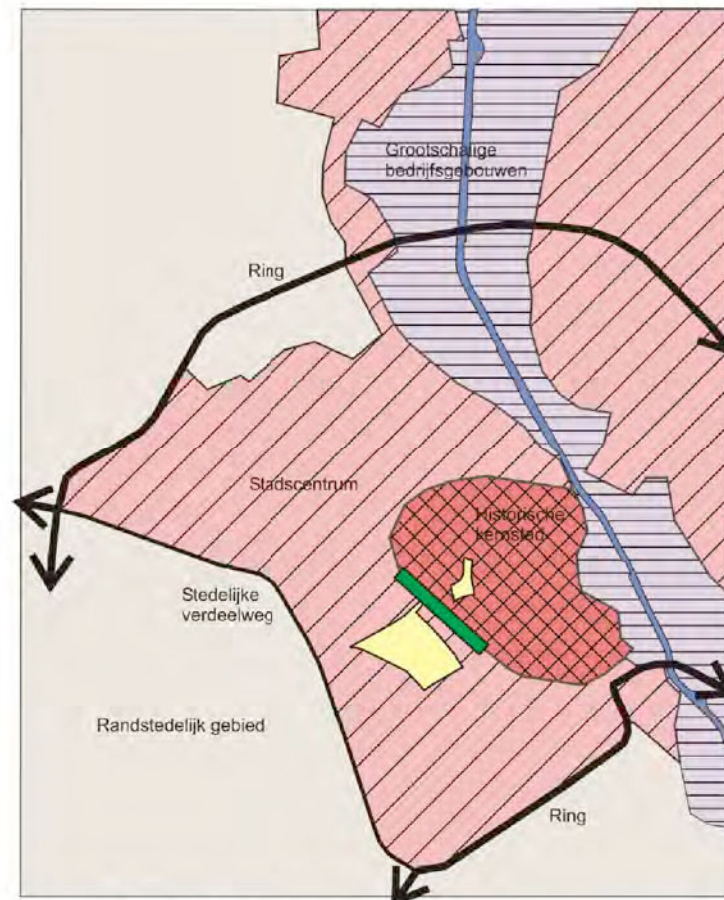


MINOR / MAJOR
PROJECT HOPMARKT - KEIZERSPOORT AALST

CHRISTIAN KIECKENS architects
Handelskaai 30 B-1000 Brussel
tel. (+)32 (0)2 513 01 70 / fax (+)32 (0)2 513 03 70

GRONTMIJ BELGROMA NV
Raghenopark Hanswijkvaart 51 2800 Mechelen www.belgroma.be
tel. (+)32 (0)15 45 13 00 fax (+)32 (0)15 45 13 10



Situering van het projectgebied



Vergelijking tussen de bouwblokken in het stadscentrum

Het ruimtelijk concept voor de site wil in de eerste plaats een adequate invulling bieden voor de programmatische indicaties die aangegeven zijn in de opdrachtomschrijving. Voor de Keizershallen gaat het onder meer om een pleinruimte van ca. 15.000 m² voor een betaalparking van 600 wagens en met de mogelijkheid om er grote evenementen te organiseren, en om een groeninrichting van minstens 5.000 m². In het concept creëren de uitbouw en de organisatie van deze grote open ruimte het kader en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de stedelijke functies (wonen, handel, recreatie, horeca, ...) in het projectgebied. De inrichting van de open ruimte verzekert eveneens de toegankelijkheid voor langzaam verkeer doorheen het gebied.

Bij de concrete invulling van het gebied wordt gestreefd om een aantal kenmerken van het gebied in te zetten als uitgangspunten voor het ontwerp en deze verder te versterken. Ondanks het voorkomen als een kale vlakte, sterk gericht op het gemotoriseerd verkeer, bezit het projectgebied enkele specifieke kwaliteiten en potenties die als aanknopingspunten kunnen dienen voor een stedelijke ontwikkeling.

- De ontwikkeling van het projectgebied houdt rekening met de ligging in het stadscentrum, net buiten het kernwinkelgebied. Binnen de stad Aalst kan een onderscheid gemaakt worden tussen een dichtbebouwd historisch kerngebied binnen de wallenring en een dichtbebouwde 19^{de}-eeuwse gordel. Beide gebieden bestaan uit gesloten bouwblokken en vormen samen het stadscentrum van Aalst. Daarrond bevindt zich een uitgestrekt randstedelijk gebied. De Hopmarkt bevindt zich in het historische stadsdeel, dat gekenmerkt wordt door kleinschaligheid en door een onregelmatig en grillig stedenbouwkundig patroon van straten en pleinen. De omgeving van de vroegere Keizershallen bevindt zich tussen de 19^{de}-eeuwse woonwijken, gebaseerd op een regelmatig en geometrische structuur. Het Keizersplein vormt op deze plaats de overgang tussen beide stadsdelen. Dit is een indrukwekkend en uniform langwerpige plein, dat fungeert als overgangszone tussen beide sites, de Hopmarkt en de Keizershallen. De afwisseling en de schaalessprongen tussen de grotere pleinen en de kleinere doorsteken worden behouden en versterkt als uitdrukking van de diversiteit van de stedelijkheid van Aalst.

- Het bouwblok van de Keizershallen vormt het grootste bouwblok in het stadscentrum van Aalst. De oppervlakte ervan is vier à zes maal de grootte van een gemiddeld bouwblok van het stadscentrum. Ook de open ruimte vertoont door haar grote schaal een specifieke dimensie, dit in tegenstelling tot de eerder kleinschalige pleinen van het stadscentrum. Door zijn grootschaligheid vormt het gebied een anomalie in de ruimtelijke omgeving van de stad, waardoor het specifieke ontwikkelingsmogelijkheden biedt. Daarbij wordt gestreefd om het gebied een eigen identiteit te geven met een krachtige uitstraling. Onafgezien van de ruimtelijke context kan het gebied op zichzelf functioneren als een stedelijke microkosmos.



