



▼ ▲ DE KAAIEN

Een nieuw zicht op de Dender
26 oktober 2023

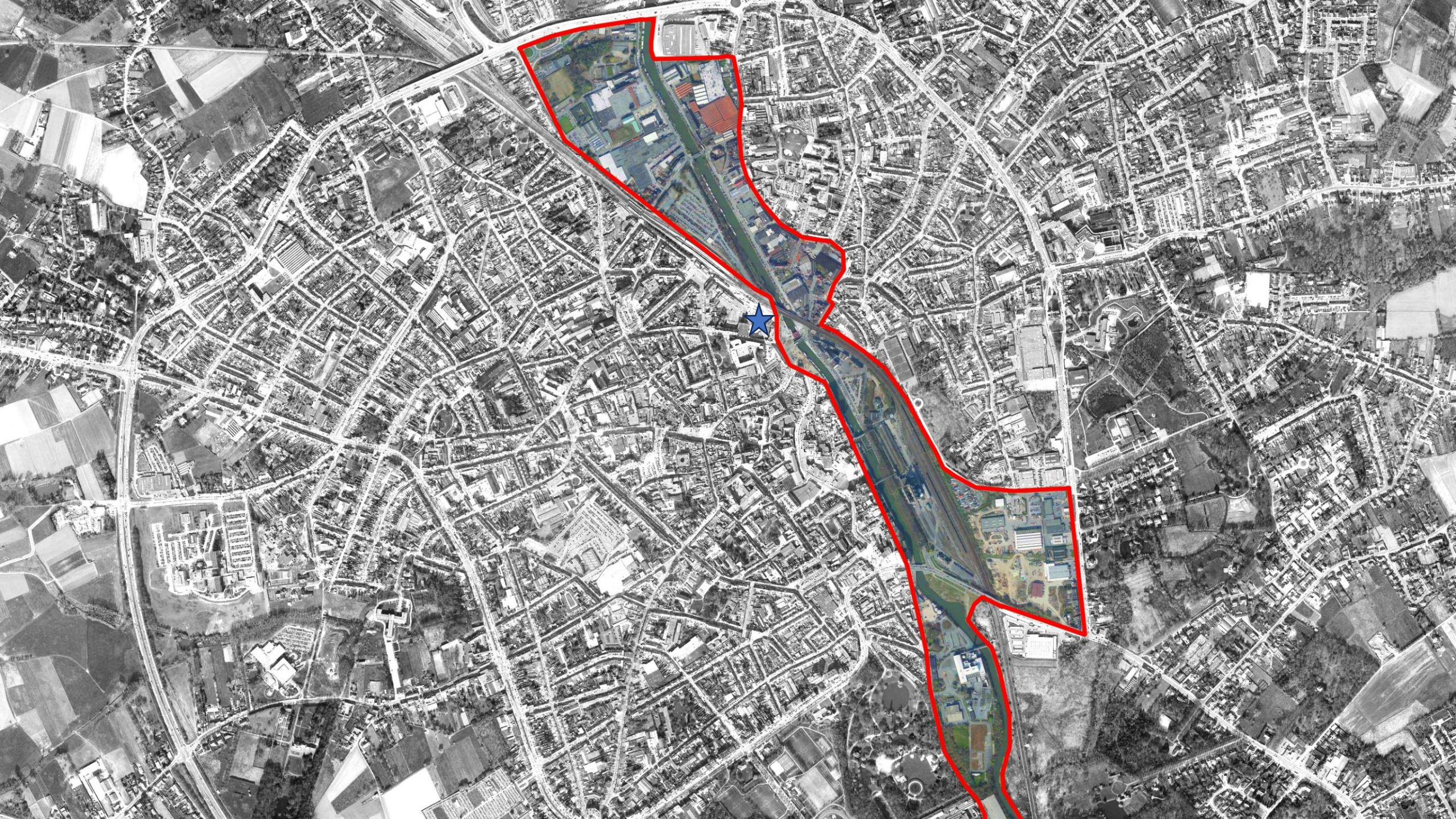
ORG²
URBANISM



Stad Aalst

AALST
VERGEET
JE NOOIT

Lieslot Cole, projectleider – ruimtelijk planner
team Planning en stadsvernieuwing



- [De Kaaien - vlucht over het projectgebied - YouTube](#)



DE KAAÏEN STADSDEEL IN TRANSITIE

DENDER
Van industriële as naar
Ruggengraat voor stedelijke ontwikkeling



Rijk industriële verleden



Erfgoed als motor voor ontwikkeling



De Kaaien, schitterend gelegen aan onze grootste publieke ruimte de Dender



Tijd om de relatie met de oever te herdefiniëren

De Dender verbindt



Stad Aalst

**AALST
VERGEET
JE NOOIT**

DE KAAIEN EEN STADSDEEL IN TRANSITIE

Van een verzameling van vastgoedprojecten
naar een integraal en strategisch stadsproject



DOELSTELLINGEN STADSBREED:

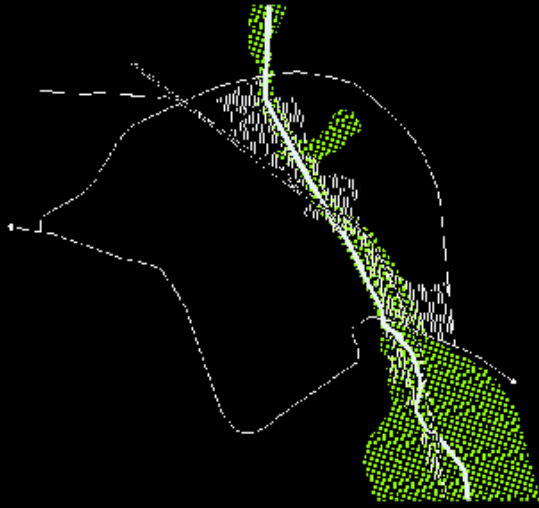
- **RUIMTE ONDER DRUK : UNIEK MET STERKE IDENTITEIT**
 - nieuwe pleinen, beeldkwaliteit, erfgoed, ruimtelijk kader, parkeervrije kades
- **HEALTH & CARE : ZORGSTAD – LEEFTIJDVRIENDELIJKE STAD**
 - zorgclusters, toetsingskader woonzorgwijken
- **SLIM VERDICHTEN: PRODUCTIEVE STAD**
 - functieverweving voorzieningen, cultuur, bedrijvigheid
- **KLIMAATBESTENDIG: AALST KLIMAATNEUTRAAL**
 - ontharden, ontpitten, vergroenen
 - Duurzame warmtevisie
 - groen-robuuste open ruimte structuur
 - modal shift

INSTRUMENTARIUM

- * ONTWIKKELINGSKADER DENDER (GR 2017)- BGO
- * STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING
- * RUP's
- * KWALITEITSKAMER
- * SAMENWERKINGSOVEREENKOMSTEN
- * VISIE ROBUUSTE OPEN RUIMTESTRUCTUUR
- * COMMUNICATIE & TIJDELIJK GEBRUIK

Ontwikkelingskader Dender

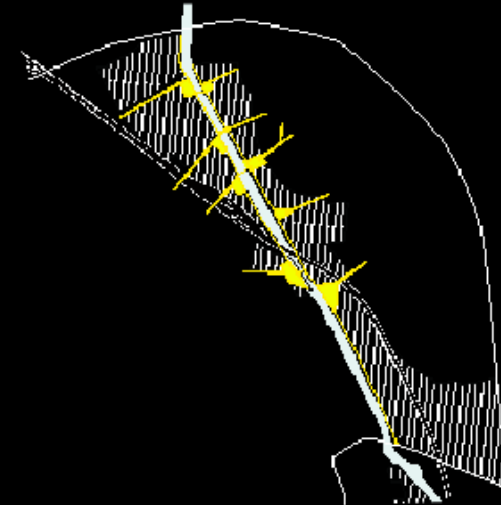
DE KAAIEN: RUIMTELIJKE KRACHTLIJNEN



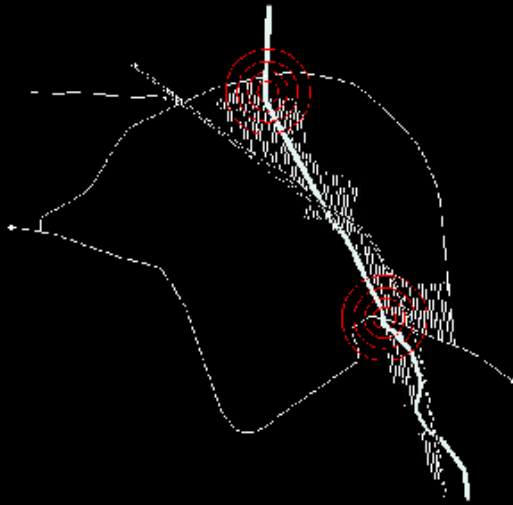
Natuurlijke contuniteit



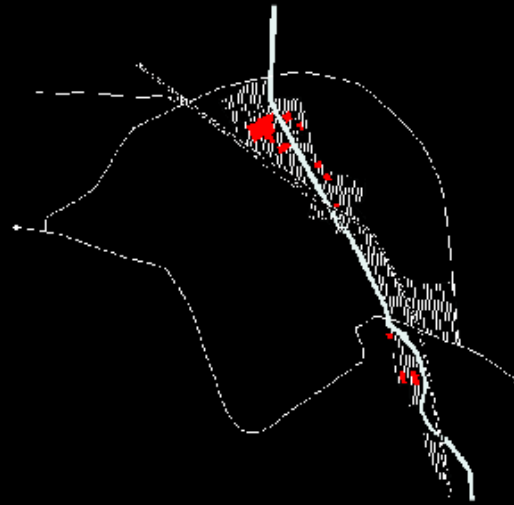
Continuïteit: verbinden en verweven



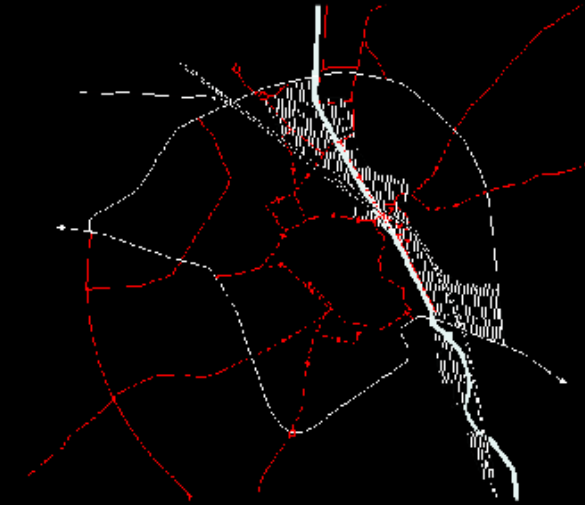
Verwijdingen



Hoogbouw



Architectuur, erfgoed en beeldkwaliteit



Mobiliteit

STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING (2021)



