand. In het noorden vormt de Moorselbaan een belangrijke oost-west verbinding. Voor de site is de Affligemdreef de belangrijkste ontsluiting. Zoals gezegd werden deze historische oost-west verbindingen aangevuld door een fijn netwerk van tussenstraten en voetwegen. Recenter zijn daar ook nog eens een reeks wijkstraten in de nieuwe verkavelingen bijgekomen. Dit zijn meestal lussen of doodlopende straten.

HET BUSVERKEER

De site is reeds vandaag relatief goed ontsloten met het openbaar vervoer. Verschillende buslijnen passeren langs de projectsite en kunnen dus in de toekomst verder uitgebouwd worden. Vandaag hebben verschillende bussen hun eindhalte in de verkaveling rond de Denneboomstraat. Hier is echter geen infrastructuur voor voorzien. Dit is iets wat we in het plan zeker mee willen opnemen.

DE FIETSRUTES

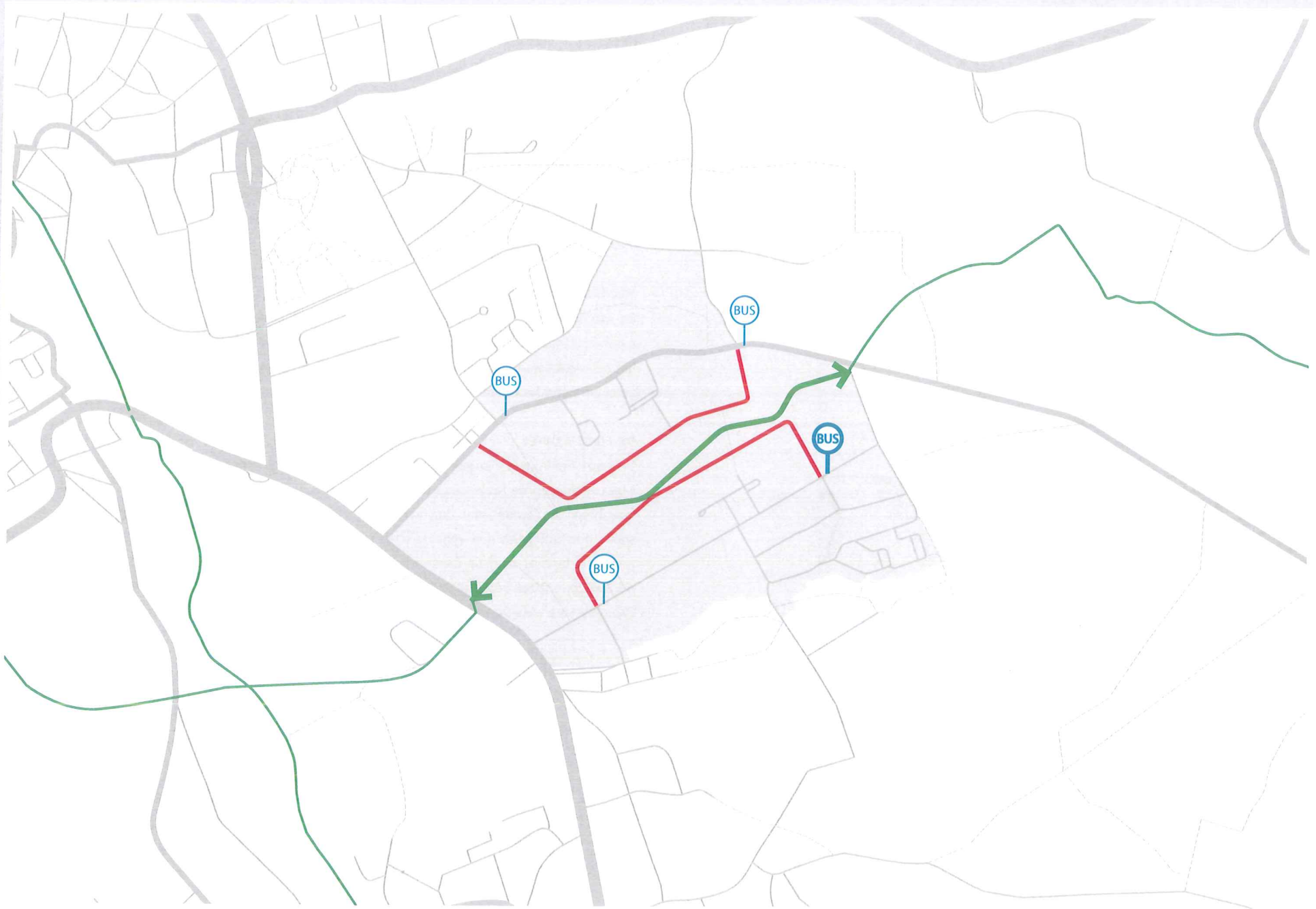
De hoofdfietsroutes zijn gekoppeld aan de waterstructuur: het fietspad dat van de Achterweg de Moorselbaan en de Molenbeek kruist en helemaal doorloopt naar de Zwembadlaan en het fietspad langsheen de Dender, dat nog verder uitgebouwd zal worden. Vooral dit laatste kan een heel snelle ontsluiting worden voor de toekomstige bewoners van de projectsite. Er moet dan wel een goede verbinding naar de Dender komen. Er wordt gedacht aan een fietspad dat het Kluisbos via de Zomergembek verbindt met de Dender en Osbroek-Gerstjens. De oversteek ter hoogte van de Brusselsesteenweg vormt hier een knelpunt.



Het busverkeer op en rond de site



De fietsroutes op en rond de site



MESO ONTSLUITING

De hoofdontsluiting in de omgeving is vaak opgehangen aan de oost-west gerichte straten. Enkel de nieuwe stempels en verkavelingen vormen eilandjes die niet rechtstreeks aan deze straten gekoppeld zijn. De oost-west gerichte straten waren altijd dragers van bebouwing maar zijn nooit uitgegroeid tot straatdorpen, behalve in Muylbeke. Het landschap was en is nog altijd sterk aanwezig op deze straten. Voor fietsers en voetgangers zijn er een heel aantal trage doorsteken.



TWEE NIEUWE OOST-WEST GERICHTE HOOFDONTSLUITINGSSTRATEN

We willen geen doorgaand verkeer doorheen de nieuwe wijk. Daarom definiëren we twee nieuwe ontsluitingslussen die aantakken op de belangrijkste wegen: de Affligemdreef en de Immerzeeldreef. We laten deze ook zoveel mogelijk aansluiten op bestaande kruispunten om zo goed mogelijk aan te sluiten op de omgeving. De noordelijke lus sluit aan op de Affligemdreef en bestaat voor een groot stuk uit de bestaande Kluisdreef. Dit zijn de hoofdontsluitingswegen voor de nieuwe wijken. Deze wegen zijn enkel bestemd voor wijkverkeer en kunnen dus op een heel verkeersveilige en kwalitatieve manier worden ingericht voor alle weggebruikers. Beide wegen lopen langs de parkrand en zijn dus sterk betrokken op het landschap. Ze bepalen een stukje mee het gezicht van de wijk.

EEN CENTRALE OOST-WEST GERICHTE FIETSVERBINDING

Centraal in het park voorzien we een oost-west gerichte fietsverbinding zonder enige kruising met gemotoriseerd verkeer. Deze verbinding zal een belangrijke rol spelen voor de wijk als snelste fietsverbinding naar het centrum van Aalst, aansluitend op het fietspad langs de Dender. Anderzijds zal deze fietsverbinding ook een belangrijke recreatieve rol kunnen spelen als verbinding tussen het buitengebied, de recreatieve functies rond de Zandberg en Osbroek-Gerstjens.

EEN UITGEBREID NETWERK VAN ZACHTE VERBINDINGEN

Deze hoofdverbindingen vullen we aan met een uitgebreid netwerk van zachte verbindingen. Hiermee verbinden we de wijken van de nieuwe ontwikkelingen met elkaar maar ook met de wijken in de omgeving.

HET OPENBAAR VERVOER MOET EEN DUIDELIJKE PLAATS KRIJGEN IN DE WIJKEN

Redelijk wat bussen bedienen de omgeving van de ontwikkeling. Hierop kan dus zeker verder gebouwd worden. Vandaag laat de businfrastructuur wel te wensen over. Aan elke toegang tot de wijk willen wij dan ook plaats voorzien voor de bus vlak bij de nieuwe wijken. Ter hoogte van de kruising van de Affligemdreef met de Denneboomdreef willen we bij de toegang tot de nieuwe wijk ook de eindhalte van de bussen integreren op een gepaste manier.



De nederzettingstructuur in de omgeving

MESO NEDERZETTING

EEN GESCHIEDENIS VAN TYPOLOGIEËN EN BEWONERS

Als we naar de Ferrariskaart en eigenlijk elke kaart tot de tweede helft van de 19e eeuw kijken zien we drie verschillende typologieën in de oosttrand. Ten eerste is er het verspreide patroon van hoeves en boerenhuizen. Specifiek is wel dat de meeste van deze gebouwen langsheen de verbindingswegen gelegen zijn. De boerenhuizen waren vaak langgerekte volumes die dwars op de straten stonden. De hoeves zijn L- of U-vormig of soms volledig gesloten. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld terug te vinden langs de Affligemdreef.

Een tweede type gebouwen is het verspreide patroon kastelen met kasteelhoeves, landhuizen en villa's. Allemaal vaak met grote parken, tuinen of landgoederen errond. Soms zijn het vrijstaande gebouwen, vaak zijn het ook verschillende gebouwen geschakeerd rond een binnenplaats, gelijkaardig aan de hoeves. Veel van de kastelen hadden oorspronkelijk ook een waterpartij rondom het gebouw. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld het Zomergem kasteel of het kasteel van Overhamme.

Een derde type dat we reeds op de oude kaarten terugvinden is het straatdorp. Dicht bij de projectsite is voornamelijk Mylbeke of Mijlbeek hier een goed voorbeeld van. Aanvankelijk betrof het voornamelijk kleinere losstaande woningen met een beperkt tuin eromheen. Vandaag zijn deze straatdorpen grotendeels verdicht tot veel meer gesloten linten.

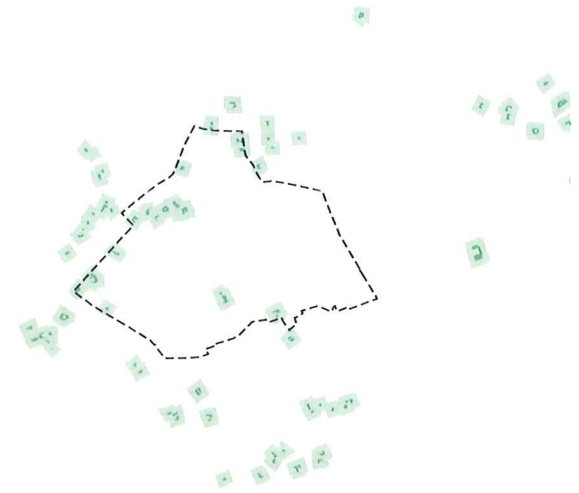
Twee types zijn pas later verschenen. Dat is enerzijds de arbeiderswoning. Vaak in reeksen gebouwd. Dit kunnen kleine rijhuisjes zijn of zelf beluiken. Dit zijn korte doodlopende steegjes die dwars staan op de straat en waarlangs in tweede orde rijhuisjes worden gebouwd. Ook hiervan zijn er nog een aantal bewaard en gekend.

Tenslotte zijn er de stempeltjes vanaf het midden van de 20ste eeuw. Dit zijn geplande wijken of verkavelingen die een duidelijke eenheid vormen. Ze verkavelen vaak grote stukken van de groene binnengebieden van af de straat. Dit kunnen verkavelingen met individuele villa's zijn of in een reeks gebouwde woningen, soms sociaal. Voorbeelden hiervan zijn de villawijk rond de Putbosstraat of de woonwijk Ten Berg.

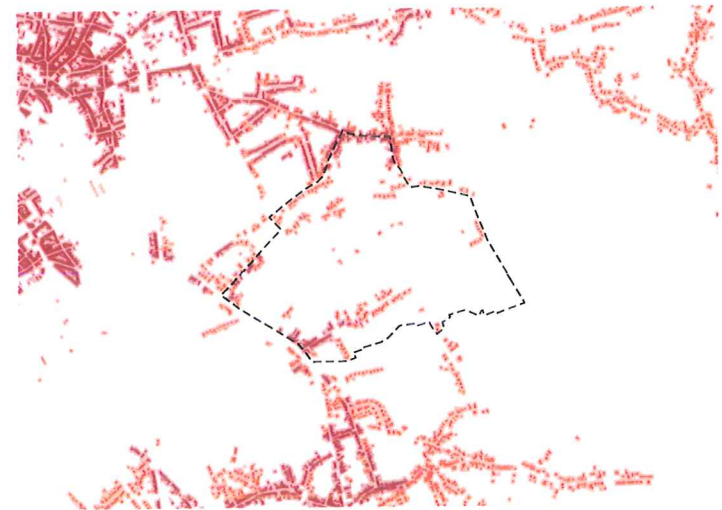
- hoeves / kasteelhoeves / landhuizen
- rijwoningen / beluik / straatdorp
- open bebouwing langsheen de historische straten
- geplande wijken
- verkavelingen
- functies



Hoeves - kasteelhoeves - landhuizen



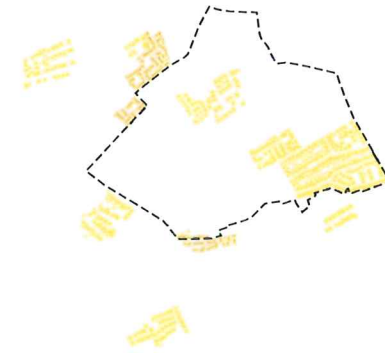
rijwoningen - beluik - straatdorp - open bebouwing langsheen de historische straten



MESO NEDERZETTING

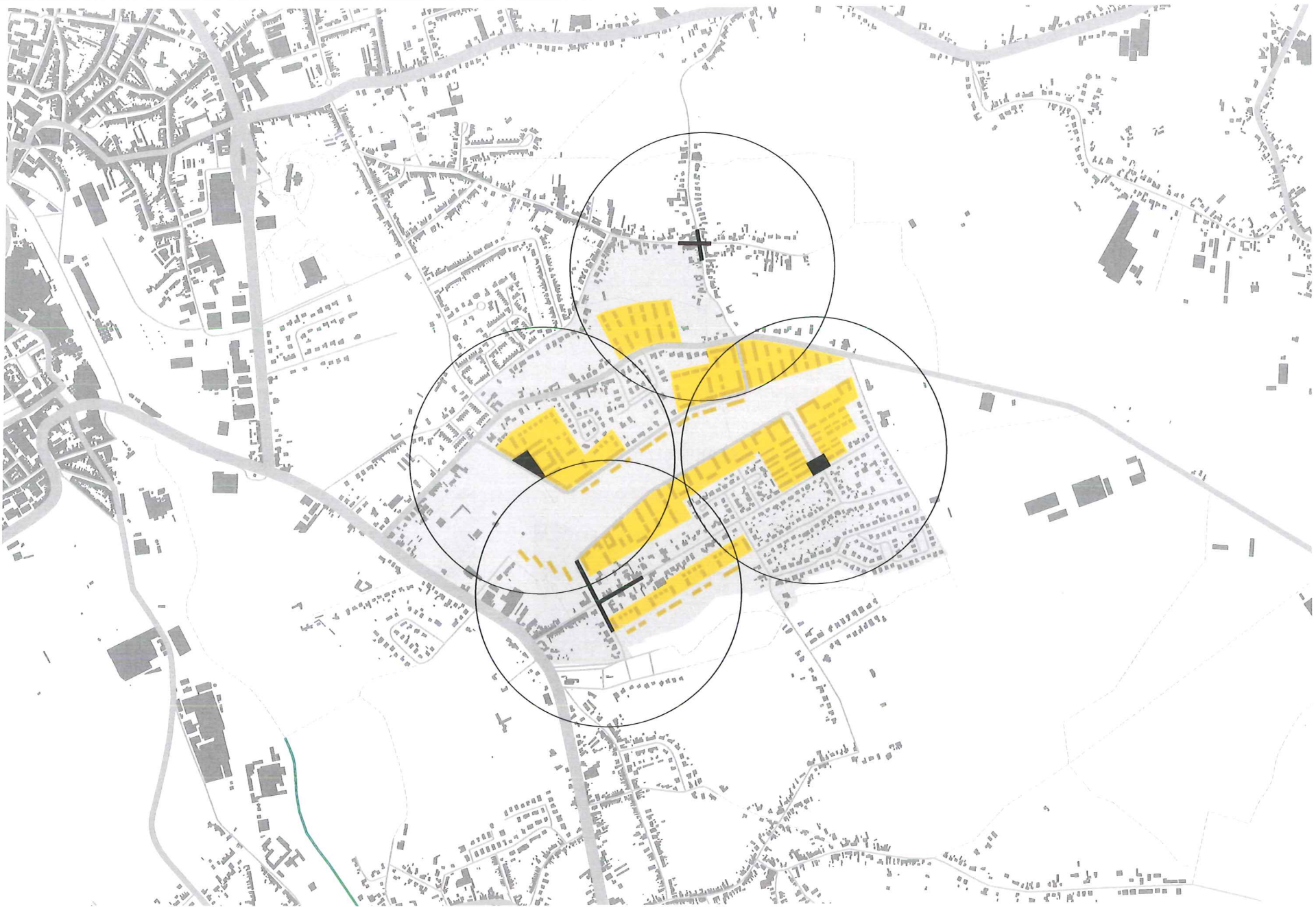


Geplande wijken en verkavelingen



functies langsheen de belangrijkste wegen en de Dender





MESO NEDERZETTING

In de omgeving vinden we heel diverse bebouwing die slechts op weinig plaatsen echt is uitgekristalliseerd tot een soort van centrum. Enkel in Muylbeke en rond de kerk van Sint-Jan kunnen van een clustering spreken. Hier vinden we enkele functies gebundeld. Er zijn heel wat verschillende bebouwingstypologieën aanwezig in de omgeving die de geschiedenis van de omgeving vertellen. Hieruit kunnen we inspiratie halen voor onze nieuwe typologieën.