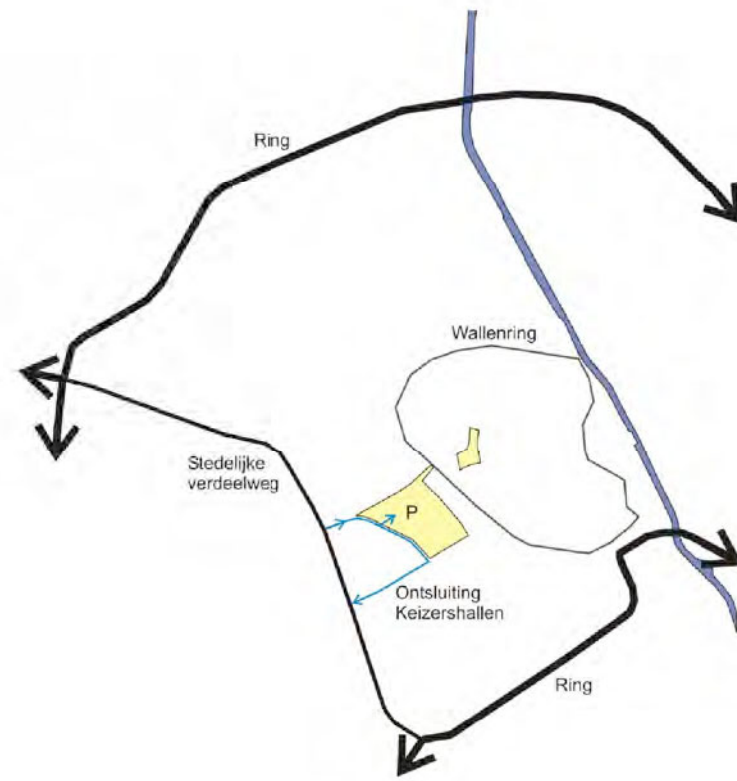
Toegang parking



Politiecommissariaat



Betaalparking Keizershallen

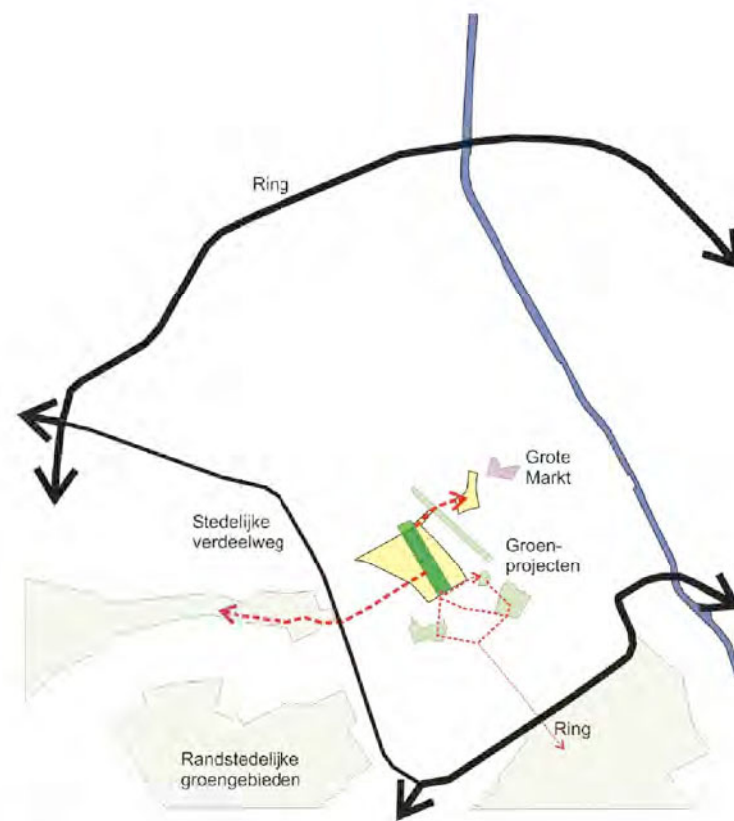


Verkeerscirculatie van en naar de betaalparking

Terwijl de Hopmarkt aansluit bij de wallenring en het kleinschalige kernwinkelgebied van de stad, sluiten de Keizershallen aan bij de stedelijke verdeelweg (Capucienenlaan) en bij het meer residentiële stadsdeel. Door middel van een lus wordt de uit te bouwen parking aangesloten op de Capucienenlaan (N9): ingaand verkeer via de Beekveldstraat en uitgaand verkeer via de Sint-Jobstraat. De hinder voor de woonstraten van de onmiddellijke omgeving, veroorzaakt door de verkeerscirculatie, wordt op deze manier minimaal gehouden. De betaalparking wordt dan ook ingericht in aansluiting bij de Beekveldstraat.



Referentiebeelden: Zaha Hadid, Terminus Hoenheim-Nord, Straatsburg (F), 1999-2001



Voetgangers- en fietsersverbindingen

De omgeving van de vroegere Keizershallen wordt beschouwd als een onderdeel van een netwerk van – grote en kleine – open ruimtes in en nabij het centrum van Aalst. Het projectgebied vormt een belangrijke schakel in de overgang tussen de open ruimte en de pleinen van het historisch kerngebied. Het gebied ligt in het verlengde van het nog te ontwikkelen parkgebied Aalst-West, dat de stad binnendringt via de kloostertuin van de paters Capucijnen. Dit parkgebied vormt de drager van een bovenlokale fietsroute die het stadscentrum, de kloostertuin, de campussen van het rustoord Sint-Job, van de KAHO Sint-Lieven en van het Aalsters Stedelijk Ziekenhuis, het bedrijventerrein Siesegemkouter en de open ruimte. De voetgangers- en fietsersverbinding via de Gustaaf Papestraat enerzijds en de doorgang via het Keizersplein anderzijds vormen essentiële elementen in deze verbinding. Het projectgebied sluit eveneens aan bij een aantal kleinere groengebieden in de Watertorenwijk en kan zelfs verbonden worden met het stadspark en de omgeving van Osbroek-Gerstjens.



