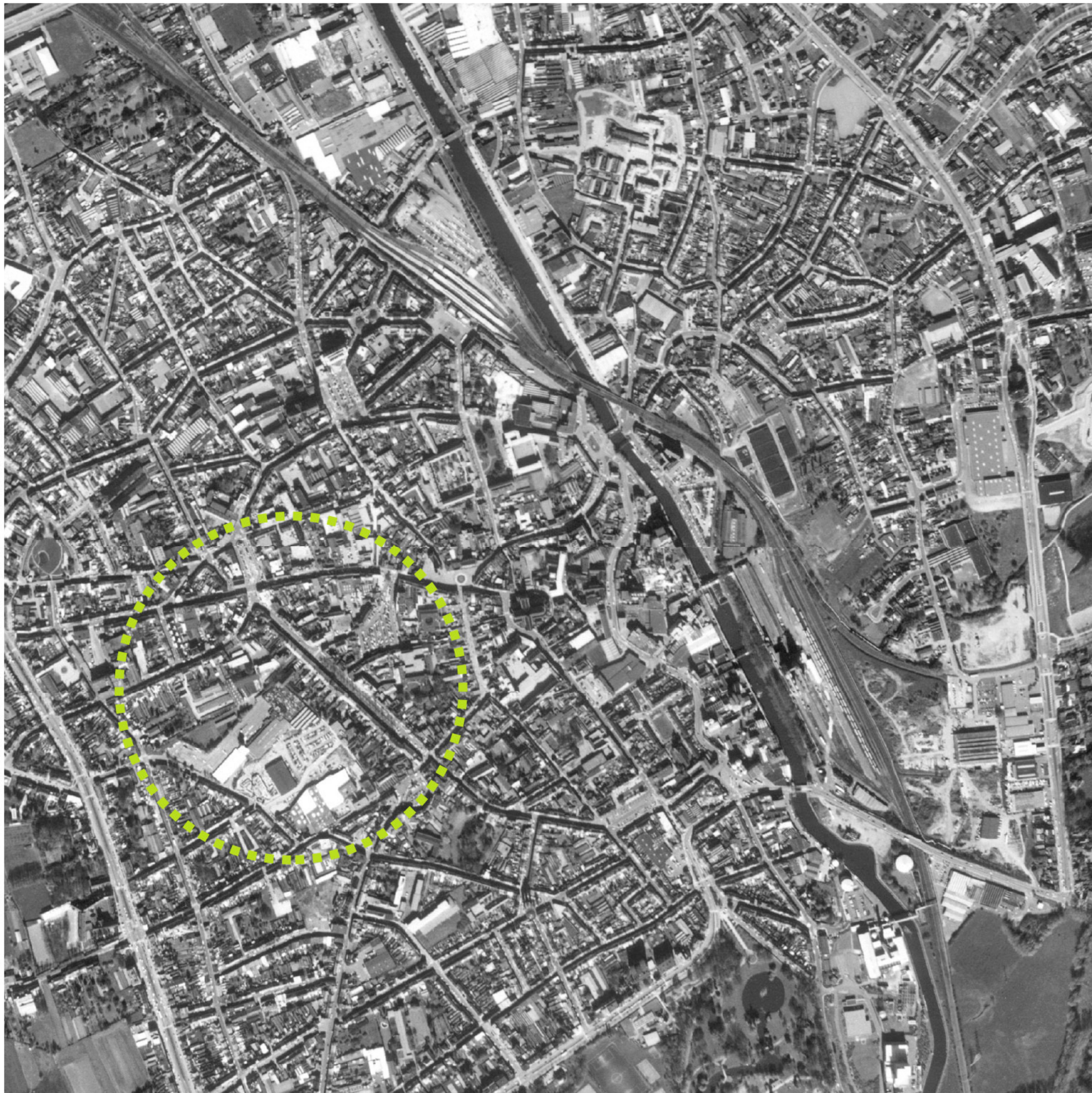


STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT KEIZERSPOORT - HOPMARKT
OPEN OPROEP 607
in opdracht van de stad AALST
13 september 2004



KEIZERSPOORT - HOPMARKT



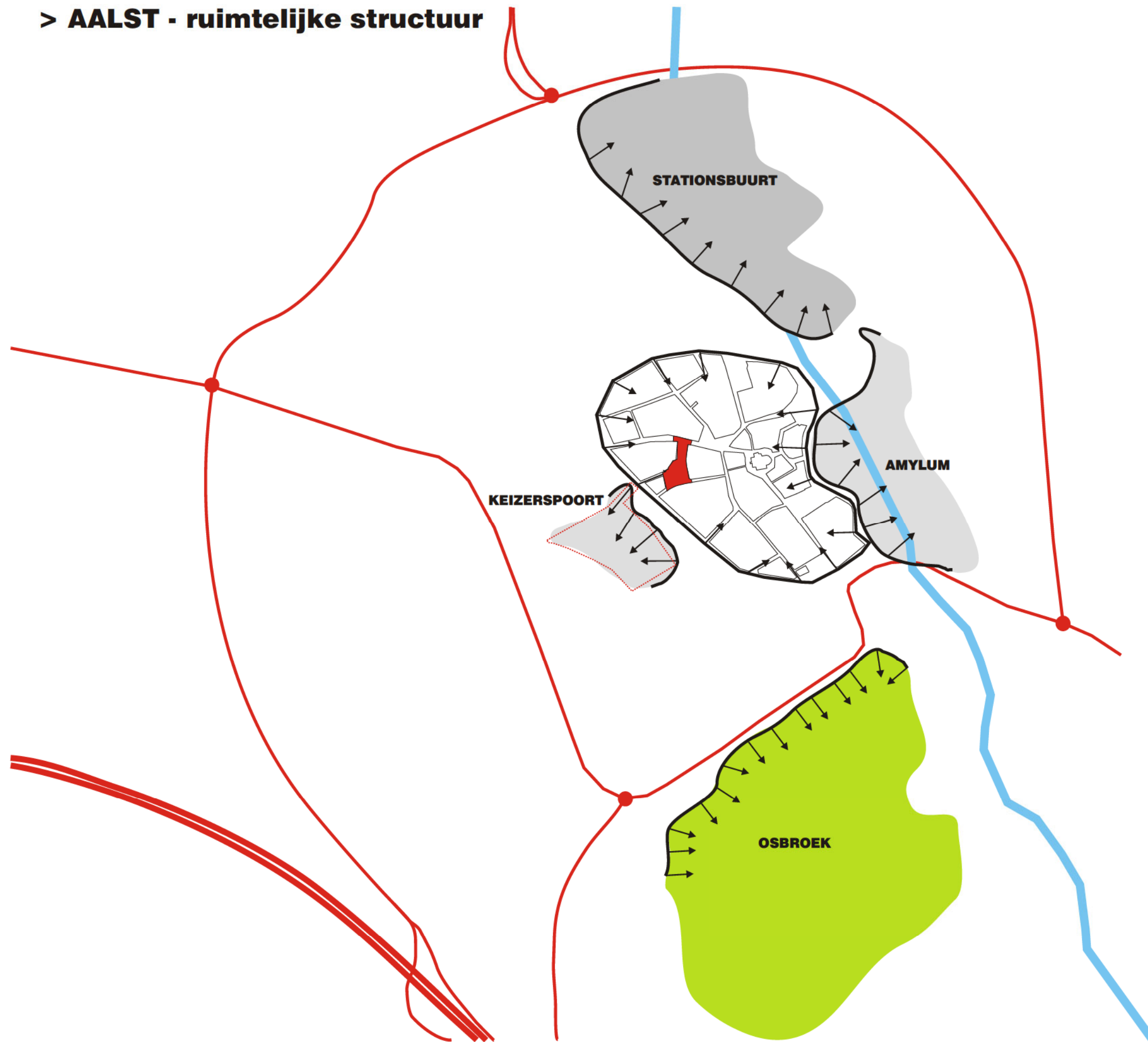
- > AALST
- > PROJECTGEBIED
- > STRATEGISCH PLAN
- > HOPMARKT
- > KEIZERSPOORT
- > HAALBAARHEID
- > PROCES





AA15T

> AALST - ruimtelijke structuur



» RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN AALST

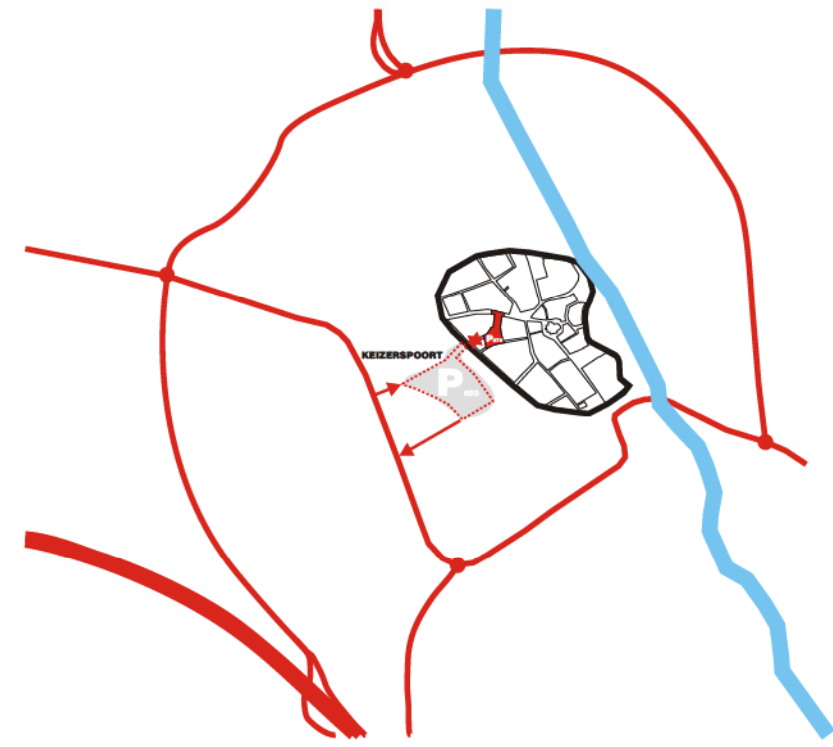
- > Aalst heeft behoefte aan identiteitsbepalende ruimtelijke ontwikkelingen.
- > Het terrein van de Keizershallen is daarvoor een strategische locatie.
- > Er is een dringende nood aan centrumstedelijke groenvoorziening en recreatie.
- > Het centroparkeren dient behouden en - waar nodig - versterkt te worden teneinde het winkelapparaat te ondersteunen.
- > Er is ruimte voor meer innovatieve woonvormen, zowel in de particuliere als de sociale markt.
- > Er is een geringe behoefte aan bijkomende vestiging voor groothandelszaken. Daarnaast liggen een aantal bestaande vestigingen op minder geschikte locaties.





PROJECTGEBIED

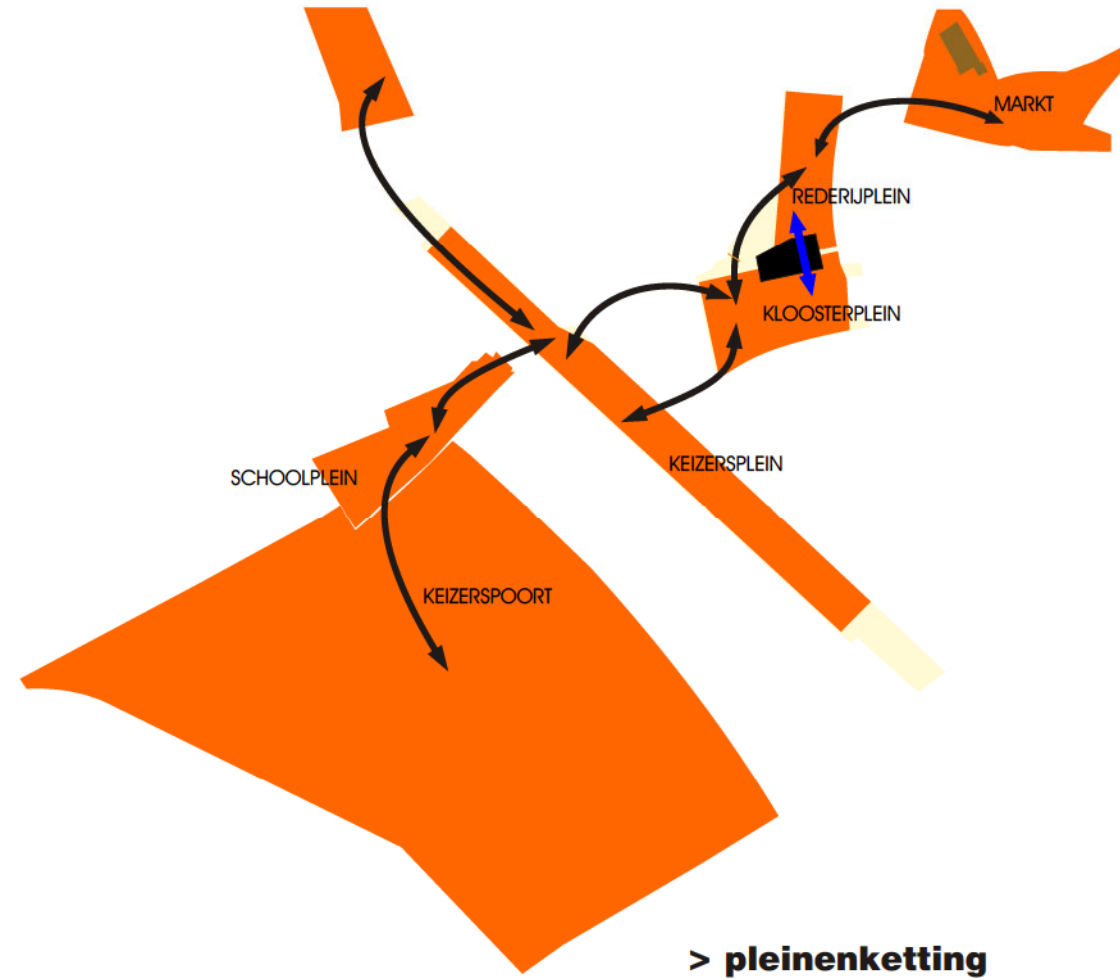
> PROJECTGEBIED - structurerende elementen



> aansluiting

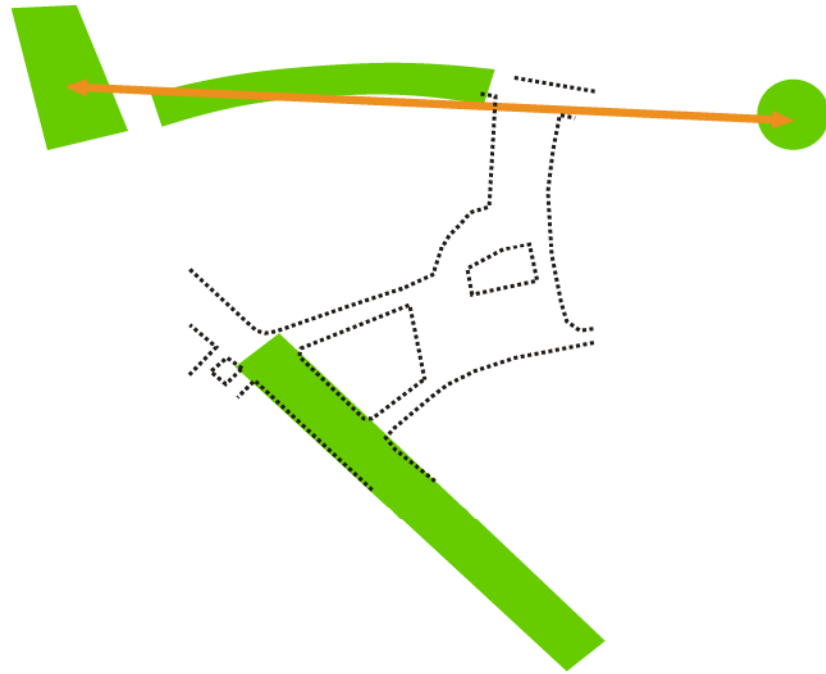


> winkelhart

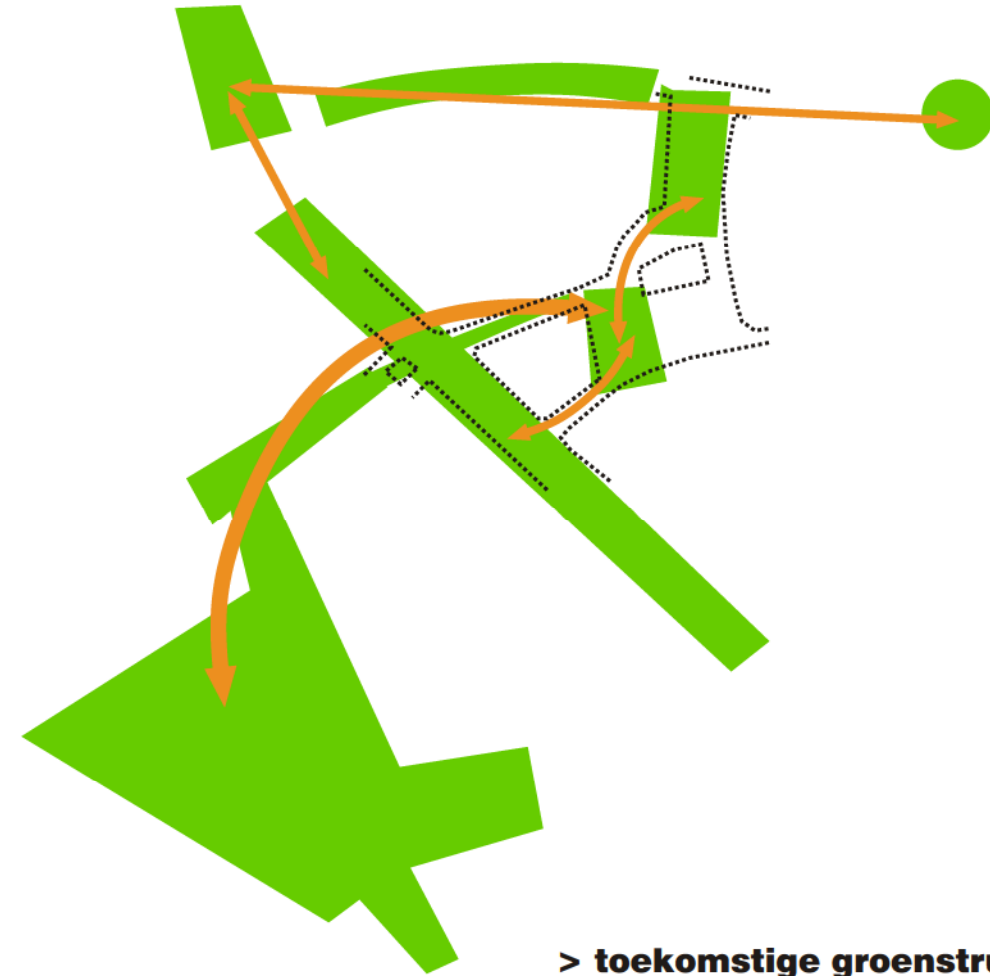


> pleinenketting

> PROJECTGEBIED - groenstructuur



> bestaande groenstructuur



> toekomstige groenstructuur



» STRATEGISCH PLAN

>> CONCEPT

TWEE LEEF-WOON KAMERS VOOR AALST

Wij bieden als resultaat van ons ontwerpmatig onderzoek Aalst 2 leefkamers aan:

- Een intieme, heringerichte en met programma opgeladen stadskamer in de historische stadskern van Aalst
- Een stedelijk monumentale tuinkamer, een park-park als grootschalig geïntegreerd woon-werk-studeer-leisure-prototype.