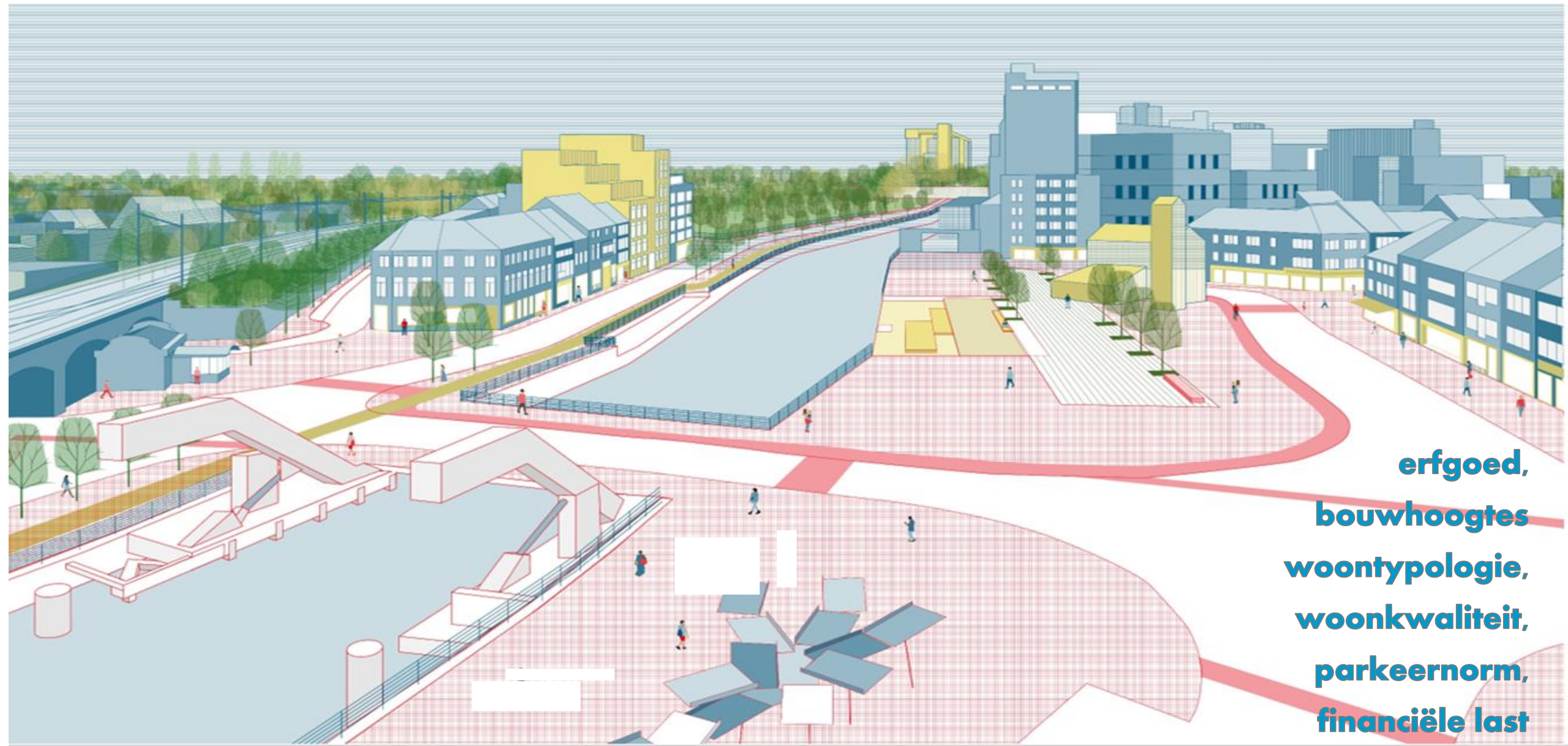
INHOUD

DOEL VAN DE VERORDENING	4
LEESWIJZER	7
ART. 1 DEFINITIES	8
ART. 2 TOEPASSINGSGEBIED	11
ART. 3 KWALITEITSBEWAKING	13
ART. 4 BEHOUD VAN BEELDBEPALEND ERFGOED	16
ART. 5 LEVENSLOOPBESTENDIG WONEN IN DE KAAIEN	21
ART. 6 WONINGKWALITEIT & BEELDKWALITEIT	24
ART. 7 AUTOPARKEREN	31
ART. 8 FIETSPARKEREN	34
ART. 9 COLLECTIEVE VERWARMINGSINSTALLATIES	37
ART. 10 STEDENBOUWKUNDIGE LAST VOOR DE KAAIEN	38
ART. 11 AFWIJKINGSMOGELIJKHEID	43
ART. 12 OVERGANGSBEPALINGEN	45



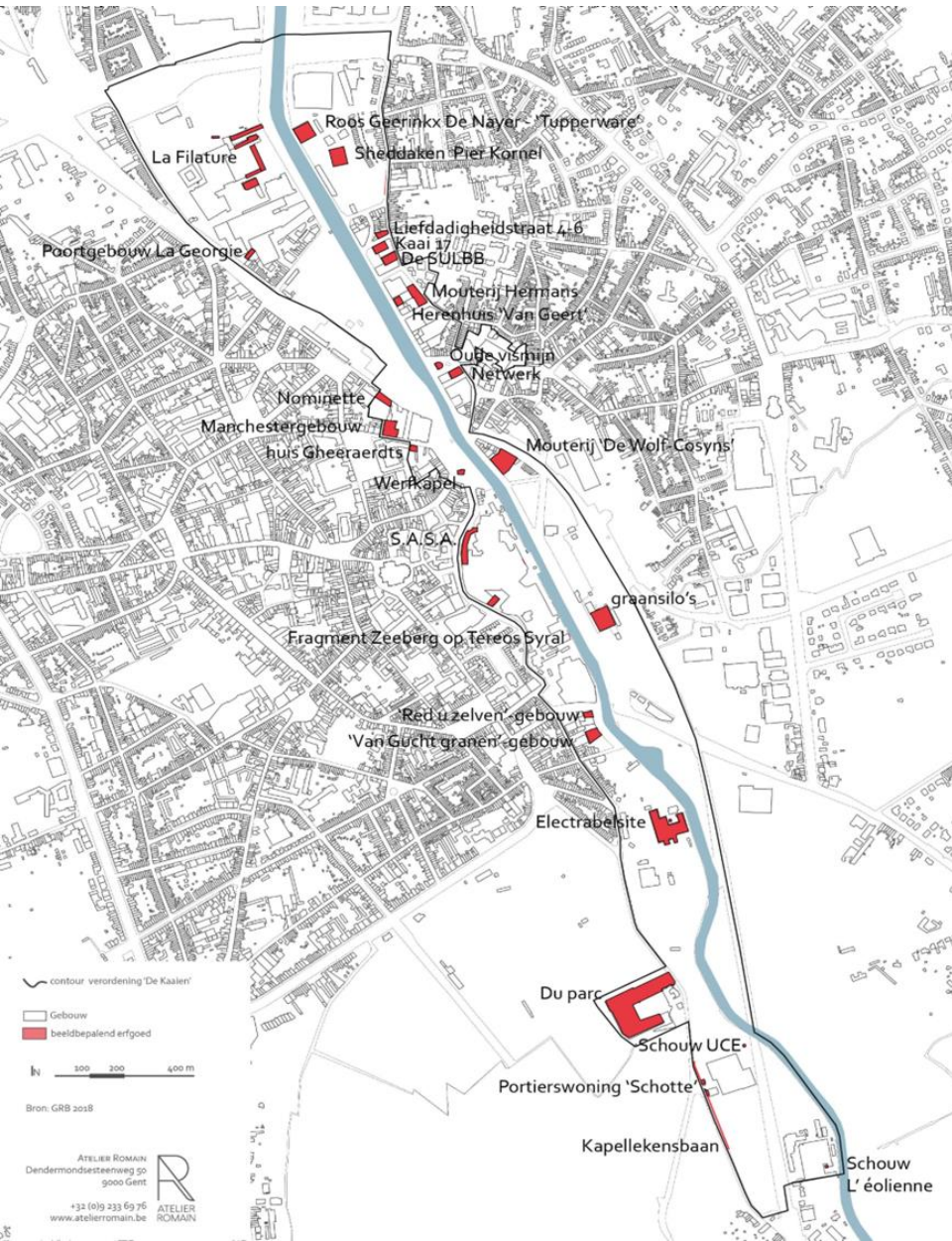
Stad Aalst

**AALST
VERGEET
JE NOOIT**



**erfgoed,
bouwhoogtes
woontypologie,
woonkwaliteit,
parkeernorm,
financiële last**

Art 4. Behoud van beeldbepalend erfgoed



- wenselijkheid tot behoud van de erfgoedwaarden
- zichtbaar maken en invullen

Art 5. Levensloopbestendig wonen

- toegankelijke publieke ruimte
- levensloopbestendige woningen

bij gewijzigde zorgvraag dient enkel de inrichting aangepast

- aantrekken meerdere doelgroepen

*2 verdeelsleutels opgenomen, niet aan elkaar gekoppeld
oppervlakte en aantal slaapkamers*



Art. 6: Woonkwaliteit & beeldkwaliteit

- 12m² eigen buitenruimte

Afwijkingsmogelijkheid bij collectieve buitenruimte

- collectieve wooncomponent bij cohousing in aftrok van NVO
- vanaf 6 bouwlagen: verhoogd gelijkvloers van min. 4,5m + nieuwe pleinen en publieke ruimte
- materiaal moet verwijzen naar industriële verleden van Aalst



Art 7 en 8: auto- en fietsparkeren

- gewogen vast norm van 1, korting bij autodelen
- hoge fietsnormen
- parkeren op eigen terrein of op acceptabele loopafstand



Art. 11 Stedenbouwkundige last De Kaaien

- financiële last per
wooneenheid van 3000 euro



INVESTERINGSPLAN 'DE KAAIEN'

Nieuwe pleinen, bruggen, kades, fietsverbindingen,...



PLAN

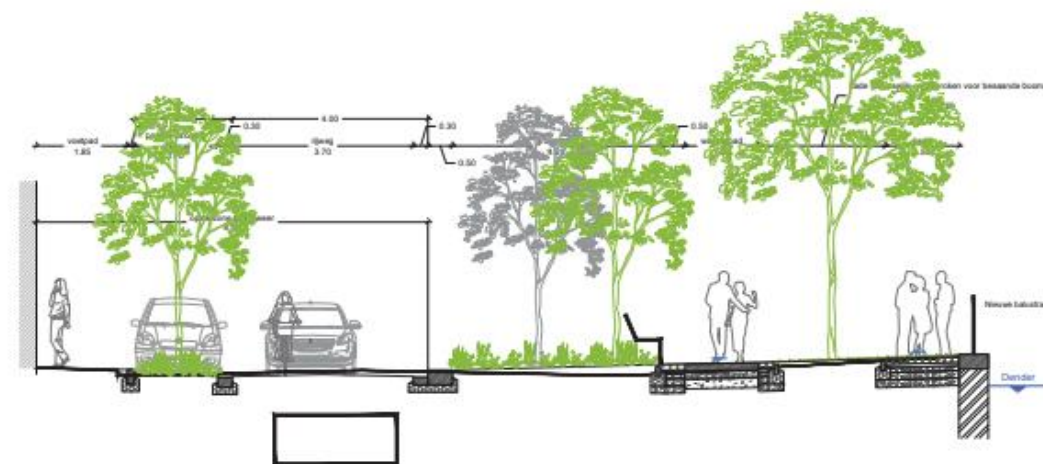
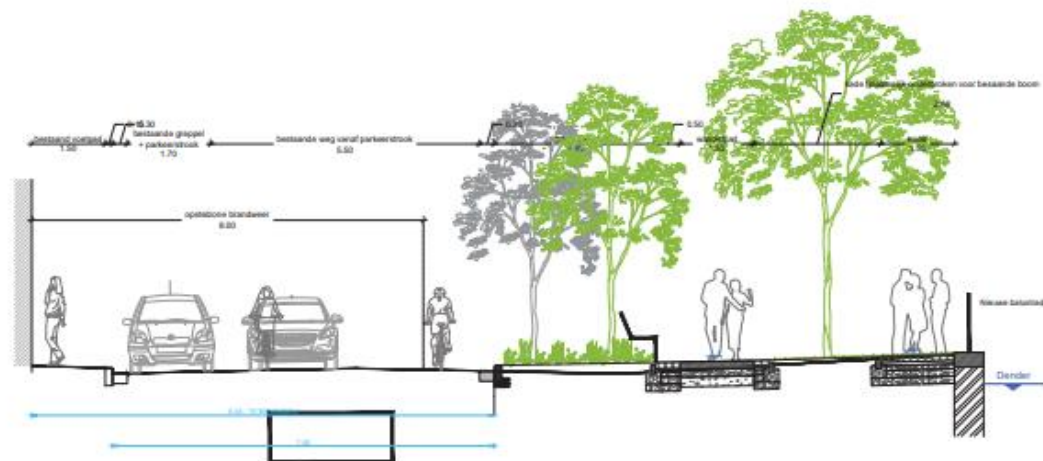
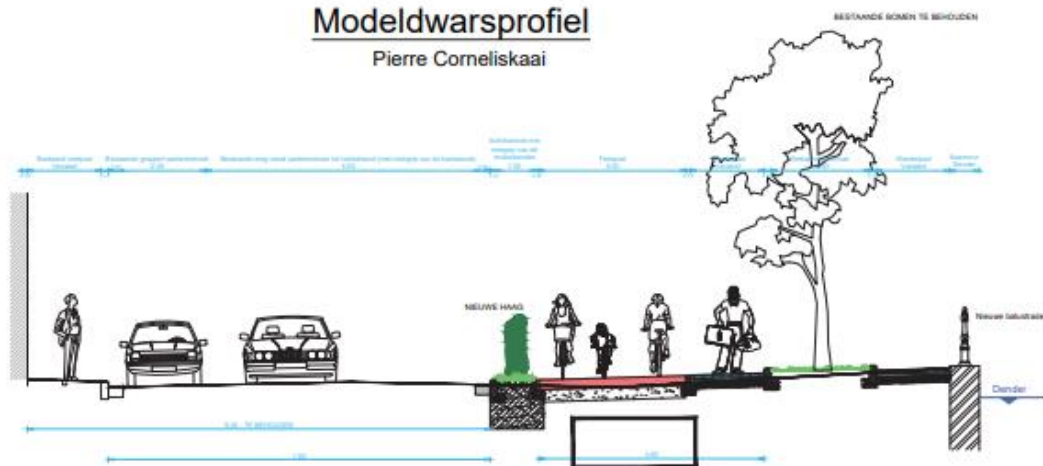
ROBUUSTE OPEN RUIJITE DE KAAIEN







