

Bouwblok Neep-Stepman- Ganshoren, Koekelberg

Stap 1: Diagnose & ambities

51N4E Acte
LEAGUE



Bouwblok Neep-Stepman-Ganshoren, Koekelberg

Stap 1: Diagnose & ambities

Studieteam

51N4E Acte

Eva De Bruyn

Jitse Massant

Marie Brackeniers

LEAGUE

Guillem Pons

Stijn Baets

Bianca Suárez Steckelmacher

Opdrachtgever

gemeente Koekelberg

Contactpersoon

Julien Raude

quartier@koekelberg.brussels

jraude@koekelberg.brussels

Begeleidend comité

Khalil Aouasti

Luc Demil

Natacha Wyns

Vincent Lefevre

Andreina Lombardo

Aurélie Mispelter

Inhoud

- 1. Context**
- 2. Basisprincipes**
- 3. Ruimtelijk potentieel**
- 4. Programmatorisch potentieel**
- 5. Ruimtelijk-programmatorische concepten**
- 6. Geïntegreerde narratieven**

1. Context





Context en doelstellingen van de studie

Dit document is de samenvatting van de eerste fase van de opdracht «programmering en technische en financiële haalbaarheid» voor het stedelijk bouwblok gevormd door de straten Neep-Stepman-Ganshoren in Koekelberg. De opdracht maakt deel uit van het stadsvernieuwingscontract nr. 6 «Rondom Simonis», dat het financiert, en van het duurzame wijkcontract «Jacquet». Deze twee programma's omvatten projecten in het blok Neep-Stepman-Ganshoren waarvan de uitvoeringsfase is gepland vanaf 2022. Bovendien zijn ook andere verwante projecten lopende waardoor de nood ontstaat voor het opmaken van een globale coherente visie.

De territoriale context van het bouwblok is als volgt:

- Een bouwblok gesitueerd in een geïsoleerde wijk;
- Een dense en sterk verharde wijk;
- Meerdere gemeentelijke eigendommen;
- Talrijke voorzieningen en opmerkelijke ruimten in de nabijheid;
- Een strategisch bouwblok voor de wijk Jacquet en de gemeente Koekelberg;
- De aanwezigheid van reeds opgestarte projecten.

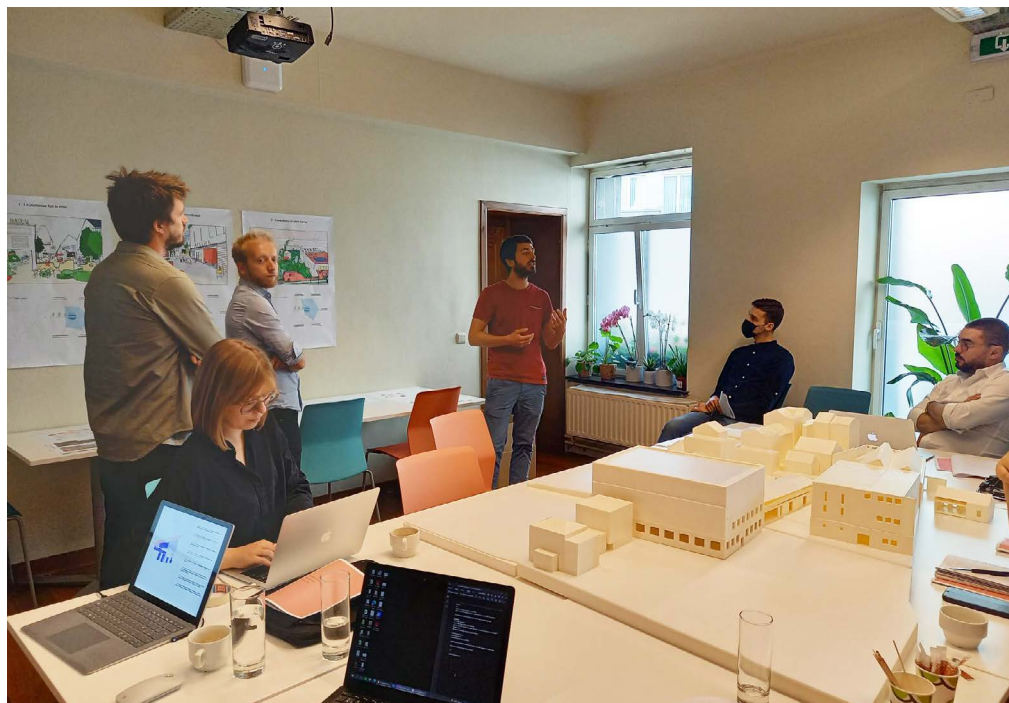
De ambities van de gemeente Koekelberg voor deze programmatische,

technische en financiële haalbaarheidsstudie liggen in de lijn van de doelstellingen die zowel in stadsvernieuwingscontract nr. 6 als in het wijkcontract Jacquet zijn vastgelegd.

Deze ambities zijn te situeren op de volgende 4 assen:

- Een open, toegankelijk en verbonden bouwblok;
- Een duurzaam, economisch levensvatbaar en sociaal verantwoord bouwblok;
- Een bouwblok met voorzieningen en diensten;
- Een bouwblok dat bijdraagt aan de gemeentelijke en regionale doelstelling om het aanbod van publieke huisvesting te versterken.

Binnen dit kader zal de uitdaging van de missie erin bestaan een gedeelde visie op korte, middellange en lange termijn te ontwikkelen met alle belanghebbenden die in het bouwblok aanwezig zijn of er projecten lopende hebben.





Voortbouwen op voorbije trajecten

Het SVC 'Rondom Simonis' biedt inzichten in het uitzonderlijke potentieel dat het bouwblok Stepman Neepstraat Ganshoren bezit op stedelijke schaal.

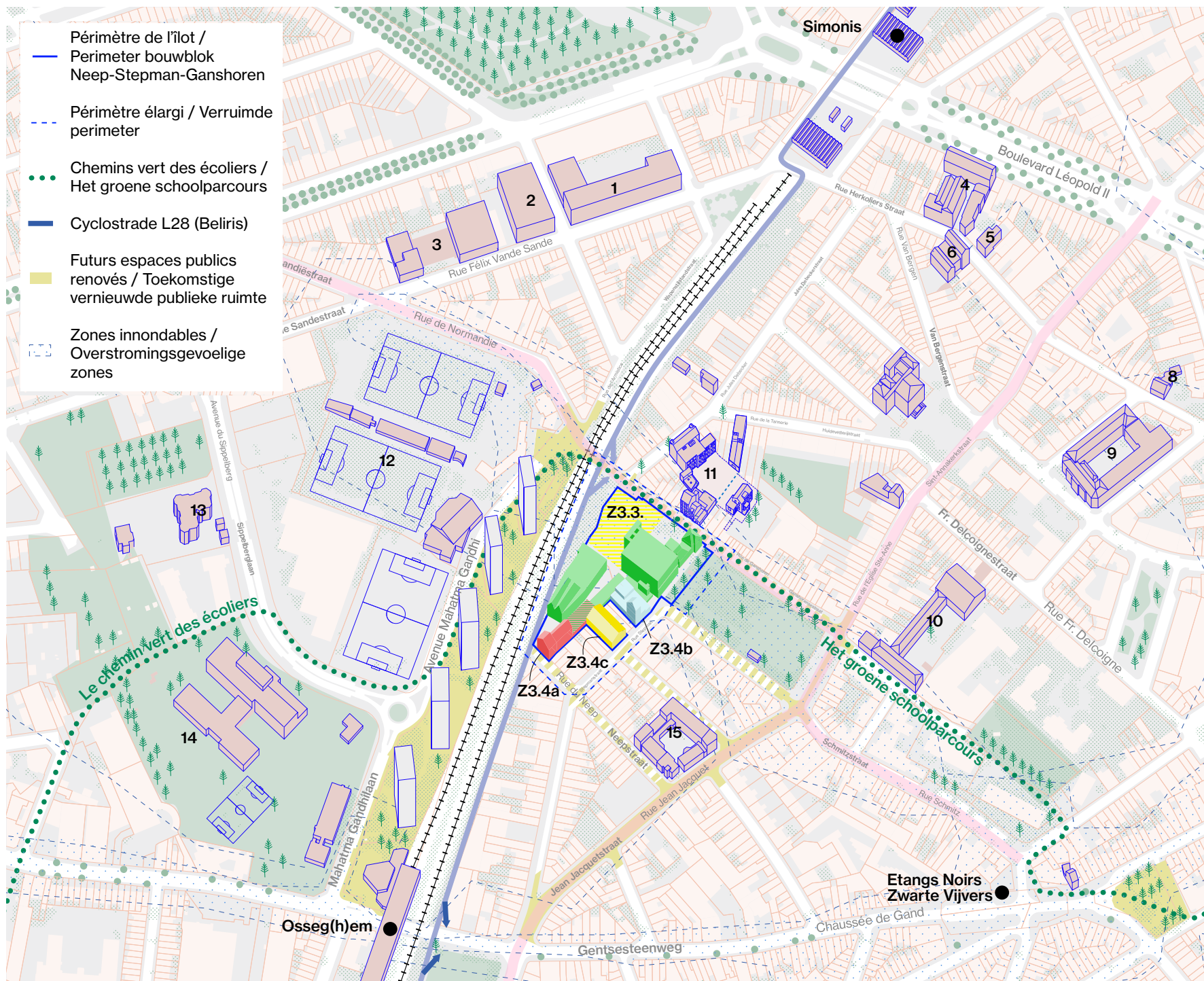
Het bouwblok bevindt zich op de schakel tussen de toekomstige cyclostrade L28 en het groene scholenparcours. Vanuit de participatiesessies in het SVC, met de bewoners in de omgeving alsook de stakeholders, worden deze twee nieuwe stadsassen als belangrijke transformaties beschouwd die zullen gaan leven in de buurt. Het wordt een hedendaagse mobiliteitsruimte waaraan andere programma's kunnen gekoppeld worden, en de wijk op een gezondere wijze zal ontsluiten met zijn bredere omgeving. Als deel van het groene schoolparcours kan het Victoriapark en bij uitbreiding het bouwblok een belangrijke sociale en ecologische rol spelen.

Op wijkniveau wijst het duurzaam wijkcontract Jacquet op de grote verwachtingen die de onderbenutte gebouwen in het bouwblok dienen in te vullen. Vooreerst als een plek voor jongeren in een jonge wijk, een ankerpunt in deze studie. Daarnaast biedt de uitbreiding van het sportcentrum een welkome verbetering van de sportvoorziening in de buurt. Het voorzien van kwalitatieve woningen biedt een extra uitdaging in combinatie met

de bestaande alsook mogelijke toekomstige programma's die het bouwblok zullen bevatten.

Inzichtelijk maken en preciseren

De maatschappelijk ambities van de gemeente Koekelberg vormen een onderliggende waardenkader voor de ontwikkeling van het bouwblok, die we in dit proces verder willen preciseren. Het feit dat de gemeente ten groten dele eigenaar is van de gronden, genereert de zeldzame mogelijkheid om perceelsoverschrijdend te werken en het bouwblok als project te ontplooiën. Deze gelaagdheid van projecten op de beperkte ruimte van het bouwblok vormt een uitdagende opdracht. We zien het als onze taak om in eerste instantie inzichtelijk te maken. In dit eerste document worden daarom zowel de ruimtelijke als programmatorische noden en opportuniteiten in kaart gebracht. Vanuit deze benadering willen we in een volgende fase landen in het opstellen van een groeiscenario, waar er gewerkt wordt aan de vraagstukken op korte termijn, alsook visievorming op de lange termijn.



CSC Masterplan Îlot Neep-Stepman-Ganshoren

Z3.3.
Extension du Centre
Sportif Victoria
(Beliris)

Z3.4a
31 Rue du Neep - occupation
temporaire / Neepstraat 31 -
Tijdelijk gebruik
(CRU n°6 / CQD Jacquet)

Z3.4b
19-23 Rue Stepman - Maison de
la Jeunesse / Stepmanstraat
19-23 - Jeugdhuis
(CQD Jacquet)

Z3.4c
13 Rue Stepman - 9 logements
dont 2 de transit/ Stepman-
straat 13 - 9 woningen waarvan
2 in transit
(PdV Axe 1)

'21 2022 2023 '24 '25 '26 '27 '28 '29 2030

Operationele fase

Uitvoeringsfase

Masterplan Bouwblok

Tijdelijk gebruik
Jeugdhuis
Gemeente ateliers
Sportcentrum
Woningen

FAST NEGOTIEERBAAR OPEN VRAAG

Locatie
Budget
Programma & Parking
Connectie L28
Programma
Connectie met bouwblok
Programma
Partners
Partners
LT-visie
Partners
Partners

L28 Cyclostrade

Het Groene
Schoolparcours

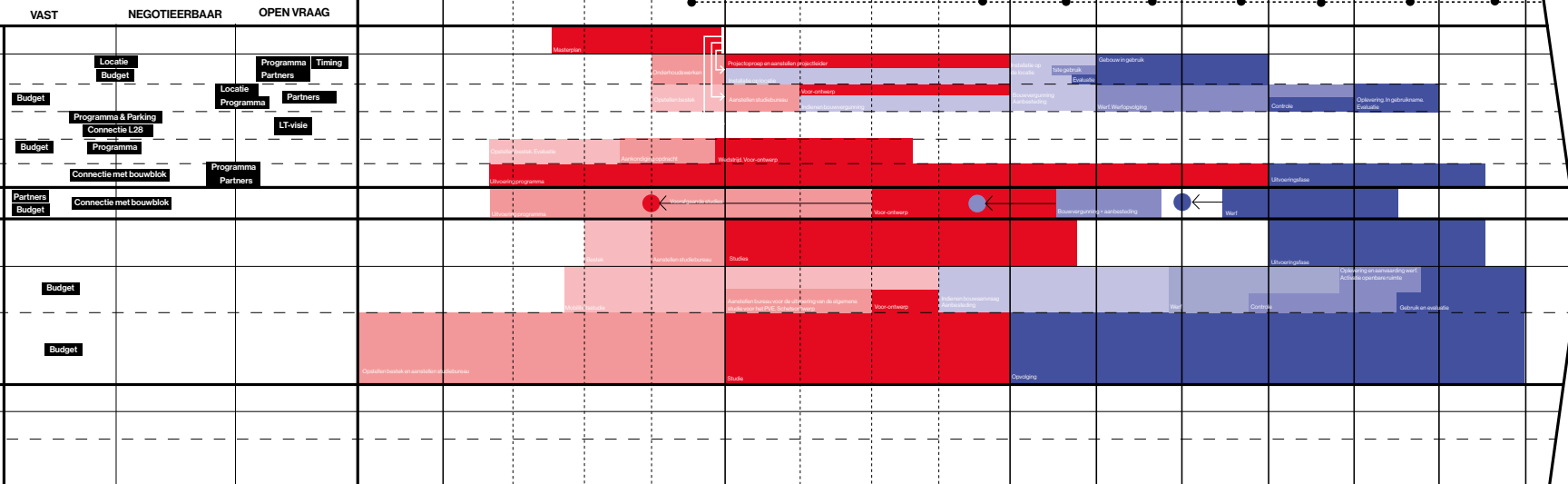
Randen Victoria-
park

Mobiliteitsstudie
'Jacquet-Sint-
Annalaan'

Ursulineninstituut

Speelplaats

Nieuw gebouw
Ganshorenstraat



Tijdslijn met de tot nu gekende planning van verschillende lopende en geprojecteerde projecten in het bouwblok en de onmiddellijke omgeving.

Deze tijdslijn zal in de volgende fase van de studie verder ontwikkeld worden.





UITGANG
SORTIE

Wijk 1
No. 16

16

8





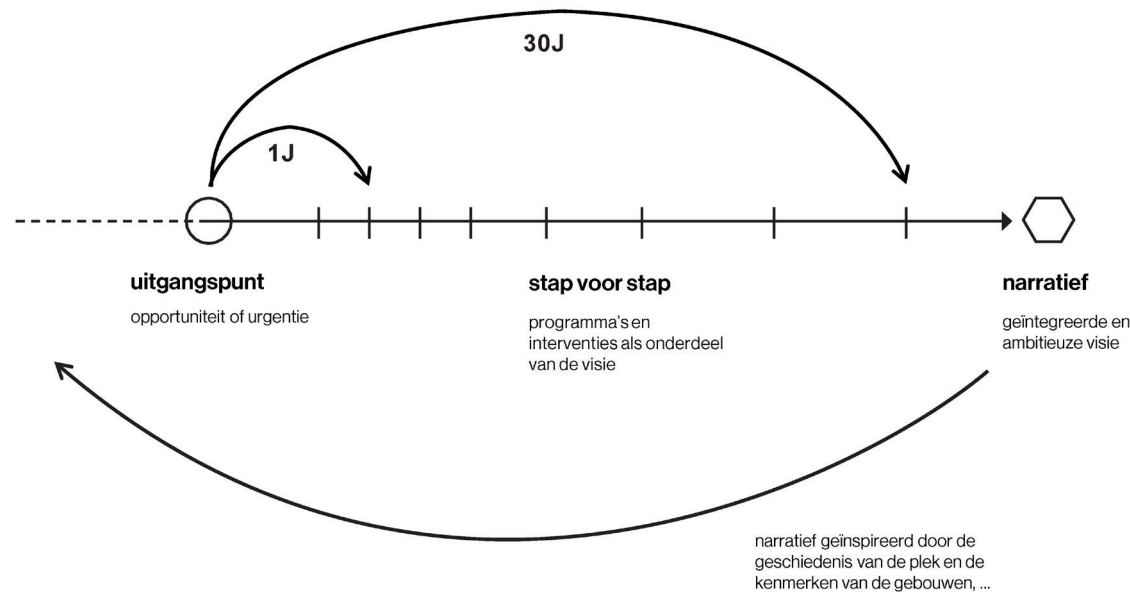


2. Basisprincipes





Hoe ingaan op
de verschillende
mogelijkheden en
diverse noden zonder
het bouwblok te
versnipperen?



Een proces voor duurzame transformatie

Ad hoc beslissingen voorkomen

Eén van de grote uitdagingen voor dit bouwblok ligt in de spanning tussen enerzijds urgente noden of opportuniteiten die zich voordoen (bijvoorbeeld vervallen woningen) en anderzijds het vermijden van gefragmenteerde beslissingen. Een klassiek masterplan is hierbij niet de beste oplossing, er zijn immers te veel onbekenden: programma's, budgetten en termijnen.

Stapsgewijze ontwikkeling

De ambitie is om via kleine en grote interventies, op korte of lange termijn, bij te dragen aan het stapsgewijs uitwerken en realiseren van de narratief. Een tijdelijk gebruik met jongeren, of zelfs een tweedaagse activiteit met jongeren, zijn bijvoorbeeld een interessante opstap richting het realiseren van een permanent jeugdhuis.

Een dynamisch proces

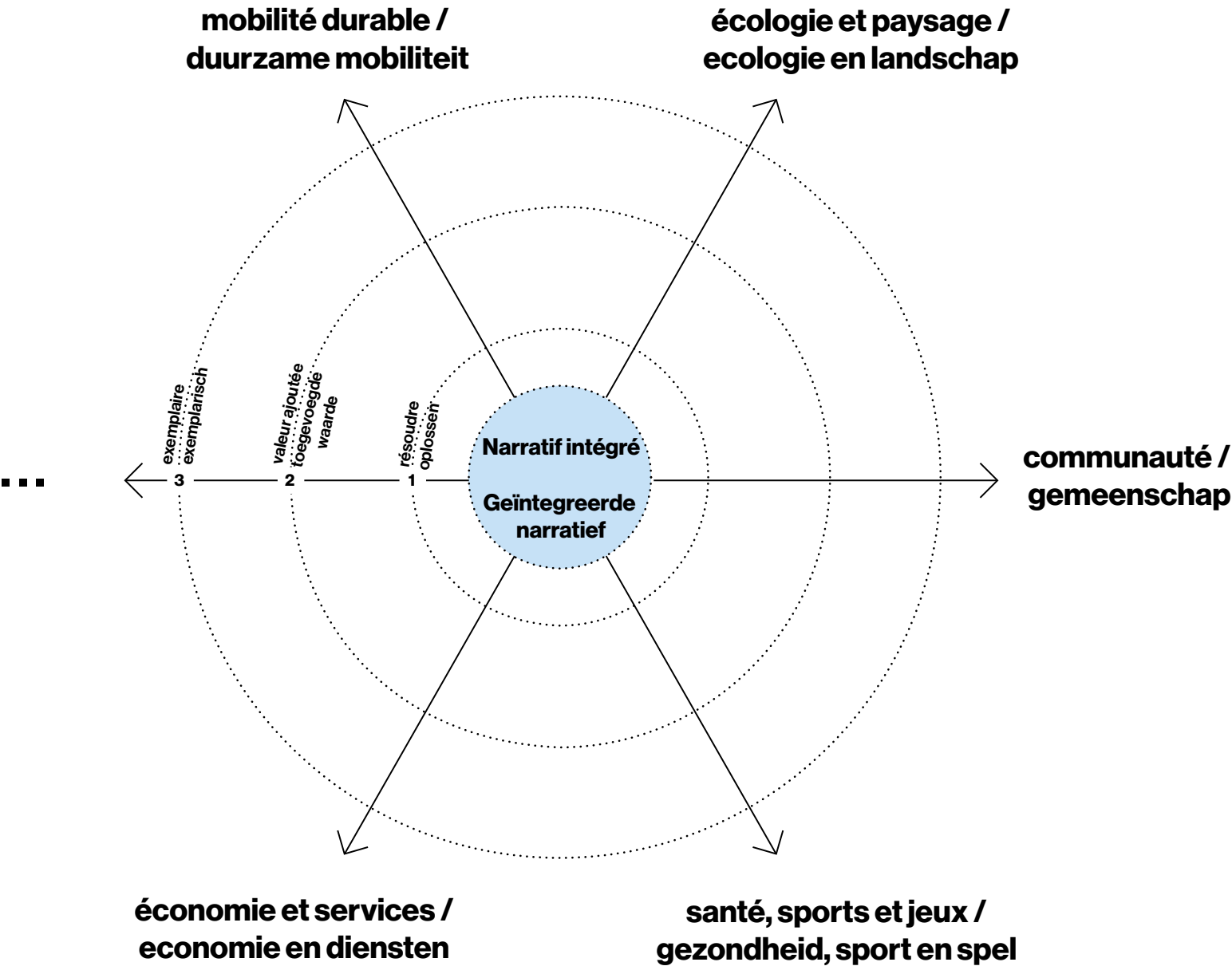
In plaats van een masterplan stellen we de opmaak van een dynamisch proces voor. Om duurzaam te zijn en veranderingen te kunnen opvangen vereist dit proces een balans tussen drie aspecten: een relevante narratief, de plek die hiervoor meest geschikt is en bekwame actoren die sterk betrokken zijn bij het volledige proces. De narratief is hierbij een belangrijk instrument, dat los van ruimtelijke en programmatorische beslissingen een langetermijnsvisie presenteert, waaraan beslissingen getoetst kunnen worden. Het is een verhaal dat de toekomst van de site beschrijft, maar tegelijk verwijst naar het verleden, de karakteristieken van de plek, de bewoners,...

Een programmatie dat verschillende ambities combineert

Geïntegreerde ambitieschema

Het geïntegreerde ambitieschema toont de verschillende thematieken waarop dient ingezet te worden, gebaseerd op de voorbereidende trajecten door de gemeente, het duurzame wijkcontract Jacquet en het stadsvernieuwingscontract.

We gebruiken het schema doorheen het proces om met verschillende actoren af te stemmen waar het zwaartepunt dient te liggen. Het is immers weinig haalbaar op alle thema's exemplarisch te zijn. Interessanter is het om via dialoog te bepalen waar de prioriteiten liggen: leggen we de ambitie rond mobiliteit op het oplossen van problemen, willen we een toegevoegde waarde creëren via de projecten in het bouwblok, of kiezen we ervoor om het bouwblok te ontwikkelen als een plek die exemplarisch is op vlak van duurzame mobiliteit?



3. Ruimtelijk potentieel

I. Analyse van de site

II. Analyse van de
gebouwen

III. Studie van de topografie

IV. Analyse van toekomstige
projecten

V. 'Gamechangers'





**Hoe de bestaande situatie
waarderen en uitdagen?**

I. Analyse van de site



- a. Gebouwde omgeving
- b. Publieke en collectieve ruimte
- c. Circulatie
- d. Ecologie
- e. Toegankelijkheid
- f. Leegstand en ondergebruik

1:1000

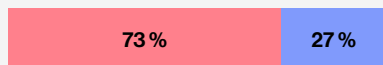


a. Gebouwde omgeving



Analyse:

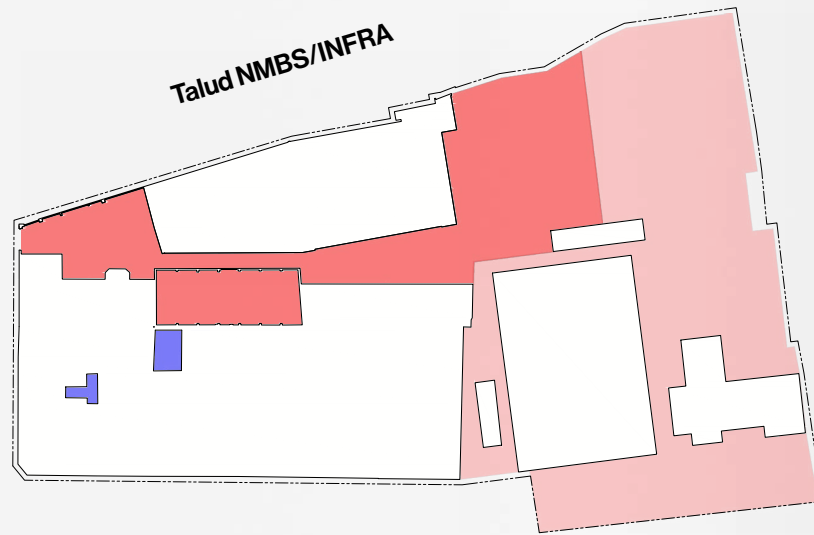
1. Gevarieerd weefsel, langs de zijde van Neepstraat en Stepmanstraat een conventioneel bouwblok met woningen in de rij, langs de cyclostrade en de Ganshorenstraat hebben de gebouwen een grotere korrel door het industriële verleden.
2. De woningen in het bouwblok zijn van relatief lage kwaliteit, voornamelijk in de tuinzone is er weinig kwaliteit.



Opp. gebouwen gemeente	4322 m2
Opp. privé gebouwen	1519 m2
Totale opp. gebouwen	5841 m2



b. Open ruimte



Analyse :

1. De openbare ruimte is eerder infrastructureel: voor parkeren en verkeer.
2. De plaatsen waar je kunt verblijven op de site zijn ruimtelijk van relatief lage kwaliteit.
3. De open ruimte van de gemeente is infrastructureel.



■	Gemeente - privé	1945 m2
■	Gemeente - semi-publiek	4591 m2
■	Particulieren - privé	67 m2
	Talud NMBS/MIVB	2226 m2
	Totaal	8828 m2



1.

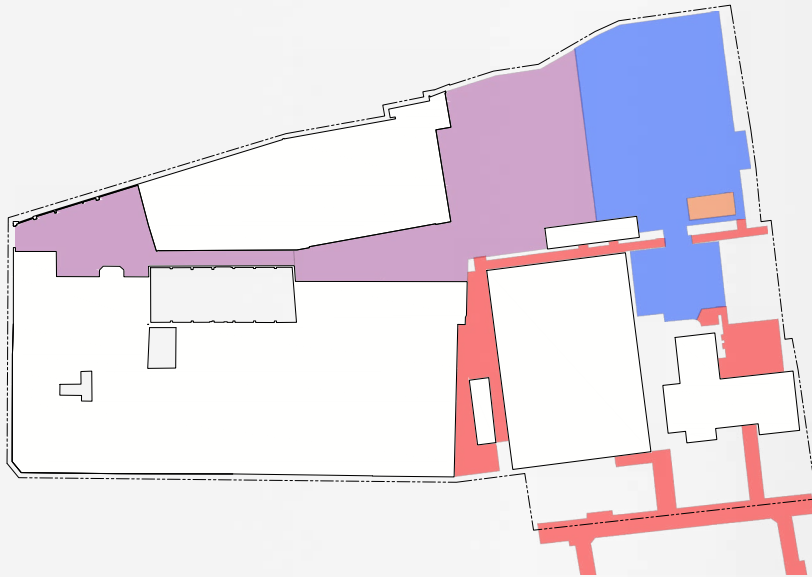


2.



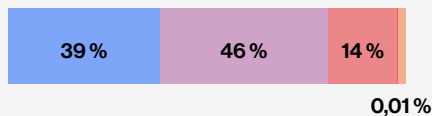
3.

c. Circulatie



Analyse:

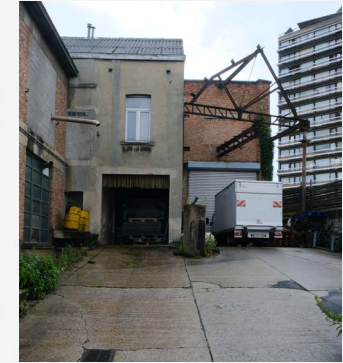
1. Het parkeerterrein neemt in verhouding tot de omvang van het gebouwenblok veel ruimte in beslag.
2. De infrastructuurle ruimte voor gemeentelijke diensten is niet optimaal. Er is veel restruimte die niet ideaal is voor logistieke operaties. Specifiek is er een te beperkte passageruimte centraal op de site.
3. Voetgangers en bezoekers hebben geen duidelijke circulatieruimte. De verkeerswegen zijn de negatieve van de auto-infrastructuur en de infrastructuur van de gemeentelijke diensten.
4. De toegang tot de sporthal is bij alle ingangen van zeer slechte kwaliteit. Het creëert geen waardevolle ruimtes.
5. De toegang tot de crèche en de speelgoedbibliotheek zijn niet uitnodigend.



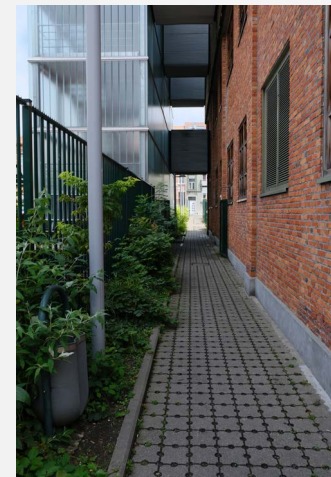
Voetganger	490 m2
Infrastructuurle ruimte	1650 m2
Auto	1409 m2
Fiets	12 m2
Totaal	3561 m2



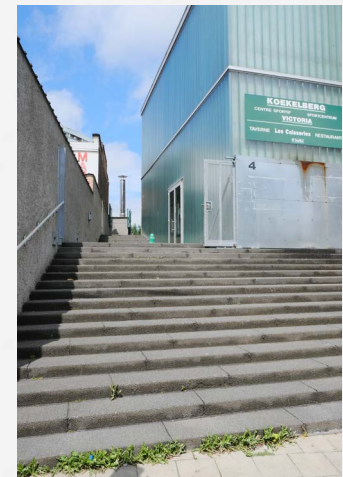
1.



2.



3.

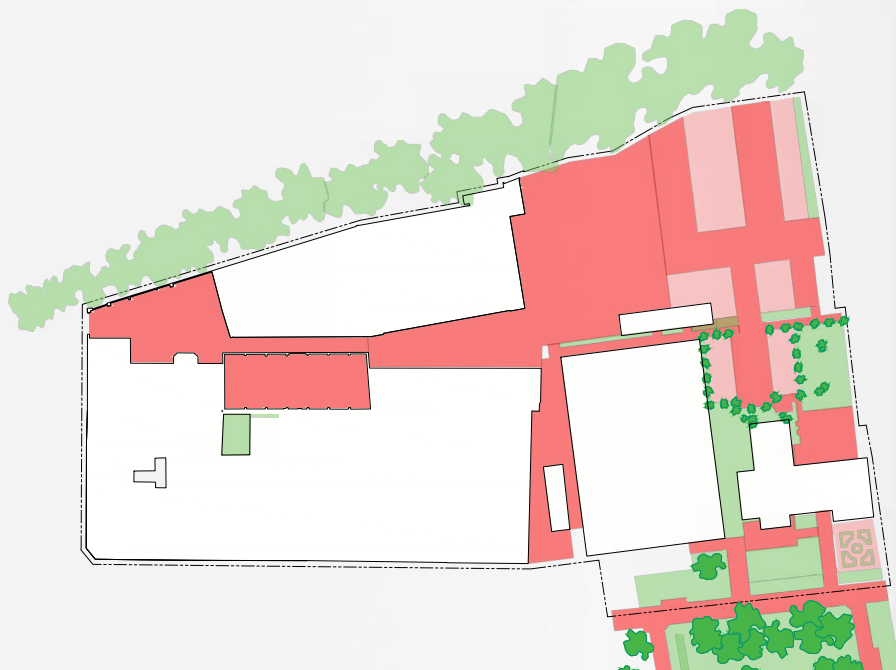


4.



