

Bouwblok Neep-Stepman- Ganshoren, Koekelberg

Stap 2: Groeiscenario

51N4E Acte
LEAGUE



Bouwblok Neep-Stepman-Ganshoren, Koekelberg

Stap 2: Groeiscenario

Studieteam

51N4E Acte

Eva De Bruyn

Jitse Massant

Marie Brackeniers

LEAGUE

Guillem Pons

Stijn Baets

Bianca Suárez Steckelmacher

Opdrachtgever

gemeente Koekelberg

Contactpersoon

Julien Raude

wijk@koekelberg.brussels

Begeleidend comité

Khalil Aouasti

Luc Demil

Vincent Lefevre

Andreina Lombardo

Aurélie Mispelter

Natacha Wyns

Inhoud

1. Tijd- en ruimtekader

1.1 Tijds kader

1.2 Ruimtelijk kader

2. Groeiplan

3. Hefboomprojecten

3.1 Strategische zones

3.2 Zone 1 - Jeugd

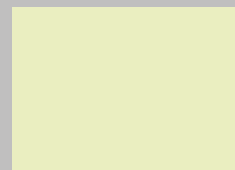
3.3 Zone 2 - Gemeentediensten

3.4 Zone 3 - Victoria

4. Tijdelijk gebruik

5. Operationalisering

Leeswijzer



+



STAP 1: DIAGNOSE EN AMBITIES

In de eerste stap van deze studie werd het bouwblok Neep-Stepman-Ganshoren gesitueerd in de territoriale- en programmatorische **context** van het SVC6 «Rondom Simonis», het DWC «Jacquet» en naast de reeds geplande projecten in de omgeving. **Basisprincipes** werden uiteengezet en aan de hand van een grondige **analyse van de site en de omgeving** werd het **ruimtelijk en programmatorisch potentieel** in kaart gebracht, de **ambities** van het bouwblok werden via **ruimtelijke concepten** weergegeven. Deze fase concludeerde in **3 geïntegreerde verhaallijnen** die de aanzet vormen voor stap 2 van de studie.

STAP 2: GROEISCENARIO'S EN PLANNING

Met de informatie uit fase 1 werd het potentieel van de verschillende gebouwen en actoren gekoppeld aan het geplande programma op de site. Aan de hand van concrete **mijlpalen, ambities en randvoorwaarden** werd een **tijds- en ruimtekader** opgesteld en werden **strategische zones** bepaald.

Per zone werden enkele **hefboomprojecten** ontwikkeld. De voorstellen mogen niet verward worden met architectuurontwerpen, maar zijn de neerslag van **ontwerpend onderzoek** om de ambitie en randvoorwaarden voor toekomstige projecten scherp te stellen.

Daarnaast presenteren we een strategie om de strategische zones reeds op korte termijn te activeren en dit **tijdelijk gebruik** te laten doorgroeien in het definitieve programma. Een **groeiplan** en concrete **operationalisering** geven aan wat de toekomstmogelijkheden van de site zijn en wanneer bepaalde stappen in het proces gezet moeten worden.

1. Tijd- en ruimtekader



patrimonium. De vierde mijlpaal (2050) is het moment waarop ook overige bouwwerken in het Brusselse Gewest CO2 neutraal moeten zijn. Naar aanleiding van deze mijlpaal valt dus ook een renovatiegolf te verwachten van de private gebouwen in het bouwblok.



De eerste mijlpaal (2029) is de deadline voor de realisatie van projecten uit het DWC Jacquet en het SVC Rond Simonis, nl. het jeugdhuis, het tijdelijk gebruik en projecten in de onmiddellijke omgeving zoals het Groene Schoolparcours.

De tweede mijlpaal (2030) valt samen met het moment waarop Brussel culturele hoofdstad wil worden. Een belangrijk aspect van de kandidatuur, die momenteel in opmaak is, is om meer ruimte voor Brusselaars te creëren – in het bijzonder voor Brusselse jongeren. Dit belangrijke momentum biedt tevens de kans voor de gemeente om zich te profileren als inclusieve en vooruitstrevende gemeente. De derde mijlpaal (2040) is de termijn waarop het Brusselse Gewest zich engageert om alle openbare gebouwen CO2 neutraal te maken. Gezien de vele openbare gebouwen op de site zal deze mijlpaal om een gerichte renovatiestrategie vragen van het gemeentelijk

RUIMTELIJKE VRAAGSTUKKEN GESITUEERD IN DE TIJD

Gebaseerd op voorgaande mijlpalen werd een tijdslijn ontwikkeld die de ruimtelijke vraagstukken (zie *Stap 1: Diagnose en Ambities*) van deze studie situeert in de tijd. Op deze tijdslijn wordt enerzijds het toekomstige programma weergegeven dat geprojecteerd wordt op de site. Anderzijds wordt een oplistings gemaakt van de bestaande gebouwen die zich vandaag in het Neep-Stepman-Ganshoren bouwblok bevinden en die in de vorige fase werden geanalyseerd. (zie *Stap 1: Diagnose en Ambities, gebouwfiches*). Op basis van die potentiescan en de mijlpalen wordt aan de verschillende gebouwen een indicatieve renovatietermijn toegekend, die fungeert als momentum in de toekomst waarop ook het gebruik van bepaalde gebouwen in vraag gesteld kan worden.

Op de tijdslijn verwijzen de gekleurde balken naar het programma. De witte balken duiden vraagstukken aan, die aan het begin van deze fase gesteld werden. Deze vragen worden aangekaart en behandeld in het vervolg van deze studie.

De tijdslijn structureert de beslissingsvorming rond volgende vraagstukken:

1) Een strategische fasering

Hoe kunnen noodzakelijke interventies, renovaties en optimalisaties aanleiding geven tot een duurzame toekomstvisie voor het bouwblok? Welke verschuivingen zijn nodig om via losstaande projecten strategisch verder te bouwen aan een coherent geheel?

2) Tijdelijk gebruik als hefboom

Hoe kan de investering in tijdelijk gebruik, aanleiding geven tot lange termijnperspectieven in plaats van een éénmalige investering? Welk programma of welke interventies kunnen van tijdelijk experiment doorgroeien tot een volwaardig programma op de site?

3) Slimme koppeling tussen ruimtelijk potentieel, programmatorische vraag en tijdgebonden condities.

Eén van de snel te realiseren projecten is het jeugdhuis, waarvoor de budgetten en termijnen vastgelegd worden in het DWC Jacquet. Het DWC voorziet echter slechts een kleine ruimte voor jeugdinfrastructuur (+/- 400 m²) en lokaliseert deze op één van de grotere percelen (Stepman 19-23). In het ontwerpend onderzoek stellen we een alternatieve locatie voor het jeugdhuis voor, waardoor kwaliteiten van het aanwezige patrimonium ingezet worden en stapsgewijze groei van het jeugdhuis mogelijk is.

4) Leegstaande gebouwen – nu en in de toekomst

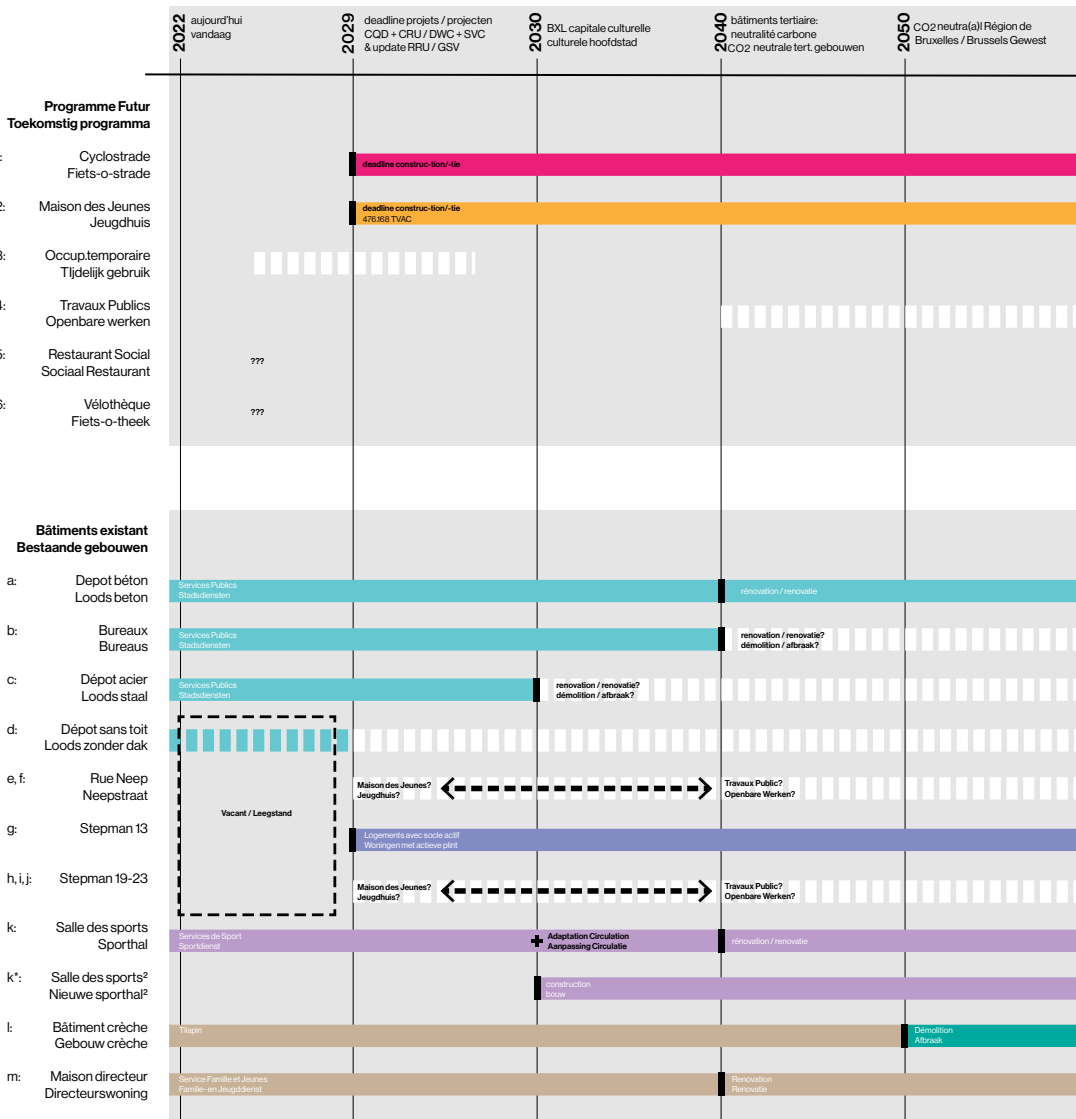
Hoe kunnen de leegstaande ruimtes geactiveerd worden? Hiervoor kijken we zowel naar huidige leegstand (*gebouwen D, E, F, H, I, J*) als toekomstige leegstand:

- De renovatiekost van de stalen loods (*gebouw C*) is te hoog om in de toekomst nog dienst te doen als stockageruimte voor de gemeentediensten, die door een optimalisatie van hun stockage ruimte-efficiënter

kunnen werken. Tegelijk komt de loods te liggen aan de cyclostrade en wordt die erg interessant om geherprogrammeerd te worden.

