

IMMERZEEL

STAP VOOR STAP naar een **GROENE** wijk geënt op de **BESTAANDE**,
VERSTERKT LEESBARE landschappelijke structuur

Is de vraag naar 400 tot 800 woningen en een verhoging van het voorzieningenniveau in strijd met het karakter van dit met water doorlopen open groene gebied, of gaat het net om het vinden van het juiste evenwicht?

Het woonuitbreidingsgebied Immerzeel daagt ons uit op zoek te gaan naar de logica van het landschap en het evenwicht te vinden tussen bouwen, water en groen. Met respect voor het landschap, de bestaande bebouwing en anticiperend op komende evoluties wordt de ontwerpvrage in dit project geen probleemstelling, maar een kans om het gebied stap voor stap duurzaam te ontwikkelen en de landschappelijke waarde te benutten, leesbaarder te maken en te versterken. Zodat wie in de toekomst dit gebied doorkruist het open karakter nog steeds kan beleven.

AA BEELDKWALITEITSPLAN

- A1 REGIONAAL STEDELIJK
- A2 GROEN NETWERK
- A3 BLAUW NETWERK
- A4 INPLANTING
- A5 DENSITEIT
- A6 PUBLIEKE RUIMTES /
VOORZIENINGEN OP WIJKNIVEAU
- A7 MIX TYPOLOGIEËN
- A8 ONTSLUITING
- A9 FIETS-EN WANDELNETWERK
- A10 FASERING
- A11 SAMENVATTING

BB METHODOLOGIE

- B1 PARTICIPATIE
- B2 BUDGET EN REFERENTIEBEELDEN

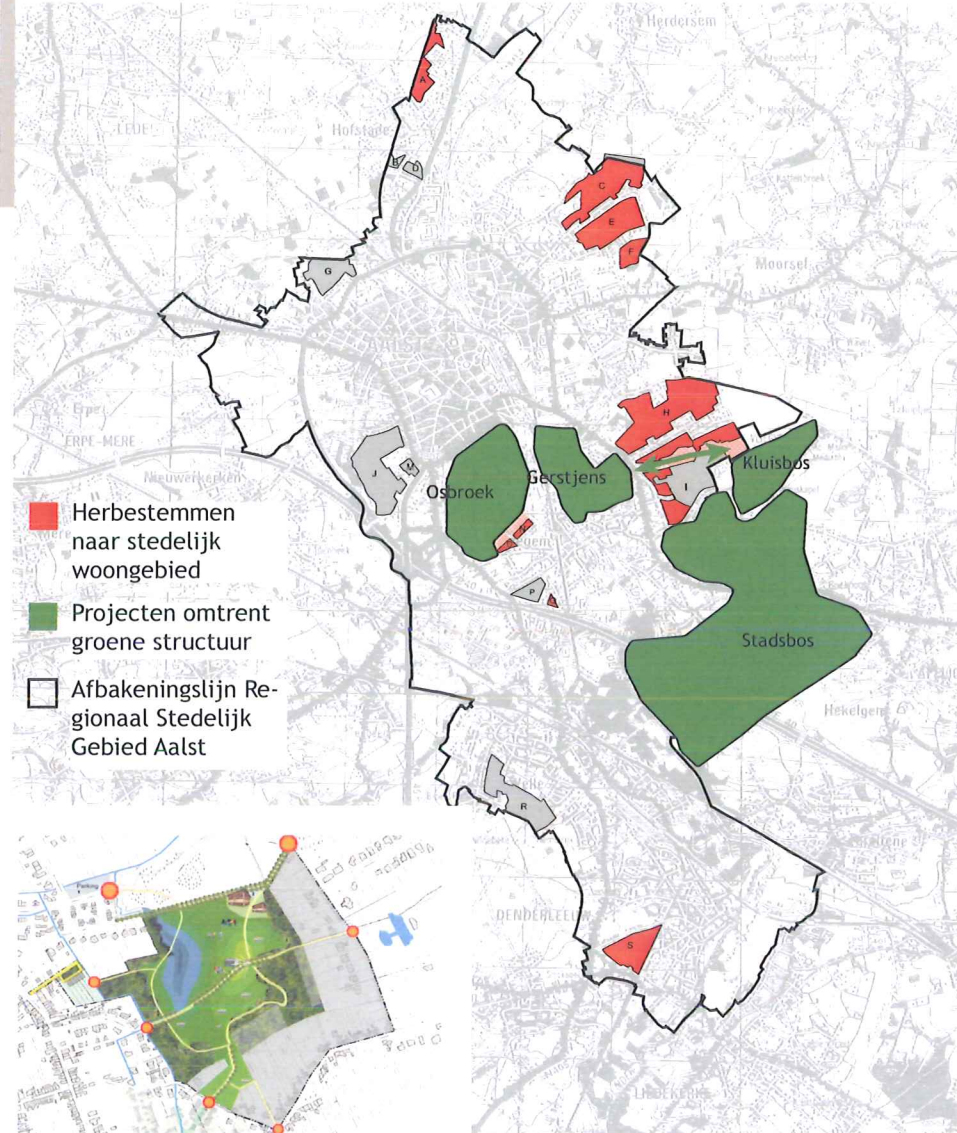
CC PRINCIPES INRICHTINGSPLAN

- C1 PRINCIPES MODULE 1
- C2 PRINCIPES MODULE 2
- C3 PRINCIPES TYPOLOGIEËN
- C4 GEGEVENS EN REFERENTIEBEELDEN

DD DUURZAAMHEID



a analyse



Project Heuvelpark

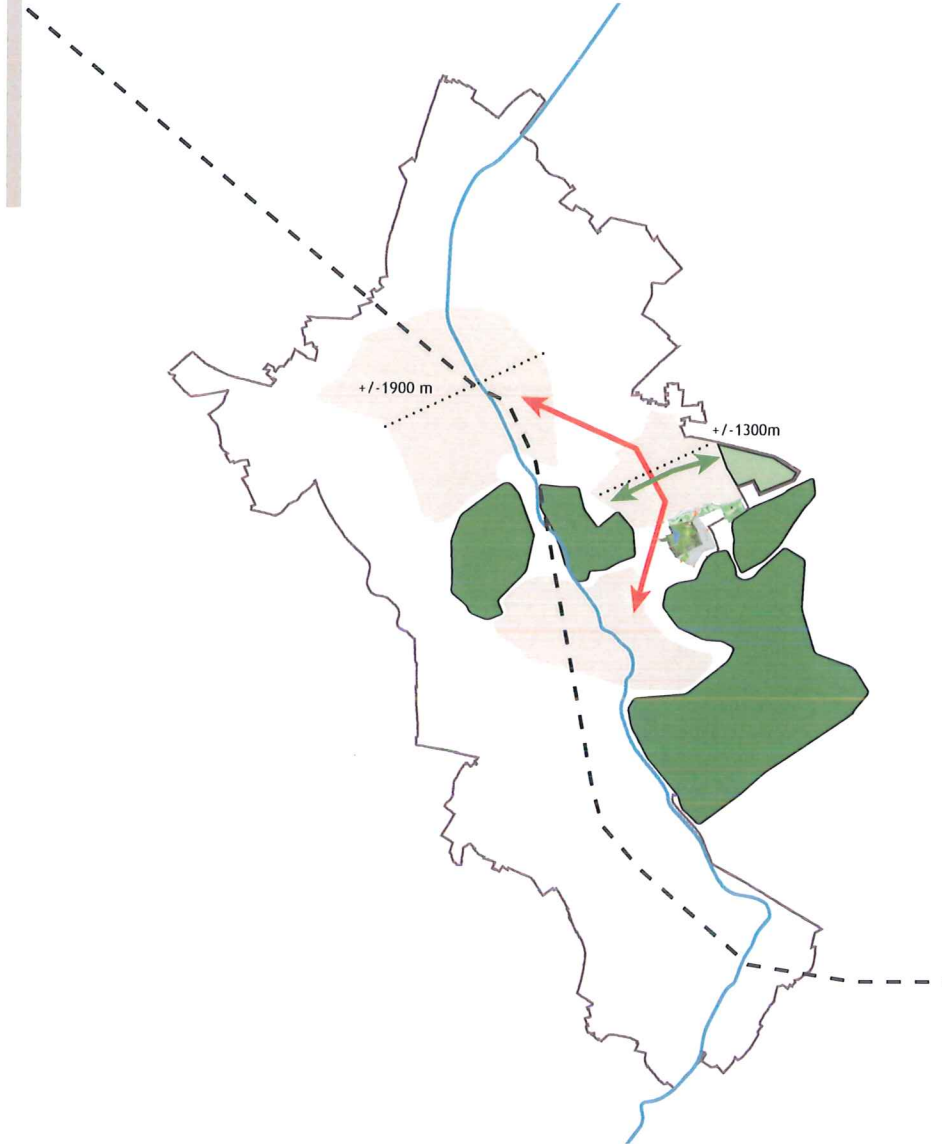
Site binnen regionaal stedelijke schaal

Bronnen: Kaart 0.3 uit Gewestelijk RUP - Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst - Overzicht woonuitbreidingsgebieden met aanduiding van te herbestemmen gebieden
Visie ruimtelijke ontwikkeling regionaal bos - stadsbos (2006)

Project Somergembeek



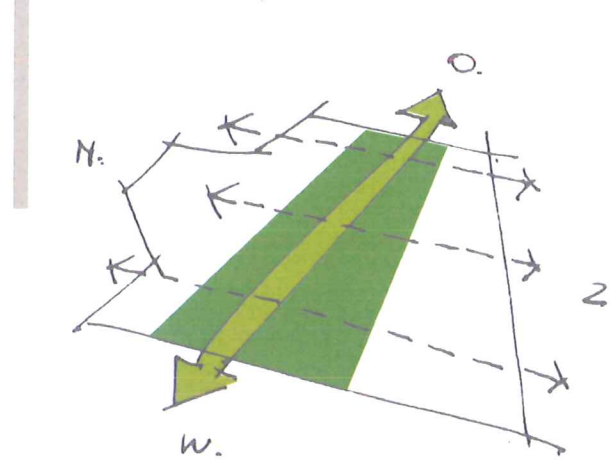
i intenties



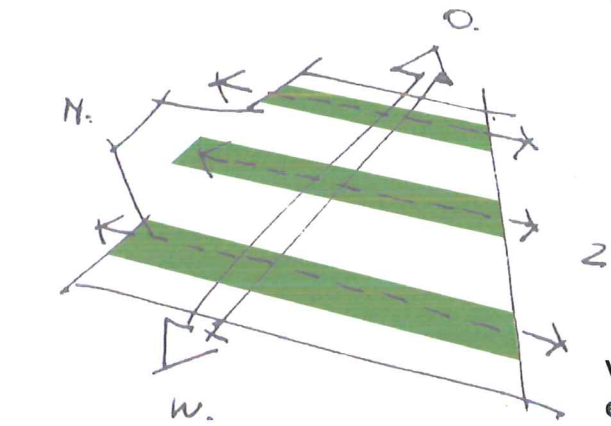
Inschrijven van het project binnen de gewenste groene structuur en de gewenste verdichting van het woonweefsel binnen het regionaal stedelijk gebied.

Op deze wijze kan het woonuitbreidingsgebied Immerzeeldreef een schakel vormen tussen de twee verstedelijkte kernen Aalst en Erembodegem, tegelijkertijd een nieuwe groene schakel vormen tussen het buitengebied en Osbroek-Gerstjens, en bijdragen tot de groene verbindingen die in deze regio gecreëerd worden.

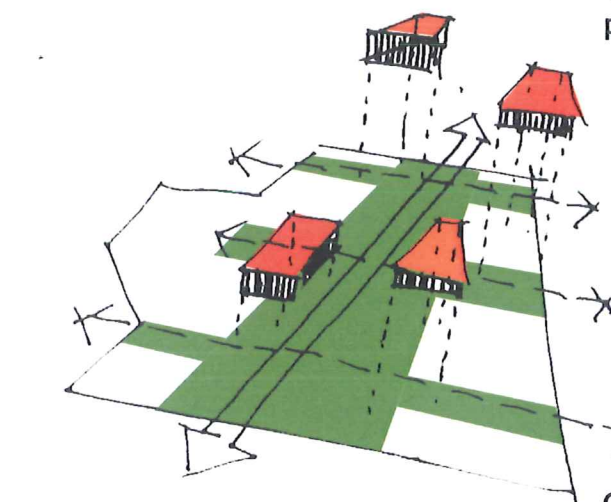
b beeldkwaliteitsplan



Behouden van het open binnengebied als publieke, groene oost-west verbinding

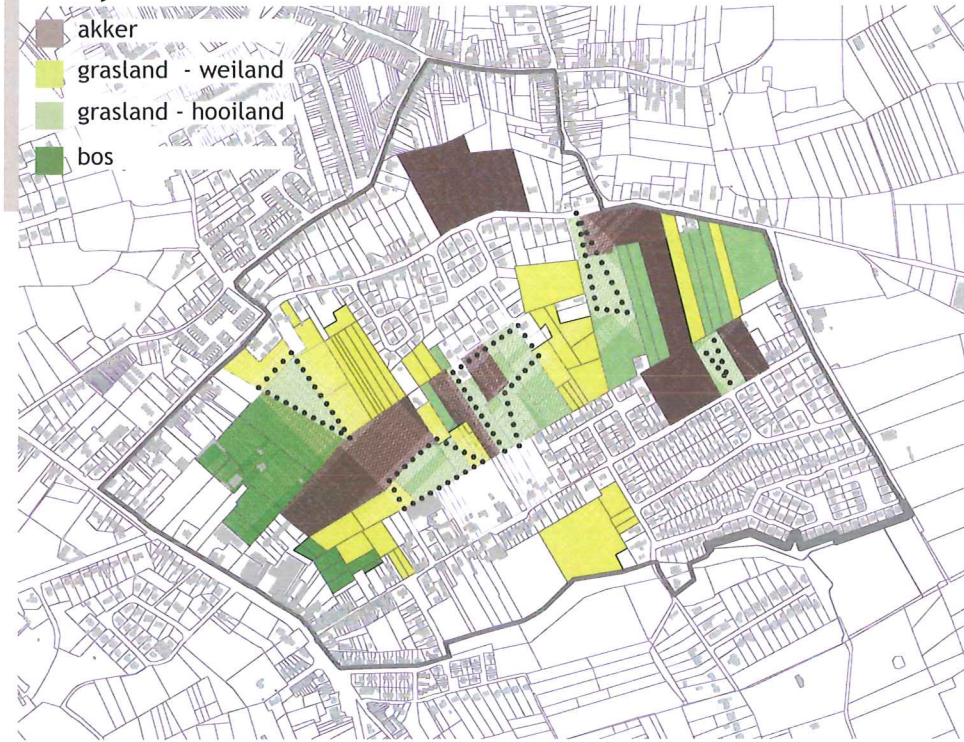


Versterken van bestaande en creatie van nieuwe, meer informele noord-zuid verbindingen voor een goede dooradering van het omvangrijke plangebied