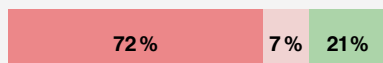
5.

d. Verharding en groenruimte



Analyse:

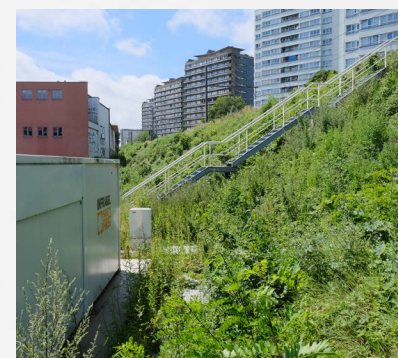
1. De groene ruimte werd ontwikkeld als het negatief van de bestrating en dient vaak bufferszone.
2. De spoorwegberm heeft potentieel een hoge ecologische waarde maar deze komt momenteel nog niet tot zijn recht.
3. De groene ruimte voor de speeltoestel is momenteel niet geschikt voor het jeugdpubliek. (Dit zal in de nabije toekomst worden aangepast).
4. Het semipermeabele oppervlak van de parkeerplaats is een positief element voor het binnendringen van water.
5. Er is ook potentieel voor een grotere biodiversiteit in de beperkte groene ruimten.
6. De particuliere groene ruimte voor de bewoners van het bouwblok is zeer beperkt.



Mineraal	3375 m2
Semi-Doorlaatbaar	600 m2
Groene ruimte	718 m2
Totaal	4693 m2



1.



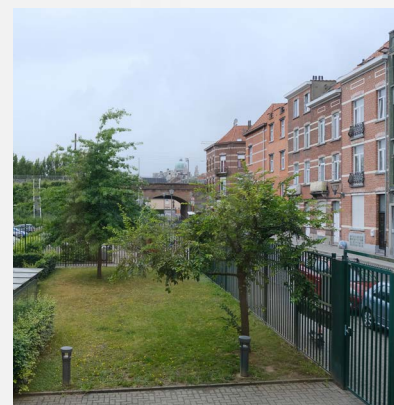
2.



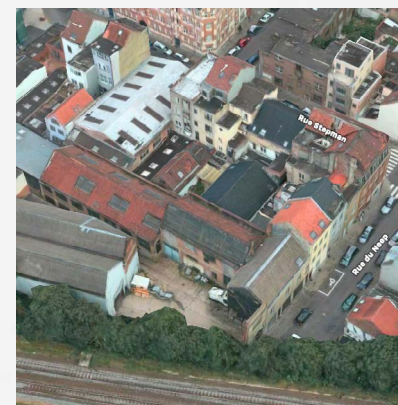
3.



4.

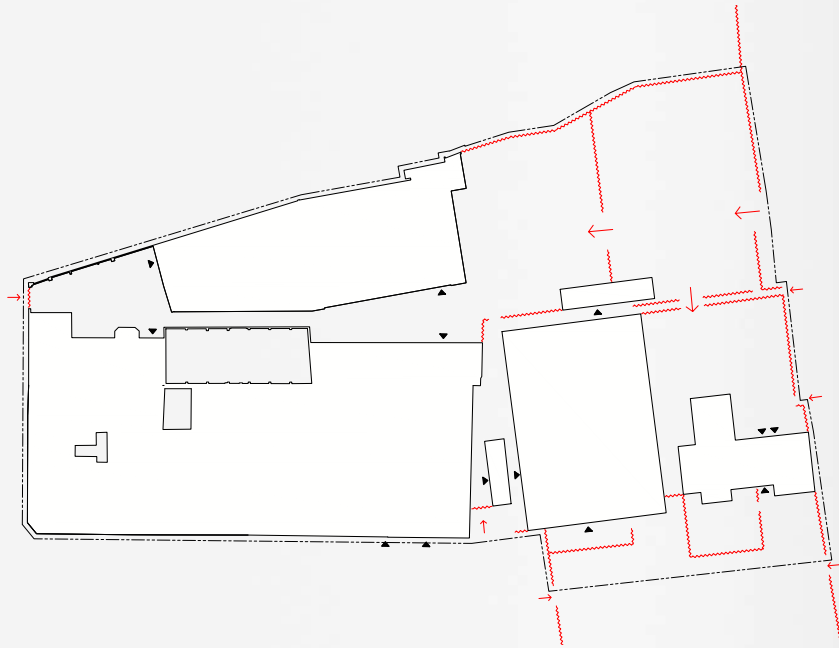


5.



6.

e. Toegankelijkheid



Analyse:

1. De toegang tot de semi-publieke delen van het terrein is ontworpen met het oog op controle en veiligheid. Een hek omringt het hele terrein.
2. De toegang tot de sporthal vanuit het park ligt niet voor de hand en voorziet niet in een kwalitatieve publieke ruimte.
3. Het hek is een terugkerend element op het terrein, wat duidt op een onduidelijke organisatie.
4. De talud van de spoorlijnen is momenteel een ontoegankelijke achtergrond. De vormgeving van de cyclostrade zal de dynamiek van het terrein volledig veranderen.



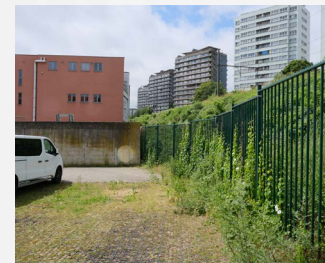
1.



2.



3.



4.

f. Leegstand



Analyse

1. Er staat maar liefst 2045 m² (bruto) leeg. Dit zorgt voor verkrotting en een onderbenutting van de ruimte.
2. De buitenruimte van het kinderdagverblijf wordt onderbenut met een onderbenutte parkeerplaats, een niet afgebakende verharde zone en een groene ruimte die niet veel wordt gebruikt.
3. De ruimte voor de sporthal wordt onderbenut.
4. De open ruimte aan de Neepstraat is momenteel meer een restruimte die niet wordt gebruikt.

■	Leegstaand gebouw (netto)	1200 m ²
	Leegstaand gebouw (bruto)	2045 m ²
■	Onderbenutte open ruimte	1830 m ²
■	Gebouw te klein voor programma	



1.



2.



3.



4.

II. Analyse van de gebouwen



a. Gemeentelijke diensten - werplaatsen, archieven

b. Gemeentelijke diensten - sanitair, kantine, garages

c. Gemeentelijke diensten - opslag

d. Gemeentelijke diensten - buitenopslag

e. Leegstaand gebouw - Neepstraat - werkplaats

f. Leegstaand gebouw - Neepstraat - woning

g. Leegstaand gebouw - Stepmanstraat 13

h. Leegstaand gebouw - Stepmanstraat 19

i. Leegstaand gebouw - Stepmanstraat 21

j. Leegstaand gebouw - Stepmanstraat 23

k. Sporthal

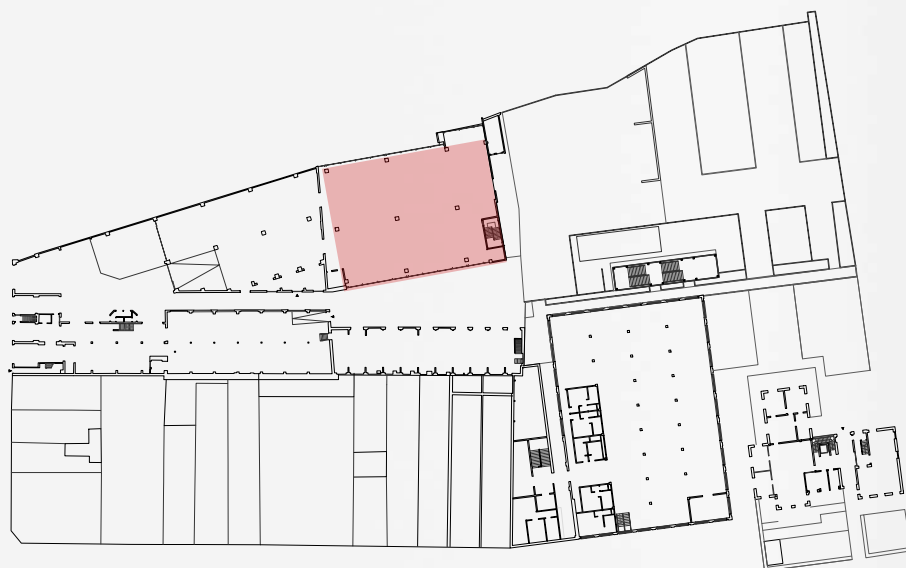
l. Crèche

m. Speelgoed bibliotheek

1:1000

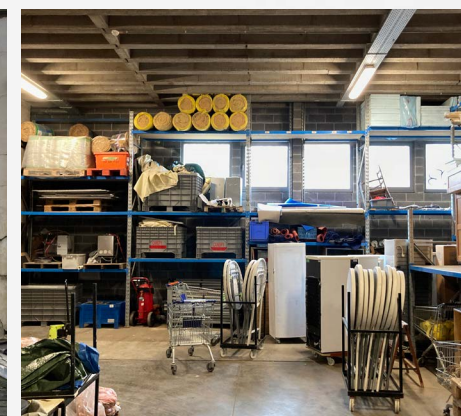
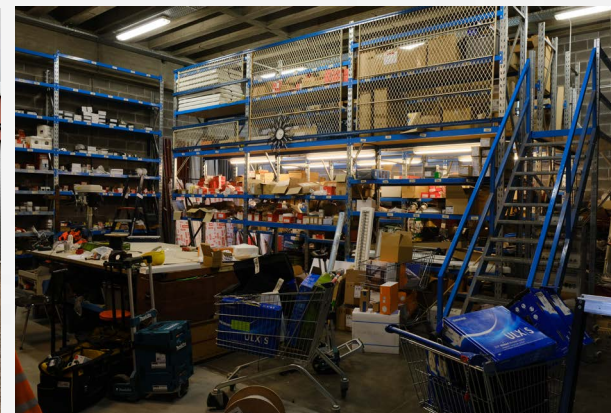


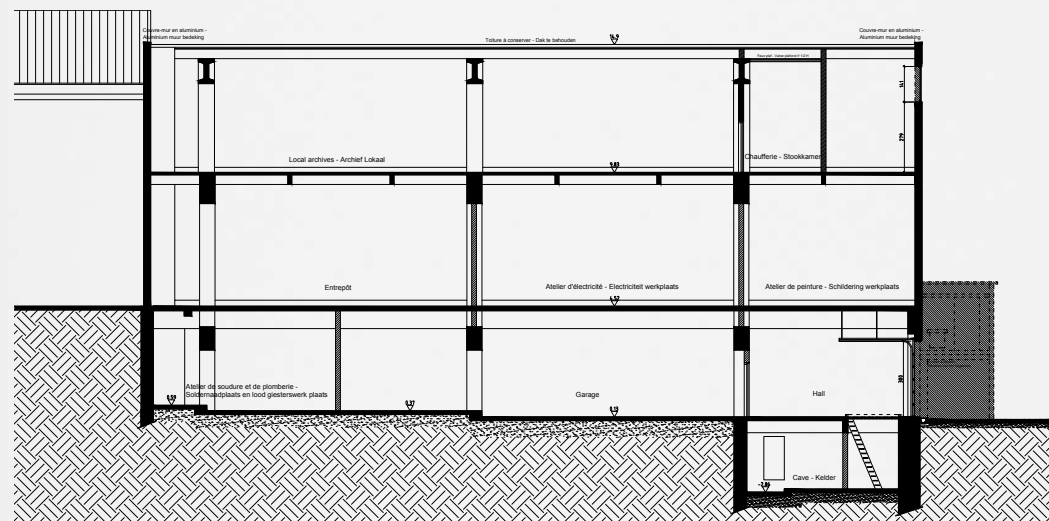
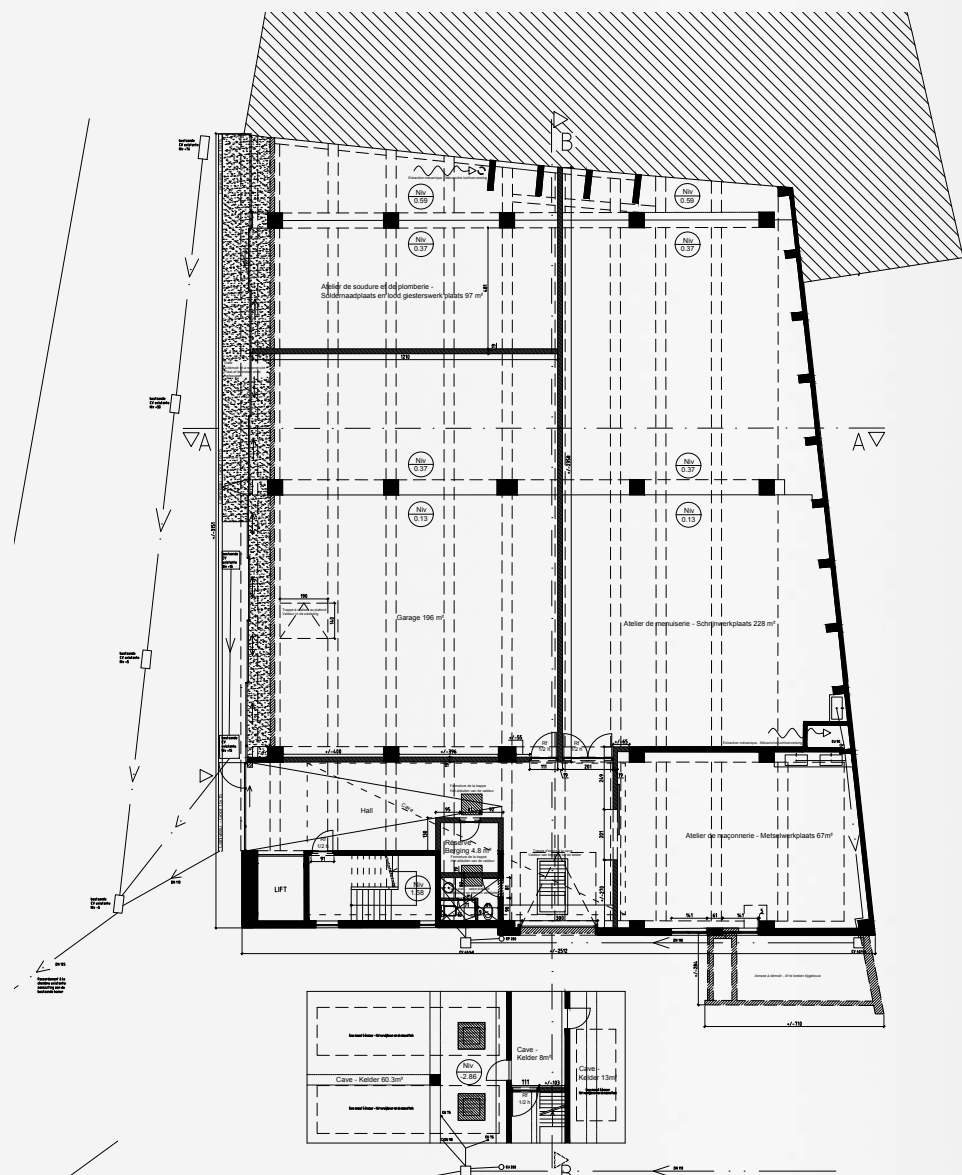
Gebouw a. Gemeentelijke diensten



Index	A
Naam	Gemeentelijke diensten - werkplaatsen en archief
Typologie	Magazijn met meerdere verdiepingen
Staat	in gebruik
Verdiepingen	4
Bruto opp. (m²)	2172
Netto opp. (m²)	2080
Hoogte (m)	14,9
Footprint (m²)	715
Programma	ateliers, garages,

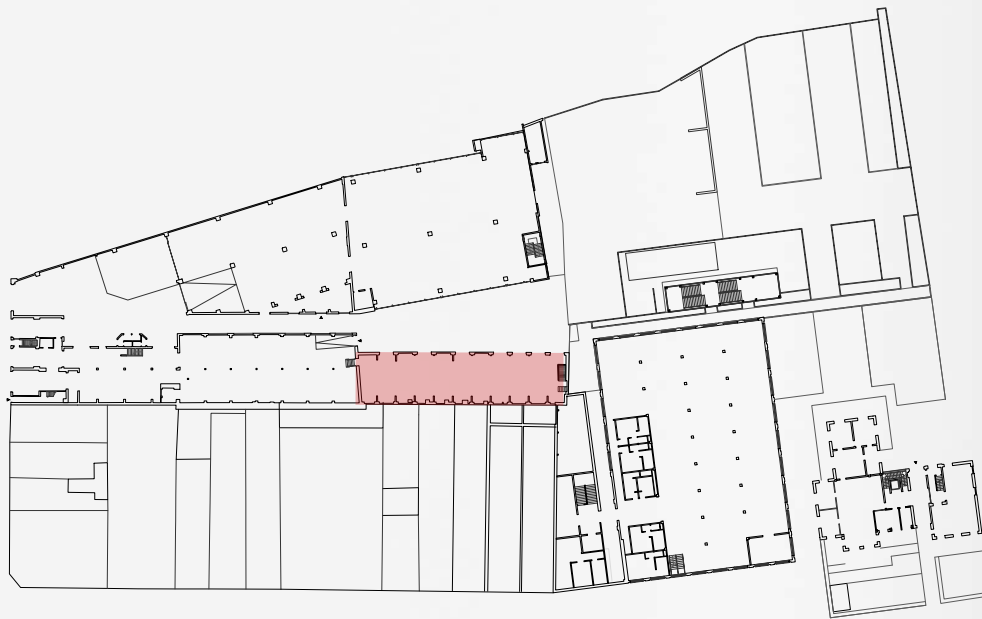
Staat	-----●	In goede staat, gerenoveerd
Organisatie	-----●	De gestapelde werkplaatsen bieden een efficiënte stedelijke typologie. De hoge verdiepingshoogte biedt vele mogelijkheden.
Ruimtelijke kwaliteit	-----●	Goede lichtomstandigheden en goede afmetingen. Er is geen kwalitatieve interactie tussen de werkplaatsen en de kantine/kantoren.
Gebruik	-----●	Efficiënt gebruik, mogelijkheid om te groeien. De vraag is of de archieven hier wel op de beste plaats staan.
Inplanting	-----●	De toegankelijkheid voor vrachtwagens is niet ideaal. Door zijn centrale ligging zal het gebouw altijd een infrastructurele invloed hebben op de rest van het terrein.
Aanpasbaarheid	-----●	Zeer aanpasbare structuur voor andere programma's.
Synthese	-----●	Het gebouw is het hart van de logistiek van de gemeente Koekelberg en vervult deze functie zeer goed. Het is mogelijk de omstandigheden voor de archieven en de relatie met de kantoren en de kantine te verbeteren.





Snede 1:300

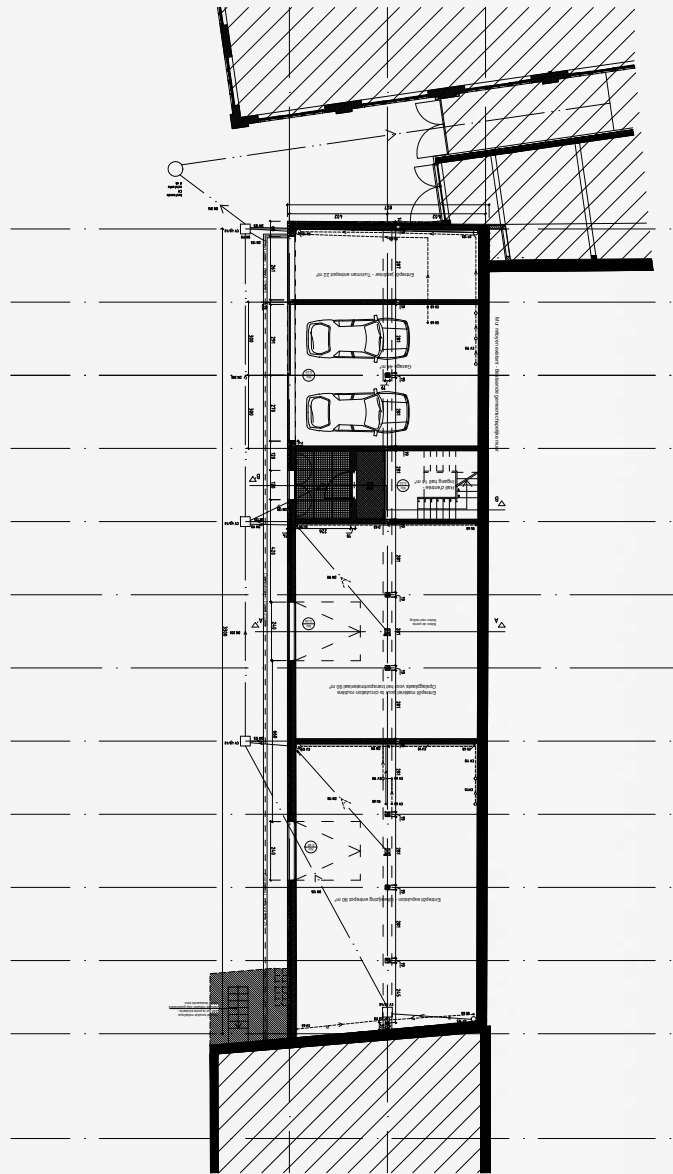
Gebouw b. – Gemeentelijke diensten



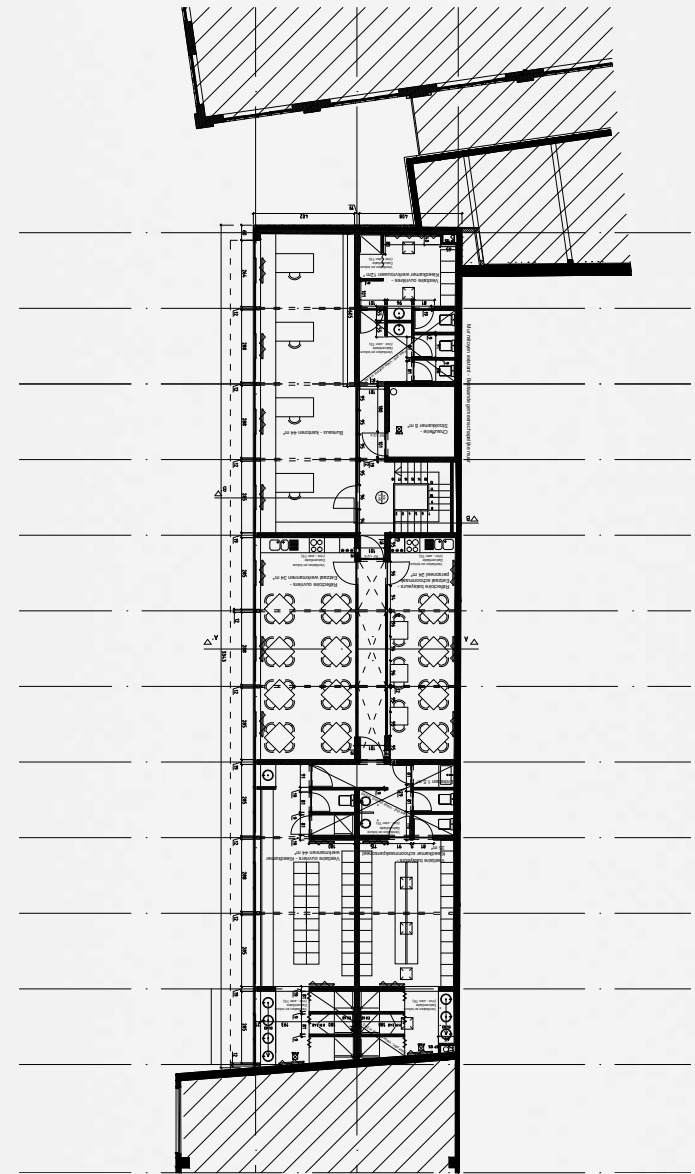
Index	B
Naam	Gemeentelijke diensten - kantine, bureaus, garage, sanitair
Typologie	Logistiek gebouw
Staat	in gebruik
Verdiepingen	2
Bruto opp. (m²)	540
Netto opp. (m²)	480
Hoogte (m)	6,8
Footprint (m²)	270
Programma	garages, opslag, bureaus, kantine, sanitair

Staat	-----●	In goede staat, bouwjaar 2012
Organisatie	-----●-----	De organisatie van de eerste verdieping is niet optimaal. Er is geen voor de hand liggende directe toegang tot de sanitaire ruimtes. De kantine is op een ongelukkige manier onderverdeeld.
Ruimtelijke kwaliteit	---●-----	Lage ruimtelijke kwaliteiten.
Gebruik	-----●-----	De stadsdienst gebruikt het gebouw op een goede manier. Behoeftte aan meer ruimte voor voorwerpen voor stadsbeheer die dagelijks worden gebruikt.
Inplanting	-----●-----	De toegankelijkheid voor vrachtwagens is niet ideaal. Door zijn ligging in het centrum van het terrein zal het gebouw altijd een invloed hebben op de rest van het blok. Het gebouw vormt een potentiële belemmering voor de verdere ontwikkeling van de Stepmanstraat.
Aanpasbaarheid	-----●-----	Het gebouw is van eenvoudige constructie en biedt relatief eenvoudige verbouwingsmogelijkheden. Hoewel het gebouw in de basisbehoeften voorziet, is het niet optimaal. Er is ruimte voor verbetering van de infrastructuur. De vraag is of er genoeg ruimte is om dat te doen. Bovendien is de locatie van het gebouw op lange termijn een potentieel probleem.
Synthese	-----●-----	

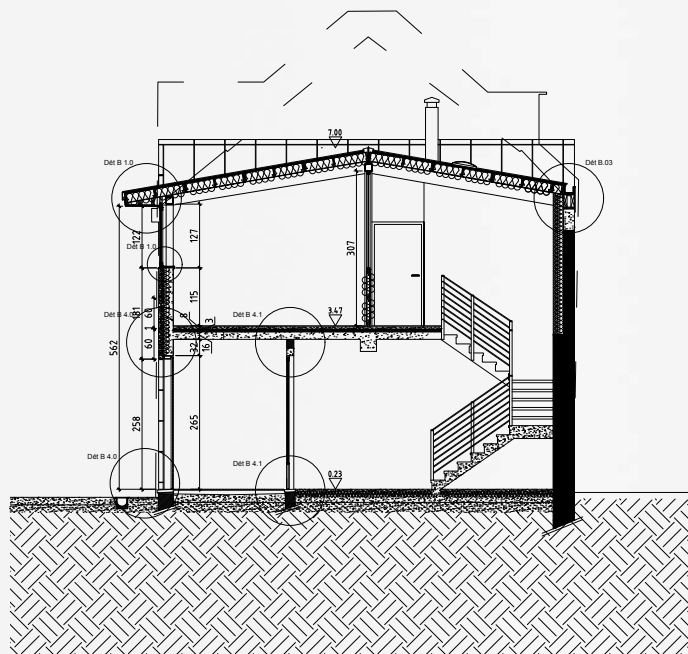




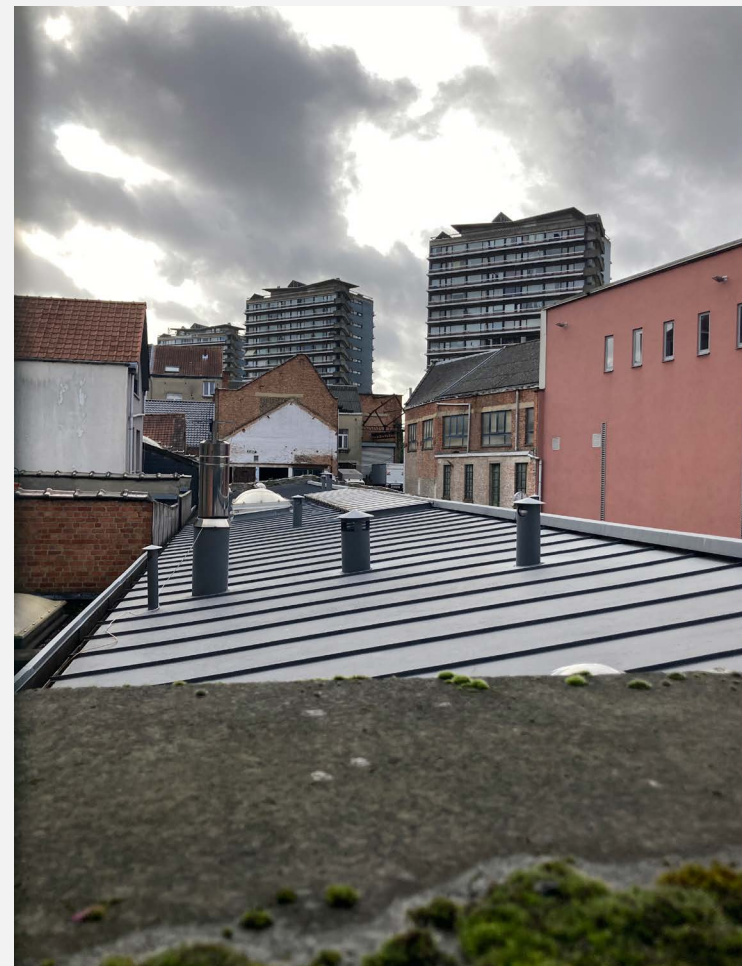
Plan 0 1:300



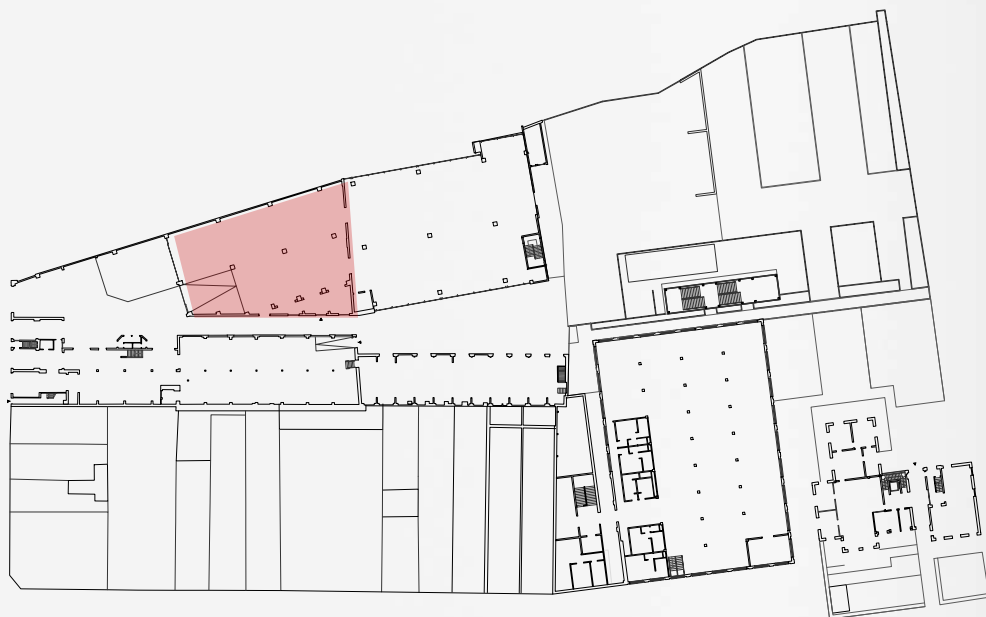
Plan +1 1:300



Snede 1:150



Gebouw c. – Opslag gemeentelijke diensten



Index	C
Naam	Gemeentelijke diensten - opslag
Typologie	Magazijn
Staat	in gebruik
Verdiepingen	1
Bruto opp. (m²)	494
Netto opp. (m²)	466
Hoogte (m)	6,75-10,47
Footprint (m²)	494
Programma	depot

Staat



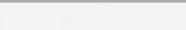
Geen structurele problemen. Mogelijke brandveiligheidsproblemen: structuur en vluchtwegen. Op middellange termijn zullen renovatiewerkzaamheden nodig zijn.