- De bureaus van de gemeentediensten (*gebouw B*) zijn qua structuur en architectuur minder kwalitatief en kunnen geïntegreerd worden in een totaalproject.

- Timing programma Dienst Openbare Werken Koekelberg: Het programma voor de dienst Openbare Werken van Koekelberg op de site is een project waarvan de termijn niet gekend is. Hoe kunnen de leegstaande gebouwen die hiervoor worden gereserveerd reeds vroeger ingezet worden?



1.2 Ruimtelijk kader

Het groeiplan dat verder in deze studie gepresenteerd wordt, baseert zich op de vandaag gekende programma's en randvoorwaarden. Het is niet ondenkbaar dat hier in de komende jaren nieuwe informatie en eisen zullen opduiken. In het ruimtelijk kader accentueren we de grote lijnen van het plan en de ruimtelijke figuur waarnaar via verschillende deelprojecten gestreefd kan worden. Volgende elementen zullen sturend zijn bij toekomstige keuzes:

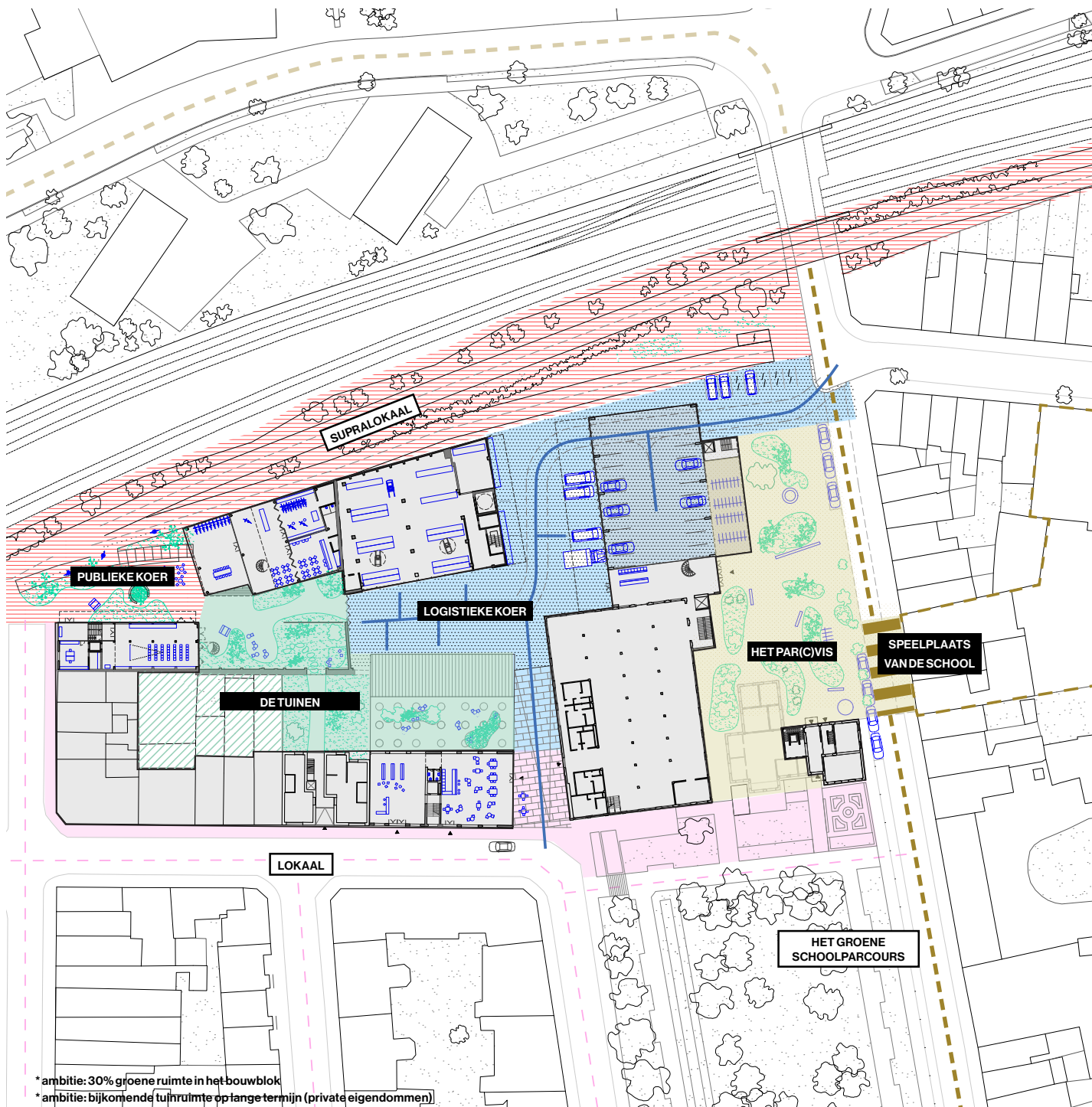
DRIE STEDELIJKE STRUCTUREN

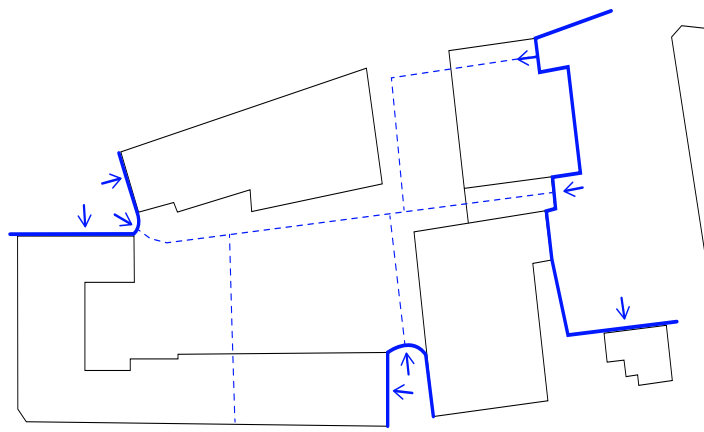
Het ruimtelijk kader wordt gevormd door 3 stedelijke structuren die het bouwblok definiëren en de randen specifiek maken. De toekomstige cyclotrade vormt een regionale as die het bouwblok zichtbaar en bereikbaar maakt op supralokaal niveau. De Ganshorenstraat vormt een tweede, bovenlokale figuur en maakt deel uit van het Groene Schoolparcours: de ontwikkeling van een groennetwerk van aan het Koninklijke Atheneum Sippelberg tot aan het Zwarte Vijversplein. Deze as zal in de toekomst een veilige en groene omgeving vormen voor het Instituut van de Ursulinen aan de

overkant en het Victoriapark. De derde, as is die van de Neep- en Stepmanstraat die het bouwblok met het lokale stratennetwerk van Koekelberg verbindt en die vooral op lokaal niveau functioneert.

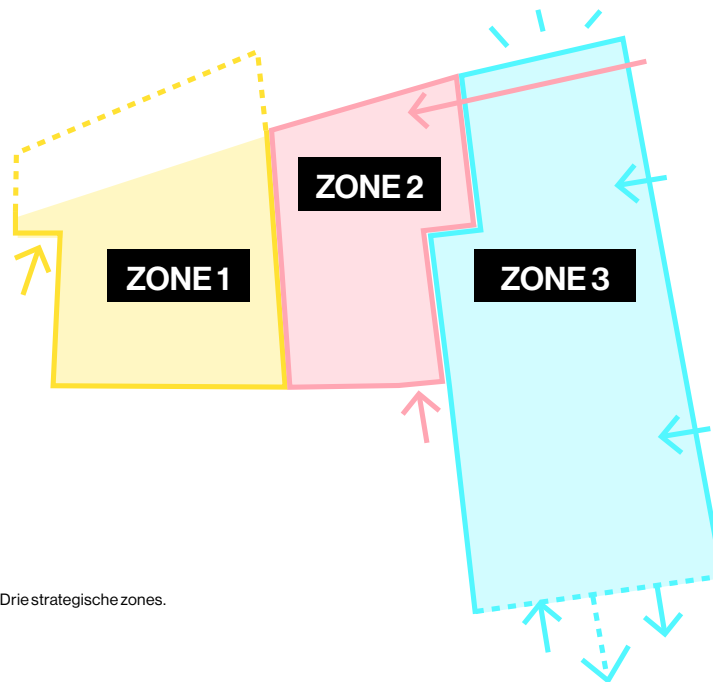
VIER TYPES OPEN RUIMTE

De open ruimte van het bouwblok ondersteunt de verschillende functies binnen het bouwblok. In relatie tot de 3 stedelijke structuren en de programmatische zones worden vier types gedefinieerd (zie volgende pagina's).





Schema publieke toegangen en circulatie voetgangers.



Drie strategische zones.

DUIDELIJKE PUBLIEKE ADRESSEN

Het bouwblok wordt met de creatie van de cyclostrade langs al zijn zijden ontsloten. Een bijkomende publieke doorgang in de vorm van een binnenstraat doorheen het volledige bouwblok is daarom niet wenselijk.

In functie van de leesbaarheid en veiligheid wordt een structuur voorgesteld waarbij elke zone op een strategisch punt opent naar het publieke domein. Toegangen tot de gebouwen bevinden zich in deze zones. Een voetgangersverbinding tussen de verschillende functies binnenin het bouwblok is mogelijk (zie *schema*), maar is geen hoofdroute.

Deze interne circulatie kan buiten openingsuren afgesloten worden, terwijl de hoofdtoegangen voor het publiek bereikbaar blijven.