Modeldwarsprofiel
Pierre Corneliskaai



RUP's

- RUP Herontwikkeling Tragel Noord (2016)
- RUP Tragel (enkel rechteroever, Pier Kornel) (2007)
- gewRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst – deelzone stationsomgeving Aalst (site Pendelparking en site Post) (2003)
- RUP Uitbreiding stadspark (2014) > vervangen door RUP Electrabelsite (2023)



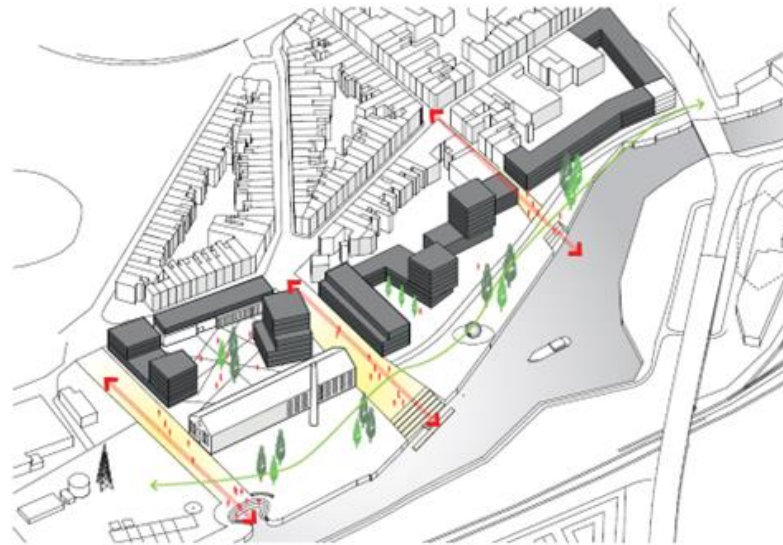
Industrieel



erfgoed

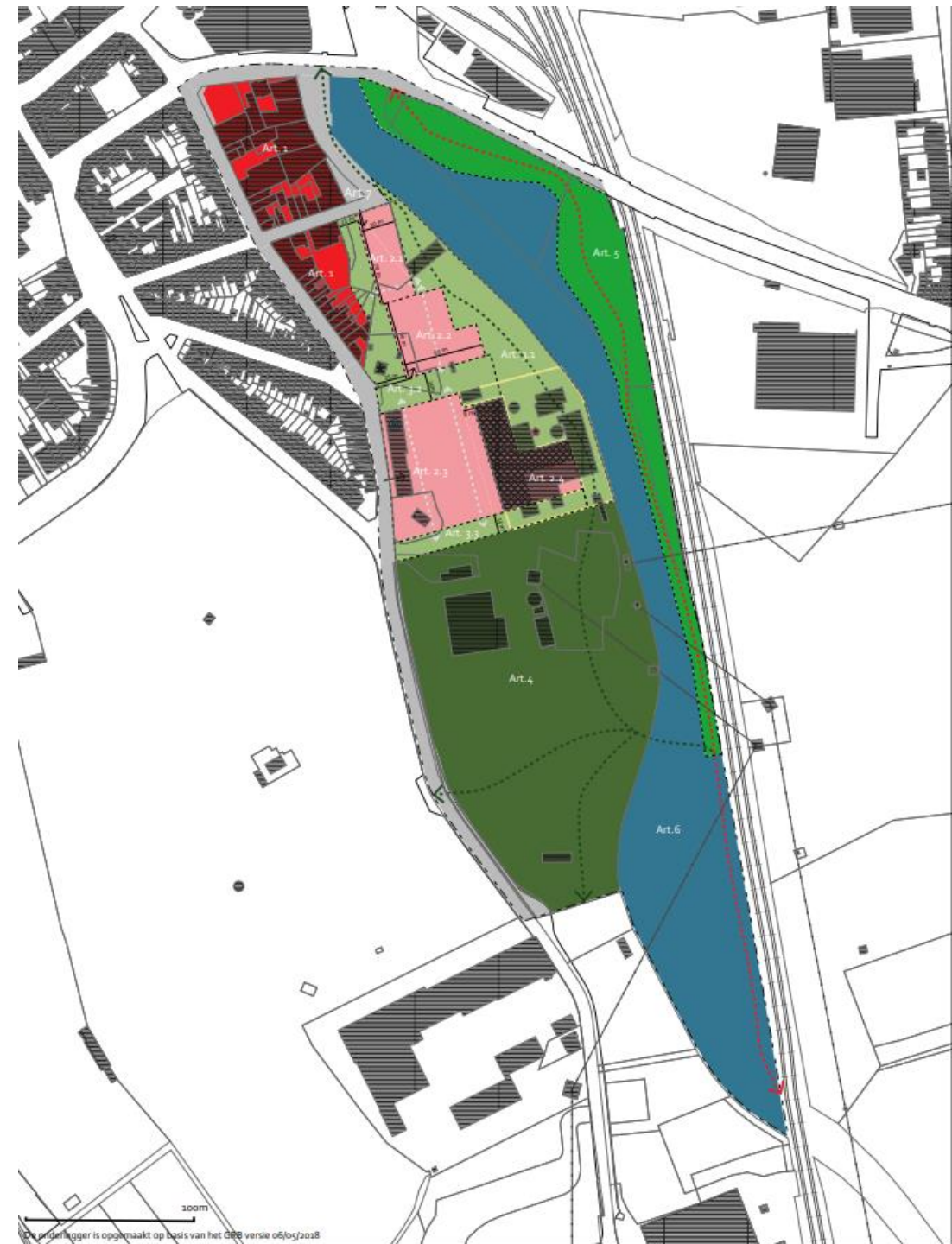


RUP Uitbreiding stadspark > RUP Electrabelsite



RUP Electrabelsite (2023)

- | | | |
|---|-----------------|---|
|  | Art. 1 | Zone voor stedelijk wonen |
|  | Art. 2 | Zone voor stedelijke activiteiten |
|  | Art. 2.1 | Deelzone De Kegel |
|  | Art. 2.2 | Deelzone Bassins |
|  | Art. 2.3 | Deelzone Erembodegemstraat |
|  | Art. 2.4 | Deelzone Hallencomplex |
|  | Art. 2.5 | Gebouwen met industrieel - archeologische waarde (indicatief) |
|  | Art. 2.6 | Hoppin-punt (indicatief) |
|  | Art. 2.7 | Toegangen voor gemotoriseerd verkeer (indicatief) |
|  | Art. 2.8 | Publieke doorsteek (indicatief) |
|  | Art. 3 | Zone voor groen |
|  | Art. 3.1 | Deelzone Groene Kaaien linkeroever |
|  | Art. 3.2 | Deelzone Vilandertuin |
|  | Art. 3.3 | Deelzone Parkfront |
|  | Art. 3.4 | Groene wandel- en fietsverbinding (indicatief) |
|  | Art. 3.5 | Directeurswoning (indicatief) |
|  | Art. 3.6 | Schouw (indicatief) |
|  | Art. 3.7 | Stedelijk plein (indicatief) |
|  | Art. 4 | Zone voor uitbreiding stadspark |
|  | Art. 4.1 | Bestaande bovengrondse hoogspanningsleiding (indicatief) |
|  | Art. 5 | Rechter Denderoever |
|  | Art. 5.1 | Jaagpad (indicatief) |
|  | Art. 6 | Zone voor waterweg |
|  | Art. 7 | Zone voor wegenis |



Stad Aalst

AALST
VERGEET
JE NOOIT

INSTRUMENTARIUM

- * BELEIDSKADER (GR 2017) _ VCRO art. 4.3.1
- * STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING
- * RUP's (bv Electrabelsite)
- * **KWALITEITSKAMER**
- * SAMENWERKINGSOVEREENKOMSTEN
- o VISIE ROBUUSTE OPEN RUIMTESTRUCTUUR
- o STUDIE VERWEVING I
- * COMMUNICATIE & TIJDELIJK GEBRUIK

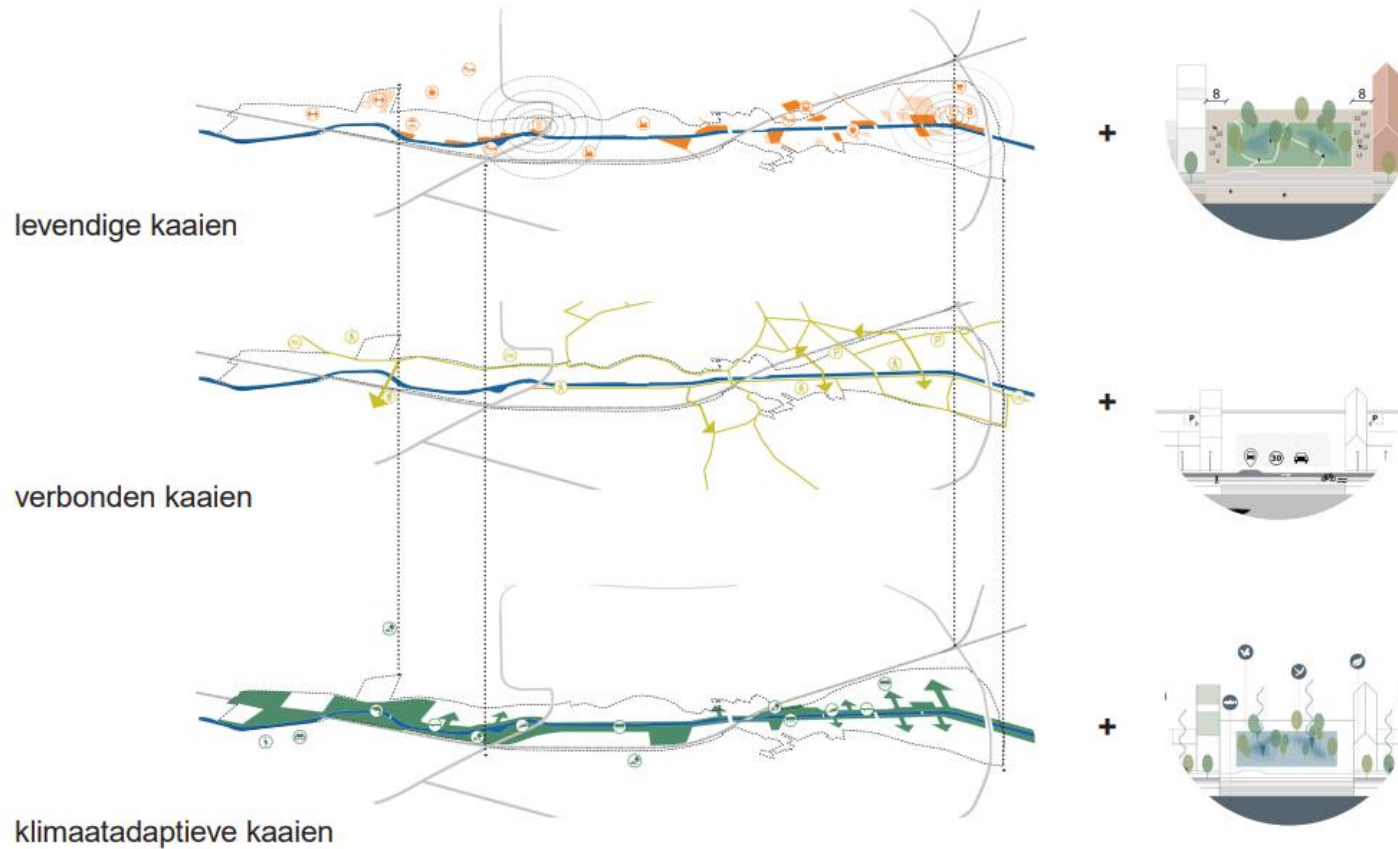
KWALITEITSKAMER (2018-...)

