

Stadsvernieuwing  
oproep 2018

# Aanvraagformulier conceptsubsidie

Stad Diest

Project 'Citadel Diest: een energiestrategie voor de groene long van de stad

- Ontwerp voor een nieuw stadsvernieuwingsproject
- Bijsturing van een bestaand stadsvernieuwingsproject  
*Alleen in uitzonderlijke omstandigheden en in samenspraak met het team stedenbeleid en de jury stadsvernieuwing (kwaliteitskamer).*

Akkoord voor de indiening van de aanvraag voor conceptsubsidie bij de Vlaamse overheid in het kader van de oproep naar stadsvernieuwingsprojecten,

Datum 29 mei 2018

Jan Laurys, burgemeester,

Hilde De Wilde, algemeen directeur  
wnd.,

## Opgelet

Op verschillende plaatsen in dit document is een maximum aantal woorden per onderdeel aangegeven. Let op deze limiet nergens te overschrijden.

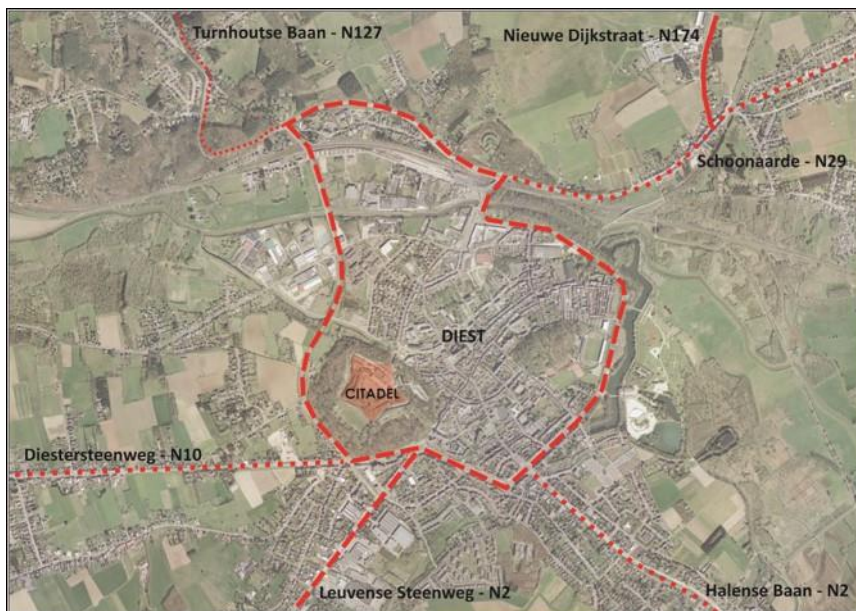
# 1 Inzet van de conceptstudie

## 1.1 Diagnose/visie (max. 350 woorden)

Omschrijf kort de situering in de stad/omgeving, historiek, kenmerken, problematiek, kansen, planning, voorgaande projecten, beleid, ...

Omschrijf ook kort het mogelijk projectgebied zelf (situering binnen het ruimere gebied, kenmerken, problematiek, kansen, plannings- en ontwerpwerk, voorgaande projecten, e.d.). Geef aan ten aanzien van welke problematieken/uitdagingen de stad de conceptstudie wil inzetten? Bestaan er al (master)plannen voor het projectgebied?

**De citadel vormt een inherent onderdeel van de stadskern van Diest. Het is gelegen binnen de ring en ligt op slechts 400 meter van de Grote Markt. Met een hoogte van 30 meter vormt het tegelijk een herkenningspunt voor de omgeving en een locatie met panoramische mogelijkheden. De directe nabijheid van de citadel vormt de ultieme gelegenheid om het kerncentrumgebied uit te breiden.**



*Figuur 1: Ligging van de citadel*

Met een oppervlakte van 27,6 ha beslaat de site maar liefst 15% van de oppervlakte van de stadskern binnen de ring. Het beboste glacis met beuken, eiken, olmen en essen vormt een enorme groene long die meer dan de helft van de oppervlakte van de citadelsite inneemt. De bebouwde oppervlakte wordt nu al intensief gebruikt voor particuliere en publieke activiteiten en voor de werking van socio-culturele verenigingen. De totale site kan uitgroeien tot een multifunctioneel stadsdeel, waarbij het introverte karakter van de voormalige militaire site verandert in een site die aansluiting vindt bij haar onmiddellijke, stedelijke omgeving.