Het Keizerplein wordt tegelijkertijd heringericht als groene communicatieve ruimte tussen beide pleinen en dimensies.

Het samenspel van beide pleinen toont de potentie van Aalst, een stad die nog steeds het industriële tijdperk ademt in haar stedelijke structuur.

Aalst beschikt over een aantal duidelijk benoembare potenties die het sterk kunnen maken als postindustriële stad met eigen vernieuwende stedelijke leef-modellen:

- Een fijn systeem van hoogkwalitatieve publieke ruimtes die zich in de vorm van een pleinensnoer structureren.
- Een bijzondere en opmerkelijke erfenis van grootschalige industriële ensembles midden in het centrum van de stad die het stedelijk weefsel op een bijzondere wijze structureren en vormen.

De Keizerpoort vereist het behoud van die dimensie. In tegenstelling tot de monofunctionele ensembles uit het verleden maken we er een geïntegreerde grootschalige

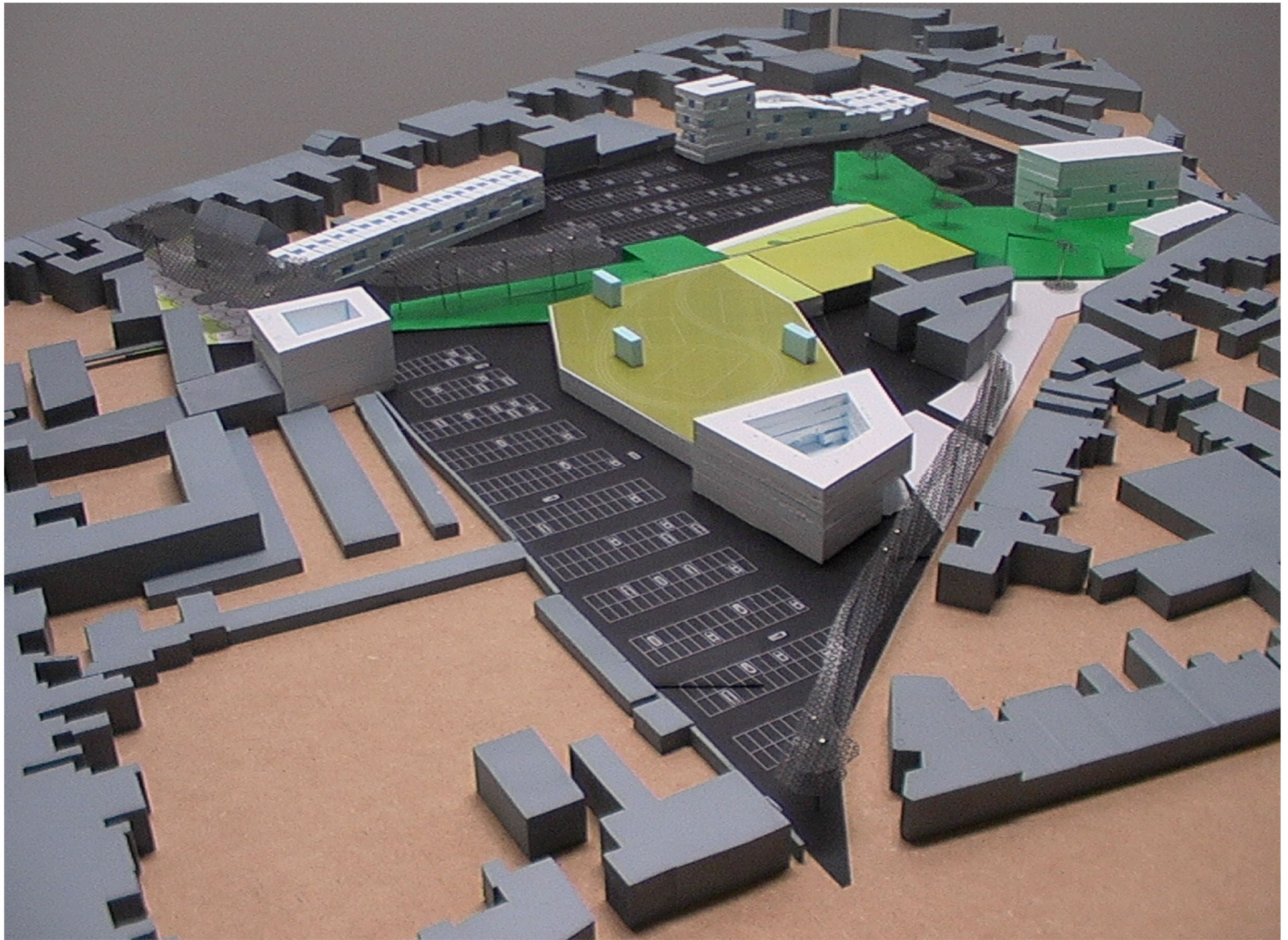
Site van voor inkopen, werken, wonen en ontspannen. Door het samengaan van deze verschillende activiteiten, verandert de identiteit van de Keizerspoort voortdurend.

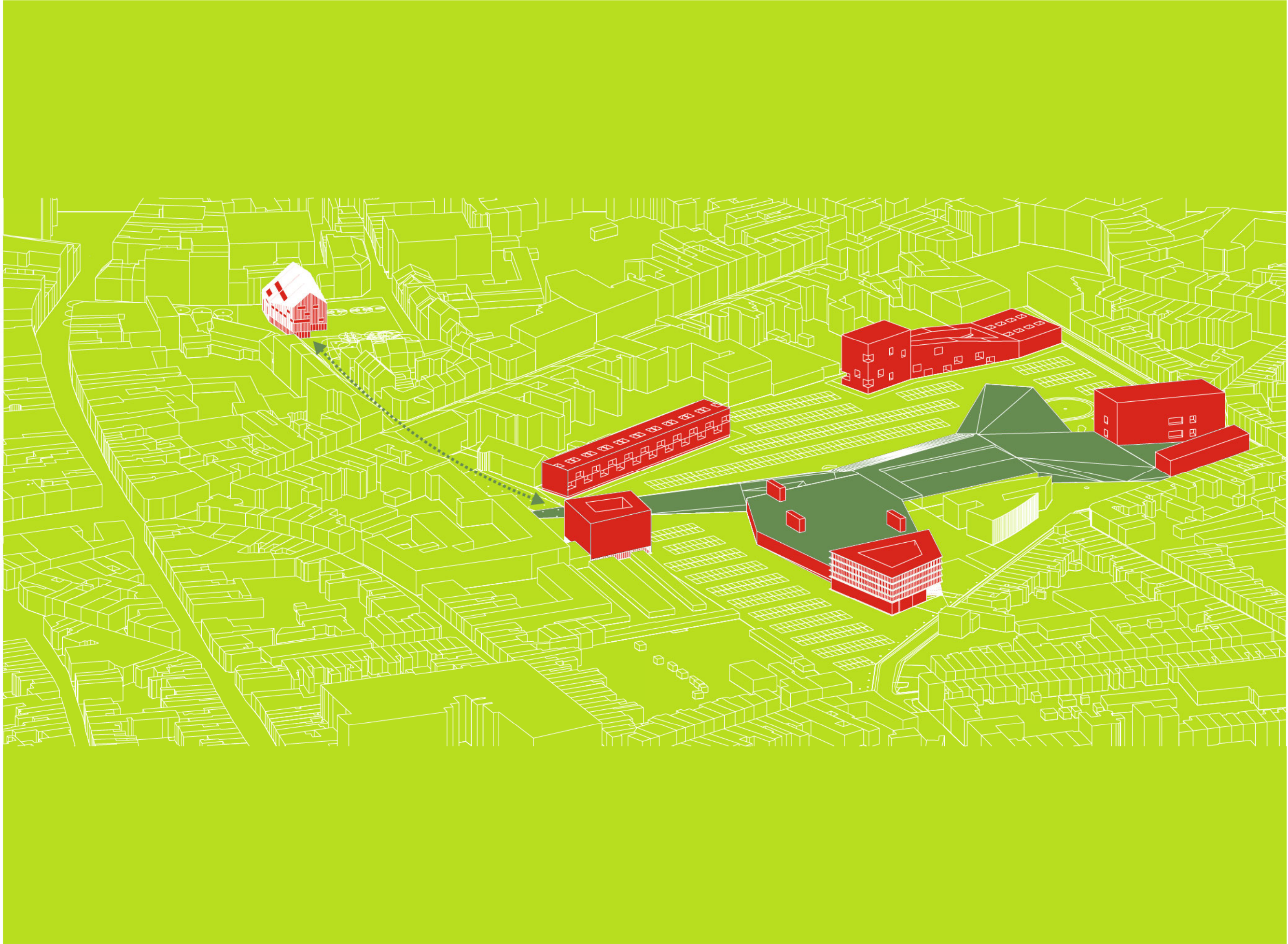
- Een lange, mooie en veelzijdige traditie in het interpreteren en beleven van openbare ruimte: revolutieruimte van de socialistische beweging, representatieruimte, flaneerpleinen, feestplein, carnaval,...

Aalst lijkt ons een stad die het echt aankan aan de eigen geschiedenis een nieuwe dimensie toe te voegen. Een dimensie die de potentie heeft een model van binnenstedelijke geïntegreerde structuur te zijn, een prototype voor veel andere post-industriële steden.

Beide plekken zijn leef- en feestplekken die ieder hun eigen schaal hebben en hun eigen specifieke commerciële en publieke programma's in verschillende complementaire systemen integreren.





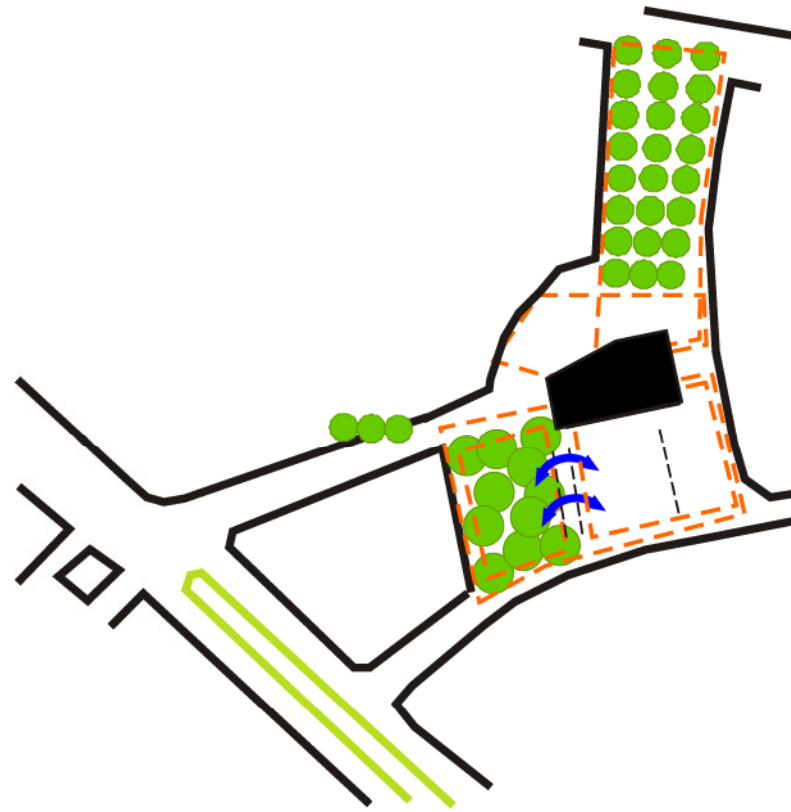
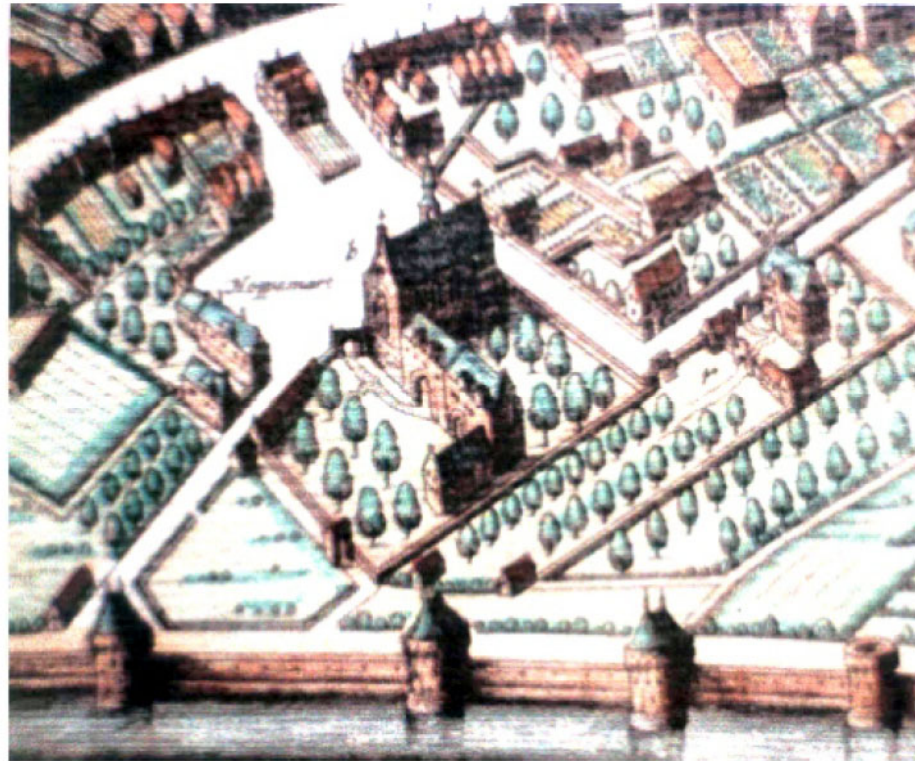