VERDER BOUWEN OP DE BESTAANDE BEBOUWING

Door het definiëren van de nieuwe ontsluiting en het park, hebben we tegelijkertijd ook de nieuwe bouwvelden afgebakend. Met deze nieuwe bouwvelden creëren we geen nieuw eiland in de oostrand. We bouwen verder op de bestaande bebouwing. We kunnen ons ook inspireren op de typologieën die we in de omgeving vinden en voornamelijk op de manier waarop typologieën omgaan met clustering en in relatie gaan met de open ruimte. Toch wil dit niet zeggen dat we de omgeving gaan kopiëren. De verkavelingen rondom de ontwikkeling hebben bijvoorbeeld een zeer lage dichtheid die we nooit op een duurzame manier kunnen doortrekken in de nieuwe ontwikkeling. We leren uit de omgeving.

VERDER BOUWEN OP DE BESTAANDE CENTRA EN WIJKEN

In de omgeving bevinden zich reeds een aantal kiemen van centraliteit en wijkvorming. We takken op 4 plaatsen met onze nieuwe ontsluiting aan op het bestaande weefsel. Dit is niet toevallig. In elk van deze 4 punten zoek we aansluiting op bestaande centra en wijken. We gaan de bestaande centra aanvullen of nieuwe centra toevoegen, zodat we tot complete wijken komen met een vermenging van functies en typologieën en met een eigen wijkcentrum.

MESO CONCLUSIE

Door alle conclusies op mesoschaal eens bij elkaar te brengen verkrijgen we een structuurschets van de nieuwe ontwikkeling. De grote ruimtelijke lijnen op stedenbouwkundige schaal zijn uitgezet, uitgezet van een grondige analys van de omgeving. Voor de gedetailleerde invulling van deze grote lijnen vertrekken we in de volgende hoofdstukken vanuit de schaal van de woning en de bewoner.

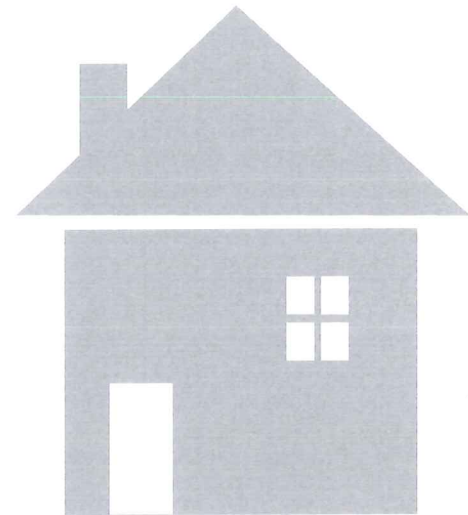


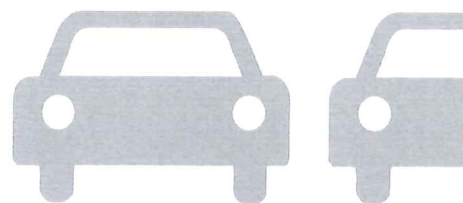
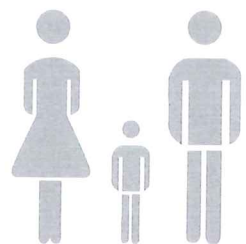


BOTTOM UP

**VANUIT
DE
WONING**

DE WONING





HOE WORDT ER IN IMMERZEEL GEWOOND?

In de projectdefinitie wordt de ambitie geformuleerd om Immerzeel uit te bouwen tot een gemengde stedelijke wijk. Maar wat betekent dit? Vandaag kunnen we de omgeving van de projectsite moeilijk een stedelijke wijk noemen. Op bepaalde plekken voelt het eerder landelijk aan, op andere plekken zitten we meer in de verkavelingssfeer en tenslotte zijn er ook nog plekken die echt een voorstedelijke, perifere sfeer uitstralen.

Als we de resultaten van de inspraakvergadering bekijken dan zien we dat de huidige bewoners vooral de rust, privacy en het residentiële karakter van hun huidige woonomgeving op prijs stellen. Dit lijkt haaks te staan op de stedelijke ambitie die we in de planningscontext terugvinden. We zitten echter niet in het stadscentrum. Het is een goed verbonden wijk aan de rand van het stedelijk gebied.

DICHT EN OPEN, STEDELIJK EN LANDSCHAPPELIJK

Wie een gemengde wijk wil met eigen wijkfuncties vraagt om een minimale dichtheid. Experts zijn het er ook over eens dat een duurzame wijk ook een wijk met een bepaalde dichtheid moet zijn, uiteraard aangepast aan de omgeving waarin men zich bevindt. Dit biedt heel wat voordelen op alle vlakken.

Anderzijds vraagt een duurzame wijk ook heel wat open ruimte voor bijvoorbeeld, waterhuishouding, moestuinen, woon, buurt-, wijk- en stadsdeelgroen,... Het huidige landschap heeft ook heel wat te bieden, niet alleen op wijkschaal, maar op schaal van heel Aalst en omgeving. We moeten dus ook ruimte voorzien voor dit landschap.

Wij stellen als ambitie om een stedelijke en een landschappelijke wijk te maken. Dit kunnen volgens ons de twee grote troeven zijn die, wanneer gecombineerd, een aantrekkelijke en duurzame wijk kunnen maken. Met voldoende dichtheid om een eigen lokale functionele vermenging te bekomen, en voldoende cohesie tussen de verschillende bewoners te bewerkstelligen. Maar ook met voldoende open ruimte om de landschappelijke troeven van dit gebied uit te kunnen spelen. Met voldoende open ruimte voor iedereen en op alle schalen. Het is wonen vlak bij het stadscentrum en toch in het groen.

WONING - BUURT - WIJK - STADSDEEL - STAD

Bij een dergelijke grote nieuwe woonontwikkeling is het belangrijk dat we de juiste principes toepassen op de juiste schaal. Op grote schaal verliezen we al snel de link met de individuele woonomgeving en op kleine schaal verliezen we al snel het overzicht. Daarom introduceren we een aantal tussenschalen:

- woning: dit is de schaal van de eigen private leefomgeving van de verschillende bewoners. Op deze schaal speelt de woningtypologie een belangrijke rol. Dit is de schaal waarvoor we met dit masterplan kwaliteit moeten garanderen, maar tegelijkertijd nog voldoende vrijheid laten voor individuele invulling.
- buurt: dit is de schaal van de kleinste sociale leefgemeenschap. Voldoende groot om collectieve voorzieningen en initiatieven te delen. Voldoende klein om het gevoel van samenhang te bewaren. Vermenging kan maar moet niet.
- wijk: dit is de schaal van vermenging bewoners en functies. De wijk heeft vaak een eigen naam en identiteit. Niet iedereen kent elkaar, maar ze komen elkaar wel tegen in de crèche of de buurtwinkel.
- stadsdeel: Dit is de schaal van de hele Immerzeel-ontwikkeling.

DE WONING

GROENE RUIMTE

Open en groene ruimte kan verschillende betekenissen hebben op verschillende schalen. We moeten zien dat er op elke schaal de juiste hoeveelheid open ruimte wordt voorzien.

- private buitenruimte: elke woning in de wijk moet voldoende eigen private buitenruimte hebben bij de woning. Dit kan in de vorm van een tuin, een terras, een patio,...
- buurtgroen: elke bewoner moet binnen een straal van 400m een buurtgroenzone van terugvinden. Dit is een publieke ruimte die weliswaar door de buurt toegeëigend kan worden.
- wijkgroen: elke bewoner moet binnen een straal van 800m een wijkgroenzone van 5ha tot 10ha terugvinden.
- Stadsdeelgroen: elke bewoner moet binnen een straal van 1600m een stadsdeelgroenzone van 10ha tot 30ha terugvinden.
- Stadsgroen: elke bewoner moet binnen een straal van 3200m een stadsgroenzone van minstens 60ha terugvinden (of binnen een straal van 5000m maar dan minstens 200ha)

Immerzeel is qua open ruimte natuurlijk perfect gelocaliseerd tussen het buitengebied enerzijds en Osbroek-Gerstjens anderzijds en met de Zomergembek, het Kluisbos en het toekomstige Heuvelpark net erronder. Dit is één van de grote kwaliteiten van Immerzeel.

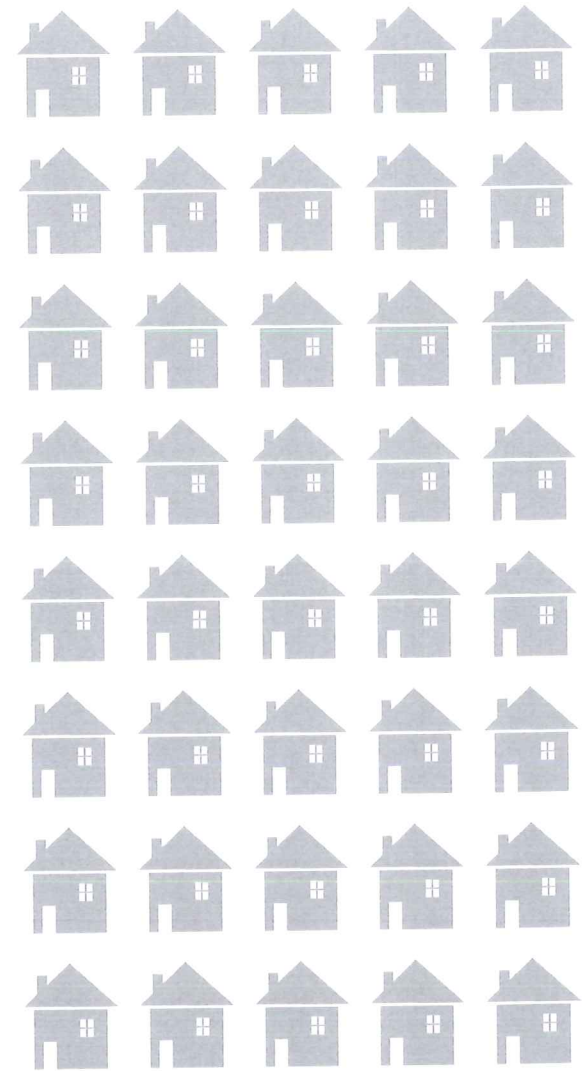
DE WONING

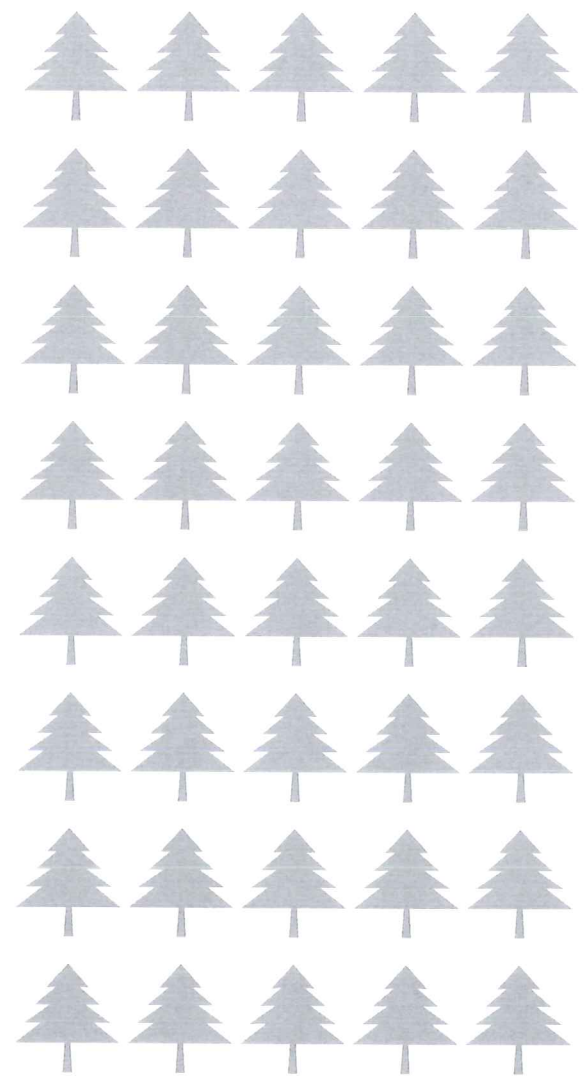
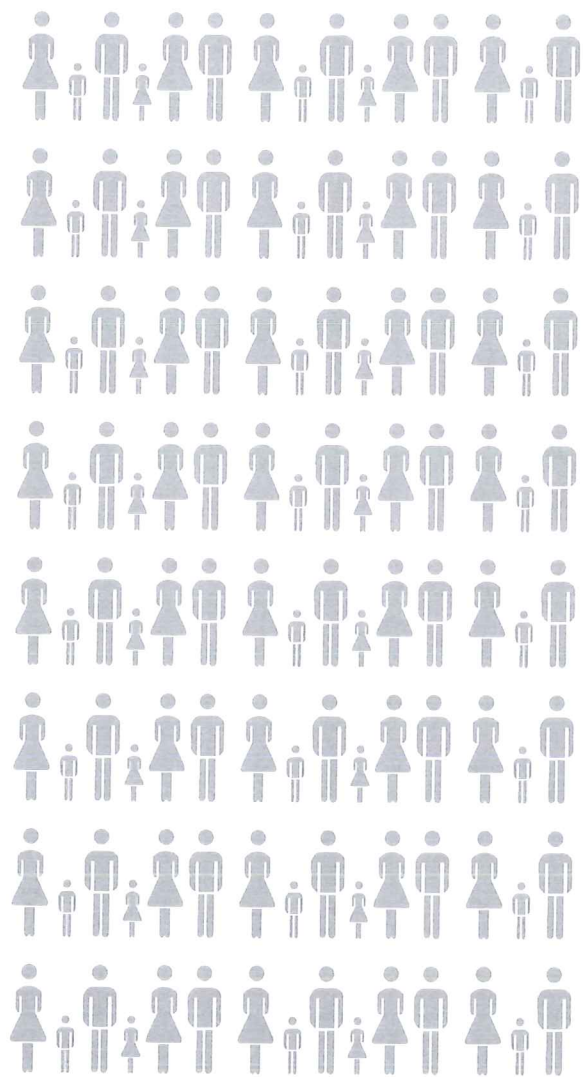
GROEI

Immerzeel zal groeien van de landelijke, voorstedelijke wijk, die het vandaag is, naar een stedelijke wijk. Dit zal niet in een dag gebeuren. We moeten dit groeiproces vorm geven op alle schalen. We moeten toelaten dat de wijk gestaag kan groeien, stap voor stap, en dus niet onmiddellijk in eindplannen denken. We maken een groeiplan en een groeiwijk.

Het is logisch dat de huidige bewoners van de omgeving vrezen voor het verlies van de huidige identiteit van hun woonplek. Als het echter duidelijk wordt dat de ontwikkeling een proces zal zijn met verschillende tussenstadia en met als uiteindelijk doel om een duurzame wijk te realiseren binnen het draagvlak en aansluitend op de identiteit van de omgeving zal dit als minder bedreigend worden ervaren.

DE BUURT





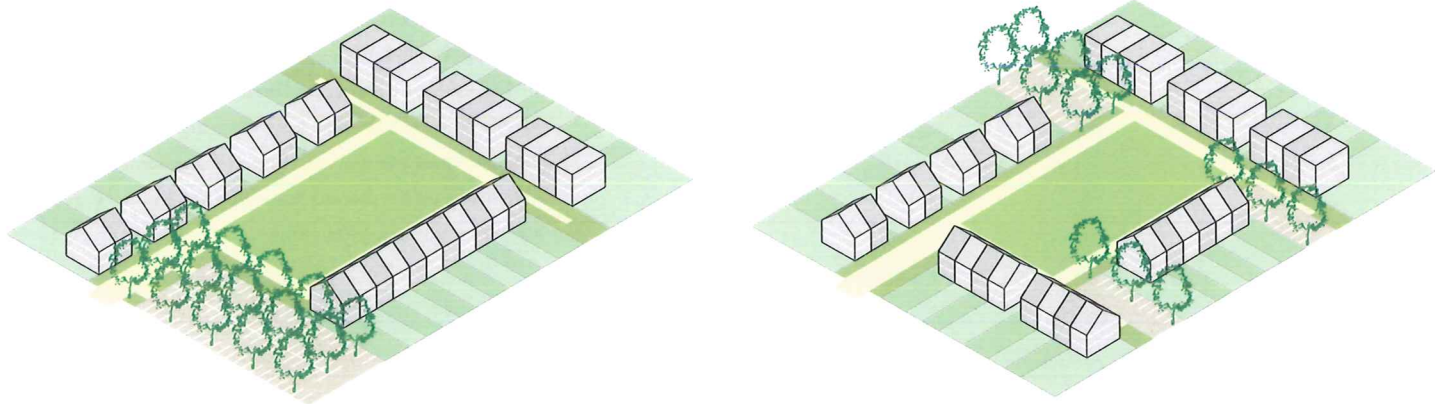


DE BUURT

- De buurt is een clustering van woningen binnen één entiteit. De buurt kan verschillende vormen aannemen. De buurt plaatst de woning in directe relatie met een aantal andere woningen, groot genoeg om een gemeenschapsgevoel te creëren, niet te groot om dit gemeenschapsgevoel niet te verliezen
- De buurt zorgt voor schaal letterlijk en figuurlijk
- De buurt bevordert contacten en vergemakkelijkt het alledaagse leven
- Binnen de buurt kunnen gezamenlijke initiatieven genomen worden, bijvoorbeeld gezamenlijke energie- of warmte-opwekking, gezamenlijke waterzuivering, gezamenlijke fiets- of autoparking, een gezamenlijke onderhoudsdag of en buurtbarbeque
- De buurtschaal is ook een schaal waarbinnen gezamenlijke bouwinitiatieven kunnen genomen worden. Verschillende geïnteresseerde bouwers zouden zich kunnen verzamelen binnen een bouwgroep om zo een gezamenlijk project uit te werken. Zo drukken ze de kosten en ontstaat er een grote variatie aan architectuur
- De densiteit van een buurt kan variëren. We hebben meer dense buurten en minder dense buurten. Typologieën en functies kunnen worden gemengd binnen de buurt maar dat hoeft niet. Het kan ook een kwaliteit zijn om met gelijkgestemden een buurt te vormen. We zullen verschillende buurten met verschillende sferen hebben
- De buurt wordt georganiseerd rond een gemeenschappelijke publiek en open ruimte. Deze kan verschillende vormen aannemen. Wij hebben enkele typologieën van buurten ontwikkeld die volgens ons passen binnen de ruimtelijke randvoorwaarden van Immerzeel. We hebben ons hierbij laten inspireren door de historische typologieën uit de omgeving, zoals besproken in de voorgaande analyse
- De buitenruimte speelt een belangrijke rol in de binding van de buurt. Het is een publieke ruimte die toch toegeëigend kan worden door de bewoners van die buurt. Iedereen mag er komen maar je voelt wel dat een in een bepaalde buurt bent. De collectieve buitenruimte is ook een aanvulling op de private buitenruimte, en veilig. Ook deze buitenruimte kan vele verschillende vormen en functies aannemen.