Organisatie



Het gebouw is een typische hangar zonder vaste indeling. De loods is hoog, wat efficiënt verticaal stapelen mogelijk maakt.

Ruimtelijke kwaliteit



De ruimtelijke kwaliteit is voldoende voor dagelijks gebruik.

Gebruik



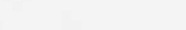
Het gebouw wordt ten volle benut, maar is niet optimaal. De toegang tot materialen is beperkt.

Inplanting



De ligging naast de werkplaatsen is ideaal. De ingang aan de Neepstraat is noodzakelijk voor logistiek, maar ideaal op schaal van het blok.

Aanpasbaarheid

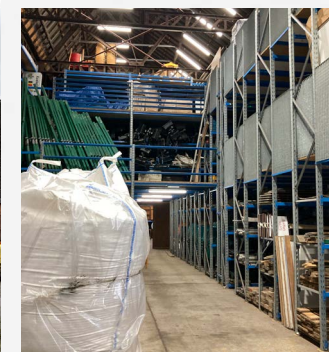


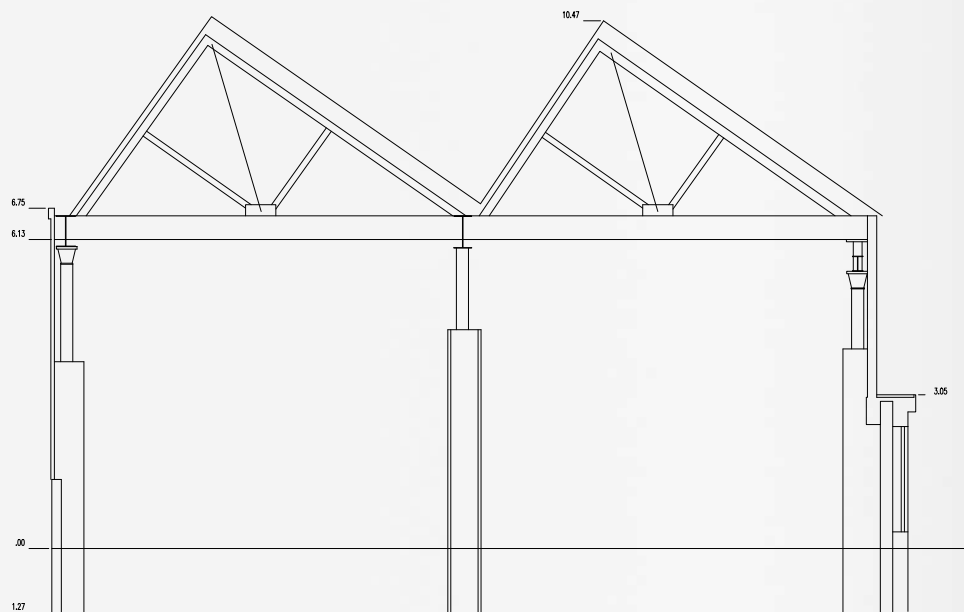
Het gebouw is gemakkelijk aan te passen aan het interieur. De structuur kan slechts een kleine hoeveelheid extra gewicht dragen. Het is dus niet mogelijk het dak te herschikken om meer ruimte te creëren.

Synthes

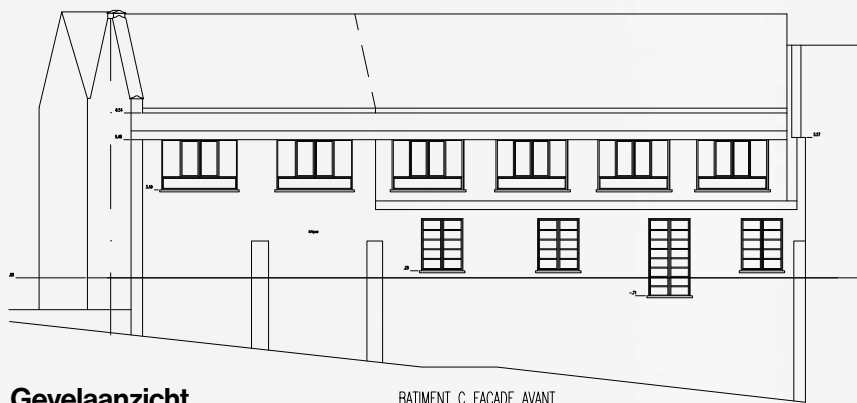


Vandaag wordt het gebouw gebruikt voor opslag. De magazijnstellingen maken het gebouw relatief efficiënt, maar er is ruimte voor verbetering. De staat van het gebouw is niet optimaal, een renovatie of verbouwing zal op middellange termijn noodzakelijk zijn.



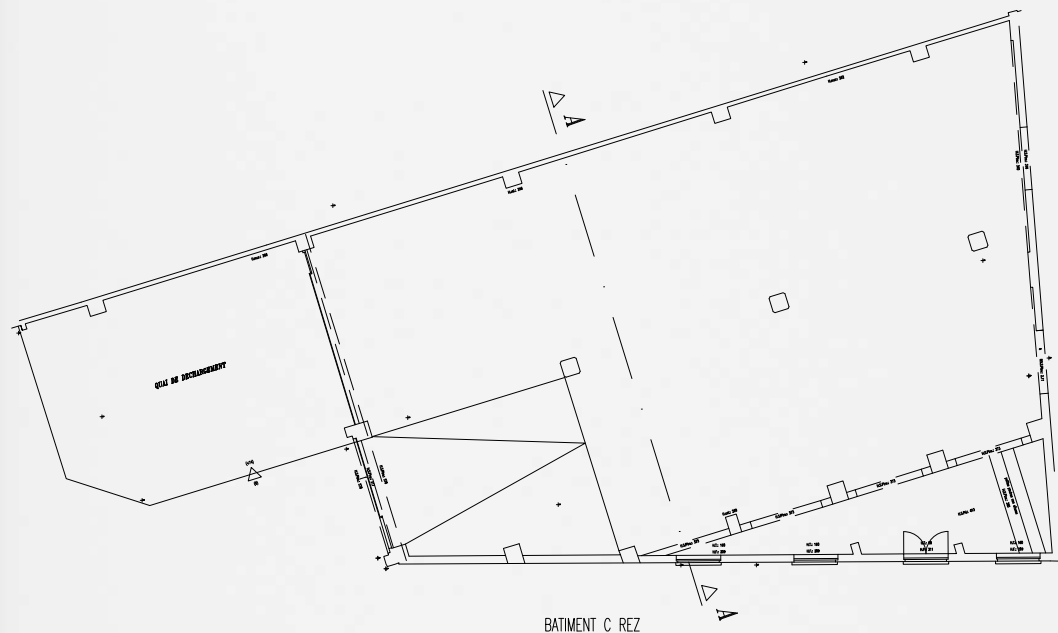


Snede 1:150



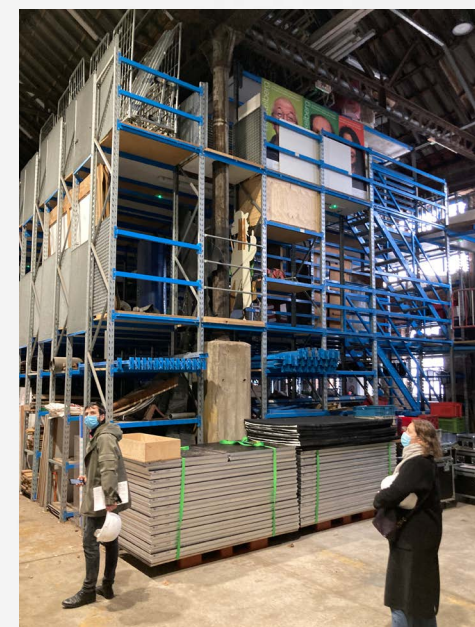
**Gevelaanzicht
1:300**

BATIMENT C FACADE AVANT

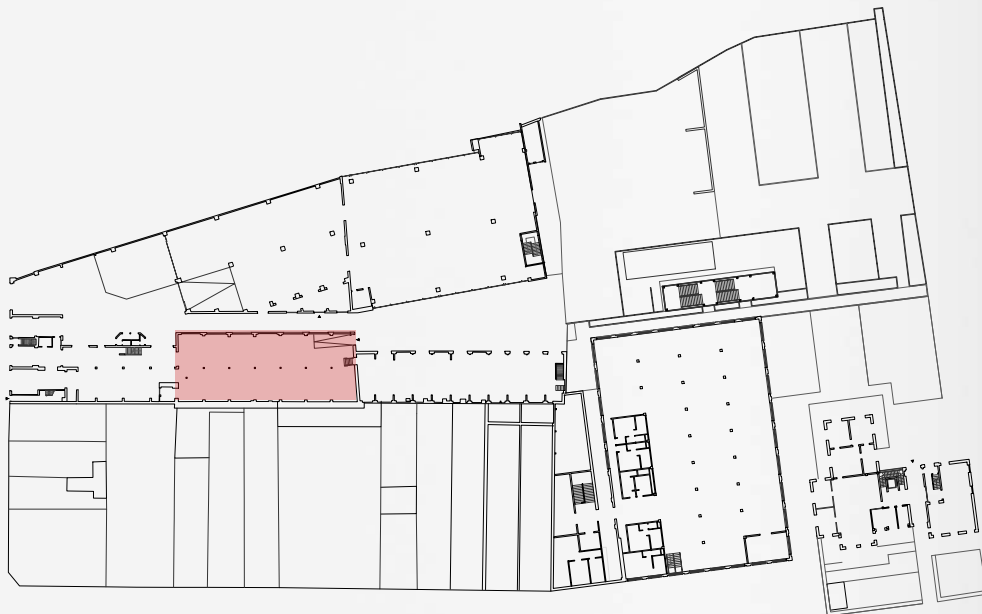


Plan 0 1:300

BATIMENT C REZ



Gebouw d. – Gemeentelijke diensten - buitenopslag



Index	D
Naam	Gemeentelijke diensten - buitenopslag
Typologie	Ruïne
Staat	Leegstaand
Verdiepingen	1
Bruto opp. (m²)	336
Netto opp. (m²)	300
Hoogte (m)	3,93
Footprint (m²)	336
Programma	opslag

Staat



Structuur in slechte staat. De draagkracht van de fundering moet worden onderzocht als er gebouwd gaat worden.

Organisatie

Ruimtelijke kwaliteit



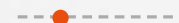
In de huidige situatie biedt de ruïne een extra open ruimte in een dichtbebouwd gebied. De structuur biedt een kwalitatieve ervaring.

Gebruik



Momenteel, eerder opportunistisch gebruik om dingen op te slaan die minder vaak nodig zijn. Dit is geen efficiënt gebruik van de ruimte.

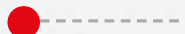
Inplanting



Samen met gebouw C creëert het gebouw een nieuwe doorgang, wat logistieke circulatie bemoeilijkt. De oriëntatie op het noorden en de rug naar de gemene muur zorgen voor minder dan optimale omstandigheden.

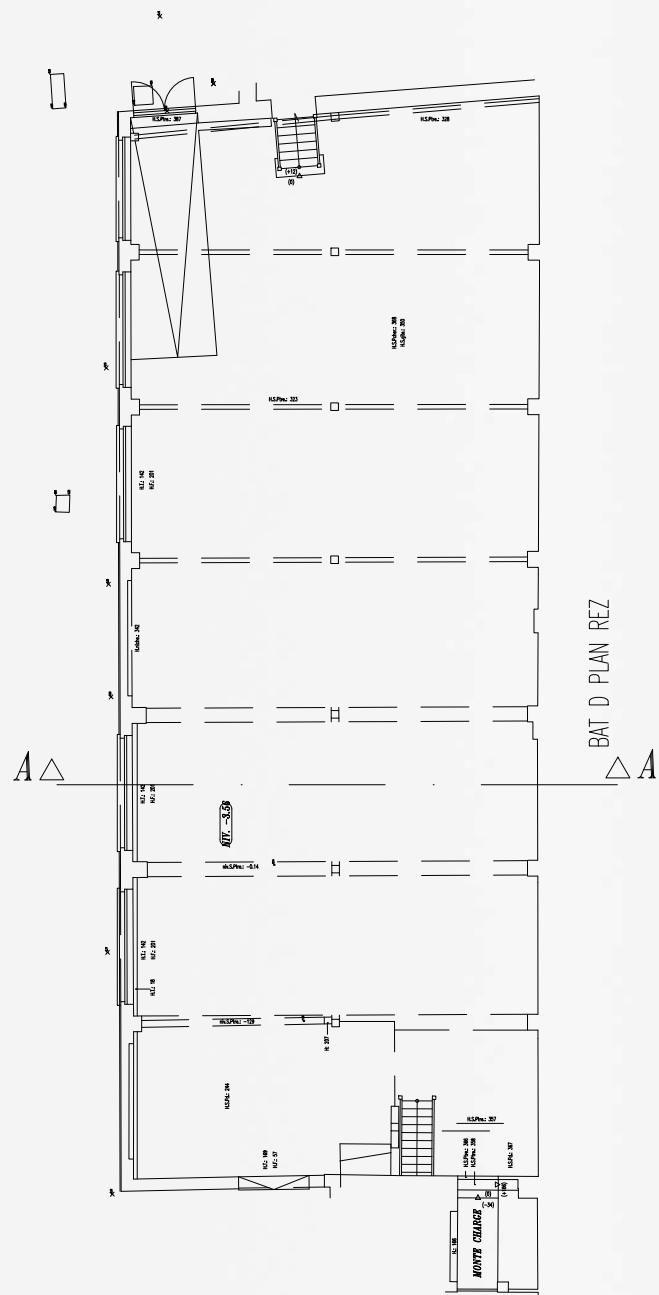
Aanpasbaarheid

Synthese

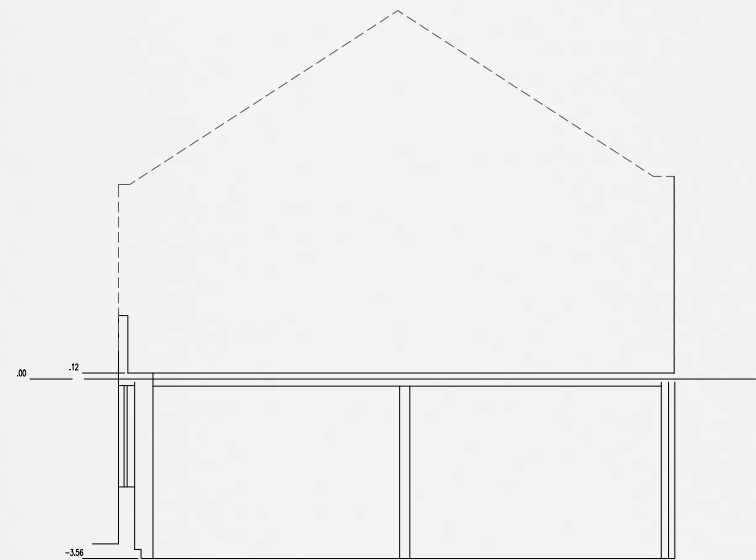


De structuur heeft een nieuwe invulling nodig, met een gebouw of een open ruimte. In zijn huidige staat wordt het te weinig gebruikt.





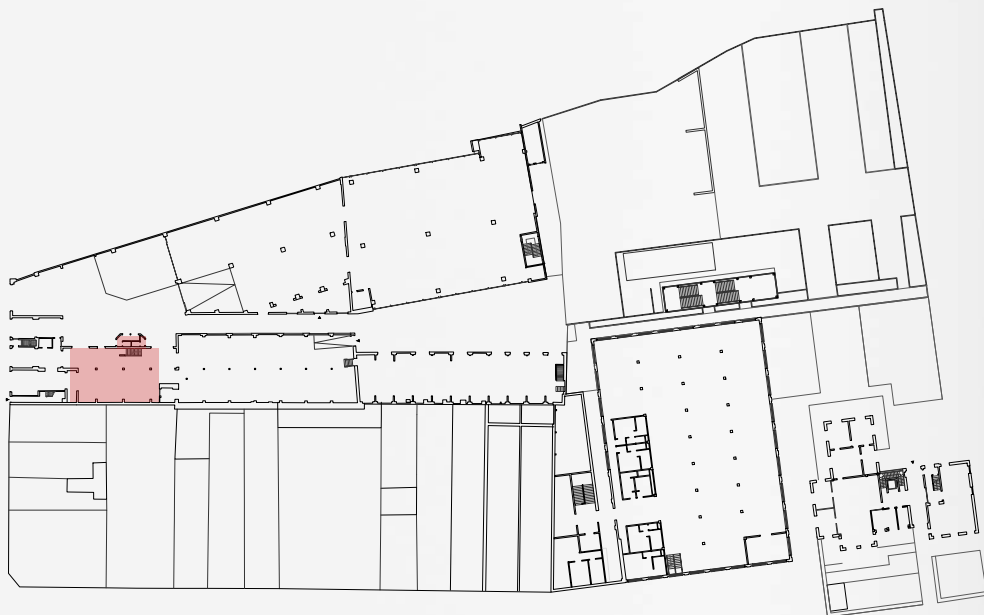
Plan 0 1:200



Snede 1:150

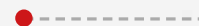


Gebouw e. – Leegstaand gebouw - Neepstraat



Index	E
Naam	Werkplaats - Neepstraat
Typologie	Magazijn met meerdere verdiepingen
Staat	Leegstaand
Verdiepingen	2
Bruto opp. (m²)	322
Netto opp. (m²)	280
Hoogte (m)	12,4
Footprint (m²)	161
Programma	Leegstaand

Staat



In slechte staat, maar een deel van de structuur kan nog worden gebruikt. Het dak moet dringend gerepareerd worden om verdere schade te voorkomen.

Organisatie

Ruimtelijke kwaliteiten



Het gebouw biedt een mooie industriële ruimte. Met name de ruimte onder het dak krijgt een zeer hoge lichtkwaliteit.

Gebruik

Inplanting

Aanpasbaarheid

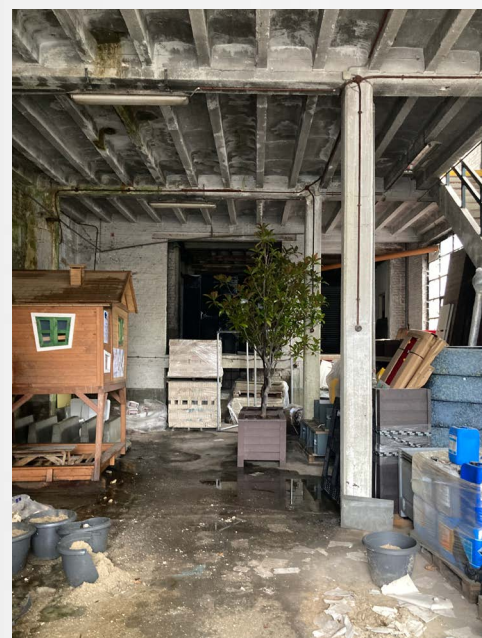


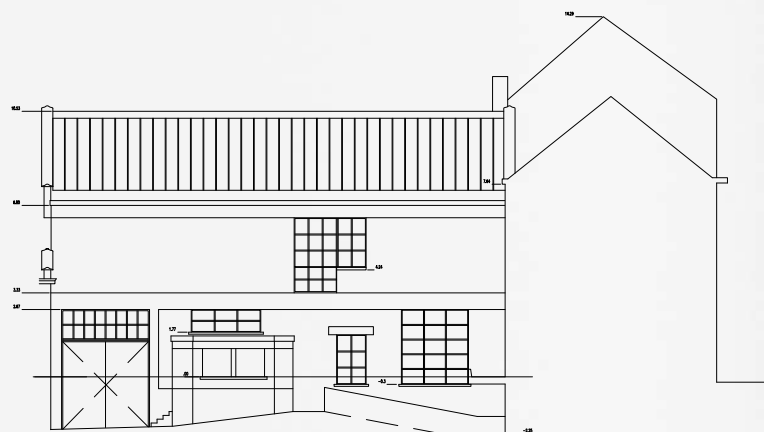
De organisatie en de structuur van het gebouw maken veel mogelijk op het gebied van het programma. De staat van de structuur is echter gedeeltelijk verslechterd dat niet zomaar kan worden hergebruikt.

Synthese

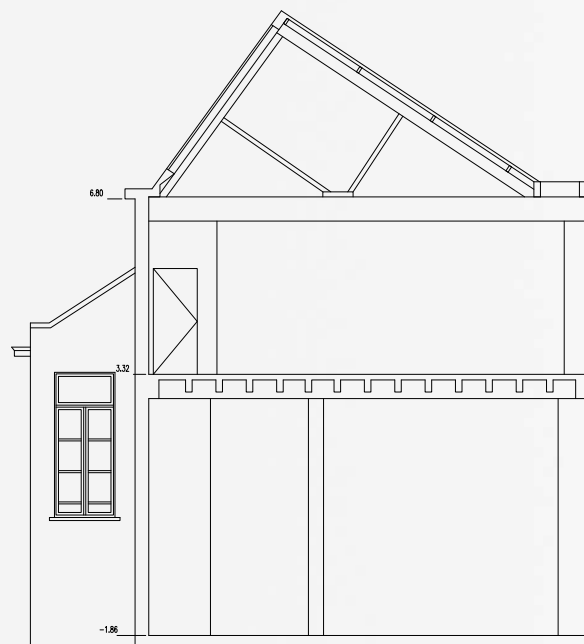


Van de leegstaande gebouwen op het terrein, is dit het meest kwalitatieve. Het heeft potentieel voor renovatie als het deel uitmaakt van een groter plan. Om renovatie of verbouwing mogelijk te maken, moeten er dringend herstelwerkzaamheden aan het dak worden uitgevoerd.

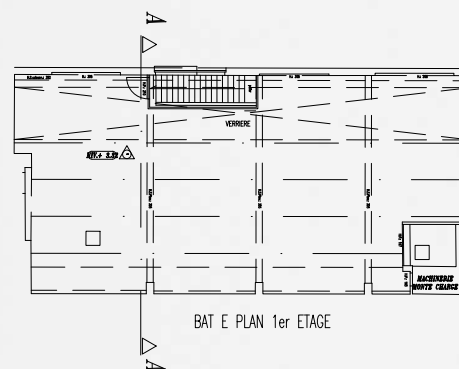




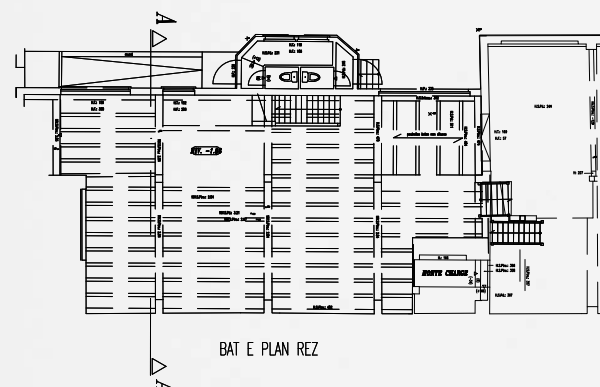
**Gevelaanzicht
1:300**



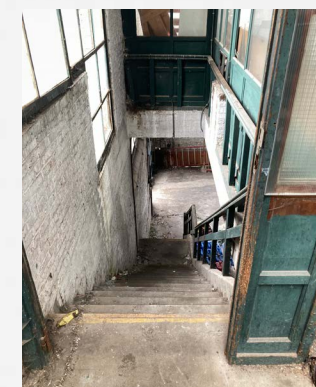
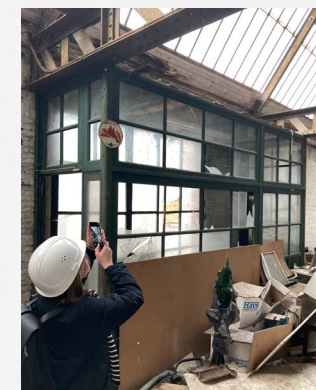
Snede 1:150



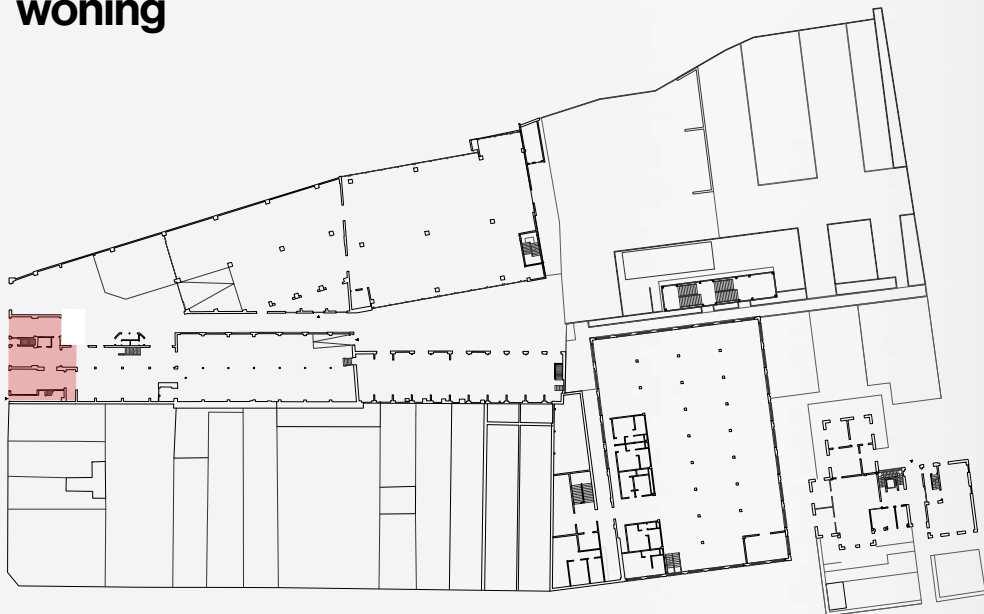
Plan +11:300



Plan 0 1:300



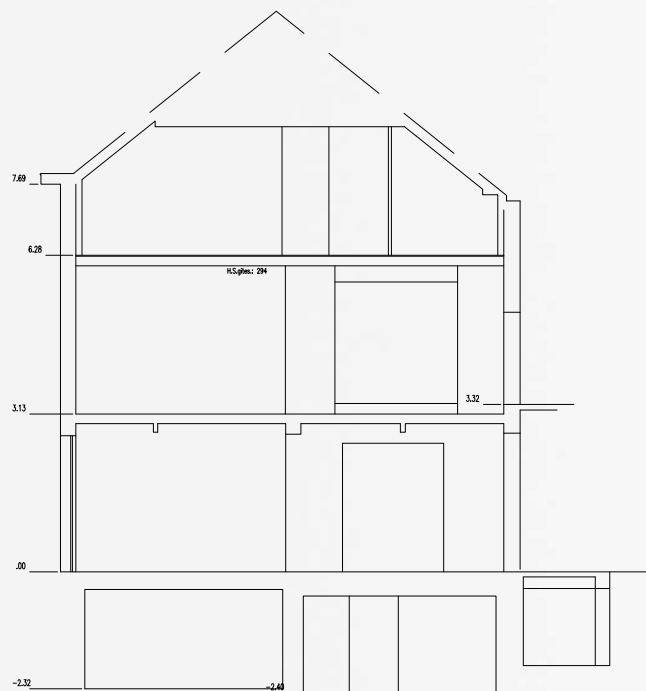
Gebouw f. – Leegstaand gebouw - Neepstraat woning



Index	F
Naam	Woning - Neepstraat
Typologie	Woning
Staat	Leegstaand
Verdiepingen	3
Bruto opp. (m²)	303
Netto opp. (m²)	221
Hoogte (m)	8 - 11,3
Footprint (m²)	130
Programma	Leegstaand

Staat	● -----	Gebouw in zeer slechte staat
Organisatie	● -----	Veel kleine ruimtes, niet goed ingedeeld.
Ruimtelijke kwaliteit	● -----	Slechte ruimtelijke kwaliteit door weinig of geen licht in de achterwand.
Gebruik	-----	
Inplanting	-----	
Aanpasbaarheid	● -----	Het gebouw biedt weinig opportuniteiten voor hergebruik.
Synthese	● -----	Dit gebouw moet worden afgebroken. Een deel van de fundering kan nog worden gebruikt voor lichte constructies.