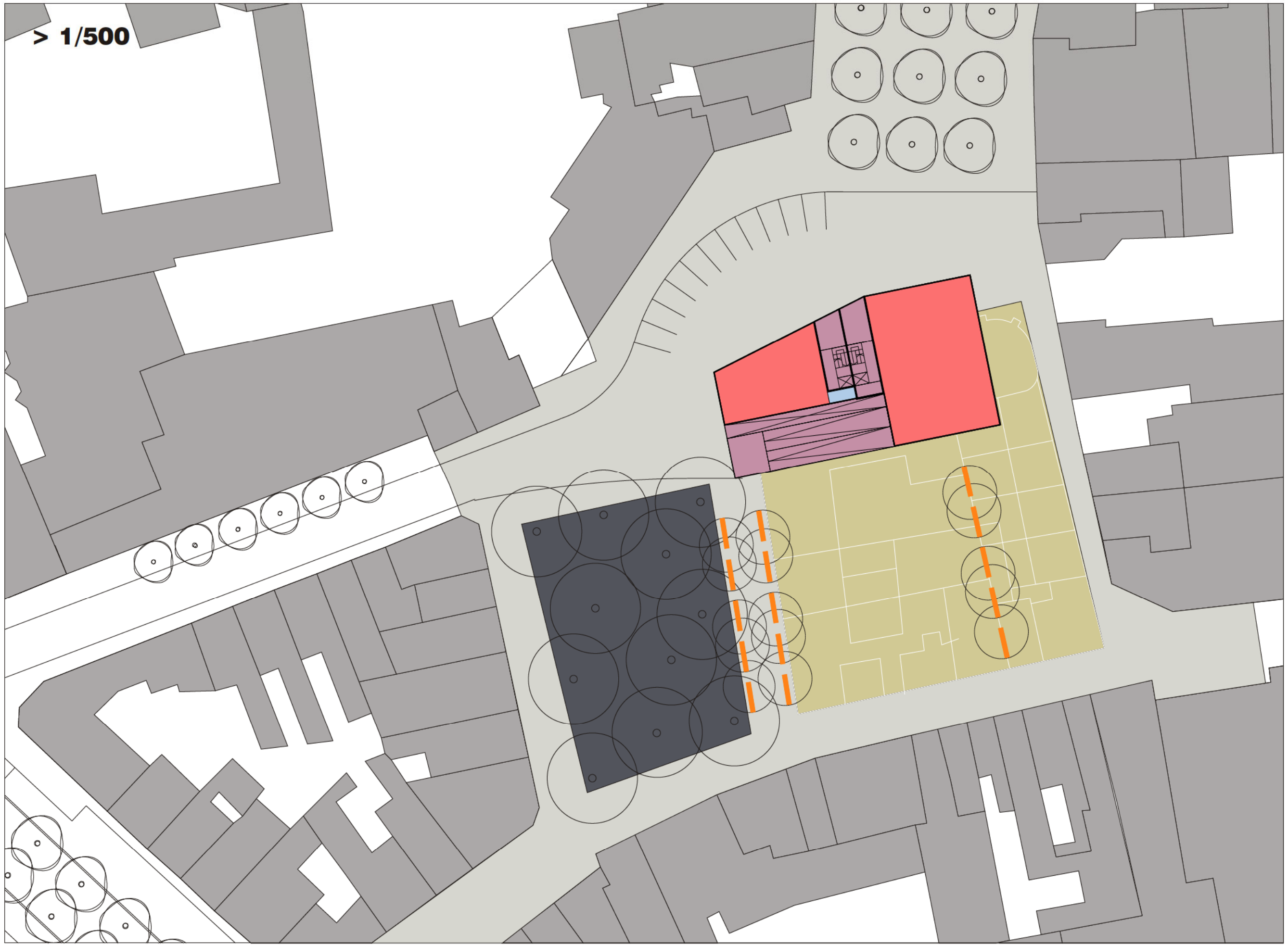


НОРМАКТ

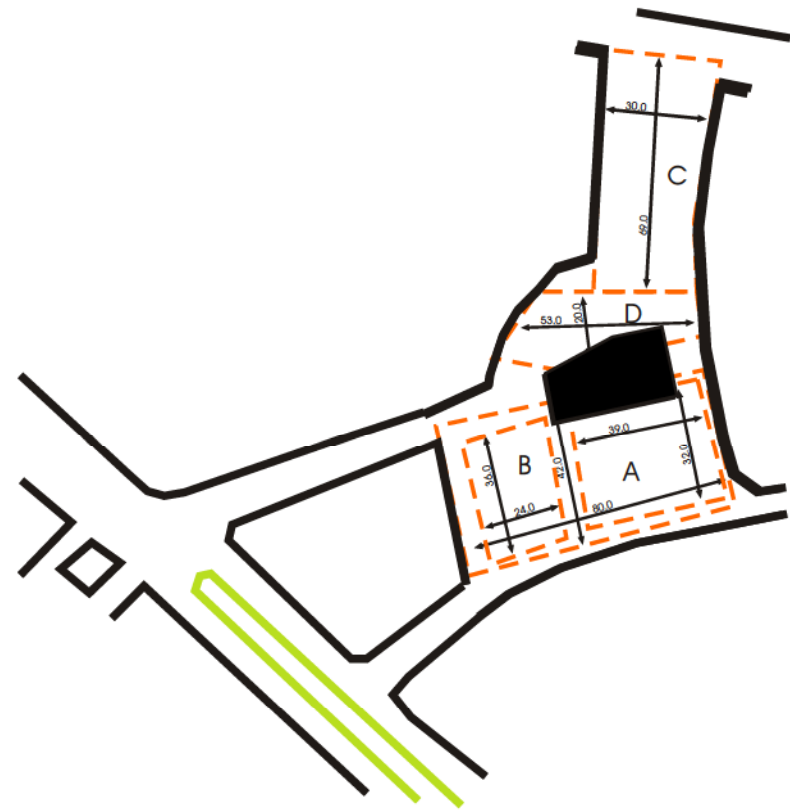
> HOPMARKT - interne structuur



> 1/500



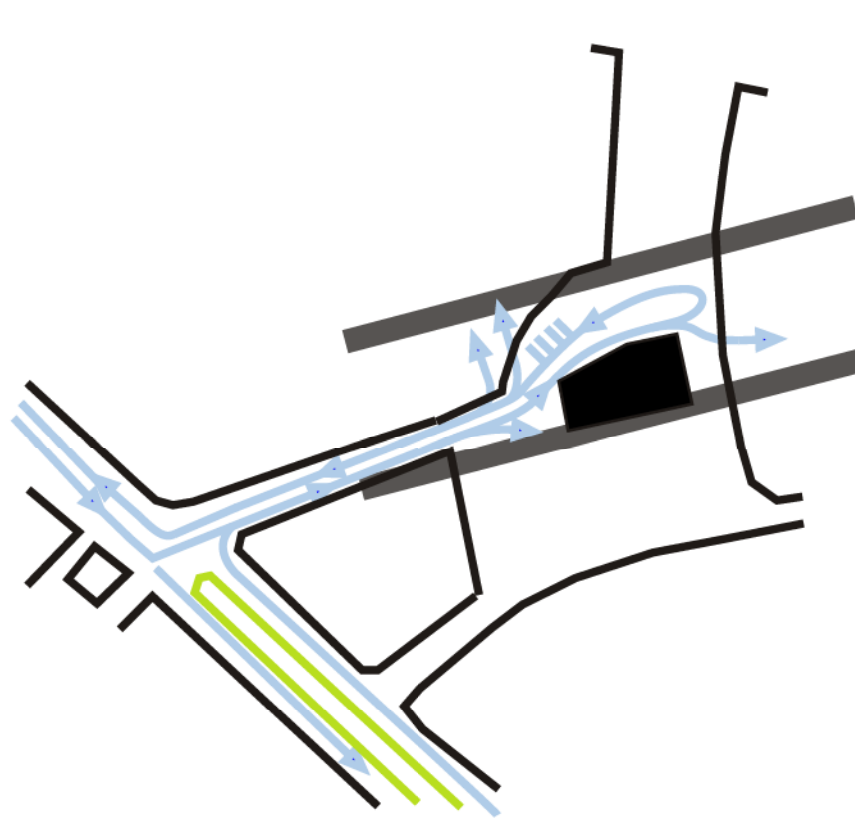
> HOPMARKT - afmetingen



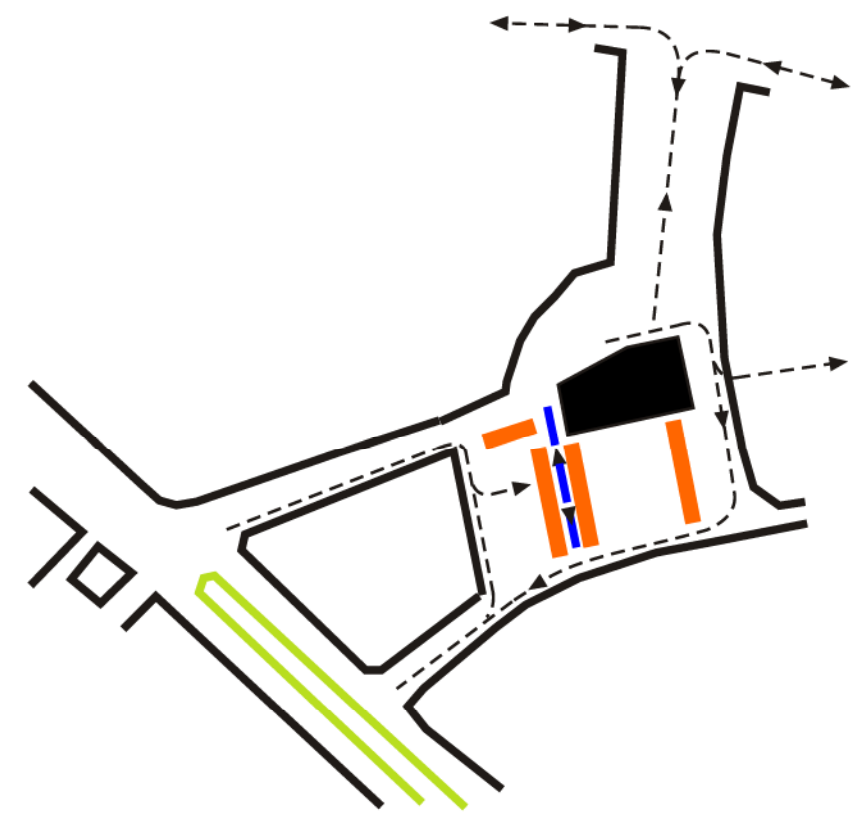
> HOPMARKT - verkeer



> zacht verkeer

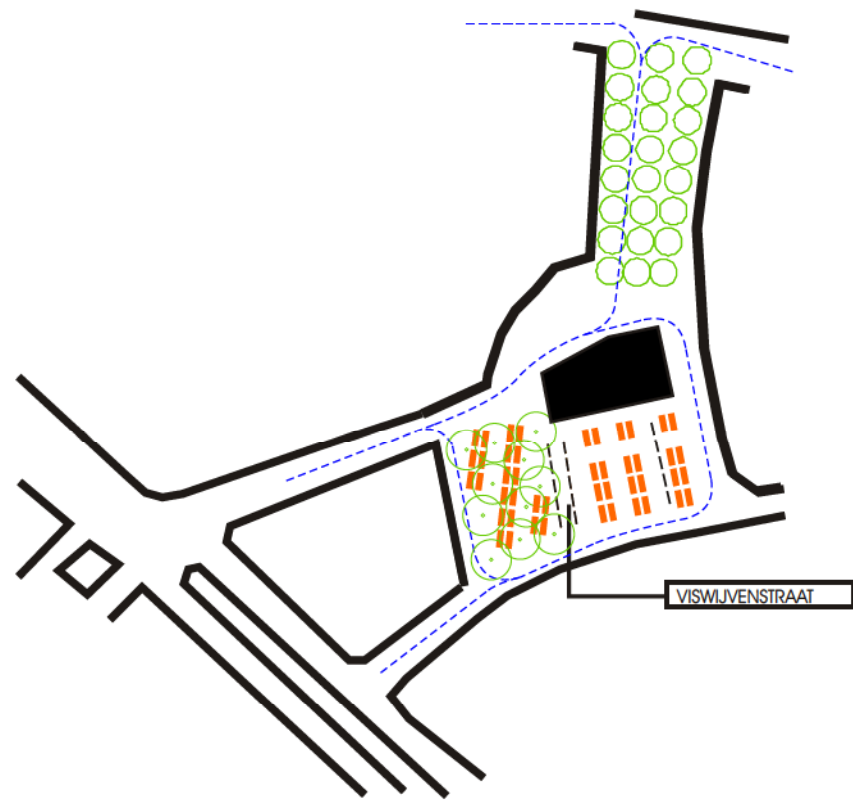


> autoverkeer

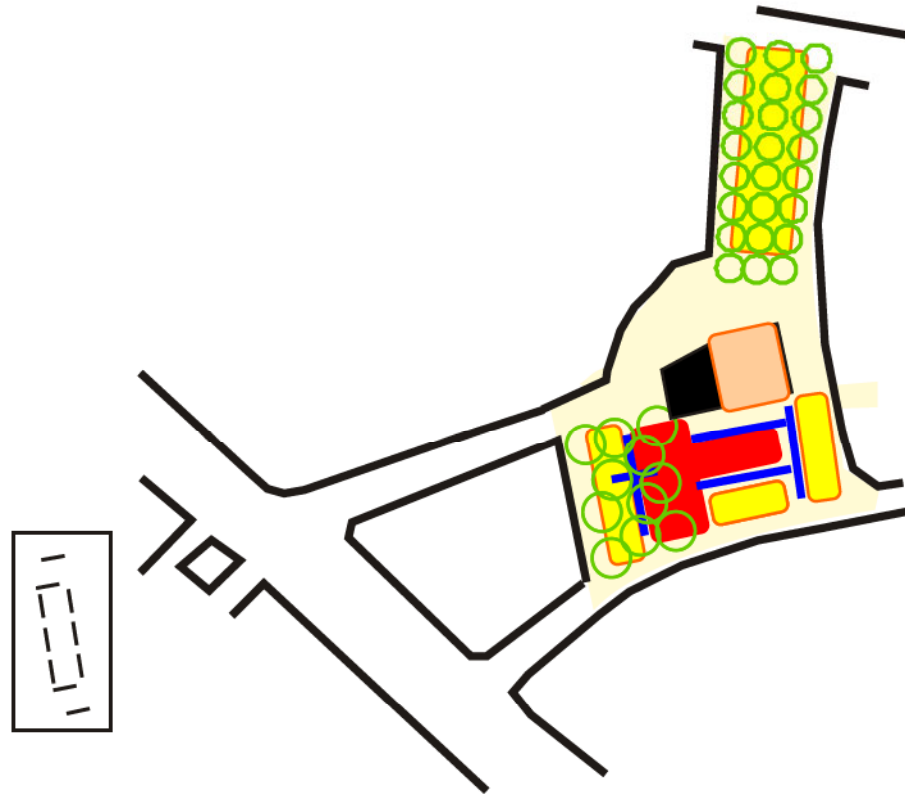


> uitzonderlijk verkeer

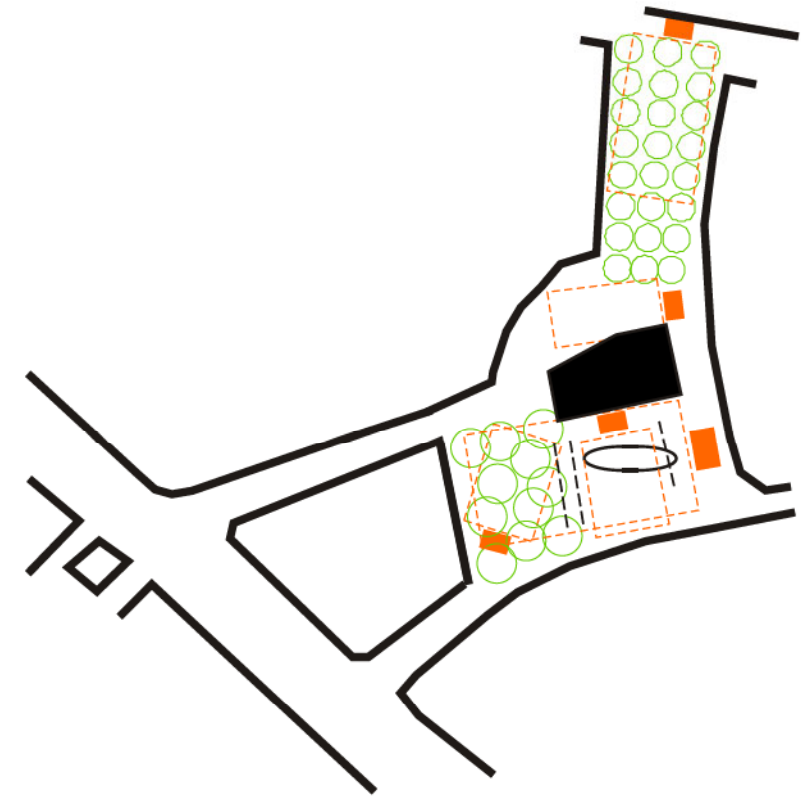
> HOPMARKT - markt, privatisering en feest



> marktopstelling

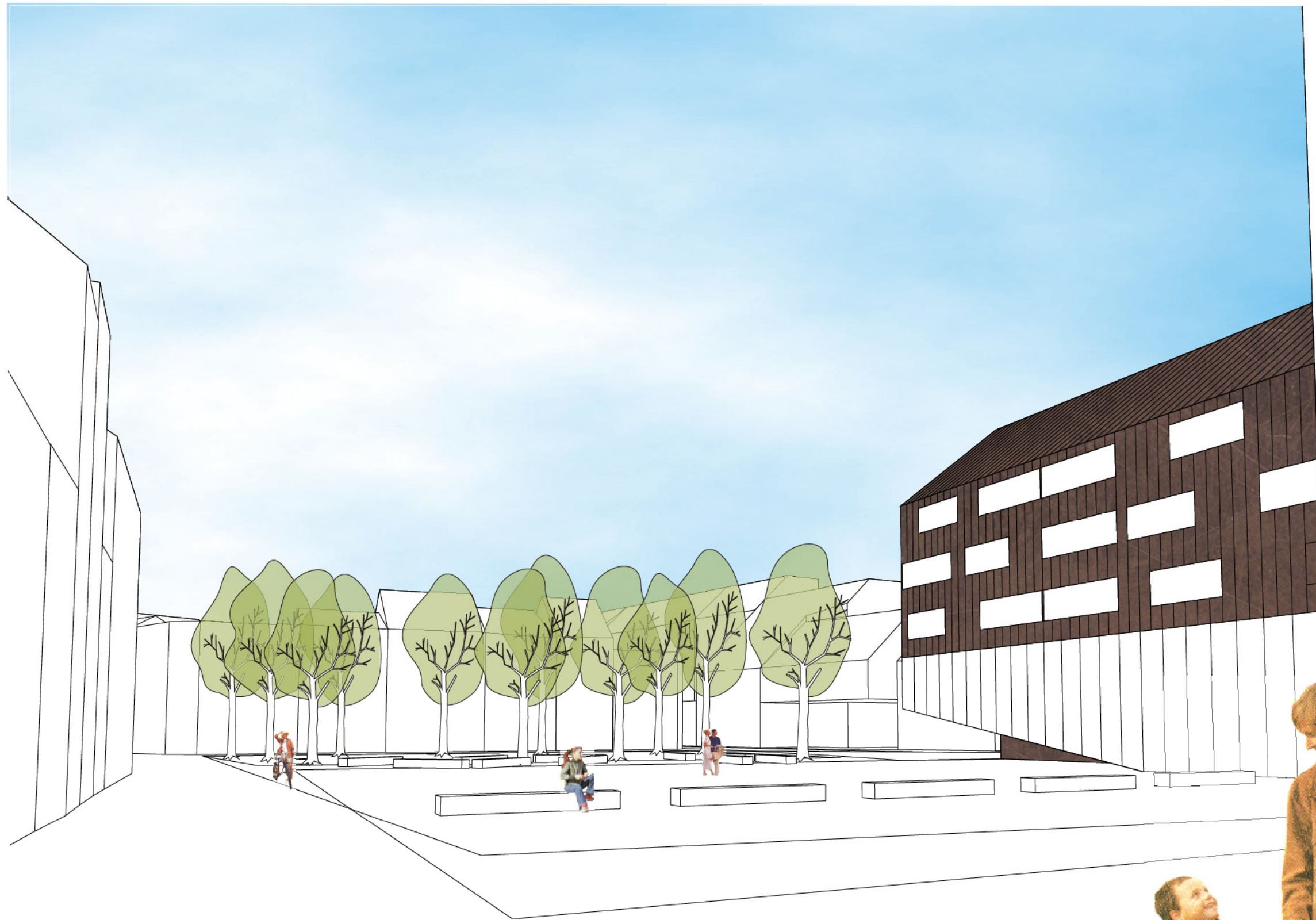


> mogelijke terrassen



> locaties voor podia ed.