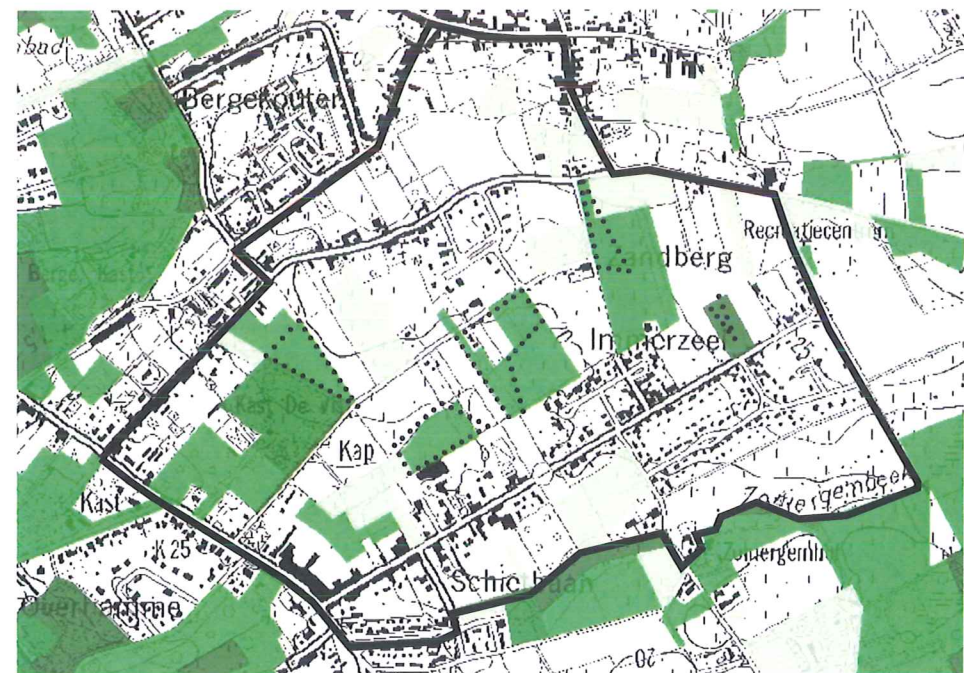


Creatie van een interessante combinatie van wonen en groen

a



△ Bodemgebruik



△ Biologische waarderingskaart

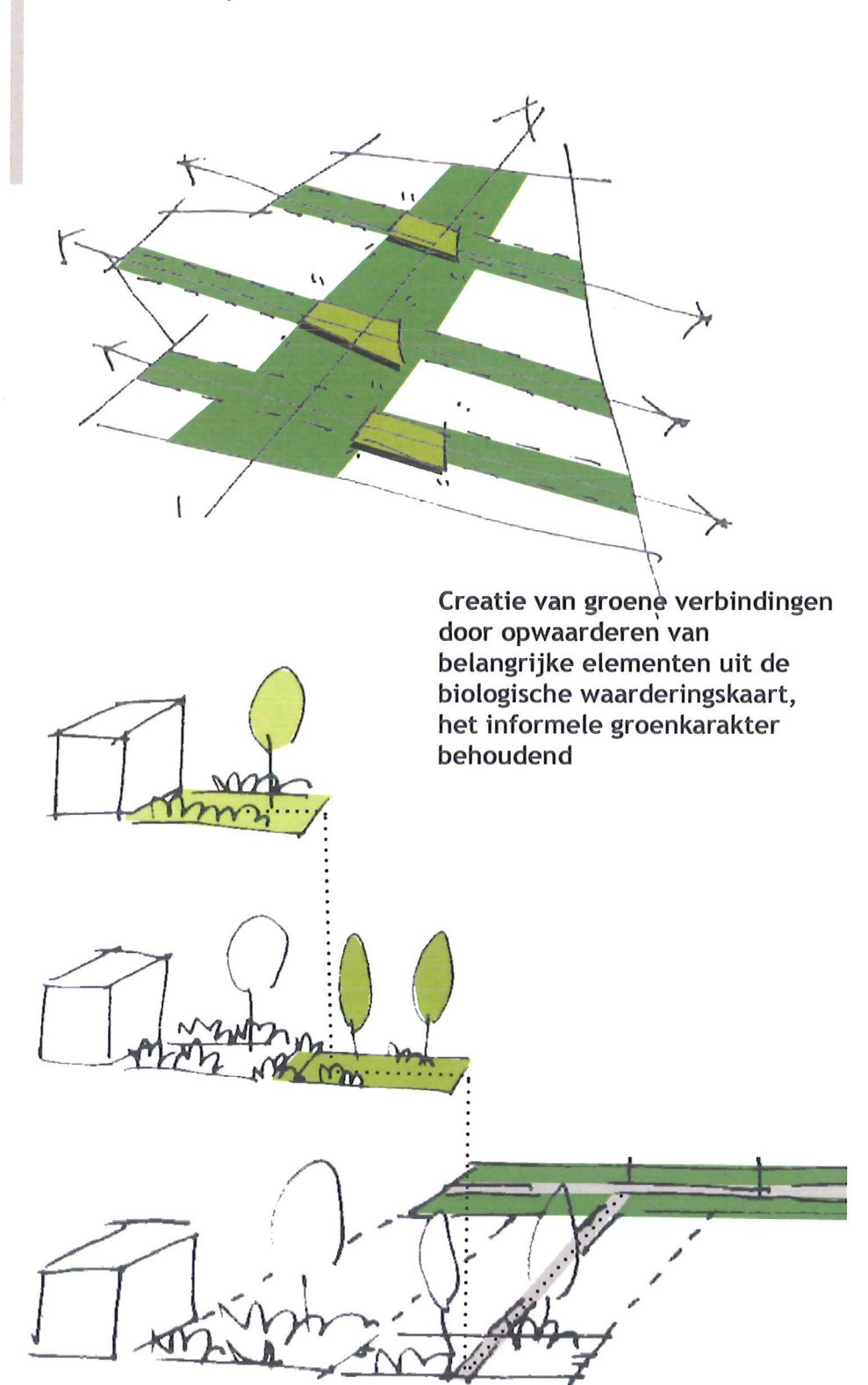
i



De bestaande groene landschapselementen gebruiken als basisstructuur voor verdere ontwikkelingen. Op deze wijze kunnen zij gevrijwaard worden van verdere bebouwing en kan het bestaande informele groene karakter behouden blijven. Aanbrengen van gradiënten in de groene structuur.

De selectie van de te vrijwaren gronden gebeurde op basis van de biologische waarderingskaart en een lezing van het bodemgebruik. Beiden kunnen namelijk aan elkaar verbonden worden. Als bodemgebruik onderscheiden we in het gebied graslanden, akkers en bossen. Graslanden zijn gronden van enige omvang met vegetaties die gedomineerd worden door grassen. De meeste graslanden zijn cultuurgraslanden die in gebruik zijn voor de veeteelt, bijvoorbeeld als weiland of als hooiland. Weilanden worden gebruikt om het vee te laten grazen. Hooilanden daarentegen worden vaak braak gelaten en/of ingezet om hooi te oogsten. Vaak betreft het graslanden die te vochtig zijn om als weiland te gebruiken. De biodiversiteit van deze laatste is vaak heel hoog. Vooral in hooilanden en loofbossen maar ook in sommige weilanden zijn biologische waardevolle elementen terug te vinden.

b



Creatie van verschillende ervaringen van het groen vanuit de woning tot aan de open groene ruimte



a



Afwatering van het gebied

Bron: <http://geoloket.vmm.be/saneringsinfrastructuur/map.phtml> en documenten verkregen van stad Aalst



i

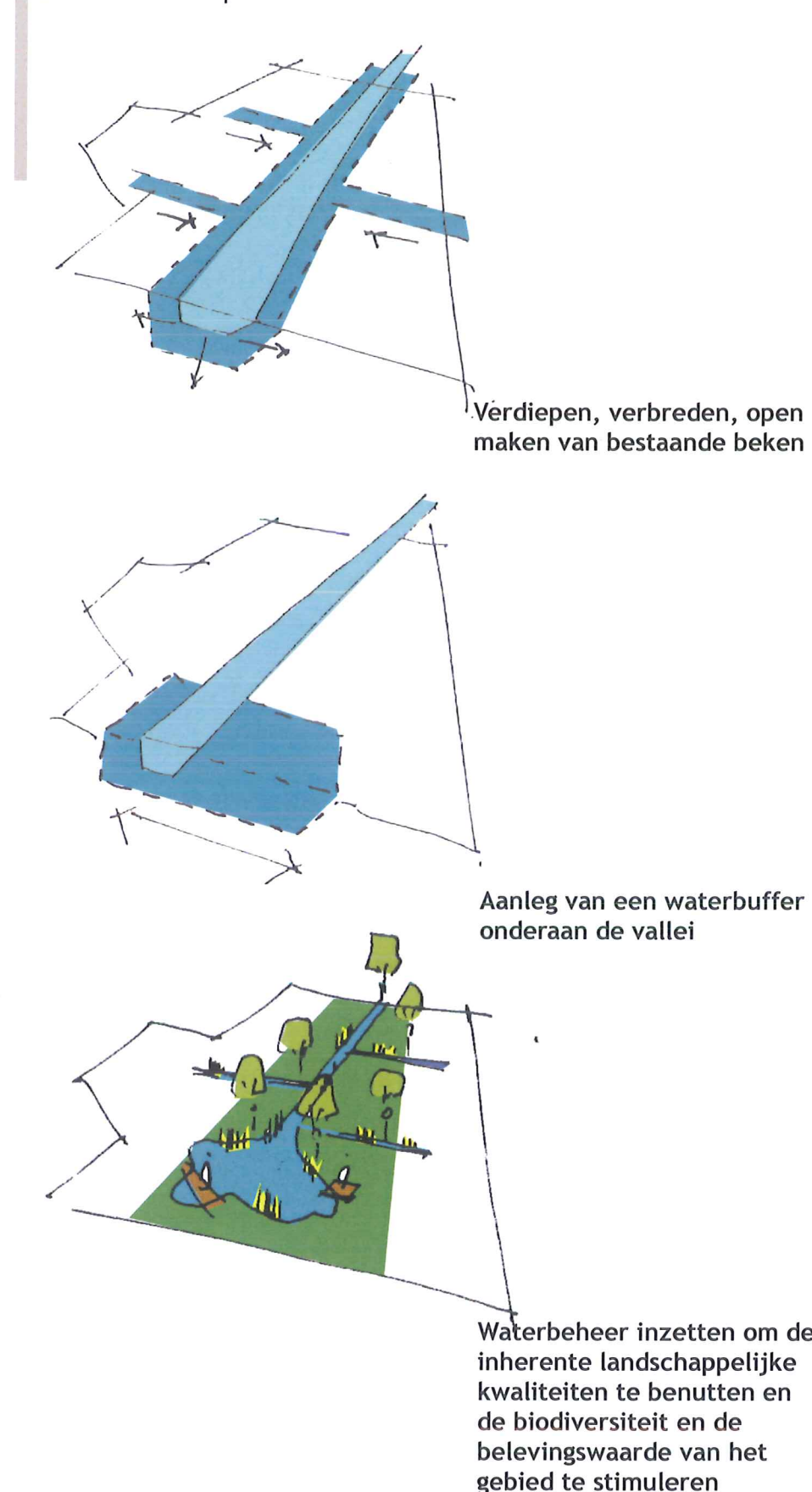


Bestaande blauwe landschapselementen gebruiken als basisstructuur voor verdere ontwikkelingen. Om antwoord te bieden op de waterproblematiek in het plangebied en het bestaande bekenstelsel meer leesbaar te maken.

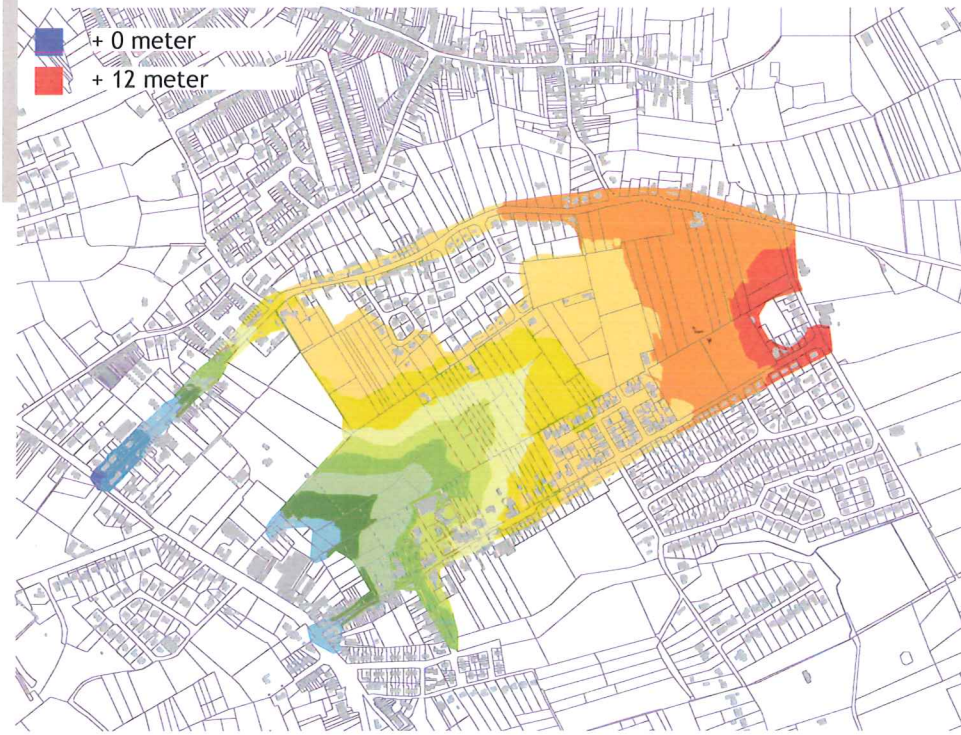
Er zijn 2 natuurlijke afwateringsbekkens. Het deel ten noorden van de Affligemdreef watert af naar de Molenbeek. De rest van het plangebied naar de Somergembeek. Binnen het plangebied is er verder een van Nature Overstroombaar Gebied (NOG) aanwezig. Dit lager gelegen valleigebied is vanuit de waterlopen overstroombaar. Volgens de bodemkaart bezitten deze gebieden eerder natte bodems (drainageklasse d) en dus is infiltratie vermoedelijk niet zinvol. Een compensatie van de stijging aan verhard oppervlak zal eerder moeten worden voorzien aan de hand van een buffer. Juridisch-beleidsmatig gezien bevindt het projectgebied zich bovendien niet in een recent overstromingsgebied. Uit deze bevindingen werd een afwateringsconcept opgesteld waarbij verdiepte en verbrede beken het water afleiden naar een centrale buffer.



b



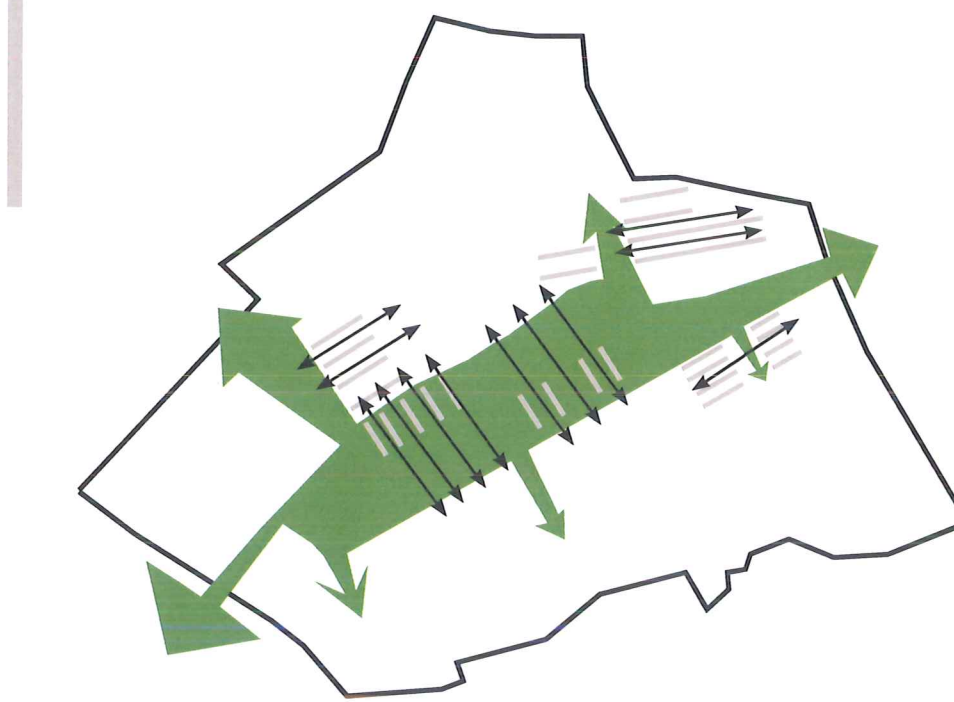
a



Reliëfkaart Bron: documenten verkregen van stad Aalst

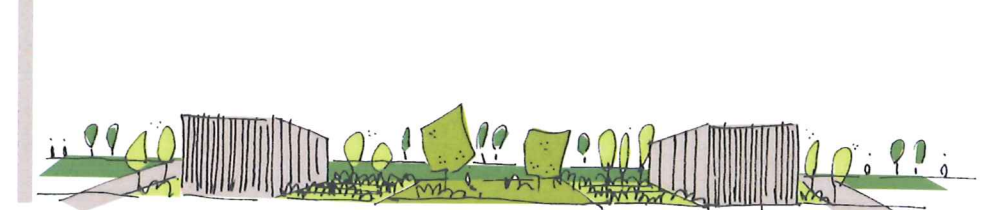


i

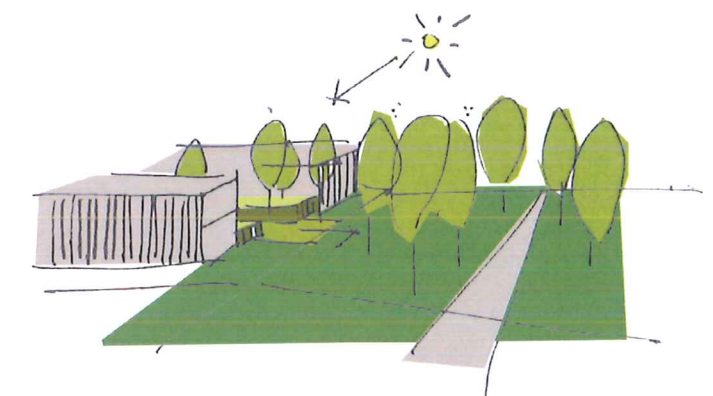


Traditionele perceelstructuur gebruiken als basis voor verdere ontwikkelingen.
De perceptie van de vallei vrijwaren en versterken.

b

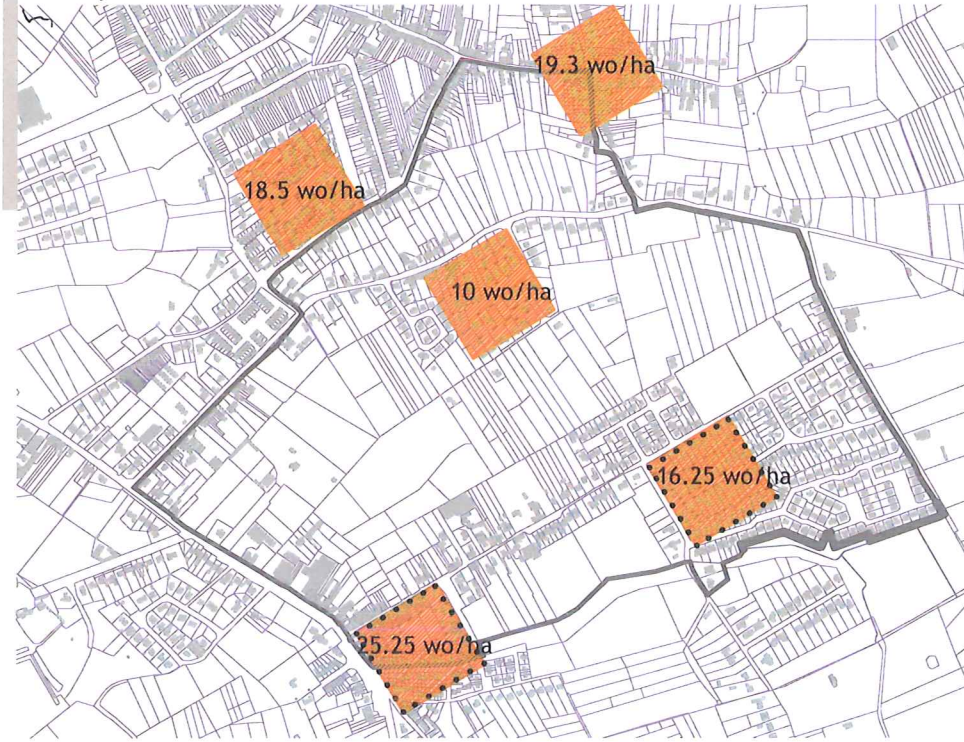


Behouden en versterken van het zicht op de vallei door het openlaten van groenstroken tussen de woningen op de langgerekte percelen in het binnengebied