DRIE STRATEGISCHE ZONES

Uit dit ruimtelijk kader komen 3 zones naar voor die op korte termijn geactiveerd kunnen worden en op (middel)lange termijn vernieuwd of uitgebouwd worden:

1. Zone Jeugd rond de Publieke Koer met de ontwikkeling van een jeugdhuis, gelinkt aan de industriële magazijngebouwen.

2. Zone Gemeentediensten die in lijn ligt met de aanwezige ateliers en stockageruimtes.

3. Zone Victoria, de zone die ontwikkeld wordt bij de constructie van het nieuwe sportcentrum en de verbinding maakt met het Victoriapark.

1. Logistieke Koer

Ondersteunende buitenruimte voor de ateliers en gemeentelijke diensten.



Efficiënte ruimte voor logistieke beweging (Walzwerk, Basel)



Juxtapositie van een tuin en logistieke ruimte met verschillende gebruiksuren (WohnWerk, Basel)

2. Publieke Koer

De kwaliteiten van een enigszins verborgen plek met industrieel karakter voor jeugdprogramma, culturele activiteiten, horeca, ..., in een directe relatie met de geplande cyclostrade.



Gundeldinger Feld, Basel



Campo Santo, Gent



La Vallée, Molenbeek



Ontmoetingsplek met perforaties van ontharding en vergroening.
(Opek plein Leuven)

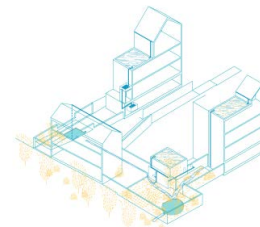


3. De Par(c)vis

Combineren van publieke toegang en groene ruimte. Demineralisatie van het voorplein en infiltratie van regenwater op de site. Verbinden van een voorplein voor de sporthal, de gehele site en het Institut des Ursulines aan de overkant, met het Victoriapark en het geplande groen netwerk van Sippelberg tot aan Zwarte Vijvers.

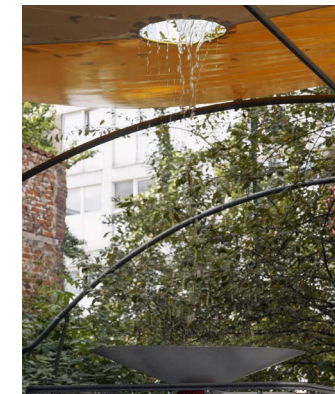


Regenwaterfontein voor de buurttuin
(wijkcontract Marollen, 2021)



4. De Tuinen

Private en collectieve tuinen die het stedelijk hitte-eiland effect bestrijden. Hoewel de meeste tuinen privaat zijn en blijven, kan via een samenwerking tussen actoren aan perceelsoverschrijdende projecten gewerkt worden, zoals een gemeenschappelijke waterstrategie.



Collectieve waterstrategie voor de individuele woningen in het blok.
(Project îlot d'eau, Latitude Vorst)

2. Groeiplan





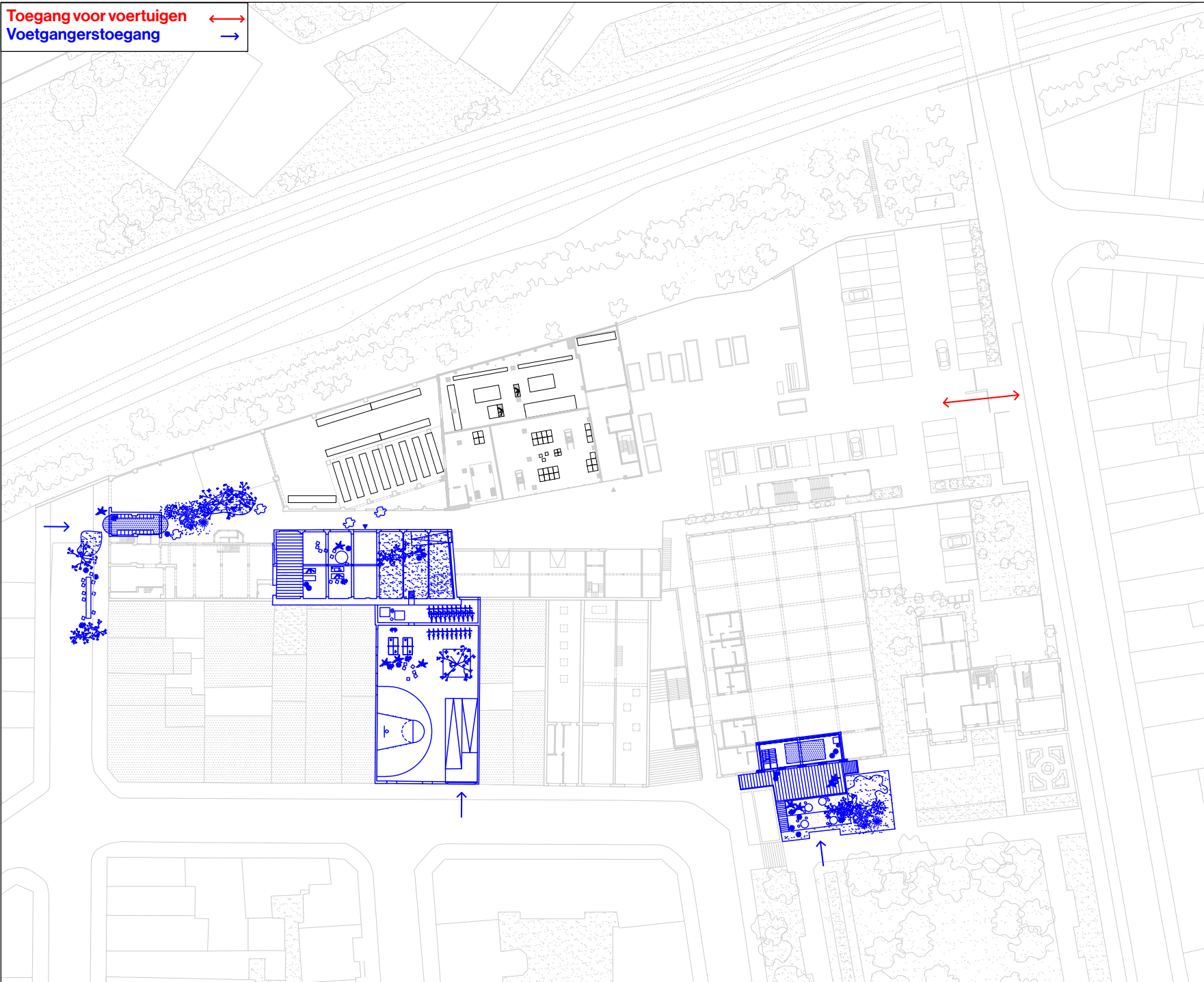
Vandaag

TE ONDERNEMEN STAPPEN:

1. Afstemming van het bestek voor de uitbreiding van het sportcentrum Victoria met Beliris.
2. Mobiliteitsvisie Ganshorenstraat.
3. Opstart inventarisatie van de stockageruimtes en ateliers.
4. Dialoogtraject met potentiële gebruikers en jeugdorganisaties i.f.v. de opstart van het tijdelijk gebruik en de opmaak van de projectdefinitie voor het jeugdhuis.
5. Studie watermanagement en energiestrategie.
6. Werforganisatie sportcentrum Victoria i.f.v. een (betere) toegankelijkheid van de ateliers ateliers.

Deze stappen worden verder gedetailleerd in het hoofdstuk Operationalisering.

Toegang voor voertuigen ↔
Voetgangertoegang →



2023

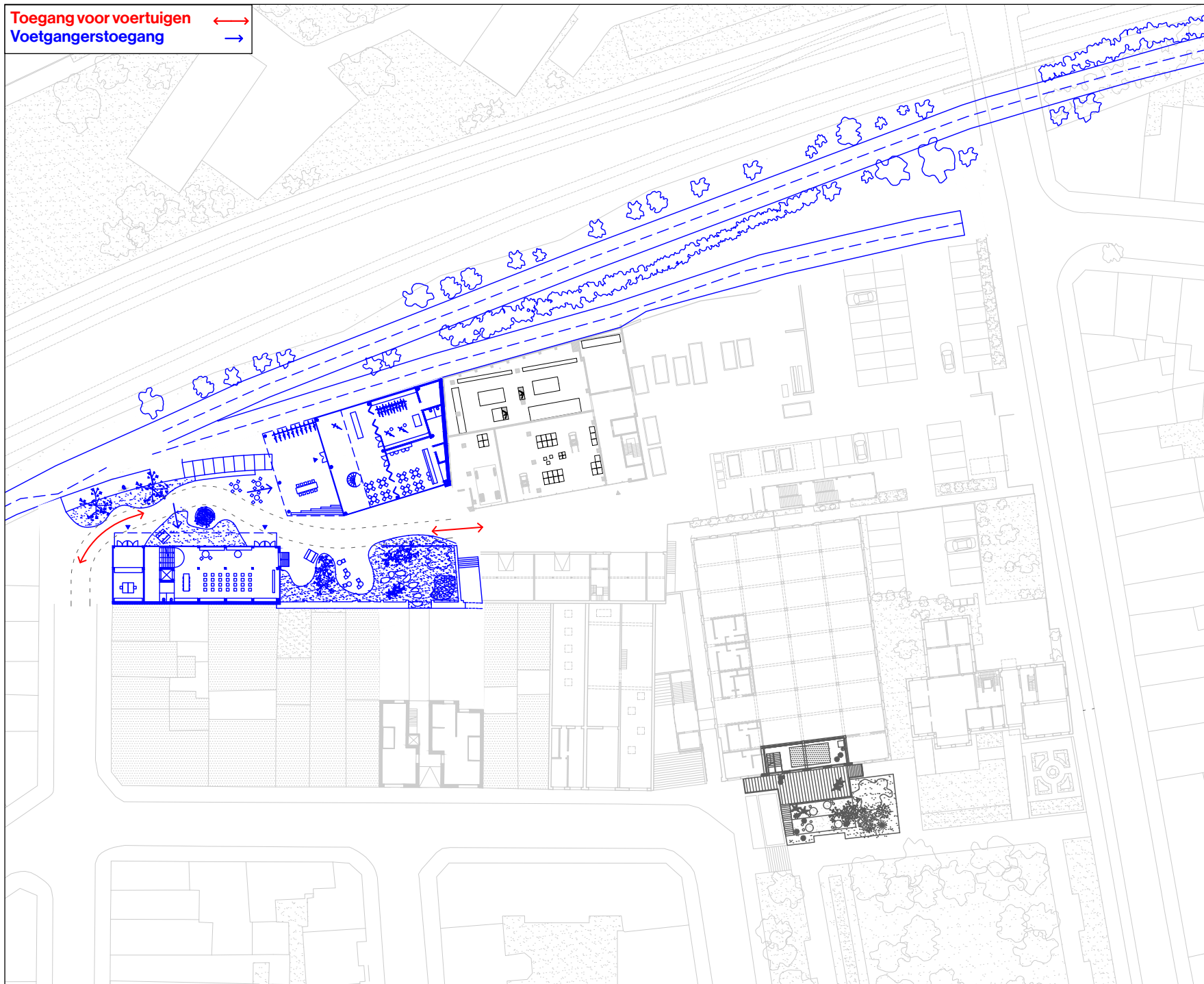
Tijdelijk gebruik

RANDVOORWAARDEN

- Leegmaken «de Serre» (*gebouw D*): eventueel inzetten van gebouwen H, I en J voor tijdelijke stockage.
- Afstemmen met uitbating cafetaria.