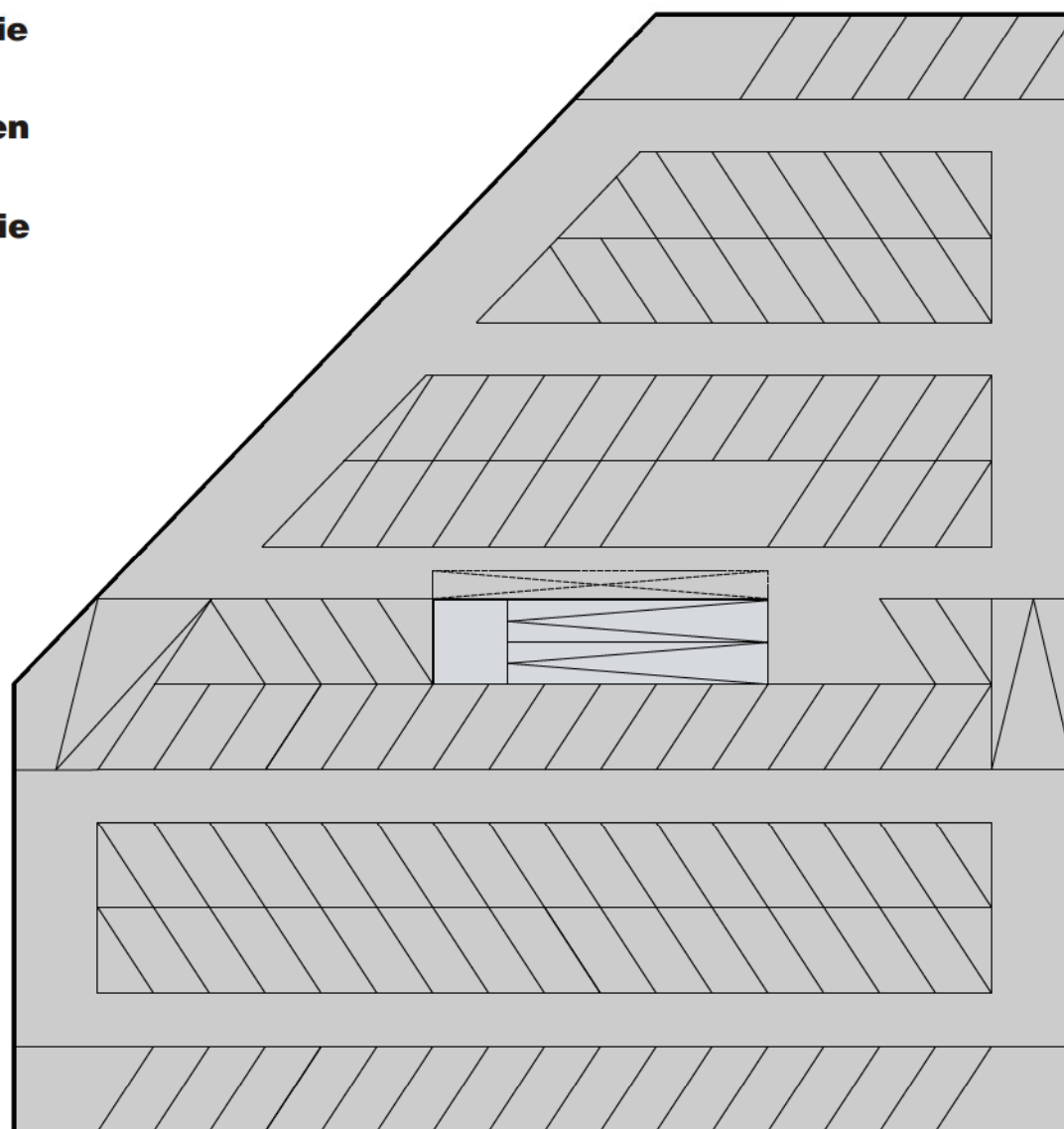






> BLOK HOPMARKT

- Recreatie**
- Retail**
- Woningen**
- Sanitair**
- Circulatie**



> plan garage

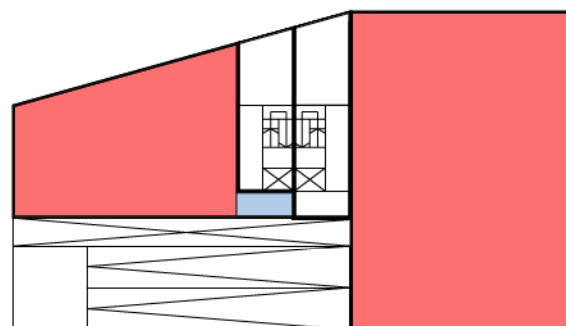
> **woningen:** 1 x 180 m²
 2 x 166 m²
 3 x 164 m²
 8 x 75 m²

> **retail:** 1 x 435 m²
 1 x 175 m²

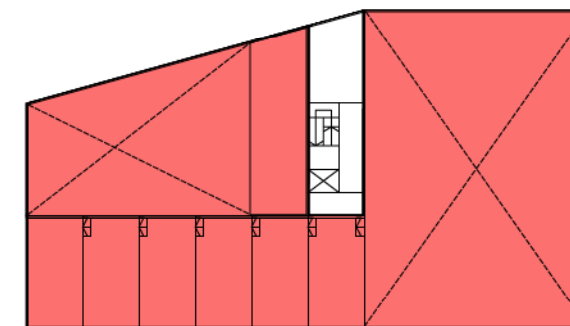
> **totaal gbo:** 2.050 m²

> **totaal bvo:** 2.500 m²

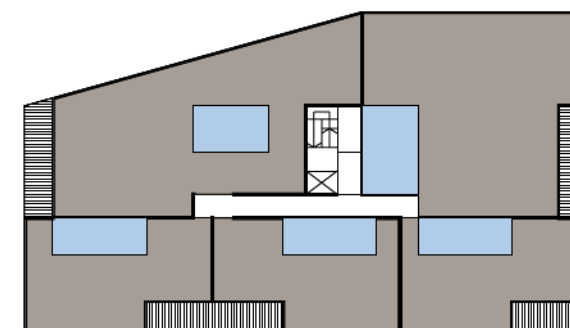
> **parking:** 9.600 m² gbo
 9.800 m² bvo
 258 plaatsen



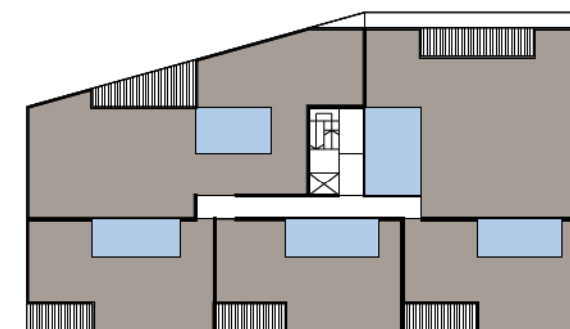
> plan glvl



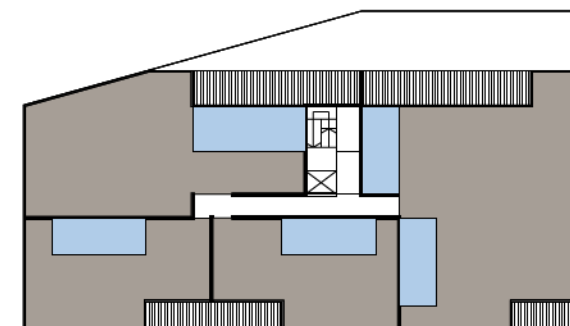
> plan verdieping 1



> plan verdieping 2

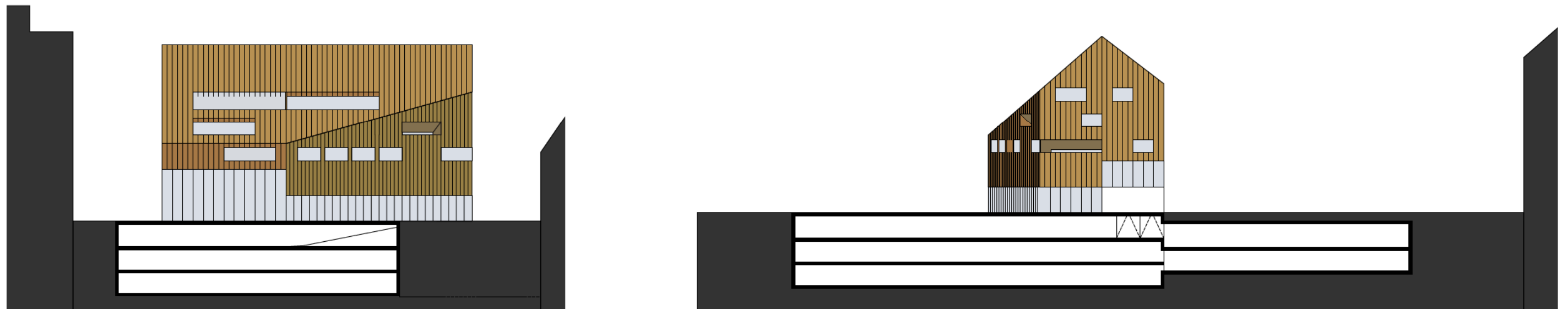
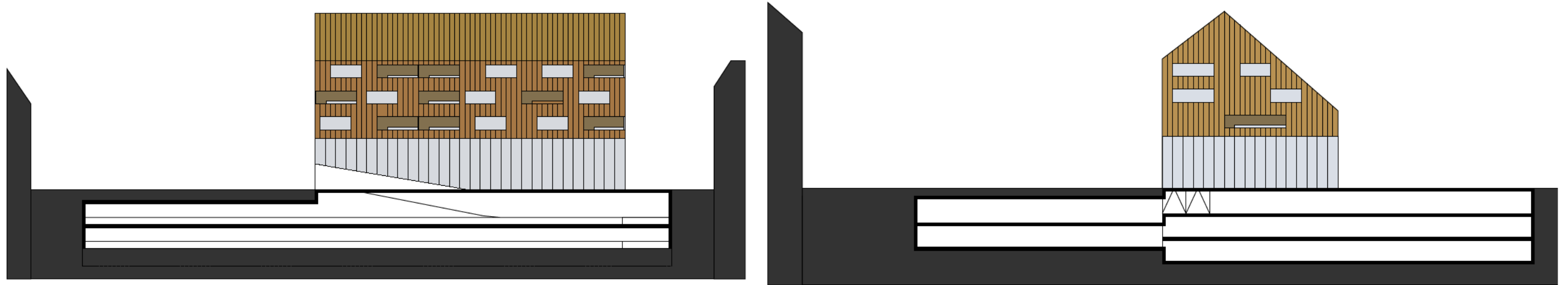


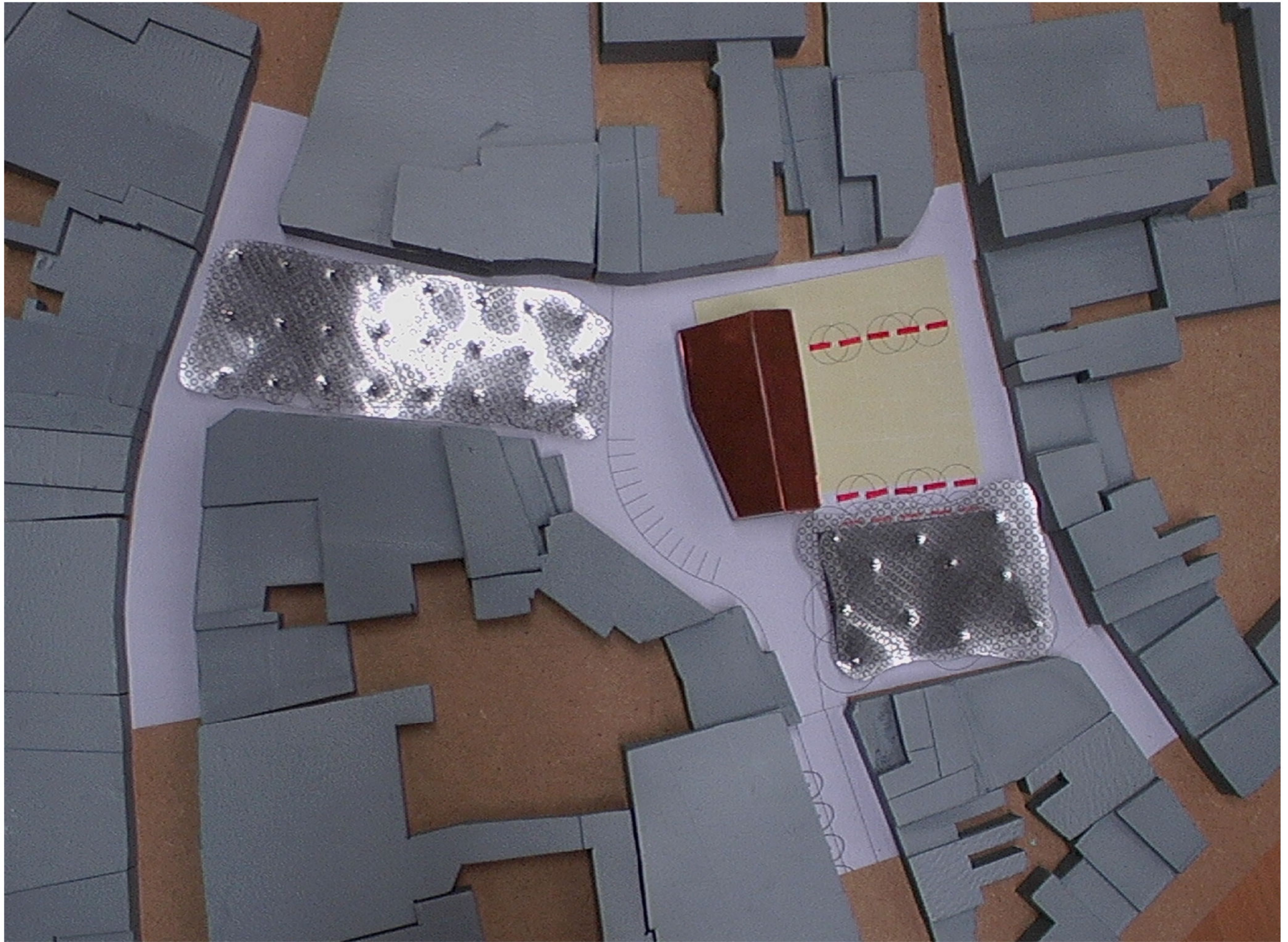
> plan verdieping 3

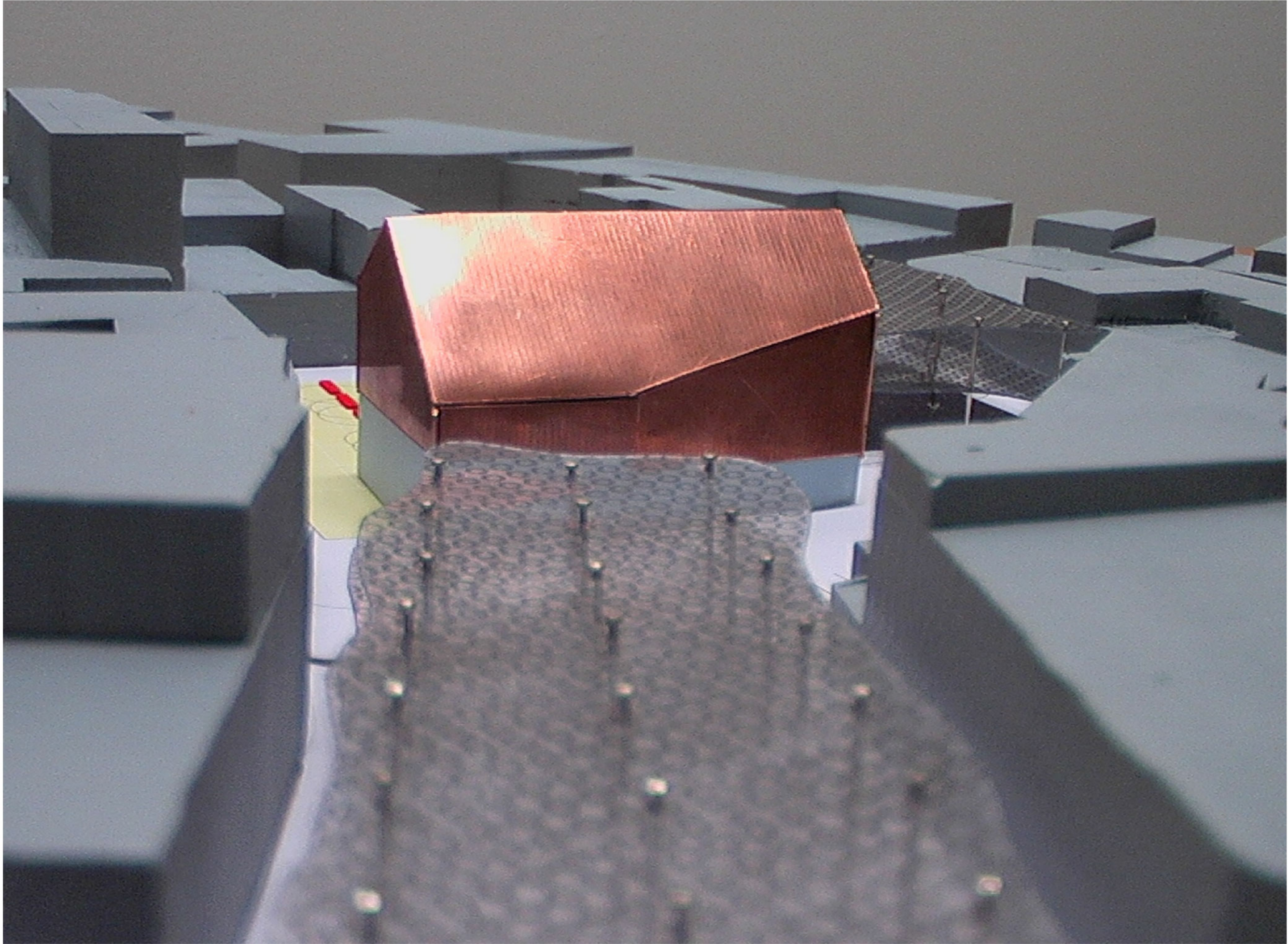


> plan verdieping 4

> BLOK HOPMARKT



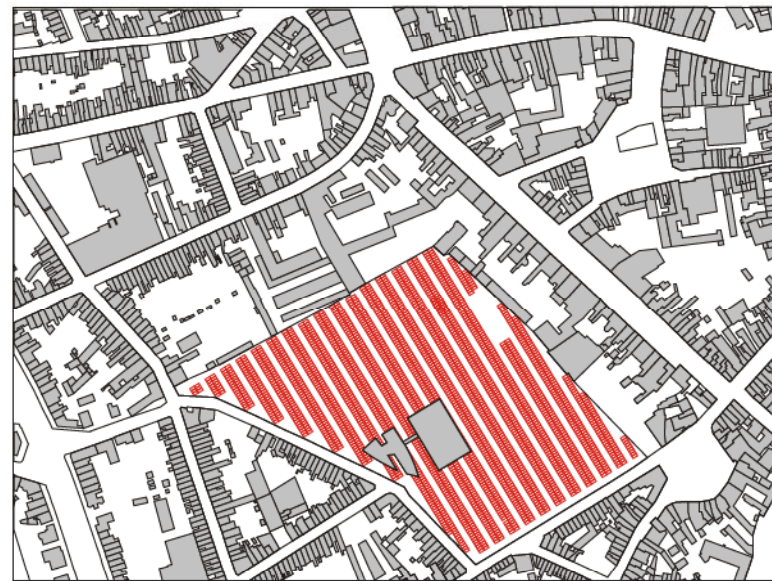




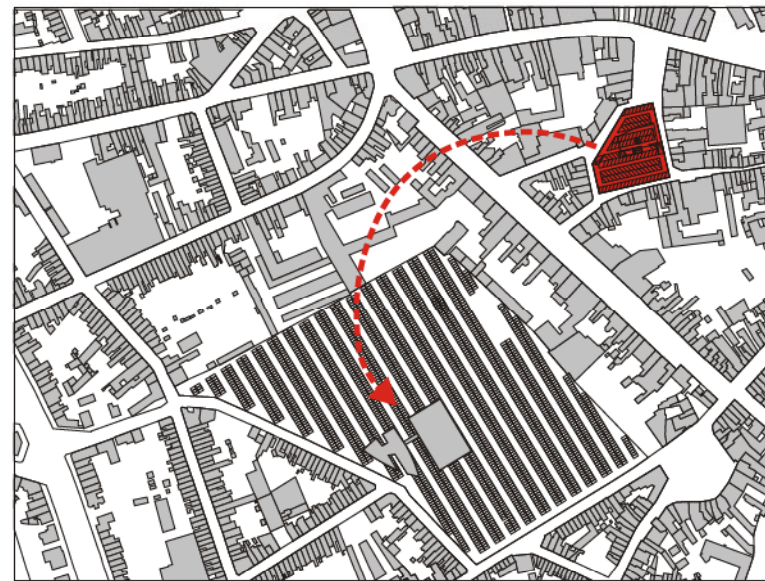




KEIZERSPOORT



01 > optimaliseren parkeerinfrastructuur



02 > realisatie parkeergarage Hopmarkt met gesloten grondbalans



03 > reduceren parkeerinfrastructuur tot 650 pp.