In 2015 werd een masterplan opgemaakt dat voorkeursscenario's aangeeft voor de verdere ontwikkeling van de site ([www.diest.be/citadel](http://www.diest.be/citadel)). Tot 2017 zou de citadel ontwikkeld worden als een 'zorgsite', met als voornaamste katalysator een nieuwbouw het algemeen ziekenhuis. Door een wijziging in de financiering en de zorgstrategische lijnen van de Vlaamse overheid werd beslist om

het ziekenhuis elders in de stad vorm te geven en nieuwe opportuniteiten te zoeken voor de citadel.

De visie van de stad op deze ontwikkeling blijft echter ongewijzigd:

- het historische belang moet behouden en versterkt worden
- de citadel moet een maximaal verweven onderdeel worden van het stedelijk weefsel
- de site moet diverse stedelijke functies huisvesten
- grootschalige functies (20.000 m<sup>2</sup>) worden geclusterd op de site

Deze aanvraag voor een conceptstudie voegt daar een nieuw, vijfde element aan toe: de historische zelfredzaamheid en duurzaamheid van de citadel behouden en versterken. Deze conceptstudie vertrekt van het masterplan en moet de keuze tussen de scenario's voor ontwikkeling sturen met het oog op de realisatie van deze visie.

## 1.2 Verwachtingen (max. 350 woorden)

Wat verwacht men van het mogelijke project? Waarom wenst de stad dit project te realiseren en in welke mate zou dit project tegemoet kunnen komen aan de in de diagnose geschetste problematieken/uitdagingen?

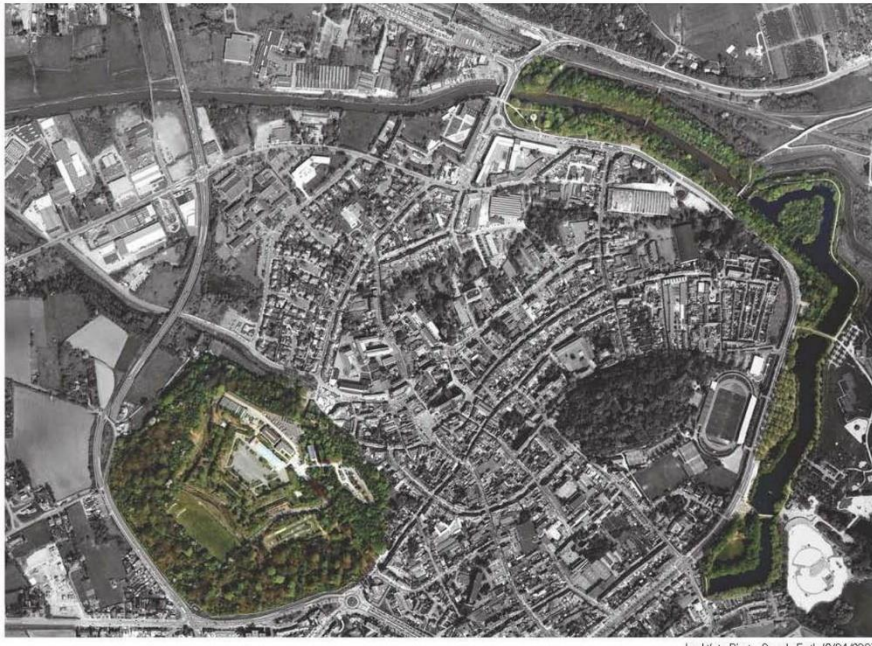
Wat kan de bijdrage van de conceptstudie hierbij zijn? Wat is de verwachte output?

Belangrijk hierbij is te noteren dat de verwachtingen van de conceptstudie duidelijk omschreven en realistisch moeten zijn, gelet op het beperkte budget van de subsidie.

**Met de ontwikkeling van de citadel wil Diest haar stedelijke identiteit verder versterken. De unieke architectuur en de ligging biedt de kansen om Diest een bovenregionale uitstraling te geven. We willen dit realiseren door het huisvesten van programma's die ambitie tonen, door unieke architecturale ingrepen en door een vooruitstrevende duurzaamheid.**

De historische zelfredzaamheid en duurzaamheid van de citadel uitte zich in bouwprincipes die nog steeds merkbaar zijn: groendaken, natuurlijke ventilatie, recuperatie van hemelwater en een grondevenwicht binnen de site. Deze conceptstudie wil dit karakter opnieuw tot leven wekken en versterken en wil een overkoepelende energiestrategie voor de hele site.

Deze energiestrategie is onmisbaar om het duurzame karakter van de volledige site niet alleen te behouden maar ook te versterken tijdens de vormgeving van nieuwe stedelijke functies op de citadel. De citadel wordt op die manier een nieuwe, groene stadswijk, die ruimtelijk, architecturaal en energetisch thuishoort op de site en een groene long vormt voor de stad.