AANBEVELINGEN

- Gebruikers en programma bepalen in functie van potentiële doorgroei naar definitief gebruik (bv. Jeugd).
- Co-constructie met gebruikers.
- Voorafgaand opzetten van dialoog met gebruikers.
- Aanstellen Community Manager (*zie hoofdstuk Operationalisering*).
- Uitvoering van ruimtelijke interventies aanbesteden met totaalbudget, zodanig dat uitvoerder in staat gesteld wordt intelligente en kostenefficiënte voorstellen te maken, zoals bijvoorbeeld met herbruikbare materialen, demontabele constructies, elementen die door vrijwilligers afgewerkt kunnen worden,...



2027

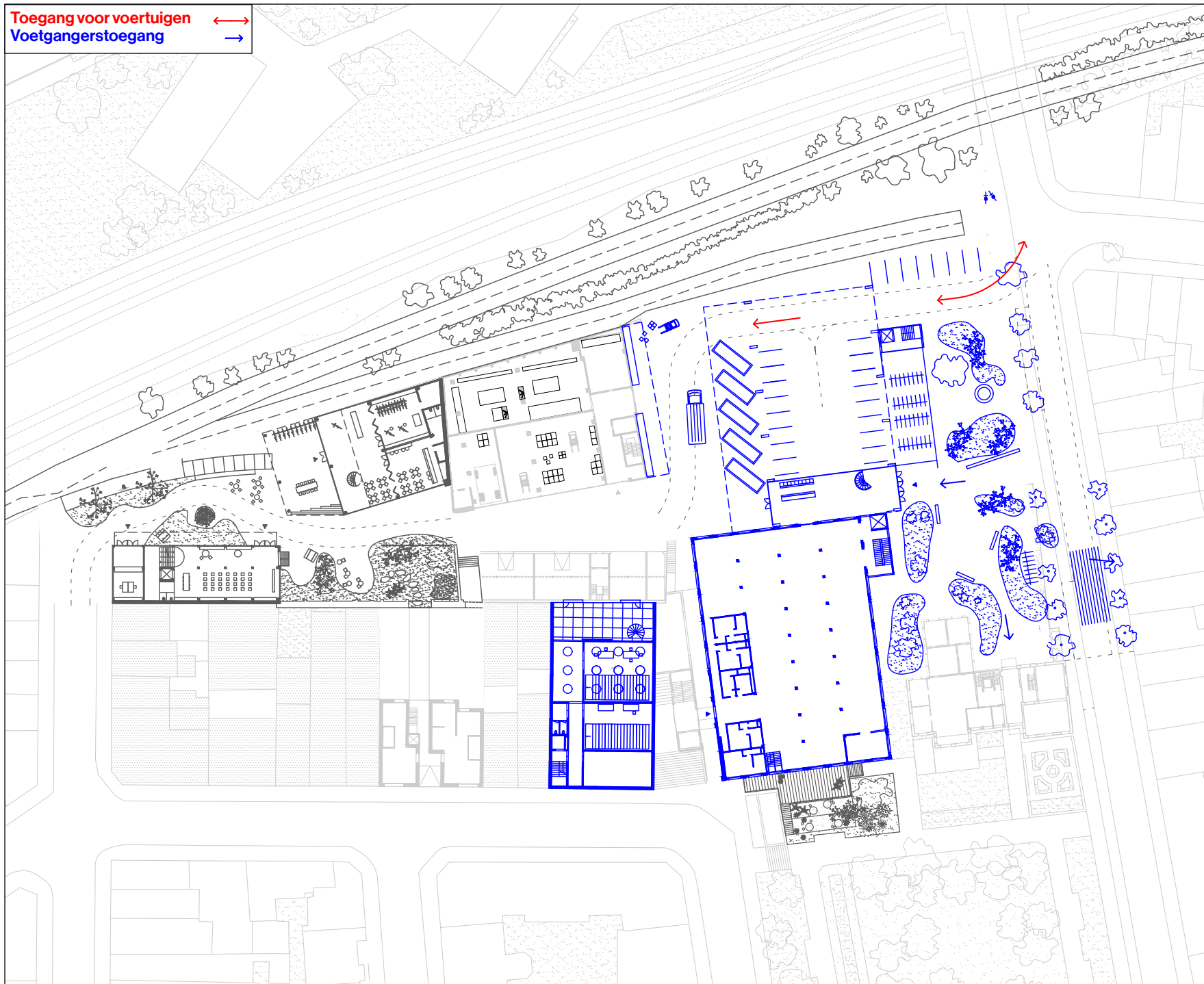
Cyclostrade + Jeugdhuis

RANDVOORWAARDEN

- Jeugdhuis: afstemmen met termijnen opgelegd in DWC en SVC.
- Gemengd Gebruik (*gebouw A*): flexibele uitvoeringstermijn, idealiter te realiseren na de oplevering van de cyclostrade, zodanig dat de nieuwe context gekend is.
- Werfinrichting extensie van het sportcentrum Victoria: behoud van de toegang tot de ateliers vanuit de Neepstraat en voorzien van ruimte voor 5 containers.

AANBEVELINGEN

- Uitschrijven van opdracht voor slimme renovatie, gebruikmakend van het bestaande.
- Projectdefinitie opstellen in dialoog met gebruikers «de Serre»: wat zijn de verwachtingen van een jeugdhuis? Op welke manier kan deze aanvullend werken op de reeds geactiveerde «Serre»?



2030 extensie Victoria

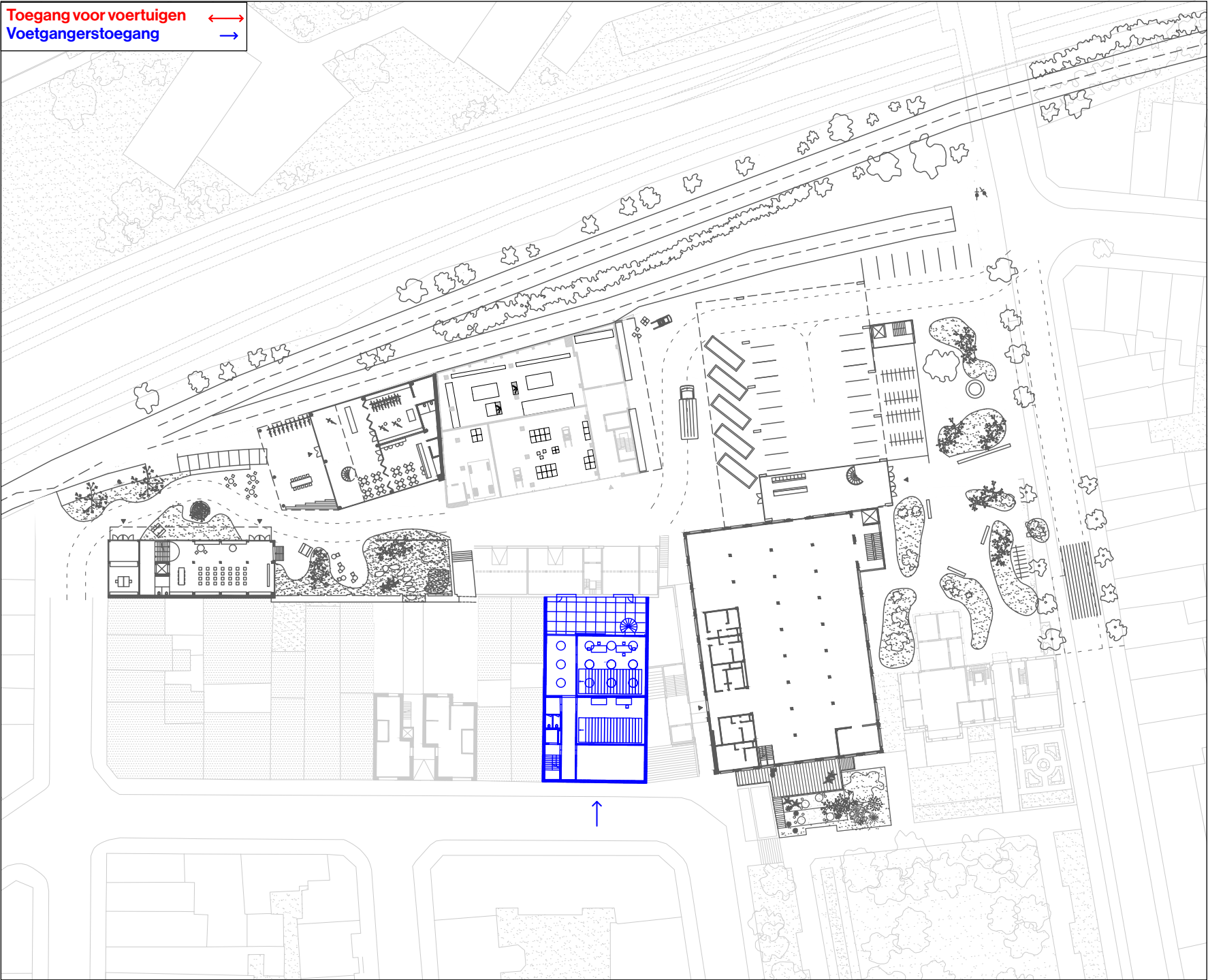
RANDVOORWAARDEN

- Het maaiveld dient ontworpen te worden zodat in een eerste fase containers kunnen geplaatst worden in de projectzone. Ook vrachtovervoer dient de ateliers te kunnen bereiken.

