

WALSTROOM

Visietekst Walstroom



1. Projectomschrijving

Aalst wordt gekenmerkt door haar rijke industriële verleden. Door stopzetting van de meeste industriële activiteiten is leegstand ontstaan waardoor de Denderoevers perifeer aanvoelen. Om het **industriële erfgoed opnieuw uitstraling te geven in een kwalitatieve omgeving**, dient het aanwezige (industriële) patrimonium gerenoveerd te worden. Ook de versnipperde open ruimte, gekenmerkt door verharding en inefficiënt ruimtegebruik, heeft nood aan reconversie.

Binnen het **Aalsters stadsvernieuwingsproject 'De Kaaien'** worden een aantal sites langsheen de Dender op een doordachte manier ontwikkeld en ingevuld. Tegelijk is ruimte in de stad een schaars goed. De site Tragel-Zuid is perfect bereikbaar met de fiets of te voet en dus ideaal om open te stellen voor een breder publiek.



FIGUUR 1: ECONOMISCHE STRUCTUUR AALST (BRON: BUUR - STUDIE 'VERWEVING I')

Walstream¹ maakt deel uit van de **site Tragel-Zuid**², een **deelproject binnen project 'De Kaaien'**. Walstream is een **(re)creatief en innovatief makersdistrict**, bestaande uit **loodsen** met een totale oppervlakte van **ca. 5000m²**, waar **creatief ondernemen en experimenteren** tijdelijk een plaats krijgt. Door **betaalbare ruimte en testplatforms aan (jonge) creatievelingen en makers** te koppelen, zetten we in op een integrale benadering en zo breed mogelijke invulling om zo dit momenteel **onderbenut stadsdeel te laten floreren**.

In tijden van corona lijkt de stap om een **eigen ondernemersdroom** na te jagen nog groter geworden. Een flink portie lef en aanpassingsvermogen zijn nodig. Ondernemersplannen worden voortdurend aangepast en

¹ **Walstream** is een begrip waarmee wordt aangegeven dat een schip gebruikmaakt van een aansluiting op het elektriciteitsnet van de wal of de kaai. Dit project heeft ook tot doel om energie en impulsen te geven aan zijn gebruikers en verwijst naar de locatie van de site, namelijk gelegen langsheen de wal, aan de kaaien van de Dender.

² Fly-by **Walstream**: <https://www.youtube.com/watch?v=qX22NWolqYI>

de kosten tot het minimum beperkt. Walstream biedt antwoord op deze problematiek met tijdelijke **betalbare huurmodules voor bedrijfsruimtes of ateliers**, gekoppeld aan **begeleidingstrajecten** voor (startende) ondernemers. Ondernemers kunnen hier op laagdrempelige manier experimenteren en bouwen aan hun project. Zodra de onderneming voldoende matuur is wordt gezocht naar een nieuwe duurzame bestemming in de stad.

Naast deze economische component ligt er ook een belangrijke rol binnen dit stadsdeel voor jeugd, evenementen, sport en ontspanning. De coronasituatie en bevragingen vanuit jeugdraad VONK maakten duidelijk dat er **meer inspanningen nodig zijn voor de Aalsterse jeugd**. **Mentale steun en hulpverlening** samen met **ontmoeting en ontspanning** op maat van jongeren staat bovenaan hun vragen-en-nodenlijst. Binnen Walstream willen we daarom enerzijds een testplatform aanbieden waar **ondernemerschap en creativiteit** gestimuleerd wordt. Anderzijds bieden we een **veilige haven** waar jongeren op laagdrempelige wijze kunnen ontmoeten, ontspannen en (mentale) ondersteuning krijgen. Een instuifwerking gekoppeld aan vrijetijdsbesteding, (re)creatieve activiteiten en laagdrempelige hulp- en dienstverlening.

Walstream streeft naar een **stapsgewijze ontwikkeling** waarbij **tijdelijk gebruik, circulaire en informele inrichting** de toon zetten. Er wordt proefondervindelijk, met behulp van experimenteerruimtes en co-creatie, gezocht welke programmamix kan slagen. De inrichting van de publieke ruimte en vergroening in het gebied zal zich verder ontwikkelen, waardevol beeld- en identiteitsbepalend patrimonium wordt opgewaardeerd. Minder waardevolle gebouwen worden behouden om goedkope ruimte te bieden aan pionierende ondernemers. In latere stadia kunnen deze gebouwen vervangen worden door nieuwe volumes. De ecologische impact wordt minimaal gehouden door **maximaal in te zetten op het gebruik van recuperatiemateriaal**.