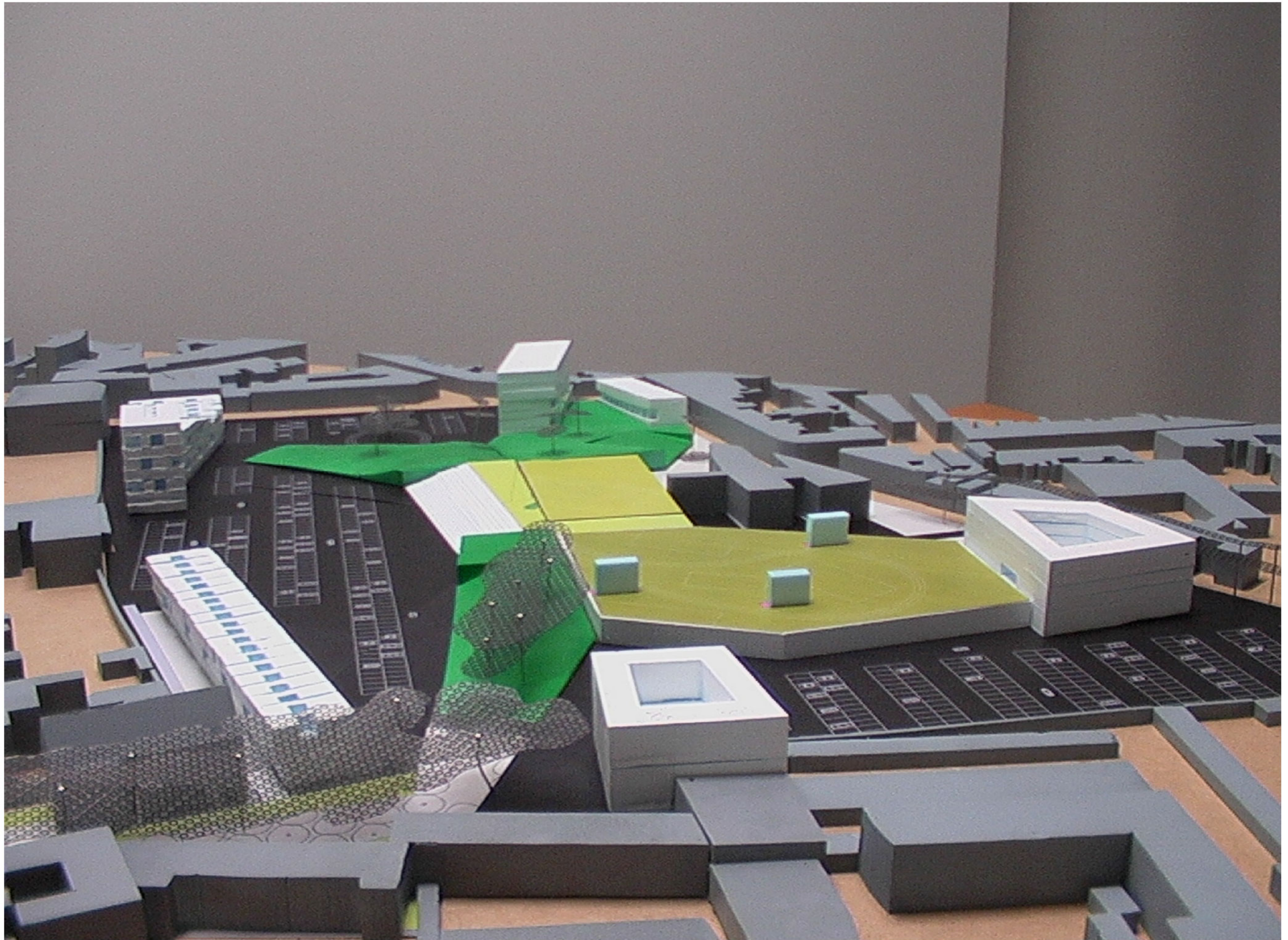
04 > creatie van een bijzonder stedelijk park en evenemententerrein



05 > ontwikkeling vastgoed als aanzet tot strategische ruimtelijke structuur



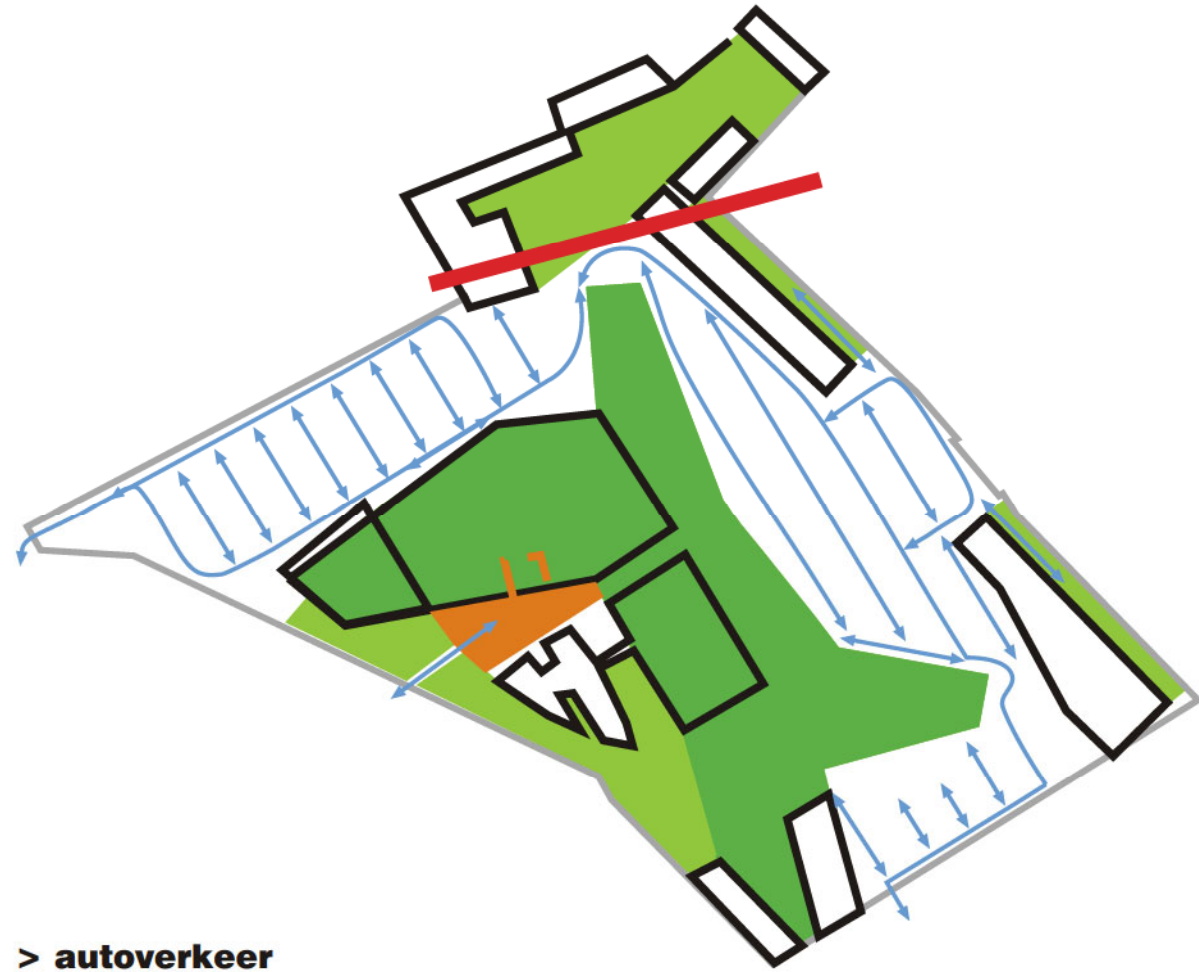
06 > doorgroeien tot volwaardige stedelijke attractiepool voor Aalst