verschillende types buurten:

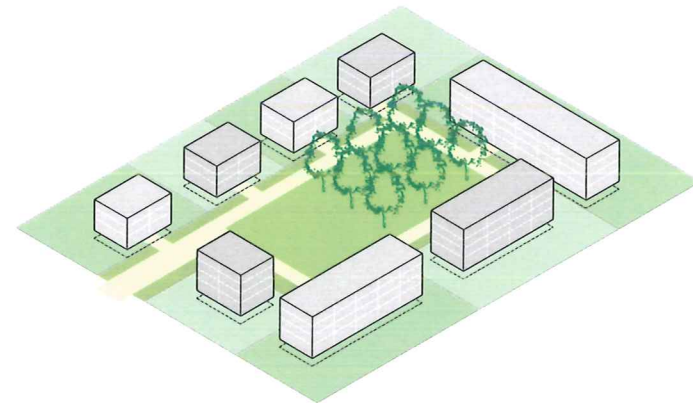
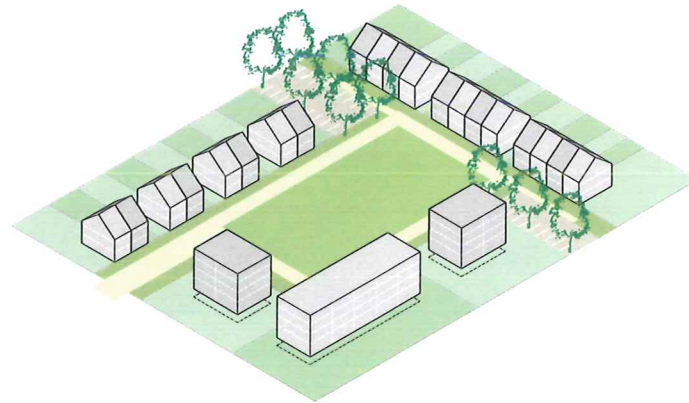
- HOVEN
- STROKEN
- ERFSTRATEN
- PARKRAND

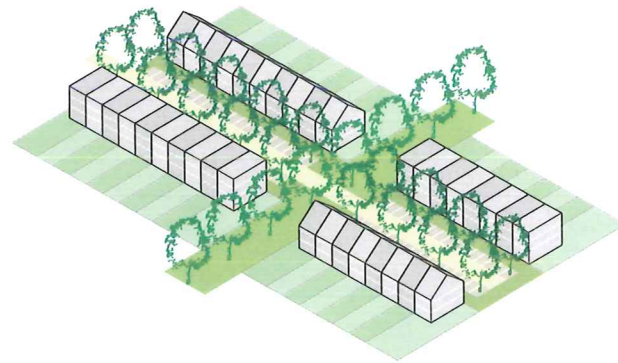


DE BUURT HOVEN

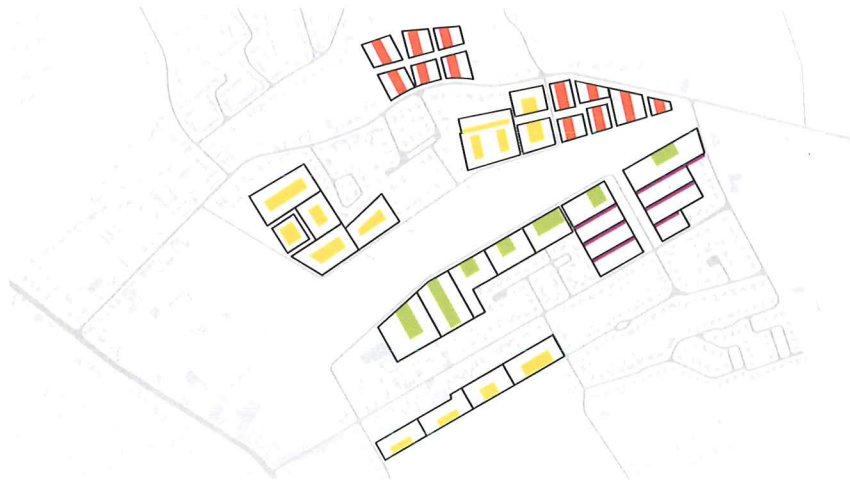


- De eerste buurttypologie is georganiseerd rond een gemeenschappelijke open ruimte, het hof genaamd. De woningen zijn met hun voorkant naar dit hof gekeerd. Het hof wordt zoveel mogelijk vrij gehouden van gemotoriseerd verkeer
- Deze typologie van buurten is voornamelijk geschikt voor de meer introverte plekken binnen het plan. De hoven garanderen hun eigen woonkwaliteit
- Rondom de hoven hebben we woningen met verschillende oriëntaties. bij woningen met een noordgerichte tuin maken we voldoende onderbrekingen, bijvoorbeeld door met halfopen bebouwing te werken. Zo garanderen we toch kwalitatieve buitenruimtes. Deze woningen grenzen ook meestal aan bestaande buurwoningen. Door te onderbreken maken we een overgang naar de vrijstaande woningen van de burens
- Zoals gezegd kunnen de buurten verschillen in densiteit. Deze flexibiliteit willen we toelaten. We tonen hieronder hoe verschillende densiteiten kunnen worden bekomen
- De buurt is de uitgelezen schaal om collectieve parkeervoorzieningen te organiseren. Nooit te ver van de eigen woning. We tonen hieronder ook verschillende manieren om dit te organiseren. We proberen dit parkeren zo dicht mogelijk bij de hoofdotsluiting te voorzien zodat bijkomend verkeer binnen het hof geweerd wordt. Bij collectieve typologieën kan het parkeren ondergronds worden georganiseerd

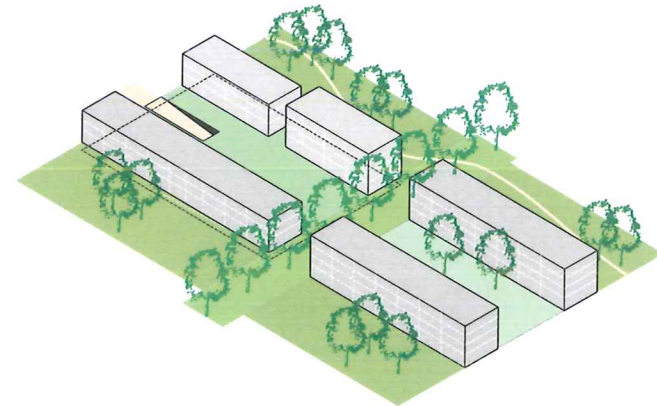
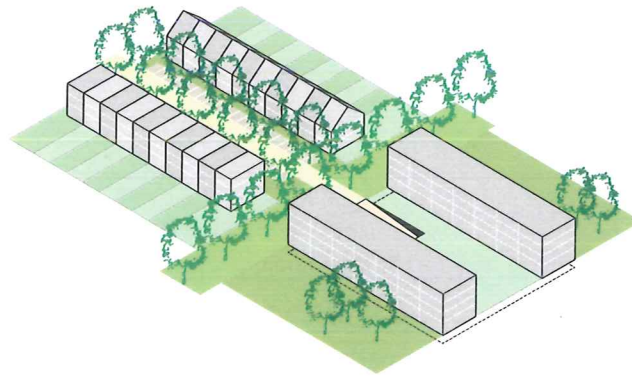




DE BUURT STROKEN

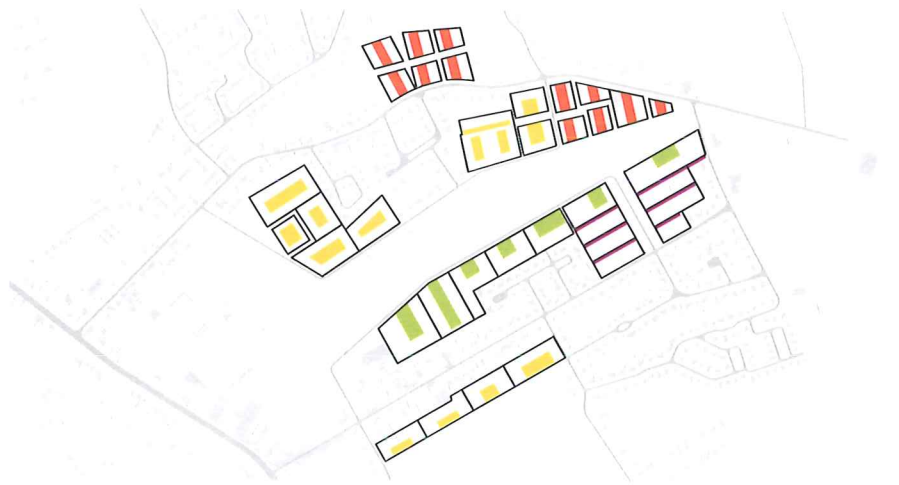


- De tweede buurttypologie is georganiseerd rond een gemeenschappelijke langwerpige open ruimte van minstens 24m breed
- Deze typologie gebruiken we op plekken waar we tussen de Immerzeeldreef en een park of groenruimte zitten. Enerzijds nemen we zo in de Immerzeeldreef het ritme van de vrijstaande woningen aan. Anderzijds zorgen we met deze typologie voor doorzicht en doorsteekmogelijkheden tussen straat en park
- Deze typologieën zijn optimaal oost-west geïoriënteerd
- Ook hier kunnen we weer variëren in densiteit. We kunnen woningen met tuin combineren met meer collectieve typologieën. Ook verschillende parkeeroplossingen kunnen worden gecombineerd
- Meer dan de voorgaande typologie kunnen de stroken gelezen worden als vrijliggende elementen in het park

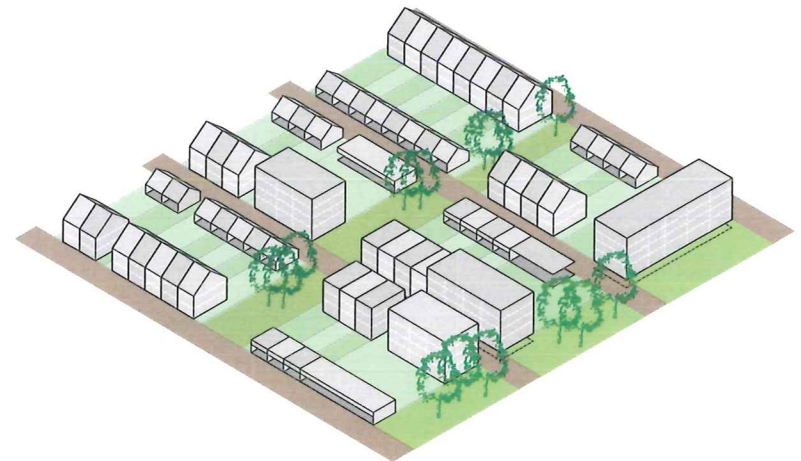
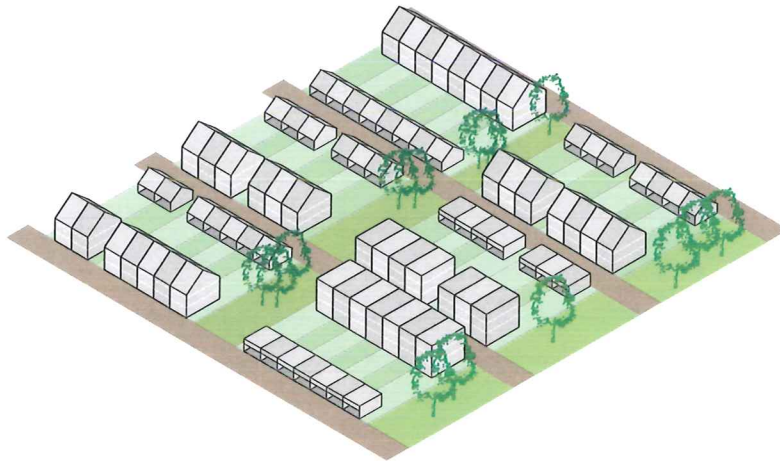




DE BUURT ERFSTRATEN



- De derde buurttypologie is georganiseerd rond erfstraten. Deze erfstraten bieden een maximum aan privacy door een voorkant-achterkantschakeling van de woningen
- Deze typologie passen we toe in de grote kavels langsheen de Immerzeeldreef. Op deze manier kunnen we met één hoofdontsluiting toch de hele zone bereiken. Deze typologie laat immers toe om in de diepte te werken
- De meeste woningen hebben een zuid-georiënteerde tuinkant. Maar langs de Immerzeeldreef willen we uiteraard geen achterkanten dus hier draaien we de typologie om. Ook op deze manier kan de typologie perfect werken aangezien de tuin eerder een grote patio is.
- Ook in deze typologie kunnen verschillende densiteiten kunnen worden bekomen en kunnen verschillende woontypologieën worden gecombineerd. Toch zal de densiteit van deze buurten iets lager liggen dan de andere typologieën. Zo sluiten we ook beter aan bij de omliggende wijken. Langsheen de hoofdontsluiting is een hogere densiteit wel wenselijk
- De erfstraten organiseren het parkeren op een individuele of collectieve manier

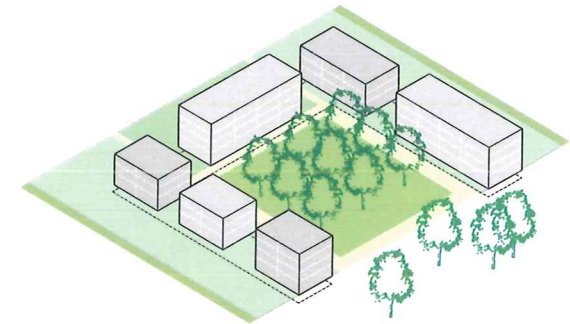
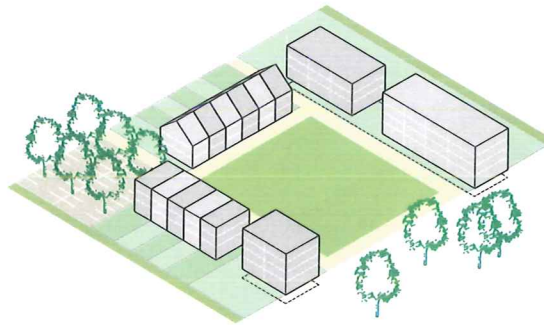
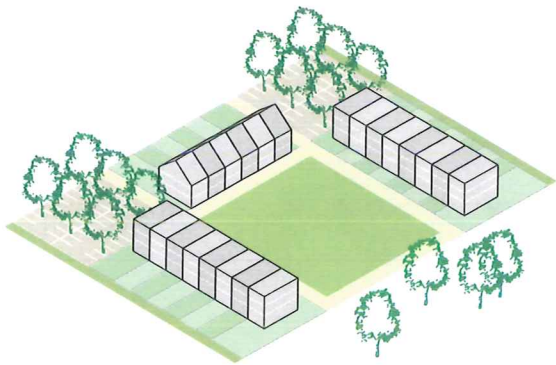


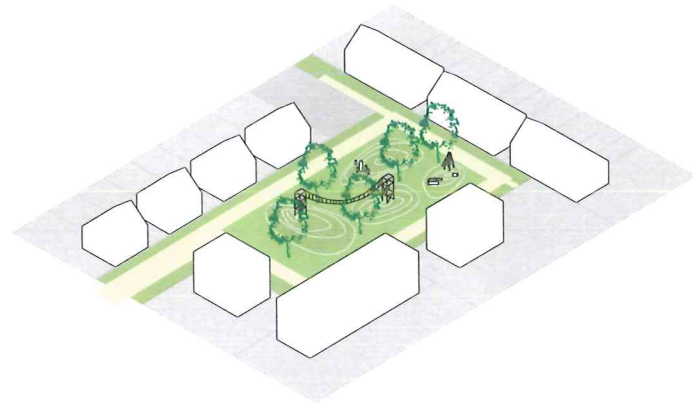
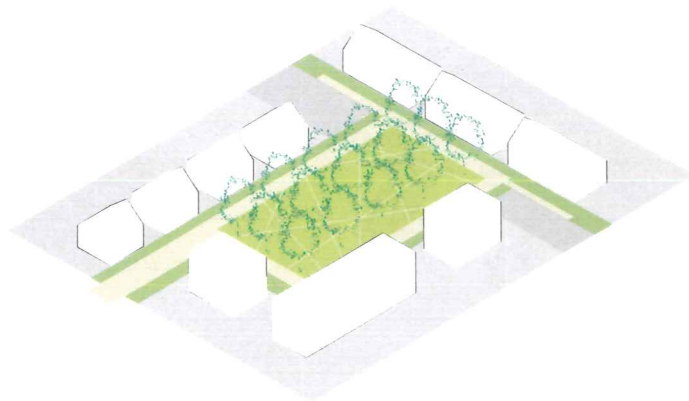


DE BUURT PARKRAND



- De laatste buurttypologie vormt de parkrand aan de zuidelijke kant van het park. Er is het zicht naar het park in het noorden en de betere oriëntatie naar het zuiden. We combineren deze twee voordelen door te werken met U-vormige bouwvolumes. We geven zo veel mogelijk woningen zich naar het park via een gemeenschappelijke open ruimte. We werken de achterkanten van de burens af, tuin tegen tuin
- Deze typologie heeft veel weg van de eerste hoftypologie alleen dat een zijde van het hof nu open blijft naar het park toe
- Het (collectief) parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht van het park gehaald
- Verschillende densiteiten kunnen worden bereikt