BEWAKEN VAN DE (BEELD)KWALITEIT IN DE CONCRETE REALISATIES



VISIE ROBUUSTE OPEN RUIMTESTRUCTUUR

KLIMAATADAPTIEVE, LEVENDIGE EN VERBONDEN KAAIEN

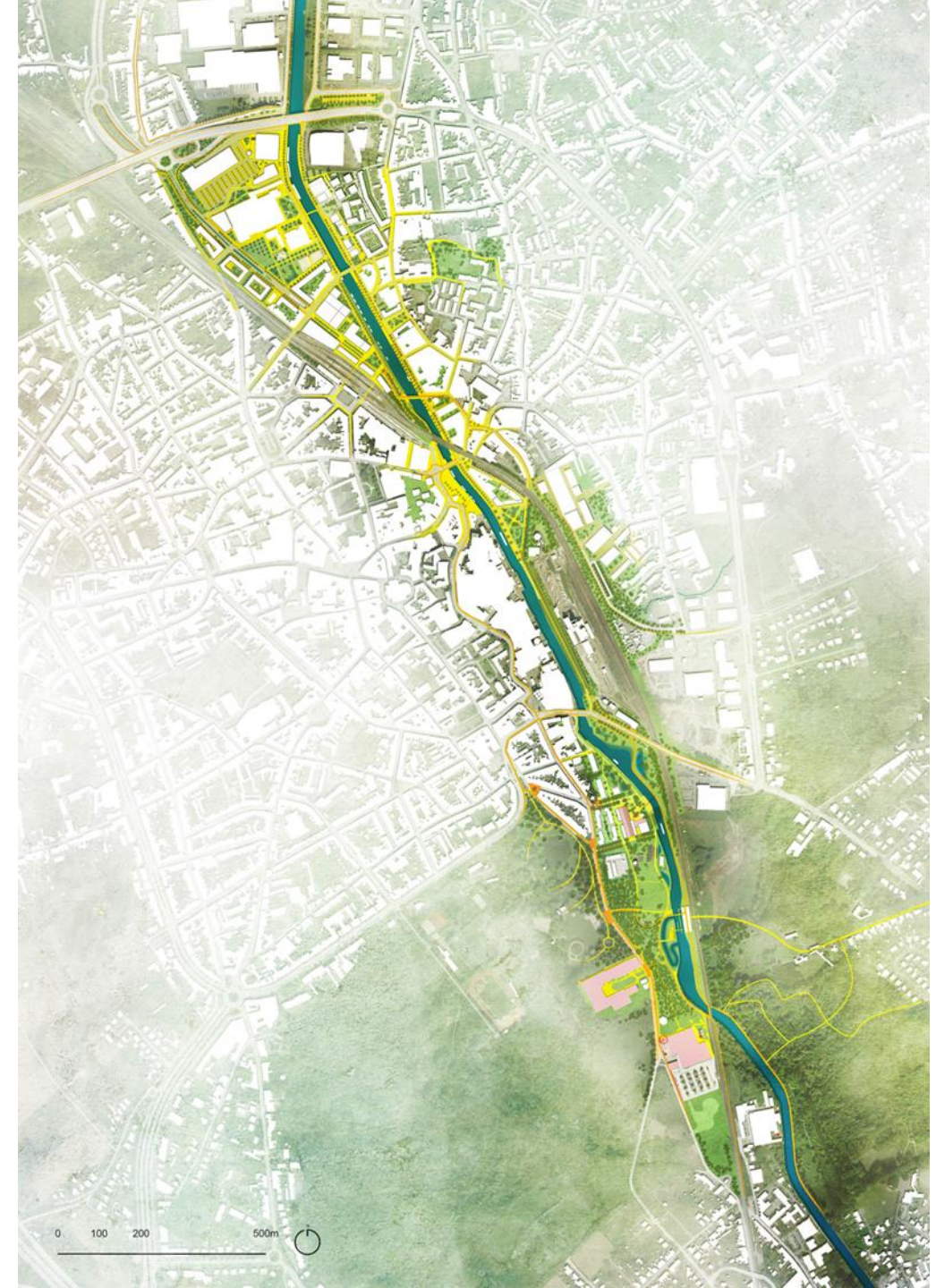


Klimaatadaptieve kaaien

natuurinclusieve kaaien met ecologische groene oevers, faunauitstapplaatsen, nestvoorzieningen in kademuren, linaire bomenstructuur enz.

klimaatadaptieve pleinruimten als 'urban oases', ontharding, toekomstbomen, 'tiny forest', waterdoorlatende verharding, infiltratie, ecologische borders, mix intensief en extensief beheer, lichte verhardingsmaterialen enz.

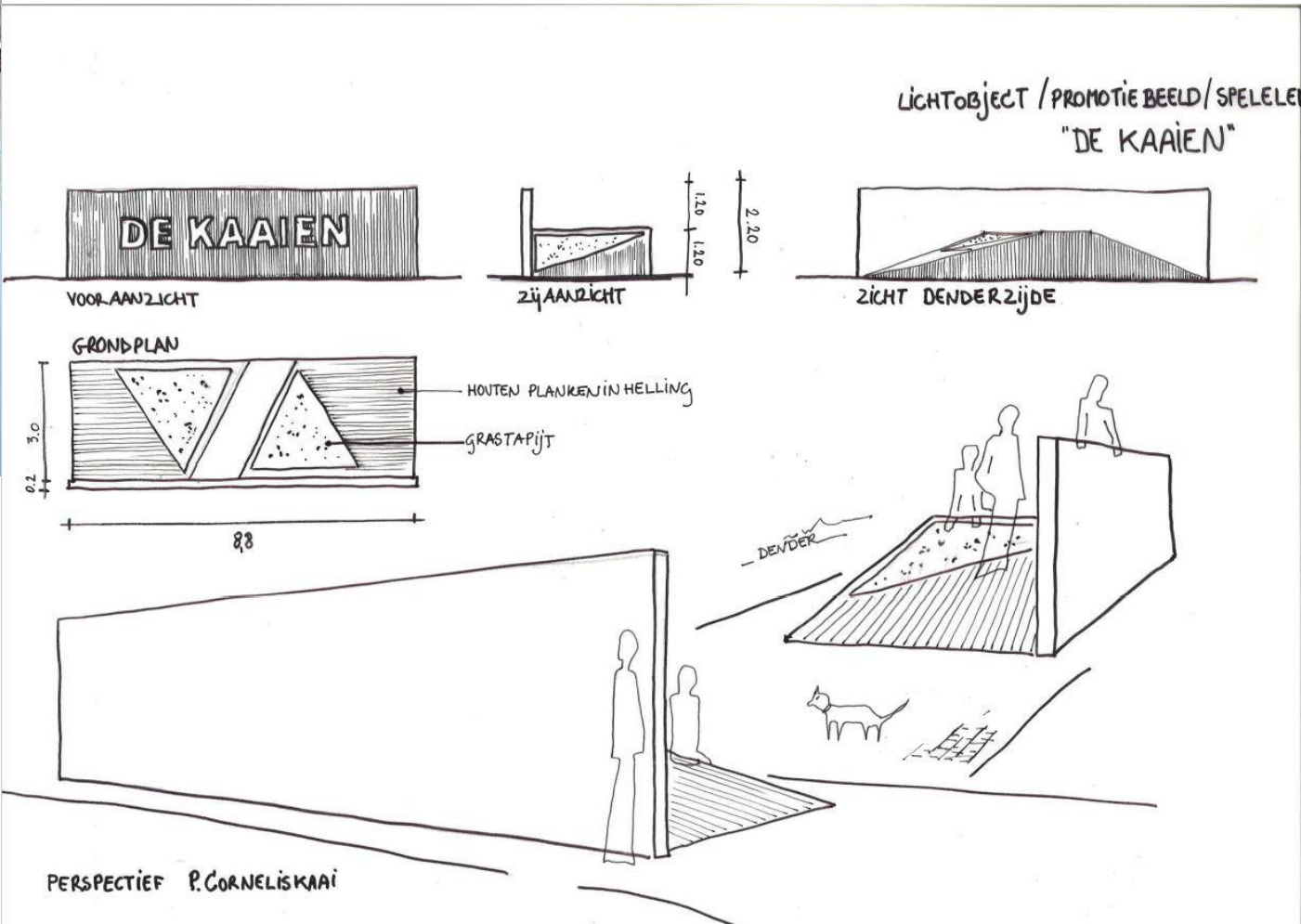
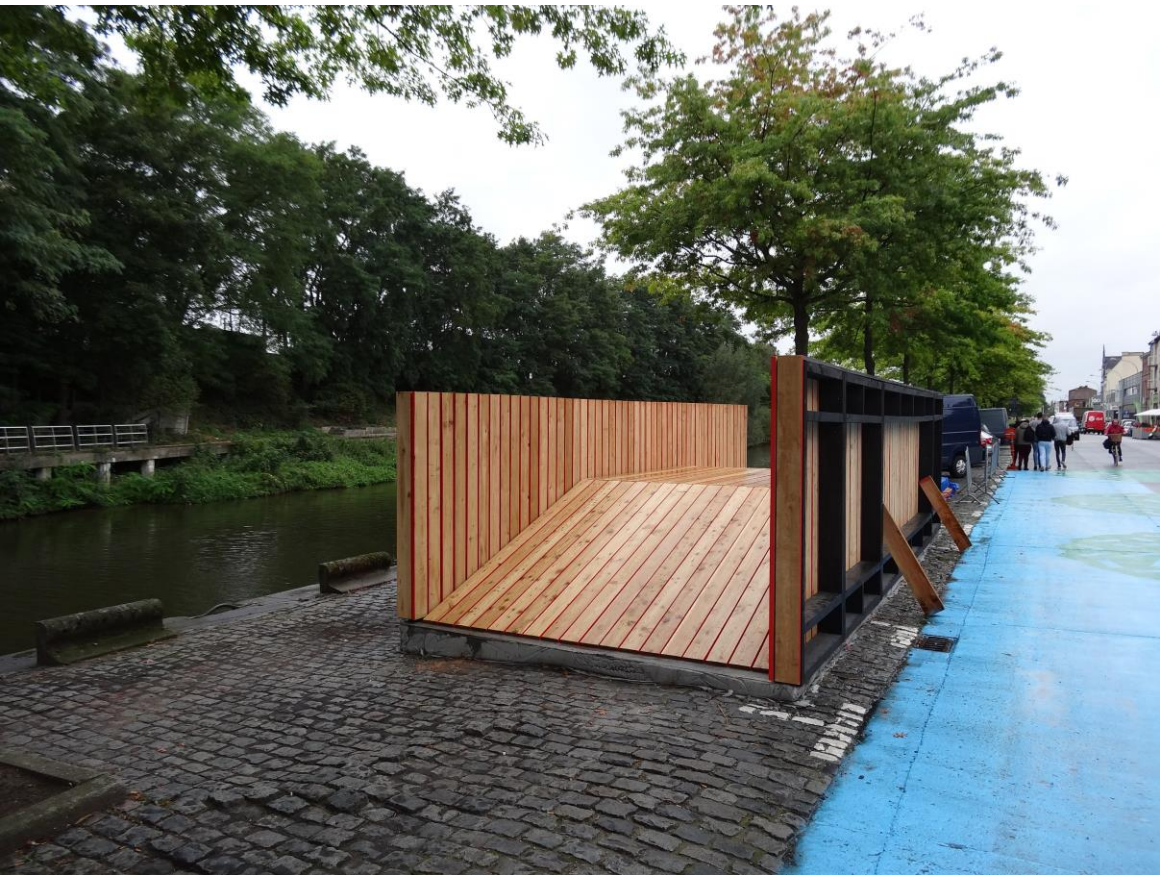
groene gebouwen met gevelgroen, geveltuintjes, groendaken, groenslingers, waterretentiedaken, herbruik regenwater, duurzame energiebronnen zoals riothermie enz.