*Figuur 2: Een unieke groene long in de stad*

De centrale onderzoeksvraag van de conceptstudie is hoe een overkoepelende energiestrategie voor de volledige site kan worden vormgegeven. Essentieel daarbij is dat de groene stadswijk meer is dan een sterk ingegroende bebouwde zone die CO<sub>2</sub> reduceert maar dat er maximale symbiose wordt gerealiseerd tussen verschillende functies en op die manier ook een economische waarde biedt en de ecologische impact zelfs gunstig wordt. De conceptstudie vertrekt van de bestaande bouwfysische studies, richt zich niet op één bouwdeel van de citadel afzonderlijk maar bestrijkt de mogelijkheden van de volledige site. Ze biedt een antwoord op de centrale onderzoeksvraag vertrekkend vanuit de duurzame en zelfredzame principes die aan de grondslag liggen van de citadel en vertaalt deze naar een eigentijdse, toekomstgerichte invulling.



*Figuur 3: Referentiebeeld Liuzhou Forest City (Stefano Boeri Architetti)*

Aan de hand van scenario's beantwoordt de conceptstudie de vraag welke functies meer of minder aanwezig moeten zijn op de site om deze energiestrategie te realiseren. Binnen de studie moet ook



aandacht uitgaan naar de mogelijkheden om deze energiesymbiose niet alleen op de citadelsite zelf te realiseren maar ook in samenhang met de onmiddellijke stadsomgeving. De deelvragen richten zich op verschillende mogelijkheden van symbiose, technieken en economisch rendement (zie 2 *Onderzoeksvragen conceptstudie*).

### 1.3 Vernieuwend karakter (max. 350 woorden)

Geef kernachtig aan wat het mogelijke project bijzonder kan maken, wat er vernieuwend aan is voor de stad op ruimtelijk, economisch, sociaal, ecologisch of andere vlakken, en op welke wijze het project een voorbeeldfunctie kan hebben voor andere steden. Welke kwaliteitsregisters denkt de stad met het project te willen opentrekken: integrale duurzaamheid (sociaal, ecologisch, economisch, ...), coproductie (PPS, samenwerking met civiele maatschappij, communicatie, ...), ruimtelijke planning en ontwerp, ... ?

Schets bovendien de mogelijke synergieën die tussen de verschillende registers moeten/kunnen ontstaan.

**De herbestemming van een voormalig militair domein in het stedelijke weefsel is een uitdaging waarmee ook andere steden geconfronteerd worden. Sint-Truiden vormde de voormalige luchtmachtbasis te Brustem om tot *drone valley*, een bedrijventerrein dat mikt op het aantrekken van hightechbedrijven rond een bepaald marktsegment. De realisatie van een zelfbedruipende woonwijk, waarbij innovatieve energietechnieken worden ingezet, duikt ook op in andere steden. Zo ontwikkelt Gent de Schipperskaai tot een duurzame, groene wijk die elkaars energie recycleert.**

Het unieke aan de Diestse citadel is echter dat ze de intrinsieke mogelijkheid heeft om een inherent onderdeel van de stadskern te worden – een nieuwe, multifunctionele stadswijk met duurzame fundamenten. De herbestemming van de citadel beperkt zich niet tot een op zichzelf staande site maar wil de verbinding maken met het stedelijke weefsel rond de site. Bovendien is de citadel beschermd als onderdeel van de 19de-eeuwse verdedigingsgordel. De beperkingen die hieruit voortvloeien zien we niet als een bedreiging maar zijn de vertrekpunten voor een moderne energiestrategie die het historische karakter verzoent met eigentijdse, stedelijke invullingen.

De versterking van het duurzame en zelfredzame karakter – de centrale focus van de conceptstudie – wil de citadel laten uitgroeien tot een voorbeeldfunctie, voor de eigen inwoners en voor andere steden die met vergelijkbare uitdagingen geconfronteerd worden. De studie onderzoekt de haalbaarheid van bestaande technieken zoals riothermie, ventilatie, waterkracht of photovoltaïsche panelen ingepast in de site en zoekt symbiosemogelijkheden op tussen verschillende functies die op de citadel gehuisvest kunnen worden.

De ontwikkeling van de citadel moet ook een speerpunt worden waarbij stedelijke ontwikkeling samen gaat met coproductie. Het op energetisch vlak zelfbedruipend maken van de citadel moet maximaal de middelen van toekomstige bewoners en werknemers op de site inschakelen, bijvoorbeeld door een energiemakelaarschap te initiëren en het economische rendement te verdelen.