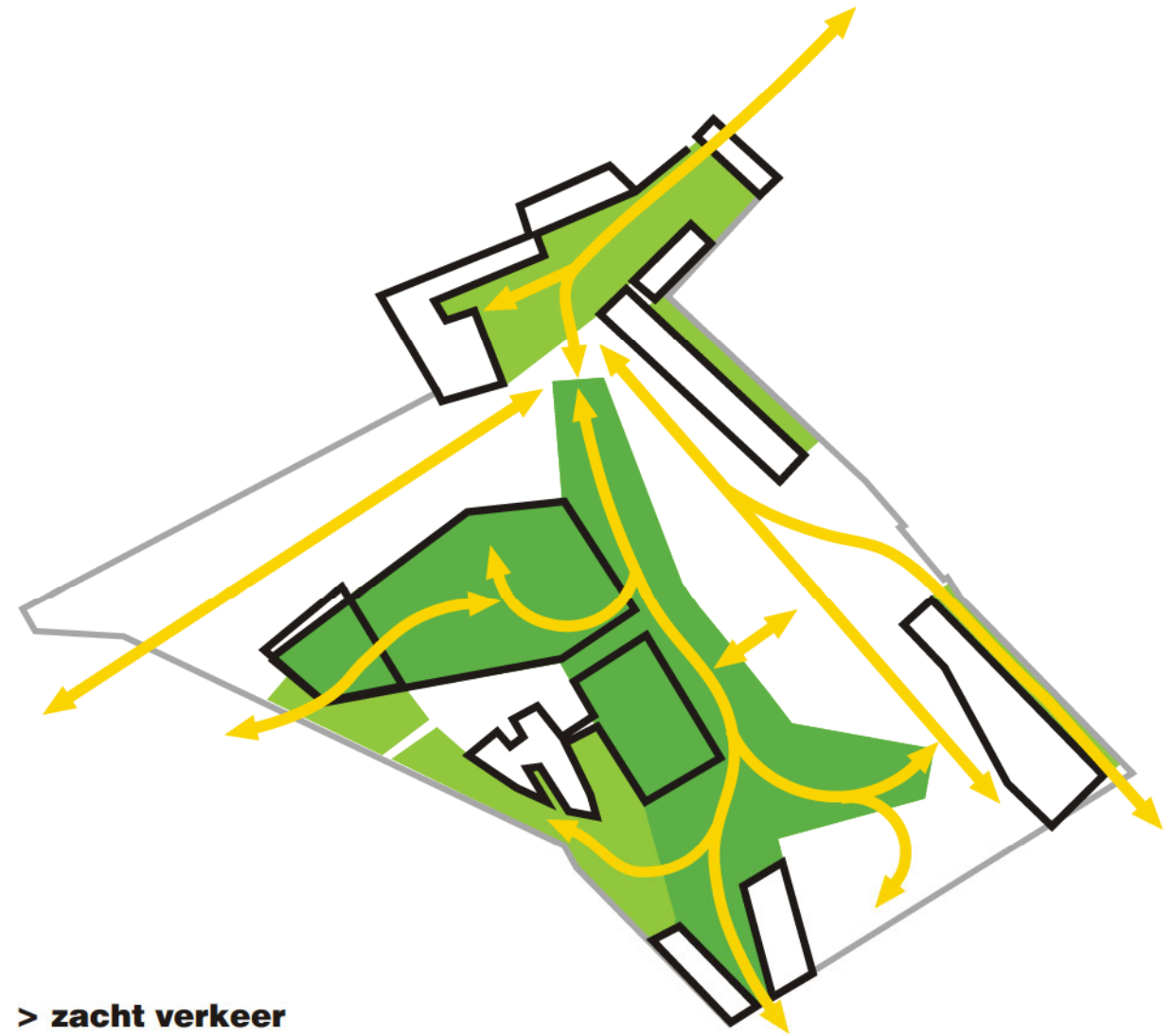
> 1/1500



> KEIZERSPOORT - verkeer

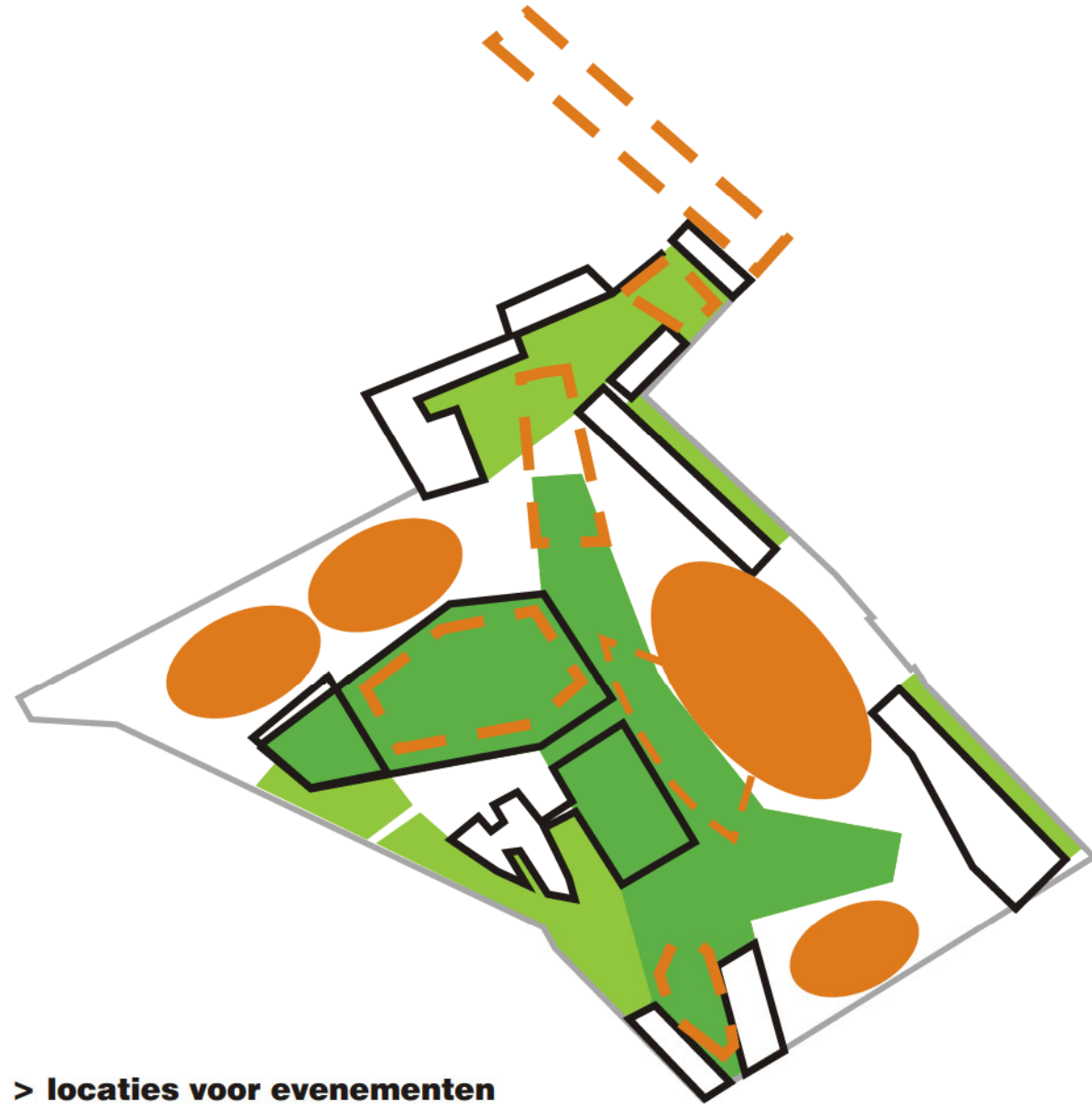


> autoverkeer

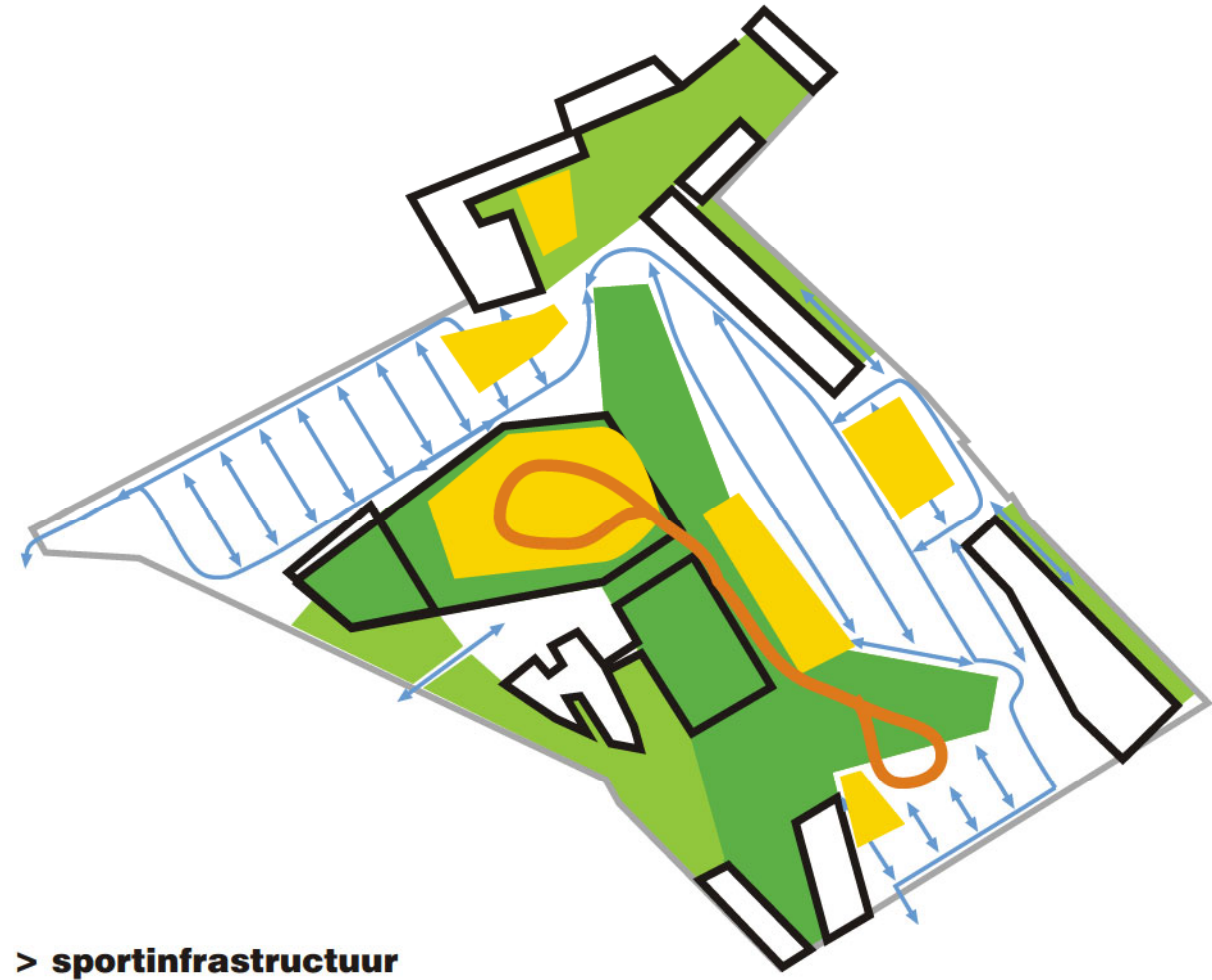


> zacht verkeer

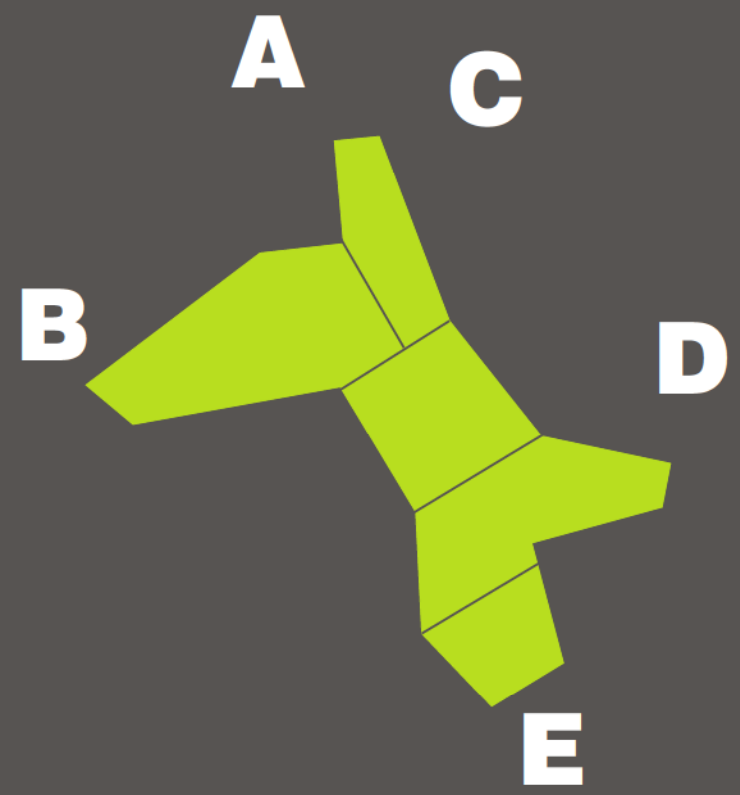
> **KEIZERSPOORT - recreatie**




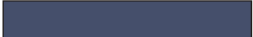



> **locaties voor evenementen**



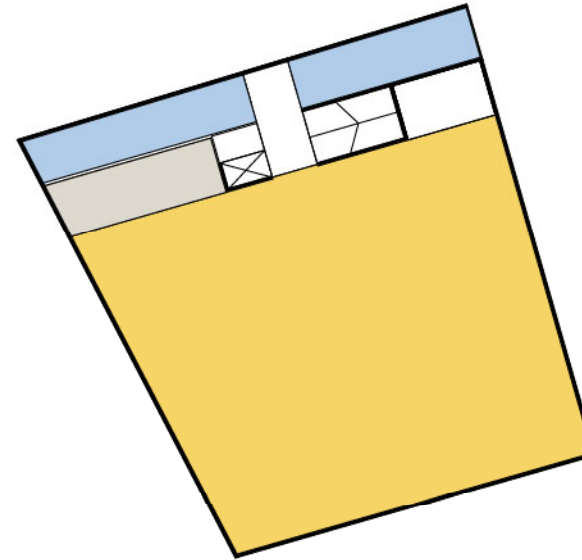
> **sportinfrastructuur**



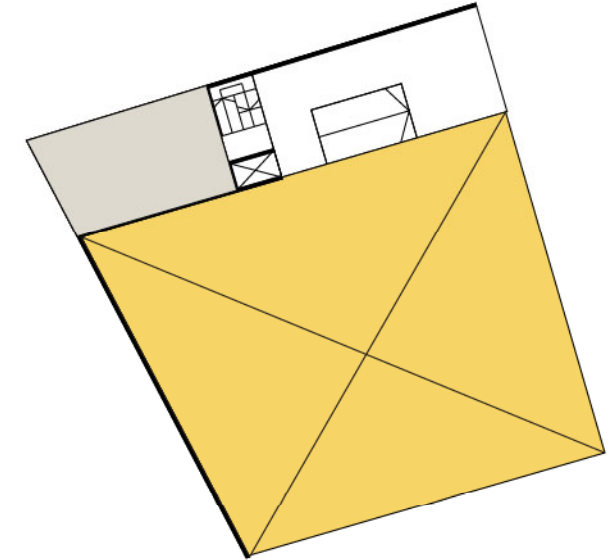
> BLOK A

	Turnzaal
	Leslokaal
	Berging
	Sanitair
	Circulatie

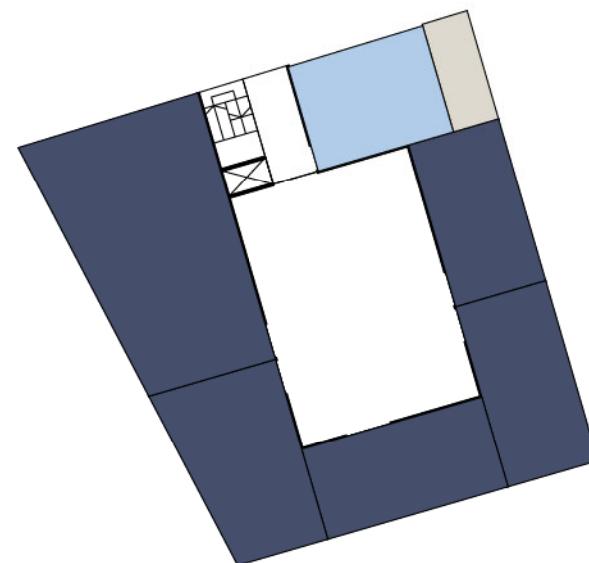
> turnzaal :	720 m2
> leslokalen:	2.636 m2
> totaal gbo:	3.356 m2
> totaal bvo:	4.025 m2



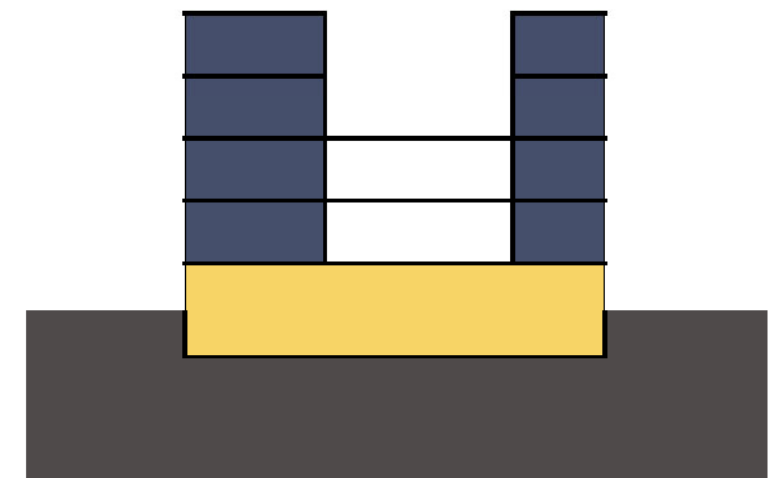
> plan kelder



> plan gvl



> typeplan

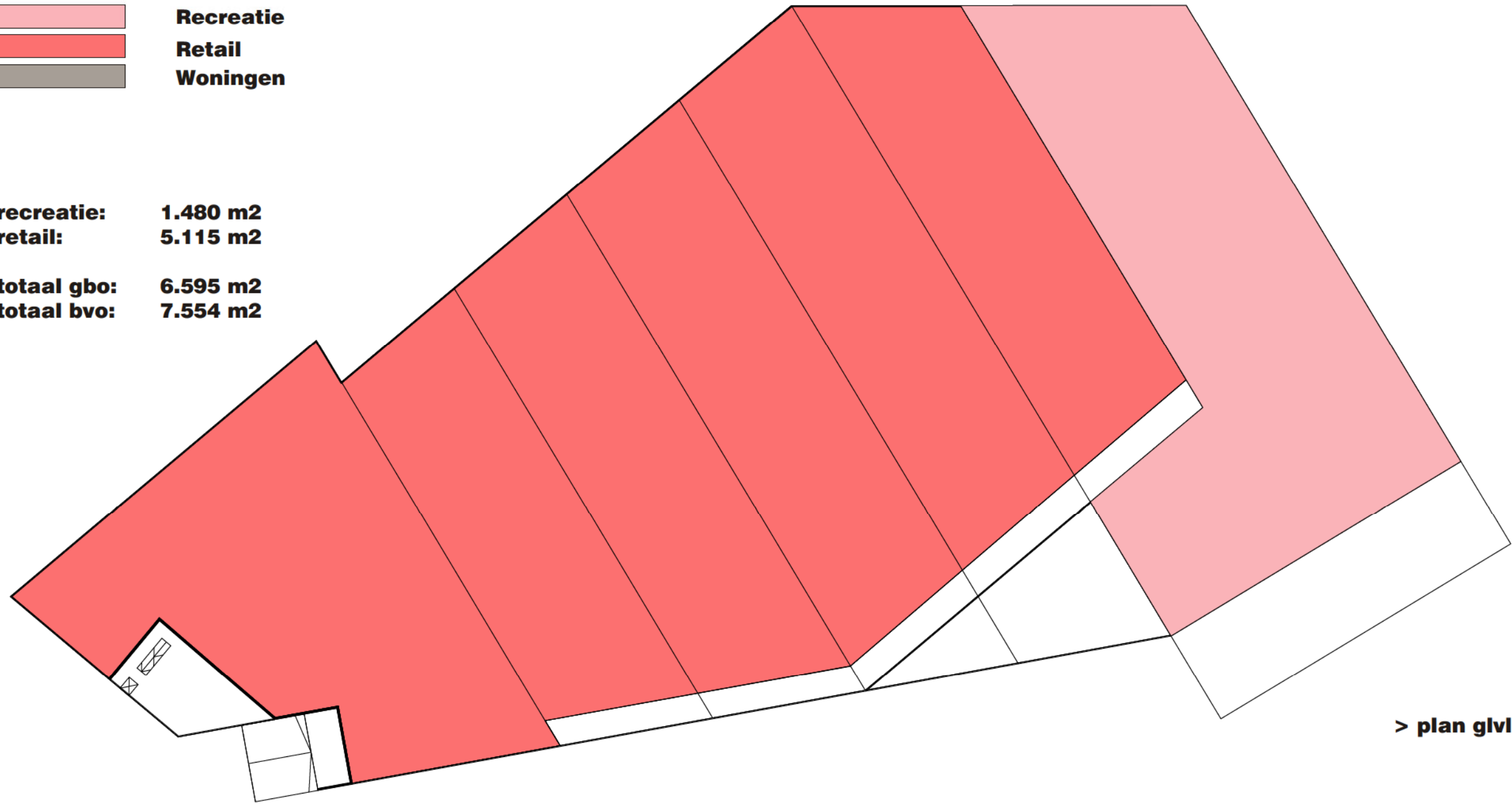


> snede

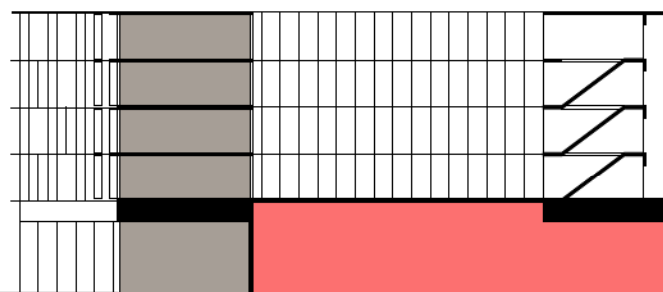
> BLOK B

-  **Recreatie**
-  **Retail**
-  **Woningen**

> recreatie: 1.480 m2
> retail: 5.115 m2
> totaal gbo: 6.595 m2
> totaal bvo: 7.554 m2