STORYDOING (2017-...)







Walstroom: makersdistrict op Trageel



Walstroom

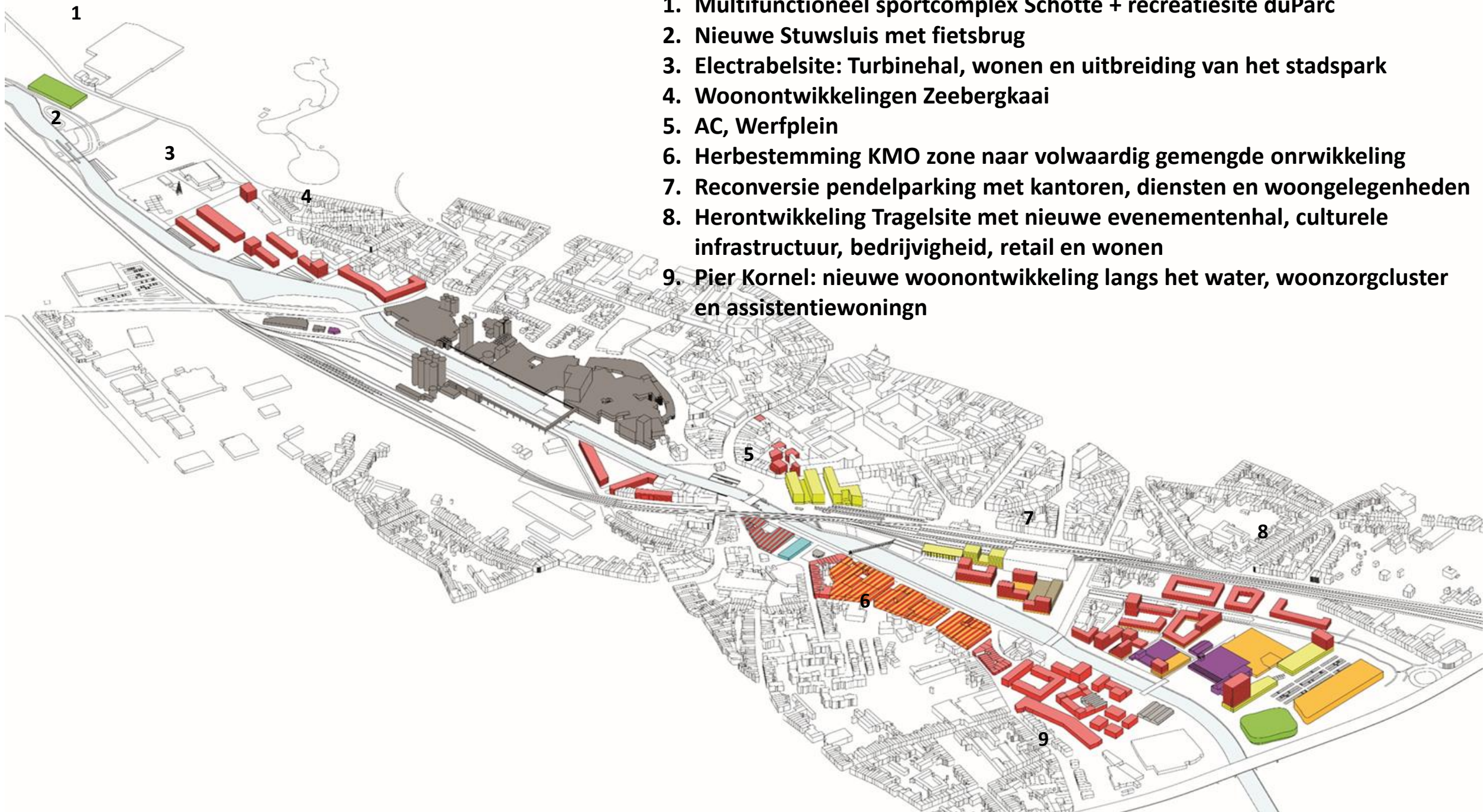
617 vind-ik-leuks • 772 volgers

DE KAAIEN



EEN STRATEGIE VOOR REALISATIE





1. Multifunctioneel sportcomplex Schotte + recreatiesite duParc
2. Nieuwe Stuwsluis met fietsbrug
3. Electrabelsite: Turbinehal, wonen en uitbreiding van het stadspark
4. Woonontwikkelingen Zeebergkaai
5. AC, Werfplein
6. Herbestemming KMO zone naar volwaardig gemengde ontwikkeling
7. Reconversie pendelparking met kantoren, diensten en woongelegenheden
8. Herontwikkeling Tragelsite met nieuwe evenementenhal, culturele infrastructuur, bedrijvigheid, retail en wonen
9. Pier Kornel: nieuwe woonontwikkeling langs het water, woonzorgcluster en assistentiewoningn

Tragel

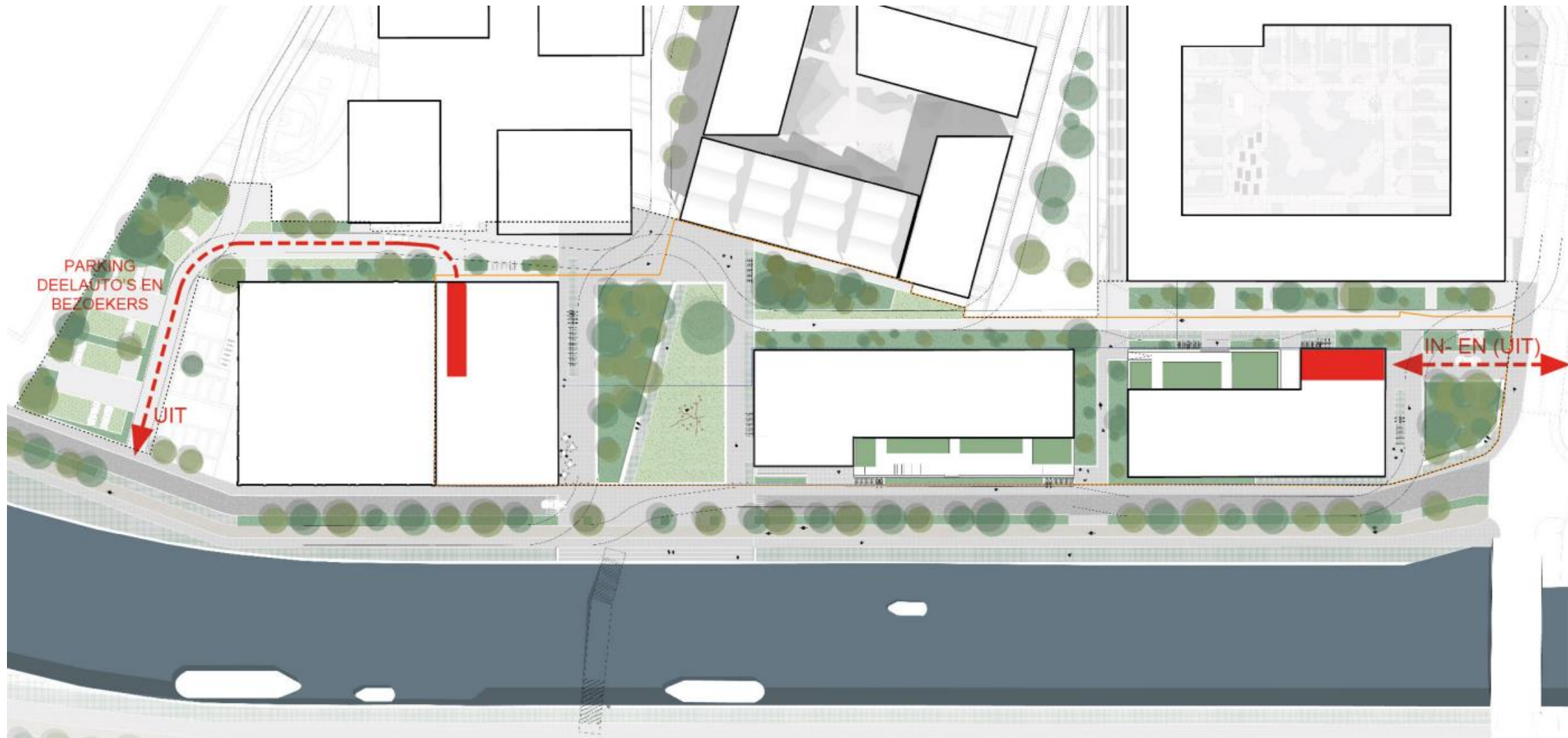
- Tragel Noord: PPS gesloten – foto ontwerp
- Tragel Zuid: ontwerpwedstrijd European: foto winnaar + ruimtelijk kader