AANBEVELINGEN

zie aanbevelingen hoofdstuk
Ontwerpend Onderzoek
Hefboomprojecten (zone 3)

Toegang voor voertuigen ↔
 Voetgangertoegang →



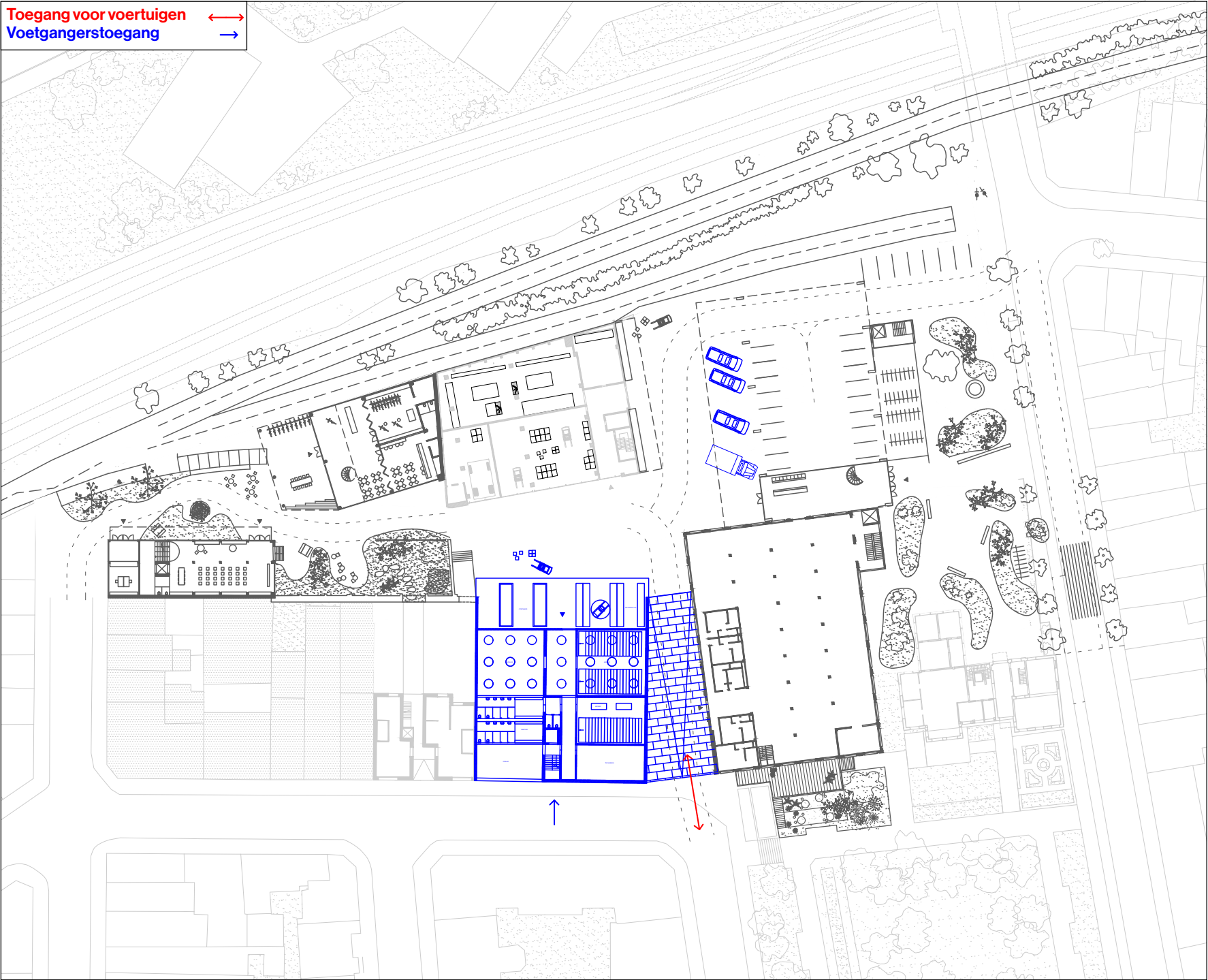
2030-40 Gemeente- diensten Variant 1

**RANDVOORWAARDEN
 AANBEVELINGEN**

**Variant zonder uitbreiding in
 Stepmanstraat 15-17:**

*zie aanbevelingen hoofdstuk
 Ontwerpend Onderzoek
 Hefboomprojecten (Zone 2).*

Toegang voor voertuigen ↔
 Voetgangerstoegang →



2030-40

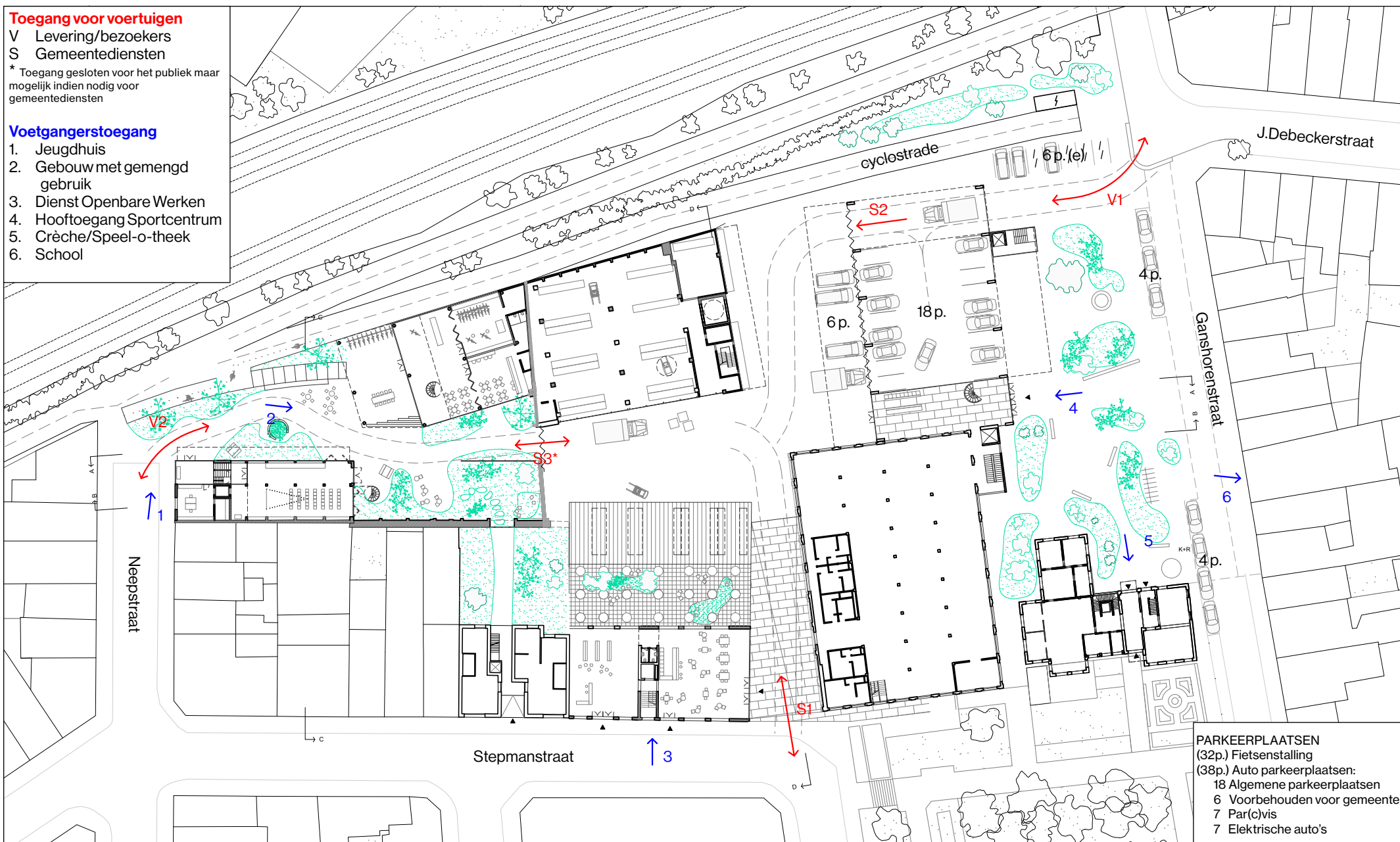
Gemeente- diensten

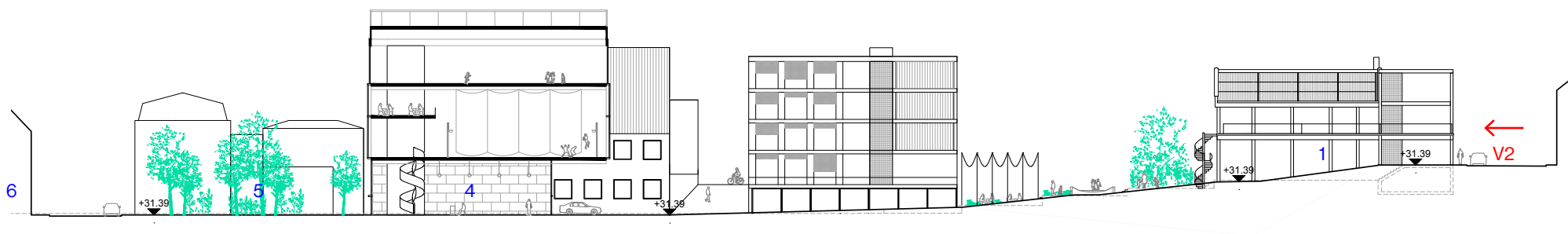
Variant 2

**RANDVOORWAARDEN
AANBEVELINGEN**
 Variant met uitbreiding in
 Stepmanstraat 15-17:

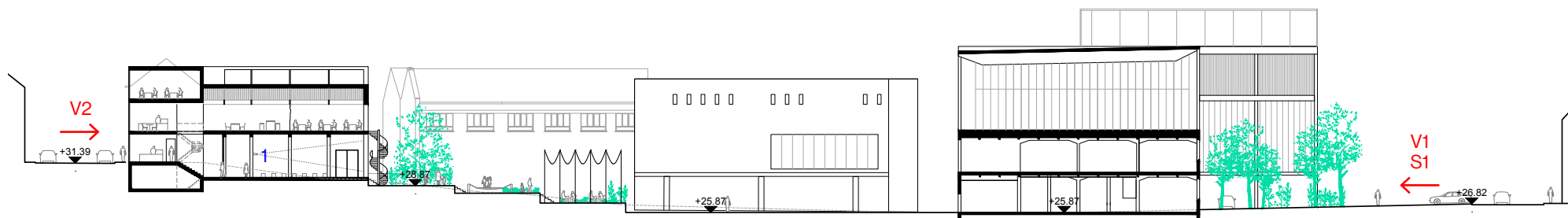
*zie aanbevelingen hoofdstuk
 Ontwerpend Onderzoek
 Hefboomprojecten (Zone 2).*