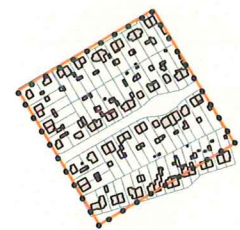


Aantakken van de overige woningen op de groene dwarsverbindingen op de grotere percelen aan de rand

a analyse

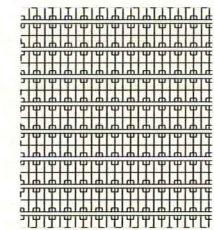


△ Densiteit in 5 gebieden in de omgeving



woning 80 m²
perceel 600 m²
wegbreedte 10 m

TYPOLOGIE:
2-woonst



STEL: 400 woningen
NOOD AAN: 28 ha

16.25 wo/ha

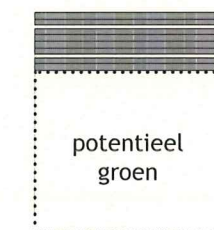
△ Hyacinthenstraat

Schietbaan



woning 70 m²
perceel 160 m²
wegbreedte 10 m

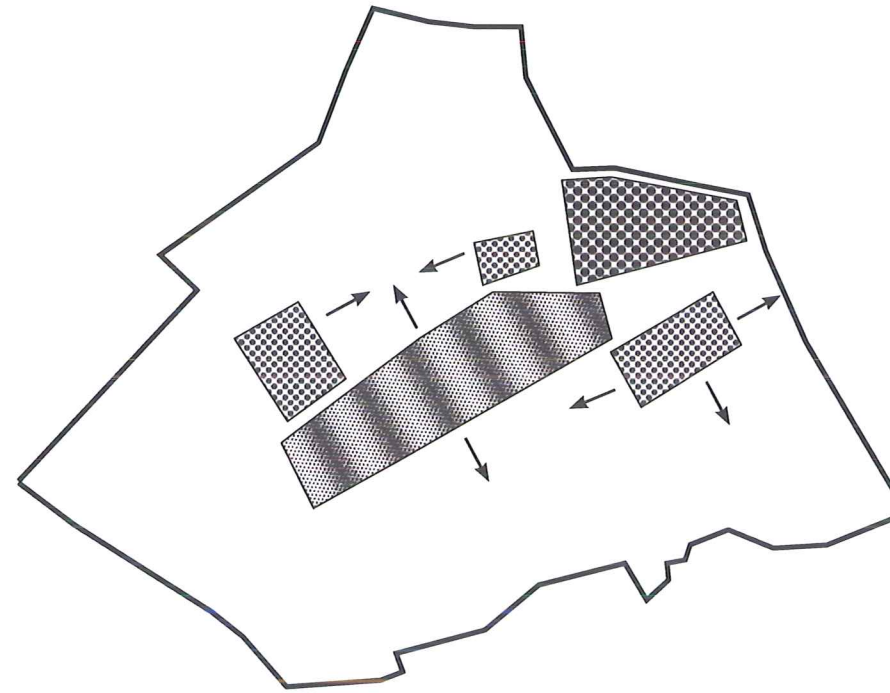
TYPOLOGIE:
Rijhuis



STEL: 400 woningen
NOOD AAN: 7.4 ha
RESTEREND: 20.6 ha

25.25 wo/ha

i Intenties

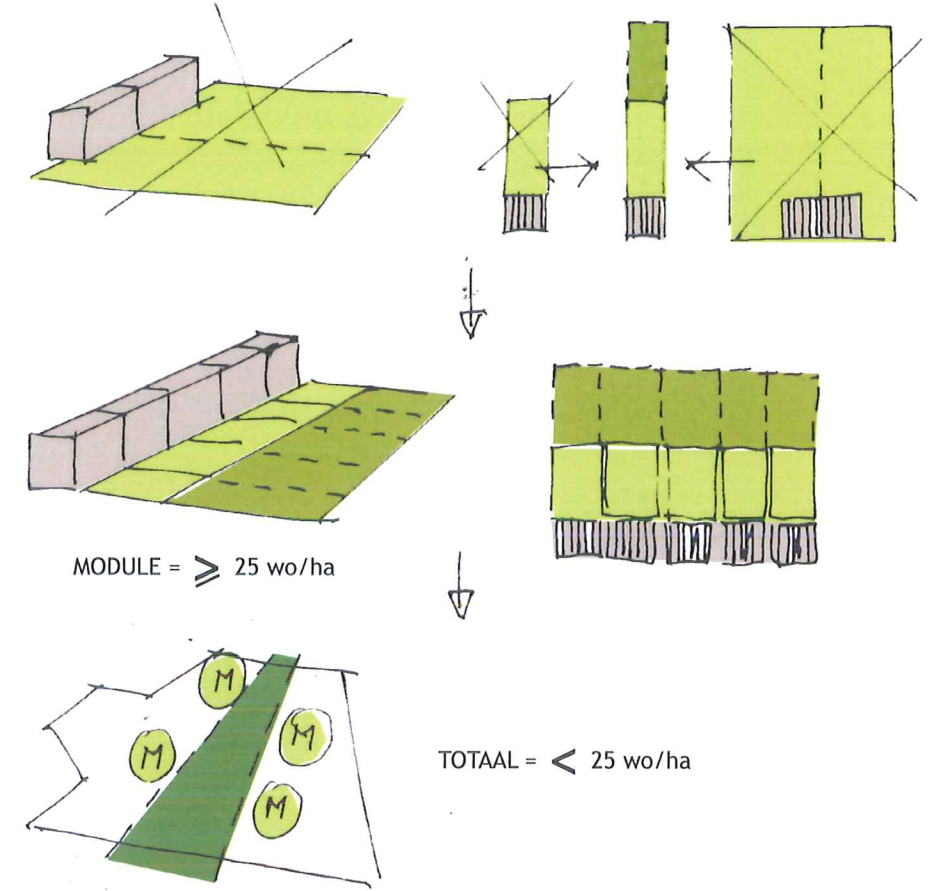


Voorzien van een variatie in densiteit in relatie tot de omliggende bebouwing.
Gebruik maken van de bestaande typologieën om de gewenste densiteit te bekomen.
Compact bouwen. Op deze wijze kan beantwoord worden aan de vooropgestelde norm (RSV) van ongeveer 25 woningen/ha, rekening houdend met landelijk, open en groen karakter.

Een analyse naar dichtheden rondom het plangebied toont aan dat deze vrij laag liggen. Aan de basis hiervan liggen de hele grote percelen die voornamelijk bestaan uit privégroen. Door compact te bouwen kunnen er echter evenveel woningen gebouwd worden op dezelfde oppervlakte en kan er meer publiek groen bekomen worden.



b beeldkwaliteitsplan

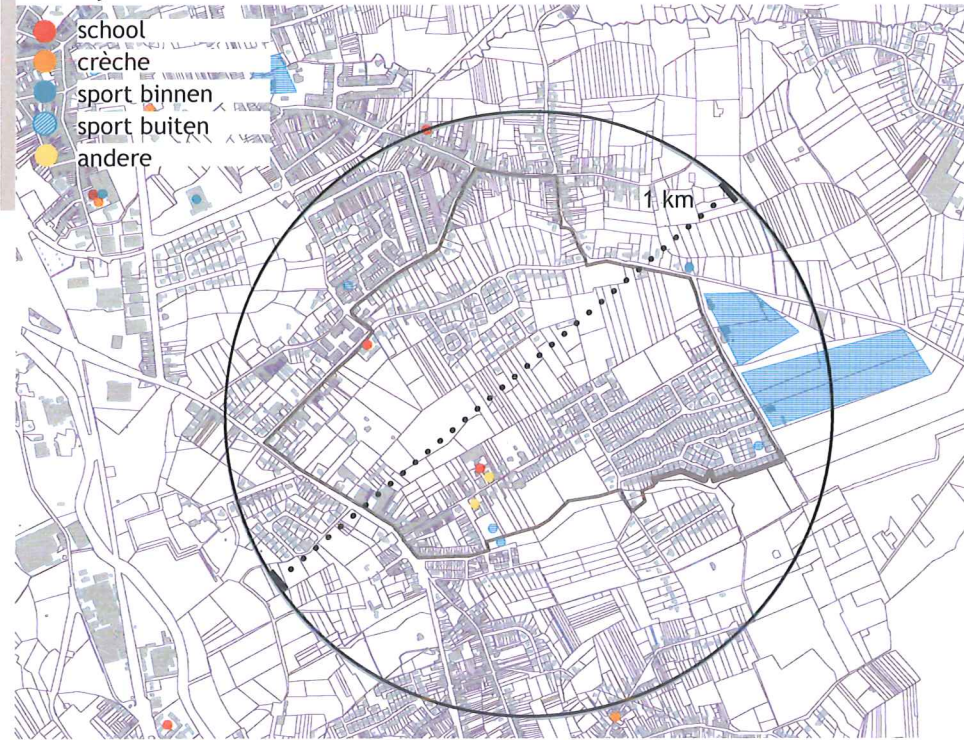


MODULE = ≥ 25 wo/ha

TOTAAL = < 25 wo/ha

Combinatie van rijwoningen tot modules met voldoende densiteit die toch toelaten een open groen resultaat te bekomen

analyse



Voorzieningen

Algemene ontevredenheid van de bevolking van Aalst over het aanbod:

over het aanbod aan sportvoorzieningen in de stad (11/13)

over de hoeveelheid kinderopvang in de buurt, de hoeveelheid speelvoorzieningen in de buurt voor kinderen tot 12 jr, de hoeveelheid geschikte plekken in de buurt waar de opgroeiende jeugd (vanaf 12 jaar) buiten kan samenkomen (12/13)

over het aanbod aan recreatievoorzieningen in de stad, de hoeveelheid activiteiten voor ouderen in de buurt, het aanbod aan culturele voorzieningen in de stad (bvb schouwburg, museum, bioscoop) (laatste plaats van 13)

Bron: Stadsmonitor 2008

Bron: Overzicht scholen in Aalst en overzicht sportinfrastructuur per deelgemeente in 'Sportbeleidsplan Aalst 2008-2013'

Bron: Duurzame stedenbouw in woord en beeld

Optimale afstand tot voorzieningen:

- basisschool <400m
- buurtwinkel <400m
- publieke speelruimte en ontmoetingsplek <400m
- bank <400m
- buurtgroen <400m
- jeugdruimte <800m
- sport- en fitnessruimte <800m
- wijkgroen <800m

Aanbod bestaande voorzieningen:

SCHOLEN:
op een afstand <1000 m: 3 waaronder de Vrije Rudolf Steinerschool, de Gesubsidieerde Vrije Basisschool en de Gesubsidieerde Vrije Kleuterschool
op een afstand <2000m: 6

KINDERDAGVERBLIJVEN:
op een afstand <1000 m: Geen aanwezig
op een afstand <2000m: Hobbelpaardje, 't Boontje, Tatien, Oogappel, Mezenestje met een totale capaciteit van 228 plaatsen

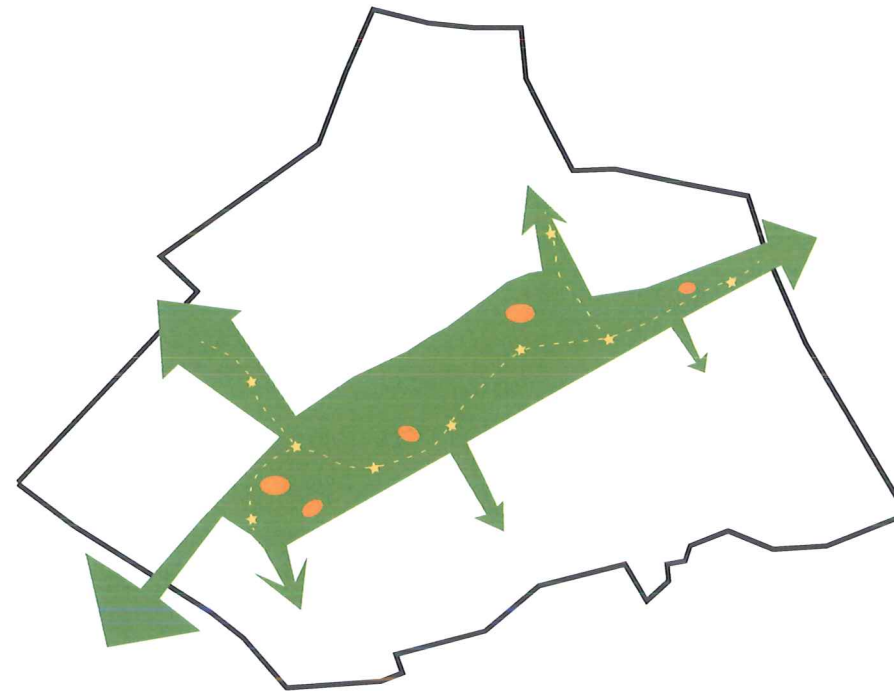
SPORT
op een afstand <2 km:
buiteninfrastructuur: Balboog, basket, golf, handboog, petanque, tennis, voetbal, volley
binneninfrastructuur: Basket, petanque, tennis, zwembad (o.a. stedelijk zwembad en complex Beukenhof)

ANDERE:
Sociaal centrum, bakkerij, kapel...

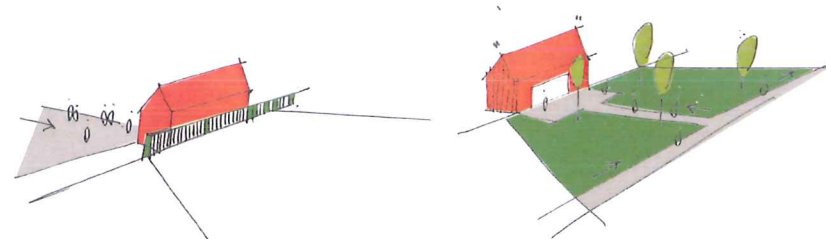


400 m toegepast op bestaande scholen

intenties



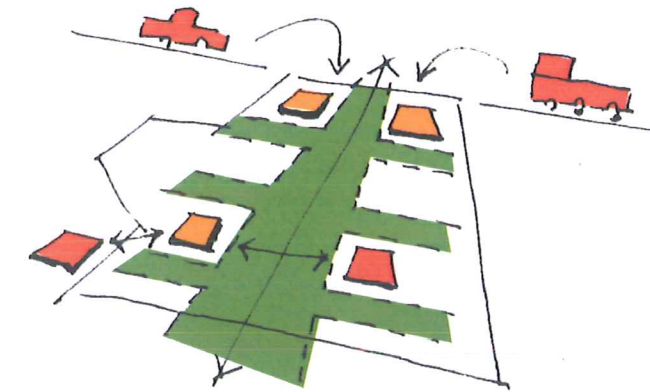
Verhoging van het voorzieningsniveau samen met nieuwe strategische publieke ruimtes op wijkniveau, verbonden aan de open groene ruimte centraal in het plangebied.



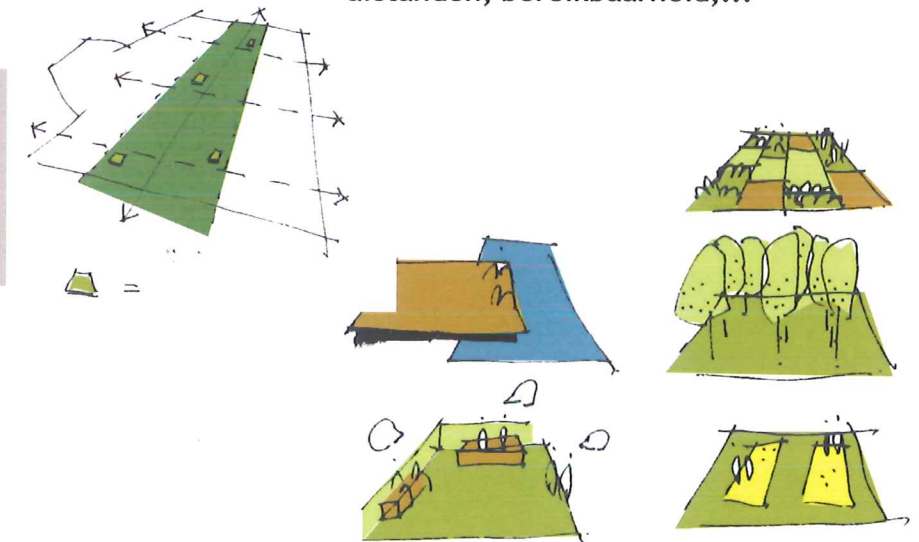
Aantakken van de bestaande voorzieningen (2 scholen) op de open groene zone zodat achterkanten ook voorkanten worden, bediend door langzaamvervoersas



beeldkwaliteitsplan



Inplanten van nieuwe collectieve voorzieningen (vb. Kinderkribbe, buurtwinkels, buurthuis, school...) langsheen de open groene zone rekening houdend met aanwezig aanbod, fasering, afstanden, bereikbaarheid,...



Strategische injecties van gedifferentieerde publieke ruimtes, als speellint aangelegd binnen de natuurlijke groene zone



Herbestemmen van bestaande structuren (vb. Immerzeelhof) als lokale trekpleisters (kinderboerderij, buurthuis, fruitwinkel,...) 10

analyse

VASTGOEDPRIJZEN AALST

Type	Prijs Q75 '10	Evolutie 1jr(%)	Evolutie 5jr(%)
Appartementen	223207	2.44	36.98
Bouwgronden	209	15.11	81.47
Villa's en landhuizen	375000	-18.75	7.44
Woonhuizen	195000	-1.51	56.8

Q75: 3/4 van de woningen is goedkoper of even duur

△ Bron: Trends Vastgoedgids 2010
Bron: Onderzoek marktbeleving centrumsteden

△ Bron: Stadsmonitor 2008 en Woonplan Aalst 2006

EEN VEROUDERDE BEVOLKING VEREIST MEER ZORG

"Aalst, Genk en Roeselare hebben het kleinste aanbod aan residentiële ouderenzorg met 10 à 12 plaatsen per 100 75+ers."