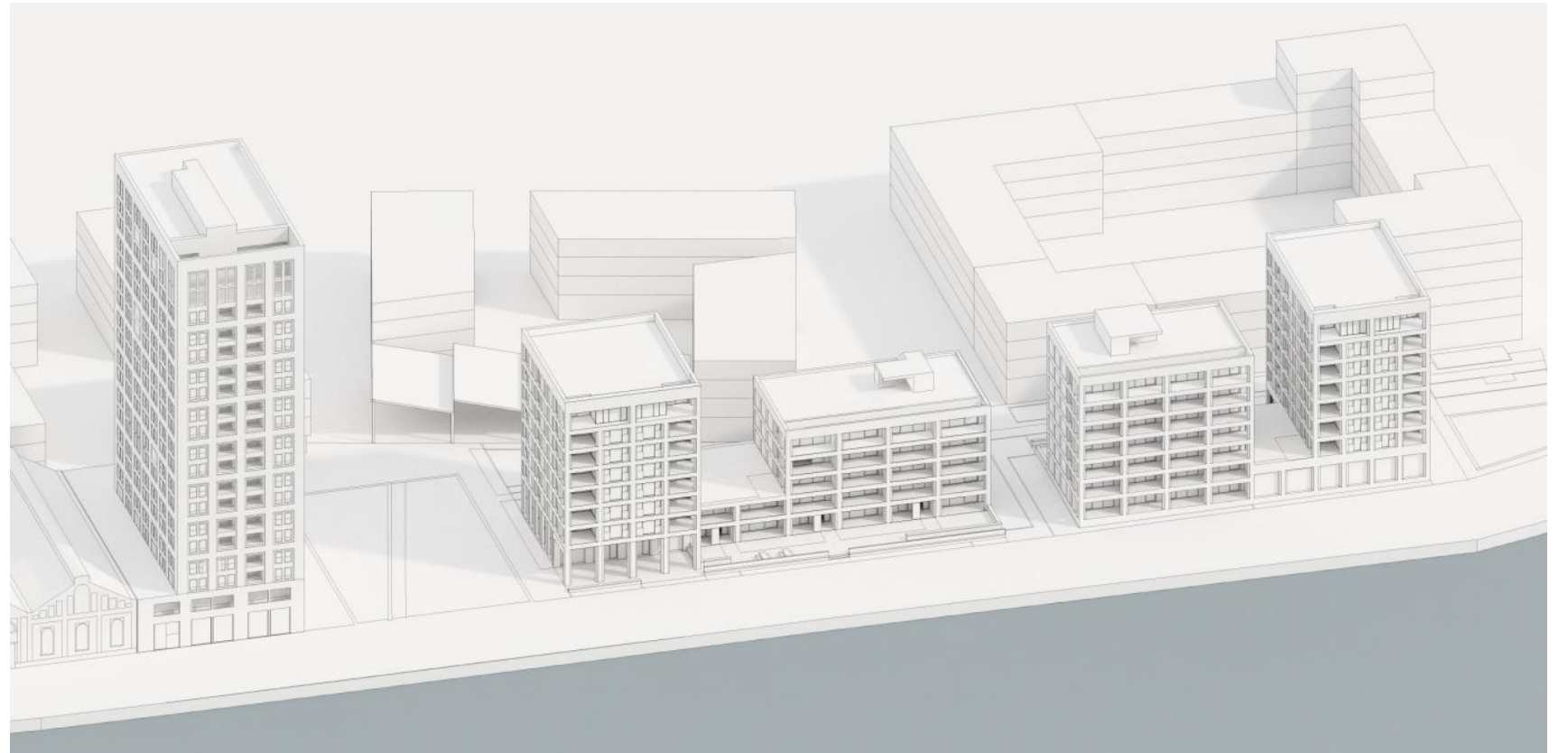
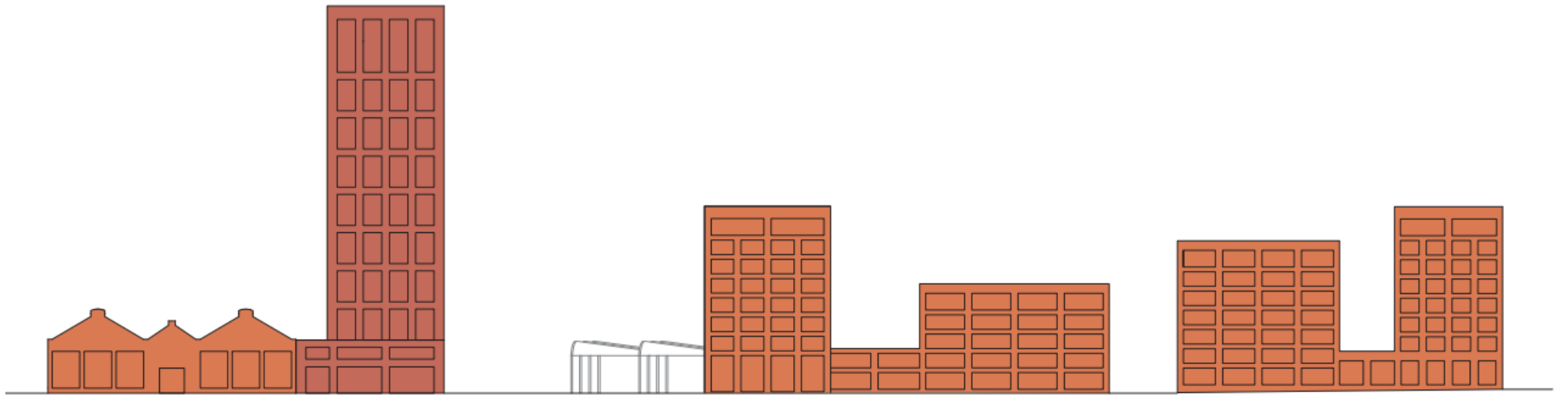
Pier Kornel



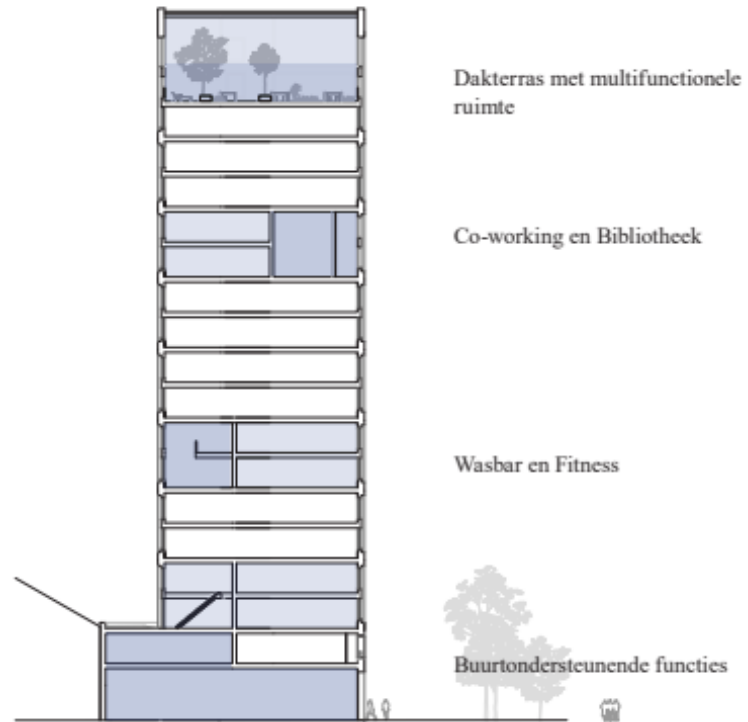
Tab Architects



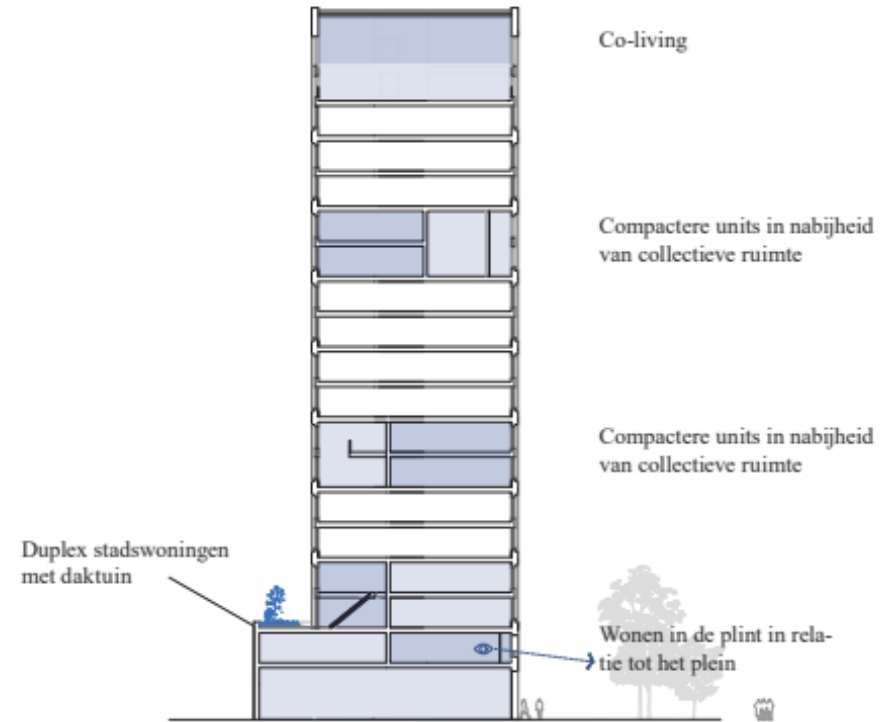




Collectiviteit als het inbrengen van 'stedelijkheid' op gebouwniveau

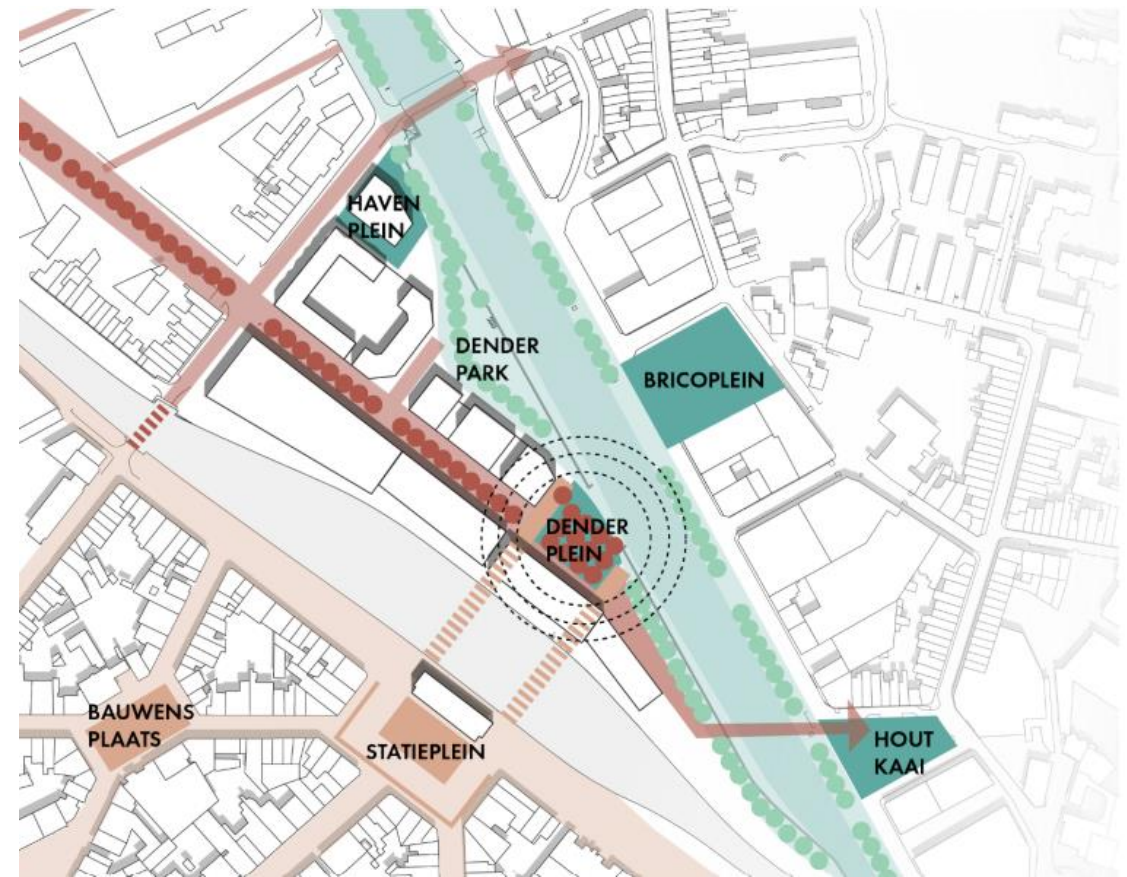
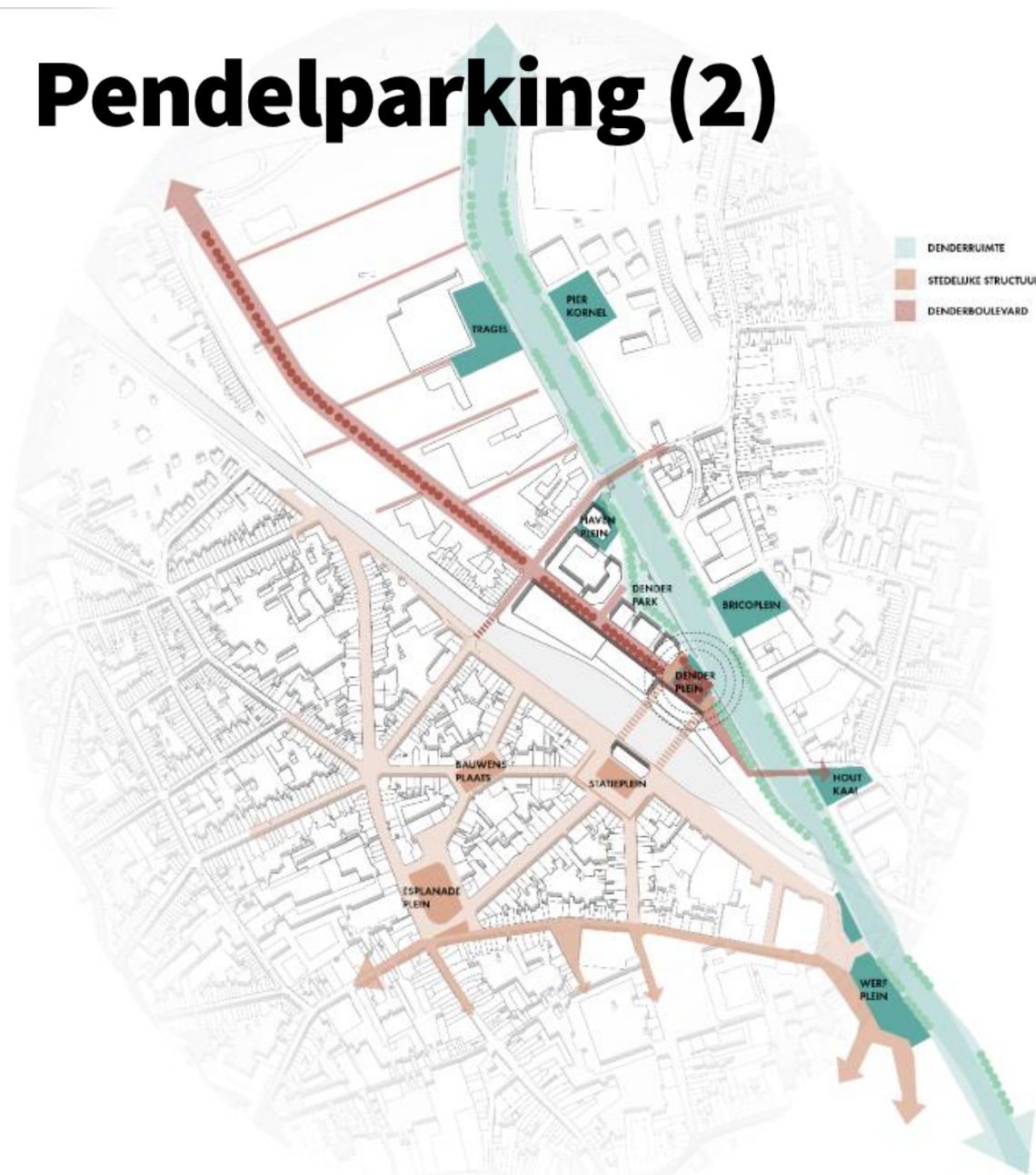