> plan gvl

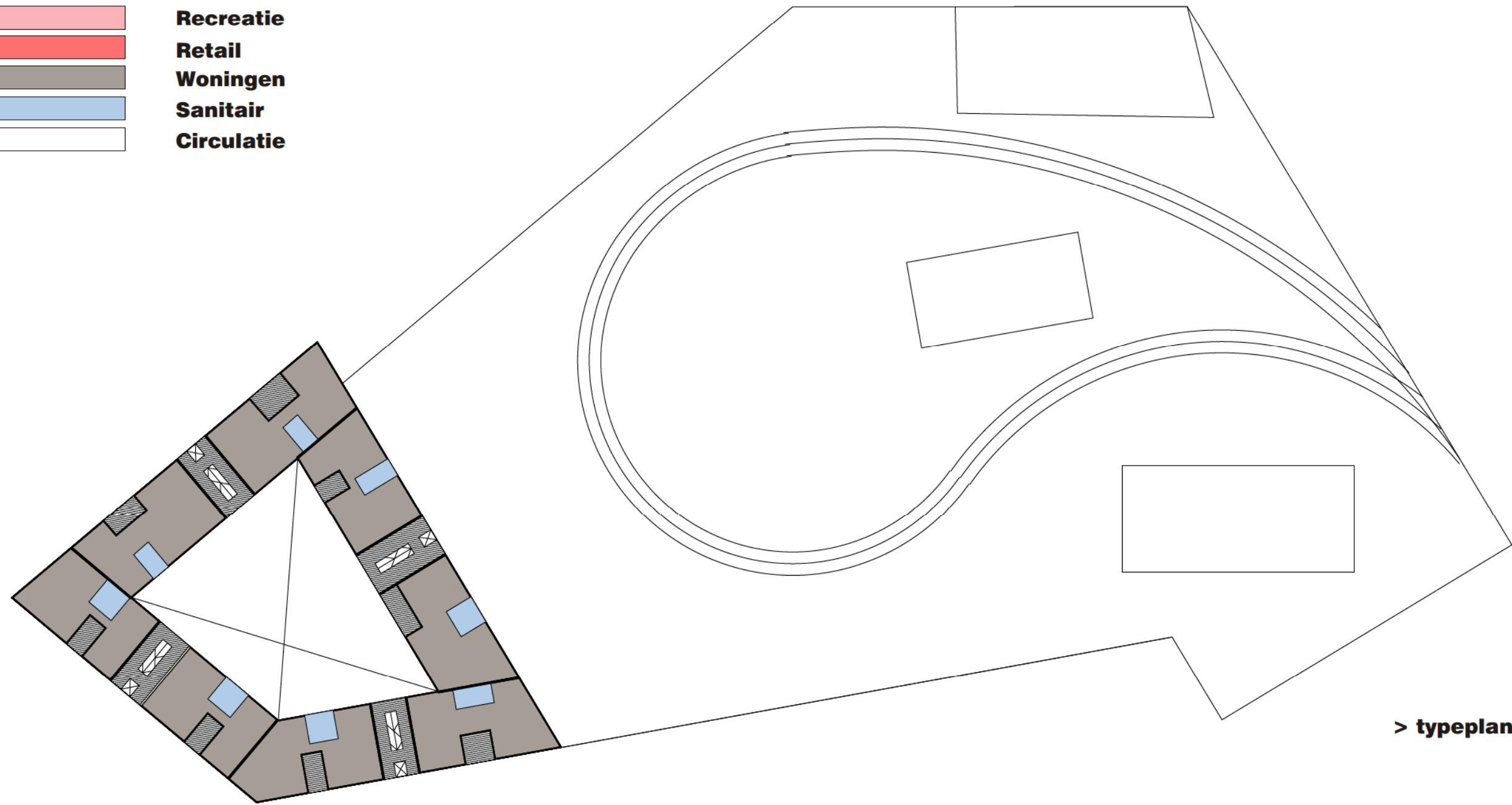


> snede



> BLOK B

- Recreatie**
- Retail**
- Woningen**
- Sanitair**
- Circulatie**








> typeplan

- > woningen:**
 - 4 x 82 m²
 - 8 x 88 m²
 - 8 x 92 m²
 - 7 x 96 m²
 - 4 x 98 m²

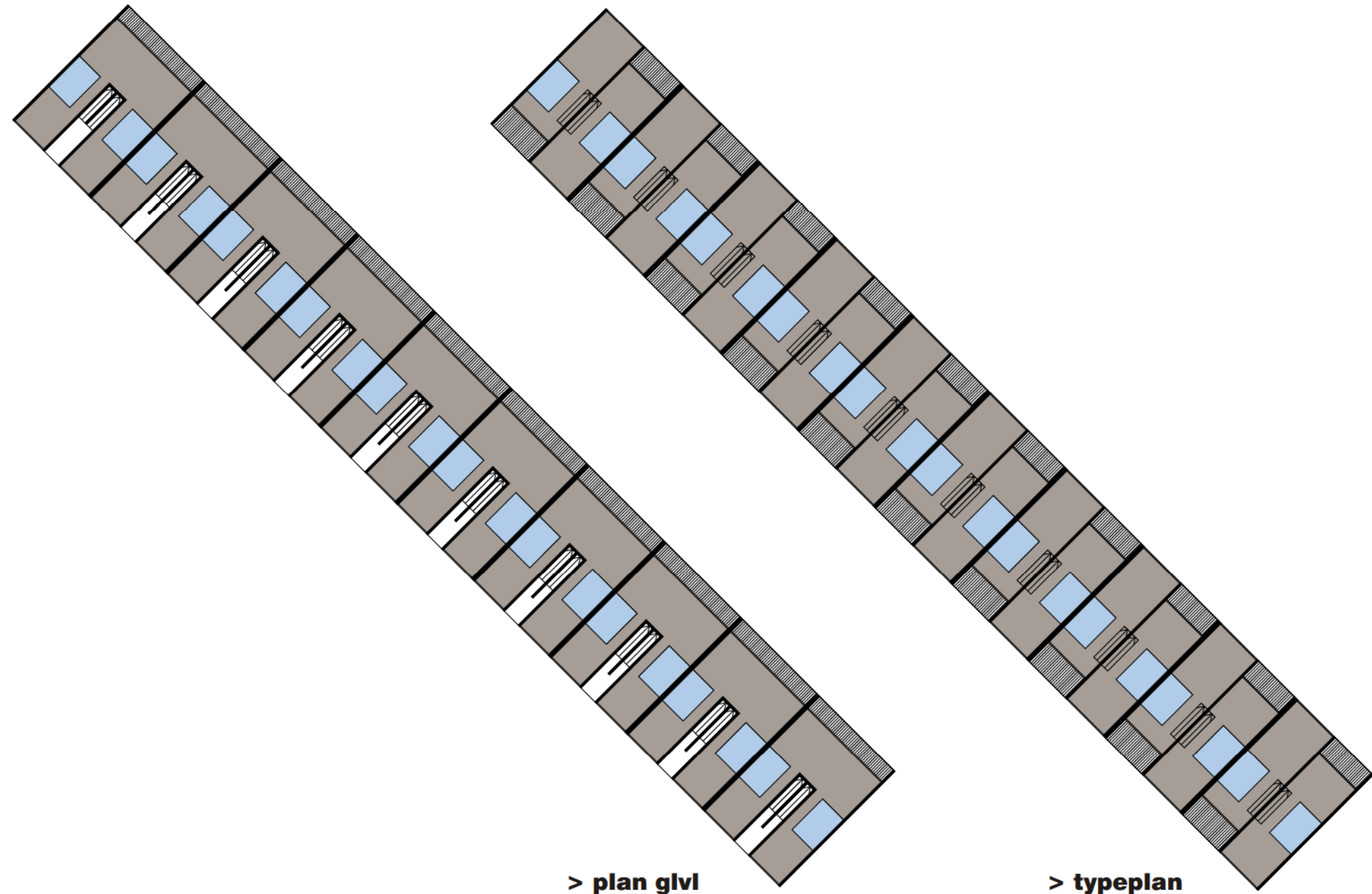
- > totaal gbo:** 2.832 m²
- > totaal bvo:** 3.860 m²

> BLOK C

-  **Recreatie**
-  **Retail**
-  **Woningen**
-  **Sanitair**
-  **Circulatie**



> snede



**> woningen: 10 x 108 m²
20 x 173 m²**

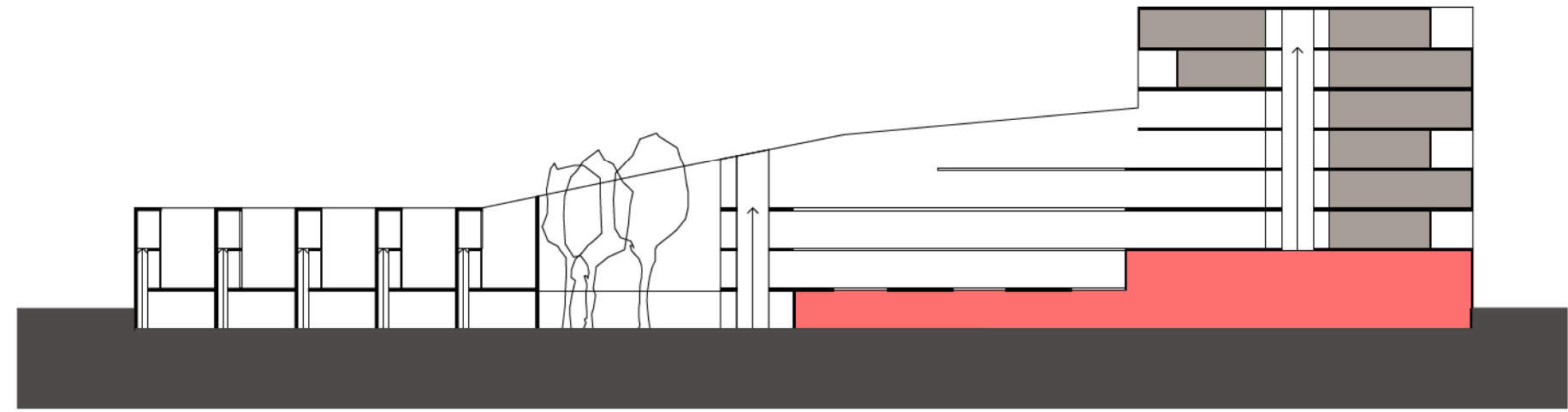
**> totaal gbo: 4.540 m²
> totaal bvo: 5.930 m²**

> plan gvl

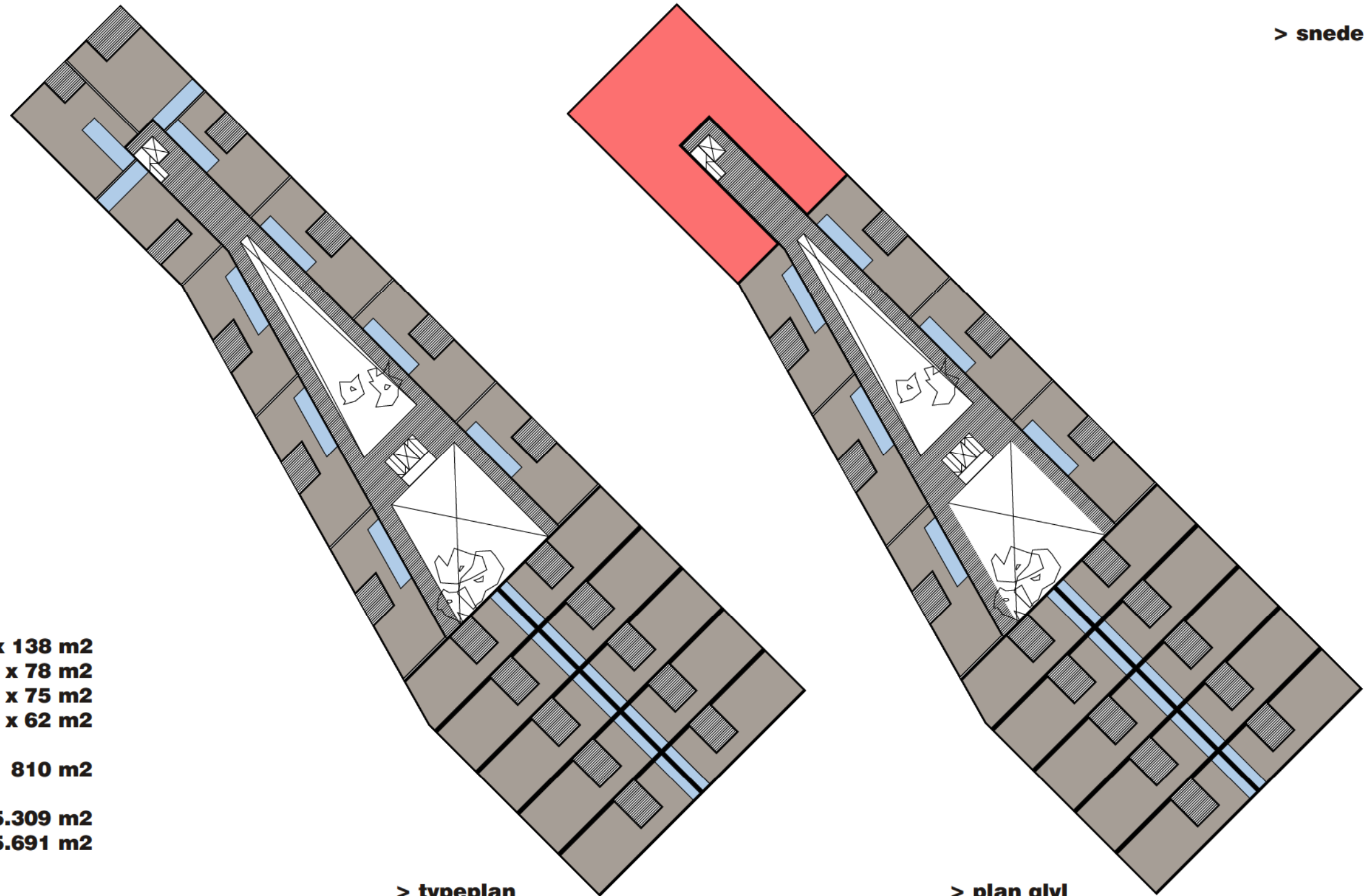
> typeplan

> BLOK D

- Recreatie
- Retail
- Woningen
- Sanitair
- Circulatie



> snede



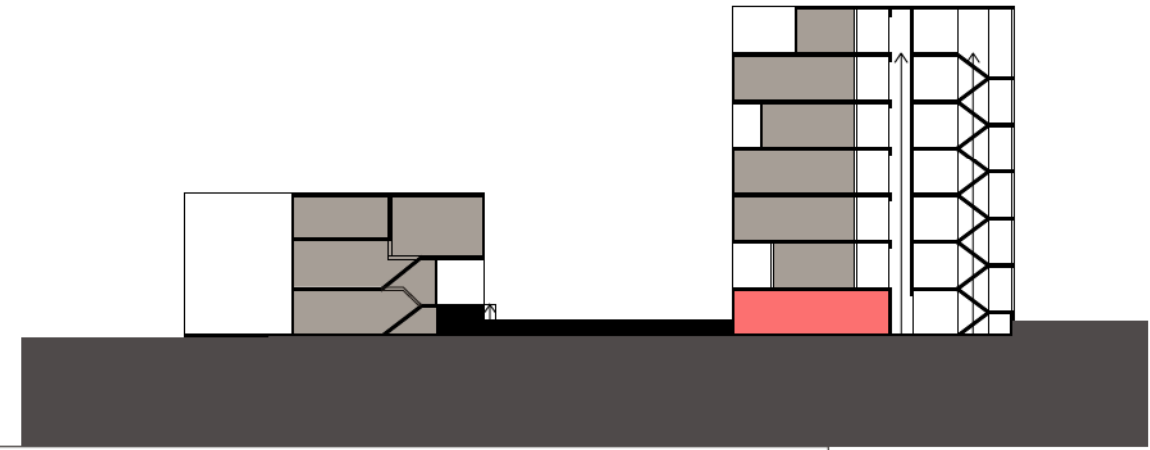
- > woningen: 10 x 138 m²
9 x 78 m²
25 x 75 m²
10 x 62 m²
- > retail: 810 m²
- > totaal gbo: 5.309 m²
- > totaal bvo: 5.691 m²

> typeplan

> plan gvl

> BLOK E

- Recreatie
- Retail
- Woningen
- Sanitair
- Circulatie



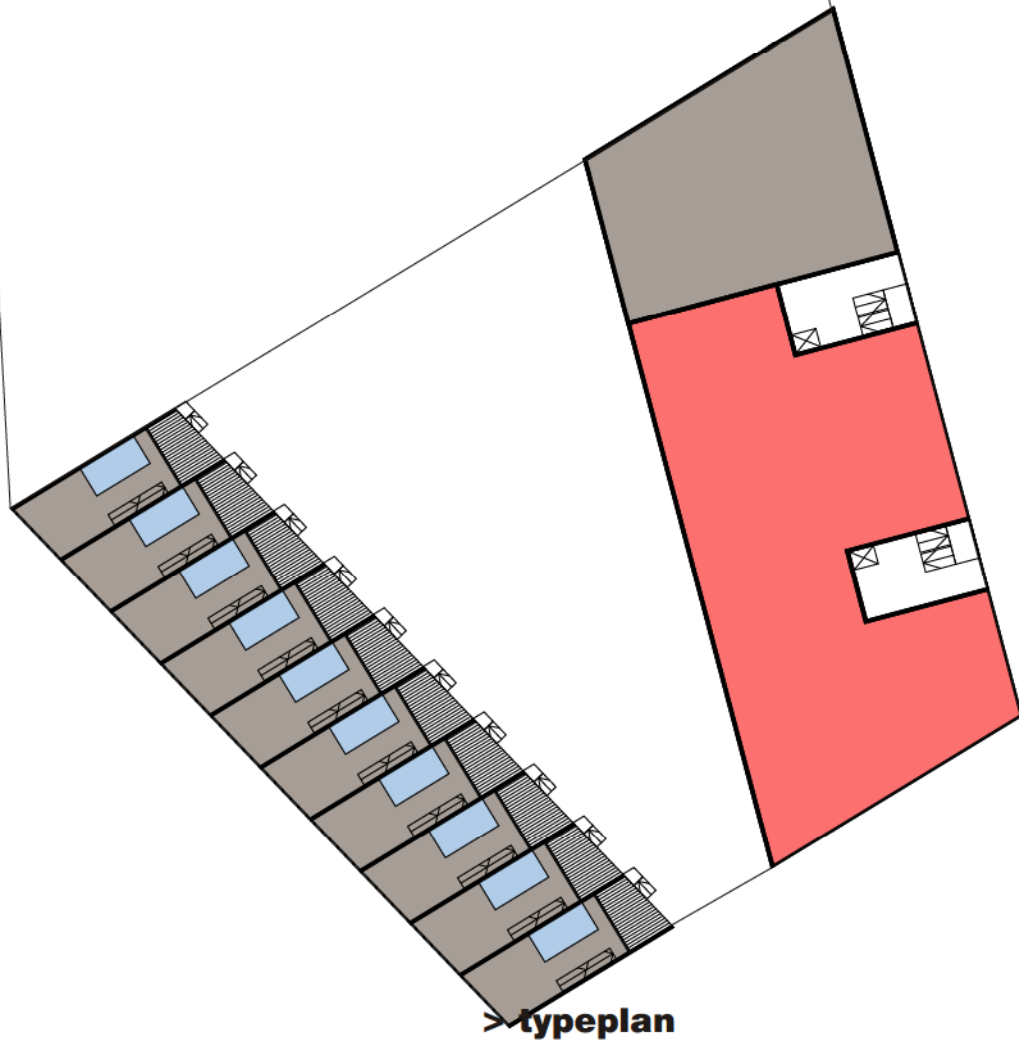
> snede

- > woningen: 10 x 118 m²
6 x 126 m²
6 x 117 m²
6 x 106 m²
6 x 88 m²
6 x 121 m²
6 x 104 m²