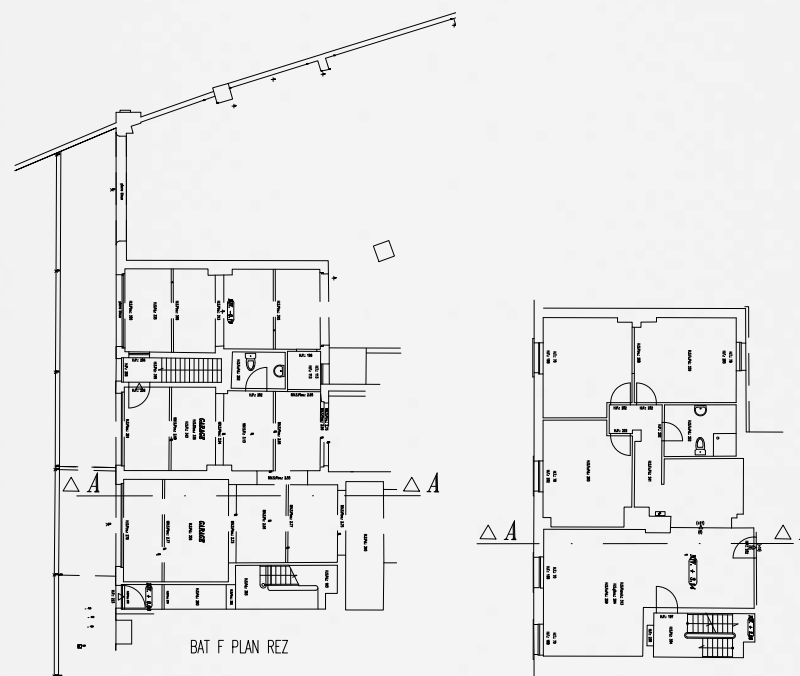
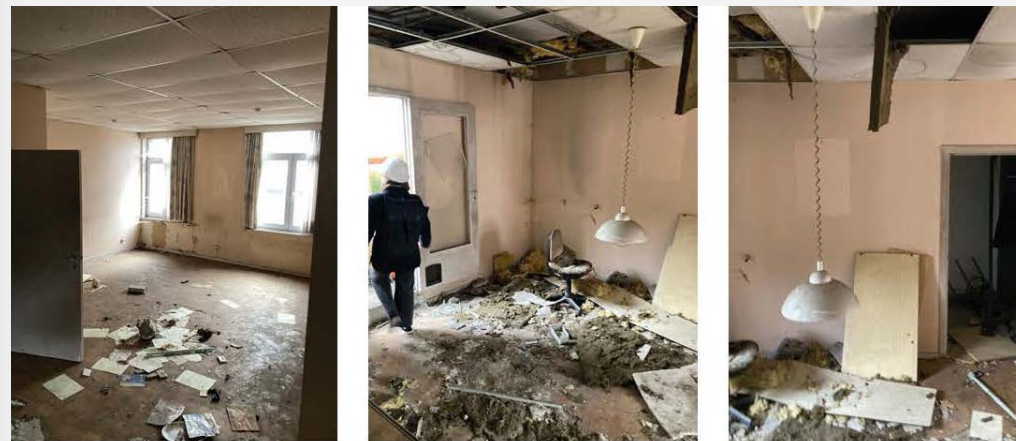




Snede 1:150

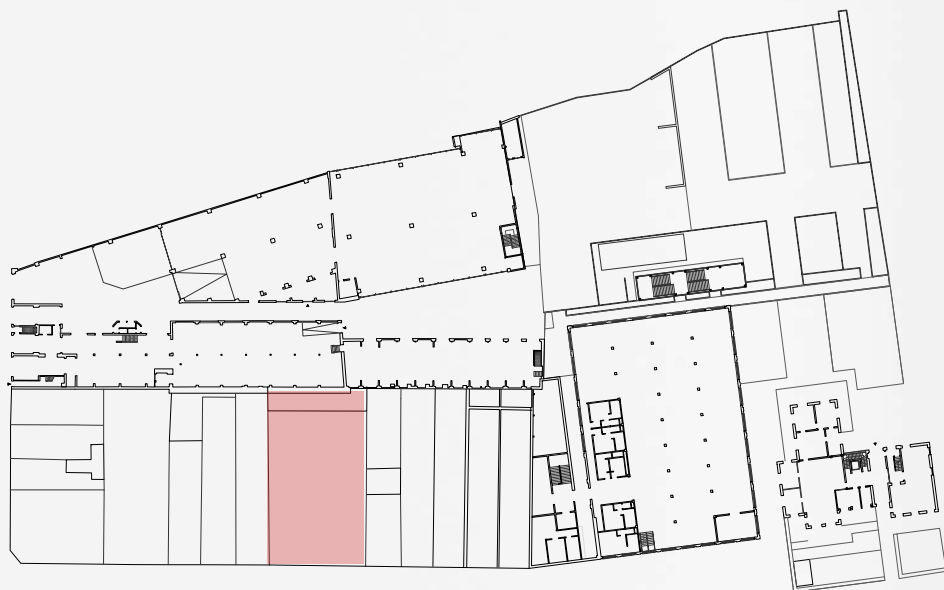


**Gevelaanzicht
1:300**



Plan 0 1:300

Gebouw g. – Stepmanstraat 13



Index	G
Naam	Garage Stepmanstraat 13
Typologie	Garage
Staat	Leegstaand
Verdiepingen	2
Bruto opp. (m²)	919
Netto opp. (m²)	880
Hoogte (m)	6,5-8,3
Footprint (m²)	458
Programma	Leegstaand

Staat -----

Organisatie -----

Ruimelijke
Kwaliteiten -----

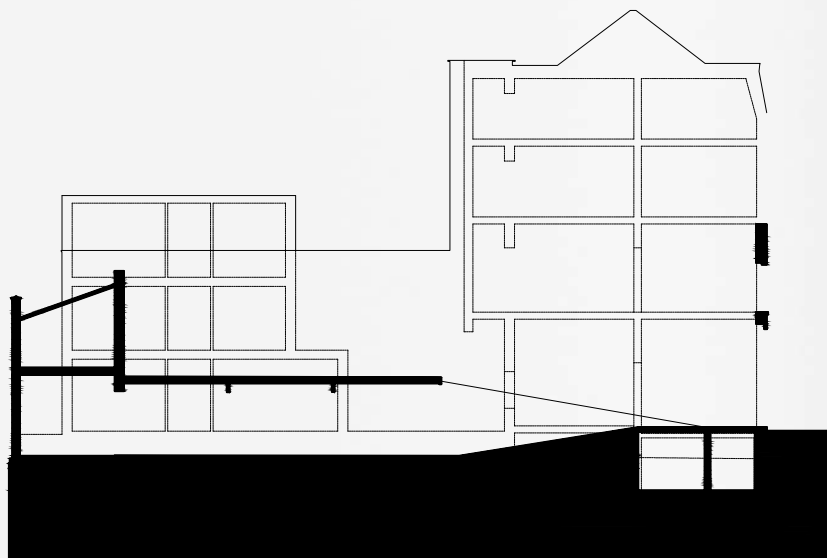
Gebruik -----

Inplanting -----

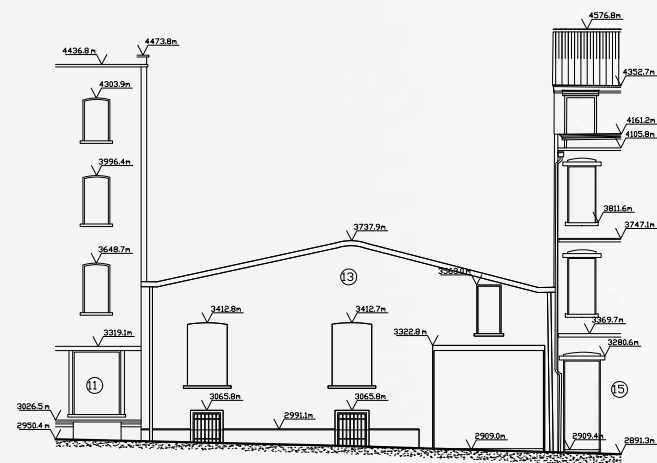
Aanpasbaarheid -----

Synthese -----





Snede 1:300



**Gevelaanzicht
1:300**





Plan -1:300



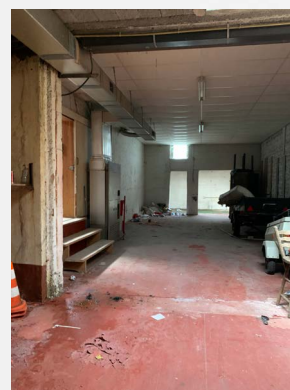
Plan 0 1:300

Gebouwen h.i.j. – Leegstaande woningen Stepmanstraat 19-23

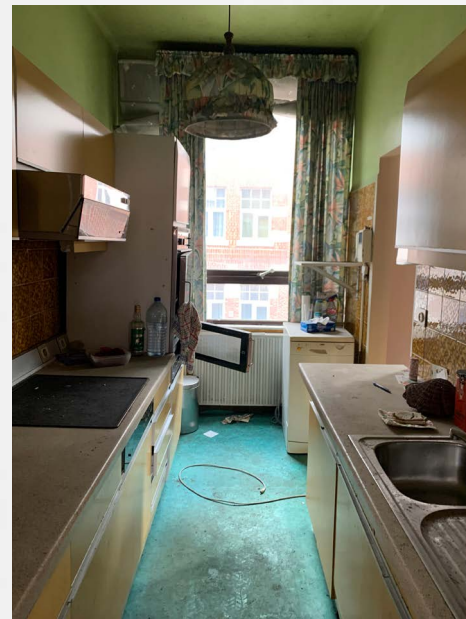
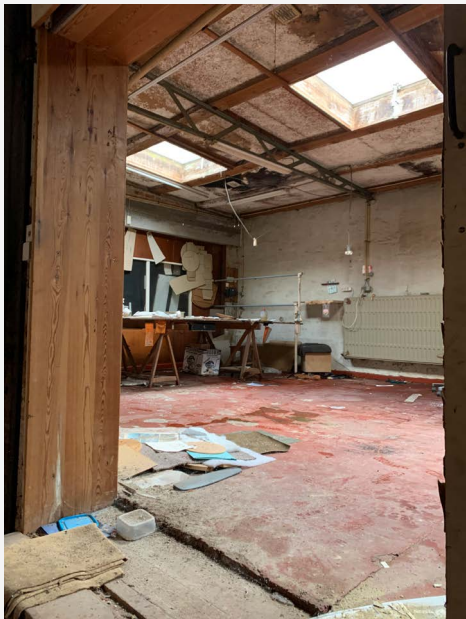


Index	H,I,J
Naam	Stepmanstraat 19-23
Typologie	Woningen
Staat	Leegstaand
Verdiepingen	
Bruto opp. (m²)	949
Netto opp. (m²)	854,1
Hoogte (m)	5-12
Footprint (m²)	482
Programma	Leegstaand

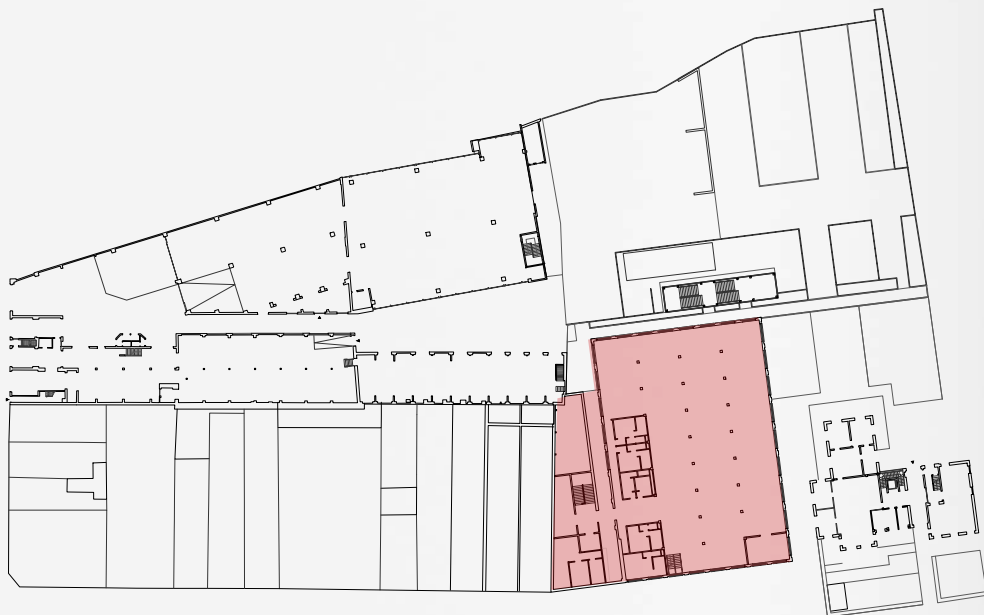
Staat	● -----	Gebouwen in zeer slechte staat. Straatgevel Stepman 19 in goede staat. Begane grond structuur en kelder nog steeds kwalitatief.
Organisatie	----- ● -----	Veel kleine ruimtes, niet goed ingedeeld. Lage ruimtelijke kwaliteit, gebrek aan open ruimte en zicht.
Ruimtelijke Kwaliteit	● -----	Slechte ruimtelijke kwaliteit door weinig of geen licht in de achterwand.
Gebruik		
Inplanting		
Aanpasbaarheid	● -----	Het gebouw biedt weinig opportuniteiten voor hergebruik.
Synthese	● -----	Deze gebouwen moeten (grotendeels) worden afgebroken. Verder onderzoek is nodig. Een deel van de fundering, de kelder, de begane grond en de gevel van Stepman 19 komen in aanmerking voor renovatie.



Plans non disponibles

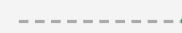


Gebouw k. – Sporthal



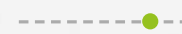
Index	K
Naam	Sporthal Victoria
Typologie	Sporthal
Staat	In gebruik
Verdiepingen	3
Bruto opp. (m²)	4108
Netto opp. (m²)	3912
Hoogte (m)	18,4
Footprint (m²)	1463
Programma	Sporthal, cafetaria, polyvalente zalen, danszaal

Staat



In goede staat. Er zijn problemen met oververhitting in de grote zaal en problemen met de gevel van de trappenhallen.

Organisatie



De organisatie van het gebouw is suboptimaal. Er zijn verschillende ingangen en dubbele gangen. Ook de organisatie van de kantine is niet optimaal ten opzichte van het park en het sportcentrum.

Ruimtelijke Kwaliteit



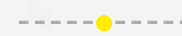
Zowel het historische gedeelte als de grote sporthal bieden op een complementaire manier een kwaliteitsvolle ruimte. De kwaliteit van de dienst ruimten, de ingangen en de ruimte daartussen is onvoldoende.

Gebruik



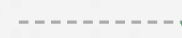
Het gebouw wordt veel gebruikt. De cafetaria wordt echter te weinig gebruikt, voornamelijk voor privé-gelegenheden.

Inplanting



Het ontwerp van de circulatie en de ruimte rond het gebouw is van zeer slechte kwaliteit. Dit doet geen recht aan de kwaliteit van de sportruimtes. De sporthal is niet gastvrij en is anoniem ten opzichte van de stad.

Aanpasbaarheid

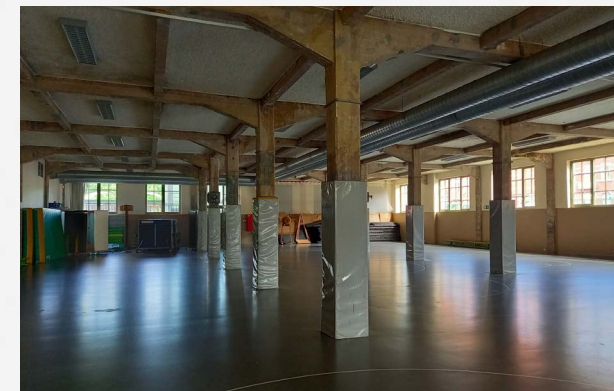


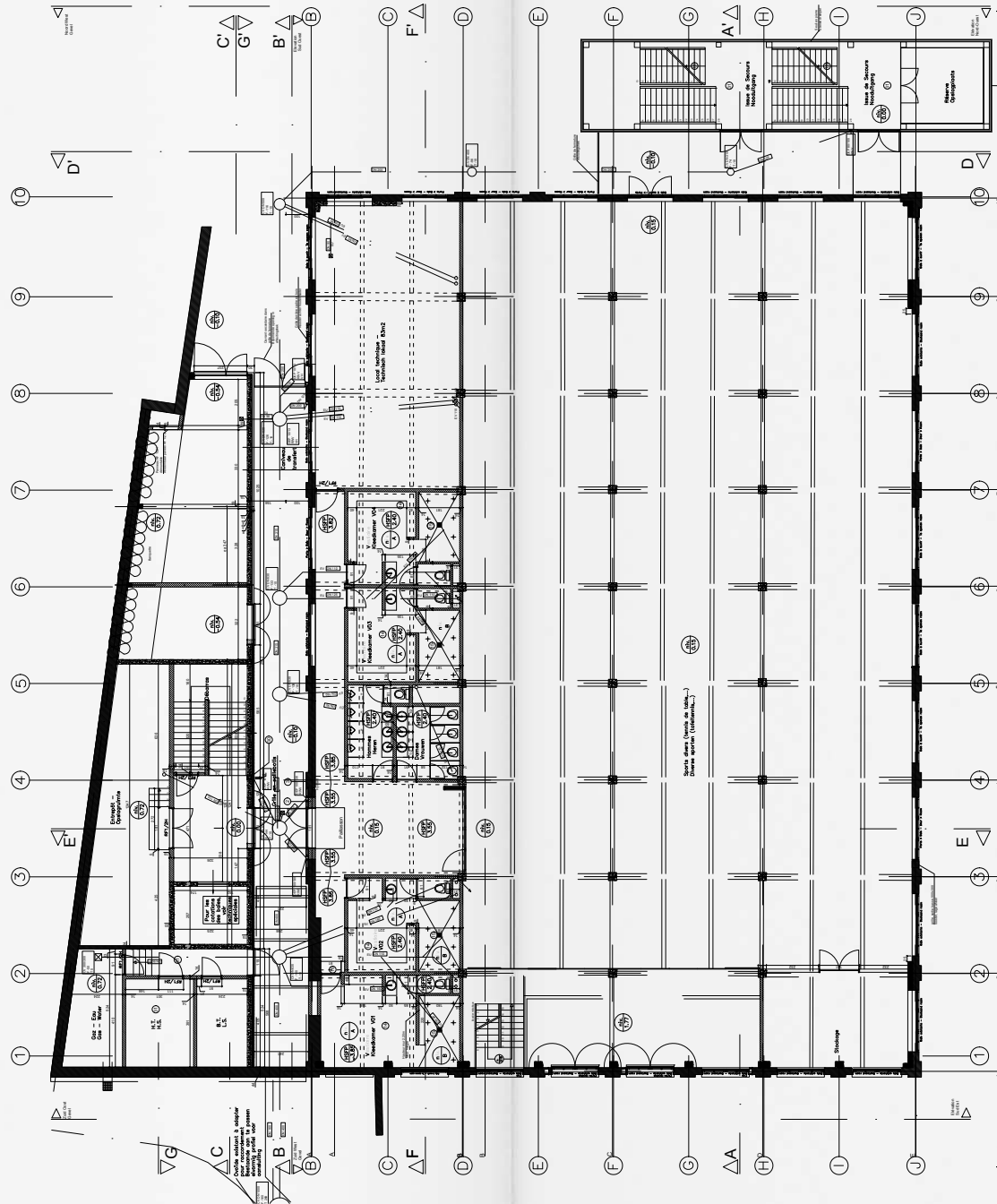
Het gebouw is in zijn historische gedeelte zeer aanpasbaar en zou voor verschillende functies kunnen worden gebruikt. De grote zaal is multifunctioneel.

Synthese



Over het geheel genomen heeft het gebouw veel potentieel, maar het wordt niet ten volle gewaardeerd vanwege de ongelukkige relatie met het park en de omliggende ruimte. De circulatie naar en in het gebouw is van mindere kwaliteit.





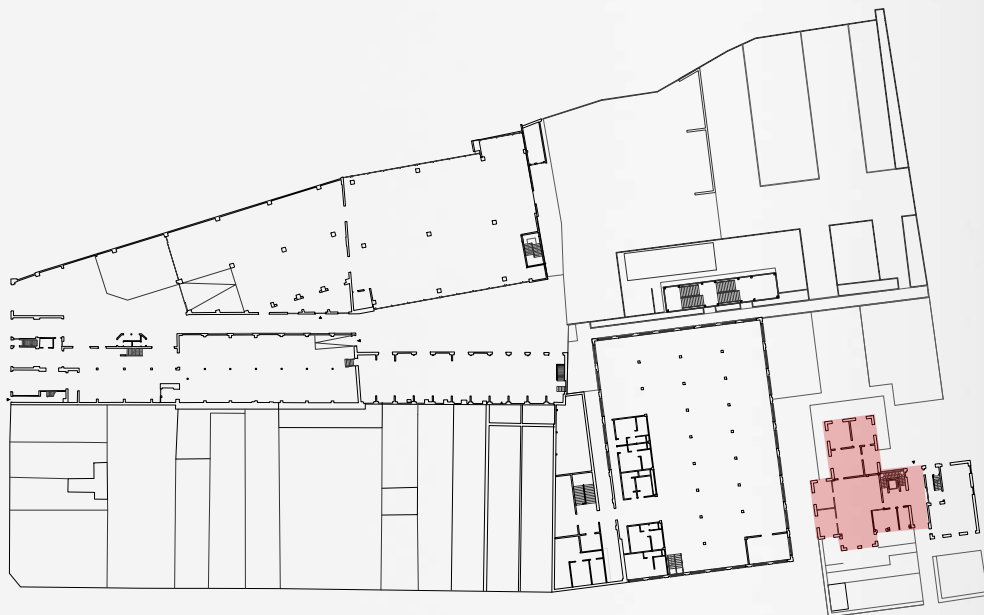
Plan 0 1:300



Snede 1:300



Gebouw I. – Crèche



Index	L
Naam	Crèche
Typologie	Crèche
Staat	In gebruik
Verdiepingen	3
Bruto opp. (m²)	550
Netto opp. (m²)	480
Hoogte (m)	10,8
Footprint (m²)	226
Programma	Crèche

Staat



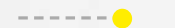
In betrekkelijk goede staat. Het gebouw is gelegen in een watergevoelig gebied en heeft last van vocht in de kelder. Gezien de essentiële functies van het gebouw is dit een probleem voor de dagelijkse werking.

Organisatie



Er is niet genoeg opslagruimte, de kantoren zijn niet goed ontworpen en er ontbreken enkele ruimten die essentieel zijn voor de bedrijfsvoering.

Ruimtelijke Kwaliteit



Het gebouw heeft hoge verdiepingen, wat niet ideaal is voor dit type gebouw. De kwaliteit van de ruimte in de klaslokalen is relatief laag. De verhouding van kamers met hoge plafonds maar beperkte ruimte is niet ideaal voor gebruik. De buitenruimte is van lage kwaliteit door het gebrek aan kwaliteitsgroen.

Gebruik



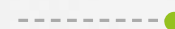
De crèche gebruikt de lokalen maximaal en correct. Ze zijn voortdurend op zoek naar meer ruimte om alledaagse spullen op te bergen.

Inplanting



De inplanting van het gebouw is ongelukkig op de site. Naar elke zijde is het gebouw niet uitnodigend. Tegelijk vormt het gebouw een barrière tussen het park en het bouwblok, wat toekomstige ontwikkelingen kan hypothekeren.

Aanpasbaarheid

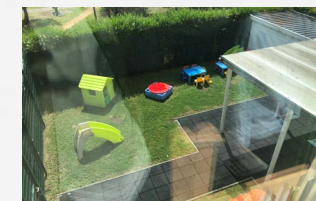


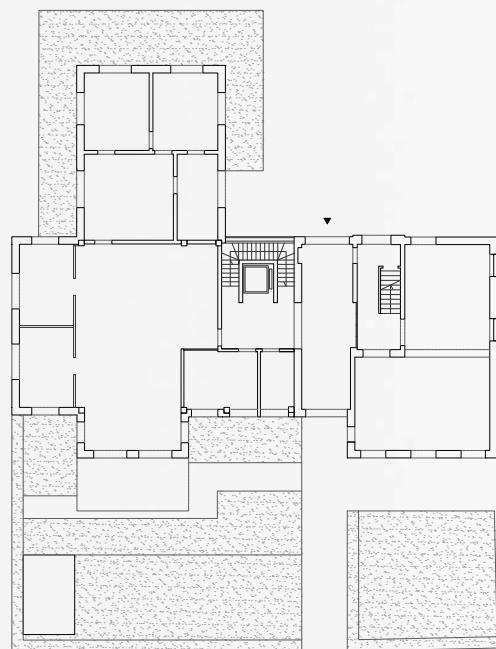
Het gebouw is relatief aanpasbaar wat de structuur betreft. Er moet echter worden nagegaan of het waterprobleem in de kelder kan worden opgelost.

Synthese

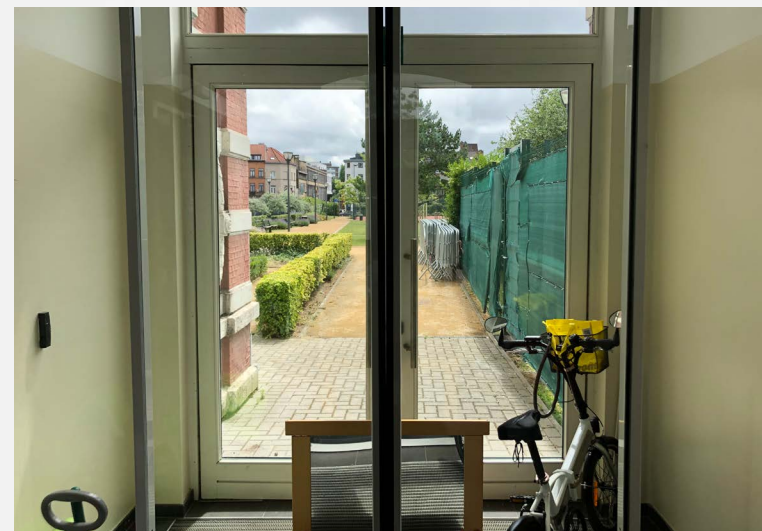


Het gebouw is van relatief lage kwaliteit. Er moet worden nagegaan hoe en of het waterprobleem kan worden opgelost. Voorts moet worden onderzocht of en hoe dit gebouw een rol kan spelen in een ruimere transformatie van het huizenblok.

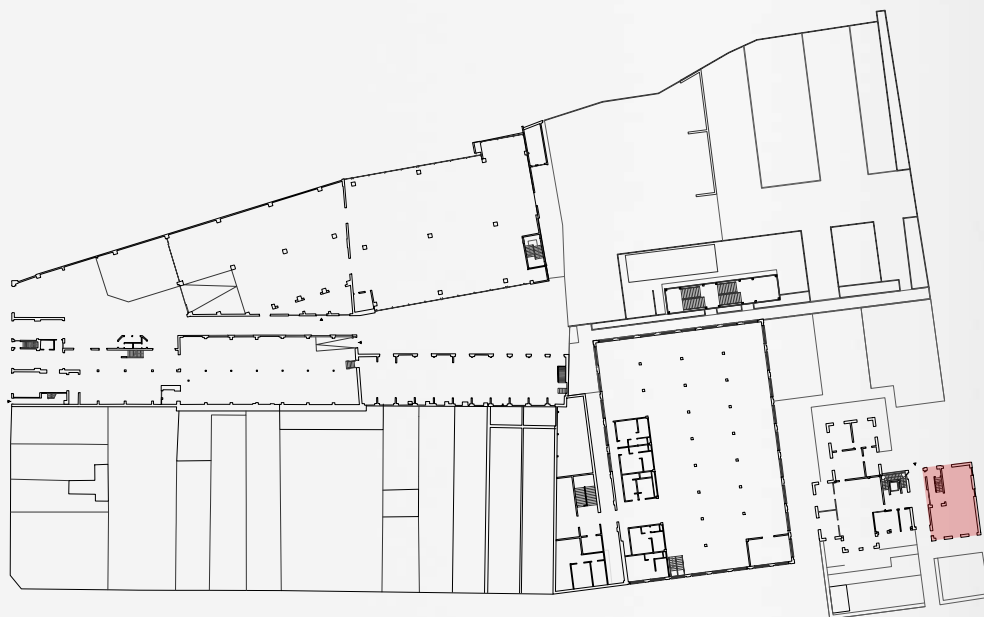




Plan crèche et ludothèque 1:200



Gebouw m. - Ludotheek



Index	M
Naam	Ludotheek Jakadi
Typologie	Oude directeurswoning
Staat	In gebruik
Verdiepingen	2
Bruto opp. (m²)	321
Netto opp. (m²)	231
Hoogte (m)	13,70
Footprint (m²)	94
Programma	Ludotheek, conciergewoning

Staat



In goede staat. Energetisch zijn er verbeteringen aan te brengen.

Organisatie



De organisatie van het historische gebouw is eenvoudig en van goede kwaliteit.

Ruimtelijke Kwaliteit



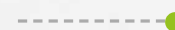
De ruimtelijke kwaliteit is goed. Het is jammer dat de historische constructie binnen niet zichtbaar is; dit zou het gebouw meer kwaliteit en bestaansrecht geven. De kwaliteit van het gebouw kan worden verbeterd, vooral door het meer op de voorgrond te plaatsen.

Gebruik



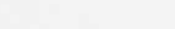
De speelgoedbibliotheek maakt optimaal gebruik van deze ruimte. Er is behoefte aan meer ruimte.

Inplanting



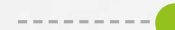
Het gebouw staat historisch gezien op een prominente plaats, ten opzichte van het park en de straat. De barrières rond het gebouw maken het echter minder toegankelijk en doen het geen recht.

Aanpasbaarheid



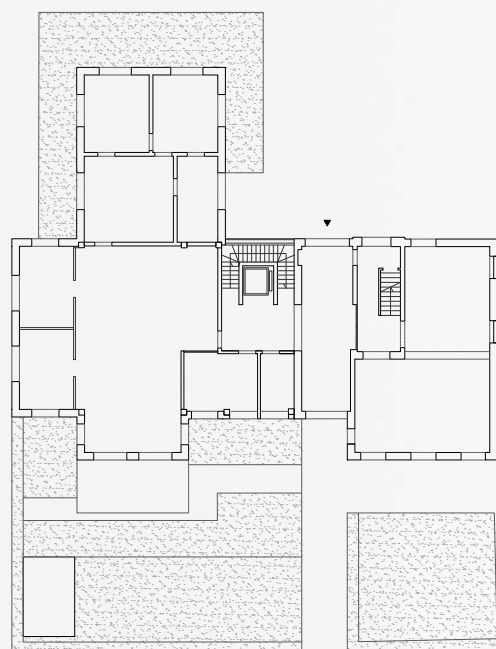
Het gebouw is gemakkelijk te transformeren door zijn historisch eenvoudige typologie.

Synthese



Het gebouw heeft historische betekenis, maar deze komt niet volledig tot uiting. De eenvoudige opzet van het gebouw maakt een gedifferentieerde programmering in de toekomst mogelijk. De relatie tussen de buitenkant en de binnenkant van het gebouw kan sterk worden verbeterd.

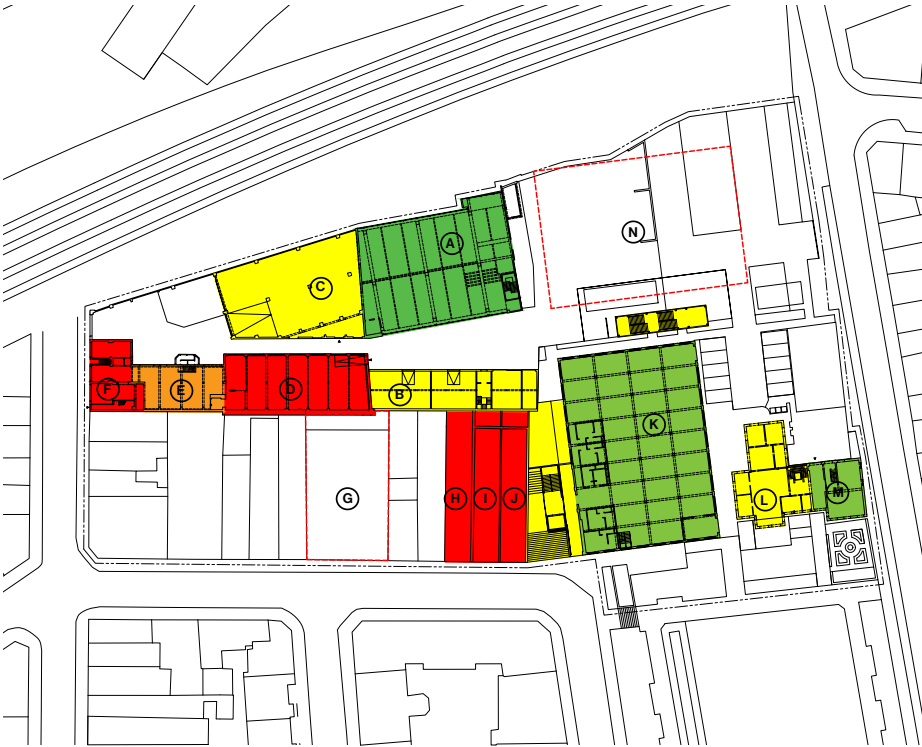




Plan crèche en ludotheek 1:200



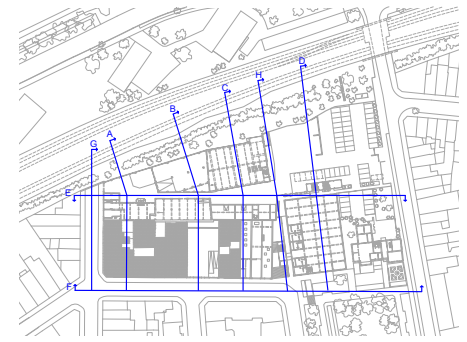
Diagnose van de gebouwen



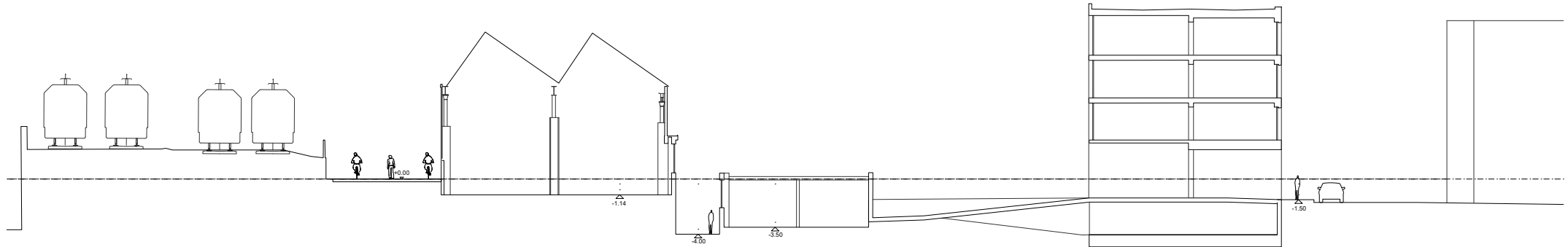
A		Het gebouw is het hart van de logistiek van de gemeente Koelberg en vervult deze functie zeer goed. Er is potentieel voor de locatie voor de archieven en de relatie met de kantoren en de kantine te verbeteren. De locatie van het gebouw zorgt voor een noodzakelijke logistieke ontsluiting in het bouwblok.
B		Hoewel het gebouw in de basisbehoeften voorziet, is het niet optimaal. Er is ruimte voor verbetering van de infrastructuur. De vraag is of er genoeg ruimte is om dat te doen. Bovendien is de inplanting van het gebouw op lange termijn een potentieel probleem gezien het een barrière kan vormen.
C		Vandaag heeft het gebouw een opslagfunctie. De magazijnstellingen maken het gebouw relatief efficiënt, maar er is ruimte voor verbetering. De staat van het gebouw is niet optimaal, een renovatie of verbouwing zal op middellange termijn noodzakelijk zijn.
D		De structuur heeft een nieuwe invulling nodig, met een gebouw of een open ruimte. In zijn huidige staat wordt het te weinig gebruikt.
E		Van de leegstaande gebouwen op het terrein is dit het meest kwalitatieve. Het heeft potentieel voor renovatie als het deel uitmaakt van een groter plan. Om renovatie of verbouwing mogelijk te maken, moeten er dringend herstelwerkzaamheden aan het dak worden uitgevoerd.
F		Het gebouw moet worden afgebroken. Een deel van de fundering kan nog worden gebruikt voor lichte constructies.
G		In de huidige staat niet beoordeeld vanwege de geplande toekomstige ontwikkeling.
H I J		Deze gebouwen moeten (grotendeels) worden afgebroken. Een deel van de fundering en (kelder) kan nog worden gebruikt voor lichte bouw. Om de materialen voor hergebruik te kunnen gebruiken, is het beter zo snel mogelijk te handelen.
K		Over het geheel genomen heeft het gebouw wel potentieel, maar het wordt niet ten volle gewaardeerd vanwege de ongelukkige relatie met het park en de omliggende ruimte. De circulatie naar en in het gebouw is van lage kwaliteit, dit voornamelijk door de ongelukkige locatie van de ingang. Er is tevens een stockageproblematiek.
L		Het gebouw is van relatief lage kwaliteit. Er moet worden nagegaan hoe en of het waterprobleem kan worden opgelost. Voorts moet worden nagegaan of en hoe dit gebouw een rol kan spelen in een ruimere transformatie van het bouwblok.
M		Het gebouw heeft historische betekenis, maar deze komt in het interieur niet echt tot uiting. De eenvoudige indeling van het gebouw maakt een gevarieerde programmering in de toekomst mogelijk. De relatie tussen de buitenkant en de binnenkant van het gebouw kan sterk worden verbeterd.