Een variatie in woonmodellen volgens de specifieke locatie in de toren

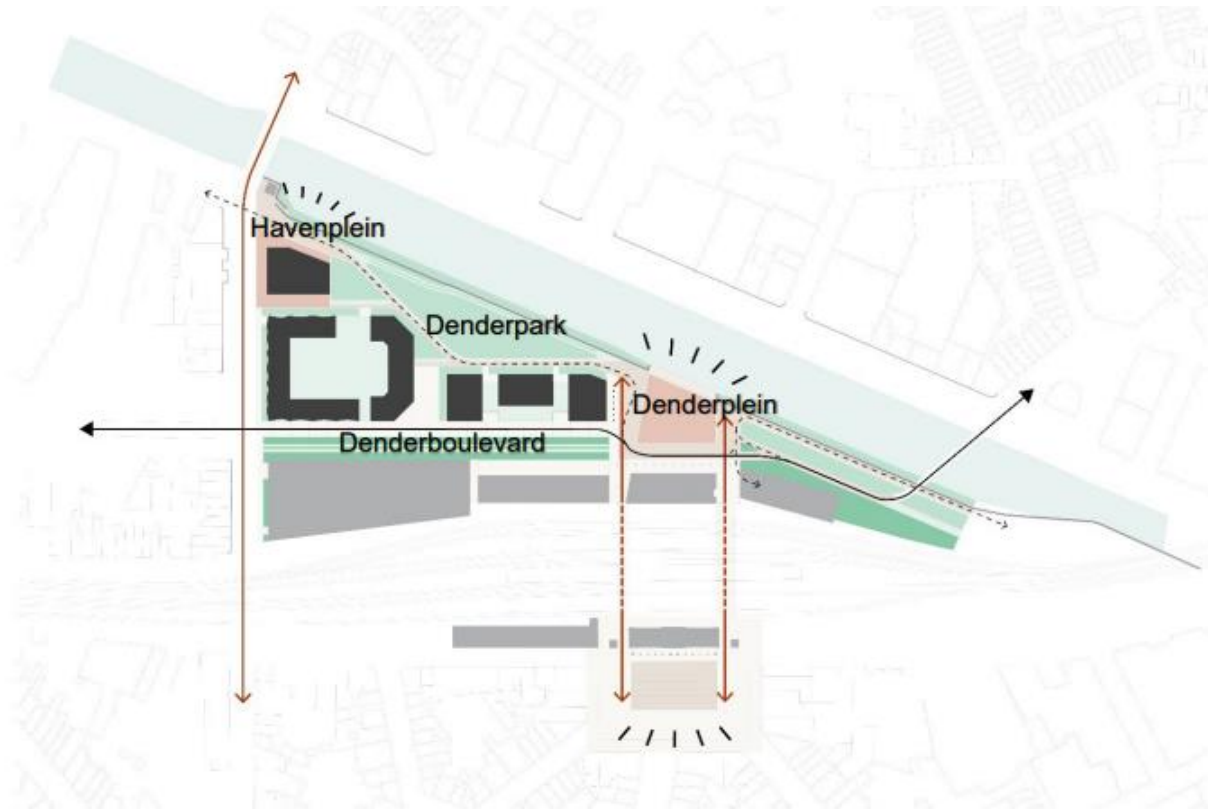




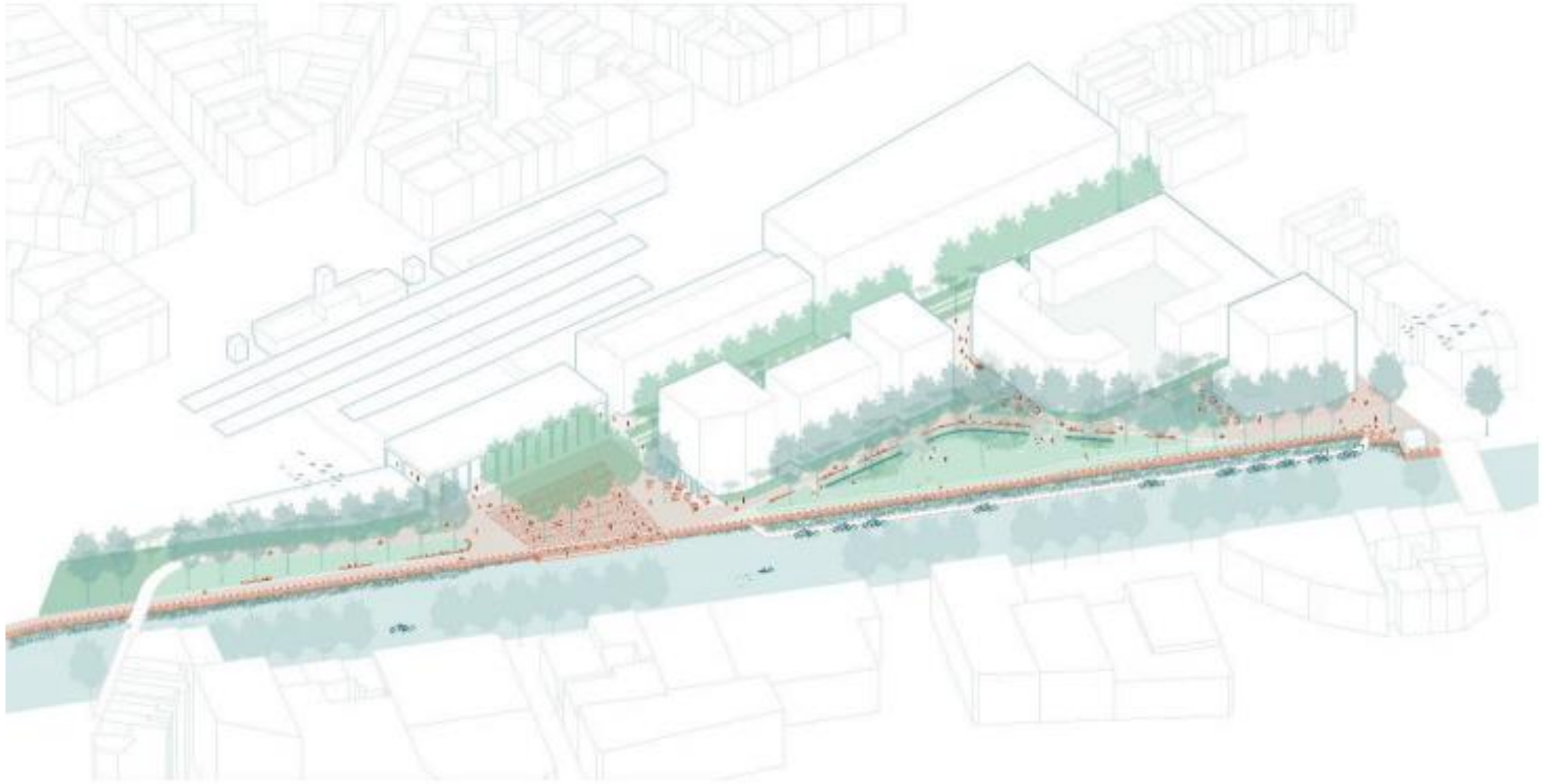
Pendelparking (2)



Pendelparking (2)



Pendelparking (2)