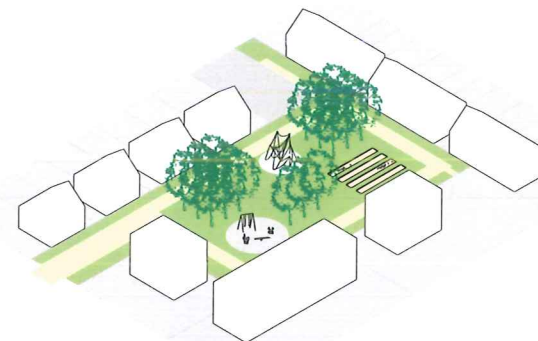
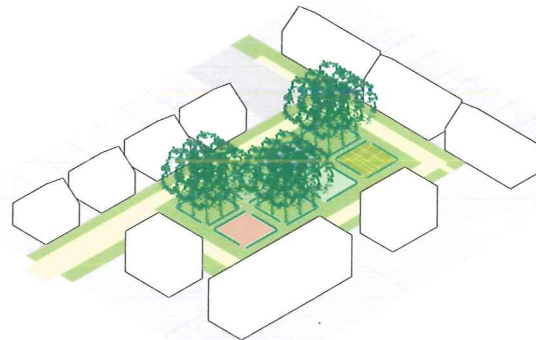




DE BUURT BUURTPLEKKEN



- De buitenruimte speelt een belangrijke rol in de binding van de buurt. Het is een publieke ruimte die toch toegankelijk kan worden door de bewoners van die buurt. Iedereen mag er komen maar je voelt wel dat een in een bepaalde buurt bent. De collectieve buitenruimte is ook een aanvulling op de private buitenruimte, en veilig. Ook deze buitenruimte kan vele verschillende vormen en functies aannemen
- De buurtplek staat in functie van het wonen errond. Het kan een rustig woonpark worden. Het kan een meer levendig park worden. Het kan ook bruikbaar groen zijn, bijvoorbeeld in de vorm van een collectieve moestuin. Verschillende functies kunnen ook worden gecombineerd

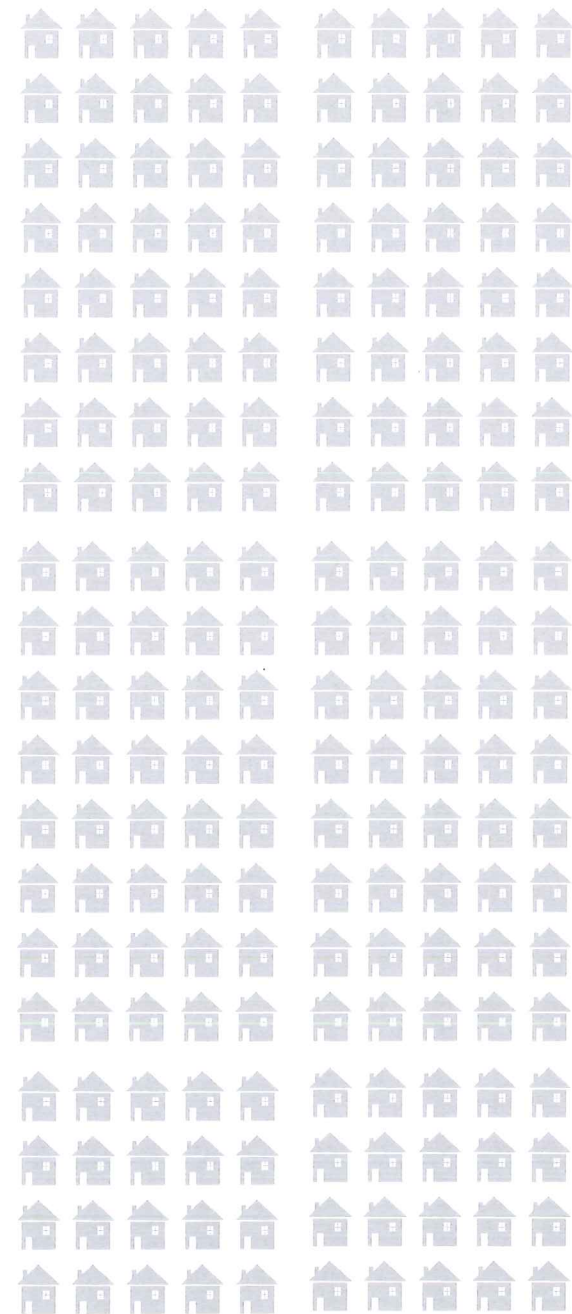


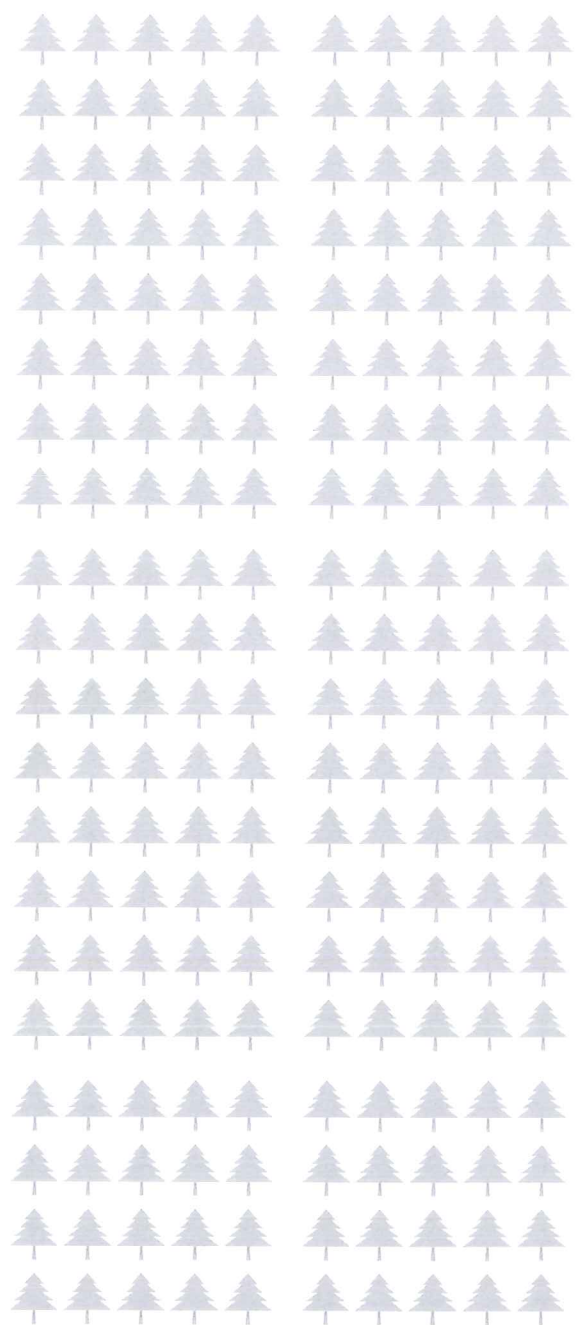
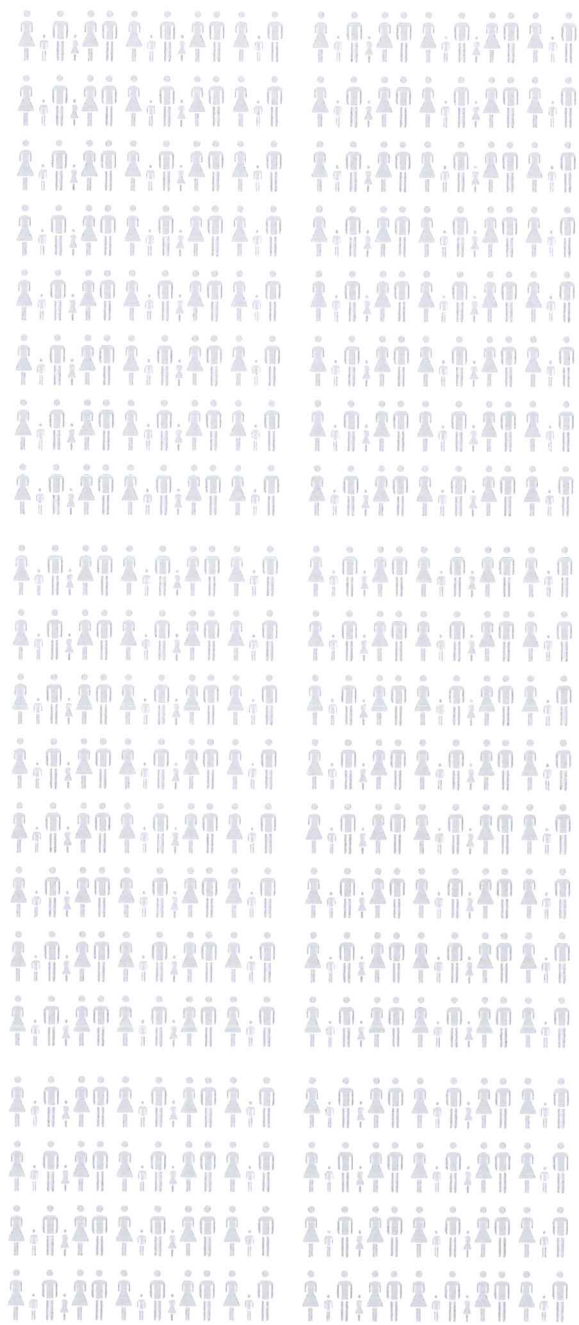


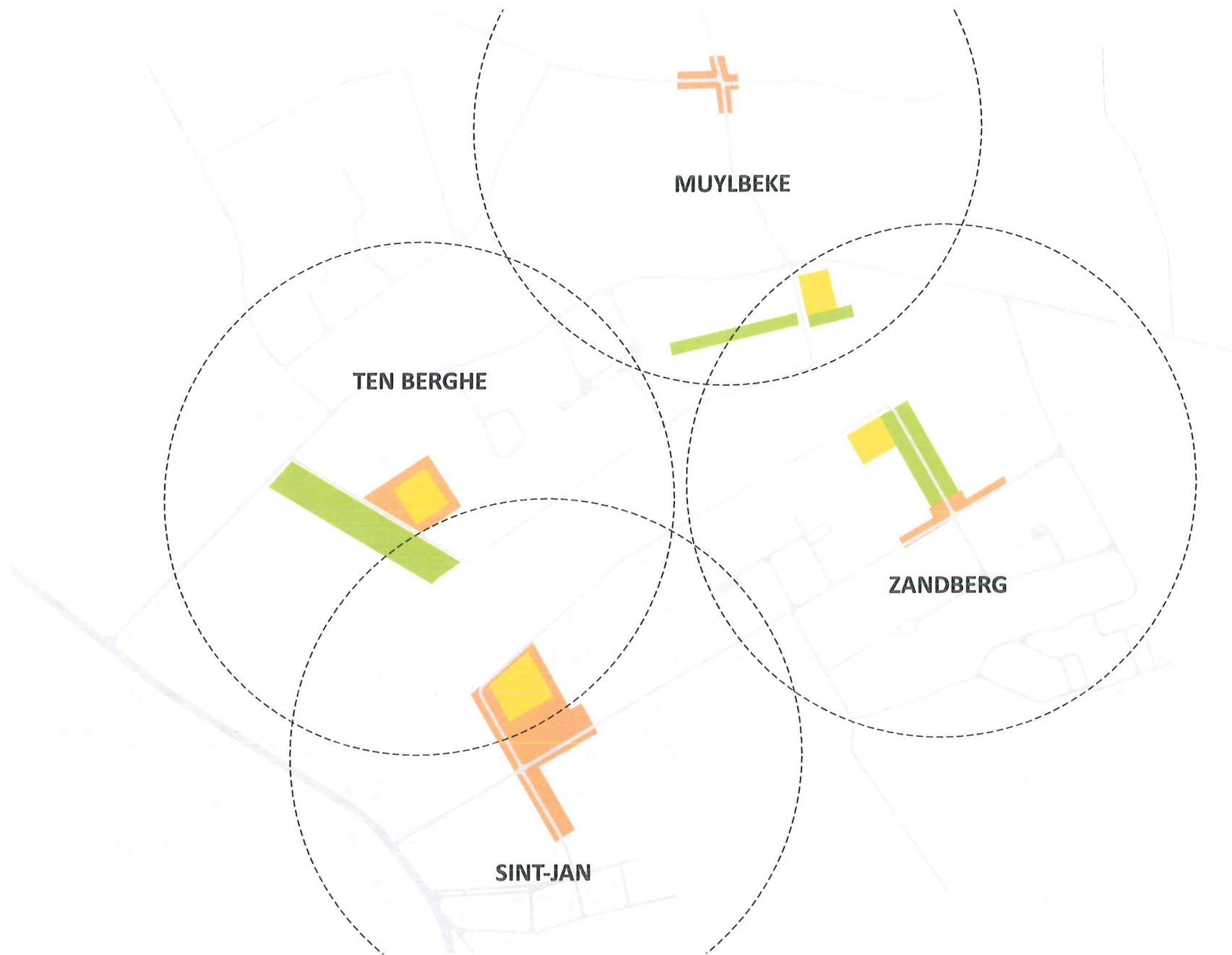
DE BUURTEN INGEVULD

Hiernaast tonen we een voorbeeldinvulling van de verschillende buurten op basis van de voorgaande principes. Verschillende buurten hebben verschillende densiteiten variërend tussen een minimum van 25 wo/ha en een maximum van 55 wo/ha

DE WIJK





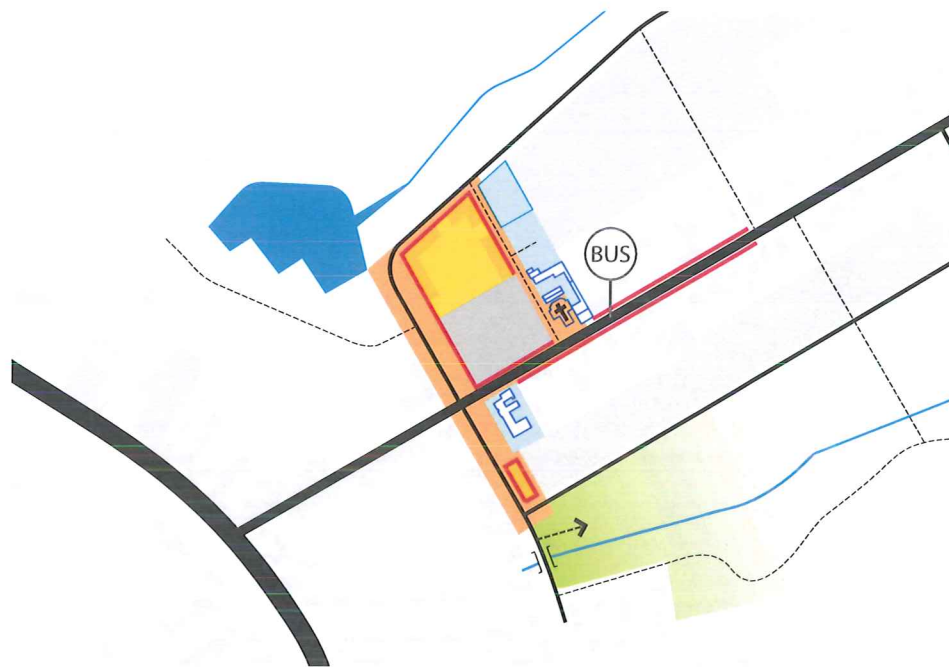


DE WIJK

- Verschillende buurten maken een wijk
- De wijk is een entiteit met een straal van 400m. Dit houdt alle wijkvoorzieningen bereikbaar voor alle wijkbewoners, te voet of met de fiets
- Waar op de schaal van de buurt vermenging van typologieën en functies mag maar niet hoeft, is de schaal van de wijk de perfecte schaal om vermenging te voorzien
- We streven naar een vermenging van functies en we proberen deze functies zoveel mogelijk te koppelen tot een wijkcentrum. Functies op het wijkniveau zijn bijvoorbeeld: bushalte, basisschool, buurtwinkel, publieke speelruimte, postbus, bank, jeugdruimte, sportruimte,...
- Dit wijkcentrum heeft ook weer zijn eigen publieke ruimte. Dit kan een pleinachtige ruimte zijn of een meer groene ruimte, afhankelijk van wijk tot wijk
- Op schaal van de wijk wensen we ook een vermenging van typologieën en dichtheden. We streven naar een gemiddelde dichtheid van 40 wo/ha op wijkniveau. De buurten kunnen wisselen tussen een minimum van 25 wo/ha en een maximum 55 wo/ha.
- Op schaal van de wijk definiëren we ook telkens een groeikavel. Dit is een kavel centraal gelegen in de wijk met een strategisch programma. Dit betekent ofwel een gemengd programma of een programma dat een betekenis kan hebben voor de wijk. Op het idee van de groeikavel gaan we verder in dit document nog dieper in.
- Tenslotte is de de wijk ook een entiteit met een eigen naam en identiteit. Deze identiteit hoeft niet nieuw te zijn. Met het idee van de wijken willen we ook zoveel mogelijk aansluiten om de bestaande bebouwde omgeving. We bouwen voort op de wijken die er al zijn. De wijk is dus ook de schaal waarop we in relatie gaan met de directe omgeving.
- We definiëren 4 wijken. Voor elk van deze wijken zullen we in het volgende hoofdstuk een kleine structuurschets tonen die de organisatie en eigenheid van de wijk uitlegt.