Keizersplein



Doorgang naar Keizershallen

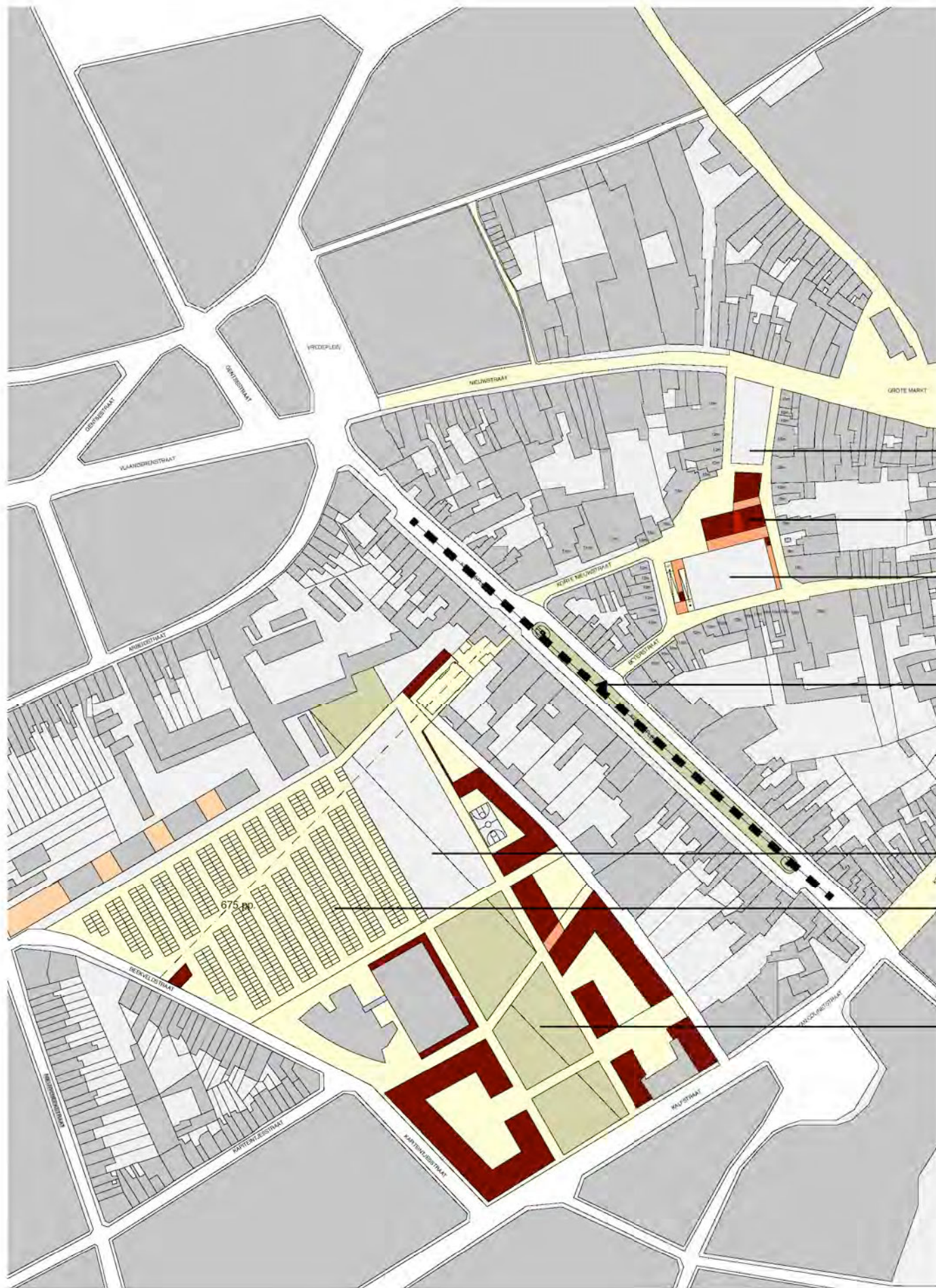


Betaalparking Keizershallen



Het dubbelproject KEIZERSPOORT / HOPMARKT vindt zijn nieuwe planmatige oorsprong in een reeks van nieuwe doelstellingen en interventies die zich weten te vinden in de morfologie van de stad, waarbij verschillende openbare en ingesloten gebieden via **passages** met elkaar verbonden worden.

Op deze wijze wordt verder ingegaan op de door het Stadsbestuur genomen optie om bijv. de Tuin van Schelphout te verbinden via het Kannunik Collinetplein met het gebied achter het Keizersplein en aldus een **voetgangerscircuit** te bestendigen. Op zich sluit dit idee aan op de reeds bestaande doorgangen doorheen het Stadhuis, de aanwezigheid van galerijen tussen de belangrijke winkelstraten en ook op de nieuwe ontwikkelingen voor het Administratief Centrum en de site tussen station en Dender. Een nieuw geheel van voetgangerscircuits creëren op zich een eigen **netwerk** doorheen plekken van de stad waarbij die stad op een andere manier kan worden bekeken en er aldus een vernieuwde (architecturale en stedenbouwkundige) rijkdom wordt bekrachtigd.



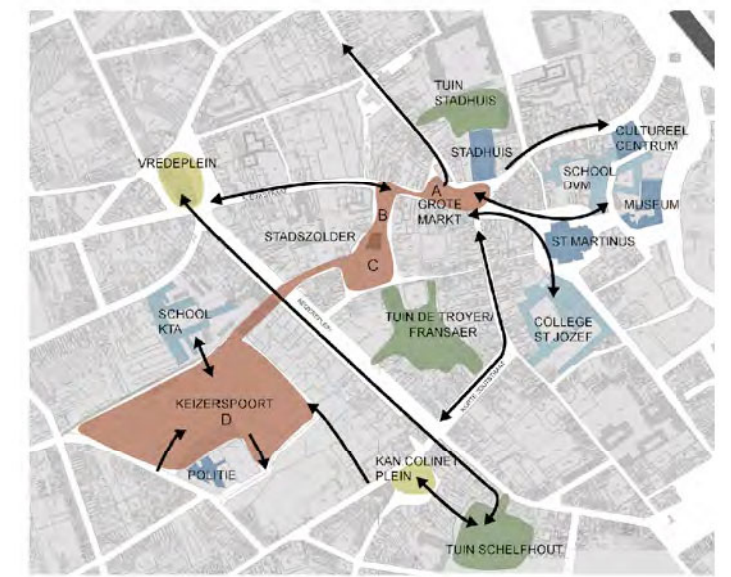
HOPMARKT BOTERMARKT

- Hopmarkt (1.050 m²)
- Stadszolder
- Botermarkt (1.700 m²)