"Nieuwe behoeften vragen nieuwe antwoorden - 'Actief' en 'autonomie' zijn twee kernbegrippen geworden in de hedendaagse emanciperende visie op ouder worden. De groep ouderen wordt alsmat heterogener waardoor standaardoplossingen steeds minder een antwoord bieden op specifieke noden. De voornaamste wens van deze groep is dat ze zo lang mogelijk THUIS kunnen blijven wonen. Ouderen verwachten van hun woning dat die RUIM genoeg is en voldoende COMFORT biedt, bijvoorbeeld om een HOBBY te kunnen uitoefenen of de KLEINKINDEREN te logeren te vragen, maar ook voor wanneer men minder goed te been is en HULP nodig heeft. De NABIJHEID van DIENSTEN EN VOORZIENINGEN, een GOED OPENBAAR VERVOER en een VEILIGE WOONOMGEVING zijn eveneens belangrijk. Wat betreft de zorg verwachten ouderen vooral dat zij ZO LANG MOGELIJK hun ZELFBESCHIKKING behouden, dat ze zelf kunnen kiezen wie hen verzorgt en een eigen keuze kunnen maken uit het beschikbare aanbod."

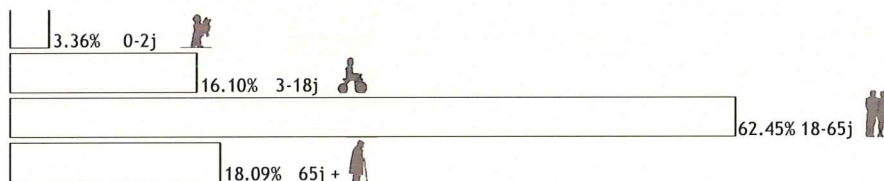
DEFINITIE BETAALBARE WONING:

"Grondgebonden huis, minimum 3 slaapkamers, bewoonbare oppervlakte max 120 m² kavelgrootte max 150 m² of appartement, minimum 2 slaapkamers, oppervlakte max 90 m², en buitenruimte min 5 m²"

BEREKENING BETAALBARE WONING

Oppervlakte kavel (mede-eigendom)	156 m ²	78 m ²
Bebouwde oppervlakte (bruto)	130 m ²	
Aankoop grond	200 €/m ²	€ 31.200,00
Aankoop grond mede-eigendom	100 €/m ²	€ 7.800,00
Bouwkost woning	1100 €/m ²	€ 171.600,00
		€ 210.600,00

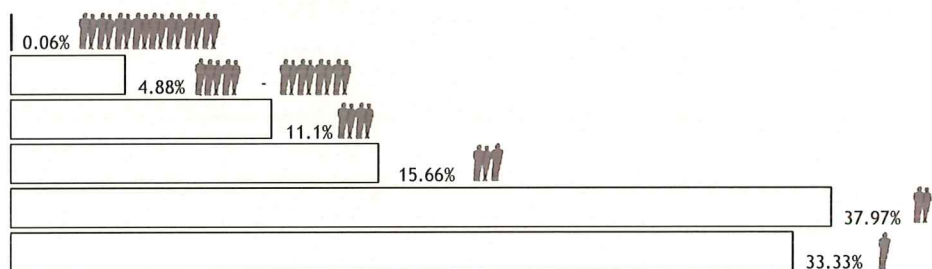
PROCENTUELE BEVOLKINGSVERDELING IN AALST



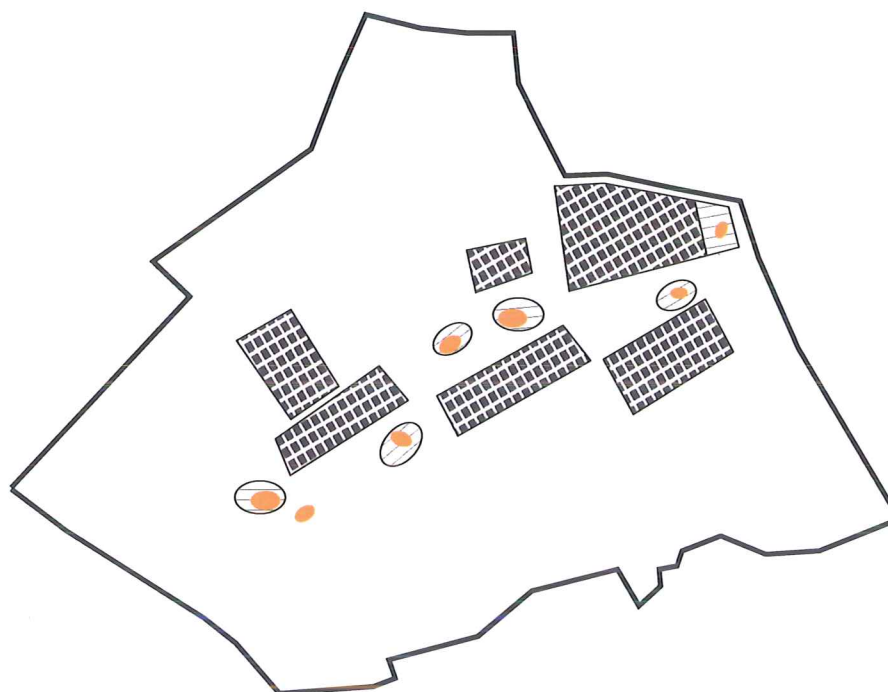
△ Bron: Socialeplanning@Oost-Vlaanderen.be

△ Bron: Algemene directie Statistiek en Economische Informatie, <http://statbel.fgov.be/>

PROCENTUELE VERDELING HUISHOUDENS IN AALST

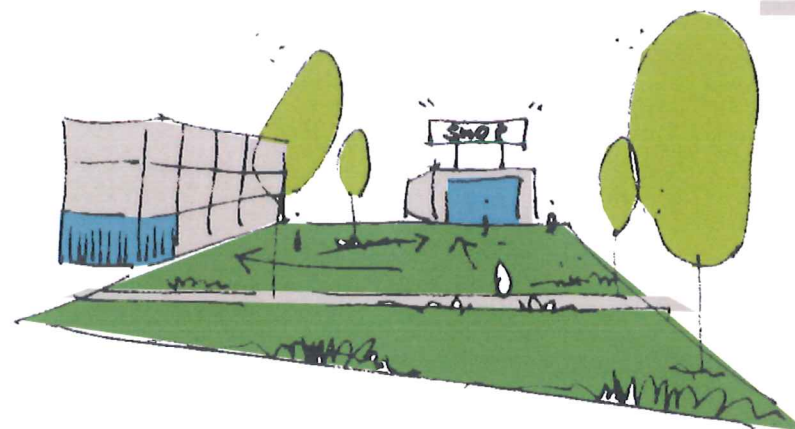


intenties



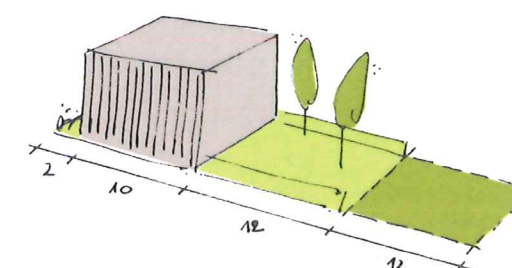
Typologieën opmaken rekening houdend met:

- de koopkracht van de doelgroep en de mogelijkheid om concurrentieel te kunnen zijn ten opzichte van stadsvernieuwingsprojecten dichter bij het centrum;
- de oudere bevolking bij opmaak van de typologieën;
- de gezinssamenstelling in Aalst bij de keuze van de typologieën.

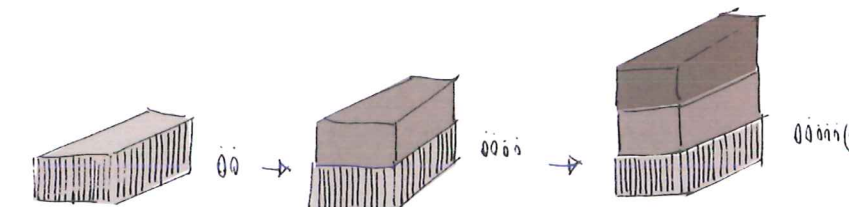


Creatie van gestapelde woningen met aandacht voor levenslang wonen op gelijkvloers nabij voorzieningen (Type C)

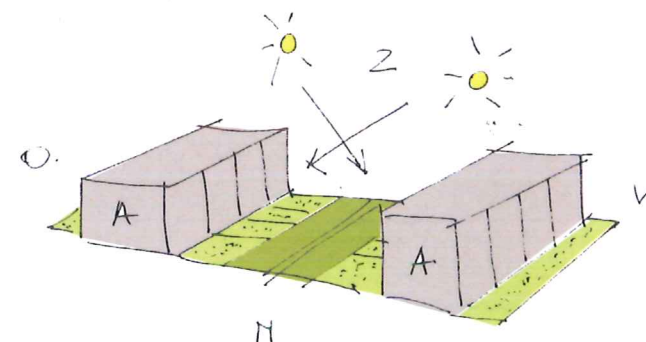
beeldkwaliteitsplan



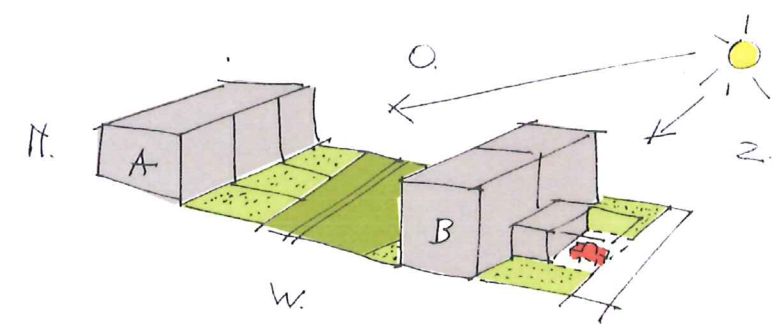
Bepalen van een typekavelgrootte en woningoppervlakte die toelaat de kost te beperken tot ongeveer 210 000 € (eigen tuin + tuin in mede-eigendom)



Voorzien van flexibele typologieën die verschillende gezinssamenstellingen en nieuwe woonvormen toelaten

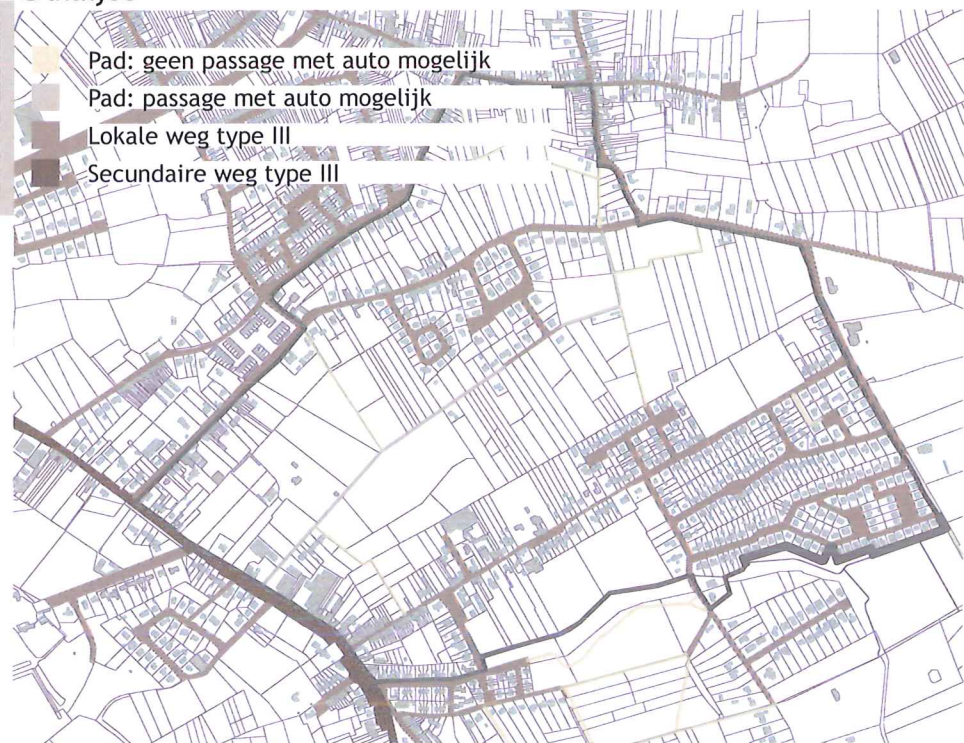


Combinatie van verschillende grondgebonden woningen (Type A) tot O-W georiënteerde module



Combinatie van verschillende grondgebonden woningen (Type A en B) tot N-Z georiënteerde module

a



Wegcategorisering

WEGENCATEGORISERING:

"... Bij een secundaire weg III wordt de verkeersfunctie van de weg voor het autoverkeer (verbinden/verzamelen) minimaal gehouden, en er wordt prioriteit geschonken aan het langzame verkeer en het openbaar vervoer. Dit ofwel omdat de verbindings- en verzamel functie van de weg in de wensstructuur wordt ingevuld langs een parallelle route, ofwel omdat, teneinde een verschuiving in de modal split tot stand te brengen, het autoverkeer wordt ondergeschikt aan openbaar vervoer en langzaam verkeer."

"... Als laatste categorie zijn er de lokale wegen III. (...) Hierbij kan het zowel gaan om wijkstraten als om landelijke wegen en erftoegangswegen. Afhankelijk van de situatie zal een lokale weg III uit 1 à 2 rijstroken bestaan. De ontwerpsnelheid wordt bepaald door het gebied waardoor de weg loopt. De halteplaats voor het openbaar vervoer komt bij een lokale weg III op de rijbaan. Het fietsverkeer is er gemengd met het autoverkeer."

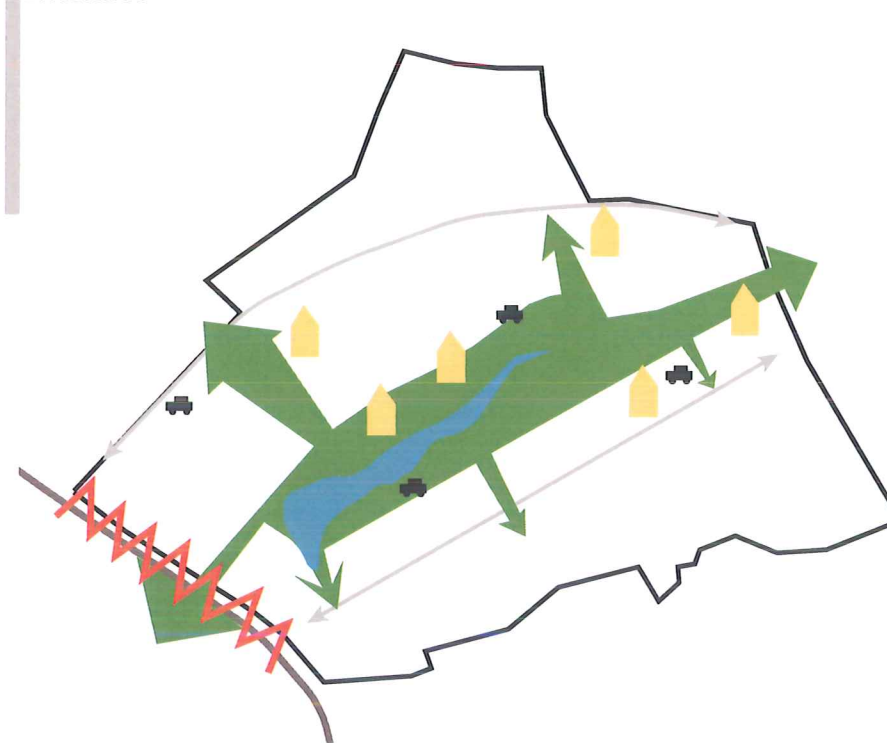
VERSCHIL TUSSEN AFFLIGEMDREEF EN IMMERZEELDREEF

Beide wegen worden in het mobiliteitsplan als lokale wegen III gezien, en krijgen dus dezelfde functie toebedeeld. Er zijn echter twee argumenten om minder woningen langs de Immerzeeldreef te ontsluiten:

- Het deeltracé tussen N9 en Rerum Novarumstraat wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing. Door de noodzaak aan een parkeerstrook zijn zowel de rijbaan als de voetpaden vrij smal. Teveel extra verkeer zou m.a.w. invloed kunnen hebben op de verkeersleefbaarheid en de subjectieve verkeersveiligheid.