DE WIJK SINT-JAN



- publieke ruimte wijkcentrum*
- concentratie van functies op de gelijkvloerse verdieping*
- bestaande gemeenschapsfuncties / uitbreiding gemeenschapsfuncties*
- doorsteken voor zacht verkeer*
- groeikavel / bouwsuggestie*

- Rond de Sint-Jan Evangelistkerk is er een klein centrum ontstaan in de 20e eeuw. Er is de kerk, een basisschool, een sociaal centrum en enkele andere functies. In de nabijheid is er ook de toegang tot het groene gebied rond de Zomergembeek met een sportveldje erbij. Deze plek ligt ook vlakbij de Brusselsesteenweg waarrond een heel aantal functies geschaard zijn
- Het reeds bestaande kleine centrum en de bijhorende functies willen we aan elkaar binden en uitbreiden naar de nieuwe wijk toe. We doen dit door een doorlopende aanleg van de publieke ruimte
- Eén van de toegangen tot de wijk vanaf de Immerzeeldreef is hier gesitueerd. We trekken de publieke ruimte van het wijkcentrum door tot aan het park. We geven als het ware het bestaande centrum een nieuw gezicht naar de ontwikkeling en het park toe. Een langwerpige publieke ruimte verbindt de Zomergembeek, het centrum op de Immerzeeldreef en het park. Deze publieke ruimte eindigt met zicht op het watervlak dat op het laagste punt van het park voorzien
- Daar voorzien we een groeikavel. We voorzien ook ruimte voor uitbreiding van de school of voor een andere gemeenschapsfunctie
- We geven ook de bushalte een plek binnen dit wijkcentrum



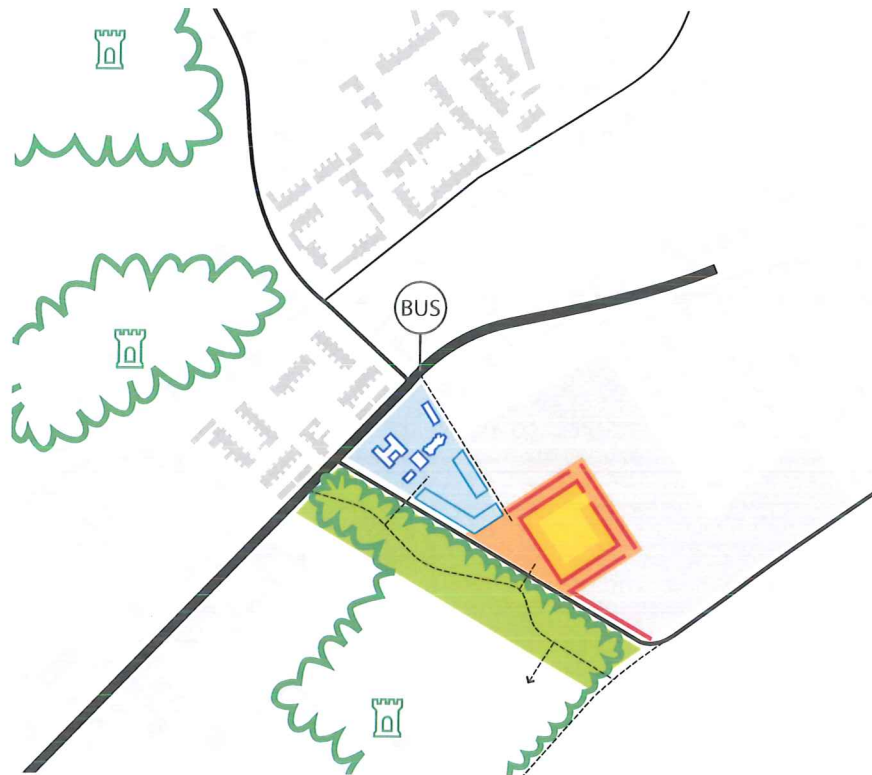
DE WIJK MUYLBEKE



- Muylbeke is een straatdorp of kruispunt dorp dat al te herkennen is op de Ferrariskaart uit 1777. Vandaag bevinden er zich nog een aantal functies in de nabijheid van dit kruispunt
- Onze ontsluitingsweg naar de wijk vanaf de Affligemdreef sluit aan op de Borrepunt en dus op dit kruispunt. Wij denken dan ook dat ons wijkcentrum kan voortbouwen op dit bestaande kruispunt
- De groeikavel plaatsen we centraal bij de toegang aan de Affligemdreef
- Zowel hier al in het centrum van Muylbeke moet er plaats gemaakt worden voor een busstop
- Het wijkcentrum incorporeert ook een bestaande oost-west gerichte bomendreef die doorheen de nieuwe wijk bewaard blijft in een wijkgroenzone



DE WIJK TEN BERGHE



- publieke ruimte wijkcentrum*
- concentratie van functies op de gelijkvloerse verdieping*
- bestaande gemeenschapsfuncties / uitbreiding gemeenschapsfuncties*
- doorsteken voor zacht verkeer*
- groeikavel / bouwsuggestie*
- groene ruimte wijkcentrum*






- Een tweede aansluiting op de Affligendreef bevindt zich ter hoogte van de Steinerschool. Hier is er nog niet echt een aanzet tot een centrum. Toch vinden we er heel wat elementen terug die mee de identiteit van deze wijk kunnen bepalen
- De sociale woonwijk bepaalt in grote mate het beeld
- Rond deze wijk zijn er ook 3 kasteeldomeinen verzameld: het Kasteel Ten Berghe, het Kasteel De Vis en het Zomergemkasteel dat onze projectsite afbakent in het westen
- Het Zomergemkasteel heeft een grote kasteeltuin vol oude bomen. De strook langsheen de ontsluitingsweg is nog parkgebied en hierin willen we ook een bos aanplanten om aan te sluiten op het kasteelpark. Dit zou een speelbos voor de wijk kunnen zijn
- Aan de achterkant van de Steinerschool voorzien we een mogelijke uitbreidingszone. Dit zou ook een zone kunnen zijn voor een andere gemeenschapsfunctie
- We definiëren een driehoekig wijkplein waarlangs deze uitbreidingszone is gelegen en waarlangs ook de groeikavel is gelegen centraal in de wijk
- Ook bij deze toegang tot de wijk hoort plaats voor een busstop



DE WIJK ZANDBERG



- In de wijk Zandberg zitten we letterlijk tussen de verkavelingen. Hier bevinden zich heel wat woningen. Maar het zijn echte monofunctionele woonwijken, zonder centrum of bijkomende functies. Dit is bijvoorbeeld heel zichtbaar in de eindhalte van de bus. Hiervoor is geen echte plaats voorzien dus moeten buschauffeurs zich behelpen met tijdelijk sanitair
- Bij de toegang tot de nieuwe ontwikkeling op het kruispunt met de Denneboomstraat verbreden we de Immerzeeldreef tot een wijkplein. Aan dit wijkplein kan een keerpunt en een eindhalte voor de bus gekoppeld worden met de nodige infrastructuur
- Vanaf dit wijkpleintje behouden we een brede groene strook wijkgroen die de toegangsweg begeleidt. De wanden langsheen deze centrale groenstrook kunnen ingevuld worden met levendige plinten
- Op het eindpunt van deze groenstrook, bij de overgang naar het park, situeren we een groeikavel

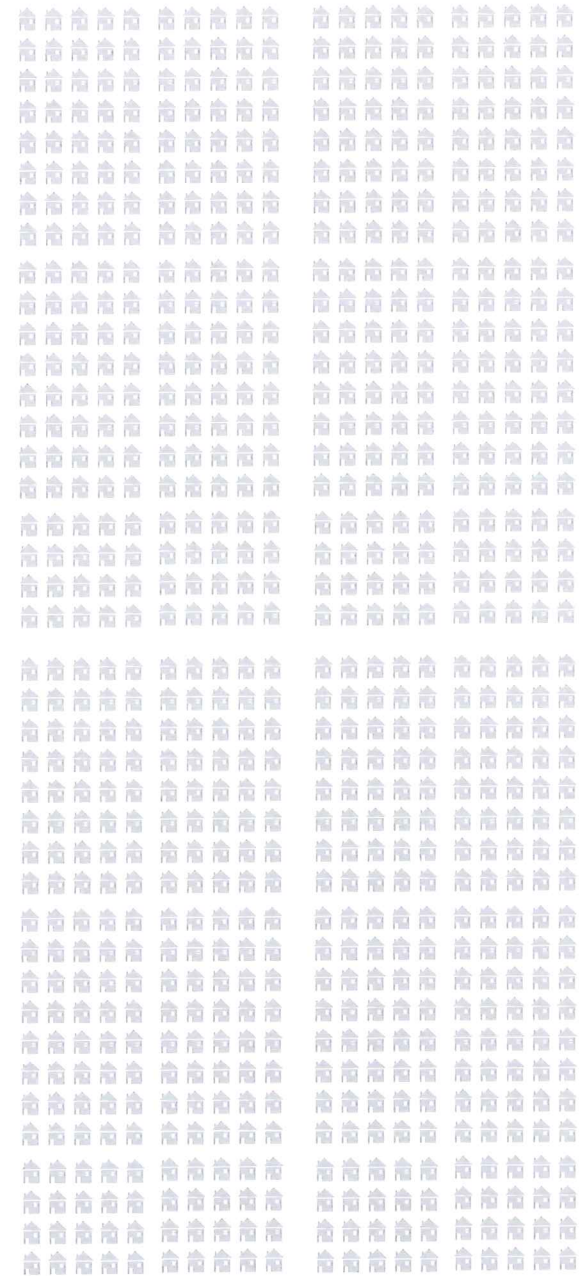
-  *publieke ruimte wijkcentrum*
-  *concentratie van functies op de gelijkvloerse verdieping*
-  *bestaande gemeenschapsfuncties / uitbreiding gemeenschapsfuncties*
-  *doorsteken voor zacht verkeer*
-  *groeikavel / bouwsuggestie*
-  *groene ruimte wijkcentrum*

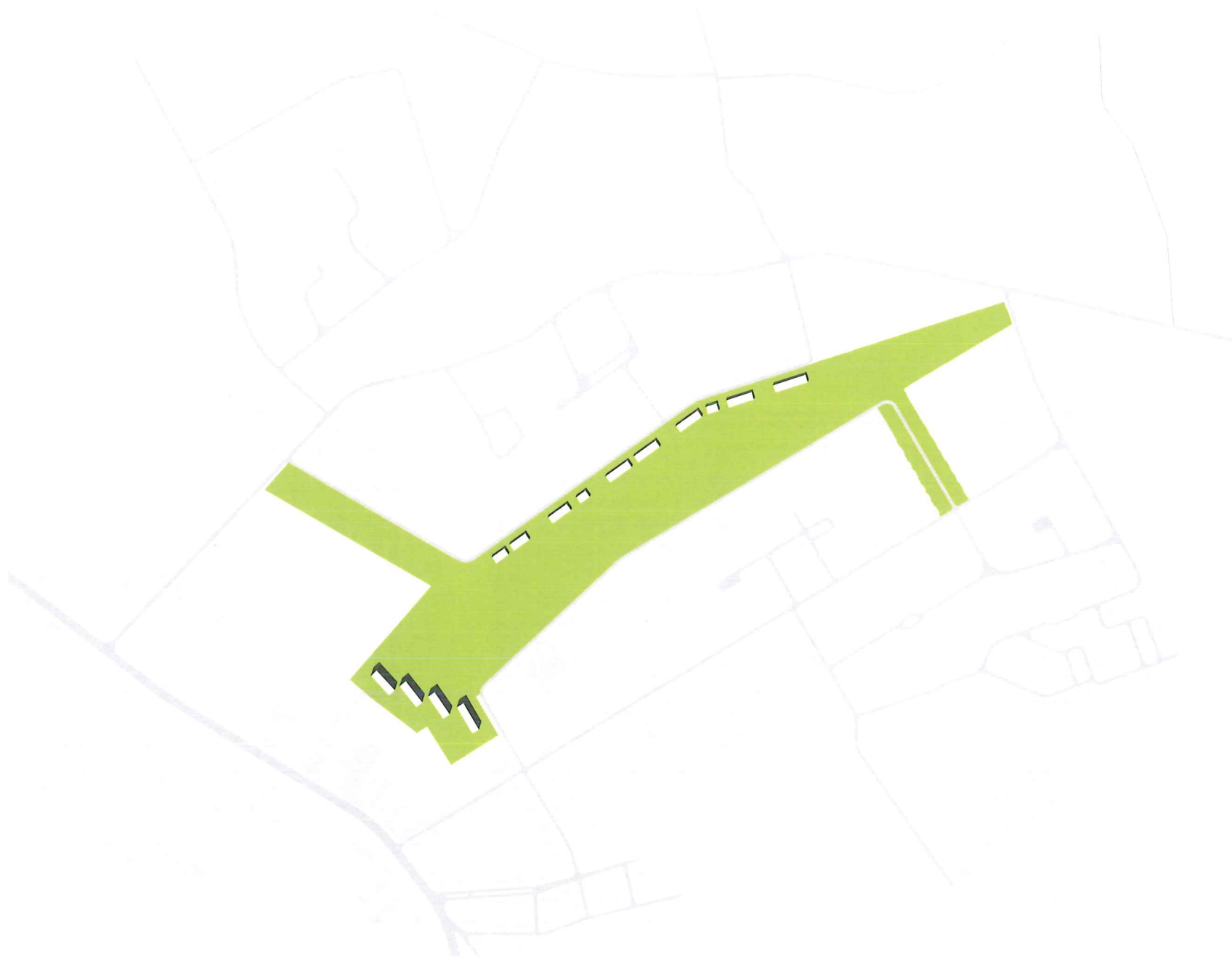


DE WIJKEN INGEVULD

Op de tekening hiernaast voegen we alle structuurschetsen van de 4 wijken eens samen op een overzichtsplaan. We zien hoe deze 4 wijkcentra voor een groot stuk de structuur van de ontwikkeling bepalen.

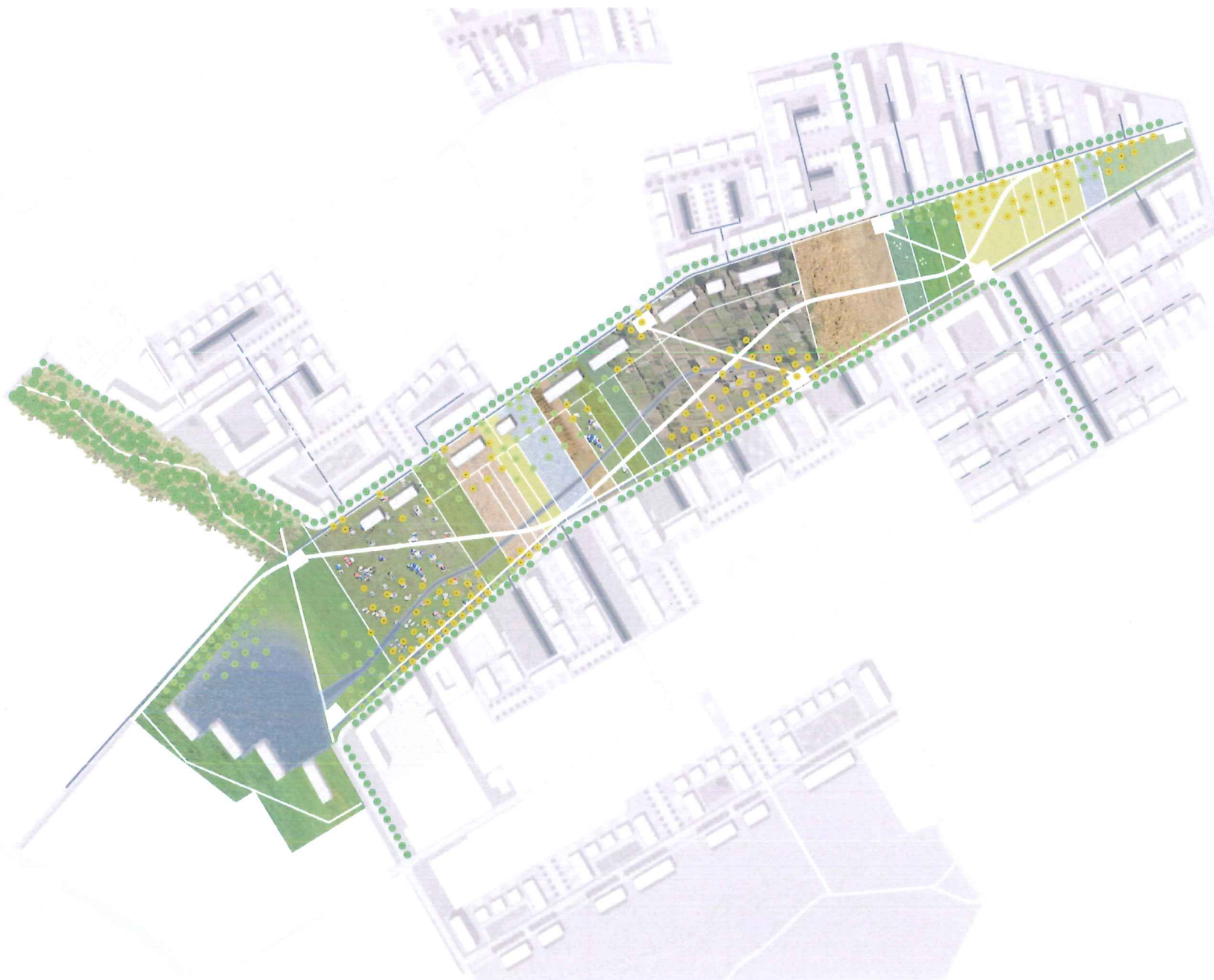
HET STADSDEEL





HET STADSDEEL

- De verschillende wijken samen vormen een stadsdeel
- Dit stadsdeel wordt aan elkaar gebonden door het centrale park. Dit is een park van meer dan 15ha op stadsdeelniveau
- Bij het park passen de parkwoningen. Deze parkwoningen vormen de noordzijde van het park. Ze zitten echt in het park en horen dus op het stadsdeelniveau, vandaar dat we ze niet opgenomen hebben bij de buurten
- Bij het park hoort ook het watersysteem van de wijk. Het water wordt in verschillende fases gebufferd in het de parkoppervlakte. Het oppervlaktewater van de wijken wordt naar hier geleid. de grootste buffer bevindt zich op het laagste punt van het park, naar de Brusselsesteenweg toe.
- Hierbij horen de waterwoningen. Ook deze horen op het stadsdeelniveau omdat ze zich in het park bevinden
- We gaan hierna op elk van deze onderdelen in



HET STADSDEEL PARK

PERCELERING ALS BLAUWDRUK VOOR HET PARK

De bestaande parcelering wordt als basis voor het nieuwe park gebruikt. Dit heeft als voordeel dat een fasering van het park kan samenvallen met een fasering van de verschillende bouwvelden. Als een bouwveld wordt in gebruik genomen, wordt het aanliggende parkdeel mee ontwikkeld. De rest kan zijn huidige functie als landbouwgebied of weiland intussen behouden.

Een bijkomend voordeel van het behoud van de bestaande parcelering is dat het microreliëf aanwezig tussen de percelen kan behouden blijven.

Het park kan in drie fasen ingedeeld worden. Deze fasering wordt afgestemd op de eigendomsstructuur van het gebied. Op die manier is de garantie dat er telkens een parkdeel wordt geïntegreerd in de bouwopgave eenvoudig af te dwingen gezien de bouwvelden zelf deel uitmaken van dezelfde eigendomsstructuur en fasering.

STADSDEELPARK VS. BUURTPARK

Het centrale deel fungeert op stadsdeelniveau. De grote parkfiguur wordt dé identiteitsdrager voor “wonen op Immerzeel”. Daarnaast schakelt het zich als groenas in de bestaande groenstructuur van de stad en fungeert het ook op een bovenlokaal niveau door het buitengebied en het stadspark met elkaar te schakelen.

De wijken zijn dusdanig opgebouwd dat ieder woonveld ook een eigen buurtpark of plein heeft. Deze kunnen heel verschillend zijn van sfeer en laten de bewoners met hun buurt identificeren. Ze bevatten groen- en speelvoorzieningen op buurtniveau.