Keizersplein als overgangsruimte tussen Hopmarkt & Keizershallen

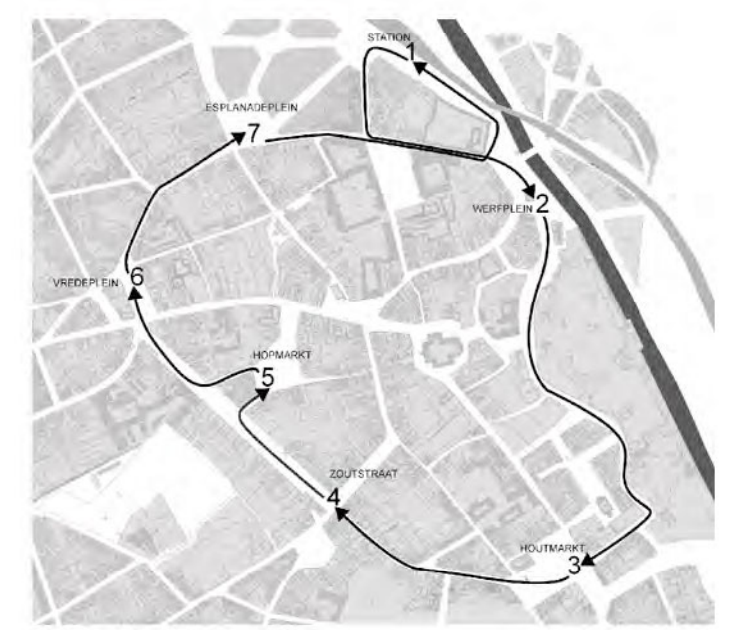
KEIZERSHALLEN

- Evenementenplein 5200m²
- Betaalparking 675 plaatsen (17.900 m²)
- Park / groenzone (totaal: 7800 m²)



Stedelijk weefsel: instituties & pleinen

De genomen opties van het masterplan voor de Denderoeveren worden verder uitgewerkt inzake de mobiliteit, vooral wat de stadsbussen betreft. Een **circulair net** neemt ongeveer 7 haltes op, waarbij het gegeven project geschakeld wordt en waarbij tevens de stadsbussen zich tot op de rand van de Hopmarkt bewegen.



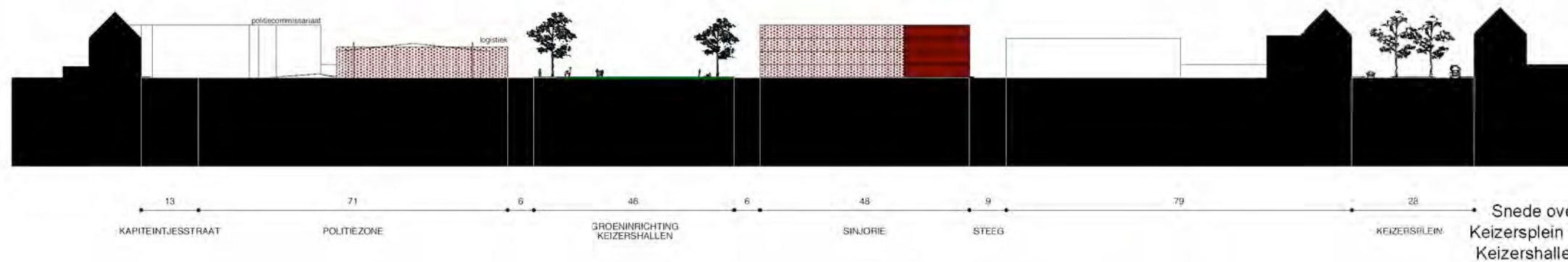
Haltes stadsbussen

PROJECT "KEIZERSHALLEN"

Het gehele gebied van de Keizerspoort/Hopmarkt is dus meer dan enkel de gegeven plek: ze neemt tevens de randen mee in zich op als conditie voor een **collectieve gebeurtenis**.

Zo is er de strip met groen en pleinen, met doorgangen vanaf de Kannunik Colinetstraat naar de Keizerspoort en dat een relatie legt met nieuwe bouwblokken van verschillende hoogtes, van gedifferentieerde volumetrieën en dat voorziet in de nodige diversiteit aan functies zoals een mix van commerciële ruimten en wonen.

De volledige open ruimte van de Keizerspoort voldoet aan de gestelde normen voor het aantal parkeerplaatsen terwijl eveneens de nodige oppervlaktecapaciteit voor de voor is vrijgehouden. Hier dient echter de optie te worden genomen voor een duidelijke openbare ruimte, waarbij niet steeds het beeld van een parking overheerst.



- Toegangsgebouw naar stadscentrum sluit aan bij bestaande toegangsgebouw
- Mogelijkheid om pleinwand te maken op plaats van de huidige bedrijfsgebouwen 4 à 5 bouwlagen footprint 2600 m2
- Recreatie & horeca 5 bouwlagen + dak footprint 1150 m2
- Uitbreiding sinjorie / wonen 4 bouwlagen footprint 550 m2
- Wonen 4 bouwlagen footprint: 2080 m2
- Afwerken bestaande opslagplaats met nieuwe pleinwand
- Commerciële ruimtes / handel + wonen 5 bouwlagen + dak footprint 860 m2
- Handel + wonen 3 bouwlagen + dak footprint: 3200 m2
- 7800 m2 groeninrichting
5200 m2 plein
17.900 m2 parking / plein (=betaalparking van 675 wagens)

Overzicht Keizershallen - schaal 1/2000

De ruimtelijke organisatie van de omgeving van de vroegere Keizershallen wordt gedragen door de grootschalige open ruimte van het groenplein / evenementenplein. Hierop enten zich de bebouwing en de activiteiten van het gebied. Op het groenplein / evenementenplein takken ook voetgangers- en fietsersverbindingen aan, die de relatie met het omliggende stedelijk weefsel versterken. Het voorgestelde ruimtelijk concept voor het projectgebied laat toe om bij een effectieve ontwikkeling rekening te houden met de concrete ruimtebehoeften van de stedelijke functies en anderzijds om een fasering van uitvoering uit te werken.