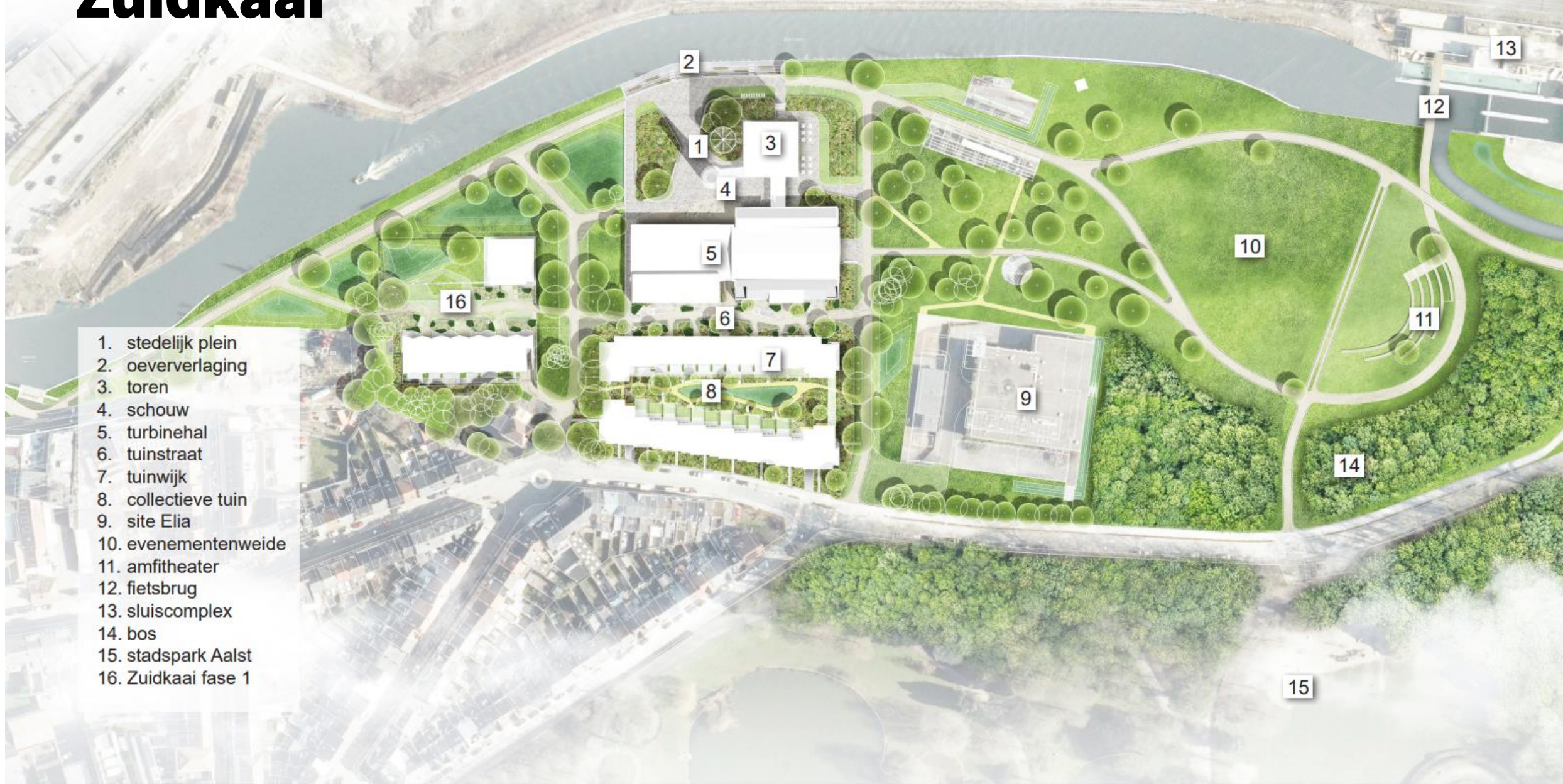


Electrabelsite in transitie



Zuidkaai

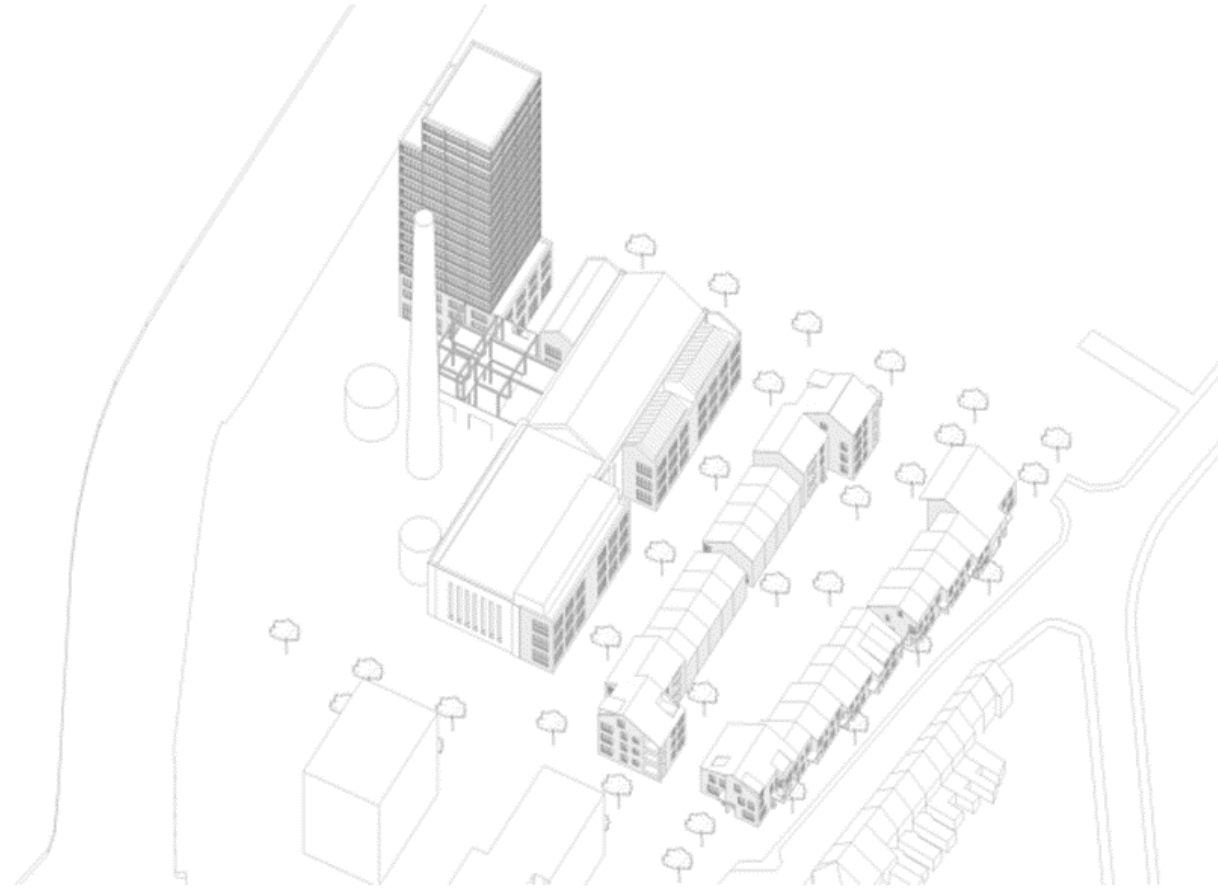
1. stedelijk plein
2. oeververlaging
3. toren
4. schouw
5. turbinehal
6. tuinstraat
7. tuinwijk
8. collectieve tuin
9. site Elia
10. evenementenweide
11. amfitheater
12. fietsbrug
13. sluiscomplex
14. bos
15. stadspark Aalst
16. Zuidkaai fase 1



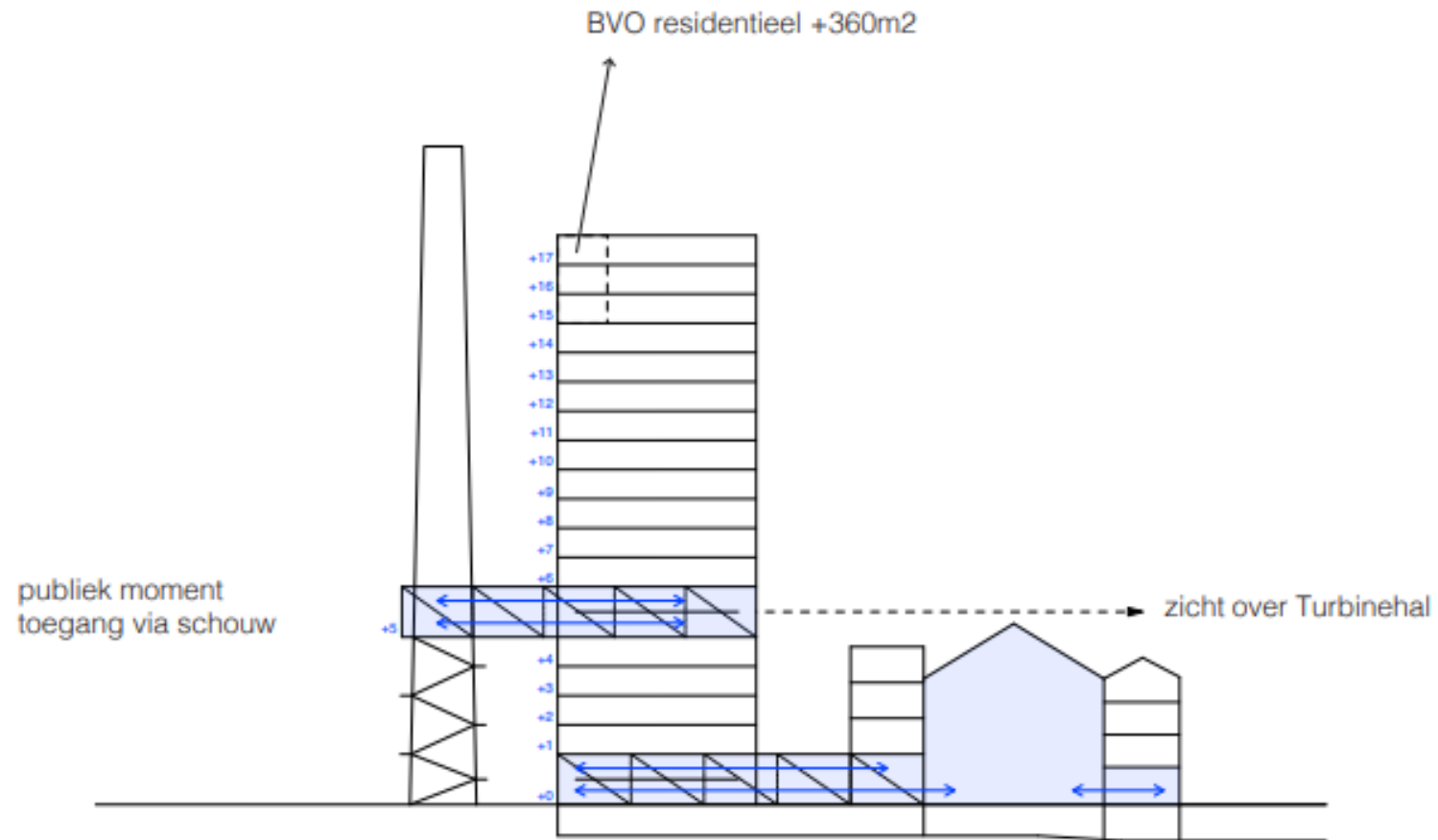
OEVERVERLAGING ZUIDKAAI



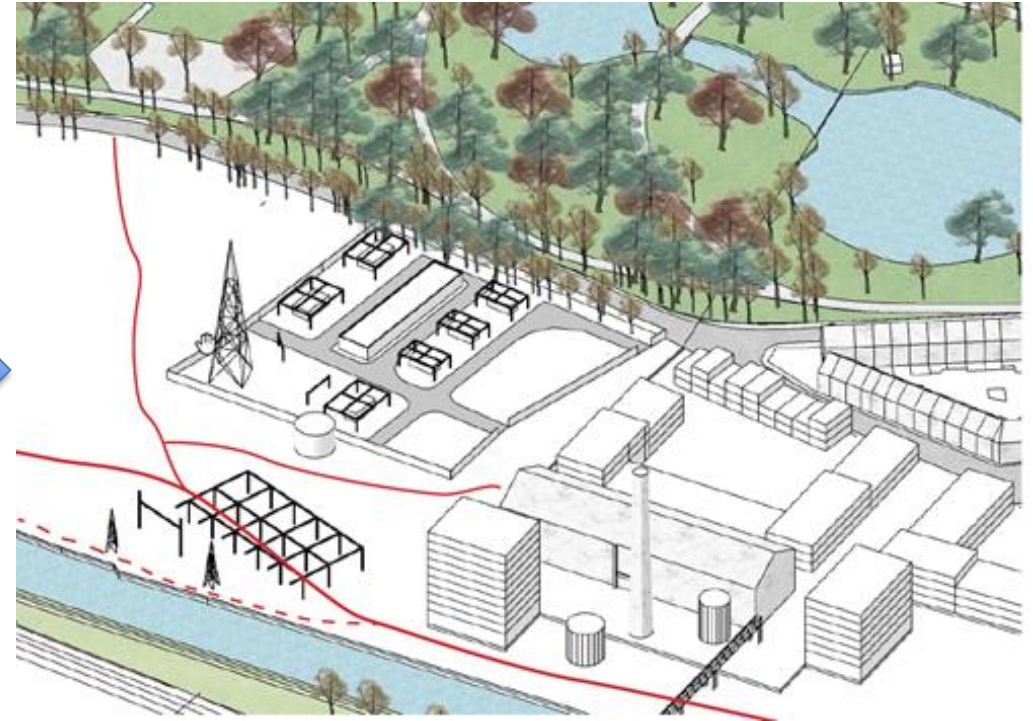
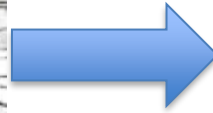
Zuidkaai



Zuidkaai



Elia



Schotte



DE KAAIEN



EEN STRATEGIE VOOR REALISATIE