HET STADSDEEL PARK

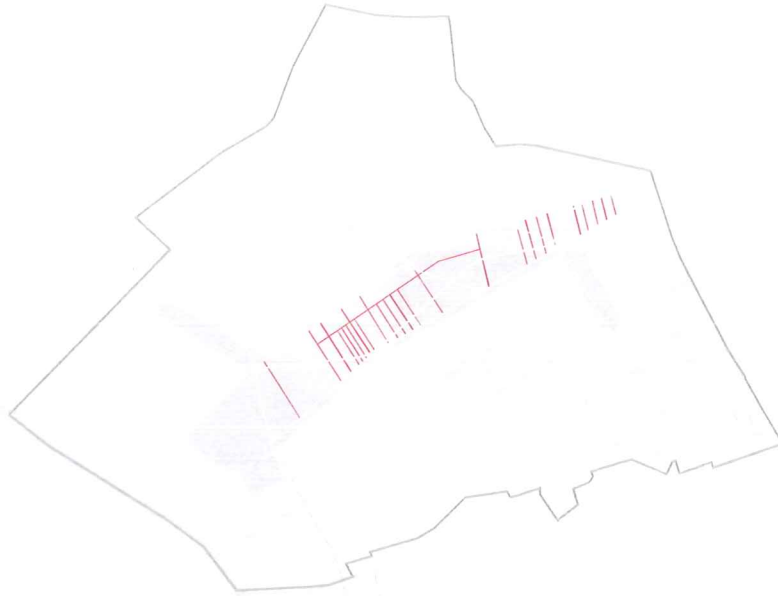
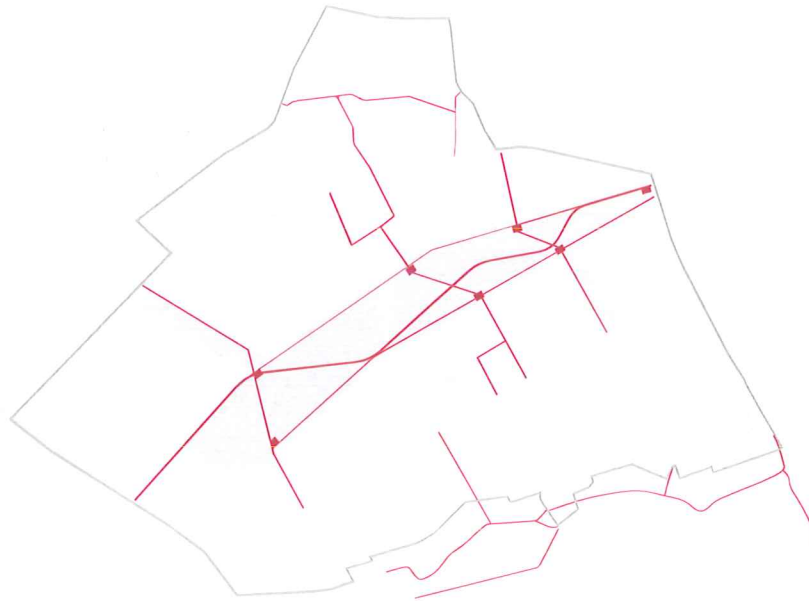
PARKONTSLUITING: BOVENLOKAAL VS. LOKAAL

Parallel aan de nieuwe bouwvelden wordt een recreatieve route geïmplementeerd. Deze verbinden in eerste instantie de verschillende bouwvelden met elkaar. Anderzijds maken ze deel uit van de parkrand van waaruit de recreant het park visueel kan ervaren.

Een bovenlokale route oriënteert zich in de lengterichting van het park. Deze route verbindt het stadspark en Osbroek-Gerstjens met het buitengebied. Deze route krijgt een vloeiend verloop en laat het park vanbinnenuit ten volle ervaren door haar centrale ligging. De route doorsnijdt de verschillende parkserfen waardoor er een interessante parkbeleving ontstaat.

Tussen de bouwvelden worden 3 dwarsverbindingen gerealiseerd. Deze verankeren zich zo goed mogelijk op de hoofdroutes naar de bestaande wijken zodanig dat het park ook vlot ontsloten wordt vanuit de bestaande bebouwingsstructuur. Dit is cruciaal om het park op stadsdeelniveau te laten functioneren en om de verschillende wijken op een veilige manier vlot bereikbaar te maken voor de zwakke weggebruiker. Op de plaatsen waar de bovenlokale routes elkaar raken, kunnen deze opgedikt worden tot een parkpleintje. Op deze pleintjes kunnen de meer actieve programma-elementen eigen aan een park georganiseerd worden (BBQ, speelplekken, sportveld, formeel rustpunt, waterspeelplaats, ...)

Een fijnmaziger netwerk bevindt zich op de perceelsranden van de bestaande structuur. Hier worden perceelsgrenzen ontubbeld tot veldwegjes.





HET STADSDEEL PARK

INTENSIEF VS. EXTENSIEF PARKGEBRUIK

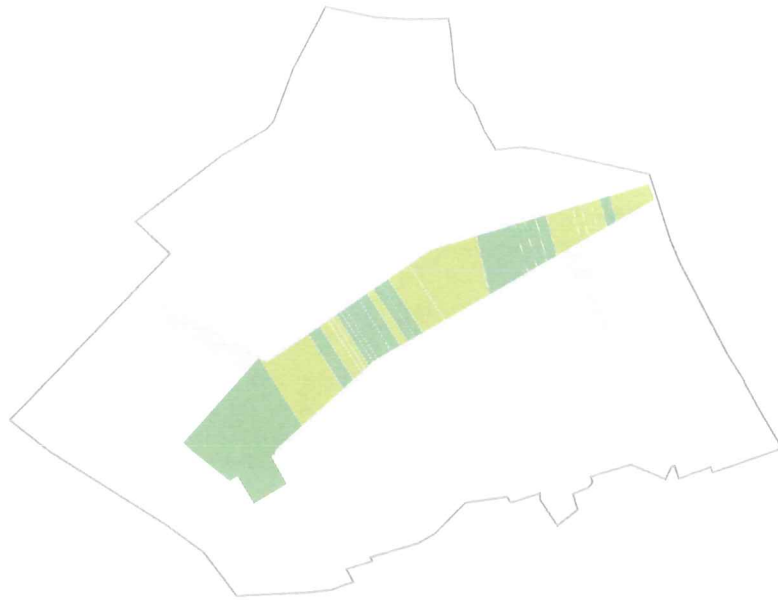
Het park is opgevat als een sequens van intensieve (lichtgroen) en extensieve (dondergroen) parkvelden. De intensieve velden bevatten een formeler, klassiek parkprogramma zoals speelvelden, trapveld, ligweide, ... maar ook volkstuinten, een kinderboerderij of gemeenschappelijke paardenweide in combinatie met manege zou tot de mogelijkheden kunnen behoren.

De extensieve parkvelden worden ingezet voor natuurontwikkeling en waterberging. Het beheer kan hierop aangepast worden door bijvoorbeeld een extensieve begrazing of aangepaste maaicyclus. De minimale grootte van de extensieve parkvelden is de oppervlakte benodigd voor de waterberging in de blauwgraslanden (zie wateropgave).

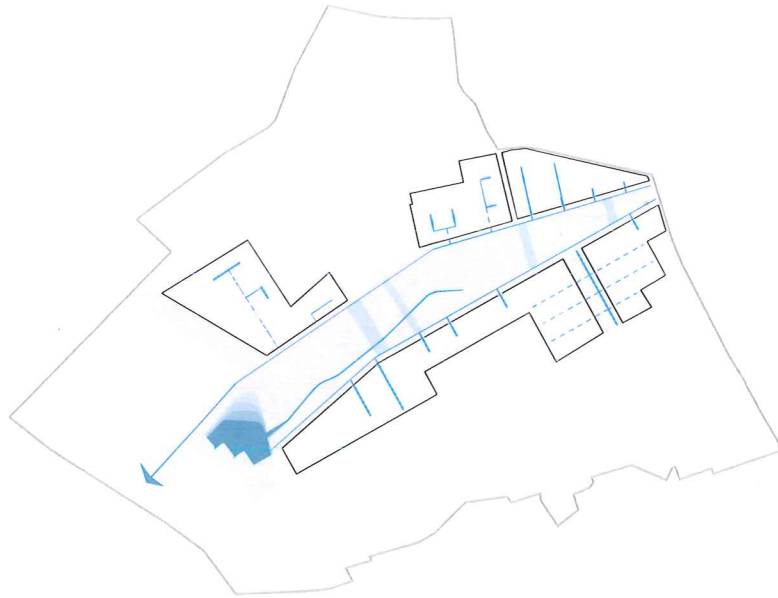
Hierdoor ontstaat een interessante mix aan formele en informele parkelementen en natuur- en seizoenbeleving.

BOOMSTRUCTUUR

De boomstructuur vormt een eigen logica en is opgebouwd als een uitdeinend raster. Naar het centrale parkdeel toe wordt het raster meer open waardoor de transparantie en doorzichten gegarandeerd worden, maar tegelijkertijd er langs de randen een geborgenheid waarneembaar is. Het raster wordt ingevuld met groepen van verschillende boomsoorten die zich kunnen enten op de bestaande percelering en bodemsoort. Zo wordt bijvoorbeeld in de blauwgraslanden eerder gewerkt met els die tijdelijke overstroming aankan.







HET STADSDEEL PARK

WATEROPGAVE

De wateropgave wordt trapsgewijs opgevangen waarbij het principe is om zo veel mogelijk ter plaatse te laten infiltreren. Dit kan al in de buurtparkjes tussen de bouwvelden door de integratie van wadi's. Verder worden zones in de extensieve parkvelden gereserveerd voor tijdelijke waterbuffering. Deze blauwgraslanden lopen bij hevige regenval een paar centimeter onder water.

Belangrijk is dat er per ontwikkelingsfase van het park een waterbuffer wordt opgebouwd binnen de extensieve parkvelden.

De bestaande beek en 2 nieuwe grachten parallel aan de ontsluitingswegen, brengen de rest van het water tot het laagste punt van het terrein.

MINIMAAL VS. MAXIAMAAL PARK

Gezien de fasering, het gebruik van intensieve en extensieve velden gecombineerd met een bovenlokale en lokale parkontsluiting, kunnen we spreken van een minimaal en maximaal park al naargelang de fase waarin het park zich bevindt.

Het minimale park bestaat uit een parkweefsel dat gevormd wordt door de bovenlokale parkontsluitingen met hun geprogrammeerde parkpleintjes uitgebreid met de veldwegjes tussen de percelen. De velden kunnen dan in eerste instantie blijven gebruikt worden als weiland of akkerland en zijn bijgevolg publiek niet toegankelijk.

Het maximale park neemt ook de intensieve parkvelden in door deze te programmeren met typische parkfuncties zoals ligweide, speelweide, volkstuinten, kinderboerderij, ... Deze velden worden dan publiek of semipubliek toegankelijk. De extensieve velden blijven ook binnen dit maximale scenario eerder sporadisch toegankelijk ivv de natuurontwikkeling die hier vooropgesteld wordt.



HET STADSDEEL PARK- EN WATERWONEN

Naast de bouwvelden en buurten waarover we het hiervoor gehad hebben zijn er ook woningen die bij het park en dus op stadsdeelniveau horen.

PARKWONINGEN

Eenzijds hebben we de parkwoningen deze bevinden zich aan de noordkant van het park. Ze hebben langs de zuidkant zicht op het park. Ze hebben dus een dubbele kwaliteit aan deze kant. We kiezen er dan ook voor om een strook woningen te voorzien die hun voordeur hebben aan de hoofdonthoudingsweg. Binnen deze typologie passen opnieuw individuele woningen alsook collectieve woningen. We onderbreken de strook op regelmatige plaatsen om voldoende doorzicht en doorsteken te laten. Eén belangrijke randvoorwaarde voor deze woningen is dat ze echt in het park geïntegreerd worden. De overgang tussen privaat en publiek wordt op een landschappelijke manier gemaakt.

WATERWONINGEN

Als tweede typologie hebben we de waterwoningen in het zuidwesten. Deze zijn gelijkaardig georganiseerd, alleen dat deze niet alleen met de voeten in het park staan, maar ook in het water. De woningen kijken uit over de waterbuffer die we in dit laagste deel van het park voorzien.

VOORBEELDWOONINGEN ALS GEZICHT VOOR DE WIJK

In de andere buurten willen we redelijk wat vrijheid laten voor verschillende architecturale invullingen van de typologieën om op die manier de betrokkenheid van de buurten en het eigen initiatief te stimuleren. Deze woningen in het park zijn echter dermate beeldbepalend voor de ontwikkeling dat we denken dat de allerhoogste ambitie voor deze typologieën op zijn plaats is. We willen op zoek gaan naar een beeldkwaliteit die past bij de locatie in het park en typologieën die als voorbeeldwoningen de identiteit van de wijk mee gaan bepalen.



OVERZICHT



OVERZICHTSPLAN



Met het plan hiernaast hebben we getracht om een voorbeeldinvulling van de hiervoor uitgezette principes te ontwerpen. Uiteraard moet u dit niet bekijken als een eindplan. Om een zo'n op te maken is er nog heel wat intensieve afstemming nodig met de stad, verschillende andere betrokken instanties en uiteraard met de huidige en eventueel toekomstige bewoners van de omgeving van de Immerzeeldreef.

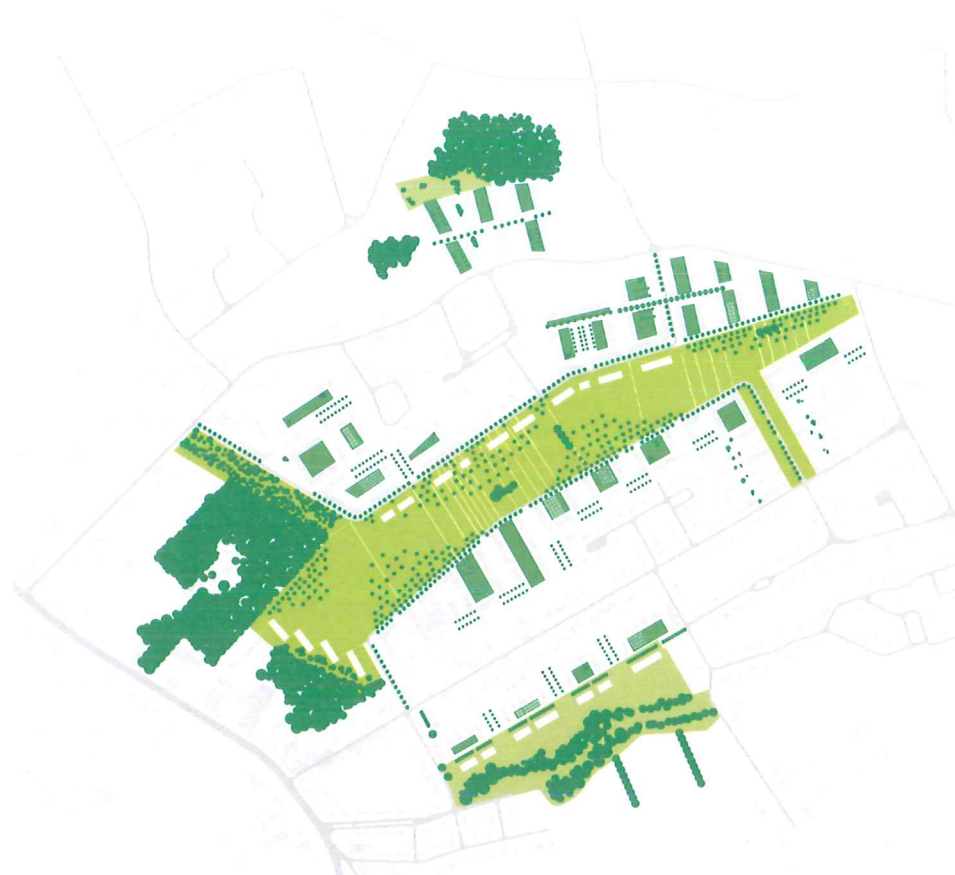
Het plan toont een voorbeeldinvulling om aan te tonen wat er mogelijk is binnen de uitgezette principes. Onze ambitie was om binnen de bouwvelden tot een gemiddelde van 40 wo/ha te komen. We variëren 25 wo/ha tot 55 wo/ha afhankelijk van buurt tot buurt en van bouwveld tot bouwveld. Als we dan de dichtheid berekenen inclusief het park komen we op een gemiddelde van ongeveer 25 wo/ha. We hebben een totaal van een 1000-tal woningen voor de totale ontwikkeling tussen Affligemdreef en Immerzeeldreef. De ontwikkeling in het zuiden langs de Zomergembeek levert nog eens een 130-tal woningen op en de ontwikkeling 2e fase in het noorden aan de Affligemdreef zou nog eens een 110-tal woningen betekenen.



overzicht van het totale watersysteem



overzicht van het totale onsluitingssysteem



overzicht van het totale groensysteem



overzicht van het totale systeem van buurten en wijken



zicht vanop het hoofdpad doorheen het park richting het oosten



zicht vanop de zuidelijke hoofdontsluitingsas richting het westen

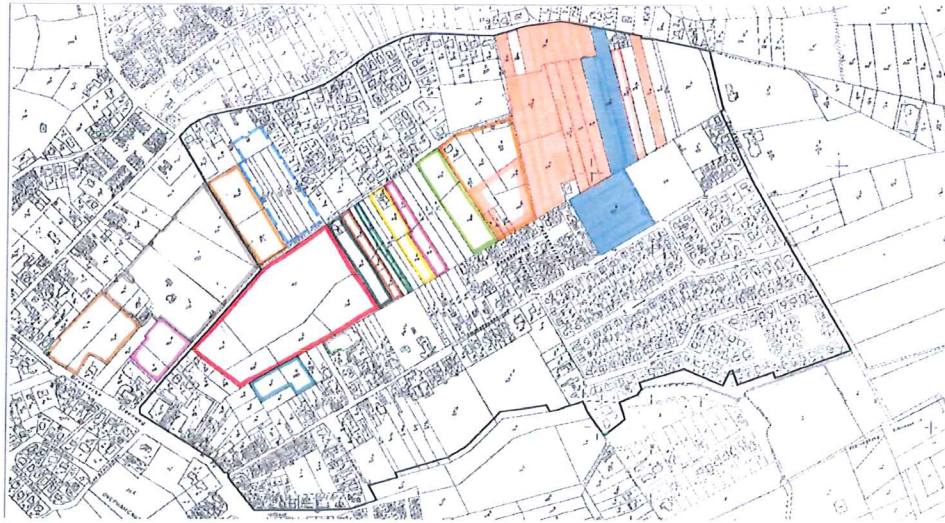


GROEIWIJK



het referentieplan met de kavelstructuur erbovenop geplaatst

GROEIWIJK



kaartje met de eigendomssituatie

Wij vinden het uiterst belangrijk rekening te houden met het feit dat deze hele ontwikkeling niet in één trek zal plaatsvinden. Het zal een langdurig proces in verschillende stappen stappen zijn. Elk van deze tussenstappen moet een voldoende kwaliteit hebben op zich. Met ons plan moeten we dit langdurig proces in verschillende stappen enerzijds mogelijk maken en anderzijds begeleiden.