III. Studie van de topografie

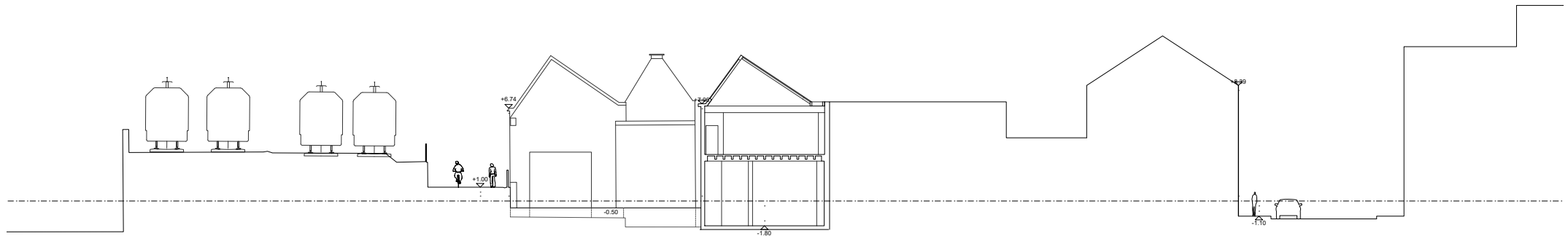
Het bouwblok is getypeerd door een hoogteverschil met een laagste punt aan de Ganshorenstraat en met het hoogste punt aan de Neepstraat. Daarnaast maakt de aanwezigheid van de spoorwegen nog een extra hoogteverschil. We maken verschillende doorsneden op de site om deze topografie in kaart te brengen.



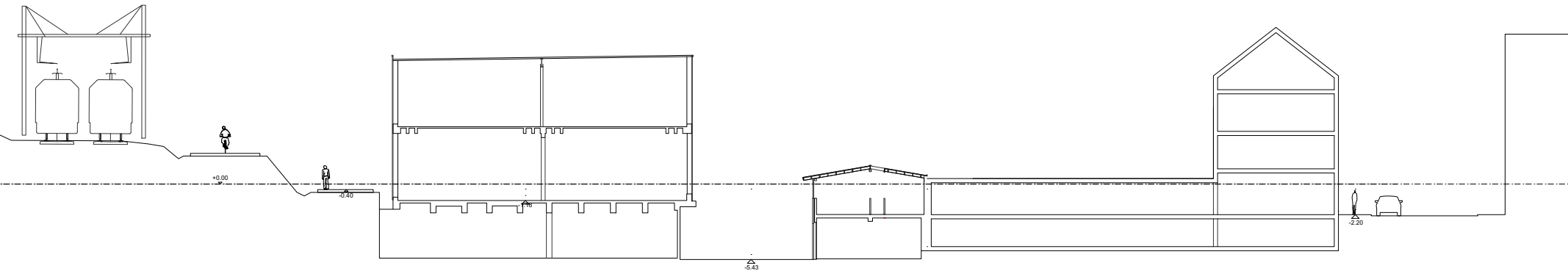
Snede AA'



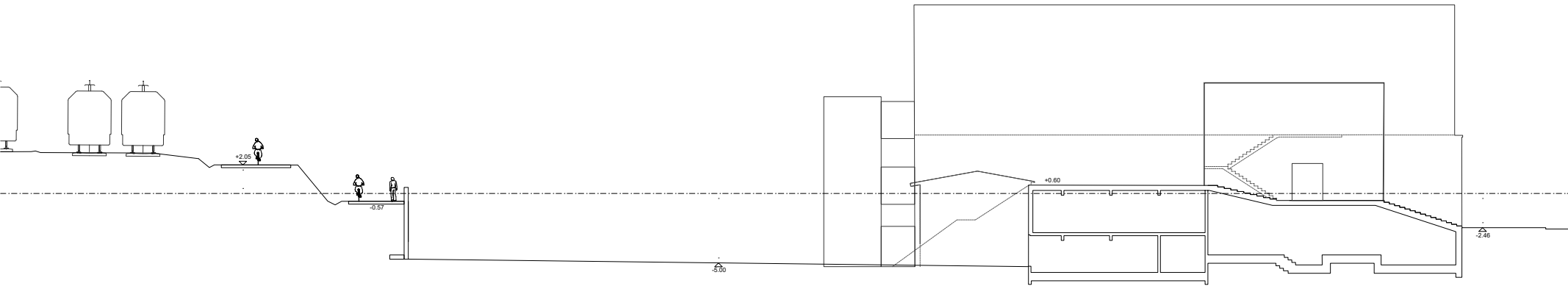
Snede BB'



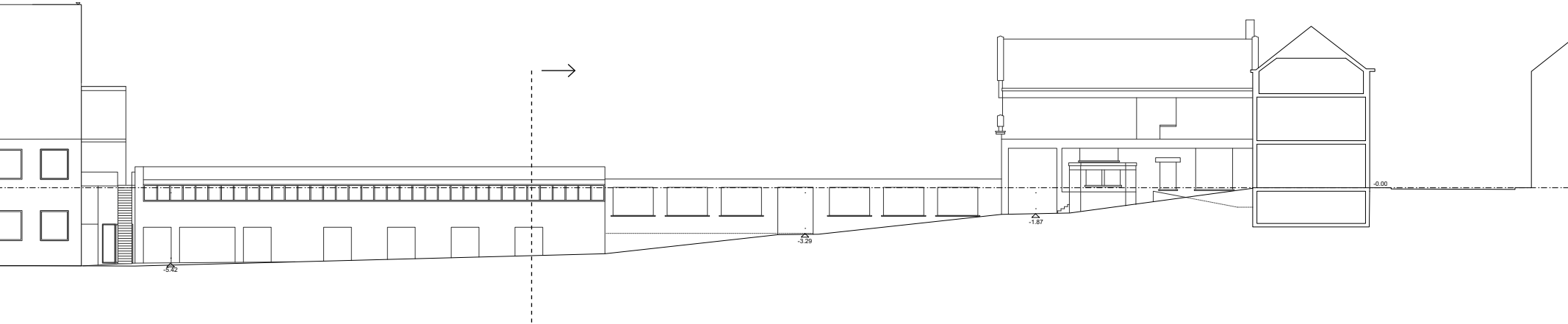
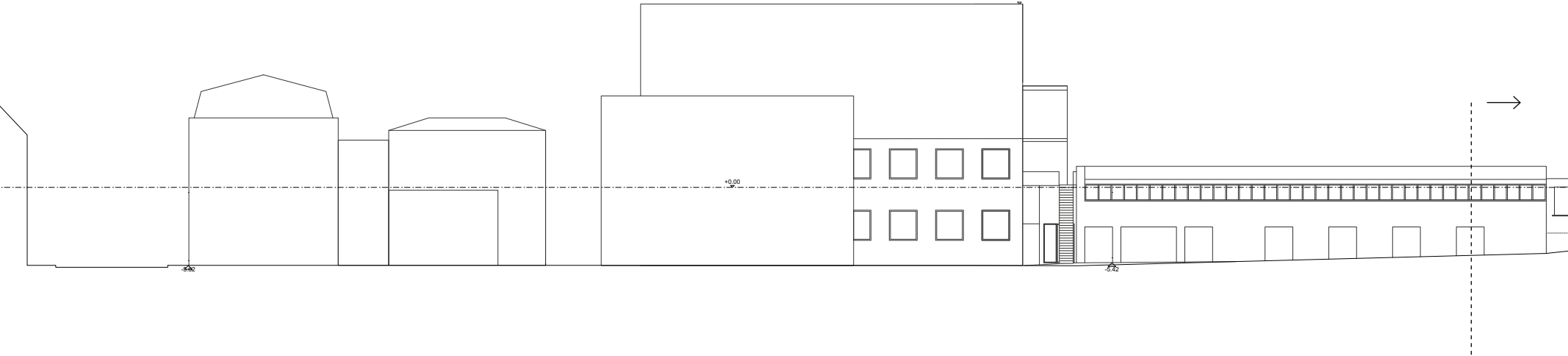
Snede CC'



Snede HH'

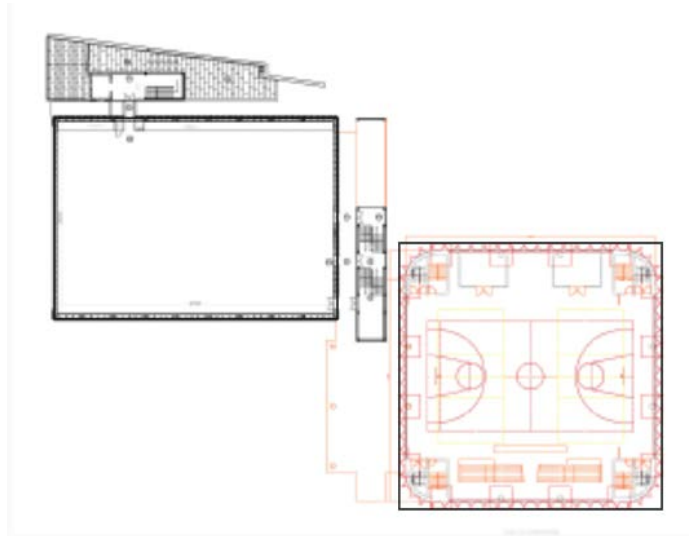


Snede EE'



IV. Analyse van toekomstige projecten

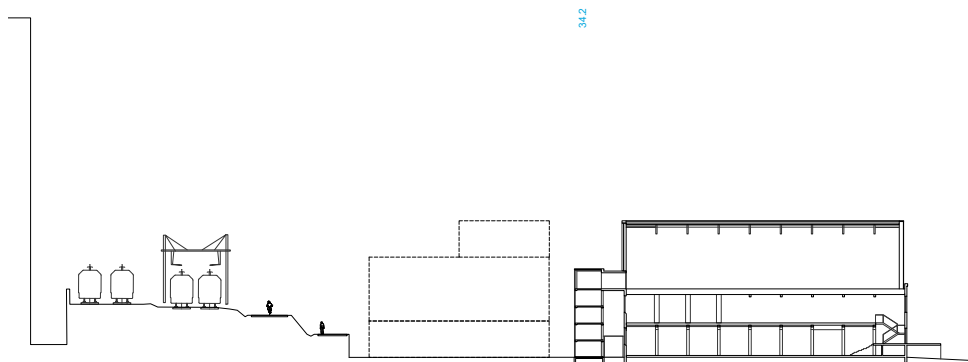
a. Sporthal



Een gebouw aan de Ganshoresestraat



BMA studie; Een gebouw in lijn met de bestaande sporthal



Een dwarsdoorsnede van het terrein: de cyclostrade biedt mogelijkheden

Voor de sporthal hebben we het dossier voor de net opgestarte architectuurwedstrijd en het daarin gevraagde programma geanalyseerd. Daarnaast, bekeken we een studie van de BMA alsook één van gemeente Koekelberg. In tweede fase wordt via ontwerpend onderzoek een aantal ruimtelijke scenario's verder onderzocht. Onderstaand vatten we de uitdagingen of parameters voor dit ontwerpend onderzoek samen.

Inplanting:

- Kwalitatieve buitenruimte genereren die niet infrastructuur is maar gericht op verblijfsruimte.
- Een kwalitatieve verbinding maken met de cyclostrade; efficiënte en heldere toegang voor fietsers en voetgangers.
- Het omvangrijke programma op de beperkte ruimte inplanten zodanig dat een ruimtelijke kwaliteit gegenereerd wordt voor de context en gebouwen er rond (lichtwerking, circulatie, tussenruimte)
- De inplanting zodanig opvatten zodat het de mogelijkheden voor de site in de toekomst niet inperkt.
- Een goed gekozen gebundelde inkom voor de bestaande en nieuwe sporthal.

Complexe ruimtelijke vraagstukken

- Antwoord bieden op het parkeervraagstuk zodat de site zo weinig mogelijk last ondervindt van het autoverkeer.
- Antwoord bieden op de afvalverwerking van de gemeente zodat de logistieke operaties op de site niet gehypothekeerd worden.

Architectuur

- Een kwalitatieve relatie met de buitenruimte organiseren, voorbijgaan aan de gesloten sporthal.
- Een flexibel gebouw in dagdagelijks gebruik; voorbijgaan aan enkel sport maar ook mogelijkheden creëren voor buurt en evenement.
- Een flexibel gebouw in de toekomst; mogelijkheid tot omvormen van programma.

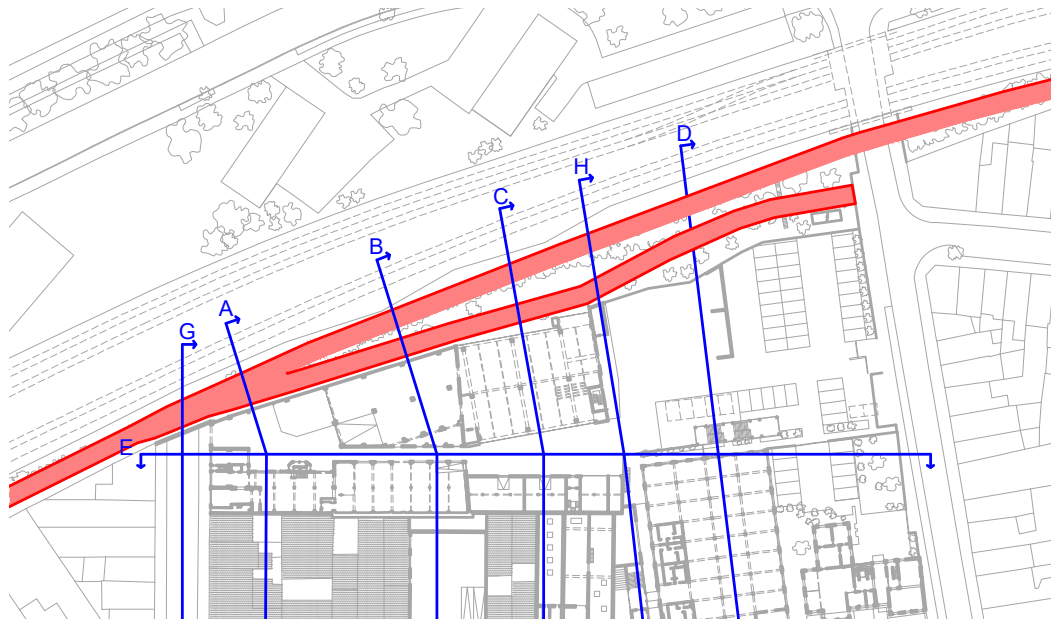
Programma:

- Een gebouw maken dat in relatie staat met de rest van het bouwblok; geen dubbele programma's vormgeven, een open cafetaria maken voor de gebruikers op de site.
- Een compatibele sporthal maken met de bestaande; dwz. andere ruimtelijke en programmatische kwaliteiten introduceren.

Aanpak

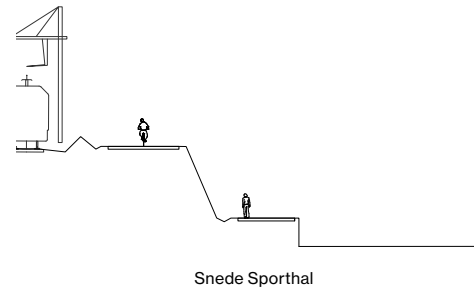
- Aanpak waarbij de bestaande sporthal maximaal kan blijven functioneren
- Aandacht nodig voor budgettaire eisen in het moeilijke bouwklimaat van vandaag
- Programma-analyse nodig in het licht van deze budgettaire eisen. Wat zijn noodzakelijke programma's en wat zijn 'nice to have's'?

b. Cyclostrade

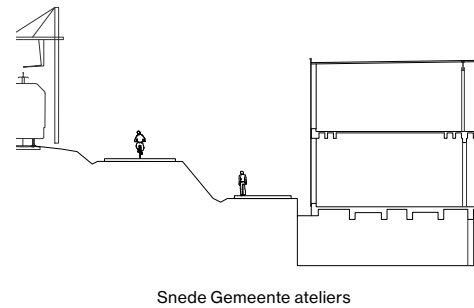


Een collage door het studieteam van de cyclostrade

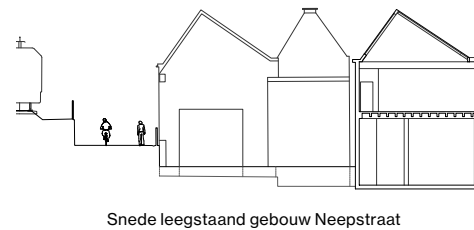
D.



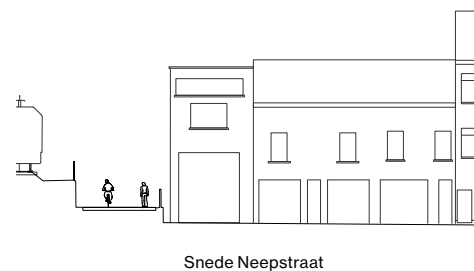
C.



B.



G.



De Cyclostrade bevindt zich momenteel in de ontwerp-fase. I.s.m. de ontwerpers van deze (Dessin et construction) hebben we de uitdagingen en de potenties onderzocht:

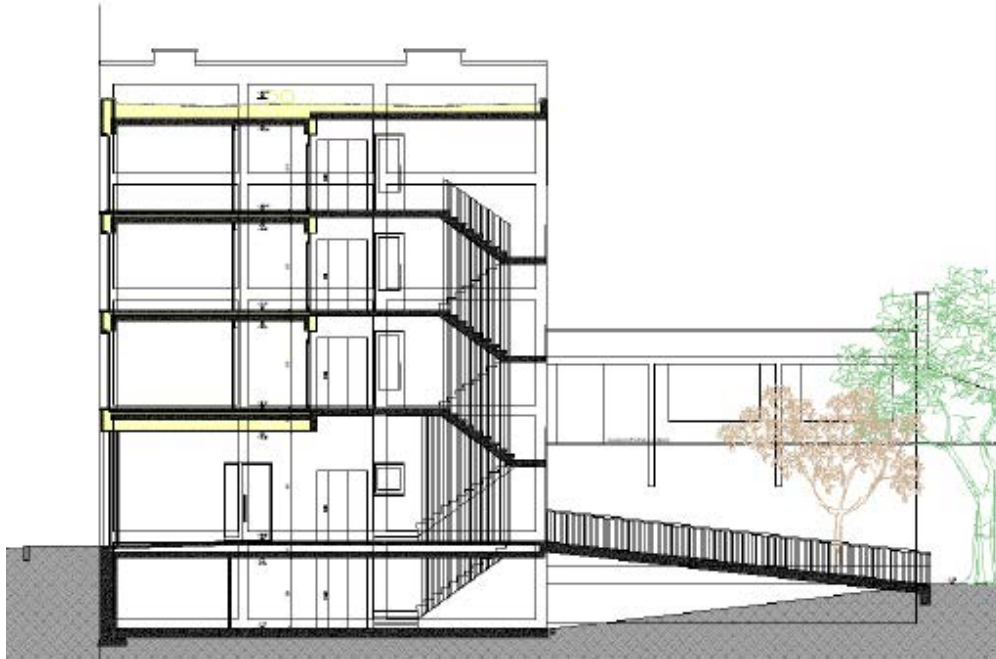
Uitdagingen:

1. Het voorlopige tracé laat het niet toe om aan de neepstraat de cyclostrade te ontsluiten op hetzelfde niveau. Dit heeft tot gevolg dat er lokaal een trap nodig is. Dit is niet ideaal voor de fiets-toegankelijkheid.
2. Een elektriciteitscabine gelegen aan de Ganshorenstraat maakt de aanleg van de cyclostrade er niet makkelijk. Het zorgt voor een beperkte ruimte om de toegang tot de cyclostrade vorm te geven. Het tracé verleggen tot op de terreinen van de gemeente Koekelberg zou potentieel hier de oplossing kunnen bieden, maar dit komt ook op het terrein waar de toekomstige sporthal komt.
3. Er zijn enkele ramen in gebouw A (gemeentediensten – ateliers), die rechtstreeks uitgeven op de cyclostrade. Gezien het programma in dit gebouw hoeft dit echter geen probleem te zijn.

Potenties:

1. Het hoogte verschil tussen de cyclostrade en de locatie waar de sporthal biedt potentieel om een kwalitatieve connectie tussen het gebouw en de cyclostrade op hoogte te maken.
2. Ter hoogte van de brug zou er een mooi uitzichtsplatform kunnen gemaakt worden dat uitkijkt op het victoriapark en de Ganshorenstraat.
3. Aan de Neepstraat en de naastgelegen open ruimte in het bouwblok kan er een kwalitatieve connectie gemaakt worden met de cyclostrade die als verblijfsruimte kan werken.

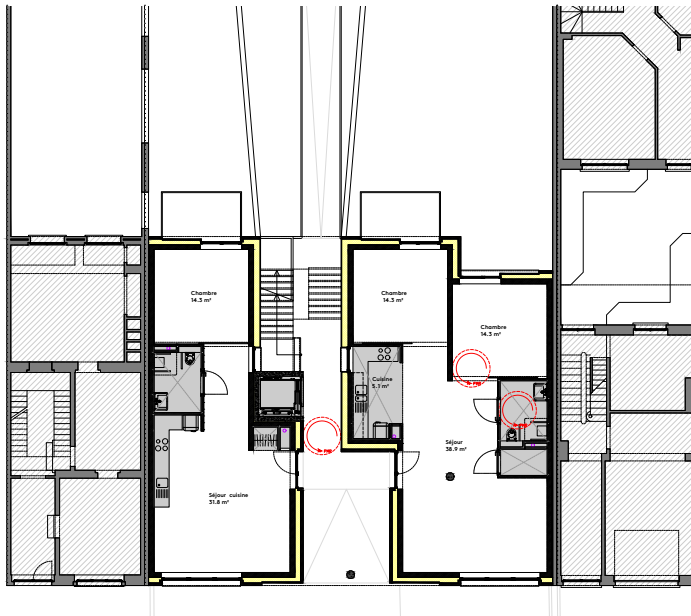
c. Woningen Stepmanstraat 19



Voor de nieuwe woongebouwen in de Stepmanstraat werden de beschikbare plannen onderzocht. Enkele vraagstukken en potenties:

- De nieuwe gebouwen bevinden zich op een locatie die mogelijks opportuun is om een connectie met het binnen-gebied te maken. Dit omdat deze zich in het verlengde bevindt van de Kubismestraat.
- Er wordt in de huidige plannen een doorgang voorzien, maar deze is niet van de schaal waarbij deze publiek kan gemaakt worden.
- Er worden woningen voorzien op het gelijkvloers, dit zou ook een potentiële publieke doorgang kunnen hypothekeren alsook eventueel niet compatibel kunnen zijn met een nieuw achtergelegen programma.

Vanuit deze vragen wordt in tweede fase gewerkt aan enkele aanbevelingen via een ruimtelijk onderzoek op schaal van het bouwblok.



V. «Gamechangers»



Wat zou er gebeuren indien we de huidige situatie zouden benaderen vanuit specifieke probleemstellingen? De 'gamechangers' zijn enkele vraagstellingen die leidend zullen zijn voor het verdere ontwerp onderzoek. Ze worden in deze fase geïllustreerd aan de hand van spreken- de referenties.

1. Omgeving
2. Parking
3. Cyclostrade 1
4. Cyclostrade 2
5. Containers
6. Industriële gebouwen
7. Sporthal
8. Woningen

1:1000



①

Hoe kan de omgeving van gebouwen met verschillende gebruiken (sport, kinderen, logistiek, enz.) worden geïntegreerd?



Speelpleinstraat (51N4E)

Het project «Speelpleinstraat» van 51N4E integreert een logistieke hub voor gemeentediensten met een crèche. In plaats van alleen te werken vanuit veiligheid en afscheiding, wordt er ook gewerkt aan verbinding en kwalitatieve ruimtelijke relaties. Dit is een opgave voor de site waarbij er een blijvende logistiek zal zijn, maar ook sport, spel en gebouwen voor (jonge) kinderen.

②

Hoe kan de 1400 m² aan parkeerruimte worden geoptimaliseerd voor een meer kwalitatief en functioneel gebruik van de ruimte?



Saclay parking reversible (Baukunst + Bruther)

In dit project voor huisvesting voor studenten en een parking werd er voor geopteerd om een omkeerbare parking te maken. Dat wil zeggen dat de verdiepingen voor auto's in de toekomst ook kan dienen voor wonen. Op deze manier worden twee zaken bereikt: vandaag wordt het maaiveld vrij gehouden van auto's en wordt er kwalitatieve buitenruimte gemaakt, morgen kan het gebouw groeien wanneer er minder nood is voor auto's. Een strategie die mogelijk is op de site, dit voor de parking alsook voor de afvalverwerking van de gemeente.

③

Wat zijn de mogelijkheden om de toegang tot de fietsroute een plaats te geven als openbare ruimte?



Bagno Bellinzona (A. Galfetti)

Hoewel de cyclostrade een plaats van transit is, kan het ook gekoppeld worden aan een kwalitatieve openbare ruimte. In bijgevoegd beeld zien we een voorbeeld van een treinstation gecombineerd met een zwembad op een ogenschijnlijk evidente manier. Dit is ook mogelijk voor de nieuwe sporthal, waarbij de sporthal als een 'halte' functioneert langs de cyclostrade.

④

Wat gebeurt er als we de cyclostrade als een nieuw front beschouwen en het terrein ernaartoe ontwikkelen?



Friche la Belle de Mai (Marseille)

De bestaande talud van de sporen is een niemandsland. In bijgevoegd voorbeeld wordt deze opgeladen als een sportieve buitenplek voor jongeren. In Koekelberg, waar er nood is aan 'andere' stedelijke ruimte voor Jongeren, zou dit ook kunnen werken.

⑤

Wat zijn de mogelijkheden voor verplaatsing en optimalisering van de afvalverwerking van de gemeente om ruimte te maken?



Recyclagepark Luchtbal (Bovenbouw)

De bestaande afvalverwerking van de gemeente heeft een grote impact op de site. In bijgevoegd voorbeeld wordt een efficiënte opstelling van containers gemaakt dat gebruik maakt van een hoogteverschil. Efficiëntie wordt bereikt door slimme ruimtelijke innovatie. Op de site is er ook een reflectie nodig naar hoeveel ruimte er specifiek nodig is voor de afvalverwerking van de gemeente, en welke ruimtelijke vertaling deze kan krijgen.

⑥

Wat zijn de mogelijkheden om de verzameling gebouwen met een industrieel verleden te ontwikkelen in synergie met een kwaliteitsvolle buitenruimte?



Standaertsite Ledeberg (Gent)

De Standaert site in Gent was een voormalige houthandel, na deze failliet is gegaan is de buurt in actie gekomen om er open ruimte van te maken. Een slim hergebruik van een deel van de structuren organiseert een plek voor de wijk alsook kwalitatieve buitenruimte.

7

Hoe kan de bestaande (en nieuwe) sporthal een belangrijkere en kwalitatievere rol spelen in relatie tot het park en de buurt?



Sportinfrastructuur in Parijs (NP2F)



De huidige sporthal staat als een soort van doos in de publieke ruimte, met weinig interactie tussen binnen en buiten. Het maken van transparantie en gerichte toegangen naar de sporthal vormt een uitdaging in het (her)denken van de bestaande en nieuwe sporthal.

8

Hoe kunnen we een ontwikkelen zodat de bewoners van het bouw-blok ook mee kunnen profiteren?



RU 43 - Twee woningblokken (Zanderrotharchitekten)

Nieuwe ontwikkelingen op de site dienen ook de bestaande bewoners meer kwaliteit opleveren. In het voorbeeld uit Berlijn, werd een hoek opengemaakt om licht en ruimtelijke kwaliteit binnen te brengen in het binnengebied.

4.