De nieuwe dynamieken, programma's en samenwerkingsvormen die binnen het project Walstream ontstaan zullen bepalend zijn voor de identiteit van deze plek op lange termijn. Het samenbrengen van makers, jongeren en buurtbewoners kan een spin-off teweegbrengen die voeding geeft aan het transitietraject van de site. Dit **past binnen de globale visie van 'bedrijvige kaaien'** van stad Aalst.

Het RUP Tragel Zuid zal de gewenste ontwikkeling planologisch en juridisch verankeren. De opmaak ervan loopt parallel met dit project, waardoor we meteen inzage krijgen in de mogelijkheden op de site, de knelpunten, de (ontwerp)uitdagingen en de ruimtelijke randvoorwaarden en hypothesen. Indien er wordt gewacht met het invullen van de site tot het RUP ontwikkeld is, wordt de leegstand makkelijk nog 5 jaar aangehouden. Om dit te vermijden zet Walstream in op **tijdelijke invullingen**. Deze tijdelijke invullingen geven richting aan de geplande toekomstige invulling van de site, waardoor op lange termijn **het project duurzaam verankerd** wordt binnen dit stadsdeel.





FIGUUR 2: PROJECTAFBAKENING DE KAAIEN



FIGUUR 3: PROJECTAFBAKENING WALSTROOM



FIGUUR 4: LEEGSTAANDE LOODSEN - WALSTROOM

2. Projectinzet

2.1. Actuele omgevingsanalyse

1. Meer ondernemerschap boost lokale tewerkstelling



Vergeleken met andere centrumsteden speelt Aalst een minder uitgesproken rol als bovenlokale tewerkstellingspool³. Daarnaast liet de coronacrisis haar sporen na op de lokale tewerkstelling⁴. Aalst heeft een uitgebreid aanbod aan kantoren en handel. Er is echter veel vraag naar semi-industriële ruimtes en ateliers voor creatieve of ambachtelijke activiteiten⁵. Walstream zet als kleinschalige economische ontwikkeling in op creatieve maakindustrie en kleine KMO's, met betaalbare flexibele ruimtes in een stedelijke omgeving. De aard en ligging van de site lenen zich uitstekend tot deze functie. Het is een unieke startersplek om nadien door te groeien naar andere economische polen van de stad.

2. Meer ruimte en middelen voor creatie, ondernemerschap en mentale ondersteuning



De laatste jaren zien we een opwaartse beweging van gedreven ondernemers met creatieve initiatieven. Gelijktijdig toonde de Aalsterse jongerenbevraging⁶ dat 52% van de respondenten recent aan zelfdoding- of verwonding heeft gedacht en meer dan 25% zich dikwijls eenzaam voelt. Het zijn vaak deze pioniers die op fysieke en mentale grenzen botsten tijdens de coronapandemie. Een nieuw bruisend (re)creatief makersdistrict met eenvoudige instap, open ontmoetingsruimte en een voortdurende toestroom via de eiland-partners⁷ biedt een antwoord aan deze noden.

³ Stadsmonitor: 81,5% jobratio (#jobs/100inw. op arbeidsleeftijd).

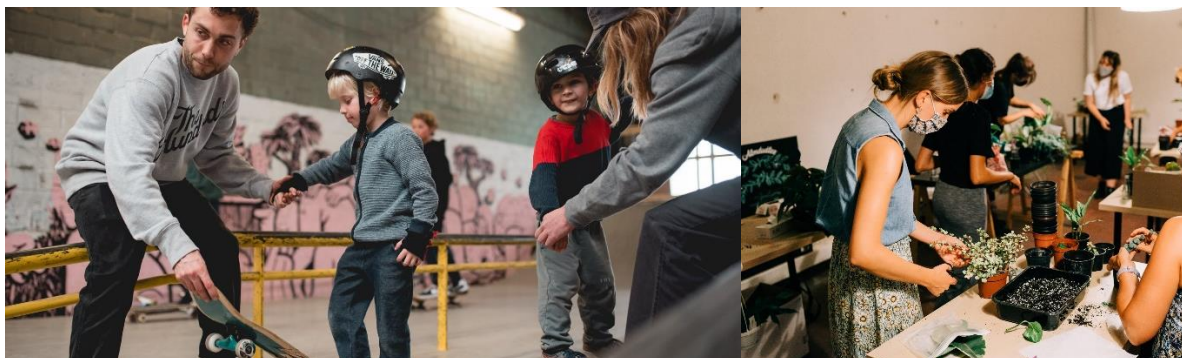
⁴ Arvastat. toename aantal werkzoekenden in 2020 met 5,8 %