- Dwars over het terrein wordt een langwerpig plein aangelegd, dat gedeeltelijk ingevuld wordt als park en gedeeltelijk als evenementenplein. Dit plein sluit aan bij de doorgang naar het Keizersplein, bij de wandel- en fietsverbinding naar de open ruimte van Aalst-West via de Gustaaf Papestraat en bij de Sint-Jobstraat. Ter hoogte van de Handelsschool kan het parkgebied ofwel openbaar gemaakt worden ofwel bij de school gelaten worden. Op termijn kan het plein verder doorlopen tot aan de Arbeidersstraat via een doorsteek doorheen de campus. Bij een eventuele nabestemming moet hier rekening mee gehouden worden. Het **groengebied** structureert de bebouwing van het gebied en functioneert op buurtniveau. Het gaat om een vrij groot gebied, dat een deel van de behoefte aan stedelijk groen in Aalst moet opvangen. Het langwerpig plein bezit door haar afmetingen en strakke vormgeving een eigen identiteit, waardoor het op zichzelf kan functioneren als ruimtelijk geheel. In het plein, dat een lengte heeft van ca. 300 m komt de grootschaligheid van het terrein duidelijk tot uiting.
- Tussen het evenementenplein en de Beekveldstraat wordt een grote betaalparking ingericht. Deze telt ca. 675 parkeerplaatsen en wordt strak begrensd door de Beekveldstraat, het politiecommissariaat, het evenementenplein en het vroegere tracé van de Hoezebeek. De **parking** wordt functioneel ingericht. Wel wordt er rekening gehouden met de looplijn voor voetgangers naar de doorsteek via het Keizersplein naar het stadscentrum toe. Deze wordt opgenomen in het ontwerp van de parking, waardoor een directe relatie tot stand komt tussen de toegang voor auto's van de parking enerzijds en de doorsteek voor voetgangers en fietsers naar het stadscentrum anderzijds. De voetgangersas op de parking heeft een verzamelfunctie, maar maakt geen onderdeel uit van een groter netwerk van wandel- en fietsroutes. Hij kan natuurlijk wel gebruikt worden door buurtbewoners om naar het centrum te gaan.
- Langsheen het langwerpig plein wordt de inplanting voorgesteld van nieuwe bebouwing, die de bestaande bouwblokken afsluit. Ze biedt ruimte voor woningen en voor stedelijke functies onder de vorm van kleinhandel, voorzieningen, diensten en horeca. Deze functies kunnen gebruik maken van de bestaande dienstweg, die aansluit op de Sint-Jobstraat en die behouden blijft. De voorkant van de **bebouwing** is gericht op het park en op het evenementenplein. De bebouwing op de hoek van de Beekveldstraat en de Sint-Jobstraat fungeert als hoeksteen voor het gebied, en vult het stedelijk weefsel van gesloten bouwblokken verder aan. Aan de andere kant, in de richting van de parking, vormt het politiecommissariaat een duidelijk ruimtelijk baken in het geheel, ondanks de opname ervan in een logica van samenhangende, stedelijke ruimtes. De krachtige architectuur ervan laat toe dat het gebouw er uit springt.
- Doorheen het gebied lopen enkele belangrijke voetgangers- en fietsersverbindingen. Ze bieden de mogelijkheid om aan te sluiten op het bestaande weefsel. De doorsteek naar het stadscentrum via het Keizersplein is ongetwijfeld de belangrijkste. Om de fysische en mentale ervaring van de doorgang te verbeteren wordt voorgesteld om een nieuw ontvangstgebouw te plaatsen op de overgang tussen deze doorgang en het evenementenplein. Hierdoor wordt de doorgang iets groter zonder de bruuske schaalessprong af te zwakken. Voorwaarde voor de transformatie van deze doorgang is immers dat het verrassingseffect door de confrontatie van deze twee schalen behouden blijft.
- Ten noorden van de parking wordt de mogelijkheid open gehouden om een nieuwe pleinwand te creëren op de plaats van de huidige bedrijfsgebouwen. Het betreft hoofdzakelijk woningbouw, maar ook andere stedelijke functies kunnen hier een plaats krijgen. Ter hoogte van de huidige Handelsschool kan op termijn een doorgang gecreëerd worden naar de Arbeidersstraat.

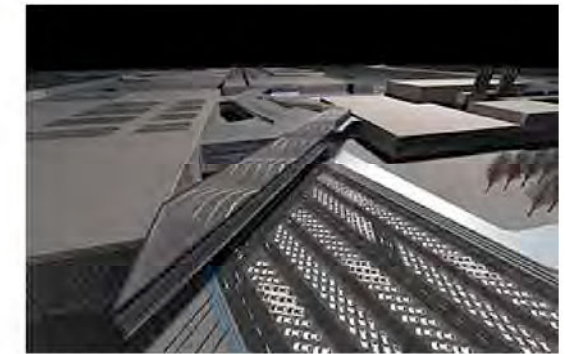
REFERENTIE - BEELDEN



DS Landschapsarch. - Park Potsdamer Platz - Berlijn



DS Landschapsarch. - Park Potsdamer Platz - Berlijn



Zaha Hadid - parking BMW fabriek - Leipzig



Neutelings - Holleinhof - Gent

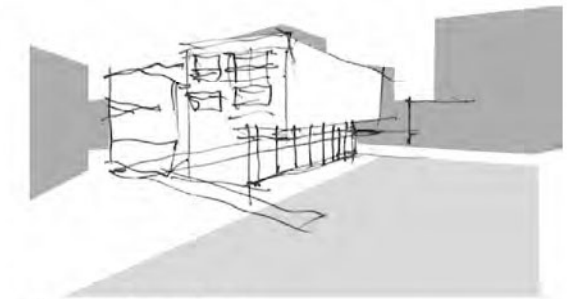


De Architecten Cie. - IJBURG



Overzicht Hopmarkt - schaal 1/750

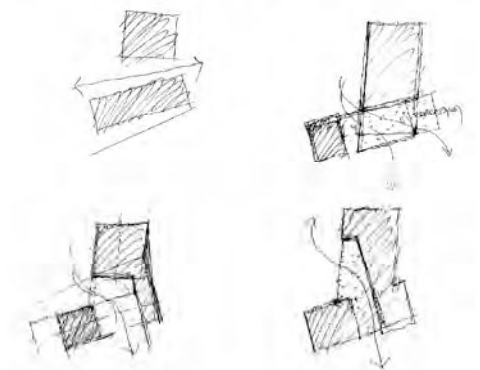
- Terras onder de overkraging van de 'Stadszolder'
- Uitrit ondergrondse parkeergarage
- Luifels
- Bushalte + overdekte wachtruimte 'De Lijn'
- Inrit ondergrondse parkeergarage



Schets 'stadszolder'