## 2 Onderzoeksvragen conceptstudie

### 2.1 Waarom een vraag naar conceptsubsidie? (max. 350 woorden)

Waarom vraagt de stad een conceptsubsidie aan? Welke meerwaarde biedt een conceptsubsidie voor het mogelijke project? Waarom wil de stad de Vlaamse overheid (Team Stedenbeleid) in dit mogelijke project betrekken? Schets het impuls karakter van de conceptstudie. Op welke aspecten moet de conceptstudie zich focussen?

**Nadat in 2017 de piste om het nieuwe algemeen ziekenhuis te huisvesten op de site werd verlaten, ontstaan er nieuwe mogelijkheden voor invulling van deze groene long. Vanuit een multidisciplinaire aanpak en een brede blik op de site is een conceptstudie de geschikte vorm om dit traject te sturen in de richting van de realisatie van onze visie (zie 1.2 Diagnose/visie). Het spoort samen met de heropstart van het herbestemmingstraject en de sterke wens van inwoners, verenigingen en politieke partijen om een unieke meerwaarde voor de stad te creëren door ontwikkeling van de citadel.**

Vertrekkend vanuit de centrale onderzoeksvraag naar een overkoepelende energiestrategie moet de conceptstudie zich ook focussen op deze deelvragen, waarbij telkens de symbiose mogelijkheden moeten worden onderzocht:

- Hoe kan het oude systeem van recuperatie van hemelwater en grondwaterwinning ingebed worden in een toekomstige ontwikkeling? Kan uit de opvang van dit hemelwater energie geput worden via waterkracht?
- Welke zijn de mogelijkheden voor een groene heraanleg van de droge, gebetonnerde gracht, zodat de infiltratieoppervlakte voor hemelwater vergroot wordt en tegelijk de ontwikkelingsmogelijkheden ervan, zoals bijvoorbeeld een piekparking, behouden worden?
- Hoe kan het paradeplein heraangelegd worden zodat het meer ingegroeid wordt en infiltratiemogelijkheden voor hemelwater biedt en tegelijk haar monumentale, open karakter behoudt als functioneel plein voor evenementen?
- Op welke manier kan het principe van groendaken in de citadel doorgetrokken worden naar de ontwikkeling van nieuwe functies? Welke opportuniteiten biedt dit voor kleinschalige landbouw in de stad?
- Hoe kan een gesloten systeem van afvalverwerking een meerwaarde zijn voor op de site gehuisveste woningen en bedrijven?
- Welke ontwikkeling van functies moet gestimuleerd worden om te kunnen voorzien in een collectief verwarmingssysteem?
- Hoe kan de energiehuishouding van de courtines bij niet-residentieel gebruik ingebed worden in de energiestrategie voor de volledige site? Kan de huidige natuurlijke ventilatie maximaal behouden blijven en versterkend werken met mechanische ventilatie?
- Onder welke vorm kan een breder economisch rendement gehaald worden uit energiemakelaarschap voor op de site opgewekte energie? Is een coöperatieve vorm haalbaar? Op welke wijze kan een gunstiger energietarief gerealiseerd worden voor op de site gehuisveste bedrijven en bewoners?

## 2.2 Omschrijving van de nood aan conceptbegeleiding voor lopende projecten. *(Enkel in te vullen voor projecten die al een projectsubsidie hebben gekregen) (max. 350 woorden)*

Waarvoor vraagt u deze conceptbegeleiding aan? Wat is de stand van het mogelijke project? Wat is het probleem waarvoor u begeleiding wenst?

Door de recente duidelijkheid dat het algemeen ziekenhuis niet op de citadel zal worden gehuisvest, staat de ontwikkeling van de site op het punt van een nieuwe stroomversnelling (*zie 1.1 Diagnose/visie*). Het masterplan bevat verschillende scenario's van functies om te ontwikkelen op de citadel: de kunstacademie, een toeristisch onthaal, residentiële woonfunctie, congresinfrastructuur en een kantoorgebouw voor de geïntegreerde stads- en OCMW-administratie.

Recent werd een verenigde raadscommissie opgericht die 1) een open forum moet bieden voor nieuwe scenario's en 2) daarvoor een breed, partijgrens overschrijdend draagvlak moet zoeken. Uit dat forum kwam al snel een eerste nieuw voorstel om een aantal courtines te laten innemen door een coöperatief ondernemerschap van circulaire economie – een voorstel dat rechtstreeks voortbouwt op dezelfde actoren die verantwoordelijk zijn voor het huidige, zich intensiverende gebruik van de site.