⁵ bizMart bizLocator: 32% van alle zoekacties (januari 2020 t.e.m. mei 2021)

⁶ jeugdraad VONK, november 2020, april 2021, ingevuld door 1.300 Aalsterse jongeren

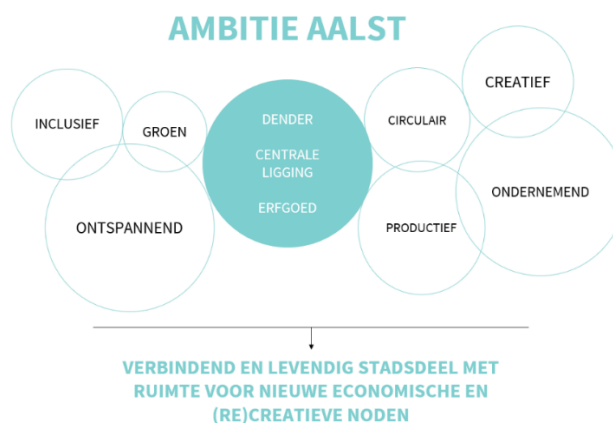
⁷ zie 4.3.1

#3. Meer ruimte voor jongeren.



De Stadsmonitor en bevragingen van jeugdraad VONK geven al geruime tijd aan dat Aalsterse jongeren nood te hebben aan een fysieke plek in de stad met ruimte⁸ voor creatief experiment, jeugdcultuurprojecten en nieuwe vormen van jeugdwerk; kosteloos, laagdrempelig en op maat van de doelgroep. De coronacrisis heeft de discussie rond jongeren in de openbare ruimte actueler gemaakt dan ooit. De opgelegde beperkingen hebben enkele pijnpunten blootgelegd over jeugdruimte en laten de noodkreet van jongeren alsmaar luider klinken. Onder meer overdekte rolschaatsinfrastructuur, plekken waar jongeren rond digitalisering, programmering en gaming terecht kunnen en plaatsen waar actief en verbindend ingezet wordt op diversiteit⁹ zijn een manco in onze stad.

#4. Van barrières naar verbindende stadszones



De coronapandemie heeft door de beperkte bewegingsvrijheid het belang van groen op buurtniveau aangetoond: straten, parken en pleinen werden vaker gebruikt als buitenruimte. Verstedelijking moet hand in hand gaan met de aanleg van kwaliteitsvolle publieke ruimte en groen. Trangel-Zuid is een gebied met veel ruimtepotentieel voor wonen, groen en economie met industrieel erfgoed als programmator van de open ruimte. De publieke ruimte kan hier dienstdoen als koppelgebied voor de nieuwe woonontwikkelingen (450 gezinnen Pier Kornel, 220 gezinnen stationsomgeving) en andere stedelijke projecten langs de Kaaien (stationsomgeving met 7500m² kantoor- en werkplekken, evenementenhal Trangel-Noord, ...). Wanneer Walstream zich ontwikkelt als volwaardige stedelijke ruimte zal er een synergie en wisselwerking ontstaan tussen de zich snel ontwikkelende omgeving en de dynamieken op de site.

⁸ Stadsmonitor: voldoende geschikte plekken zijn voor de jeugd =43% (14% onder Vlaamse gemiddelde)

⁹ Stadsmonitor: bewoners positief tegenover diversiteit =25% (10% onder Vlaamse gemiddelde)

2.2. Verwachtingen rond impact en hefboomfunctie

'Walstroom' heeft een belangrijke hefboomfunctie voor toekomstige ontwikkelingen binnen 'De Kaaien'. De stad bouwt met dit project expertise op in het activeren van haar industrieel patrimonium, met een maatschappelijke meerwaarde waarbij de financiële haalbaarheid verzekerd is en een duurzaam beheermodel (met buurtparticipatie) wordt opgezet.