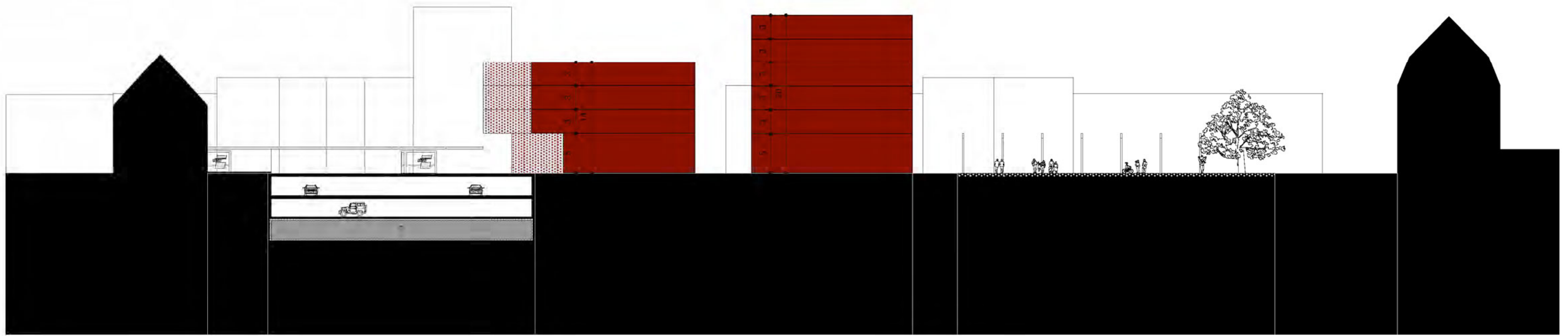


3D simulatie Stadszolder & Botermarkt

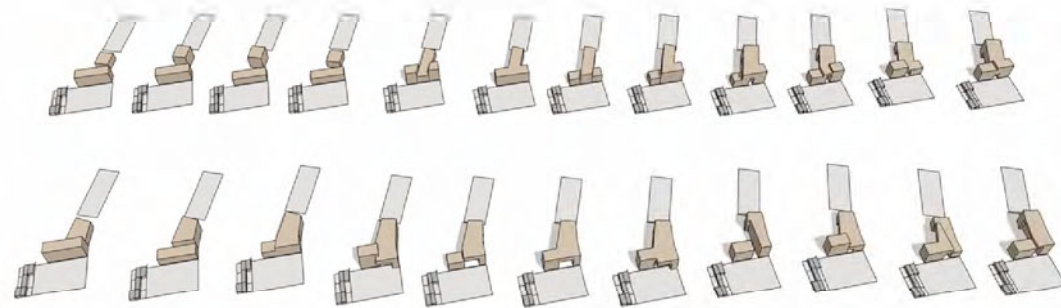


De optie voor de Hopmarkt is er een van duidelijkheid: zowel qua pleinvorming als qua gebouw.

Op de plaats van de vroegere kerk (en later theater) wordt opnieuw een "collectief" gebouw voorzien, een **stadszolder**, dat het archief van het publieke leven inhoudt en verhaalt over de stad: café, balzaal, vergaderlokalen, kleintheater, enz ... Het is een gebouw dat refereert naar de Rederijkerskamer van de Catharinisten en naar de verschillende andere toneelverenigingen, groeperingen, enz ... of waarbij zelfs de aanwezigheid van allerlei instituties een weerslag kunnen vinden in conferenties e.d. als een spiegel van het "zijn" van de stad en haar bewoners. Een separate studie dient uit te wijzen wat de exacte functies kunnen zijn, hoe de financieringen kunnen gebeuren, enz.



Langse snede over Botermarkt & Hopmarkt
schaal 1:500



Volumetrische studie 'STADSZOLDER'

Het tussenliggend gebouw neemt in zich allerlei perspectivische punten en vlakken op waardoor straten een einde hebben, pleinen ruimtelijk bepaald worden. In zijn hoogte neemt het de contouren van de reeds aanwezige hogere gebouwen op. In zijn materialiteit vertaalt het de sfeer van het hedendaagse architecturaal gebeuren: een nieuw **denkbeeld** voor Aalst, dat eindelijk iets anders wil zijn dan het jarenlange patrimoniaal "verdriet" van oninteressante, in de hoop een **keerpunt** te betekenen waardoor Aalst terug "stad" wordt, met een eigen fierheid, een positieve ingesteldheid, met een eigen karakter dat zich op evenwaardige manier kan plaatsen naast andere provinciesteden die zich recentelijk aan het ontwikkelen zijn.

Referentiebeelden 'STADSZOLDER'