Toekomstgericht en leesbaar bouwblok

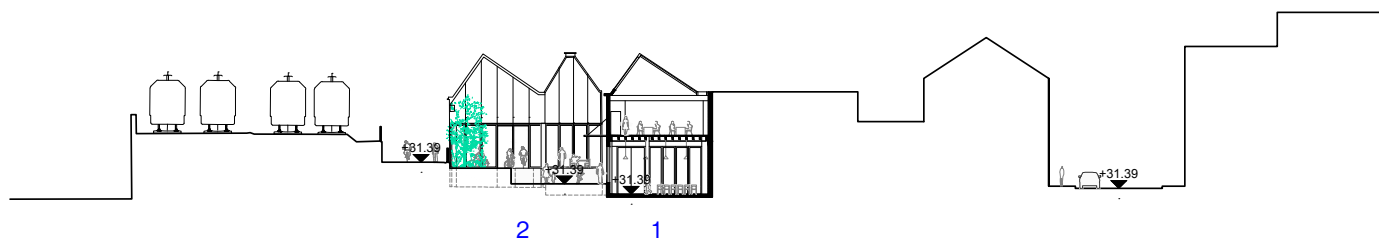




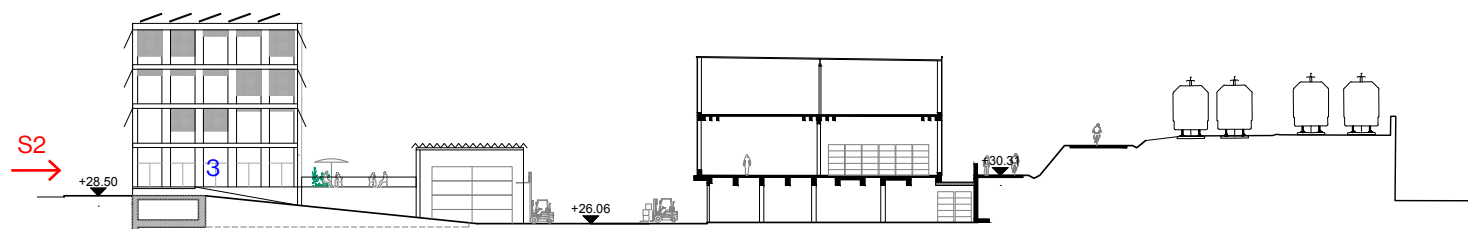
Snede AA 1/750



Snede BB 1/750



Snede CC 1/750

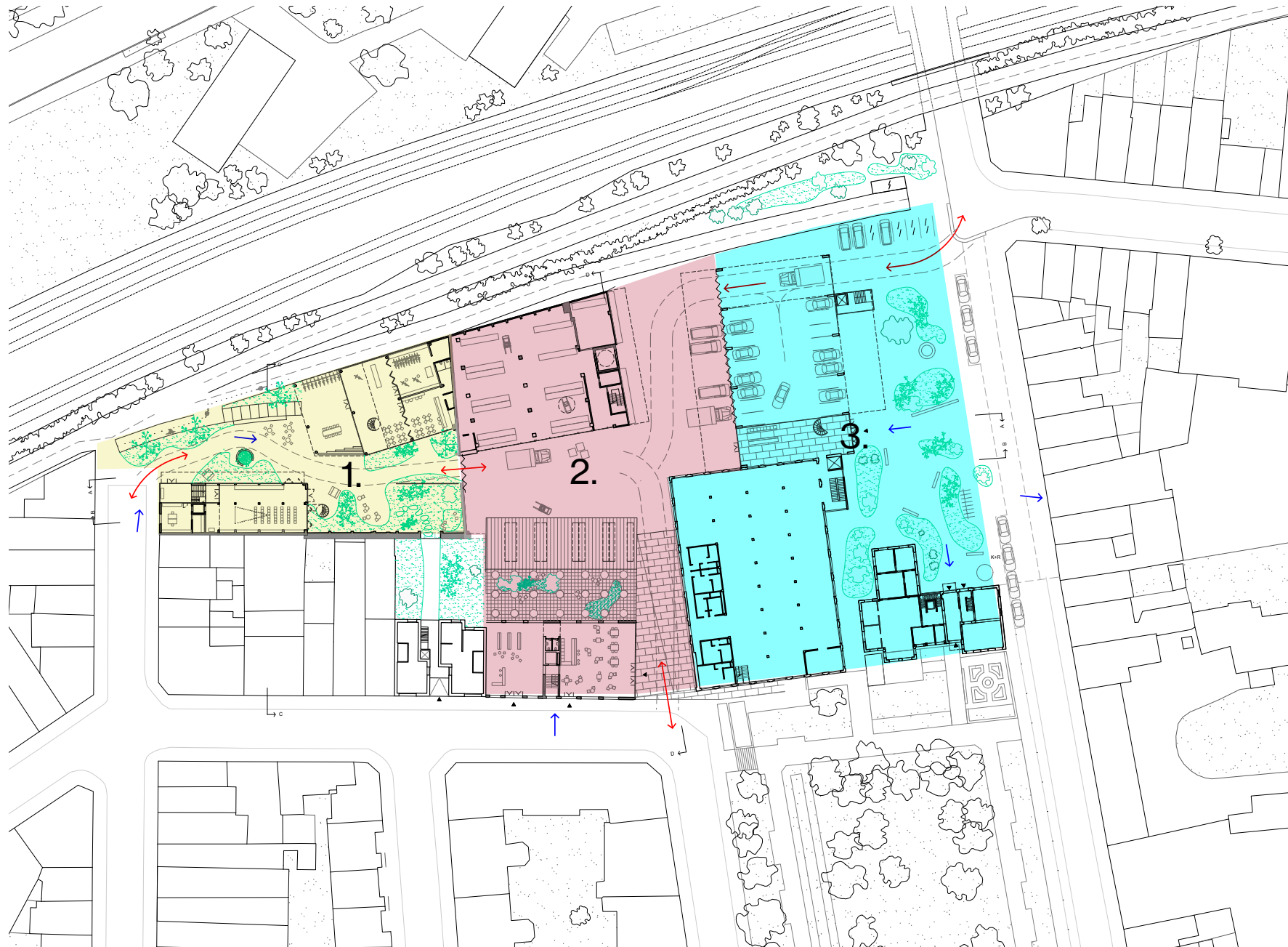


Snede DD 1/750

3. Hefboomprojecten



Hefboomprojecten



1. Zone Jeugd
2. Zone Gemeentediensten
3. Zone Victoria

De hefboomprojecten per zone zijn enkele concrete projecten die, op korte/middellange termijn, de transformatie richting 3 strategische zones kunnen verwezenlijken.

Deze richtinggevende, indicatieve tekeningen mogen niet geïnterpreteerd worden als afgewerkte architectuurprojecten maar als verbeeldend, ontwerpend onderzoek naar de ruimtelijke mogelijkheden per strategische zone.

Hefboomprojecten



51N4E ACTE & LEAGUE

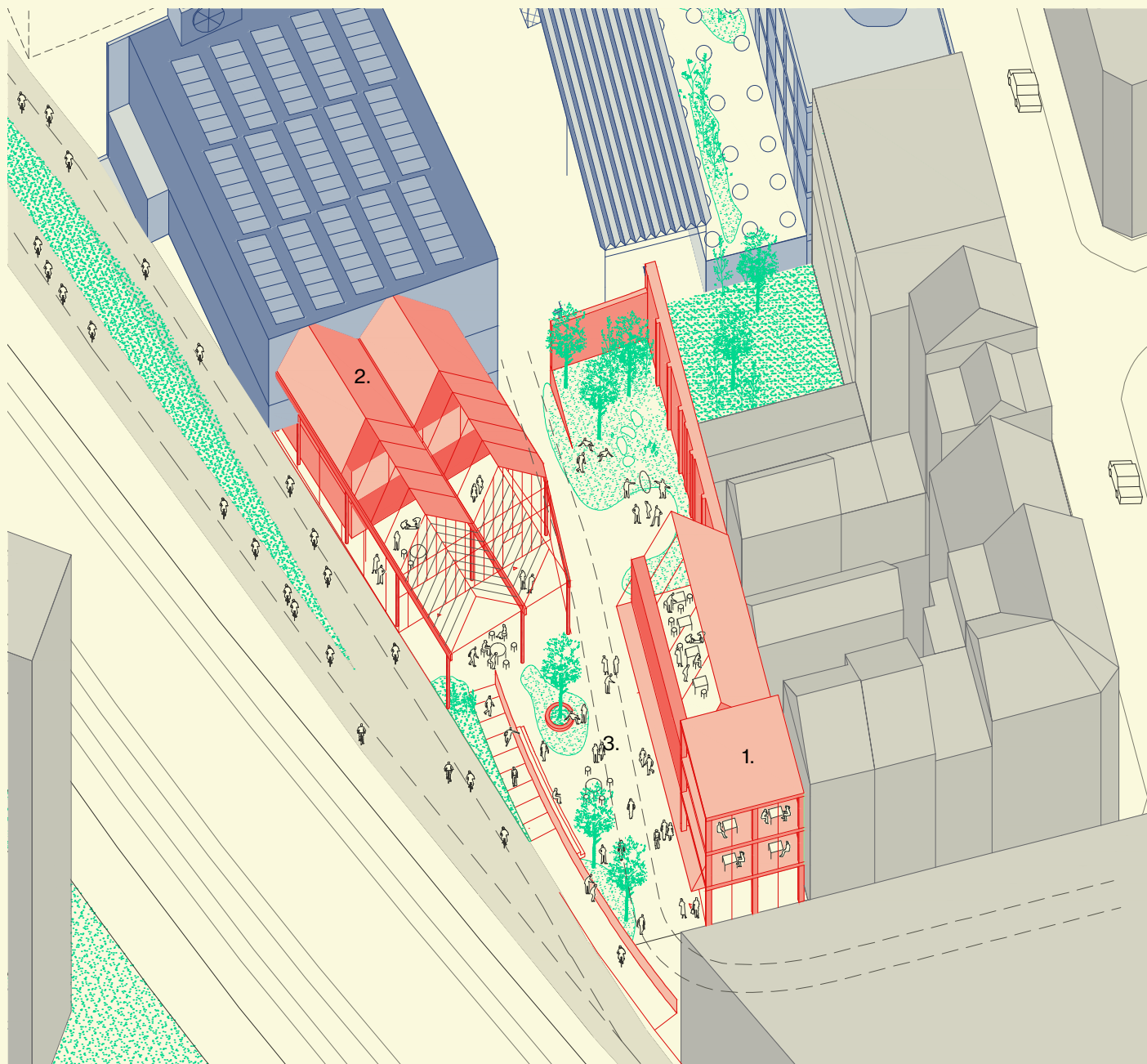


BOUWBLOK NEE-P-STEPMAN-GANSHOREN

GROEISCENARIO

Zone 1 – Jeugd

Ambities



Zone 1 wordt ontwikkeld rond een publieke koer, gelegen aan de regionale cyclostrade. Deze koer werkt als een scharnierplek tussen jeugd, publiek en biodiversiteit.