Programmatorisch potentieel

I. Actoren op de site

II. Actoren in de wijk en gemeente

III. Synthese van ruimtelijke noden

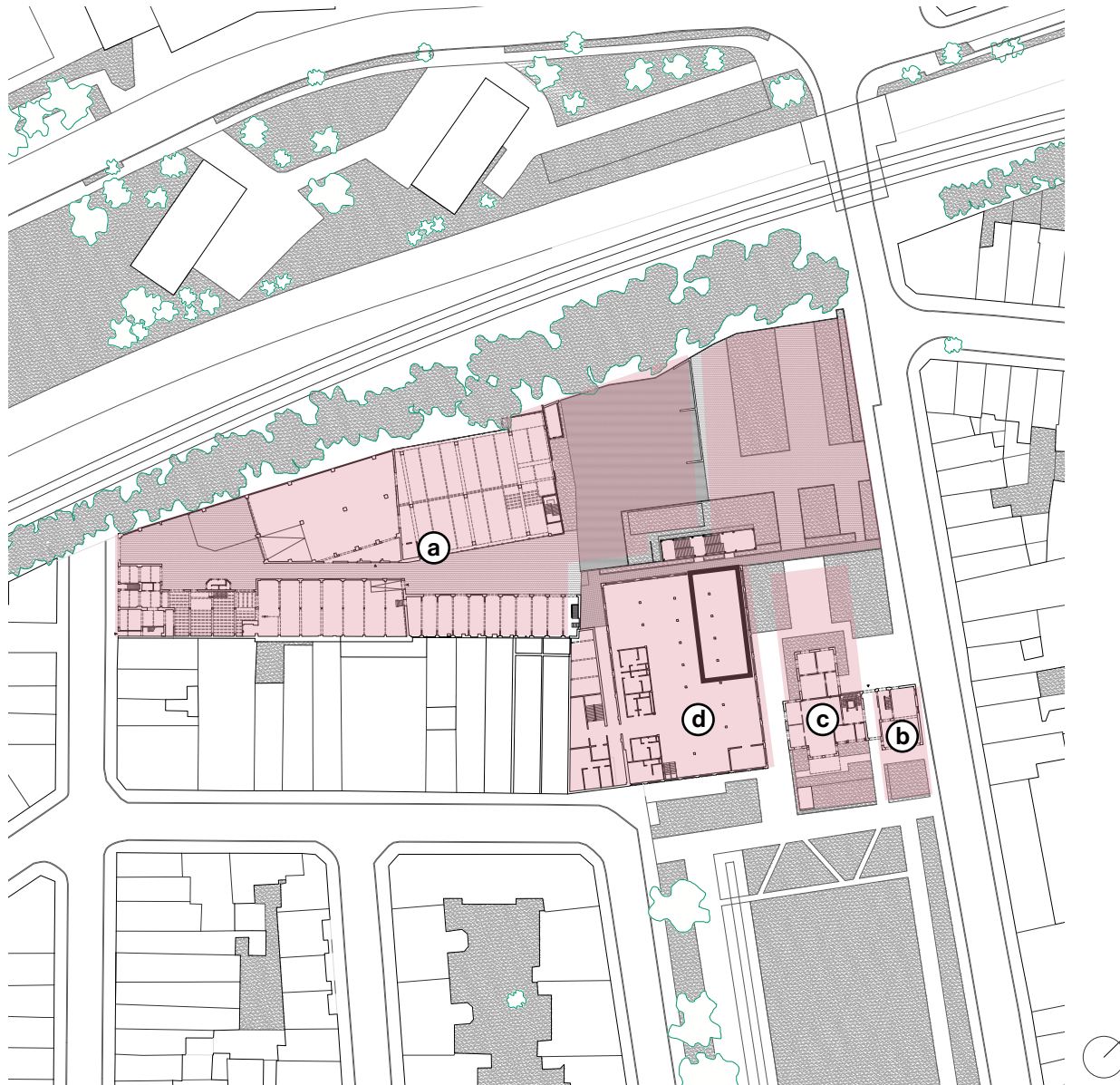
IV. Exploratieve lezing van vragen en
ambities





**Wie of wat speelt een
leidende rol in het
bouwblok en de buurt?**

I. Actoren op de site



- Ⓐ Gemeente ateliers
- Ⓑ Jeugd- en Gezinsdienst
- Ⓒ Crèche Tilapin
- Ⓓ Sportdiensten

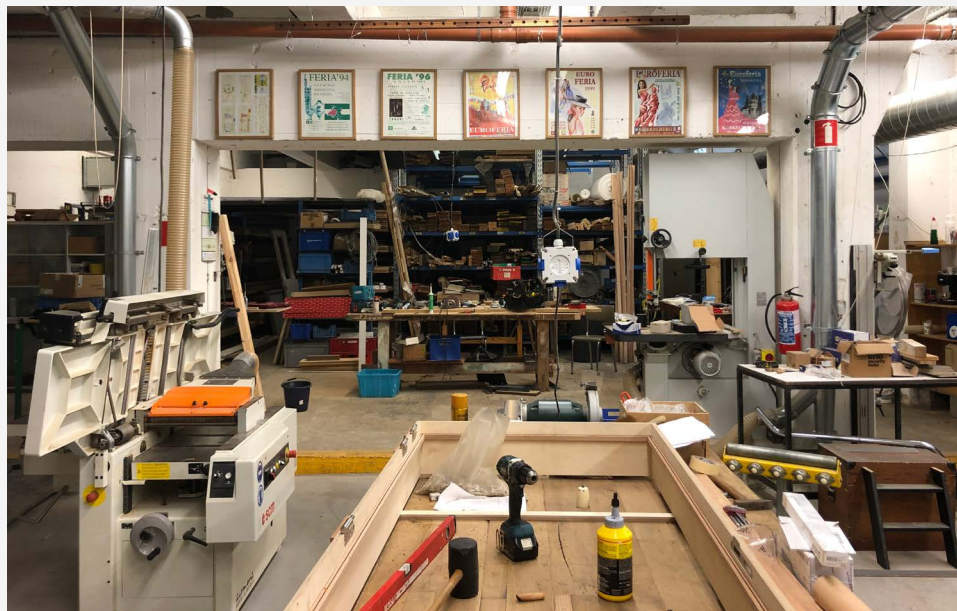
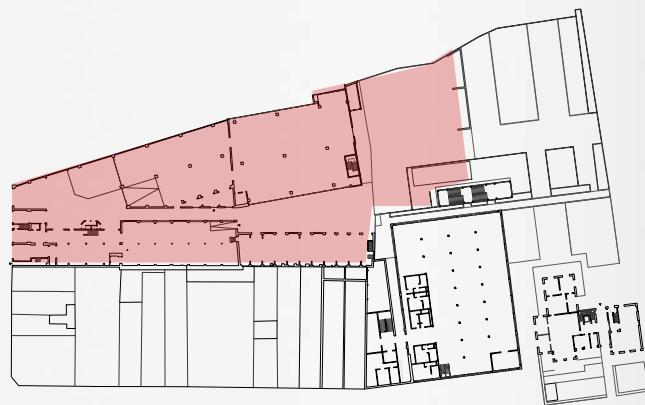
Gebruiker A - Gemeente ateliers

Voorstelling gebruiker

Concentratie van activiteiten van de gemeentelijke technische diensten: aanleggen en herstellen van wegen, verkeersborden plaatsen, materiaalverhuur en ondersteuning van evenementen, grof huisvuil ophalen, herstellingen in patrimonium van de commune, houtatelier, verfatelier, materiaalopslag, hoofdkwartier groendienst, zoutstrooien, ...

Enorme variëteit aan materialen die worden gestockeerd, technische expertise en bureau ruimte vanwaar dit alles aangestuurd wordt.

Er spreekt een zekere positieve trots en zelfzekerheid: de ateliers kennen goed hun rol en lossen veel problemen op in de gemeente. Staant in voor noodsituaties en moeten 24/7 paraat zijn.



Huidige samenwerking

Samenwerkingscultuur met omliggende gemeentes:

- verhuurmateriaal (banken, tenten, verkeersborden, ...) uitwisselen met Berchem, Molenbeek, ...
- kennisuitwisseling bij het uitschrijven van bestekken

Samenwerkingscultuur met organisaties in de gemeente:

- materiaal reserveren dat op straat wordt opgehaald (bvb. voor een tijdelijke publieke tuin worden paletten verzameld die op straat gevonden worden)

Ruimte vraag / problemen

Willen ten allen tijde via twee uitgangen de site kunnen verlaten om noodgevallen in gemeente op te lossen (bvb. ongeval, vorst, watersnood, ...).

Herlocaliseren van bepaalde delen van de ateliers niet evident omwille van afstand en tijdsverlies tussen onderdelen van de ateliers. Er zijn wel enkele zaken (bvb. opslag die niet frequent worden gebruikt: verkiezingspanelen, ...) die kunnen geherlocaliseerd worden. Volgens verantwoordelijke valt hierdoor zo'n 5% ruimte te winnen op de site.

Geen extra ruimte vraag.

Circulatie zou kunnen geoptimaliseerd worden: nu erg krap om door de site te rijden met trucks.

Bureau ruimte is beperkt: niet mogelijk om geconcentreerd te werken wanneer iemand belt. Lockers en refter vrij krap.

Mogelijkheden op de site

- gebouwen Neepstraat die momenteel leegstaan
- efficiëntieslag in stockage (evenementenmateriaal, ...) samen met andere communes opzetten
- bovenste verdieping momenteel archief van CPAS / gemeentediensten / ... is dit de goede locatie, ook qua klimaat?
- recyclagepark efficiënter organiseren

Toekomstige rol op de site

- ondersteuning bieden aan organisaties op vlak van materiaal
- technische kennis delen
- lijken een band/nabijheidsrelatie te hebben met de lokale bevolking, er hangt een soort 'volkse' sfeer: halen bvb. grof huisvuil op waarbij soms mensen vragen om bepaalde zaken uit de container te halen, ...



Gebruiker B - Jeugd- en Gezinsdienst / Ludotheek Jakadi

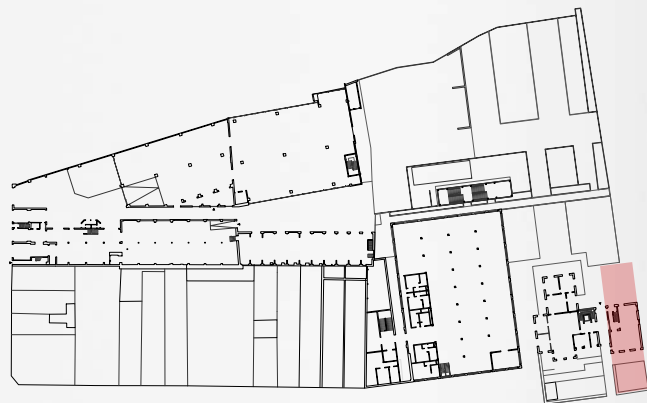
Voorstelling gebruiker

Organiseren allerhande activiteiten voor kinderen en jongeren in Victoria-park en Elisabethpark. Hierbij worden adolescenten betrokken als monitors in het organiseren van activiteiten voor jonge kinderen.

Uitbaten van Ludotheek op gelijkvloers waar gezelschapsspelen voor alle leeftijden uitgeleend worden.

Zetten in op de integratie van kinderen en jongeren met een beperking in hun activiteiten om zo toegankelijk mogelijk te zijn.

Droom om een pool voor jongeren uit te bouwen



Huidige samenwerking

Samenwerkingen op de site:

- gebruiken Centre Sportif voor speelpleinwerking
- delen sanitair en lift (circulatie) met de crèche (in bijzonder voor kinderen met een beperking)

Samenwerkingen in de gemeente:

- samenwerking met andere organisaties in de zomermaanden die hun lokalen kunnen gebruiken

Ruimte vraag / problemen

- opslagruimte: hebben middelen om bepaalde zaken aan te kopen maar geen plaats om te stockeren
- vergader- en workshopruimte
- drinkwaterfontein
- verblijfs-/ontmoetingsruimte voor jongeren op de site
- complexe administratieve regeling met gemeente om bepaalde evenementen / zaken te organiseren
- nood aan zones voor steps zodat die niet overal rondhangen in en rond het park

Mogelijkheden op de site

- meer zichtbaarheid krijgen op de site voor Ludothèque: nu reeds plan om voortuin aan Victoriapark te herinrichten
- lokalen voor organisaties
- ruimte creëren voor bewoners: veel mensen wonen in appartementen en parken zijn overgebruikt, duidelijk gebrek aan publieke ruimte

Ambities voor het bouwblok / de wijk

- Een echte pool voor jongeren uitbouwen
- Opzetten van een fietsuitleendienst (Vélothèque) op korte termijn: zoeken nog een plek en toelating van de gemeente
- Meer bomen aanplanten in het park
- belang van de auto verminderen op en rond de site

Ideaal scenario

- Jeugdpool: samenkomstplek waar jongeren niet per se iets moeten doen maar gewoon kunnen samen-komen (hun kantoren zijn hiervoor niet ideaal)

Toekomstige rol op de site

Er is nood aan een coördinator of community manager om de site te optimaliseren indien er veel ruimte gedeeld zou worden. Dit kunnen ze niet opnemen maar ze zouden wel rol kunnen spelen in het activeren van plekken bij tijdelijk gebruik.



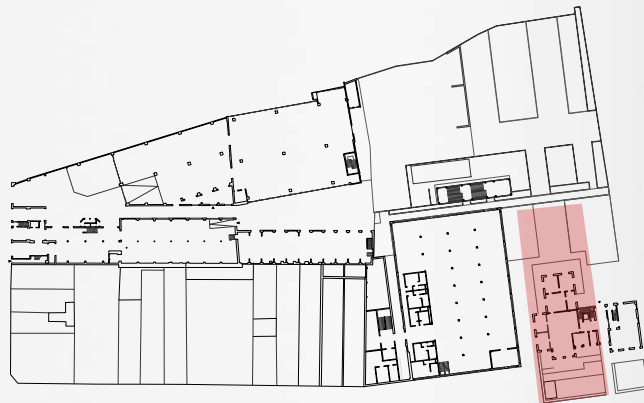
Gebruiker C - Crèche Tilapin

Voorstelling gebruiker

Crèche die gerealiseerd is in één van de eerste wijkcontracten en sinds 10 jaar actief is. Conciërge heeft al die tijd meegemaakt, woont in appartement boven lokalen Ludothèque. In de achterbouw van de crèche is een kinderarts gevestigd.

Crèche werkt verticaal (verschillende leeftijden samen) voor peuters. De leefgroep van peuters is gesitueerd op de gelijkvloers met toegang tot tuin. De jongere baby's bevinden zich op de eerste verdieping met toegang tot een terras.

Het gebouw kent veel waterproblematieken, vooral in de kelder, omwille van de ligging in overstromingsgebied en een slecht technisch ontwerp van het gebouw.



Huidige samenwerking

Samenwerking op de site:

- Samenwerking met Jeugd- en familiedienst: laten hen de toiletten en de lift gebruiken, en delen stockage in de kelder
- Kinderdokter in achterbouw

Ruimte vraag / problemen

- Gebrek aan opslagruimte
- Nood aan vergaderruimte voor één op één gesprekken met ouders en doktersbezoeken
- Gebouw van tien jaar oud is reeds sterk verouderd en architecturaal niet kwalitatief (veel licht in slaapzalen, materiaalkeuze terras + tuin, oververhitte ruimte op +1 aan Victoriapark, waterproblemen in kelder, onderhoudsproblemen lift met ramen die moeilijk proper te houden zijn, door vochtproblemen sluiten vele deuren niet, toiletten spoelen niet goed door)
- Het delen van de lift met de ludothèque wordt niet als ideale oplossing gezien
- Ingang naar Victoriapark wordt niet gebruikt

- Nood aan extra bureau ruimte

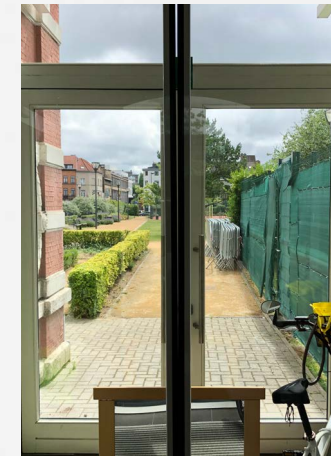
- Relatie Victoriapark:

De crèche is afgesloten van het Victoriapark met hekken, geblindeerde doek en haag omwille van veiligheidsredenen, en heeft een vrij negatieve houding tov Victoriapark omwille van veiligheid kinderen in creche.

De crèche ervaart soms last van jongeren aan de hekkens: roken, soms stenen smijten over de afsluiting, ... en wenst de afsluiting van hun tuin evenwijdig met de gevel door te trekken op tuin van Ludethèque zodat er minder hoekjes zijn voor die jongeren. Waarschijnlijk is de overlast net te wijten aan het feit dat de crèche zo verstopt is en geen relatie aangaat met publiek domein.

Mogelijkheden op de site

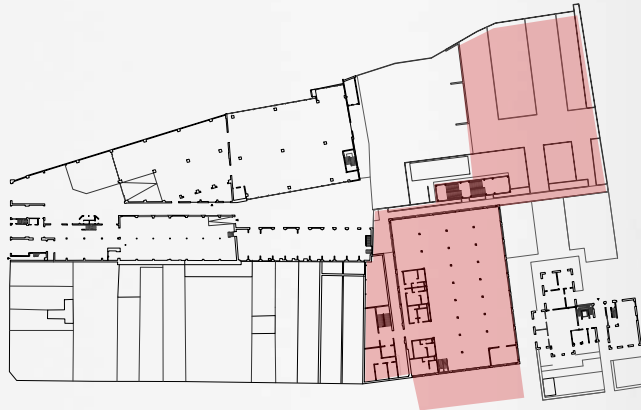
- Crèche heeft een parking die ze amper gebruiken: eerder nood aan K+R dan voltijdse parking, wel nood aan optimalisatie badgesysteem parking sporthal omdat die ook toegang geeft aan toegang crèche
- Op lange termijn conciërgewoning inschakelen als vergaderinfrastructuur of bureau ruimte



Gebruiker D - Sportdiensten

Voorstelling gebruiker

De sporthal zal op korte termijn uitgebreid worden, deze uitbreiding biedt kansen om de ingewikkelde circulatiestructuur duidelijker te vormgeven.



Huidige samenwerking

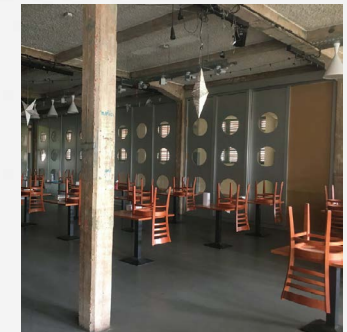
- Cafetaria te huur voor externe activiteiten (voornamelijk privé-feesten). Weinig of geen link met de sportactiviteiten.
- Sportinfrastructuur en polyvalente zaal gebruikt door verschillende sportverenigingen (circa 52 verenigingen), naschoolse activiteiten en vakantiestages
- Scholen gebruiken de infrastructuur tijdens de schooluren
- 6 Seniorenclubs organiseren activiteiten tijdens de daluren
- gemiddeld 1500 bezoekers per week

Ruimte vraag / problemen

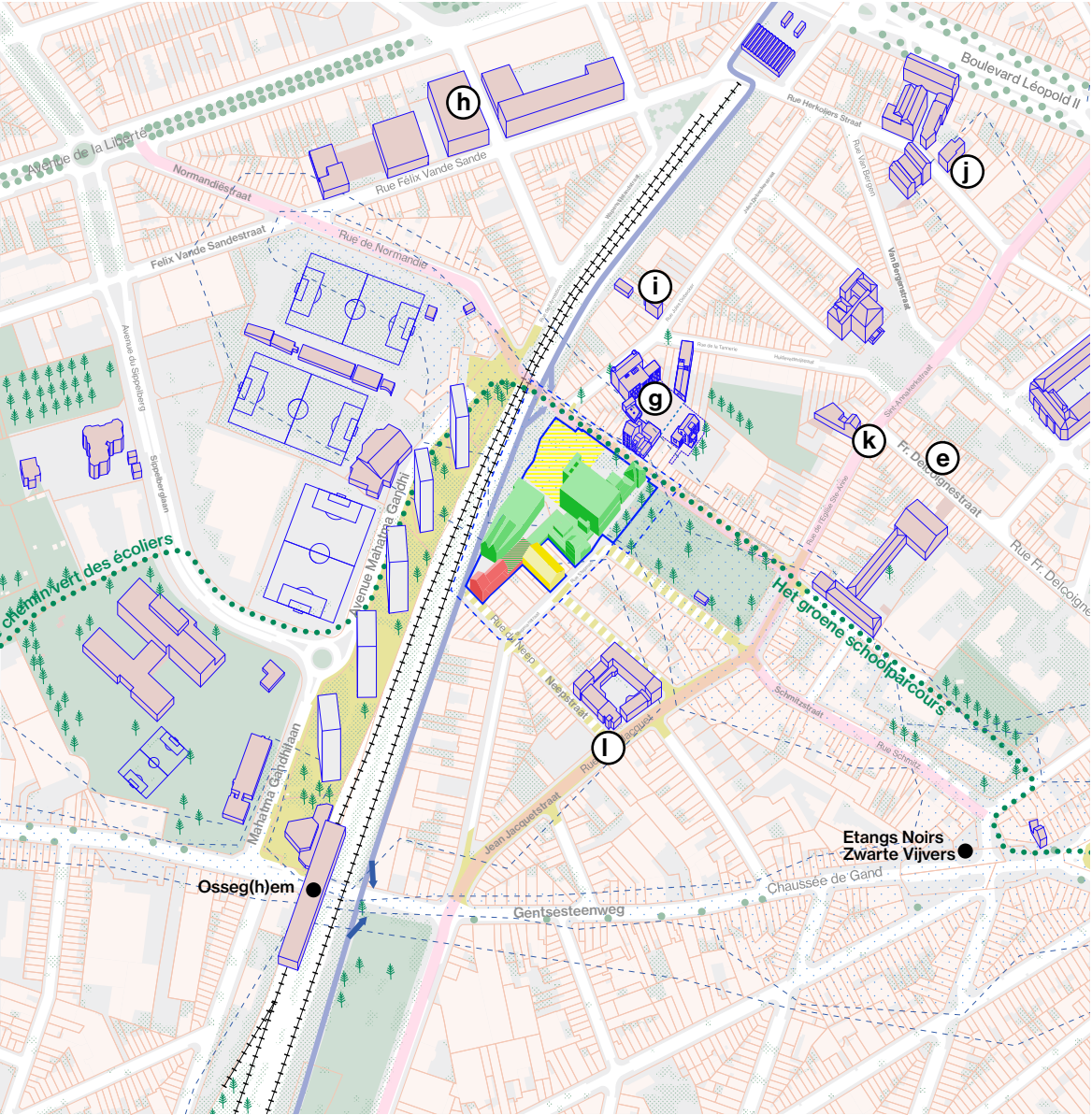
- Beheer van de cafetaria verloopt niet goed: de ruimte wordt niet uitgebaat tijdens de sportactiviteiten, ondanks interessante link via terras met Victoriapark
- De huidige sporthal kent een erg onduidelijke circulatiestructuur
- Het sportcentrum is vaak volgeboekt: de infrastructuur wordt 7 dagen op 7, van 8u tot 23u gebruikt.

Mogelijkheden op de site

- Een project voor de uitbreiding van het sportcentrum is in opstart, waarbij de afmetingen competitie basketbal zullen toelaten: de sporthal zal dus een belangrijkere rol opnemen in het metropolaan/regionaal sportnetwerk
- Er is een wens om activiteiten en doelgroepen te diversifiëren, bijvoorbeeld door het organiseren van buitenlessen in het Victoria park op woensdagnamiddag.



II. Actoren in de buurt en gemeente



Enkele actoren werden reeds in de eerste fase van deze studie gesproken, omdat zij nog niet of minder aan bod kwamen in de recente trajecten rond dezelfde wijk (stadsvernieuwingscontract, wijkcontract, schoolcontract). Voor anderen werd geput uit de diagnoses van de andere trajecten en interviews met de uitvoerders van deze trajecten. Doorheen de loop van de studie zullen de actorenfiches verder aangevuld worden.

- (e) La Cepla
- (f) D'Broej
- (g) Ursulinencollege
- (h) De Plato
- (i) asbl Mosaic
- (j) La maison en couleurs
- (k) Koekeltech
- (l) La famille Ges (basisschool)

La Cepla

Voorstelling gebruiker

Erg jonge vzw (1 jaar actief) die werkt met jongeren a.d.h.v. culturele activiteiten en in samenwerking met andere organisaties.

Doel: mogelijkheden en opportuniteiten van jongeren samen ontdekken en anderssoortige activiteiten dan sport aanbieden in de gemeente door samen met jongeren na te denken over hun werking.

Zijn trots op Koekelberg en hebben de ambitie dit ook meer te tonen aan andere gemeentes en in de publieke ruimte.

Geloven sterk in nood aan jongerenwerking: «les acteurs du futur»!

Interesse om aan het Victoriapark gevestigd te zijn: verschillende festiviteiten en activiteiten vinden hier reeds plaats en de jongeren bevinden zich hier.

Ruimte vraag / problemen

- Momenteel gevestigd in klein lokaal van de gemeente, maar geen goede plek voor jongeren
- Minimum nood aan ruimte: lokaal voor 20 jongeren
- Droomscenario: ruimte voor 100 jongeren gedeeld met andere organisaties
- Vandaag zijn er vooral sportvoorzieningen in de publieke ruimte van de gemeente (basket, voetbal, vechtsporten, ...) en een gemis van ander (cultureel, artistiek) programma
- Voorzieningen in publieke ruimte zijn vaak bezet door jongens, ook in het Victoriapark is dit het geval: nood aan meer ruimte voor kleine kinderen en meisjes (14-19 jaar), en meer inzetten op mix tussen jongens en meisjes
- Sluitingsuren van Victoriapark zijn problematisch: het park sluit wanneer de jongeren buitenkomen
- Nood aan lokalen waar jongeren kunnen samenkomen: veel jongeren hangen rond op straat (bvb. op trappen van Sportcentrum, Gemeenteplein) omdat ze geen eigen samenkomst-/ontmoetingsruimte hebben
- Verkeersonveilige context en smalle straten met autoverkeer en parkeren leggen druk op publieke ruimte

Mogelijkheden op de site

- Er zijn veel organisaties op zoek naar ruimte in Koekelberg, er is zeker nood aan een Jeugdhuis
- Lokaal met keuken die door meerdere vzw's gebruikt kan worden (daklozen, jongeren, ...)

Ambities voor het bouwblok / de wijk

- Jongerenactiviteiten opzetten: nu mobiliseren en betrekken is belangrijk om sociaal weefsel van de toekomst te versterken: inzetten op jongeren is cruciaal: «les acteurs du futur!»
- Intergenerationeel contact stimuleren
- Deelgebruik van lokalen stimuleren
- Fietscultuur uitbouwen: er is nog veel groeirimte voor fietsgebruik in Koekelberg! Dit kan door jongeren te sensibiliseren, Koekelberg een gezicht geven langsheen de fiets-snelweg, ...
- Buurtatelier om fietsen te herstellen: meeste woningen zijn klein en bieden hier geen plaats voor
- Groenruimte / Ruimte voor water: sensibiliseren van jongeren rond ecologie en water
- Communicatie met jongeren ontbreekt: jongeren zijn vaak niet op de hoogte van activiteiten in de gemeente, inspelen op communicatiekanalen van jongeren of fysieke plek?

Toekomstige rol op de site

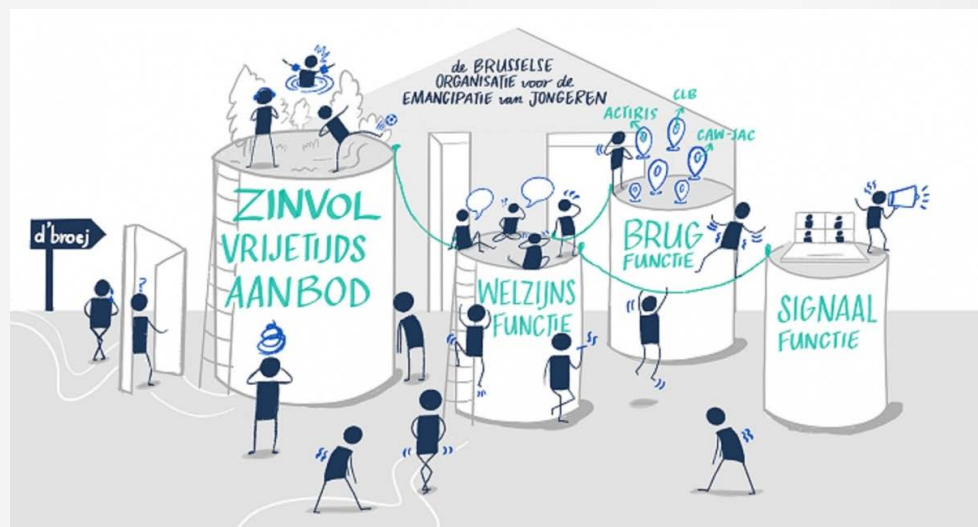
- Omkadering: activiteiten opzetten zodat jeugdhuis niet enkel ontmoetingsruimte wordt maar echt activiteiten kunnen worden opgezet, jongeren begeleiden en hand aanreiken vanuit jeugdhuis om activiteiten samen te ondernemen.

D'Broej & VMJ

Voorstelling gebruiker

D'Broej, voluit De Brusselse Organisatie voor de Emancipatie van Jongeren, wil via het ontwikkelen van initiatieven in de vrije tijd bijdragen tot de emancipatie (zowel individueel als collectief) van kinderen en jongeren die opgroeien in een maatschappelijk kwetsbare context. Dat doen ze vanuit 8 deelwerkingen, waarvan sommige benoemd worden als jeugdhuis, een tweede thuis voor de jongeren. Er wordt samengewerkt met o.a. de Vereniging Marokkaanse Jongeren (VMJ).

In Koekelberg werd recent een nieuwe deelwerking opgestart, vanuit een gehuurd pand op het Van Hoegaerdeplein. Vertrekkende vanuit concrete activiteiten (sport, fiets,...) worden jongeren aangesproken en ondersteund in problematieken rond het zoeken naar werk, schoolverzuim,...



Ruimte vraag / problemen

Sinds mei 2022 huurt D'Broej een voormalige stockageruimte (200 m²) van waaruit een jongerenwerking voor Koekelberg wordt opgezet.

Belangrijke aspecten:

- lange openingstijden
- directe relatie met de straat omwille van laagdrempeligheid
- ruimte moet ook dienen als ongedwongen ontmoetingsruimte

Mogelijkheden op de site

Een locatie in de buurt van het Victoriapark zou interessant zijn, gezien de aanwezigheid van kinderen en jongeren

Ambities voor het bouwblok / de wijk

- Droom om ook productieve activiteiten te organiseren: circulaire economie, hergebruik, renovatie,...

Toekomstige rol op de site

- Interesse om een rol te spelen in tijdelijk gebruik en/of opbouw van een jeugdhuis

Institut des Ursulines

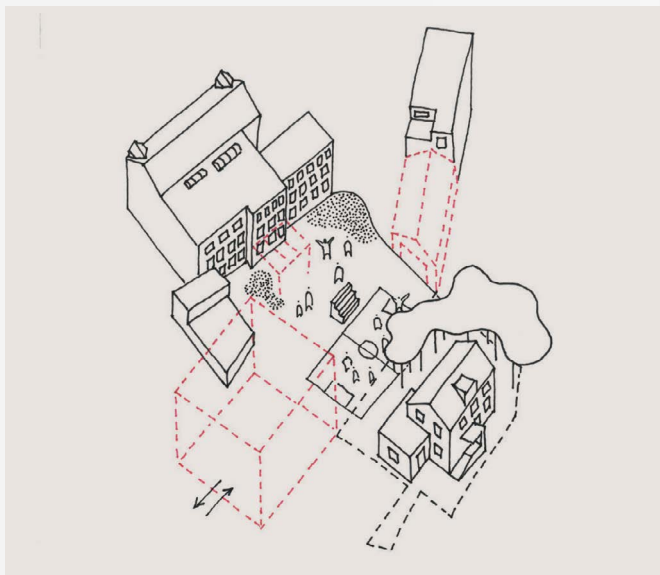
Voorstelling gebruiker

Het Ursulineninstituut (Sacré-Coeur site) is een middelbare school met meer dan 400 leerlingen, grenzend aan het Victoriapark. Het instituut organiseert algemeen en kwalificerend technisch onderwijs.

De school heeft een sterke wijkverankering: leerlingen wonen in de buurt van de school, maar merken er een ontoereikend aanbod aan activiteiten en voorzieningen voor jongeren op.

Het Ursulineninstituut is op dit moment het onderwerp van een 'schoolcontract', opgestart door de dienst Scholen van perspective. brussels, waarin een investerings- en actieplan wordt opgemaakt.

Een wisselwerking met de evoluties in het bouwblok Neep-Stepman-Ganshoren is ten zeerste aangeraden, gezien de overlap in doelgroep.



Ruimte vraag / problemen

- nood aan een keuken en een ruimere refter
- nood aan vergroening van de speelplaats en creëren van koelte-plekken
- gebrek aan (plaats voor) fietsenstalling voor leerlingen en leerkrachten
- de scholieren hebben nood aan vrijetijdsruimte, dichtbij maar toch niet verbonden aan school.

Ambities voor het bouwblok / de wijk

Prioriteiten van het schoolcontract:

1. De muren wegduwen: creëren van voorzieningen die gedeeld kunnen worden met de buurt.
2. Deel uitmaken van de stedelijke dynamiek, o.a. de Good Move ambities en het creëren van een veilige schoolomgeving.
3. Ondersteuning van initiatieven voor en door jongeren, o.a. versterken van de bestaande initiatieven rond huiswerkbegeleiding.

Mogelijkheden op de site

De school heeft ook bijgebouwen in de Ganshorensestraat op de nummers 57-55, 53 en 51 (klaslokalen, laboratorium, muzieklokaal en een kleine hangar). Deze gebouwen zijn in een slechte algemene staat en voor deze percelen is een contract voor een architectuuropdracht in voorbereiding. De school stelt voor om de ruimtes hangar/muziekzaal, die toegankelijk zijn vanaf de Ganshorensestraat, te delen.

Overige actoren

Voor een volledige lijst van actoren in de omgeving, verwijzen we naar de diagnose van het duurzame wijkcontract Jacquet. Hier werden enkele actoren en activiteiten benoemd die een rol kunnen spelen in het bouwblok.

Dienst preventie

De dienst Preventie van de gemeente zet in op het begeleiden van jongeren, bij schoolproblemen, hulp bij zoektocht naar werk, familiale conflicten etc. Het contact tussen jongeren en autoriteiten (politie), werkloosheid en radicalisering zijn specifieke actiepunten.

Nood/vraag:
De dienst werkt vandaag vanuit bureauimte, maar heeft nood aan meer uitnodigende, laagdrempelige ruimtes waar jongeren in minder formele context ontvangen kunnen worden.

Eénoudergezinnen

De wijk kent een hoge werkloosheidsgraad bij éénoudergezinnen (voornamelijk alleenstaande moeders), die moeite hebben met het combineren van de zorg voor het gezin en de openingstijden van opleidingscentra en loopbaanbegeleiding.