Herzog & De Meuron - Multiplex - Basel



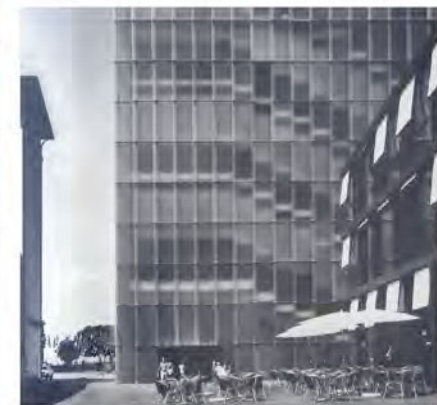
Herzog & De Meuron - Multiplex - Basel



P. Zumthor - Kunsthhaus Bregenz



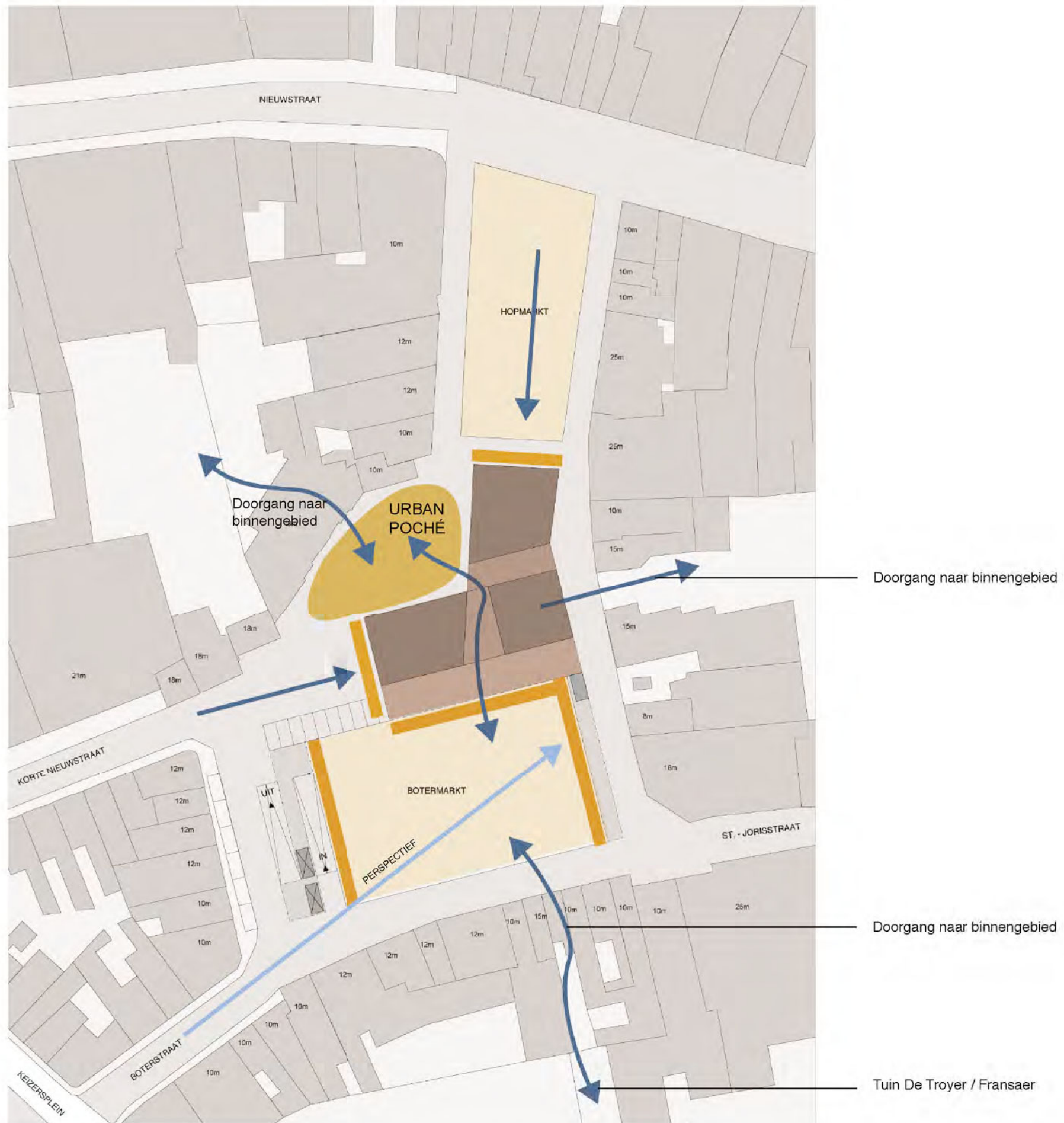
P. Zumthor - Kunsthhaus Bregenz



P. Zumthor - Kunsthhaus Bregenz



Zumthor - Kunsthhaus Bregenz



De positionering van het gebouw creëert en differentieert **twee duidelijke pleinen**, een analogie met de vroegere situatie met Hopmarkt en Botermarkt.

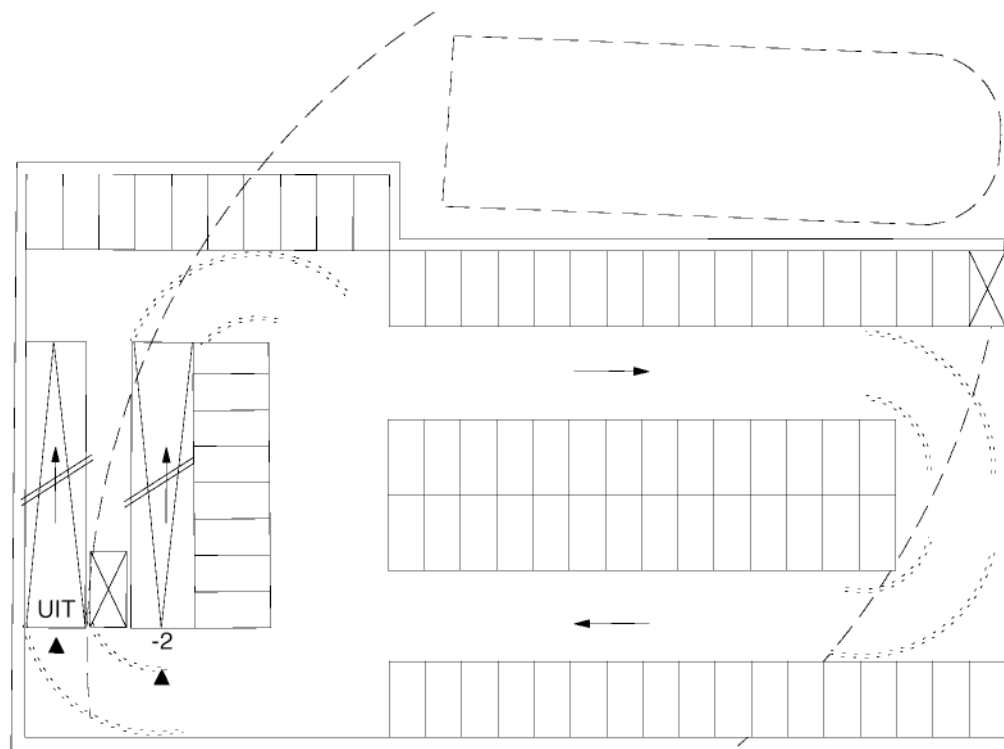
Het gebouw is een uitzondering op het systeem van blokken, straten en pleinen en heeft dus een supplementaire beeldfunctie. Om deze reden kan er niet lichtzinnig mee omgegaan worden, noch in zijn functie, noch in zijn vorm.

De link tussen beide pleinen wordt gevormd door een soort van "**poché**"-ruimte die de verveeldheid van de afgesneden hoek opnieuw opneemt als 'rand'voorwaarde. Op die plek wordt ook een doorgang doorheen het centrale gebouw voorzien.