2.2.1. Economische dimensie

De stad erkent **het belang van (jong) ondernemerschap** om het lokaal economisch weefsel te versterken. Starters dragen bij tot een continue, creatieve en innovatieve ontwikkeling van het economische ecosysteem van de stad. Walstroom ondersteunt met:

- **AANLEGSTEIGERS:** ruimte voor starters, inclusief begeleiding en ondersteuning om door te groeien naar andere economische polen van de stad;
- **STROOM:** laagdrempelige instroom van jongeren met optie tot doorstromen naar een meer gericht aanbod en ondernemersplatformen in onze stad (CC De Werf, Gendarmerie,...).
- **VAART:** robuuste structuur met sterke identiteit die een grote diversiteit biedt aan vestigingsfactoren voor nieuwe economieën (synergie met stedelijk weefsel, circulariteit, grootschalige gebouwen, ...)

Het aantal student-ondernemers blijft toenemen.¹⁰ Het beoogde testplatform en de doorstroomfunctie biedt **kansen aan startende ondernemers** die (nog) niet over de nodige portie lef, kapitaal of economische inzichten beschikken en tracht **mentale barrières te doorbreken** om **jongeren te versterken** waar nodig, onder begeleiding van Broeikas¹¹. Ook jonge én minder-jonge prestarters die hun eerste ondernemersstappen willen zetten kunnen hier terecht.

De ruimtenoden van start-ups kunnen snel veranderen. Walstroom is de plaats waar doorgroeimogelijkheden worden aangeboden. Kleinschalige maakindustrie wordt gefaciliteerd op verschillende schalen en gradaties van toegankelijkheid: van echte productie tot creatieve industrie. Daar zitten vaak **verrassende matches die de kracht zijn** en tevens het verschil maken voor dit makersdistrict.

Tragel-Zuid heeft door haar ligging (bereikbaar via weg-water-spoor) heel wat troeven als **circulaire hotspot**. Er bevinden zich 3 bedrijvenczones dichtbij die een gigantische hoeveelheid grondstoffen en afvalstoffen produceren die deels gerecycleerd kunnen worden. Op de Gendarmerie¹², grenzend aan Tragel Zuid, wordt de circulaire hub 'De Keet' uitgewerkt.¹³ Bovendien bevinden zich enkele sociale economiebedrijven op Tragel Zuid of dichtbij. De heraanleg van Tragel Zuid, met Walstroom als pilootproject, biedt de kans om deze **reeds bestaande (circulaire) cluster te bestendigen en verder uit te breiden**.

¹⁰ <https://economie.fgov.be/nl/themas/ondernemingen/kmos-en-zelfstandigen-cijfers/zelfstandigen-belgie/het-statuut-van-student>

¹¹ <https://www.broeikas.be>

¹² <https://aalst.be/de-gendarmerie>

¹³ <https://www.esf-vlaanderen.be/en/node/74321> hub als katalysator ecosysteem circulair en sociaal ondernemerschap

2.2.2. Sociale dimensie

Jongeren zijn de **experten van hun eigen leefwereld**. We willen hen begeleiden en ondersteunen in het uitbouwen van die leefwereld, hun engagement en hun ondernemerschap via een **brede en inclusieve aanpak**. Het project geeft ruimte aan een **breed netwerk van relevante partners**¹⁴ aanwezig in de stad die via een satellietwerking op de site hun activiteit breder kunnen trekken. Door nauwe samenwerking, vindplaatsgericht werken en flexibele invulling wordt ingezet op verbinding.

Creatieve makers hebben nood aan ruimte, maar deze **ruimte staat niet op zichzelf**. Walstream geeft plaats aan de **unieke mix van sociale en mentale ondersteuning gekoppeld aan ondernemerschap en creatieve ondersteuning**. Aalst kan op deze manier een **vrijhaven worden voor jongeren en ondernemers** waar verschillende **eilanden** over de volledige stad **in verbinding staan met elkaar** en elkaars **instroom** creëren.