Het oude ateliergebouw (E), gelegen aan de Neepstraat, vormt een ideale setting voor een nieuw jeugdhuis, met het industriële karakter en de hoge ruimtes.

Het oude depot (A) van de gemeentelijke diensten ligt vlak naast de cyclostrade, en kan zo ruimte bieden voor een meer publiek programma, bijvoorbeeld gelinkt aan fiets-mobiliteit, en tevens werken als laagdrempelige ontmoetingsruimte, al dan niet met horecafunctie. De publieke koer krijgt een micro-biotop in het voormalige industriële gebouw zonder dak (D). Het geheel vormt een laagdrempelige ontmoetingsplek, waar er ruimte is voor experiment en jeugdig enthousiasme.

1. Jeugdhuis
2. Hal voor gemengd gebruik
3. Publieke koer met fietsverbinding en tuin

1. Jeugdhuis

Ruimtelijk

- Gelijkvloers: ruwe renovatie, behoud van atelier-karakter.
- Niveau 1: Polyvalente ruimte met maximale flexibiliteit; focus op ruimte voor creatie, spel en cultuur als tegenhanger van de sportgebouwen in het bouwblok.
- Straatzijde: Een uitbreiding van het oude ateliergebouw voorziet in kleinschalige bureau- en vergaderruimtes. Deze ruimtes dienen interactie toe te laten met de jeugdwerking maar moeten daarnaast afsluitbaar zijn.
- Maximaal hergebruik van het bestaande, behouden van de industriële sfeer en de kwaliteiten van de bestaande gebouwen (hoge plafonds, ruwe materialiteit, lichtwerking)

Technisch

- Beton- en staalstructuur dienen zo snel mogelijk onderzocht te worden naar herbruikbaarheidswaarde.
- Er is dringende actie nodig op het waterdicht te maken van de structuur.

Duurzaamheid

- Het project heeft een groot potentieel als pilootproject BE Circular. Daarnaast is er ook een educatief potentieel om jongeren te betrekken bij het bouwproces.

Kostprijs

- Minimumscenario (renovatie van het dak van het atelier, trap, lift, technische installatie, sanitair, ongeïsoleerde ruimte gelijkvloers)
€ 505 000 excl. btw en studiekosten
€ 714 681 incl. btw en studiekosten - **250 m²** bruto
- Maximumscenario (minimumscenario + renovatie atelier gelijkvloers, bureauimte)-
€ 865 000 excl. btw en studiekosten
€ 1 255 307 incl. btw en studiekosten - **415 m²** bruto

2. Hal voor gemengd gebruik

Ruimtelijk

- Een polyvalente en transparante hal
- Programma te definiëren, liefst in relatie tot de geplande cyclostrade.
- Naast het hoofdprogramma kan er ook ruimte gemaakt worden voor een laagdrempelige ontmoetingsplek, eventueel met horeca, voor buurtbewoners van alle leeftijden.
- De eerste verdieping kan ruimte bieden aan lokale organisaties, ateliers of bureau ruimtes.

Technisch

- De herbruikbaarheid van de structuur dient onderzocht te worden. Dit op vlak van stabiliteit en brandveiligheid.

Duurzaamheid

- Het project heeft potentieel als pilootproject binnen BE Circular.
- Het kan interessant zijn om te bouwen volgens een box-in-box principe om over de lange termijn verschillende gebruiken toe te laten.
- Indien structuur het niet of moeilijk toelaat om te hergebruiken, kan als alternatief ook een (minimale) nieuwbouw worden gebouwd. Het is dan aangewezen om meer open ruimte te creëren.

Kostprijs

- **€ 872 000** excl. btw en studiekosten
€ 1 232 842 incl. btw en studiekosten - **480 m²** bruto

3. Publieke koer

Ruimtelijk

- Kwalitatieve publieke ruimte, met speciale aandacht voor ruimte voor groen en fietsers.
- Een kleine microbiotoop kan gerealiseerd worden in gebouw D. Dit is een plek waar natuur meer ruimte krijgt, en verharding geminimaliseerd wordt.
- Het is mogelijk om een (conforme) fietshelling te voorzien om een verbinding te maken met de cyclostrade.
- Het ontwerp van deze publieke ruimte kan uitgebreid worden in de Neepstraat om een kwalitatief stedelijk geheel te vormen.

Kostprijs

- **€ 152 300** excl. btw en studiekosten
€ 233 118 incl. btw en studiekosten - **850 m²** bruto

Referenties

1. Jeugdhuis

Een opengemaakte hoek die zicht en doorgang biedt naar het interieur van het bouwblok.



Dmva -architecten , t'Atelier, Mechelen

Gebruik van aanwezig industrieel erfgoed



Timelab, Gent

2. Polyvalente hal

Een industriële hal met een 'box-in-box'.



Lacol Cooperativa, Barcelona

Een transparante hal richting de publieke koer



Jo Taillieu architecten, Paddenbroek

3. Publieke koer

Een koer voor laagdrempelige ontmoeting.



Lavallee Molenbeek

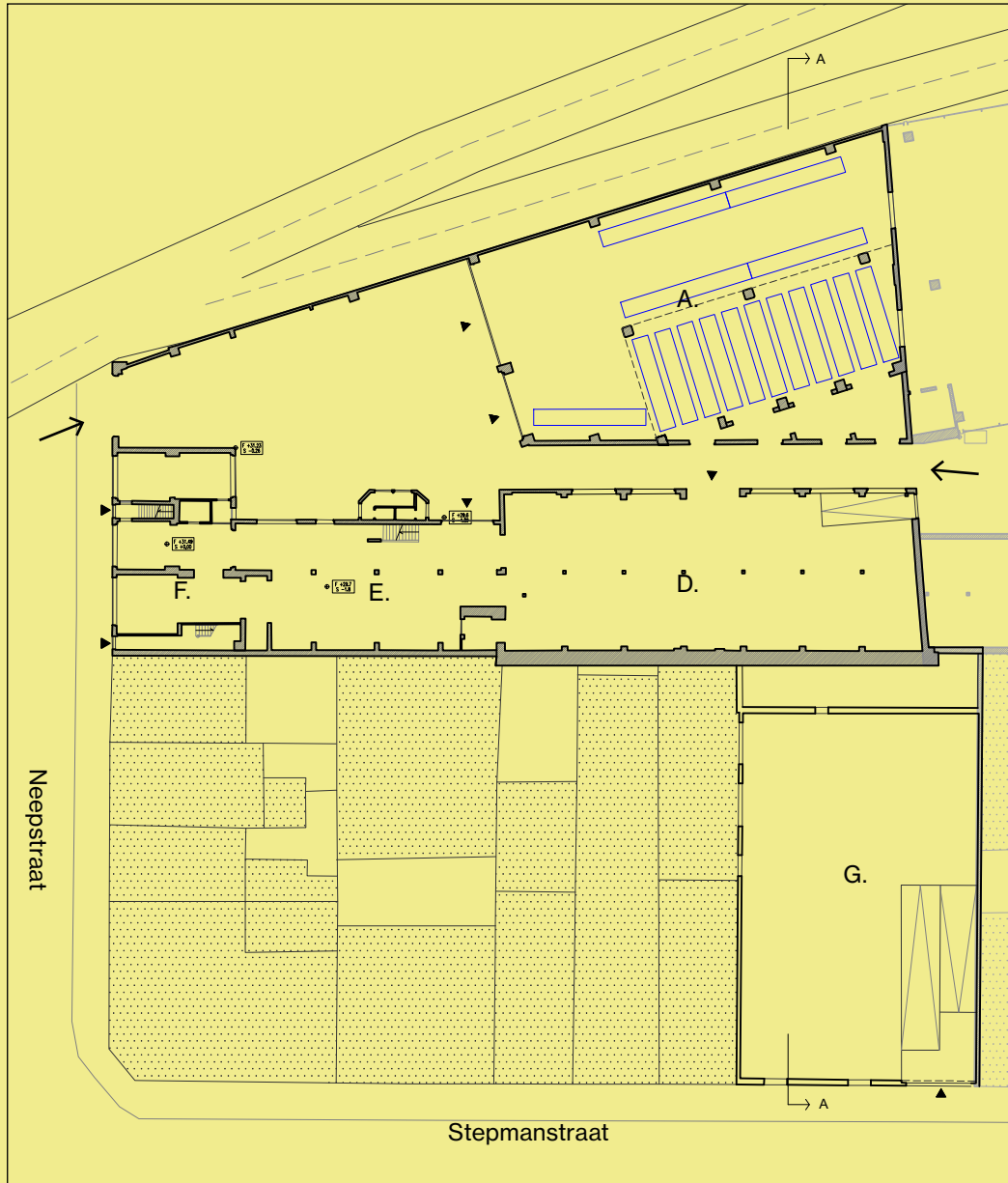
Een kwalitatieve verbinding met de Fiets-o-strade