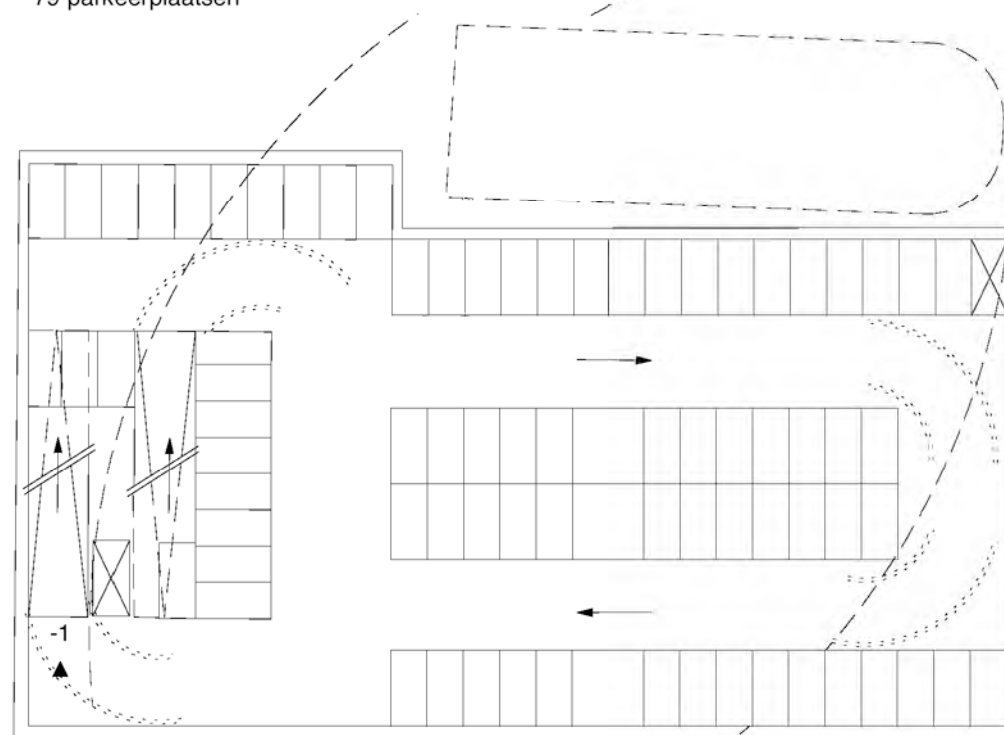
Op zich duiden de twee pleinen op twee duidelijke onderscheiden: een zuidplein met luifels en terrassen en een noordplein dat een verbreding is ter plaatse van het commerciële gebeuren.



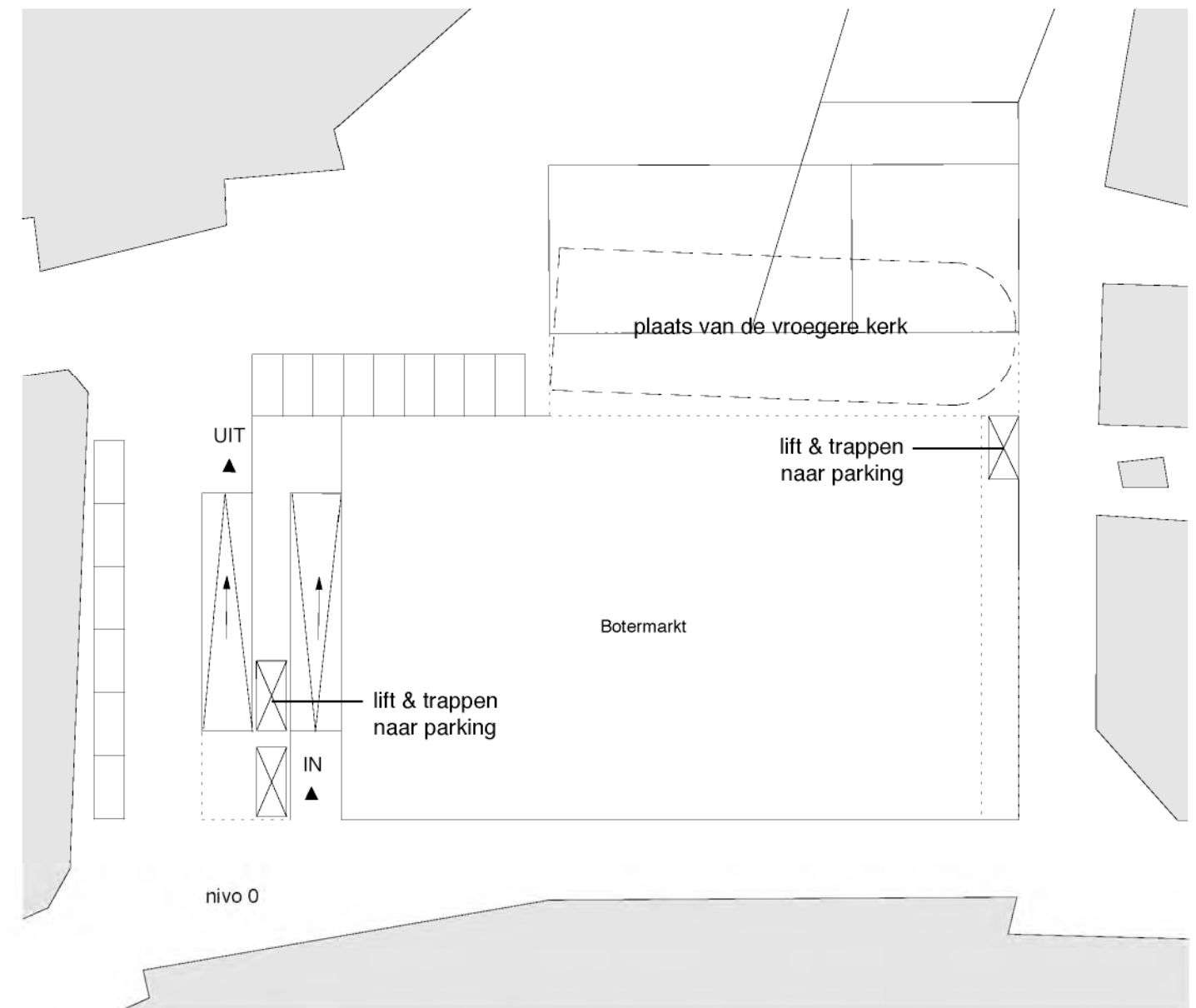
3D simulatie Hopmarkt



nivo -1
79 parkeerplaatsen



nivo -2
83 parkeerplaatsen



Eveneens voor de mobiliteit van het autoverkeer is er een **parkeermogelijkheid** gecreëerd in een parkeergebouw onder de Hopmarkt waarbij per laag ongeveer 80 wagens kunnen worden geplaatst. Afhankelijk van een nadere sondering moet worden onderzocht of het haalbaar is of hier een derde laag kan worden gebouwd of niet. Desalniettemin blijft de optie overeind om enkel ondergronds te gaan op het meest zuidelijke deel van het plein: vooreerst vanuit de economische factor en de invulling van de parking zelf maar tevens vanuit de aanwezigheid van de vroegere kerk van het Karmelietenklooster waarbij de funderingen zich beter kunnen dienen tot de ontwikkeling van een nieuw gebouw.

Referentiebeelden: O.M.A - parkeergarage Chasseé terrein - Breda



O.M.A



O.M.A



O.M.A.