Nood/vraag:
Eénoudergezinnen helpen bij het vinden van een netwerk, waar ze terecht kunnen voor spontane hulp en advies. Een goed functionerende ontmoetingsruimte in de nabijheid van scholen is bijvoorbeeld een goede opstap.

Sociaal restaurant

Vanuit verschillende verenigingen is interesse in het oprichten van een sociaal restaurant met intergenerationeel doelpubliek. De focus dient te liggen op gezonde en duurzame voeding, bij voorkeur via de integratie van voedseloverschotten.

Nood/vraag:
Een toegankelijke ruimte (ook voor PMR), met keuken volgens de normen.

Koekeltech

Koekeltech biedt een breed scala aan IT-diensten voor senioren, particulieren, werkzoekenden maar ook bedrijven. Opleiding en tewerkstelling staan hoog op het programma van dit initiatief gesteund door de gemeente Koekelberg.

Nood/vraag:
Koekeltech wenst de activiteiten uit te breiden met een 'ressourcerie' voor informaticamateriaal, waarvoor een stockageruimte van +/- 500 m² nodig is.

Coöperatieve supermarkt

Boscoop (info@boscoop.be) is een project dat sterk geïnspireerd is op de coöperatieve supermarkt in Schaarbeek BeesCoop, maar dan voor de gemeenten in Noord-West: Berchem, Ganshoren, Koekelberg, Jette, Molenbeek en Laken. Het gaat om een coöperatief project zonder winstoogmerk, met als doel om alle basisbehoeften (voedsel,...) tegen betaalbare prijzen te leveren.

Nood/vraag:
Lokalen, minimum 100 m² (graduateel groei-model is eventueel mogelijk)

ASBL Mosaïc

VZW Mosaïc (Mouvement Social d'Action Interculturel) bestaat sinds 1987. Het is een ontmoetingsplaats gevestigd in een huis aan de Jules Debeckerstraat. Jongeren uit Koekelberg, Molenbeek, Jette... ontmoeten er elkaar. Ze maken hun huiswerk, sporten, doen aan muzikale activiteiten en drama.

Nood/vraag:
Vandaag de dag wordt de capaciteit van de VZW beperkt door haar kleine en verouderde infrastructuur. Om sport-activiteit te beoefenen, maakt het centrum gebruik van de gymzaal van het Athénée du Sippelberg, op tien minuten lopen.

La maison en couleurs

Het gemeenschapshuis «Maison en Couleurs», vlak bij de lagere school van de Ursulinen, ontvangt kinderen, tieners en volwassenen voor ondersteuning op school, alfabetisering en zet activiteiten op tijdens de vakanties.

Nood/vraag:
De eigenaars van het huidige pand hebben besloten te verkopen en de vereniging moet binnen de komende twee jaar verhuizen. De vereniging is op zoek naar 150m², wat overeenkomt met vijf kamers van ongeveer 30m².

Molenbeek Rebels

Sociaal sportinitiatief dat zich de persoonlijke ontwikkeling en het empowerment tot doel stelt van meisjes die opgroeien in kwetsbare situaties. Via basketbal worden ook andere activiteiten aangeboden aan jongeren, zoals studietoetscoaching, familiale begeleiding,....

Nood/vraag:
Hebben interesse in een uitbreiding naar laag-Koekelberg, bijvoorbeeld via tijdelijk gebruik.

GC De Platoo

De Platoo is een Nederlandstalig gemeenschapscentrum dat een breed scala aan activiteiten aanbiedt. Het creëren van ontmoetingskansen, netwerkverbindingen en het bevorderen van het samenleven in de grootstad staan centraal. De hoofdlocatie bevindt zich aan de rand van het Elisabethpark, maar sinds de opening van de Comenius school in 2018 vindt een deel van de activiteiten in het vrijetijdpunt Comenius plaats. Daarnaast wordt uitgeweken naar de publieke ruimte, o.a. het Victoriapark.

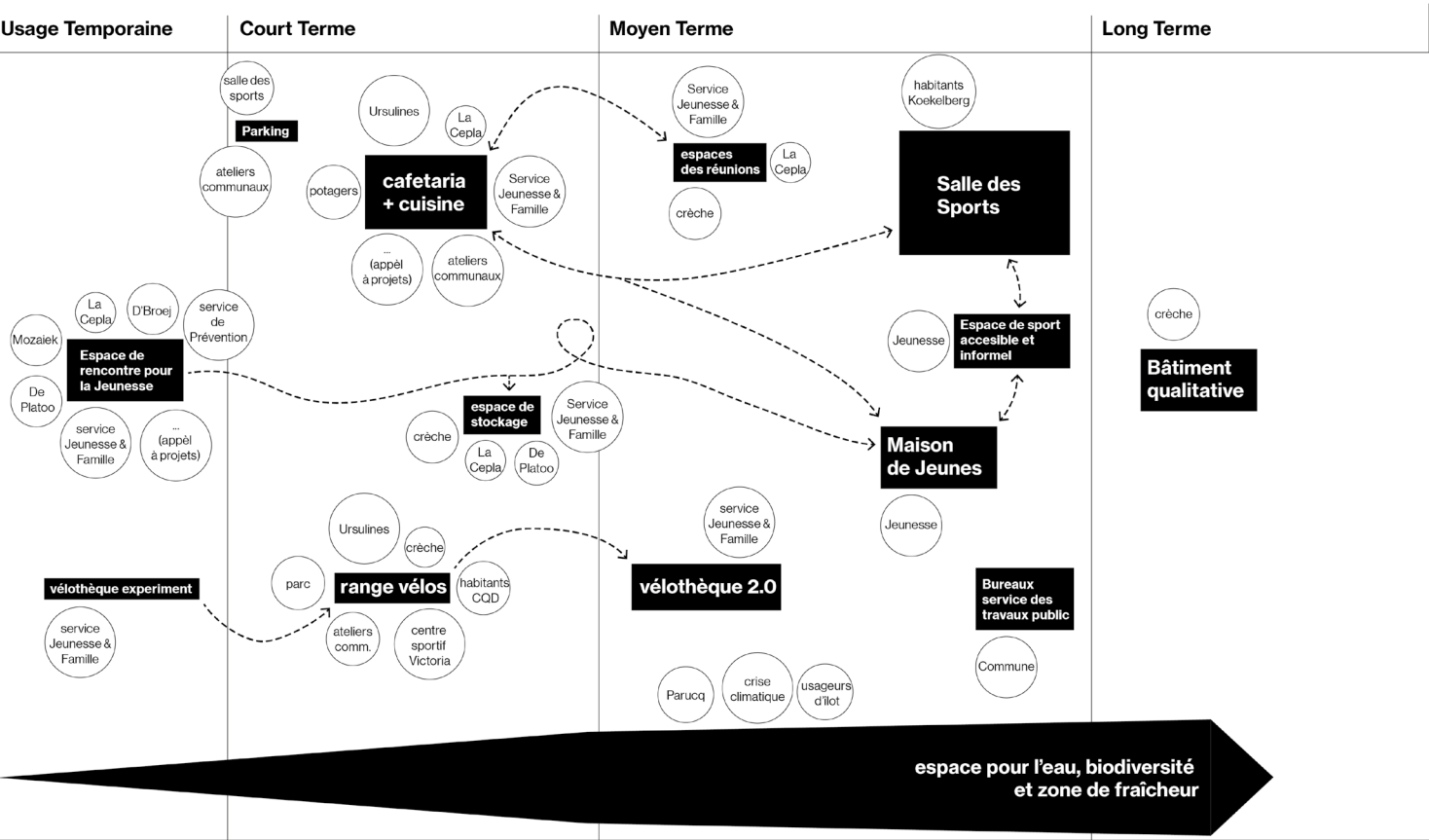
Overige verenigingen

Verschiede verenigingen die interesse hebben in de acties voor social cohesie die gesubsidieerd kunnen worden vanuit het wijkcontract Jacquet en stadsvernieuwingscontract Rondom Simonis, geven aan dat er geen gebrek is aan ideeën, maar wel aan ruimte.

Nood/vraag:
ruimte voor verenigingen
- betaalbaar
- reservatie zonder complexe administratieve procedures
- met stockageruimte voor elke vzw
- met keuken
- toegankelijk (PMR)

III. Synthèse van ruimtelijke noden

Demandes d'Espace



Overzichtschema van de verschillende ruimtevragen op de site doorheen de tijd, met de actoren die hieraan gelinkt kunnen worden.

Een aantal programma's kunnen gelinkt worden:
- Buurtkeuken / workshopruimte: In de toekomst kan de cafetaria breed ingeschakeld worden om door organisaties uit de buurt en op de site gebruikt te worden als workshopruimte, refter, ... Zo komt ruimte vrij op de site (bvb. de ateliers van de stad die hun huidige refter dan niet meer nodig hebben). Daarnaast kan deze infrastructuur ook ingeschakeld worden als sociaal buurtrestaurant en profiteren van de vele passage die de uitbreiding van de sporthal met zich mee zal brengen.

- Jeugdwerking: Op korte termijn is nood aan een samenkomstplek voor jongeren die niet gericht is op sportprogramma waar jongeren een eigen community kunnen uitbouwen. Het tijdelijk gebruik zou hierop kunnen inzetten als laboratorium waarbinnen dit programma bedacht en getest kan worden, en doorgroeien naar een volwaardig jeugdhuis waarbinnen meerdere organisaties een rol spelen.

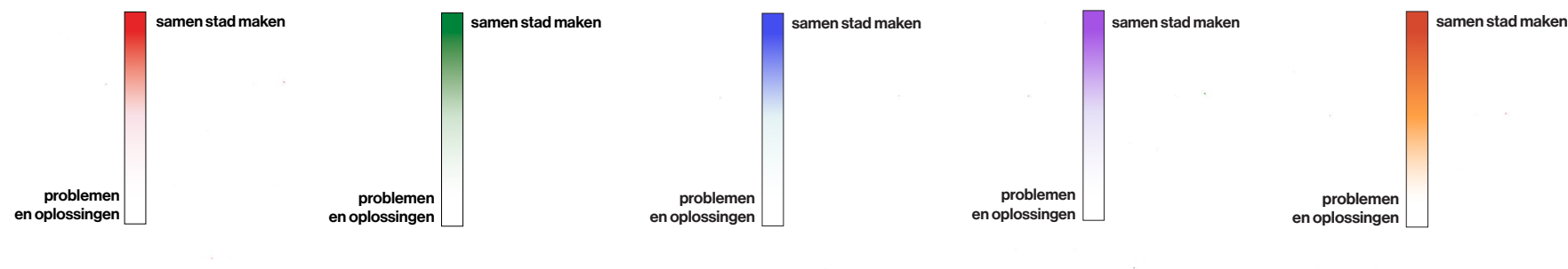
- Fietscultuur stimuleren: De komst van de fiets-o-strade kan een belangrijke katalysator vormen voor mobiliteit op de site. Momenteel bestaan reeds ambities voor een fiets-o-theek en een nood aan fietsenstallingen. Op lange termijn kunnen deze opgaves gekoppeld worden tot een volwaardige fiets-o-theek met herstelatelier gelinkt aan de fiets-o-strade.

- Klimaatadaptieve ruimte: Om te voldoen aan ruimte om water te bufferen (de site ligt in overstroomingsgevoelig gebied), hitte-eiland effect tegen te gaan en biodiversiteit te stimuleren - plaatsen we ook vanuit het klimaatvraagstuk een groeiende ruimteclaim op het diagram.

Beweegruimte binnen de lopende procedures

	Fixe	Negotiable	Question ouvert
Masterplan îlot			
Usage Temporaire	Location Budget CRU + CQD: 433.109 €		programme timing partenaires
Maison de Jeunes	Budget CQD: 476.168 €	Location programme	partenaires
Ateliers Communaux	programme		vision long terme
Centre Sportif	Budget Beliris: 10.160.000 €	programme extra connection avec L28 parking	
Logements Stepman	Budget Partenaires Location Programme	Connection avec l'îlot	
Subsides socio-écon.	Budget		Partenaires Programme
L28 Cyclostrade	Budget Partenaires Intégration avec l'îlot		
Le Chemin vert des écoliers			
Bords Parc Victoria	Budget CQD: 148.500 €		
étude mobilité 'Jaquet-Avenue Saint-Anne'	Budget CQD: 30.797 €		
Institut Ursulines			
Cour			
Bâtiments Rue Ganshoren et Rue des Tanneries			

IV. Exploratief onderzoek naar vragen en ambities

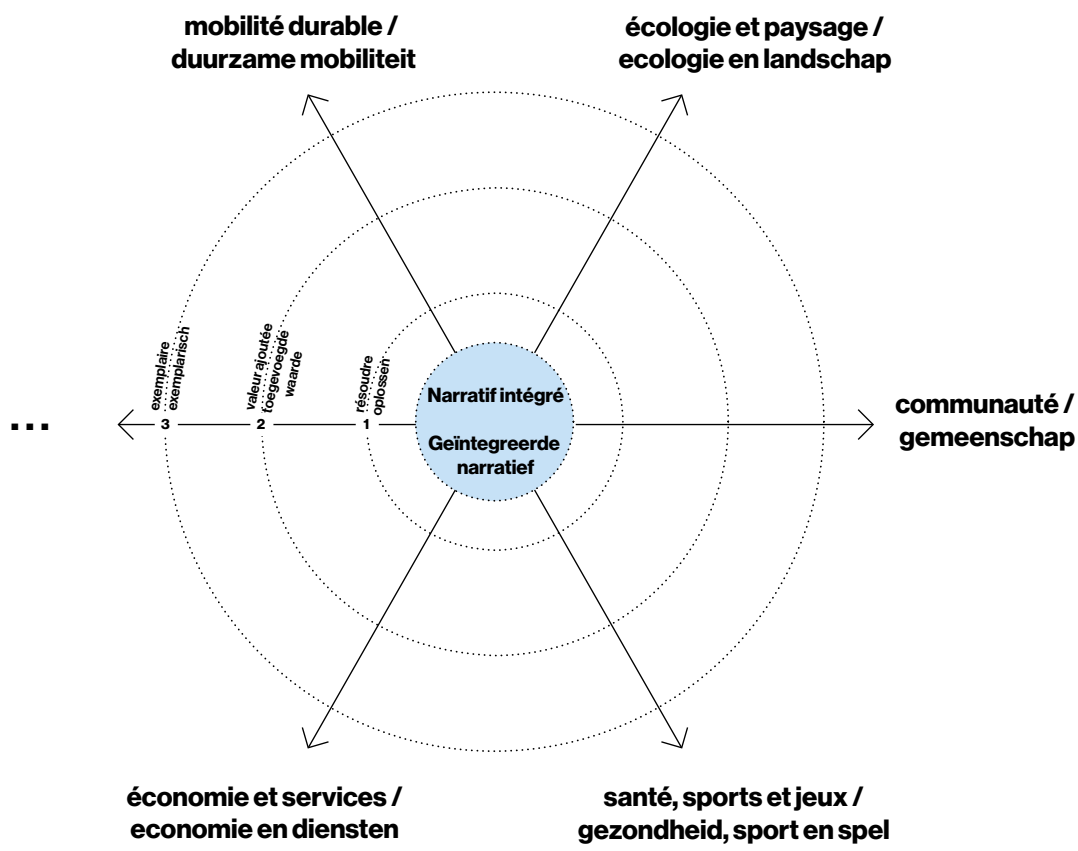


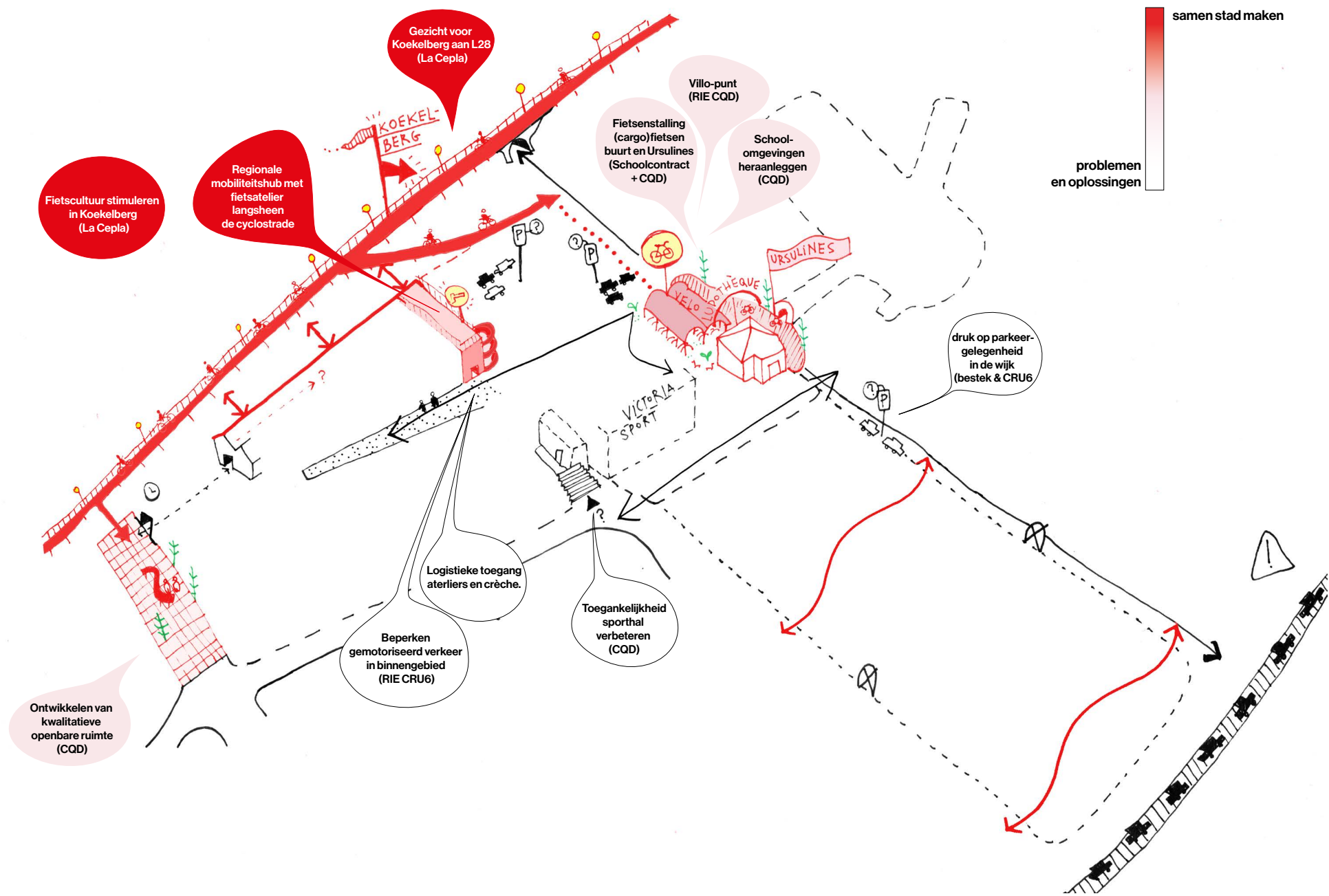
Er is reeds een uitgebreid traject gelopen in zowel het SVC als het DWC waarin opgaves werden benoemd en ambities geformuleerd. Om het masterplan in te schrijven in deze trajecten werden 5 thematische tekeningen opgesteld (duurzame mobiliteit; ecologie, water en landschap; gemeenschap; gezondheid, sport en spel; economie en diensten) die ruimtelijk verbeelden hoe die opgaves en ambities op de site samenkomen. Hier werd informatie uit de bilaterale gesprekken toegevoegd.

Het resultaat is een exploratieve lezing van vraagstukken en ambities, als vertrekpunt om te werken aan toekomstnarratieven. De 5 thema's verbeelden we in een ambitiekompas waaraan toekomstige narratieven getoetst kunnen worden.

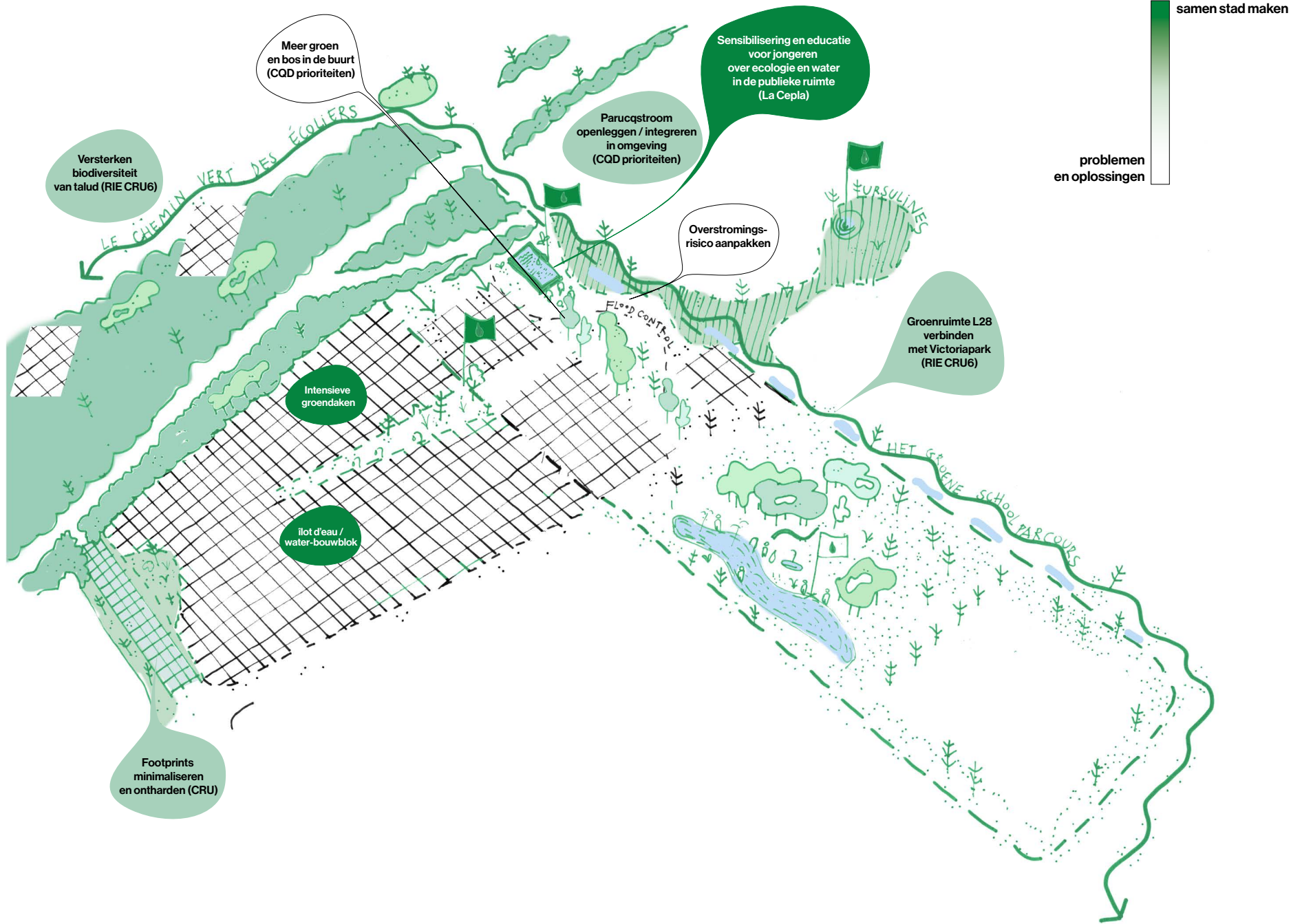
We maken op de tekeningen een onderscheid in vraagstukken die individueel opgelost kunnen worden, en ambities die verschillende vraagstukken samennemen en gelaagdere oplossingen voorstellingen die ook andere transitieopgaves meenemen (Samen stad maken).

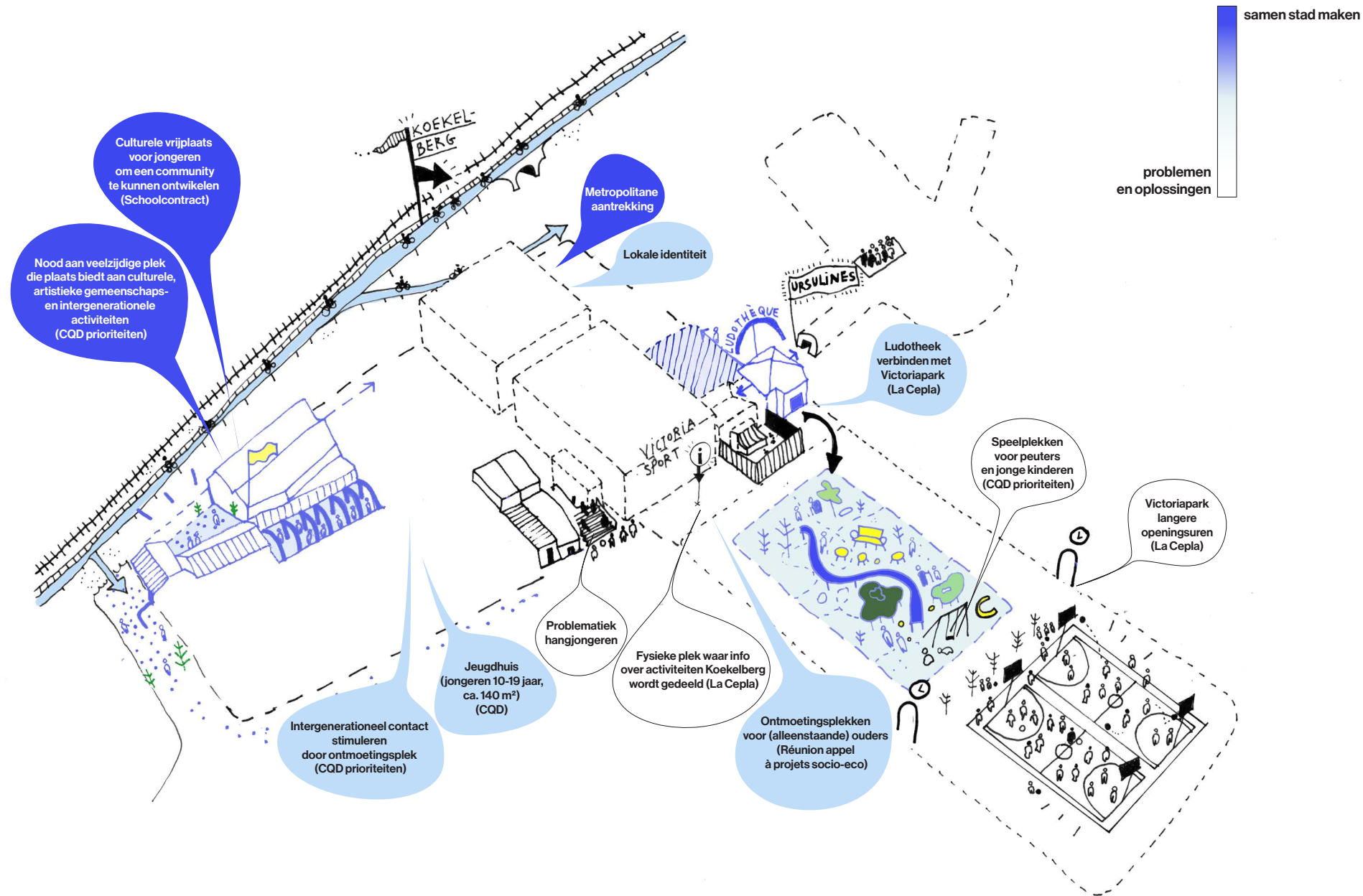
De tekeningen worden zo opgebouwd dat in zwart telkens vraagstukken en oplossingen worden aangeduid. Hoe feller de kleur op de tekening, hoe meer integraal een oplossing werkt - hoe meer iets bijdraagt aan een duurzame stad.