EIGENDOMSSITUATIE / GRONDBANK

Bij het uitzetten van de grote lijnen van ons plan hebben we dan ook altijd rekening gehouden met de eigendomssituatie van dit projectsite. Er zijn redelijk wat verschillende private eigenaars op de site aanwezig. Het voorstel met park is een totaalvoorstel. Sommige eigenaars zullen heel wat minder mogelijkheden hebben qua ontwikkeling dan andere op hun eigen grond. Het kan een interessant initiatief zijn voor deze locatie om een soort van grondbank op te zetten waarbij alle eigenaars samenwerken en volgens hun oppervlakte-aandeel kunnen genieten van de nieuwe ontwikkeling. Zo zijn we zeker dat de verschillende projecten op elkaar afgestemd zullen worden.

In de eigendomssituatie zien we dat de kop van de ontwikkeling naar de Zandberg toe voor grote stukken in handen is van de Stad Aalst en een aantal andere grote eigenaars. Hetzelfde zien we aan de westelijke kop naar de Brusselsesteenweg toe. Het is vooral in het middelste gedeelte, tussen deze twee koppen dat de eigendomsstructuur erg verbrokkeld is.



kaartje met aanduiding van de groeikavels

GROEIWIJK

TRANSFORMATIE EN INBREIDING

Bij nieuwe wijken wordt er al te vaak direct naar een eindtoestand toe gewerkt. Alles wordt volgebouwd. Nochtans volgen gemengde functies vaak pas wanneer er al voldoende bewoners wonen, bv scholen of buurtwinkels. Op dat moment is er geen plaats meer in de wijk en worden deze functies aan de rand of elders ingeplant. Zo krijgen we monofunctionele woonwijken. Nochtans is het juist een kwaliteit als deze functies in het hart van de wijk aanwezig zijn. Dit levert voordelen op naar bereikbaarheid, levendigheid, meervoudig ruimtegebruik,...

GROEIKAVEL

Daarom introduceren we het idee van de groeikavel. Centraal in elke wijk bakenen we een groeikavel af. Deze heeft een dubbele functie in deze ontwikkeling. Enerzijds weten we dat we, omwille van de eigendomsstructuur niet vanaf het eerste moment het hele park zullen kunnen realiseren. Zolang de groeikavels leeg blijven kunnen zij als centrale groene ruimte voor de wijk fungeren, tot het park deze functie overneemt.

De groeikavel is bedoeld voor een strategisch programma. Dit betekent ofwel een gemengd programma of een programma dat een betekenis kan hebben voor de wijk. Dit kan dus een gemengde woonontwikkeling zijn met andere functies op de gelijkvloerse verdieping, maar het zou ook een rust- en verzorgingstehuis kunnen zijn of een gemeenschapsfunctie, zoals een sporthal of kindercrèche.

GROEI EN TRANSFORMATIE OP SCHAAL VAN DE WONING

Ook in de stedenbouwkundige regels voor de woningen zelf moeten we nadenken over transformatie en groei. Stel dat iemand een private praktijk of een kleine winkel wil starten binnen de eigen kavel. We moeten regels maken die voldoende robuust zijn om kwaliteit te garanderen, maar ook voldoende flexibel om transformatie toe te laten.

Op de volgende pagina's tonen we een mogelijke theoretische fasering om te tonen welke mogelijkheden de voorgestelde ruimtelijke invulling biedt wat betreft ontwikkeling. Vele andere manieren van faseren zijn uiteraard mogelijk. Dit hangt af van de initiatieven die door de eigenaars genomen worden

1E FASE

De eerste fase zou kunnen bestaan uit de kavels langs de Immerzeeldreef, ter hoogte van de Denneboomdreef. Deze kavels zijn zo goed als ontwikkelingsklaar en zouden volgens het structuurplan onafhankelijk van de rest ontwikkeld kunnen worden.



2E FASE

Daarop aansluitend zouden de rest van de kavels van de oostelijke kop, met een relatief eenvoudige eigendomsstructuur, ontwikkeld kunnen worden en dus ook het eerste deel van het park. Een aantal bestaande woningen worden geïntegreerd.



GROEIWIJK

3E FASE

In een derde fase zou de westelijke kop van de ontwikkeling kunnen volgen. Ook hier is de eigendomsstructuur vrij eenvoudig. Bij deze kop hoort ook een stuk van het park.



4E FASE

In een vierde fase kan de zuidelijke parkrand ontwikkeld worden. Hiervoor worden wel een aantal diepe kavels met bestaande bebouwing langs de Immerzeeldreef meegenomen.



5E FASE

In deze fase wordt het park als een geheel aan elkaar gebonden. De padenstructuur en waterstructuur kan vervolledigd worden. We houden wel nog altijd rekening met de bestaande woningen.



6E FASE

Deze fase bundelt de herontwikkeling van alle bestaande woningen. Nu kan de noordelijke parkrand worden gerealiseerd en een aantal andere wijken worden afgewerkt.



GROEIWIJK

7E FASE

In een 7e fase worden de groeikavels aangesneden. Het park is gerealiseerd en het grootste deel van de bouwkavels ook. De ontwikkeling van de groeikavels zorgt voor functionele vermenging en sterkere wijkcentra.



8E FASE

In een 8e fase hebben we de zuidelijke en noordelijke ontwikkelingen die niet onmiddellijk in relatie staan tot het Immerzeelpark gebundeld. Deze twee ontwikkelingen staan eigenlijk los van het geheel en kunnen dus ook vrij gefaseerd worden.



BEELDKWALITEIT DUURZAAMHEID



BEELDKWALITEIT

Beeldkwaliteit en duurzaamheid zijn twee thema's die voor ons niet op zich staan maar die horizontaal alle voorgaande hoofdstukken doorkruisen. Het zijn integrale onderdelen van het ontwerpproces. Het beeldkwaliteitsverhaal loopt dus als een rode draad doorheen de vorige hoofdstukken. In deze wedstrijd fase zijn we echter niet tot op het kleinste detail van het beeldkwaliteitsverhaal afgedaald. Zoals de projectdefinitie ook verduidelijkt vonden we het in deze fase belangrijker om te focussen op globale visie en uitgangspunten.

Toch heeft de stad de ambitie om met het beeldkwaliteitsplan en het globale inrichtingsplan "de nieuwe ontwikkelingen met hoge graad van detaillering vast te leggen". Dit team heeft reeds verschillende beeldkwaliteitsplannen opgemaakt, zowel met de focus op architectuur, publieke ruimte of landschap en ook voor projecten van nieuwe woonontwikkeling. Vandaar dat we hier aan de hand van een aantal vragen even willen verduidelijken welke thema's op dit detailniveau aan bod kunnen komen.

- **CONTINUÏTEIT VERSUS VARIATIE:** continuïteit geeft rust en samenhang, maar variatie toont het individu en is flexibel. Dit vaak de cruciale vraag die we moeten stellen bij het definiëren van beeldkwaliteit op detailschaal. Wat willen we vastleggen en waarom? Bij continuïteit moeten we ervoor zorgen dat het ook niet saai wordt. Bij variatie moeten we zorgen dat het geen chaos wordt. In deze ontwikkeling kunnen we ons voorstellen dat de woningen in de buurten meer variatie zullen toelaten terwijl we voor de woningen in het park veel meer naar een continuïteit zullen streven.
- **ECHTE VARIATIE:** Variatie kan een ambitie zijn, maar hoe leggen we dit zonder dat het artificieel wordt? Een van de mogelijkheden die we interessant vinden en die we zelf al toegepast hebben is om ervoor te zorgen dat verschillende onderdelen door verschillende ontwerpers moeten worden uitgewerkt. Dit principe kan toegepast worden op verschillende schalen. Elke ontwerper zal de richtlijnen op een eigen manier interpreteren en zo bekomen we echte variatie.
- **WONINGTYPOLOGIE:** Gepaste woontypologieën ontwikkelen en in regels te gieten is een complexe aangelegenheid. Wij hebben goede ervaringen met het werken met verschillende architecten die elk een typologie binnen een bepaalde sfeer en richtlijnen ontwikkelen. Op deze manier kunnen we de richtlijnen testen, kijken wat de verschillende mogelijkheden zijn en kijken wat de kleinste gemene deler is van de resultaten.

- **SFEER:** Het bepalen van beeldkwaliteitsprincipes komt vaak neer op het bepalen van welke sfeer we waar willen. Waar willen we een meer collectieve sfeer? Waar willen we een residentiële sfeer? Waar willen we een parksfeer? Waar willen we een stadssfeer? Hiervoor werden reeds een aantal aanzetten gedaan in dit document.
- **HARDE RANDVOORWAARDEN:** Op de tekening hiernaast hebben we een korte opsomming gemaakt van een aantal harde randvoorwaarden waar de beeldkwaliteit sowieso rekening mee zal moeten houden en op in zal moeten spelen.

afwerking van de achterkanten van de burens

ligging langs de hoofdontsluiting

ligging bij doorsteken die worden gemaakt

ligging langs het park

reliëf en afwatering

bestaande landschapselementen

oriëntatie

- **PARKEREN:** De auto bepaalt in heel veel wijken in belangrijke mate het beeld. Eén van de grote mislukkingen van het Vinx-beleid in Nederland is te wijten aan een onderschatting van het aantal auto's. Hierdoor zijn later heel wat ad hoc parkeeroplossingen bijgekomen die te koste gaan van andere ruimtes en van de beeldkwaliteit. Wij hebben dit thema daarom zelfs in deze fase al heel wat aandacht gegeven. Het parkeren moet op een geïntegreerde manier worden opgelost. De auto mag de beeldkwaliteit van de wijk niet bepalen. Collectieve parkeerplaatsen moeten meer zijn dan banale asfaltvlaktes en individuele parkings moeten meer zijn dan een anonieme garagepoort.
- **TERRASSEN, TUINEN EN TUINAFSLUITINGEN:** We hebben benadrukt dat we voor elke woning voldoende private buitenruimte willen bieden. Dit kan in de vorm van tuinen, terrassen, porches, voortuinen, patio's,... Deze elementen kunnen in sterke mate de beeldkwaliteit van architectuur en publieke ruimte beïnvloeden. We moeten goed nadenken waar we welke terrassen willen. We moeten realistisch omspringen met tuinafsluitingen om te vermijden dat iedereen zijn eigen plan gaat trekken. Hetzelfde geldt voor bijkomende constructies in de tuin.
- **MATERIALISATIE:** hier kunnen we zowel voor architectuur, voor publieke ruimte als voor het landschap aan werken. Voor elk is een andere aanpak nodig.

DUURZAAMHEID

Zoals gezegd is duurzaamheid ook een thema dat niet op zich staat maar dat horizontaal alle voorgaande hoofdstukken doorkruist. Het is een integraal onderdeel van het ontwerpproces. Vele duurzaamheidsprincipes zijn dan ook al aan bod gekomen in het voorgaande document. Toch willen we hier nog eens tonen wat duurzaamheid voor ons betekent en in welke aspecten we het terugvinden. We doen dit aan de hand van een illustratieve inhoudstabel voor de duurzaamheidsopgave.

- **GEÏNTEGREERD PROJECTPROCES**
 - communicatie en participatie
- **INPLANTING EN INRICHTING OP SCHAAL VAN DE WIJK**
 - compacte woonvormen
 - intensief ruimtegebruik
 - voldoende groene ruimte
 - hoeveelheid verharding
 - sociale interactie bevorderen
- **INPLANTING EN INRICHTING OP SCHAAL VAN HET GEBOUW**
 - oriëntatie
 - toe-eigening
 - aanpasbaar wonen
- **MOBILITEIT**
 - stappers
 - trappers
 - openbaar vervoer
 - personenwagens
 - parking (auto en fiets)
- **NATUURLIJK MILIEU**
 - studie en behoud waardevolle natuurlijke elementen
 - beheer
 - toekomst voor bomen
- **WATER**
 - hoeveelheid verharding
 - gescheiden stelslen
 - infiltratie
 - hergebruik
 - buffering met vertraagde afvoer
 - watertoets
- **GRONDSTOFFEN EN PRODUCTEN**
 - duurzame materialen
- **ENERGIE**
- **GEZONDHEID, LEEFBAARHEID EN TOEGANKELIJKHEID**
- **SOCIALE EN ECONOMISCHE ASPECTEN**
 - diversiteit in woningaanbod
 - diversiteit in aanbod van functies

BEELDKWALITEIT
DUURZAAMHEID

TOP DOWN

VANUIT
DE
CONTEXT

BOTTOM UP

VANUIT
DE
WONING

GROEI

PLAN VAN AANPAK
BEELDKWALITEITSPLAN
EN GLOBAAL
INRICHTINGSPLAN

BEELDKWALITEITSPAN & GLOBAAL INRICHTINGSPLAN

We willen dat dit plan de ontwikkeling van Immerzeel voor de lange termijn kan begeleiden. Vele andere betrokken partijen zullen hierin in de toekomst nog hun input moeten geven. Andere ontwerpers zullen de uiteindelijke uitvoeringsontwerpen maken voor de publieke ruimte en voor de verschillende architectuurprojecten. Het moet dus een plan zijn dat voldoende flexibel is, maar ook een plan waarvan de krachtlijnen voldoende duidelijk zijn om de samenhang op lange termijn te garanderen. In het beeldkwaliteitsplan wordt het beeld of de identiteit die we willen creëren vastgelegd. Beeldkwaliteit bevat heel abstracte elementen, bv. concepten, sferen. Maar beeldkwaliteit bevat ook heel gedetailleerde en concrete elementen, bv. voorschriften, materialen en snedes. We gebruiken schetsen, referentieprojecten, collages,... Beeldkwaliteit moet een soort handboek zijn dat iedereen die op de site betrokken wordt kan helpen om zich snel in het totaalverhaal te situeren. Het draait de neuzen in dezelfde richting. In dit geval zal het beeldkwaliteitsplan dan ook echt concreet evolueren in een globaal inrichtingsplan dat de principes van het beeldkwaliteitsplan hard maakt.

In dit geval is het beeldkwaliteitsplan en het globaal inrichtingsplan ook een toetsingskader voor nieuwe projecten en aanvragen binnen de site. Nieuwe ontwerpers en architecten moeten tonen dat ze zich binnen deze visie passen.

INHOUD

BEELDKWALITEITSPLAN

Dit legt de krachtlijnen en het wensbeeld voor de nieuwe ontwikkeling vast. Hiervoor werd in deze wedstrijd fase reeds een sterke voorzet gedaan. Natuurlijk is dit opgemaakt zonder overleg met de betrokken partijen. Het concept is echter voldoende sterk maar ook voldoende flexibel om aanpassingen toe te laten. Het resultaat hiervan is geen blauwdruk maar een aantal krachtlijnen die de ontwikkelingen in de toekomst kunnen sturen. De krachtlijnen zullen wel aan de ruimtelijke realiteit ontwerpend worden getoetst. Het beeldkwaliteitsplan bevat de globale ruimtelijke visie van het project. Ook programmatorische elementen zoals de afbakening van locaties voor commerciële en andere functies en een afbakening voor verschillende bouwveloppes en typologieën worden op deze schaal uitgewerkt.

Dit gedeelte moet heel wervend zijn in de voorstelling. We werken met beelden, maquettes, renderings, collages, referentiebeelden,... Enkel zo kunnen we de sfeer in de toekomstige wijk begrijpbaar maken.

Voor deze opdracht specifiek:

- ruimtelijke analyse van de bestaande toestand
- algemene visie toekomstige structuur van de Immerzeelontwikkeling in zijn context
- afbakening en grote principes voor de inrichting van de ontwikkeling
- categorisering en grote principes voor de inrichting van de bouwzones in de ontwikkeling
- categorisering en grote principes voor de inrichting van het publieke domein en het landschap in de ontwikkeling

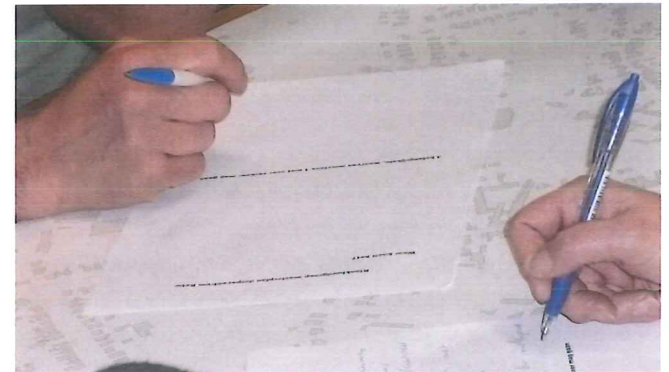
GLOBAAL INRICHTINGSPLAN

Inrichtingsprincipes spelen een belangrijke rol in het vervolgproces. Ze maken de ruimtelijke krachtlijnen concreet. Voor deze opdracht specifiek willen we relatief ver gaan in het vastleggen van de inrichtingsprincipes. Dit is ook nodig aangezien deze zullen moeten vertaald worden in een globaal inrichtingsplan dat moet dienen als toetssteen voor nieuwe ontwikkelingen. We willen als het ware een huisstijl maken voor de bebouwing en de open ruimte van de nieuwe ontwikkeling op Immerzeel.