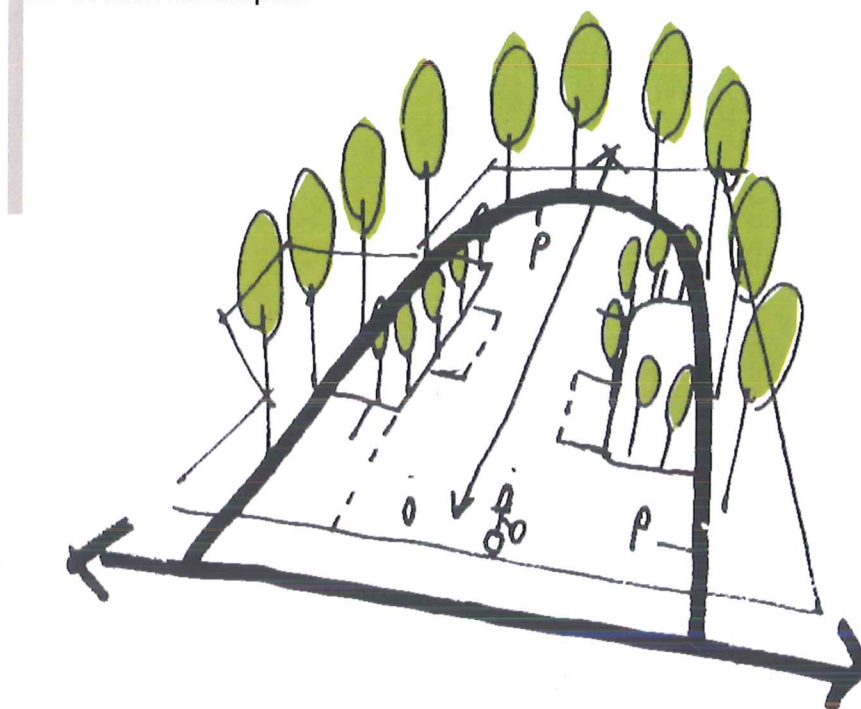
- Voorbij de kruising met de Rerum Novarumstraat (komende van de N9), bevindt zich aan de linkerzijde een school. Bij begin en einde van school zal dit ongetwijfeld leiden tot een verminderde doorstroming in de Immerzeeldreef.

i

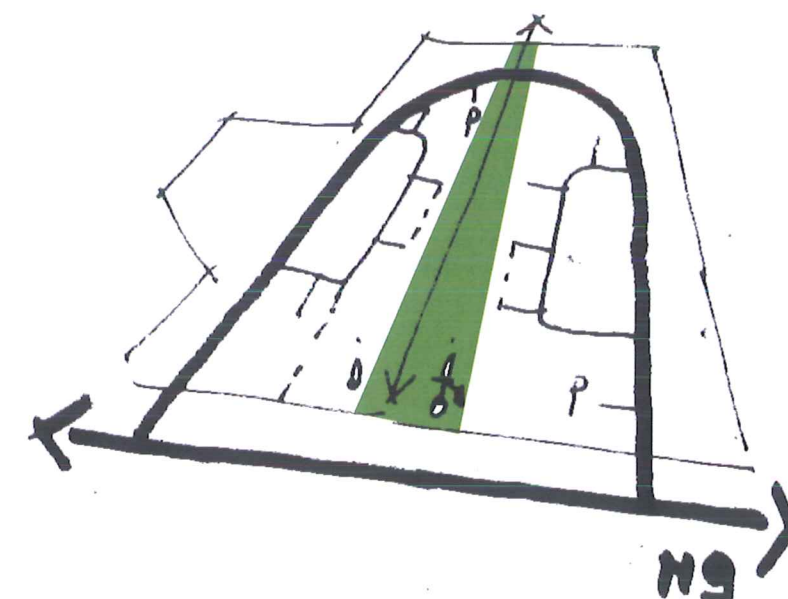


Uitdenken van een integraal verkeersconcept waarbij geen nieuwe kruispunten ontstaan met de N9, er rekening wordt gehouden met de draagkracht van de bestaande wegen, en waarbij groen, water en wonen voorrang krijgen. Op deze wijze kan het rustige karakter van het plangebied gevrijwaard worden.

b



Beter hiërarchiseren van de bestaande hoofd-ontsluitingsassen door middel van aangepaste beplanting (Affligemdreef, Immerzeeldreef)

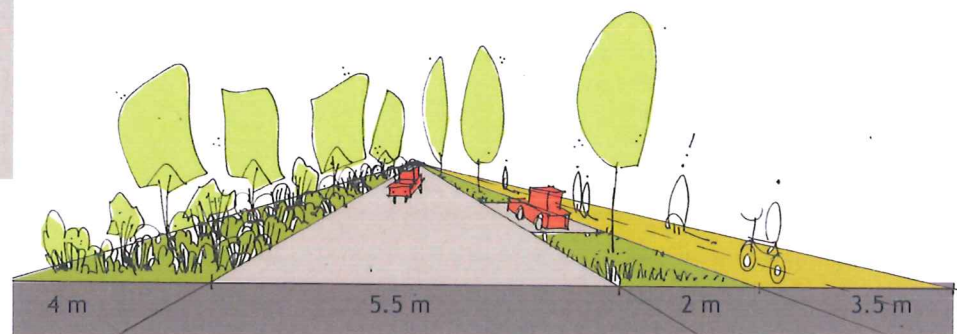


- *Aantakken van nieuwe ontsluitingslussen rond de bestaande bebouwing op de Affligemdreef en de Immerzeeldreef
- *Aanleg van woonstraten (type woonerf, speelstraat) loodrecht op de lussen
- *Autovrije fiets- en wandelverbinding in de centrale groene strook

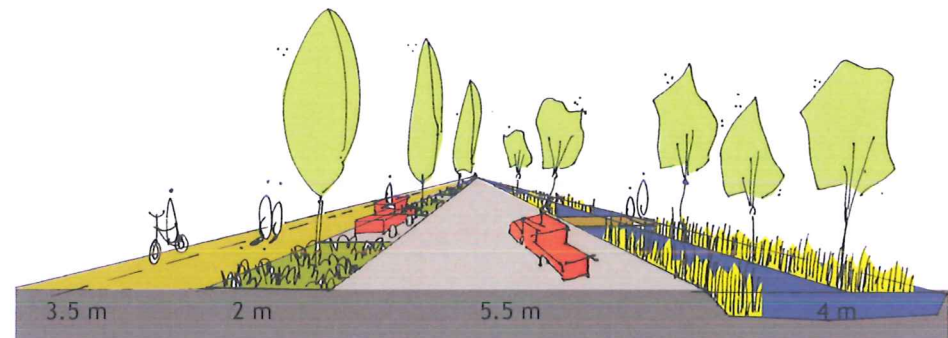
Bron: Mobiliteitsplan Aalst



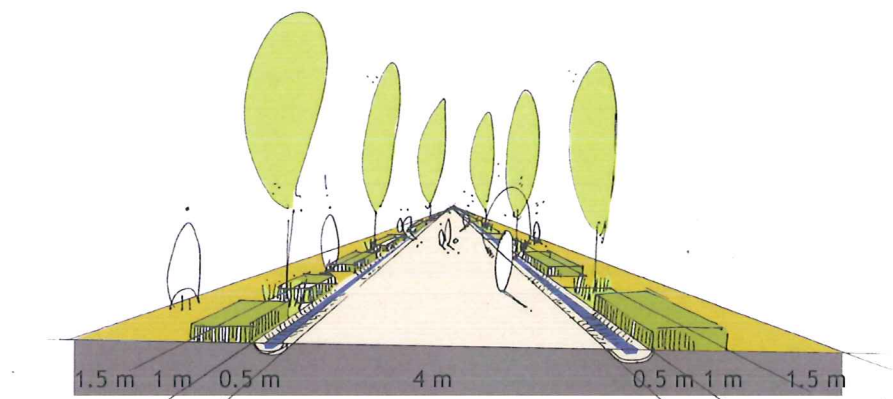
beeldkwaliteitsplan



Ontsluitingslus vanaf Affligemdreef (met groenbuffer naar bestaande bebouwing)

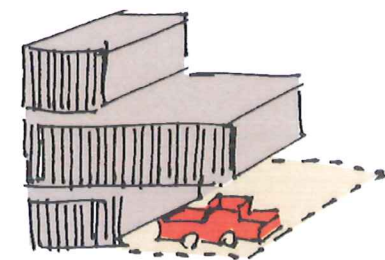


Ontsluitingslus vanaf Immerzeeldreef (met waterbuffer naar bestaande bebouwing)

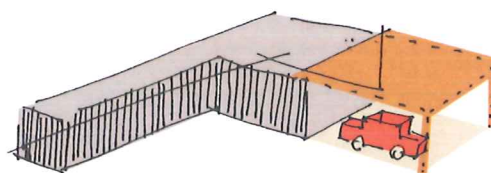


Woonstraten = speelstraten = woonerf

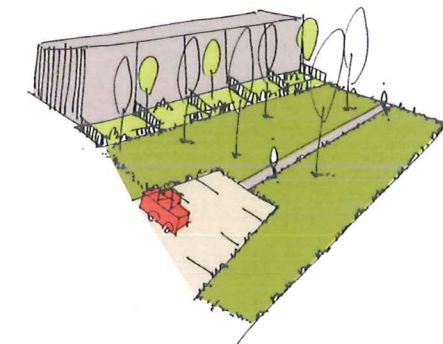
Het profiel van wegen en paden aanpassen aan het gebruik



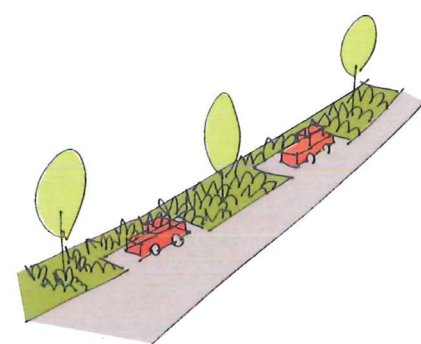
Parkeren onder de eigen woning



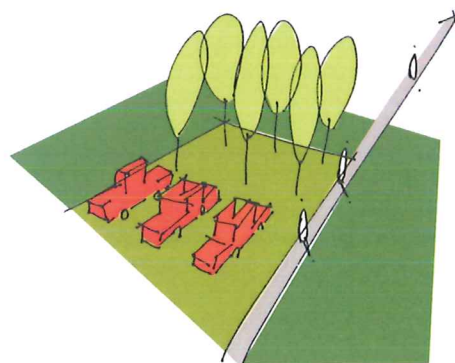
Parkeren onder een eigen carport



Collectief parkeren binnen een woonmodule om rustige woonstraten te creëren

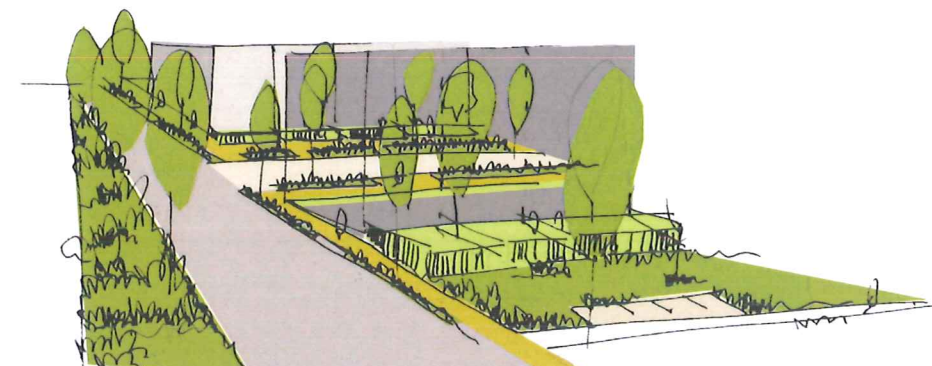


Bezoekersparking op parkeerstroken langs de ontsluitingslussen

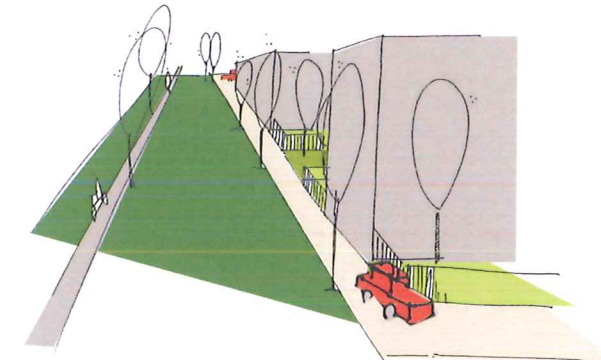


Publieke parkeerzones nabij de voorzieningen, aan de uiteinden van de open groene ruimte

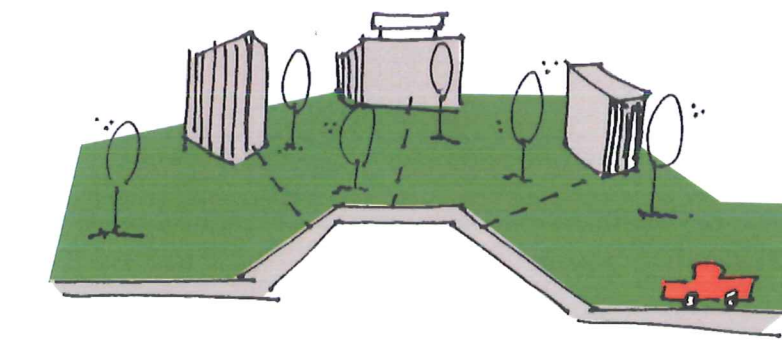
Verschillende parkeermogelijkheden aanbieden aan de bewoners



Ontsluiting van woonstraten vanuit ontsluitingslussen



Mogelijkheid tot verbinding tussen de woonstraten langsheen de open groene ruimte

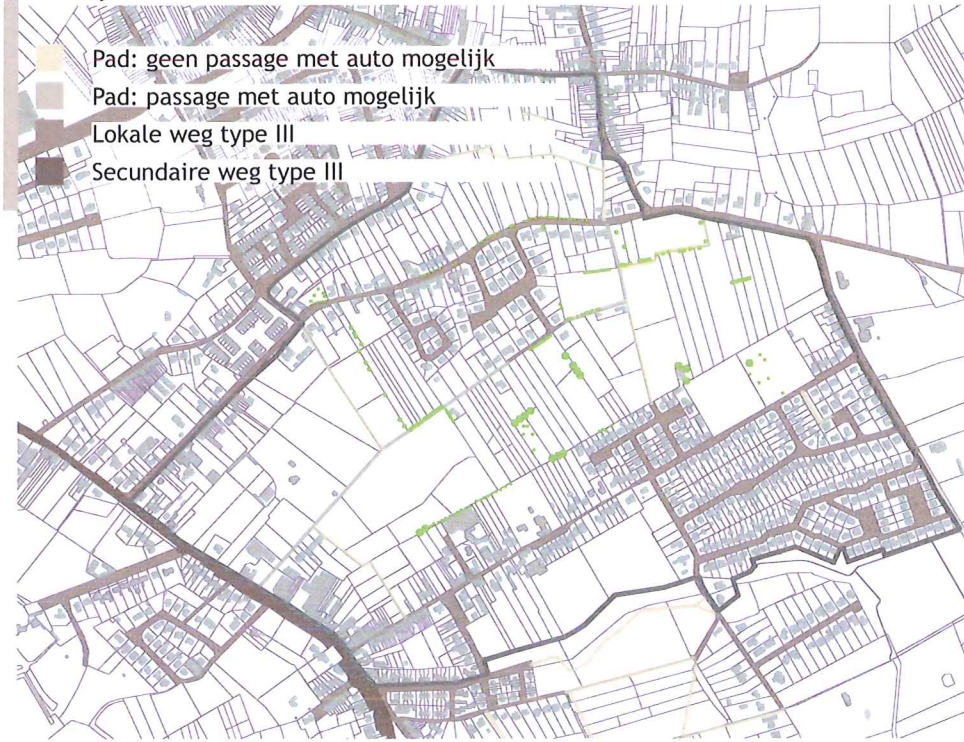


Ontsluiting van de gestapelde woningen en de voorzieningen

Eenvoudig bereikbaar maken van alle woningen zonder dat de wagen gaat overheersen in de straat



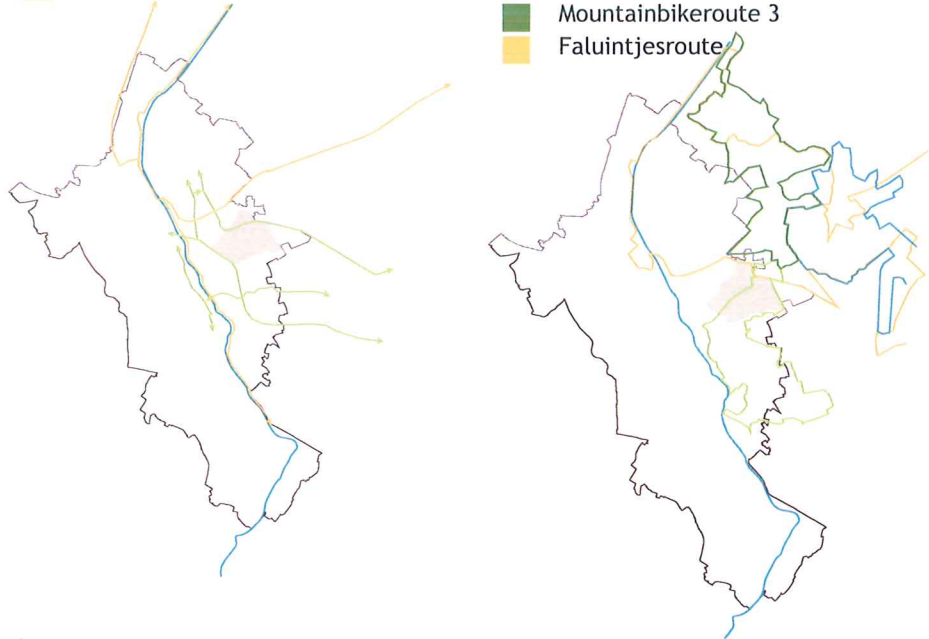
a analyse



Wegcategorisering

- Hoofdroute (yellow)
- Functionele fietsroute (light green)

- Mountainbikeroute 1 (light green)
- Mountainbikeroute 2 (medium green)
- Mountainbikeroute 3 (dark green)
- Faluintjesroute (orange)