Walstream biedt vooral een antwoord op de ruimtelijke vraag van jongeren en ondernemers via een **laagdrempelig en flexibel programma** dat inspeelt op trends en noden om zo beter in te spelen op de verschillende leefwerelden van ondernemers, jongeren en de **integratie van kwetsbare doelgroepen**, dit zowel fysiek als psychisch.

Ruimtes worden aangekleed en ter beschikking gesteld van eenieder die in het groter geheel past. Ze kunnen gehuurd worden per week of zelfs per dagdeel. Om **de sociale cohesie aan te moedigen** stellen we jeugdruimte kosteloos ter beschikking aan de relevante gebruikers ervan en voorzien we een laagdrempelige instuifruimte waar jongeren welkom zijn om gewoon langs te komen zonder meer en op die manier de werking van Walstream te leren kennen.

2.2.3. Fysieke dimensie

Walstream staat voor het **duurzaam en kwalitatief verdichten** van een nieuw veelzijdig stadsdeel, met de nodige aandacht voor de integratie van het aanwezige historisch (industriële) patrimonium. Door het (vaak letterlijk) doorbreken van de wanden, het wegnemen van laagwaardig patrimonium, het **opwaarderen van het erfgoed** met nieuw programma en gebruik, het **versterken van de Dender als blauw-groene ader door onze stad**, het benutten van de potenties van watergebonden activiteiten, het **ontharden en vergroenen van de fabriekssites**, ... ontstaat een levendig en duurzaam stadsdeel.

Vanuit een integrale benadering zullen ook economische activiteiten hier een plek moeten krijgen, complementair aan de nood aan groen, recreatie, woonkwaliteit en culturele functies. Rond Tragel Zuid zijn verschillende (nieuwe) woonontwikkelingen terug te vinden. Daarom willen we hier **inzetten op een recreatieve zone waar creativiteit, ontmoeten, vrije tijd en ontspanning centraal staan**. Dit komt niet enkel de nieuw ontwikkelde buurten ten goede, maar bij uitbreiding de volledige stadsbevolking.

Circulaire principes lopen als rode draad doorheen het project. Het tijdelijk gebruik van leegstaand patrimonium zorgt ervoor dat er geen nieuwe schaarse ruimte dient aangesneden te worden. Er wordt maximaal ingezet op het gebruik van recuperatiemateriaal en gezocht naar oplossingen die op hun beurt ook opnieuw bruikbaar zijn voor andere projecten. Zo wordt de ecologische impact minimaal gehouden en kunnen de installaties herbruikt worden.

¹⁴ JAC, VZW Lejo, Buurtwild/t, Jeugdtraad VONK, Broeikas, Biensoigné, OverKophuis

2.3. Vernieuwend karakter/sleuteluitdagingen

Walstream positioneert zich als **hotspot voor circulaire economie**, werkt optimaal volgens box-in-box principes (recuperatiemateriaal) en zet maximaal in op *building-as-a-service*. Entrakt (sitebeheerder en partner van Walstream) is pionier, lid en partner van Circlemade Brussels en Vlaanderen circulair.

Leegstand is geen optie meer! Door de reconversie van leegstaande loodsen wordt dit verlaten stadsdeel op korte termijn nieuw leven ingeblazen. **Voor Aalst is het uniek om te evolueren vanuit 'story-doing' met tijdelijke invullingen naar een permanentere invulling.** Het traject dwingt tot nadenken en het vinden van oplossingen met de betrokken actoren. De aanpak en modulaire inrichting van de site maakt dat we, indien er geen bestendigheid mogelijk is, het project grotendeels elders kunnen neerpoten in de reeds ontwikkelde vorm.

Daarnaast wil Walstream dé plek zijn waar jongeren gestimuleerd worden en de nodige impulsen krijgen om hun eigen sterktes te ontdekken en te ontwikkelen. Via een **inclusieve aanpak** waarbij niemand uit de boot valt zetten we in op **toegang tot digitalisatie** i.s.m. het digitaal maak-labo (CC De Werf) en **mentale ondersteuning** i.s.m. het OverKophuis.



Walstream en de partner-eilanden wordt een continue wisselwerking van aantrekken, impulsen geven, toeleiden en loslaten. Een nieuwe weg wordt ingeslagen om de economische relance vanuit een vernieuwde toekomstvisie en verweven functiemix vorm te geven.