Dit gedeelte moet heel concreet en duidelijk worden uitgewerkt. We werken met snedes, plannen, principe-enveloppes, materialenpaletten, catalogi,... Het moet leiden tot een bruikbaar handboek voor alle betrokken partijen maar vooral voor de stad Aalst die het gebruik als toetsingskader voor de nieuwe ontwikkeling

Voor deze opdracht specifiek:

- algemene uitgangspunten voor de huisstijl
- randvoorwaarden voor nieuwe bebouwing (volumetrie, typologie,...)
- catalogus van materialen, details,... voor de nieuwe bebouwing
- typeprofielen voor de verschillende straten en publieke ruimtes
- catalogus van materialen, details, meubilair, signalisatie en verlichting voor de publieke ruimte



COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

In onze communicatiestrategie willen we twee sleutelwoorden naar voren schuiven:

- overleg/dialog: intensieve dialoog met betrokken stakeholders waarvan de bewoners er een zijn.
- creativiteit: culturele activiteiten en evenementen als hefboom om projectsite te (her) ontdekken en beleven.

Tijdens communicatiemomenten willen we proberen om een zo positief en creatief mogelijke te creëren op deze momenten. We willen de bevolking responsabiliseren door ze een **ACTIEVE ROL** te geven tijdens het proces. We moeten de typische hoorzittingsfeer van 'wij tegen zij' proberen te vermijden. Wat dit leidt tot een negatieve sfeer en tot weinig creatieve input. We hebben reeds verschillende methodieken toegepast dergelijke communicatiemomenten vorm te geven: discussiewandelingen, presentaties of panelen op het terrein, tijdelijke afbakening en autovrij maken van de toekomstige pleinzone met het organiseren van pleinactiviteiten, koppelen van de communicatiemomenten aan bestaande evenementen (jaarmarkt, kermis,...), workshops met kaartmateriaal waarop mensen zelf voorstellen kunnen doen, ideeënbussen, tentoonstelling met presentatievideo,...

Voor deze opdracht specifiek:

- Voorbereidende fase: Vooraf willen we voldoende kennis hebben van alle actoren en de gevoeligheden en aandachtspunten die er zijn. In voorbereiding van de uitvoering van het communicatietraject stellen we daarom voor om gesprekken te voeren met een aantal bevoorrechte getuigen om zo een beter zicht te krijgen op de actoren die betrokken zijn en de context / mogelijke gevoeligheden waarbinnen de communicatie moet gebeuren (en dus geen belangrijke zaken over het hoofd te zien).
- Spoor 1: voor wie intensiever meedenkt: Dit spoor richt zich naar de actoren met wie we intenser een dialoog willen aangaan over dit plan. Zij worden over het hele traject intens betrokken bij de opbouw van de visie. Hiervoor stellen wij de samenstelling van een **KLANKBORDGROEP** voor. Voor een goede werking telt deze klankbordgroep maximaal een 20-tal personen. Afspraken over de samenstelling gebeuren in overleg met het bestuur. We denken aan: leden van het verenigingsleven, afvaardiging van handelaars, afvaardiging

van adviesraden (jeugdraad, seniorenraad, cultuurraad), afvaardiging gecoro, afvaardiging scholen, afvaardiging college en administratie, ... De bewoners van de onmiddellijke omgeving en de eigenaars op de site zijn een bijzondere doelgroep waar we extra aandacht voor willen hebben in onze communicatiestrategie.

- Spoor 2: de inwoners van Aalst en de omgeving van de Immerzeeldreef: Tijdens het planningsproces vindt regelmatige **INFORMATIEVERSPREIDING EN CONSULTATIE** plaats naar alle inwoners van Aalst. Hiervoor zien we volgende instrumenten mogelijk:
 - o De stedelijke informatiekanalen (gemeentelijk informatieblad, website,...)
 - o De lokale pers
 - o Nieuwsbrieven – bewonersbrieven
 - o Informatie- en inspraakvergaderingen
 - o Evenementen
 - o Discussiewandelingen
- **CULTUUR EN EVENEMENTEN** als hefboom om de projectsite te (her)ontdekken: Ook evenementen op het terrein kunnen de nieuwe ontwikkelingen in een aantrekkelijk kader presenteren. Vanuit een culturele insteek nodigen we inwoners uit om het de projectsite met zijn vele mogelijkheden te ontdekken. Waarom bijvoorbeeld geen evenement ter plaatse organiseren in het centrum van de nieuwe wijk met infostand en een hoogtewerker om vanuit vogelperspectief de omgeving te bekijken, begeleide wandelingen, ... Een mogelijkheid is ook dat we inpikken op bestaande feesten in Aalst en deze aangrijpen om informatie te verstrekken.
- Een laatste betrokken partij waar we het tot nu toe niet over hebben gehad maar die wel zeer waardevolle informatie zou kunnen leveren is de **TOEKOMSTIGE BEWONER EN MOGELIJKE ONTWIKKELAARS**. Die zijn uiteraard nog niet gekend, maar misschien kunnen we toch manieren vinden om deze te betrekken, bijvoorbeeld door het organiseren van een informatiedag voor geïnteresseerden. We kunnen informeren over de nieuwe ontwikkeling en tegelijkertijd hun mening vragen over de voorgestelde visie. Deze informatiedagen zouden later in het proces zelfs kunnen uitgroeien tot echte bouwmarkten, waar grondeigenaars, ontwikkelaars en geïnteresseerde kandidaat kopers elkaar kunnen ontmoeten.

Hier tekenen we de fasering uit die elk van de onderdelen van de projecten zal doorlopen

FASE1: VAN ANALYSE NAAR VISIE (60 WERKDAGEN)

Er zal een eerste evaluatie van het wedstrijdresultaat worden gedaan. Op basis van de feedback kan het ontwerpteam de reeds uitgevoerde analyse van het ruime projectgebied verder verfijnen en uitbreiden waar nodig. Lacunes in de planningscontext moeten in deze fase verder verduidelijkt worden. Er zullen ook een aantal directe gesprekken met de belangrijkste stakeholders en gemeentediensten worden ingepland om de gegevens van de projectdefinitie te verduidelijken.

Al deze informatie proberen we tijdens de analyse te structureren volgens een aantal thema's. We rafelen als het ware de realiteit en de bestaande identiteit van de site uiteen in een aantal opbouwende lagen. Voor elk van deze thema's proberen we tot een duidelijke visie te komen. De lijnen uitgezet in deze wedstrijd zijn daar een eerste aanzet toe. Het resultaat moet meer zijn dan een analysedocument, het moet ook een eerste interpretatie geven, een zoektocht naar de identiteit van de bestaande context.

Deze visie met betrekking tot de verschillende thema's willen we voorleggen aan de stuurgroep om zo de mogelijke toekomstige identiteit of beeld vast te leggen. Slechts met een brede consensus hierover heeft het ontwerpteam een duidelijk kader om binnen verder te werken. De 'scope' en de harde randvoorwaarden van de opdracht wordt vastgelegd.

Het resultaat is een visiedocument dat wordt voorgelegd aan de STUURGROEP, mogelijke ADVIESRADEN en aan het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN.

INSPRAAKMOMENT 1: DISCUSSIEWANDELINGEN

Wanneer deze visie is goedgekeurd door de verschillende instanties plannen we een eerste inspraakmoment. De algemene lijnen waarover consensus bestaat worden aan de bewoners gecommuniceerd op een bevattelijke manier en er worden duidelijke lijnen voor inspraak vastgelegd. Op dit moment in het proces is het nog mogelijk om een open gesprek met de bevolking te voeren. We kunnen bijvoorbeeld met een discussiewandeling de mensen kennis laten maken met de strategische locaties van het plan en hen toe te laten mee te discussiëren over de verdere invulling ervan. De resultaten hiervan worden meegenomen in de tweede fase.

FASERING EN TIMING

FASE2: VAN VISIE NAAR ONTWERP (60 WERKDAGEN)

Binnen deze fase gaan we vooral werken op inhoud aan de hand van intensief ontwerpend onderzoek. We starten met de toetsing van de verschillende ruimtelijke scenario's binnen de visie voor elk van de thema's. Deze scenario's worden besproken met de rest van het ontwerpteam in de workshops en binnen de werkgroep. Met deze input komen we tot een voorkeursscenario. Dit scenario kunnen we verder verfijnen tot een ontwerp dat duidelijk en wervend wordt gevisualiseerd. We kunnen hiervoor gebruik maken van maquettes, renderings, tekeningen, schetsen,... We voorzien om tijdens deze fase zo concreet mogelijk te gaan in onze ruimtelijke uitwerking van het voorkeursscenario. We noemen dit "een sneuvelscenario" aangezien het net de bedoeling is hiermee reacties uit te lokken. Door iets concreet te tonen dwingen we iedereen om een standpunt in te nemen en tonen we duidelijk wat de mogelijkheden zijn maar ook de gevolgen van bepaalde keuzes.

Het resultaat is een ontwerpdocument dat wordt voorgelegd aan de STUURGROEP, mogelijke ADVIESRADEN en aan het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN.

INSPRAAKMOMENT 2: EVENEMENT

We verwerken de opmerkingen die de verschillende instanties geven op het voorgestelde concrete plan. We verwerken dit in een nieuwe presentatie die voor de bevolking kan worden gebruikt. We doen dit niet op de manier van de gewone hoorzitting maar proberen er een positief evenement van te maken. Opnieuw maken we duidelijk wat de lijnen zijn die vastliggen en waarover nog inspraak mogelijk is. We maken ook duidelijk hoe we de input uit het eerste inspraakmoment in het plan hebben verwerkt. De opmerkingen en aanvullingen uit dit inspraakmoment worden ook meegenomen in de 3e fase, samen met deze komende van de stuurgroep, adviesraden en het college.

FASE 3: VAN ONTWERP NAAR BEELDKWALITEITSPLAN (60 WERKDAGEN)

We nemen opnieuw wat afstand van deze zeer concrete fase door naar een aantal krachtlijnen te werken. Een beeldkwaliteitsplan moet strategisch en flexibel zijn aangezien ze lang moeten meegaan. Het moet een duidelijk kader vormen om toekomstige ontwikkelingen te sturen maar legt zeker niet alles vast. Op basis van de reacties op het sneuvelplan kunnen we een ruimtelijke

consensus voorstellen. Er wordt vastgelegd wat de structurerende elementen zijn van het ontwerp. Deze worden gecombineerd tot een voorlopig voorstel van beeldkwaliteitsplan. In deze fase leggen we een voorlopige versie van het einddocument voor aan de stuurgroep zodat zij dit kan evalueren.

Het resultaat is het einddocument van het beeldkwaliteitsplan dat wordt voorgelegd aan de STUURGROEP, mogelijke ADVIESRADEN en aan het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN.

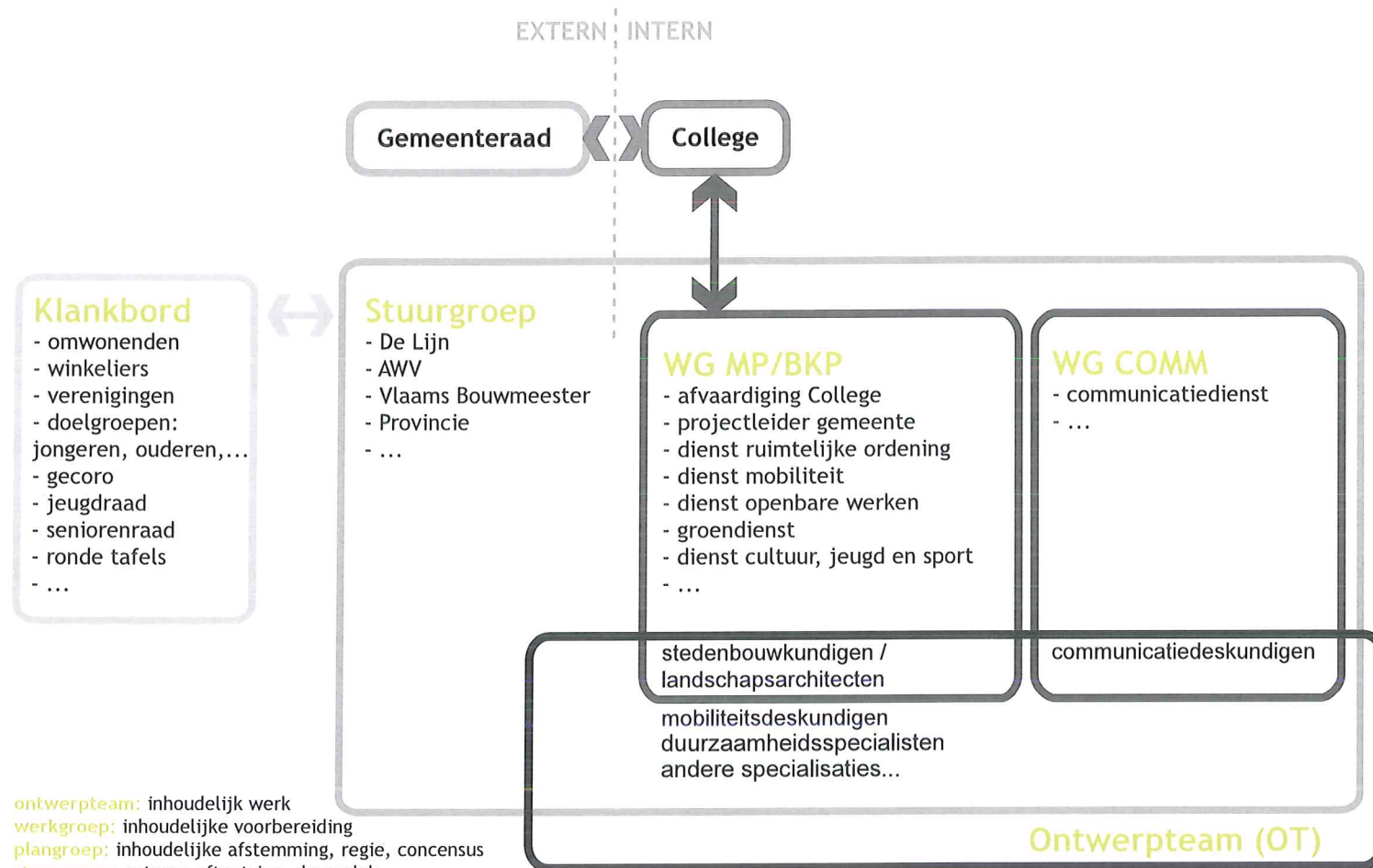
INSPRAAKMOMENT 3: PRESENTATIE

Op dit inspraakmoment presenteren we de resultaten van het beeldkwaliteitsplan aan de bewoners. We tonen ook hoe we de input van het tweede inspraakmoment hebben verwerkt in het uiteindelijke resultaat. Ook belangrijk is om de bewoners op dit moment in te lichten over het vervoltraject en de timing van het ontwikkelingsproces.

FASE 4: VAN BEELDKWALITEITSPLAN NAAR EEN GLOBAAL INRICHTINGSPLAN (60 WERKDAGEN)

In deze fase starten we met de opmaak van het globaal inrichtingsplan dat de visie van het beeldkwaliteitsplan concreet moet maken. We tonen aan wat de prioriteiten zijn en wat minimaal noodzakelijke randvoorwaarden zijn voor uitwerking en invulling. Tegelijkertijd proberen we voldoende ruimte te laten voor een flexibele invulling op de lange termijn. We doen ook een aanzet van actieplan voor het vervolg van het procesverloop.

Het resultaat is het einddocument van het globaal inrichtingsplan dat wordt voorgelegd aan de STUURGROEP, mogelijke ADVIESRADEN en aan het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN.



ontwerpteam: inhoudelijk werk
werkgroep: inhoudelijke voorbereiding
plangroep: inhoudelijke afstemming, regie, consensus
stuurgroep: externe aftoetsing, draagvlak
klankbordgroep: breed draagvlak en participatie
college en gemeenteraad: besluitvorming

OVERLEGSTRUCTUUR

WERKGROEP (minstens 2x per fase)

- WERKGROEP MASTERPLAN / BEELDKWALITEITSPAN
- WERKGROEP COMMUNICATIE

De werkgroep doet de inhoudelijke voorbereiding. De werkgroep bestaat uit een vaste kern die per thema kan worden aangevuld.

STUURGROEP (minstens 1x per fase)

De stuurgroep bestaat uit de belangrijkste partijen van de werkgroep en de belangrijkste externe partijen. De stuurgroep zorgt voor de externe aftoetsing en draagvlak. De leden van de stuurgroep koppelen terug naar hun respectievelijke raden van bestuur en/of colleges.

KLANKBORDGROEP (minstens 1x tot 2x per fase)

De klankbordgroep zorgt voor een breed draagvlak en participatie. Zie hoofdstuk communicatie en participatie.

COLLEGE (minstens 1x per fase)

Het college staat in voor de uiteindelijke besluitvorming.

ONTWERPTEAM

De kern van het team bestaat uit architecten, landschapsarchitecten en stedenbouwkundigen. In functie van de opdracht en in overleg met de opdrachtgever stellen we voor om het ontwerpteam uit te breiden met verschillende specialisten. We zien dit als een à la carte samenwerking. De specialisten worden op afroep bij het project betrokken. We maken dus algemene inschatting van de werklust voor deze specialisten om tot een financiële inschatting te komen.

DUURZAAMHEID

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol in ons verhaal. Het lijkt ons dan ook aangewezen hiervoor een gespecialiseerd studie bureau onder de arm te nemen. Zij kunnen onze ontwerpprincipes constant aftoetsen aan alle aspecten van duurzaamheid.

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

In de projectdefinitie komt het belang van communicatie en participatie meerder malen naar voren. Als team hebben wij reeds een uitgebreide ervaring met deze aspecten van het ontwerpproces. Toch kan het interessant zijn om het team uit te breiden met de nodige expertise, ook afhankelijk van de rol die de stad hierin wil spelen. Wij hebben ook heel wat ervaring met samenwerkingen met moderatoren om communicatiemomenten in goede banen te leiden.

MOBILITEIT

Mobiliteit speelt een belangrijke rol in elke ontwikkeling en is vaak een moeilijk punt voor de huidige bewoners. De mobiliteitseffecten van een dergelijke ontwikkeling zijn aanzienlijk en kunnen de omwonenden afschrikken. Mobiliteitspecialisten kunnen deze effecten objectiveren en bijsturen.

ARCHITECTENWORKSHOP

Om de richtlijnen te testen en concrete typologieën uit te werken stellen we voor, zoals eerder gezegd, om in workshops met een aantal andere architecten samen te werken. We geven elke architect dan de opdracht om voor een aantal plekken een typologie uit te werken en bespreken de resultaten in groep. Dit levert ook heel wat beeldend materiaal op dat helpt om de richtlijnen te verduidelijken.