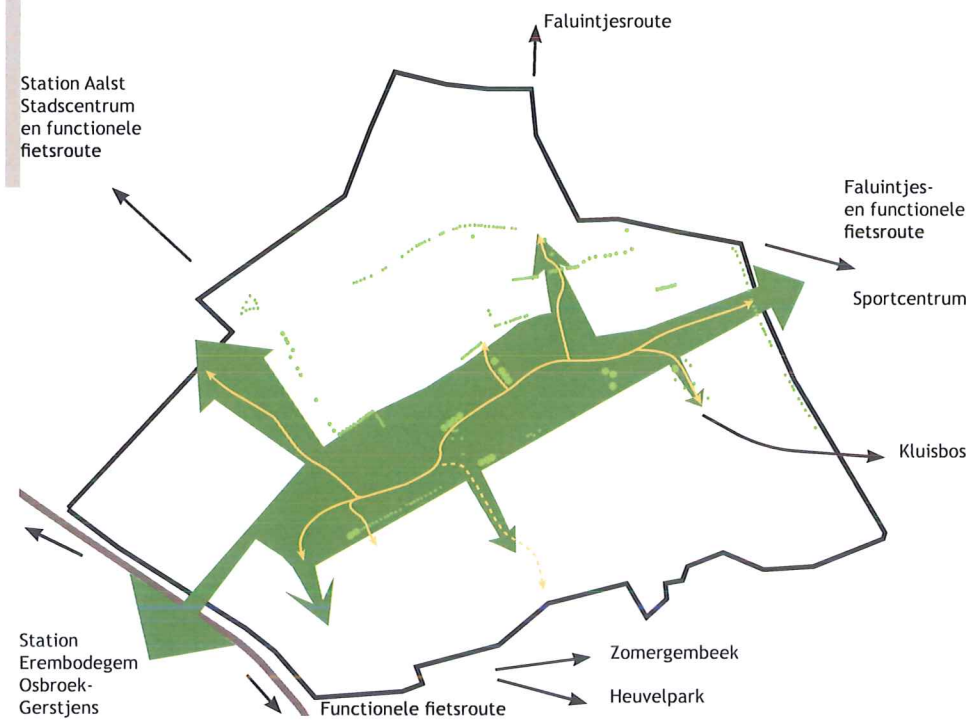


Bron: Mobiliteitsplan Aalst

Bron: www.aalst.be



i intenties



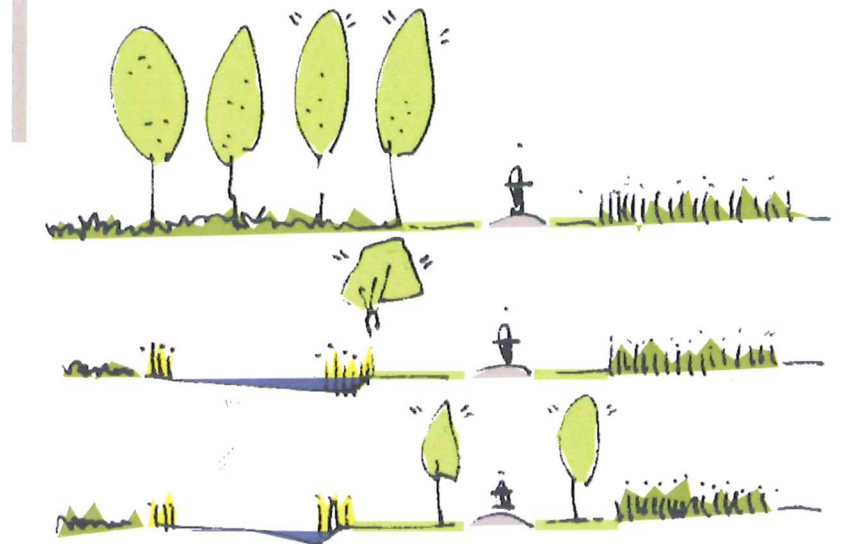
Versterken van bestaande en creatie van nieuwe informele noord-zuid verbindingen, hier en daar versterkt met bestaande kleine landschapselementen.

Op deze wijze kan het omvangrijk plangebied goed dooraderd worden en een netwerk gecreëerd worden tussen bestaande routes, andere projecten, voorzieningen in de buurt...

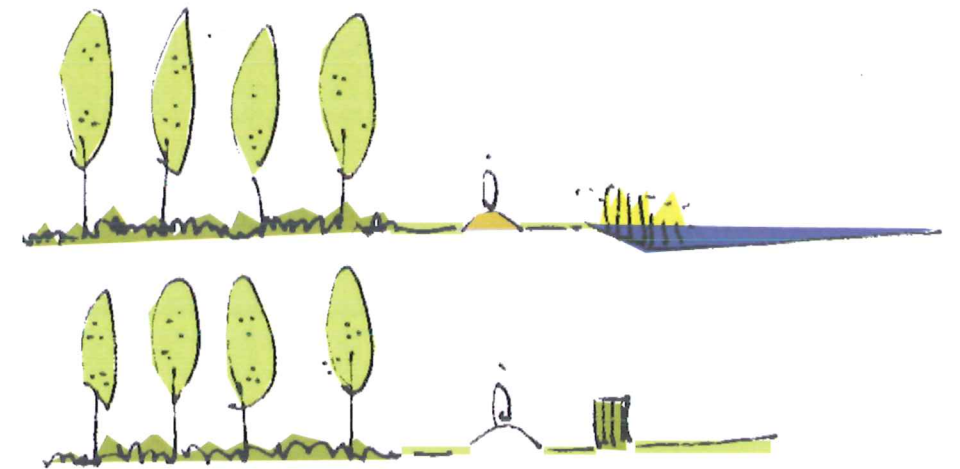
Opvolgen van het project voor de N9 ter beveiliging van de oversteekplaatsen voor fietsers en voetgangers.



b beeldkwaliteitsplan

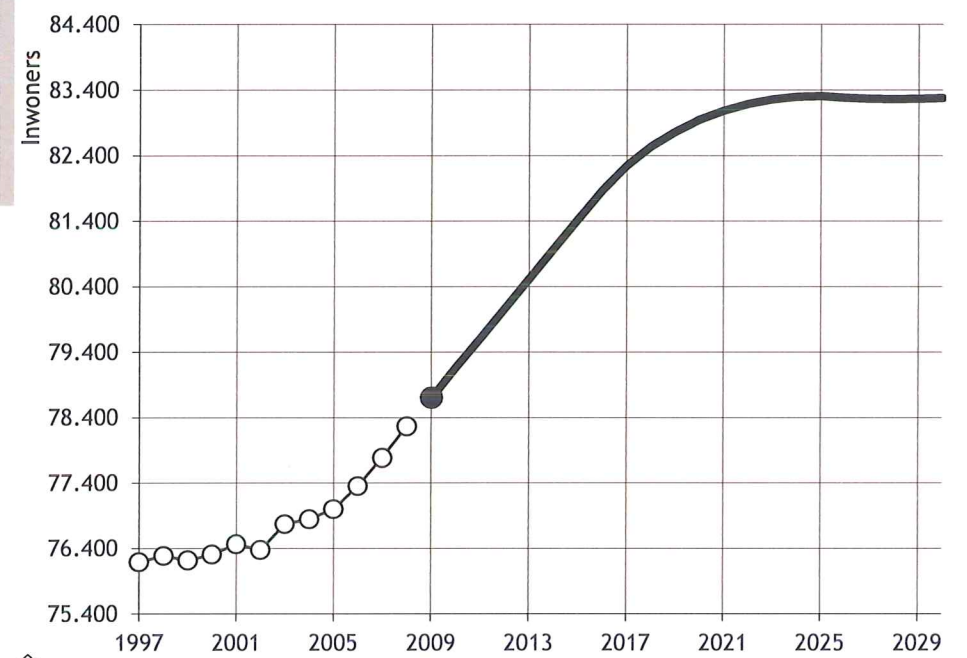


Bestaande kleine landschapselementen integreren in nieuwe structuur



Verder bouwen op bestaande differentiatie in de textuur van paden

a analyse



Bevolkingsprognose Bron: SVR-bevolkings- en huishoudensprojecties 2009-2030



Lijn 1: Erpestraat-ASZ-station-Botermelkstraat-Oude Abdijstraat



Lijn 2: Erembodegem-Aalst station-Herdersem-Wiere



Lijn 4: ASZ-Station-OLV Ziekenhuis-Hof Somergem



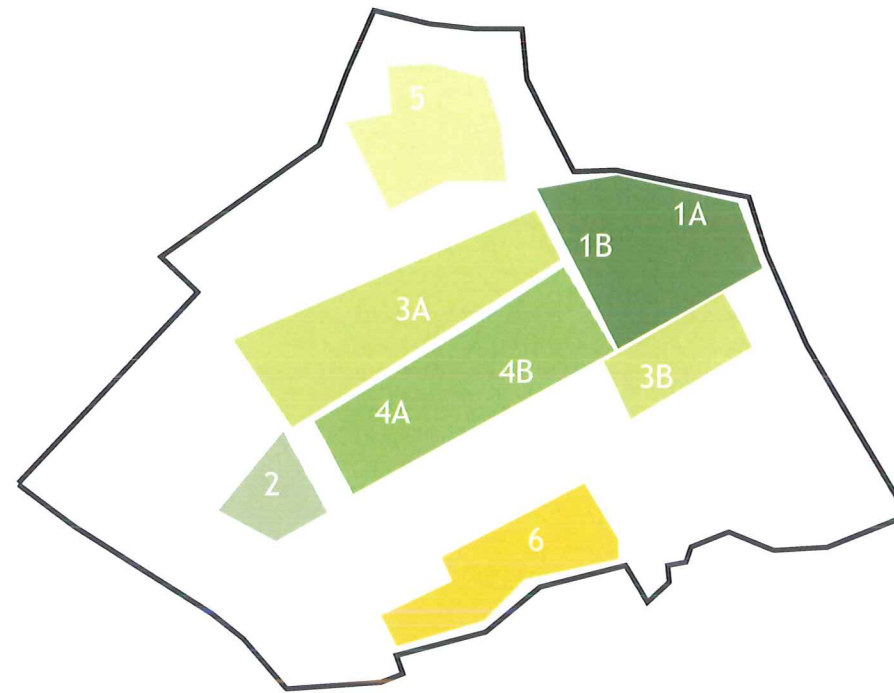
Lijn 212-214: Aalst-Asse-Brussel

Basismobiliteit De Lijn:

Stedelijk gebied: maximale halteafstand is 500m
Rand- en kleinstedelijk gebied: maximale halteafstand is 650 m
Het eerste criterium werd hier gehanteerd.

Bron: www.delijn.be

i intenties

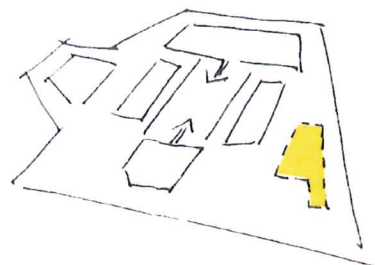


Een doordachte fasering invoeren:

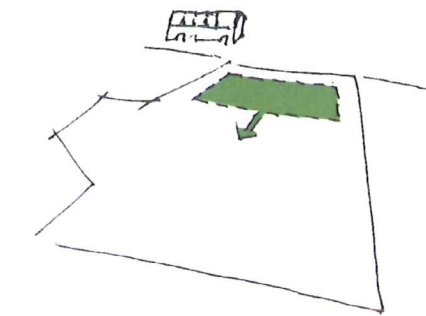
- Starten met een krachtig publiek signaal die inspirerend kan werken voor private ontwikkelingen;
- Integratie van voldoende buurtvoorzieningen van bij de beginfase;
- Geleidelijker aanpakken van zones die gevoeliger liggen voor de bestaande bewoners;
- Rekening houden met decreet basismobiliteit in fasering van het project;
- Reserves inbouwen zodat aan de prognoses voor de bevolkingsevolutie kan beantwoord worden;
- Binnen elke fase deelfases onderscheiden zodat niet meer dan 100 woningen per jaar op de markt komen.

Fase 6

Het gebied aan de rand met de vallei van de Somergembek vraagt echter een specifieke aanpak rekening houdend met het karakter van de bestaande groene verbinding. De plek wordt ook door de deelnemers aan de eerste workshop met de bewoners aangehaald als leuke plek. Als deze zone in een latere fase toch ontwikkeld moet worden, raden wij aan de densiteit te beperken, een voldoende grote buffer te voorzien en de bestaande vergezichten maximaal te bewaren.

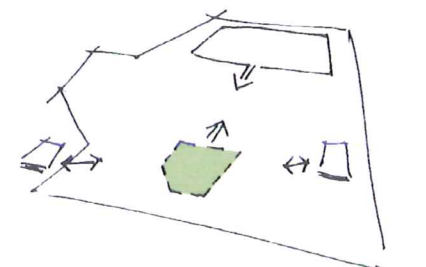


b beeldkwaliteitsplan



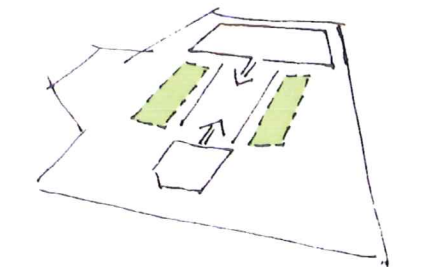
Fase 1:

- *Veel publieke eigendommen (stad, OCMW)
- *Al bediend door openbaar vervoer
- *Goed gelegen voor nieuwe buurtvoorzieningen (kinderdagverblijf, buurtwinkels,...)
- *In de nabijheid van bestaande woongebieden, sport en recreatie
- Nodige stappen:
 - *Aanleg ontsluitingslus tussen Affligemdreef en Zandberg
 - *Voorzien van parkeermogelijkheden en publieke ruimtes
 - *Bouwen van woningen in 2 deelfasen (1A en 1B)



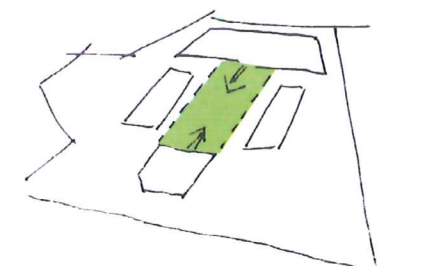
Fase 2

- *Goed gelegen voor nieuwe buurtvoorzieningen (tweede kinderdagverblijf, buurtwinkels, jeugdhuis...) in de nabijheid van de twee bestaande scholen
- *Al bediend door openbaar vervoer
- Nodige stappen:
 - *Aanleg buffer en fiets- en wandelverbindingen
 - *Voorzien van parkeermogelijkheden en publieke ruimtes



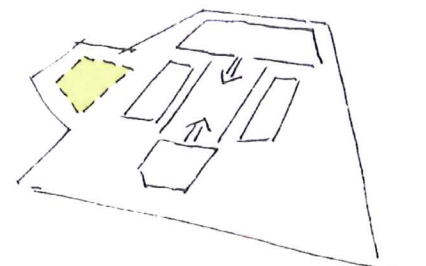
Fase 3

- *Aanleg ontsluitingslussen aan de Affligemdreef en Immerzeeldreef
- *Bouwen van woningen in 2 deelfasen (3A en 3B)



Fase 4

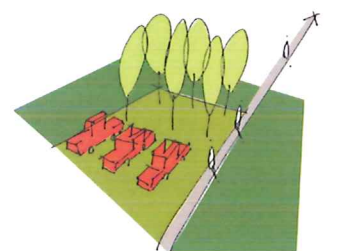
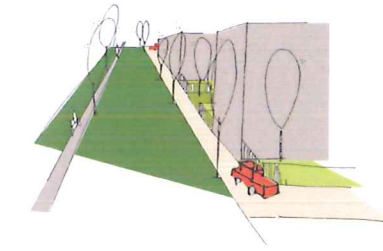
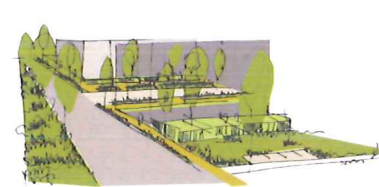
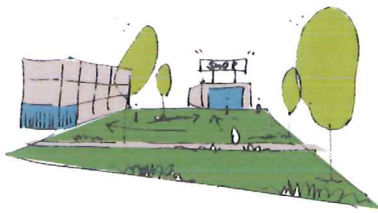
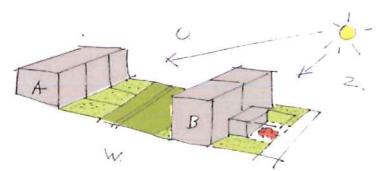
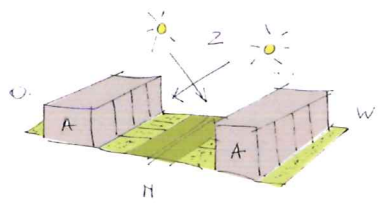
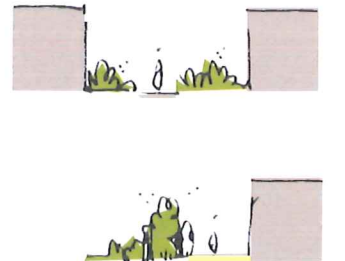
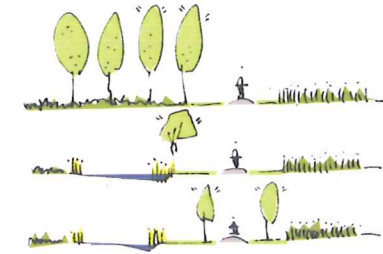
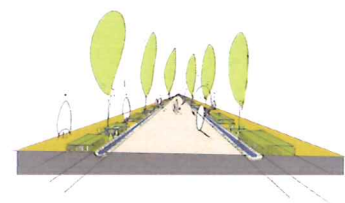
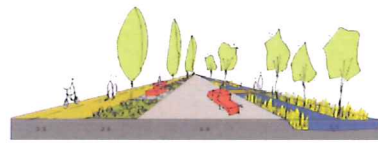
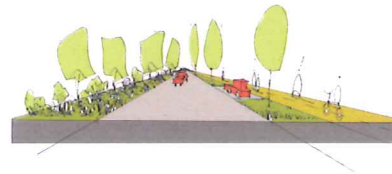
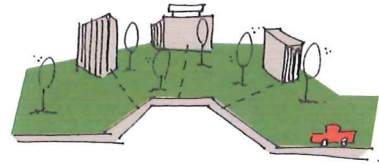
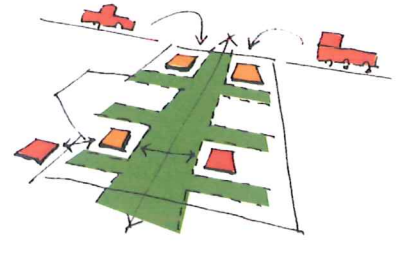
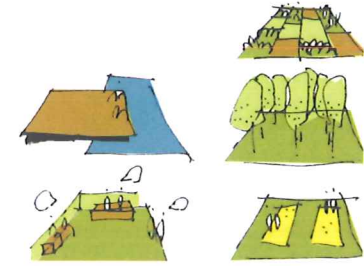
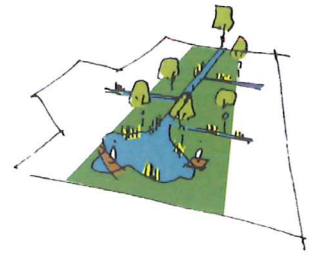
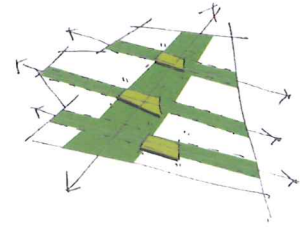
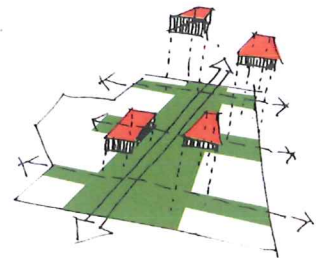
- *Bouwen van woningen in de centrale zone in 2 deelfasen (4A en 4B)