Als complex stadsproject is de geregelde inbreng van nieuwe kennis essentieel. De in het masterplan uitgewerkte scenario's – samen met de nieuwe scenario's – moeten getoetst worden op hun haalbaarheid en aan de mate waarin zij de stedelijke visie op een duurzame, groene en innoverende citadelsite helpen realiseren. Zo helpt de conceptstudie om weloverwogen keuzes te maken en om tot een geactualiseerd masterplan te komen.

## 3 Realiseerbaarheid van de conceptstudie

### 3.1 Projectorganisatie *(max. 200 woorden)*

Beschrijf hoe de organisatie van de conceptstudie vorm gegeven zal worden en hoe de stad haar regierol ziet en concreet denkt waar te maken op het vlak van omkadering en ondersteuning. Schets de verschillende partners, inclusief projectontwikkelaars met eventueel eigen studiebureaus, die in het project zouden moeten betrokken worden en met welke inzet? Wat verwacht de stad op dit terrein van de conceptsubsidie?

**In de lokale stuurgroep zal, naast een lid van het regieteam en een vertegenwoordiger van het Agentschap Binnenlands Bestuur, ook de burgemeester zetelen. Vanuit de stad nemen drie experts uit de administratie deel, waarvan één de rol van projectleider zal opnemen.**

**De projectleider van de stad bewaakt de inhoudelijke samenhang met de verenigde raadscommissie die als open forum dient voor mandatarissen en burgers. Het bewaken van de samenhang is cruciaal voor het welslagen van de conceptstudie en de bruikbaarheid van haar resultaten. Daarom voorzien we op geregelde tijdstippen – bij het halen van mijlpalen binnen de verenigde raadscommissie én binnen de conceptstudie – kruisoverleg tussen beide trajecten. De conceptstudie moet immers leiden tot een antwoord op de vraag hoe selecte scenario's voor de citadel gerealiseerd kunnen worden binnen de stedelijke visie.**

### 3.2 Verloop van de conceptstudie *(max. 350 woorden)*

Welke middelen zal de stad, naast de middelen vanuit de conceptsubsidie, extra inzetten? Hoe ziet de stad het verloop van de conceptstudie? Wat verwacht je van het multidisciplinaire team dat via de conceptsubsidie zal worden ingezet?

Geef een eerste fasering van het verloop van het mogelijke project waarbij je de conceptstudie een plaats geeft binnen de beoogde realisatietermijn.

**Het multidisciplinaire team brengt de expertise in die nodig is voor de conceptstudie, met name het realiseren van de visie van de stad op de ontwikkeling van de citadel, met klemtoon op het behouden en versterken van de historische zelfredzaamheid en duurzaamheid van de citadel. De deelvragen die zijn opgesteld in deze subsidieaanvraag zijn daarbij richtinggevend maar niet dwingend (zie 2.1 *Waarom een vraag naar conceptsubsidie?*).**

De stad ambieert een realisatietermijn voor de conceptstudie van 12 maanden.



## 4 Contactgegevens voor het project

### Contactpersoon bij de stad

Naam Bart Severi	Telefoon
Functie Beleidscoördinator Wonen & Ondernemen	GSM 0499 54 64 08
Adres Grote Markt 1, 3290 Diest	Fax
	E-mail <a href="mailto:bart.severi@diest.be">bart.severi@diest.be</a>

### Politiek verantwoordelijke bij de stad

Naam Jan Laurys	Telefoon 013 31 21 21
Functie burgemeester	GSM
Adres Grote Markt 1, 3290 Diest	Fax
	E-mail <a href="mailto:jan.laurys@diest.be">jan.laurys@diest.be</a>

## 5 Bijlagen

Geef in onderstaande lijst aan welke bijlagen aan het dossier worden toegevoegd.

### Bijlage

1. "[Klik om in te vullen]"
2. "[Klik om in te vullen]"

#### *Opmerking*

*Bijlagen worden NIET meegestuurd naar de jury. Gelieve het aantal bijlagen te beperken. Voor grote beleidsdocumenten kunt u het best verwijzen naar de website van uw stad.*

## 6 Praktische info

Gelieve dit ingevulde formulier en alle bijlagen **uiterlijk 31 mei 2018** elektronisch te versturen naar Thierry Goossens, accountmanager stadsprojecten van het team Stedenbeleid op het adres: [thierry.goossens@kb.vlaanderen.be](mailto:thierry.goossens@kb.vlaanderen.be) (tel. 02/553.01.74).

Gelieve ook gelijktijdig een door de burgemeester en secretaris ondertekende versie op te sturen naar volgend adres:

Agentschap Binnenlands Bestuur  
Team Stedenbeleid



VAC Herman Teirlinck  
Havenlaan 88, bus 70  
1000 Brussel