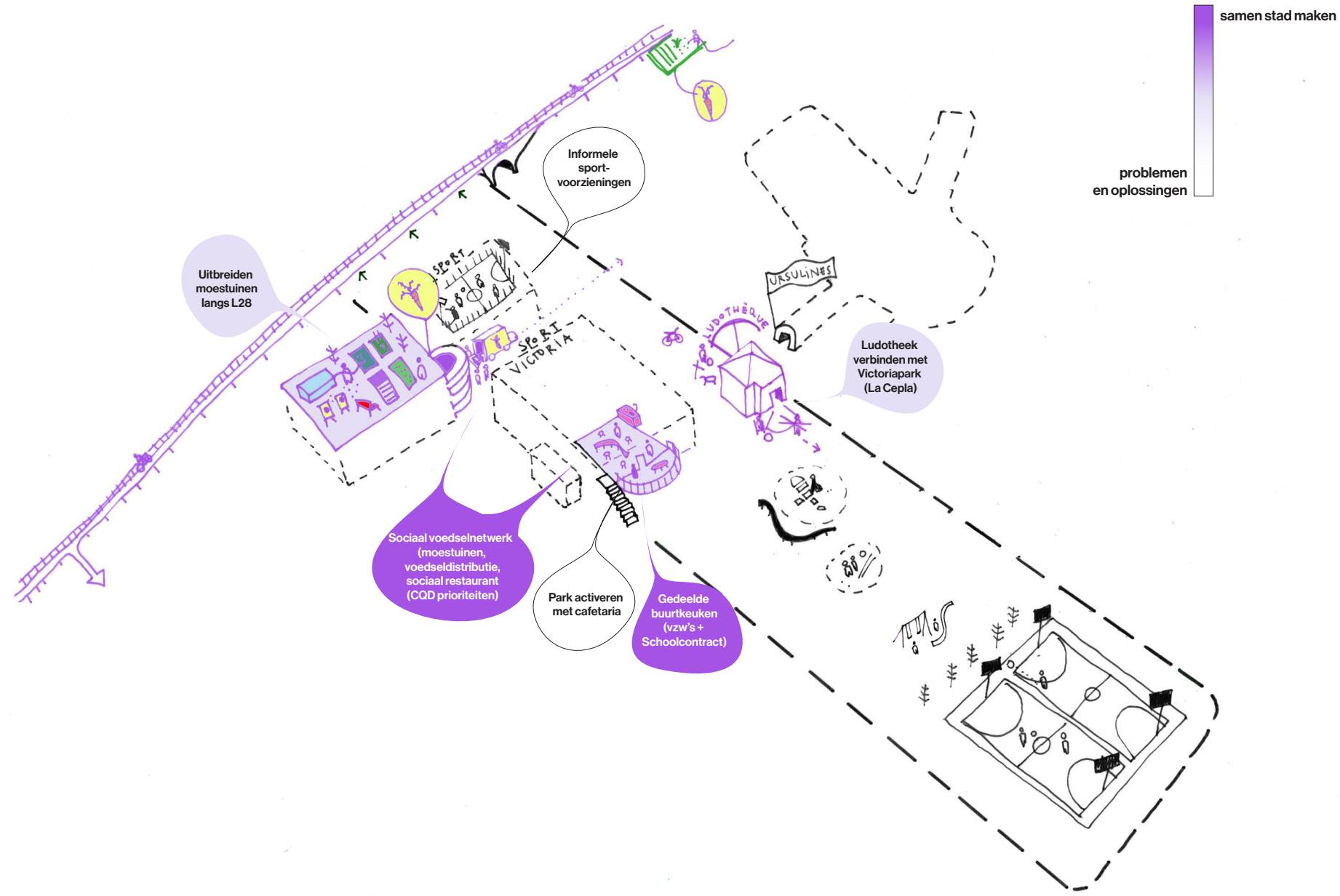


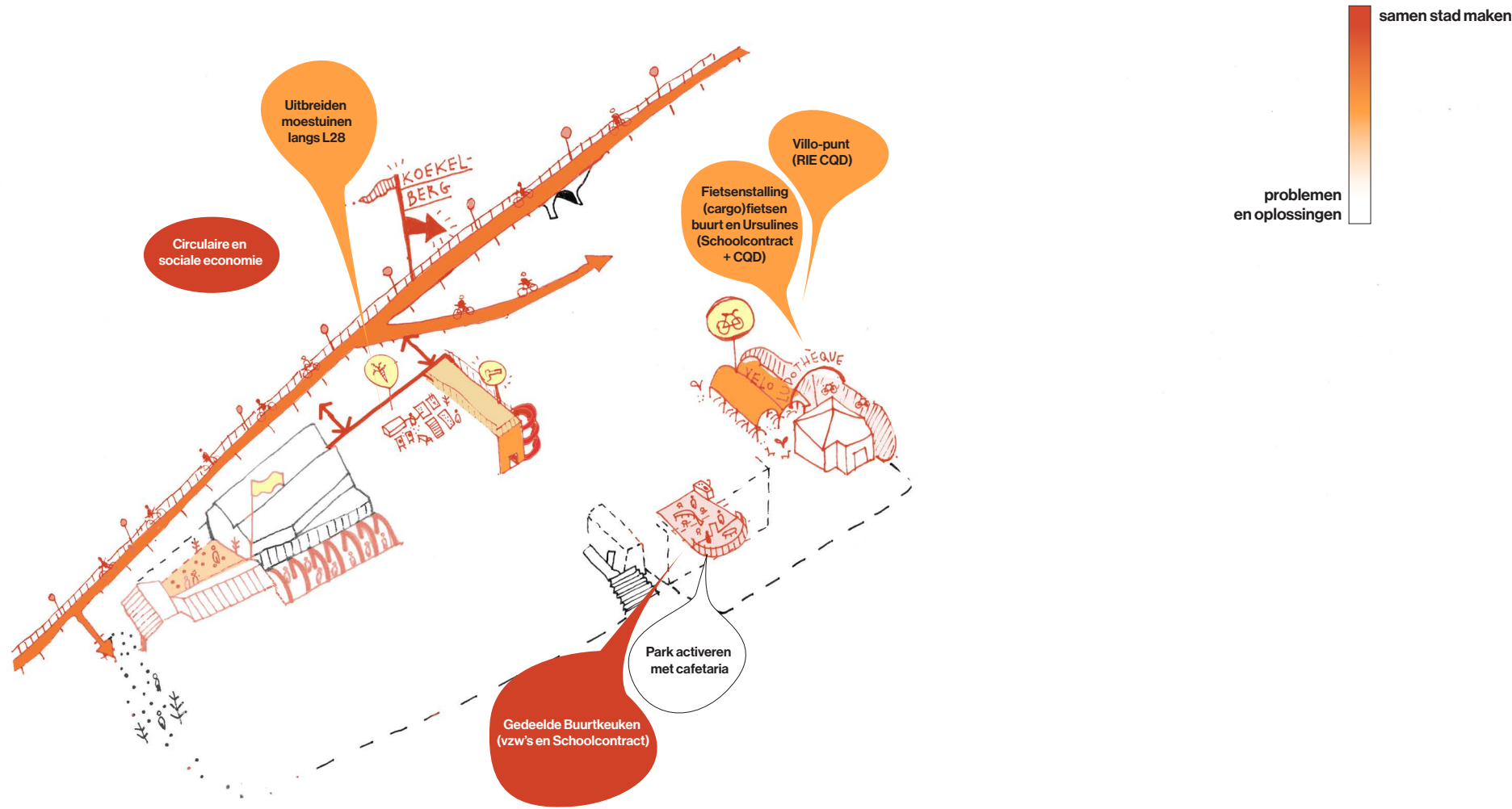


Ecologie en landschap







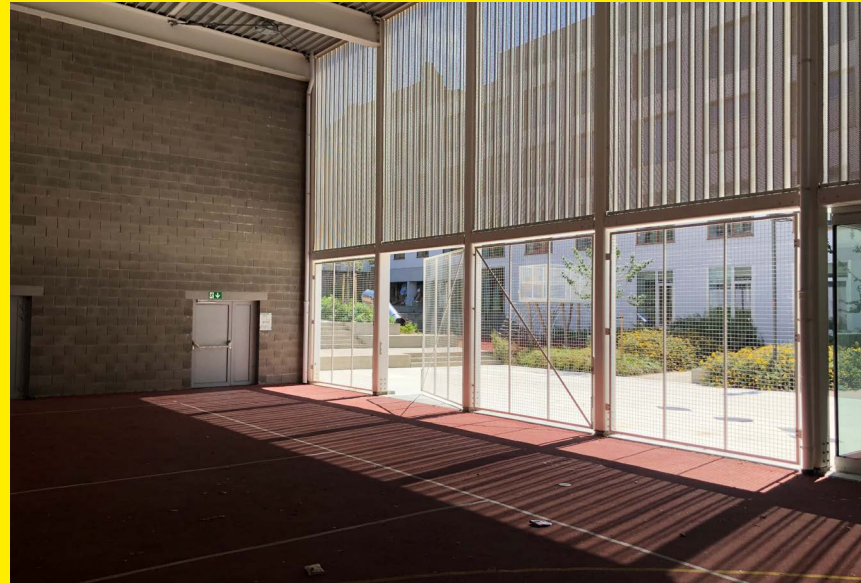
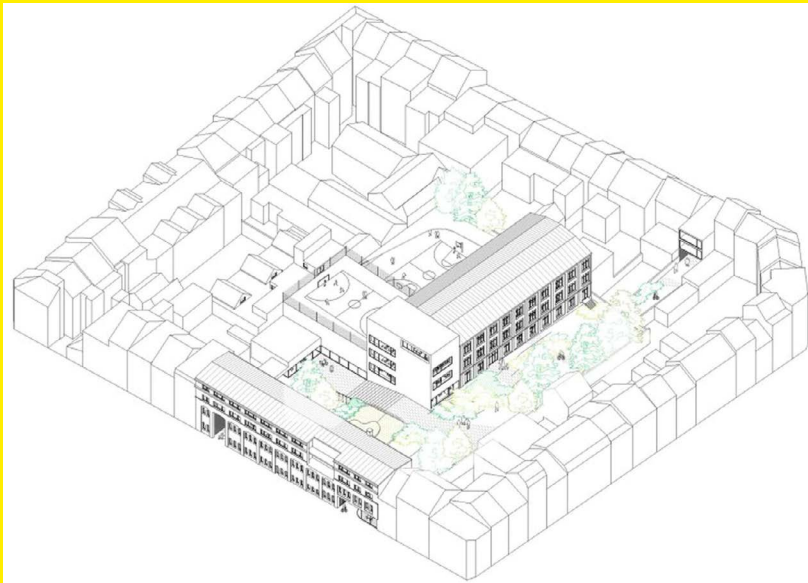


5. Ruimtelijk programmatorische concepten





**Welke veranderingen
in perceptie kunnen
ons helpen een uniek
Koekelbergs project te
creëren?**



In dit deel bekijken we enkele referentieprojecten die een andere blik kunnen werpen op de gevraagde programma's. We stellen ze voor als transitie in het denken over de site, met als doel om een uniek en 'Koekelbergs' project te creëren.

1. Denken vanuit een coherent en levendig binnengebied

Dat de gemeente verschillende eigendommen in het bouwblok bezit, is in het dichtbebouwde Koekelberg een unieke opportuniteit. Het is echter niet eenvoudig deze opportuniteit te benutten, gezien de verschillende aard van de eigendommen (van de schaal van een woning tot industriële typologieën) en de verschillende temporaliteiten (van dringend te herbestemmen tot nog een aantal decennia te behouden). Men riskeert te belanden in een dynamiek waarbij de afzonderlijke adressen onderwerp worden van geïsoleerde projecten. Het woonproject op Stepmanstraat 13 is hiervan een voorbeeld, waarbij zodanig snel geschakeld moest worden, dat het project vorm kreeg alvorens een visie voor het volledige bouwblok opgemaakt werd.

We stellen een andere manier van kijken voor, namelijk vertrekkende vanuit het binnengebied, het potentieel van de open ruimte en de programma's en gebouwde infrastructuur die hieraan gelinkt worden.

ECAM, Sint Gillis.

De site van de voormalige 'Ecole des Arts et Métiers' bestaat uit een reeks heterogene gebouwen en typologieën. De site werd door architectuurbureau Agwa omgevormd tot leesbaar geheel met diverse programma's rond het thema jeugd en buurt met o.a. crèche, speeltuin, sportzalen, buitenschoolse opvang, jeugdhuis en lokalen voor verenigingen. De publieke open ruimte (toegankelijk voor de buurt) vormt het organiserende principe waarmee de diverse gebouwen in relatie staan.

De gebouwen werden opgevat als 'capabele infrastructuur': kwaliteitsvolle ruimten die verschillende gebouwen kunnen opvangen. Zo werden zelfs tijdens de uitvoering nog programma's

van plaats verwisseld, zonder grote gevolgen voor het ontwerp.

Eén van de sleutels in het project is een slimme interpretatie van de programma's. Zo is een sporthal in plaats van een gesloten volume opgevat als een overdekt sportveld, waarvan de wanden kunnen openschuiven om samen met de speeltuin gebruikt te worden.

Met het beschikbare budget werd ook een extra ruimte gecreëerd die niet gevraagd was in het bestek. Het is een ongeklimatiseerde ruimte, een overdekt verlengde van de publieke open ruimte. Hoewel geen programma werd vooropgesteld ontstond reeds voor de oplevering interesse vanuit de buurt en verschillende lokale verenigingen, een

voorbeeld van hoe het aanbieden van aantrekkelijke infrastructuur een stimulans is voor het ontwikkelen van initiatieven.

Een klein paviljoen dat ruimte biedt aan een kleine keuken en toiletten is strategisch kleiner dan 50 m² gehouden, zodat ze niet aan de EPB-regelgeving onderworpen wordt en als lichte infrastructuur uitgevoerd kon worden.

Een slimme plaatsing van toegangspoorten maakt het enerzijds mogelijk de buitenruimte onafhankelijk van de gebouwen toegankelijk te maken, en anderzijds de cafetaria (met of zonder de sporthal) te gebruiken wanneer de rest van de site afgesloten is.





Allee du Kaai, Brussel

Allee du Kaai wordt door de initiatiefnemers een «spontane actie zone» genoemd. Het is in eerste plaats een ontmoetingsplek waar sociale projecten kunnen ontstaan en doorontwikkelen. De plek ontstond in 2014, als tijdelijke invulling van 9.000m² hangars en buitenruimte langs het Brusselse kanaal, vanuit een samenwerking tussen vzw Toestand en Leefmilieu Brussel.

Allee du Kaai biedt onderdak aan een 30-tal organisaties die er allerlei activiteiten ontwikkelen voor erg diverse doelgroepen, zowel uit de buurt als uit heel het gewest. Dat gaat o.a. van zeefdrukken, fietsherstellingen en

conversatietafels tot een heus binnenskatepark en een volkskeuken. Jaarlijks kent het project zo'n 40.000 bezoekers.

Hoewel de plek geen jeugdhuis is, vinden verschillende activiteiten voor en door jongeren er hun plek. De combinatie van vrije ruimte waar jongeren zelf initiatief kunnen nemen of elkaar gewoon kunnen ontmoeten met meer georganiseerde activiteiten van verenigingen zorgt voor een interessante mix van lokale en bovenlokale doelgroepen. Zelforganisatie is hierbij een belangrijke focus, zowel in de programmatie (iedereen kan voorstellen doen) als in de ruimte, die samen met de gebruikers werd vormgegeven en een canvas voor experiment is.



2. Focussen op het aanbieden van aantrekkelijke en flexibele infrastructuur aanbieden, in plaats van het inpassen van specifieke diensten.

Wanneer over het jeugdhuis gesproken wordt, valt het op dat vaak vertrokken wordt van de diensten die reeds in de gemeente aangeboden worden en waarvoor (bijkomend) ruimte gezocht wordt, zoals huiswerkbegeleiding, hulp bij het zoeken naar werk, computerles,...

We kunnen het denken over ruimte voor jongeren echter ook omdraaien en vertrekken vanuit het creëren van een inspirerende, comfortabele, goed functionerende infrastructuur waar verschillende activiteiten hun plek kunnen vinden: de gekende, maar ook vandaag onbestaande initiatieven.

In de literatuur bestaat een groeiende aandacht voor «brave spaces»: plekken waar bepaalde groepen «safe» zijn, zichzelf kunnen zijn, maar ook aangemoedigd worden om naar buiten te treden en «brave» of moedig te zijn. Het zijn plekken waar de doelgroep (bijvoorbeeld jongeren, meisjes,...) actief participeren in de creatie van hun ruimte en er samen zorg voor dragen. Op die manier wordt de infrastructuur die de gemeente aanbiedt een springplank voor persoonlijke ontwikkeling.

Dynamo Metal Workshop, Zurich, Zwitserland

Het Dynamo-atelier in Zurich is een opleidingsplek voor metaalbewerking, vormgegeven als een luifel in de publieke ruimte. Wanneer het atelier gesloten is wordt het materiaal opgeborgen in de compacte kern en kan de luifel dienst doen als overkapping op het plein. Wanneer het atelier actief is neemt het een deel van het plein in, waarmee de productieve activiteit zichtbaar wordt voor voorbijgangers en er met trots getoond wordt wat makers betekenen voor de stad.



Speelpleinstraat, Merksem, Antwerpen

Het project Speelpleinstraat van 51N4E integreert een logistiek centrum voor de gemeentelijke diensten met een crèche. In plaats van enkel te focussen op veiligheid en segregatie, werd gezocht naar kwalitatieve relaties. Zo kijken de kleuters vanop een bankje binnen in het atelier, waar ze geboeid kunnen kijken naar de bewegingen van de trucks. Dankzij de integratie werd de beschikbare ruimte efficiënter ingezet, bijvoorbeeld door het gedeeld gebruik van cafetaria en sanitair voor personeel van beide delen.



3. Kruisbestuiving tussen verschillende programma's

Op de site worden uiteenlopende programma's geprojecteerd: jeugd, sport, maar ook gemeentelijke ateliers. Ondanks de verschillen is het mogelijk te zoeken naar interessante kruisbestuivingen, zodat 1+1 3 wordt.

In plaats van te denken aan klassieke opdelingen als een jeugdhuis en een gemeentelijk atelier, kunnen we de site bijvoorbeeld benaderen vanuit het thema «mechaniek» en zoeken hoe zowel jongeren, gemeentewerkers, als de buurt binnen dit thema activiteiten ontwikkelen.



Parckfarm, Tour&Taxis, Brussels gewest

Het project Parckfarm was het eerste hoofdstuk in de transformatie van de verlaten spoorwegvallei achter Thurn&Taxis tot een stedelijk en levendig park. Het ontstond in de zomer van 2014 uit het festival Parckdesign, een ontwerpbiënnale waarin mogelijke pistes werden verkend voor het creëren van alternatieve vormen van openbare ruimte in Brussel, een initiatief van het Brussel Leefmilieu. Na afloop van het festival werd het project

door de inwoners van de omliggende wijken voortgezet met de oprichting van de vzw Parckfarm.

Vandaag is het project tot ver buiten het gewest bekend, en bereikt een divers en meertalig publiek met activiteiten rond duurzame voeding, sociaal engagement en stadslandbouw.

Het zicht op de farmhouse, het kloppende hart van parckfarm, vanop de bruggen in de omgeving maakte de transformatie van de plek erg zichtbaar voor zowel de buurt als voorbijgangers.



4. Een (nieuwe) identiteit presenteren

De komst van de cyclostrade betekent een opportuniteit om de site, de buurt en bij uitbreiding de gemeente Koekelberg te «presenteren» aan de voorbijgangers. Van de bestaande achterkant wordt een nieuwe voorkant gemaakt. Hier schuilt een unieke opportuniteit om de kwaliteiten van de buurt in de verf te zetten.

Het zicht op het Victoriapark, en het toekomstige groene schoolparcours, zouden een moment van rust en openheid langsheen de gewestelijke cyclostrade kunnen bieden, waarbij Koekelberg zich presenteert als een groene gemeente. Of profileert de site zich als een innovatieve cluster voor jongeren, bruisend van activiteiten?

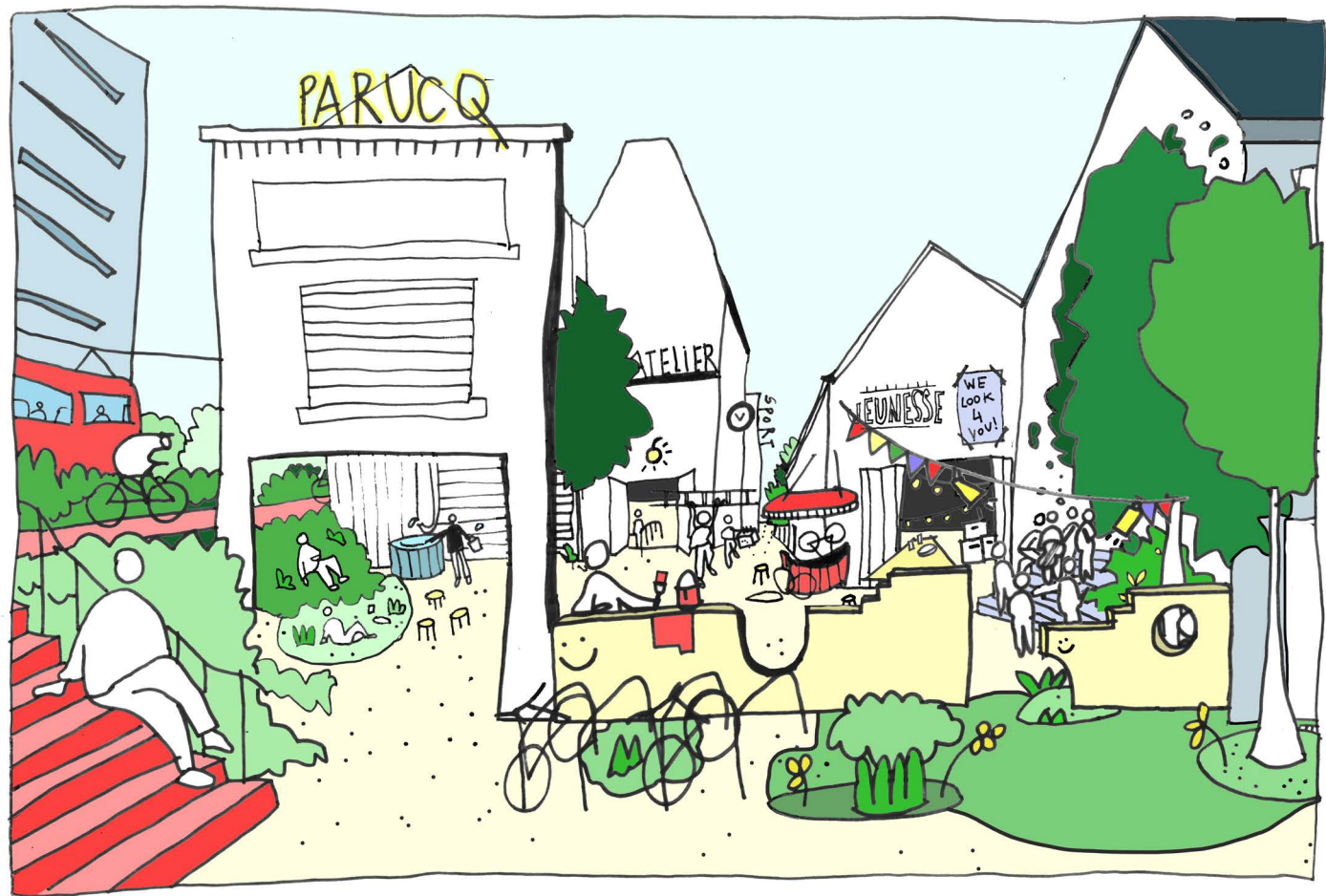
6. Geïntegreerde narratieven





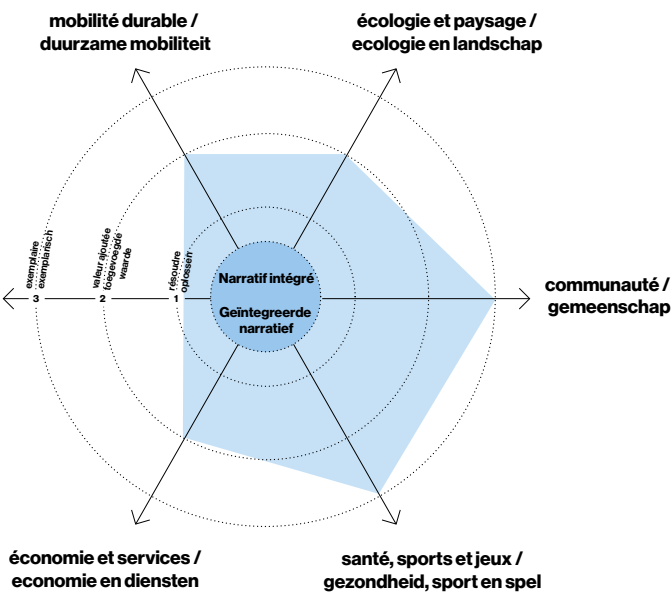
**Welke dromen kunnen
we nastreven?
Welke dromen willen we
communiceren?**

1 - De jeugd maakt haar stad

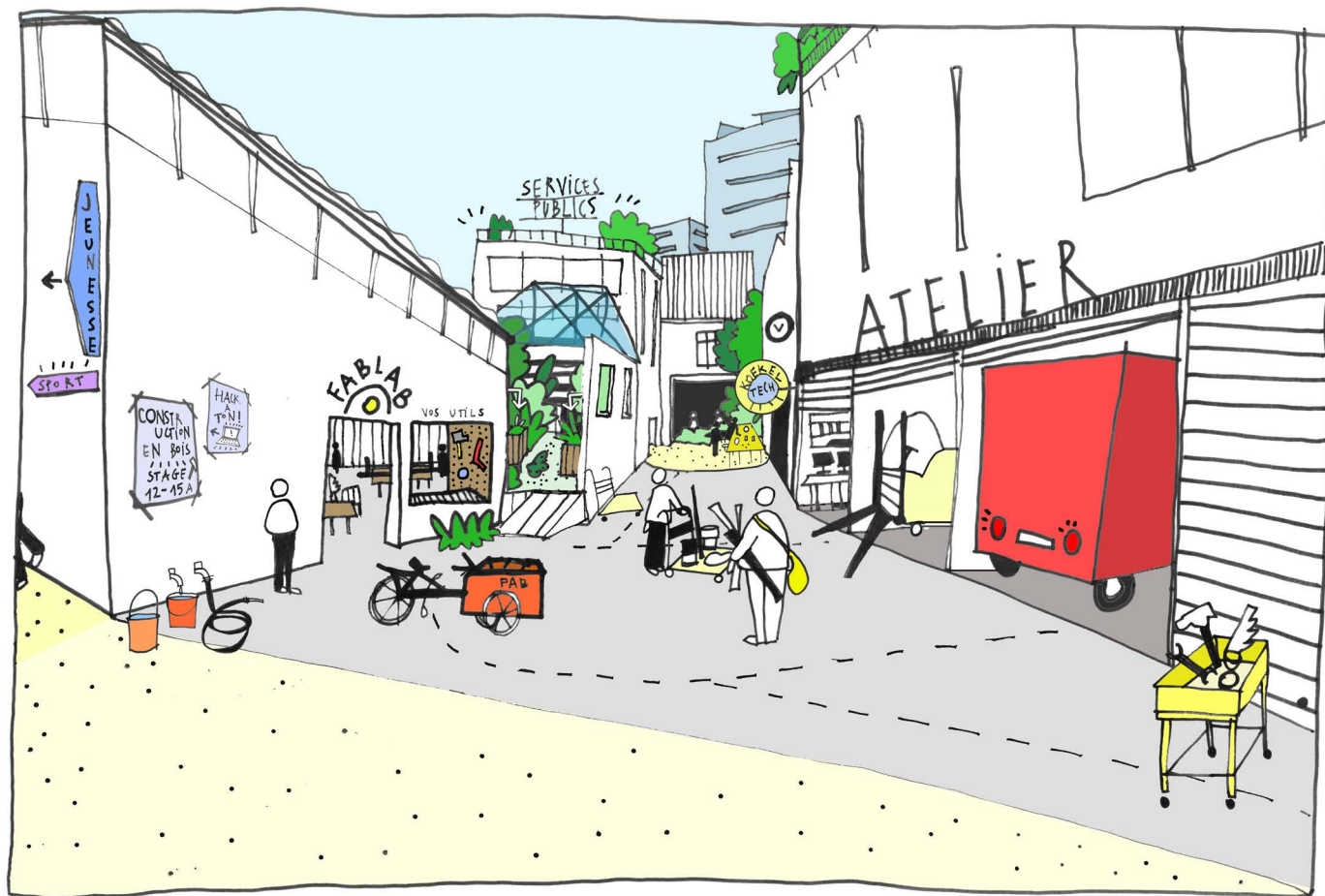


Stel je voor... op het einde van de Neepstraat ontstaat een plek toegewijd aan de jeugd. Een beetje geïsoleerd van de residentiële zone, maar tegelijk zeer zichtbaar en geconnecteerd, o.a. met de cyclostrade. De toegang gebeurt via een open ruimte, waar jongeren elkaar ontmoeten, activiteiten organiseren, een tuin onderhouden of aan fietsen sleutelen. Grezend aan de open ruimte werd één van de leegstaande gebouwen getransformeerd tot jeugdhuis, «Parucq» genaamd (naar de oude waterloop in het bouwblok). Via samenwerking tussen het gemeentelijk atelier en lokale

vzw's worden cursussen en stages georganiseerd rond techniek en constructie. De groendienst begeleidt de jongeren in het aanleggen van een tuin op de taluds. Het fietsatelier wordt gerund door de Koekelbergse jongeren, maar trekt ook fietsers op de cyclostrade aan, die hun fiets laten repareren en iets kunnen drinken op de koer. En wat als de Neepstraat zelf 's zomers omgetoverd wordt tot speelstraat voor de kinderen uit de wijk?

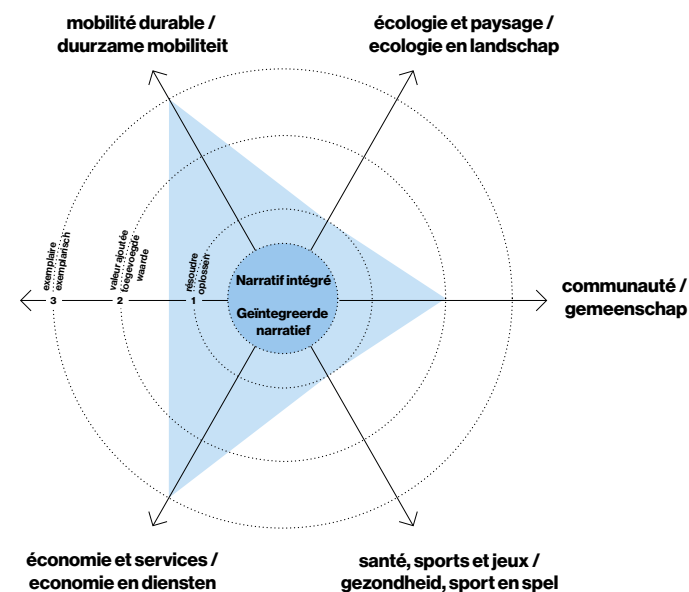


2 - De gemeenschaps-ateliers

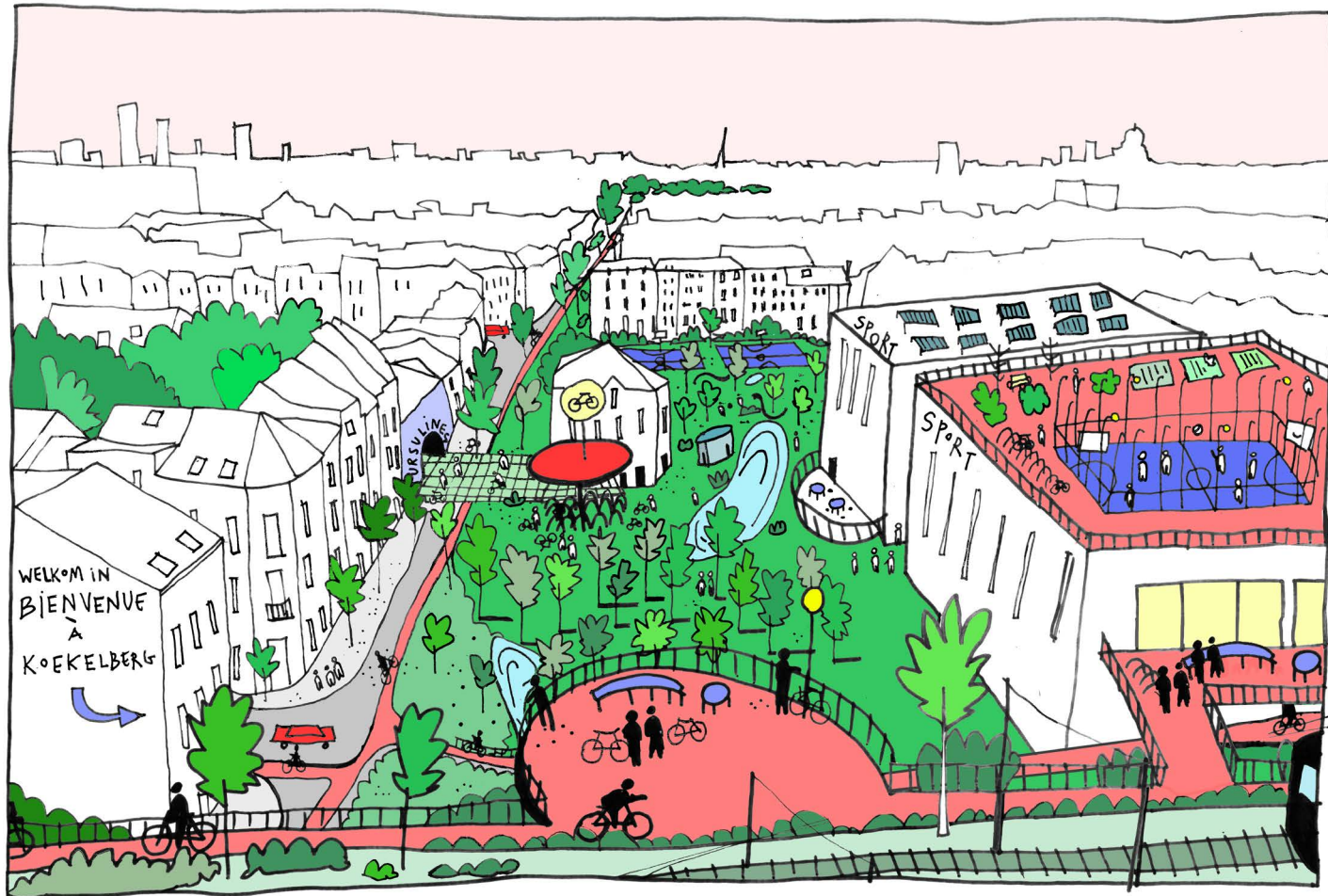


Stel je voor...
de logistieke binnenkant van
het bouwblok wordt ingezet
als «commons» voor de
inwoners van Koekelberg,
een verzameling
voorzieningen en diensten
die gedeeld worden door de
gemeenschap.
Je vindt er een concentratie
aan diensten: ateliers, de
bureaus van gemeentelijke
diensten, een «ressourcerie»
voor informatica-materiaal,...
De gemeentelijke ateliers
blijven grotendeels
ontoegankelijk voor het
publiek, maar op de rand
ervan vinden we plekken die
gedeeld gebruikt worden op
verschillende momenten:
informaticastages voor
jongeren in het weekend, een

repair lab voor kapotte
spullen, een
gereedschap-uitleendienst
voor de buurt,...



3 - Koekelberg gezond en gegrond



Stel je voor...
je fietst op de cyclostrade,
van Bockstael richting
Anderlecht. Je fietst langs de
achterzijde van huizen en
gebouwen, tot het landschap
zich plots opent en je een
open zicht krijgt op het
Victoriapark. Vanop een
uitkijkpunt zie je hoe het park
bruist van de activiteit,
bijvoorbeeld rond de
ludotheek waar sport- en
spelmateriaal uitgeleend
wordt. Ernaast ligt een
fietspunt, waar je kleine
herstellingen zelf kan
uitvoeren en (kinder)fietsen
kan uitlenen. Ook de
leerlingen van de
Ursulinenschool parkeren er
hun fiets.
Een deel van het park heeft

een natuurlijke aanleg. Het
regenwater van de daken en
terrassen wordt er gebufferd
en kan langzaam infiltreren.
Ook leuk om in te spelen!
Vanop de verhoogde
cyclostrade kijk je binnen in
het sportcentrum. Even
pauzeren en de basketmatch
bekijken?