Fase 5

Het gebied ten noorden van de Affligemdreef kan dezelfde inrichtingsprincipes volgen. Op termijn situeert deze zone zich in een buurt met voldoende wijkvoorzieningen, de ontsluiting is eenvoudig te realiseren, een bestaande buslijn bedient momenteel al het gebied. Wij verkiezen dan ook op termijn deze zone (in landschappelijk waardevol agrarisch gebied) als woongebied te ontwikkelen. Misschien kan op die manier een ander woonuitbreidingsgebied (minder dicht bij het centrum, minder goed ontsloten of bediend door voorzieningen, in gebied met lagere densiteit) gevrijwaard worden

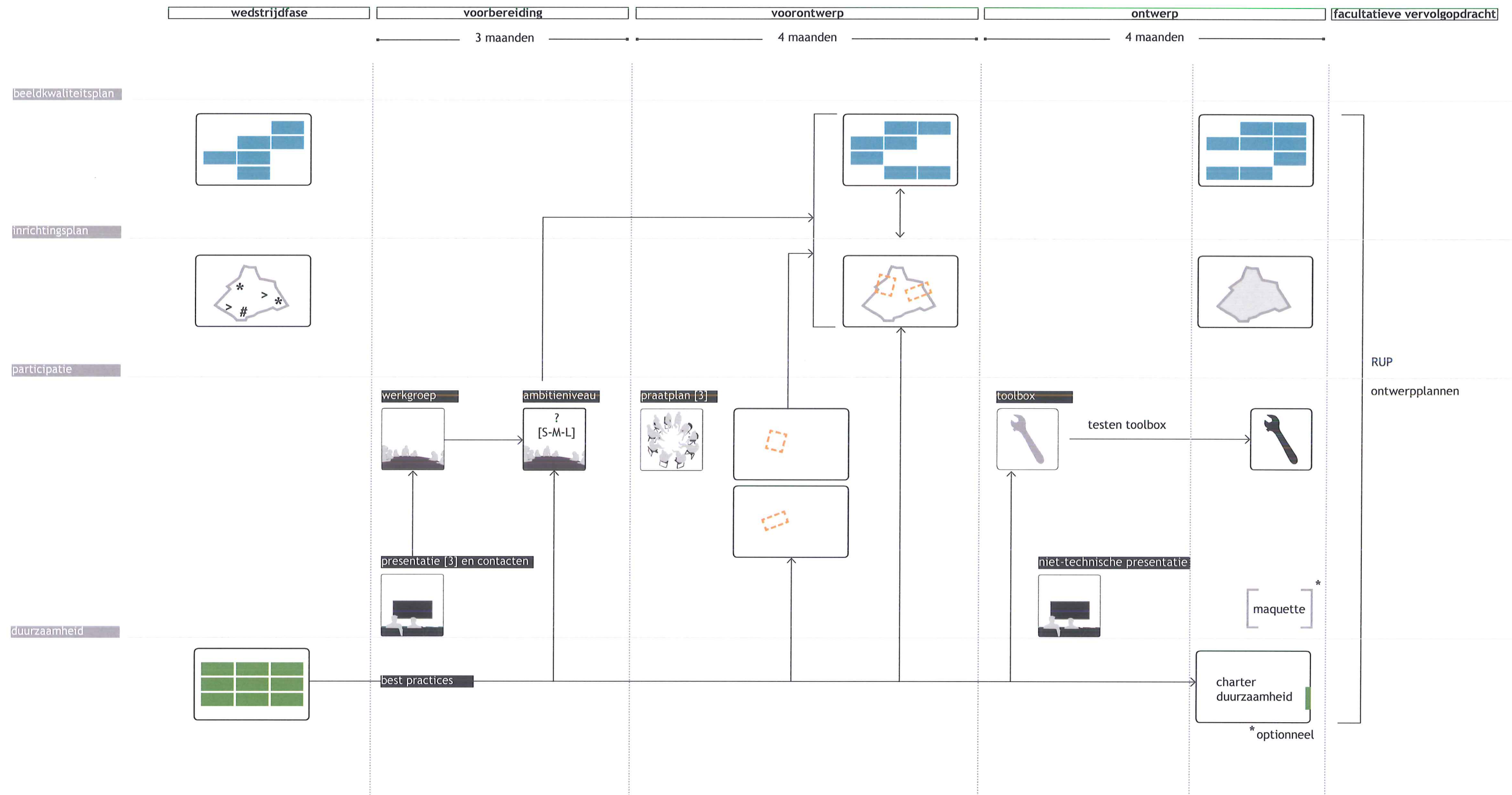
A11 SAMENVATTING



A11 SAMENVATTING

B0021
2107







presentaties

doel

Opmaak van een drietal doelgerichte presentaties waarmee op verschillende schaalniveaus naar de verschillende doelgroepen gecommuniceerd kan worden. Selectie van een beperkte groep "bevoorrechte" getuigen of actoren die het verdere participatieproces nader zullen opvolgen vanuit een "werkgroep"

Doelgroep 1: omgeving: bewoners, ondernemers, scholen, jeugdbewegingen, fietsersverenigingen,...

Aandachtspunten:

- . wat is een woonuitbreidingsgebied en waarom hier?
 - . hoe verloopt het inspraakproces? welke basisprincipes liggen al vast? welke zijn de beslissingsmomenten?
 - . welke planning? welke timing voor de studies, welke tijdspanne tot de bouw van de eerste woning, welke verdere fasering, ...
- Welke private partners moeten of willen vanaf het begin bij het project betrokken worden? (belangenverenigingen, buurtcomités,...).

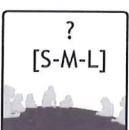
Doelgroep 2: beleidsmakers

Aandachtspunten:

Welke beleidsmakers en publieke partners moeten vanaf het begin bij het project betrokken worden? (stadsdiensten en provinciale diensten rond mobiliteit, water, natuur, wonen, voorzieningen, sociale huisvestingsmaatschappijen, OCMW, ...)

Doelgroep 3: toekomstige partners: bewoners, gebruikers, ontwikkelaars, beheerders,...

Van in de beginfase wensen we op zoek te gaan naar kanalen om de toekomstige partners aan te spreken, interesse te wekken voor het project en indien mogelijk verder bij de totstandkoming van het project te betrekken: sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeentelijke cel woonbeleid voor onderzoek naar geïnteresseerden nieuwe woonvormen (gegroepeerd samen wonen, kangoeroewoningen, onthaalouders,...), projectontwikkelaars die reeds interesse toonden,...



bepaling ambitieniveau

doel

Samen met de beperkte groep op zoek gaan naar het gewenste ambitieniveau voor het gebied.

In eerste instantie moet er in overleg met de stadsdiensten gepolst worden naar de gewenste ambities. Waar willen we naar toe? Wat kan of wenst de stad Aalst zelf te

investeren in het project (qua infrastructuraanleg, qua groenaanleg, qua bouw van woningen of voorzieningen in eigen patrimonium,...). Welk beeld wil de stad naar buiten brengen (voorbeeldproject op vlak van duurzaamheid, signaal geven inzake sociale huisvesting, eerder groene karakter benadrukken,...)? Wat zijn de ambities op vlak van duurzame ontwikkeling (lage energiewoningen of passiefwoningen, duurzame wijk of zero-emission,...)?

Aandachtspunten:

Zijn er bepaalde projecten in de buurt die de noden van de wijk kunnen beïnvloeden? (bestaande recreatieve functies of scholen die op zoek zijn naar uitbreidingsmogelijkheden,...)

Hierbij kan het ook interessant zijn de beperkte groep uit te breiden met bepaalde experts of met mensen uit de "werkgroep" die op die manier eens buiten hun gebruikelijke context (schooldirecteur, natuurgids,...) kunnen meedenken over de ontwikkeling en ambities voor het gebied.



praatplan

doel

In beperkte groepen werken rond de invulling en verfijning van deelgebieden om tot een voorontwerp komen dat maximaal beantwoordt aan ieders wensen en behoeften.

Het ontwerpteam maakt aan de hand van de input uit programma van eisen, analyse, contacten, ambitieniveau en zijn eigen insteek een praatplan op. Het "praatplan" presenteert de eerste krachtlijnen.

We voorzien drie sessies. Mogelijke thematieken zijn: definiëren en localiseren van publieke "injecties", verdeelsleutel typologieën en parkeernoden, invulling buurtfuncties,...



toolbox participatie

doel

Opmaak van een toolbox voor de participatie in latere fase van het project als een extra richtinggevend document bij het afleveren van het beeldkwaliteitsplan en richtplan.

Door een compacte schakeling van de woningen kunnen we groenzones genereren tussen de woningstroken. Deze kunnen op verschillende manieren ingevuld worden in functie van de verschillende doelgroepen of de verschillende types ontwikkelaars en met een verschillende gradient privaat-publiek.

De bedoeling is een "toolbox" te ontwikkelen die in latere fase van het project (wanneer een bouwpromotor zich aanbiedt, wanneer enkele gezinnen zich wensen te groeperen, wanneer een sociaal bouwproject vorm krijgt,...) als guideline kan dienen voor de participatie. Iedere "bouwheer" zal een aantal spelregels meekrijgen waarmee hijzelf (of via een animator) aan de slag kan om in samenspraak met zijn doelpubliek te gaan nadenken over de invulling van deze zone. Ieder krijgt ook budgettaire verantwoordelijkheid en kan beslissen deze zone al dan niet open te maken naar de centrale groene strook, maar een publieke doorsteek moet steeds mogelijk zijn.

Enkele voorbeelden en referentiebeelden (zie volgende pagina):

- jonge gezinnen kunnen zich groeperen om deze zone uit te rusten met gemeenschappelijke uitrustingen (picnictafels, trampoline, tuinberging met gemeenschappelijke grasmachine, compostzone...)
- projectontwikkelaars kunnen in functie van hun doelpubliek deze zone gaan inrichten met fruitbomen, grasveld, speeltuin,...
- sociale huisvestingsmaatschappijen gaan bijvoorbeeld moeten beslissen het beheer al dan niet in eigen handen te nemen of de zone open te maken naar de publieke groenstrook.
- nabij seniorenwoningen kan er eerder gezocht worden naar petanquebanen, moestuinen,...
- in samenspraak kan er ook beslist worden de private tuinen uit te breiden tot aan de doorsteek



niet-technische samenvatting

doel

vertaling van de einddocumenten naar een niet-technische samenvatting om op eenvoudige wijze over het project te kunnen communiceren



maquette

Tijdens de verschillende fases van het werkproces zullen met werkmaquettes bepaalde deelgebieden verder uitgewerkt worden. Optioneel wensen we een professionele opmaak van een presentatiemaquette aan het budget toe te voegen.

doel

extra tool om verdere communicatie rond het project te vergemakkelijken en ter ondersteuning van verdere participatieve projecten

CC PRINCIPES INRICHTINGSPLAN

mogelijke uitbreidingszone

noord-zuid gerichte woonmodule

ge vrijwaarde
biologisch waardevolle
percelen

informele noord-zuid
doorsteken

Affligendreef

Kasteelbos

gestapeld wonen en
voorzieningen in de
open groene ruimte

strategische injecties

waterbuffer

Immerzeeldreef

N9

nieuwe ontsluitingslus

open groene ruimte met wandel-
en fietsverbinding oost-west

oost-west gerichte woonmodule

mogelijke uitbreidingszone

Somergemvallei

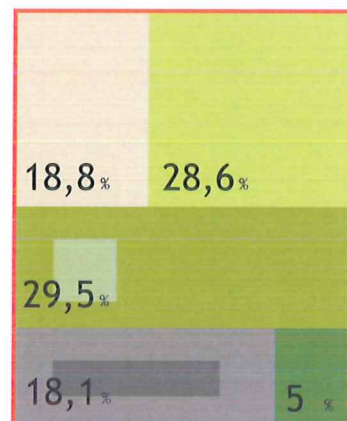
0 50m 150m



C1 PRINCIPES MODULE 1

- bebouwing
- privaat groen
- collectief groen
- centrale groene open ruimte
- ontsluitingslus
- woonstraat
- parkeerhof

module 1



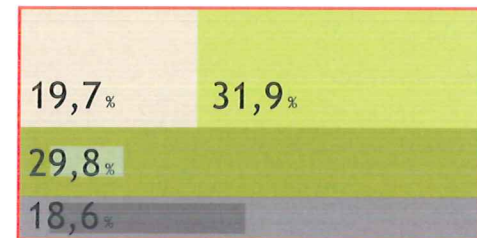
module

aantal woningen	24
oppervlakte module	8292 m ²
dichtheid	28.9 wo/ha



- bebouwing
- privaat groen
- collectief groen
- centrale groene open ruimte
- ontsluitingslus
- woonstraat
- parkeerhof

module 2A

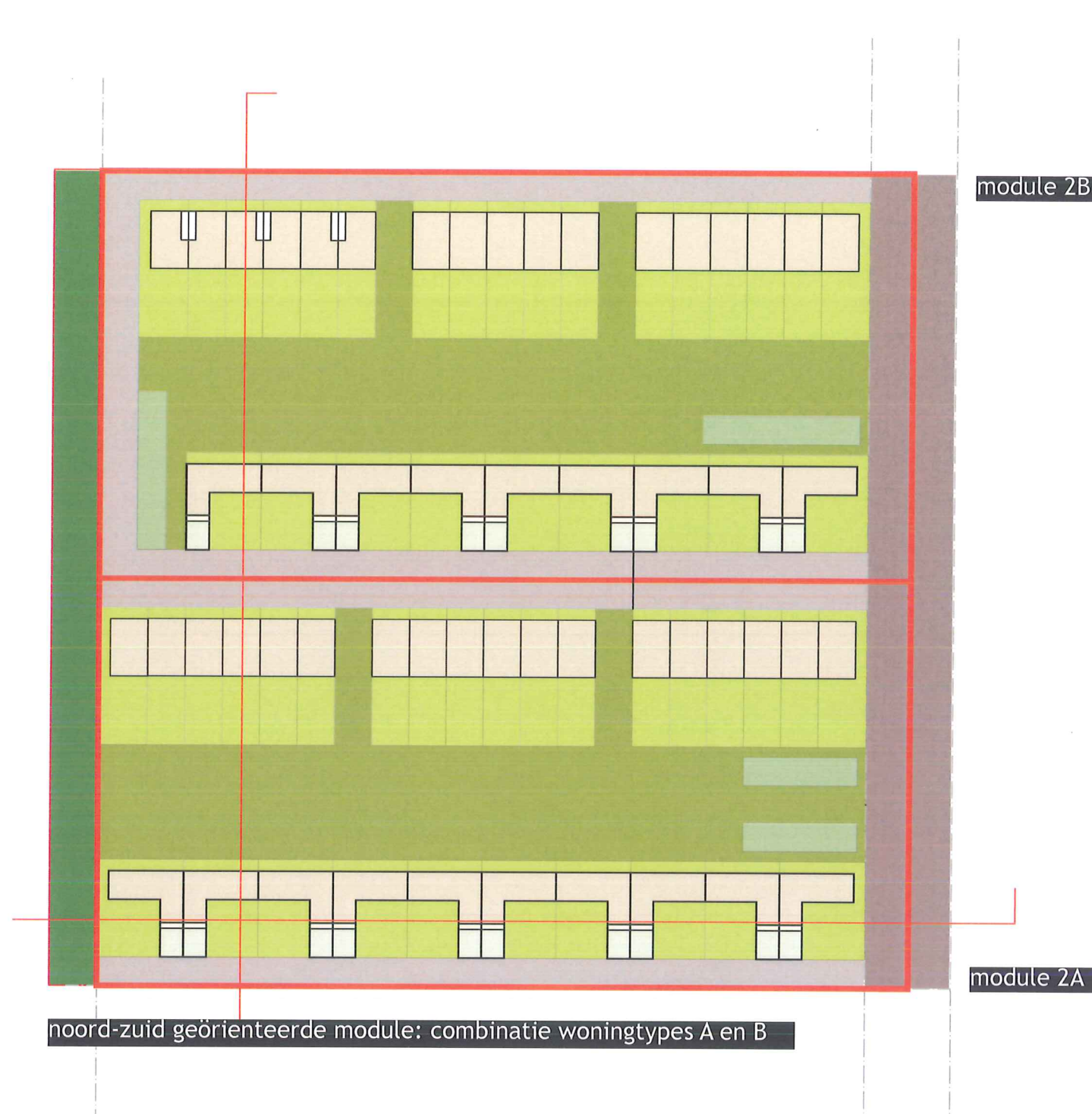


module 2A

aantal woningen	28
oppervlakte module	10046 m ²
dichtheid	28 wo/ha

module 2B

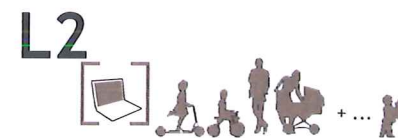
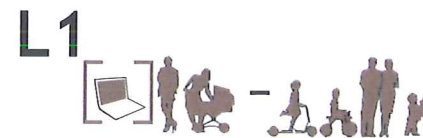
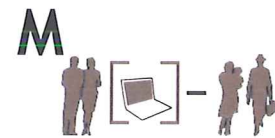
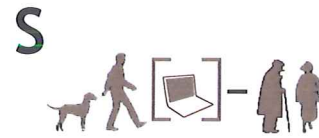
aantal woningen	32 waarvan 12 (6 keer 2) kangoeroewoningen
oppervlakte module	10046 m ²
dichtheid	32 wo/ha