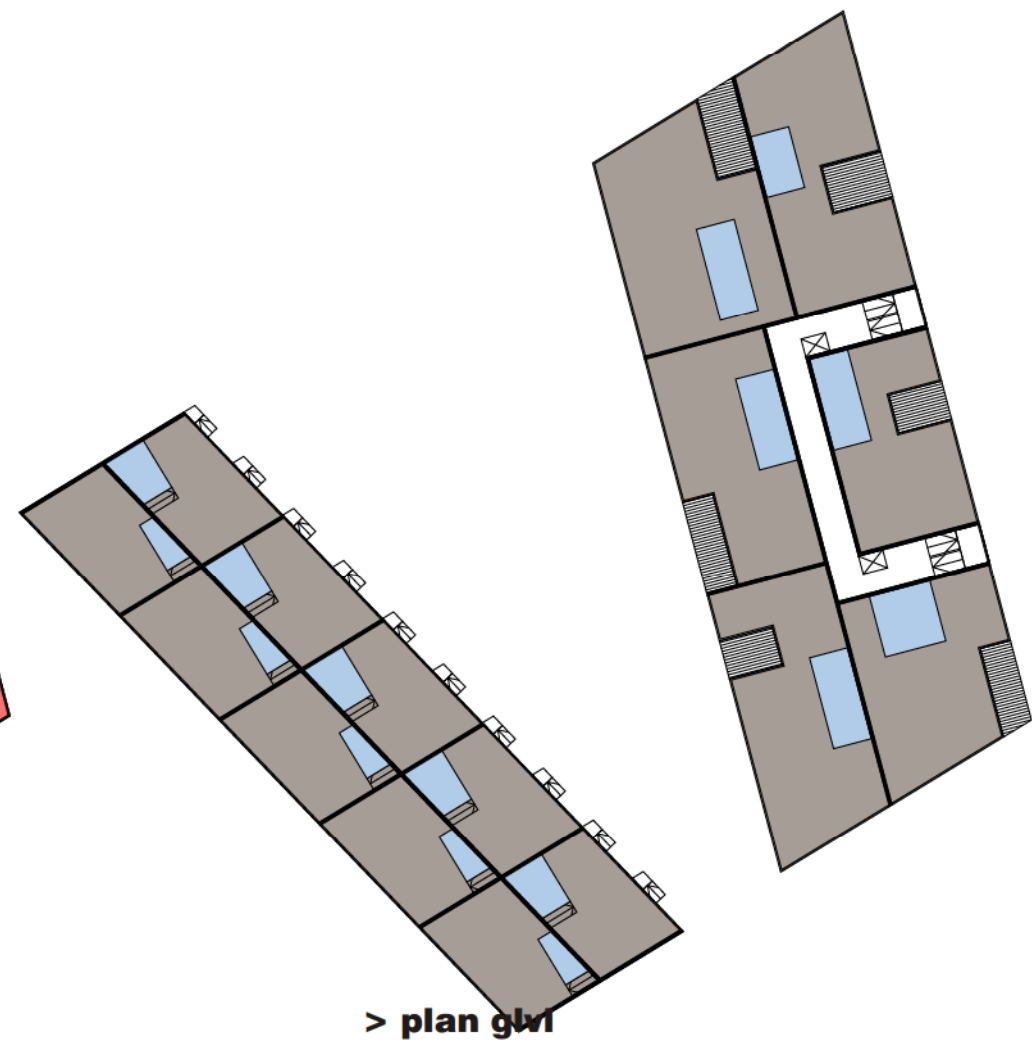
> retail: 810 m²

> totaal gbo: 5.309 m²

> totaal bvo: 5.691 m²



> typeplan

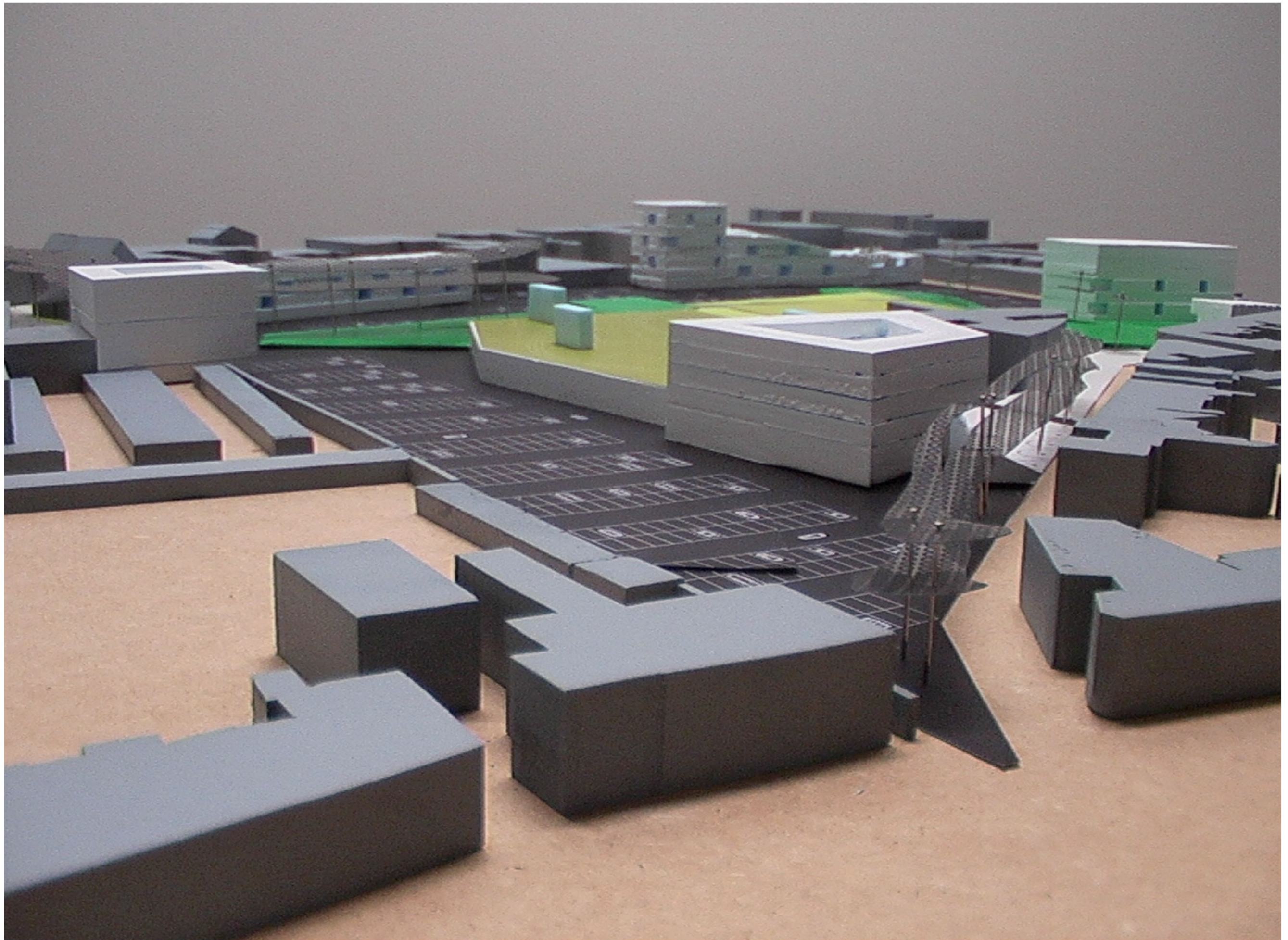


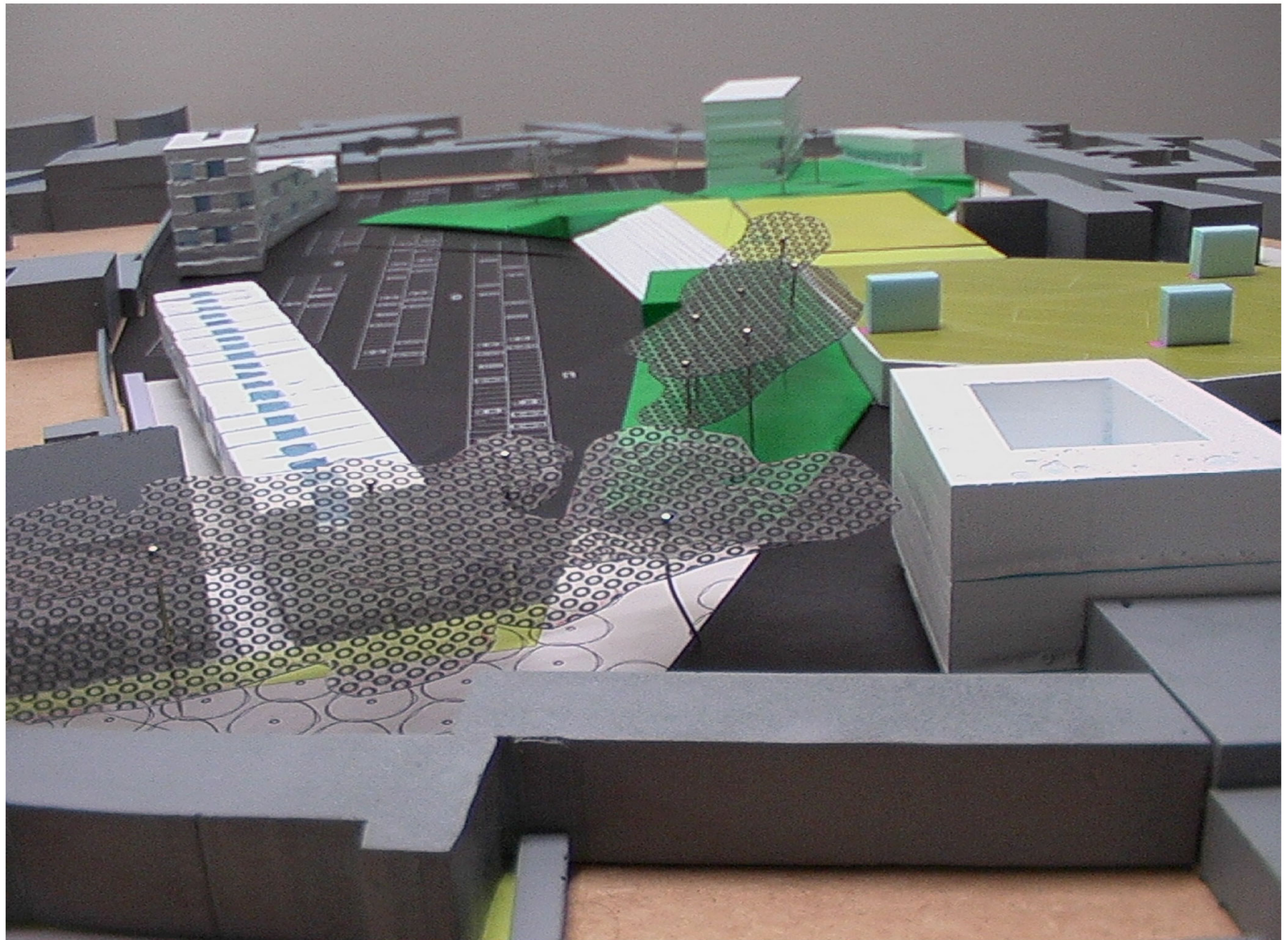
> plan gvl









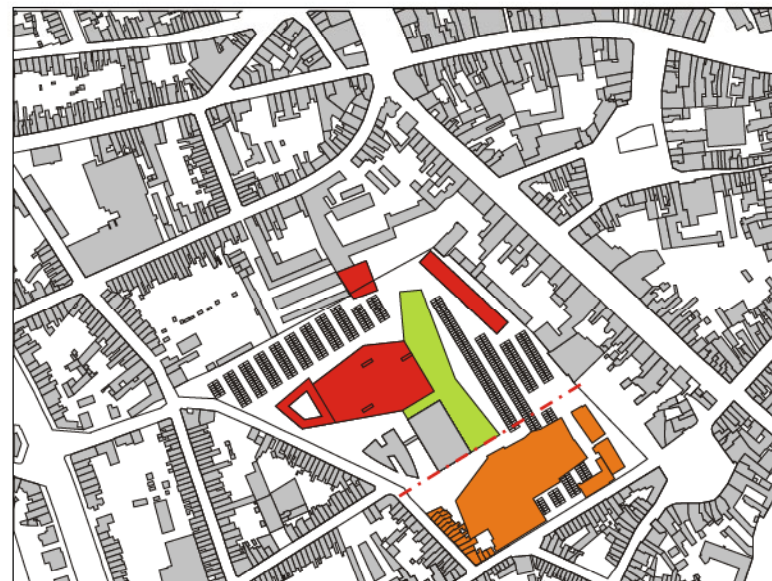






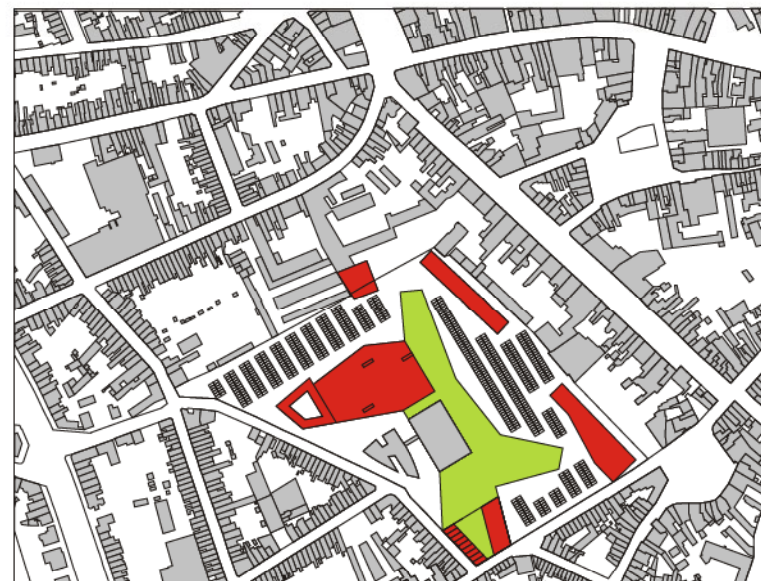
HAALBAARHEID

> FASERING



F01 > ontwikkeling zonder sloop bestaande grootschalige detailhandel

1



F02 > verplaatsing bestaande grootschalige detailhandel en ontwikkeling

2



F03 > doorgroeien tot volwaardige stedelijke attractiepool voor Aalst
mogelijkheid tot uitbreiden grootschalige detailhandel

3

>> HAALBAARHEIDSTUDIE

Bij de financiële analyse van het project werden volgende scenario's doorgerekend :

1. Scenario 1 : Parkeergarage onder de Hopmarkt voor 280 auto's
2. Scenario 2 : Parkeergarage onder de Hopmarkt voor 140 auto's

Voor beide scenario's werd telkens een berekening gemaakt op basis van een ontwikkeling met en zonder een commercieel project gedeelte (woningen en winkels).

Ook werden er voor alle scenario's berekeningen gemaakt op basis van een klassieke project ontwikkeling en een beperkte PPS (Publiek Private Samenwerking). Hierbij werd er verondersteld dat de gemeente de gronden pas verkoopt na de realisatie van het project aan een prijs die bestaat uit de waarde van de grond voor de start van het project en een winstdeelname die bestaat uit een gedeelte van de winst die de ontwikkelaar realiseert boven de 15% rendement op kosten. Het gedeelte van de winst wordt bepaald op basis van de waarde van de inbreng van de bij de ontwikkeling betrokken partijen (gemeente en ontwikkelaar). Voor de gemeente is dit de waarde van de grond en voor de ontwikkelaar de kostprijs om het project te realiseren.

Bij het doorrekenen van de scenario's met commercieel project gedeelte werd ervan uitgegaan dat de ontwikkelaar de woningen en winkels verkoopt bij de oplevering van het project.

Voor de parkeergarage onder de Hopmarkt en het

parkeerterrein aan de Keizerspoort werd ervan uitgegaan dat de gemeente de concessie voor de uitbating van de parkeerplaatsen verkoopt aan een parking-exploitant aan markt-conforme voorwaarden.

De inkomsten die hieruit resulteren werden in mindering gebracht van de ontwikkelingskosten zodat deze gereduceerd worden.

Uit de berekeningen blijkt dat een PPS structuur steeds als gunstigste uit de bus komt. In het scenario met 280 parkeerplaatsen onder de Hopmarkt bedraagt het door de gemeente te financieren saldo ca 8,5 m terwijl in het scenario met 140 plaatsen het saldo teruggebracht wordt tot 5,9 m .

De scenario's waarbij er geen commercieel projectgedeelte gerealiseerd wordt zijn steeds de minst gunstige oplossingen. De gemeente heeft in deze gevallen een totale investeringslast te dragen van resp. 14,2 m voor het project met de grote parkeergarage en 11,7 m voor de kleine parkeergarage.

Wat de ontwikkeling van de niet-commerciële projectdelen betreft (school, park en plein) zijn we ervan uitgegaan dat de ontwikkelaar die uiteindelijk het project toegewezen krijgt ook de ontwikkeling van deze projectdelen op zich neemt waarbij de ontwikkeling gebeurd op basis van een open boek « cost + fee » en waarbij de gebouwen en infrastructuur aan de gemeente overgedragen worden na de afwerking.

SCENARIO HOPMARKT PARKING VOOR 280 PLAATSEN

PROJECT MET COMMERCIELE ONTWIKKELING	KOSTEN / BATEN GEMEENTE	
	Klassiek	PPS
Project Hopmarkt excl parking & plein	1.062.500	1.257.858
Project Hopmarkt parking & plein	-7.097.124	-7.097.124
	-6.034.624	-5.839.266
Project Keizerspoort Commercieel deel	3.833.125	4.485.061
Project Keizerspoort School	-3.315.098	-3.315.098
Project Keizerspoort Plein & Park	-3.854.963	-3.854.963
	-3.336.936	-2.684.999
Resultaat beide projecten	-9.371.560	-8.524.265

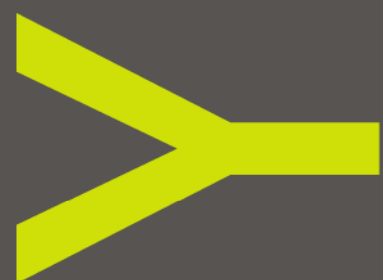
PROJECT ZONDER COMMERCIELE ONTWIKKELING	KOSTEN / BATEN GEMEENTE	
	Klassiek	PPS
Project Hopmarkt excl parking & plein	0	0
Project Hopmarkt parking & plein	-7.097.124	-7.097.124
	-7.097.124	-7.097.124
Project Keizerspoort Commercieel deel	0	0
Project Keizerspoort School	-3.315.098	-3.315.098
Project Keizerspoort Plein & Park	-3.854.963	-3.854.963
	-7.170.061	-7.170.061
Resultaat beide projecten	-14.267.185	-14.267.185

SCENARIO HOPMARKT PARKING VOOR 140 PLAATSEN

PROJECT MET COMMERCIELE ONTWIKKELING	KOSTEN / BATEN GEMEENTE	
	Klassiek	PPS
Project Hopmarkt excl parking & plein	1.062.500	1.257.858
Project Hopmarkt parking & plein	-4.535.561	-4.535.561
	-3.473.061	-3.277.702
Project Keizerspoort Commercieel deel	3.833.125	4.485.061
Project Keizerspoort School	-3.315.098	-3.315.098
Project Keizerspoort Plein & Park	-3.854.963	-3.854.963
	-3.336.936	-2.684.999
Resultaat beide projecten	-6.809.996	-5.962.702

PROJECT ZONDER COMMERCIELE ONTWIKKELING	KOSTEN / BATEN GEMEENTE	
	Klassiek	PPS
Project Hopmarkt excl parking & plein	0	0
Project Hopmarkt parking & plein	-4.535.561	-4.535.561
	-4.535.561	-4.535.561
Project Keizerspoort Commercieel deel	0	0
Project Keizerspoort School	-3.315.098	-3.315.098
Project Keizerspoort Plein & Park	-3.854.963	-3.854.963
	-7.170.061	-7.170.061
Resultaat beide projecten	-11.705.621	-11.705.621





HUB_urbanism en Jozef Legrand, Modusexpert en Tritel.