C3 PRINCIPES TYPOLOGIEËN

private inkom
gemeenschappelijke inkom

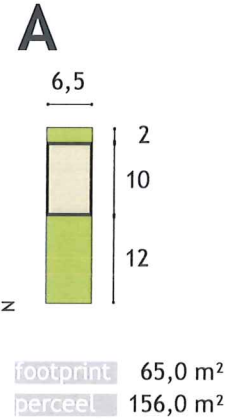
individueel



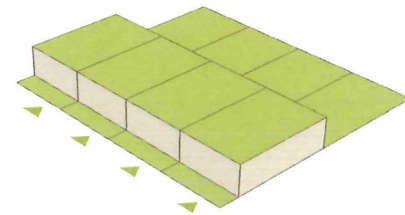
gecombineerd



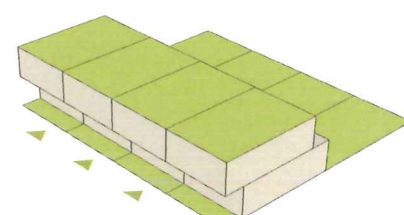
type



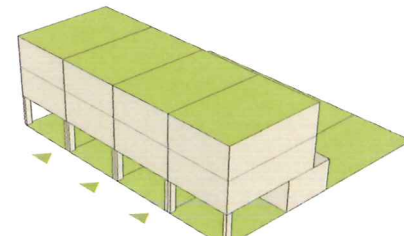
bouwlagen per woning 1
oppervlakte
a 65 m² + tuin



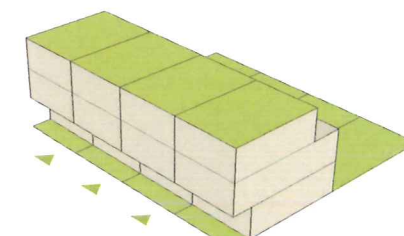
bouwlagen per woning 2
oppervlakte
a +-130 m² + tuin



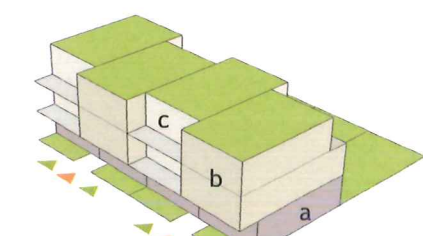
bouwlagen per woning 3
oppervlakte
a +-163 m² + tuin



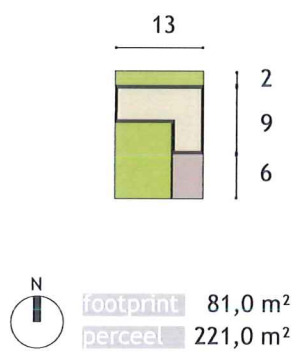
bouwlagen per woning 3
oppervlakte
a +-200 m² + tuin



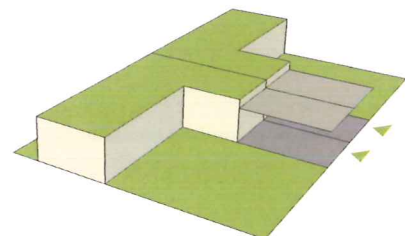
bouwlagen per woning 1 of 2
oppervlakte
a 65,0 m² + tuin
b 143,0 m² + balkon
c 130,0 m² + balkon
kangoeroewoningen



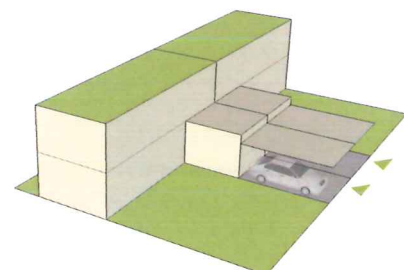
B



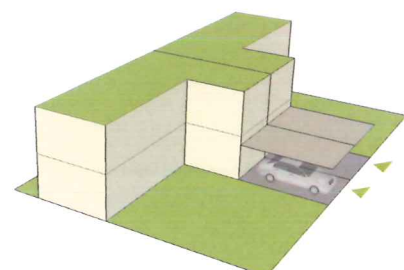
bouwlagen per woning 1
oppervlakte
a 81 m² + tuin



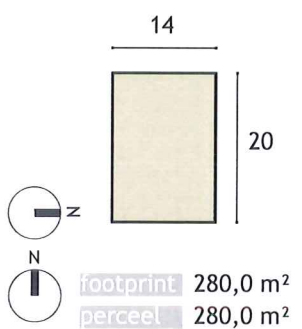
bouwlagen per woning 2
oppervlakte
a 146 m² + tuin



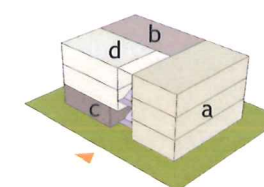
bouwlagen per woning 2
oppervlakte
a 162 m² + tuin



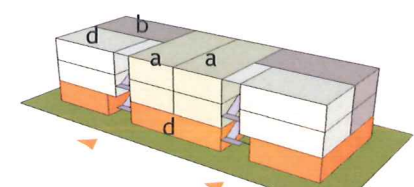
C



bouwlagen per woning 1
oppervlakte
a 98,0 m²
b 91,0 m²
c 63,0 m²
d 73,5 m²

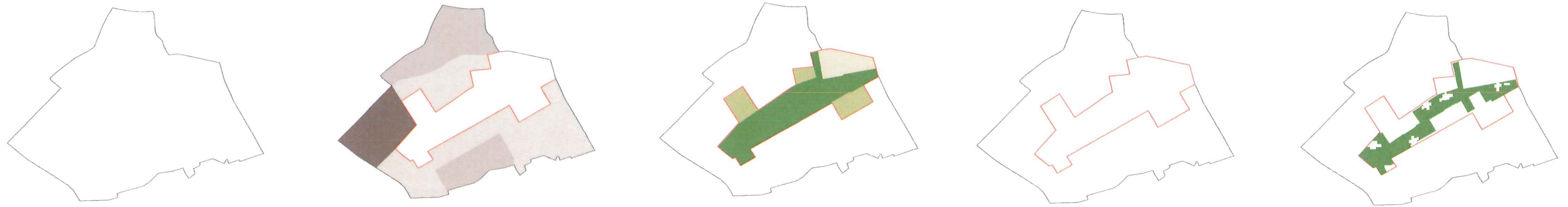


bouwlagen per woning 1
oppervlakte
a 98,0 m²
b 91,0 m²
c 73,5 m²
d 441,0 m² voorzieningen



gelijkvloers:
woningen voor ouderen
of voorzieningen

C4 GEGEVENS EN REFERENTIEBEELDEN



— RUP: 122 ha

- reserves
- parkgebied
- bestaande woongebieden
- projectgebied (34 ha)

- 14.7 wo/ha
- ~25 wo/ha
- 27.9 wo/ha

— 19 wo/ha
647 woningen
1446 bewoners (volgens procentuele
verdeling huishoudens Aalst)

■ 13 ha

referentiebeelden architecturale uitwerking

uitwerking loodrechte stroken met woningen



uitwerking loodrechte structuur paden en doorsteken



uitwerking materialen



uitwerking bouwhoogtes



uitwerking identiteit per kavel



naar een duurzame wijk...

Eerst en vooral willen we benadrukken dat een duurzaam project enkel tot stand kan komen binnen een proces met voldoende ruimte voor overleg tussen de verschillende actoren: verkozenen, institutionele spelers, deskundigen, burgers, ... In de voorbereidingsfase van het project zal het belangrijk zijn samen het ambitieniveau ook op vlak van duurzaamheid te bepalen. In iedere projectfase zullen we die thema's die op dit moment van belang zijn uitlichten, bestuderen en illustreren aan de hand van goede voorbeelden uit gerealiseerde duurzame projecten (BEST PRACTICES bijvoorbeeld op vlak van waterbeheer, afvalbeheer, parkeren, afstanden,...).

thema milieubescherming

1 energie

- inplanting (NZ of OW) voor maximaal benutten van zonnepanelen: mogelijke aanpassing naar doorgedreven lage energie woningen of passiefwoningen
- detaillering van de woningen zal rekening houden met beperking van energieconsumptie: maximaal gebruik van natuurlijke lichtinval, aandacht binnenklimaat en akoestisch comfort, regeling verwarming eenheid per eenheid, mogelijke toepassing sanitair warm water op zonneboilers
- nadenken over de mogelijkheden van hernieuwbare energie, cogeneratie,... op schaal van de wijk

2 biotopen & water

- aantakken op bestaande blauw netwerk (bvb watergreppels in de straten, verbreden of open maken van beken, voorzien van bufferbekkens, waterpoelen) (zie DIMENSIONERING WATERBUFFER)
- voorzien van grote doorlaatbaarheid van de grond voor natuurlijke waterinfiltratie (bvb bij aanleg van parkeerzones, paden,...)
- bevorderen van biodiversiteit en integratie van opmerkelijke biotopen (bvb behouden van percelen met hoge biologische waardering)
- plaatselijk recupereren en beheren van regenwater, mogelijke toepassing van groendaken als extra buffer

3 materialen & afvalbeheer

- voorzien van gemeenschappelijke ophaalpunten voor huisvuil, gemeenschappelijke compostzone, lokalen bestemd voor sortering (zie berekening AFVAL)
- hergebruiken grondverzet door integratie in het landschap
- toepassen van prefabricatie (bvb beton of hout) en gebruiken van lokale, gerecycleerde, gezonde materialen

DIMENSIONERING WATERBUFFER

schatting van de nieuwe verharde oppervlakte wegen en daken: 6.7 ha (indien er geen groendaken zouden voorzien worden) te voorziene buffercapaciteit (260 m³/ha): 1747 m³

AFVAL

schatting aantal nieuwe bewoners: 1446
tweewekelijkse ophaling: 22.5 ton

doel

Opmaak van een "charter duurzaamheid" als een extra richtinggevend document bij het afleveren van het beeldkwaliteitsplan en richtplan.

We kiezen er dan ook voor om binnen deze wedstrijd fase (nog) geen duurzame wijk aan de bouwheer "op te leggen", maar de eerste aanzetten zijn al gegeven. Volgende tekst zal dan ook tonen hoe we reeds in dit stadium het project kunnen samenvatten, op basis van de 3 pijlers voor duurzame ontwikkeling (Referentiedocument: Sustainable Check-Up en Memento voor Duurzame Wijken (www.leefmilieubrussel.be)).

thema sociale ontwikkeling

4 partnerschappen & coproductie

- bevorderen contact tussen gemeente en plaatselijke initiatieven om eventuele partnerschappen op te starten (partnerschap op vlak van beheer,...)
- interesse van (toekomstige) gebruikers aanwakkeren door tijdelijke activiteiten op bepaalde terreinen
- inbreng van omwonenden in moestuinen, kippenhok,...
- blijven informeren over duurzaam bouwen en correct gebruik van duurzame gebouwen
- uitwerken van een charter duurzaamheid

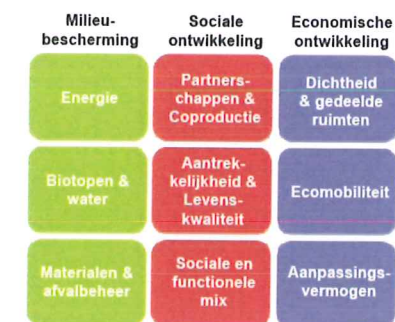
5 aantrekkelijkheid & levenskwaliteit

- opwaarderen bestaande kwaliteiten van de site (hooiland, weiland, paden en doorsteken, vergezichten doorheen langgerekte percelen,...)
- voorzien van een gradiënt in de overgang van privétuin naar publieke groenezones
- correct aansluiten op het bestaand weefsel (rekening houden met verschil in densiteit van de bestaande bebouwing en verschillend karakter van de bestaande wegen)

6 sociale en functionele mix

- creatie van publieke ruimtes die op verschillende manieren en verschillende tijdstippen beleefd kunnen worden (zie bvb kleinschalige injecties op strategische plaatsen die een aaneengeschakeld "speellint" vormen)
- bevorderen van ontmoetingen tussen verschillende generaties (zie bvb woningen voor ouderen met moestuinen in de nabijheid van school of kinderdagverblijf, invulling groenstroken,...)
- aanbieden van verschillende soorten buurtdiensten (bvb handelszaken, jeugdhuis, diensten voor ouderen (zonder eigen wagen), lokale bedrijven, vrije beroepen,...)
- voorzien van sociale controle (bvb seniorenwoningen, ruimtes voor vrije beroepen op gelijkvloers aan de publieke ruimte,...)
- aandacht voor personen met beperkte mobiliteit bij publieke ruimtes en woningen
- aanbieden van flexibele typologieën die in de hoogte kunnen "meegroeien" (bvb senioren, eenoudergezinnen, grote families, star-ters,...)
- voorzien van een gediversifieerd aanbod aan woningen (grootte, indeling) die verschillende vormen van verhuur en verkoop (zowel sociale, geconventioneerde en middelgrote woningen) mogelijk maken om te kunnen beantwoorden aan de doelstellingen voor Aalst in kader van het GROND-EN PANDENDECREET.
- voorzien van kleine kavels en bouwoppervlaktes (in overeenstemming met de normen van de VMSW) die zowel in aanmerking kunnen komen voor individuele ontwikkeling (bijvoorbeeld via PRINCIPE WOONKAVELS), als voor gegroepeerde ontwikkeling per modules van 6, 12, 24 woningen door zowel private als publieke investeerders.

Daaruit blijkt ook dat vele aspecten van duurzaamheid vaak zonder extra meerkost realiseerbaar zijn en toch een grote meerwaarde kunnen bieden voor de hele wijk, en zeker ook voor de bestaande bewoners. Er wordt ook een eerste aanzet gegeven voor een aantal aandachtspunten voor de woningen, zelfs al zijn de typologieën in dit stadium nog niet gedetailleerd uitgewerkt.



thema economische ontwikkeling

7 gedeelde ruimten & dichtheid

- tegemoet komen aan programmatorische gebreken in de wijk vanaf de eerste planningsfase (starten met woningen gecombineerd met buurtvoorzieningen)
- voorzien van gedeelde functies in de publieke ruimte (bvb fietsenstallingen, afvalsortering,...)
- voorzien van gediversifieerde collectieve typologieën die nieuwe woonvormen mogelijk maken (bvb kangoeroewoningen,...)
- rekening houden met optimale verhouding compactheid, dichtheid, footprint, bezonning, betaalbaarheid

8 ecomobiliteit

- versterken van langzaamverkeersassen zowel binnen recreatief netwerk als binnen functioneel netwerk tot aan bestaande bushaltes, scholen, sportvoorzieningen, bossen en parken, station (Aalst en Erembodegem),...
- beperken van nieuw aan te leggen wegen en geen overbelasting creëren van bestaande lokale wegen
- inplanten van sociale woningen in latere fase zodat die kunnen aantakken op wegen die al gerealiseerd zijn (bijvoorbeeld door private ontwikkelaars)
- inrichting woonstraten als woonerf
- voorzien van fiets- en autoparkeerplaatsen op wandelafstand van functies en woningen

9 aanpassingsvermogen

- aanmoedigen van verdichting in een centrale compacte zone om andere kwalitatieve open groene ruimtes als grondreserve te bewaren (ten noorden van de Affligemdreef) of zo lang mogelijk te vrijwaren (grenzend aan de Somergembeek)
- opdelen van het project in fasen en evaluatie voorzien na elke fase
- de typologieën voor de voorzieningen zodanig ontwerpen dat ze in woningen veranderd kunnen worden
- mogelijk maken van toekomstige verbouwingen en uiteenlopende levensmodi.

GROND-EN PANDENDECREET:

"Ook Aalst moet in het kader van het grond- en pandendecreet een extra inspanning doen. Tegen 2020 moet 583 sociale huurwoningen en 280 sociale koopwoningen, daarnaast moeten 13 sociale kavels op de markt worden gebracht." " Bron: Woonplan Aalst

PRINCIPE WOONKAVELS:

"Het doel is betaalbare bouwpercelen aan te bieden waarop jonge gezinnen zelf een woning op maat kunnen bouwen. Op deze percelen zullen de gezinnen een nieuwe woning bouwen volgens hun wensen en noden, maar binnen het kader van een gekozen ontwerp. De gezinnen kunnen daarbij kiezen uit tien verschillende ontwerpen van architecten die geselecteerd werden uit vele inzendingen van professionele architectenbureaus. De vernieuwende visie, esthetiek, architecturale kwaliteit, duurzaamheid, functionaliteit en flexibiliteit van het ontwerp waren de voornaamste criteria." " Bron: AGSOB Gent