Baukunst, Bockstael

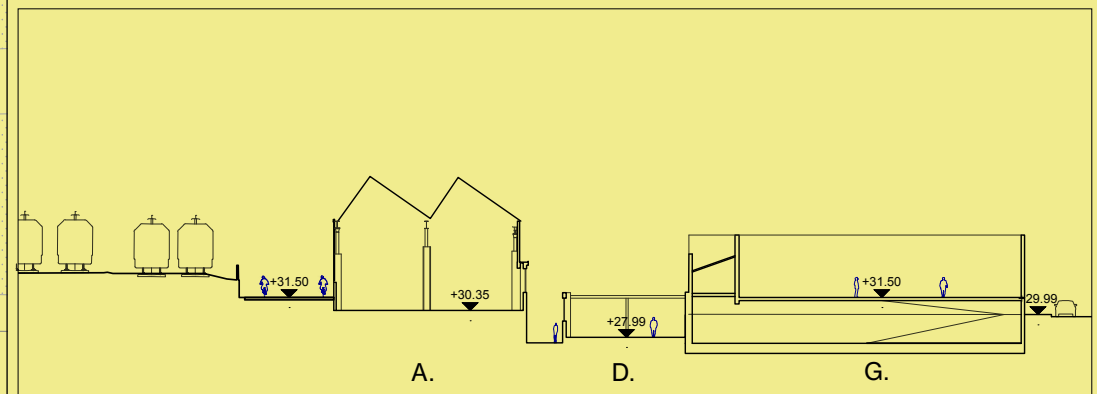
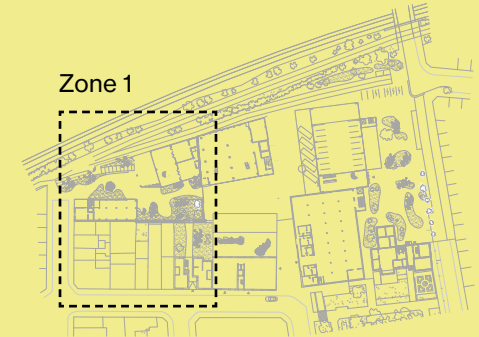
Bestaande situatie

Zone 1



1/500

Snede AA 1/750



Ontwerpend onderzoek

Zone 1



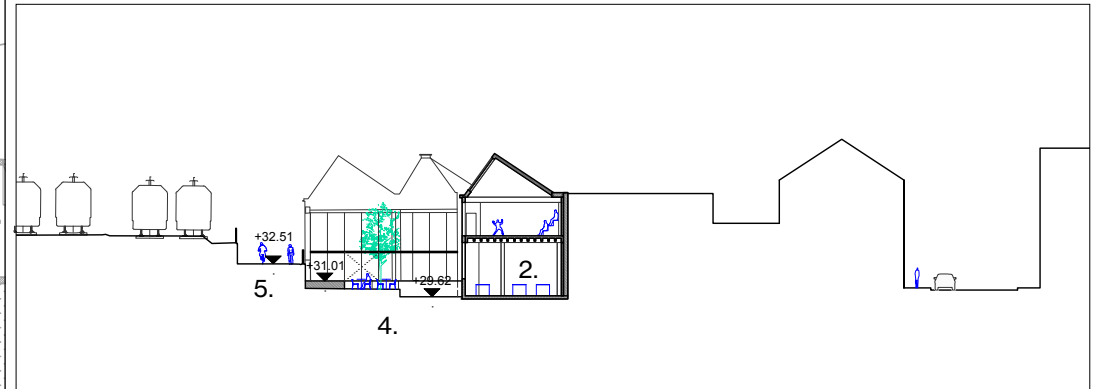
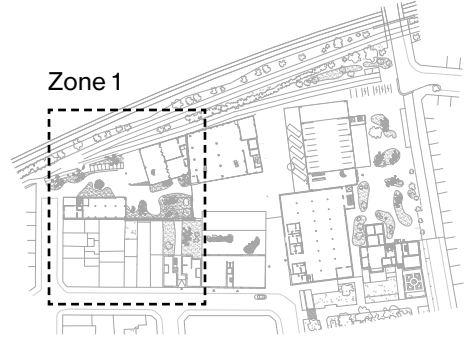
1/500



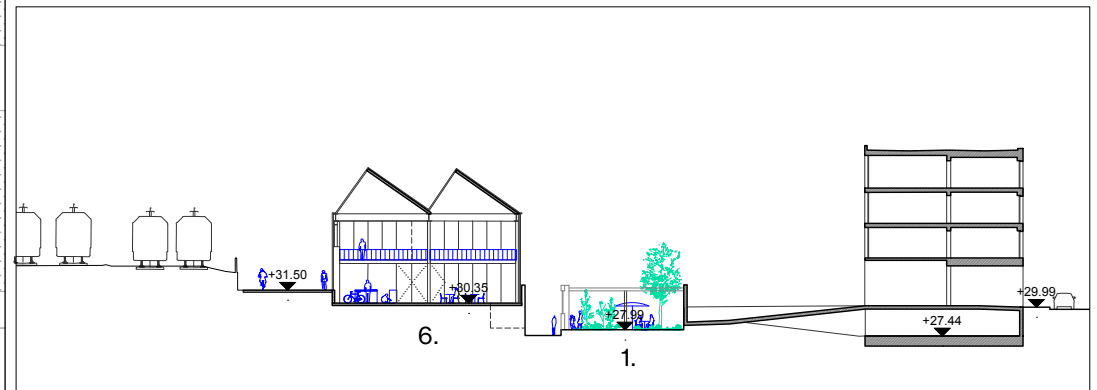
Snede AA 1/750

1. Microbiotoop
2. Renovatie: gelijkvloers atelier + atelier zonder dak
3. Uitbreiding: infrastructuur + receptie + bureaus
4. Publieke koer
5. Verbinding cyclotrade + fietsenstalling
6. Hal voor gemengd gebruik fietsatelier + workshopruimte + polyvalente ruimte + bureaus + ontmoetingsruimte

Zone 1



Snede BB 1/750



Ontwerpend onderzoek



Zicht op het jeugdhuis en de hal voor gemengd gebruik vanop de cyclostrade.



De toekomstige jeugdzone biedt een toegankelijker publieke ruimte en wordt een doorlaatbaar blok aan de Neeppstraat.



De getransformeerde gebouwen creëren een aangename, uitnodigende sfeer rond de publieke ruimte.



Zicht op de ingang richting de Jeugdzone vanaf de Neeppstraat.

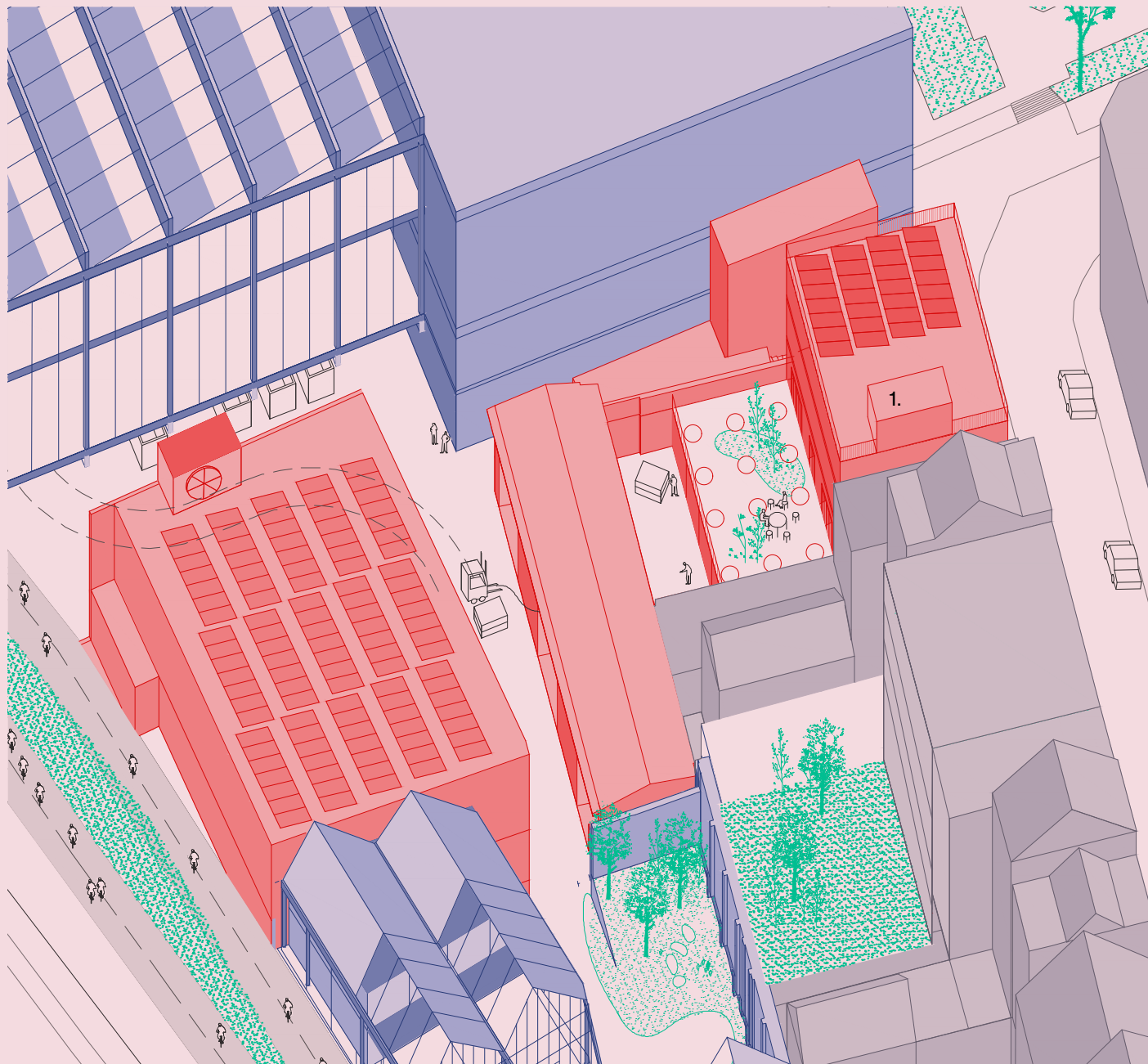


De transformatie van de hal voor gemengd gebruik bestaat onder andere uit een transparante schil die een tussenruimte creëert die binnen en buiten verbindt.

Het jeugdhuis maakt gebruik van de huidige hal en voegt functionele ruimtes en circulatie toe.

Zone 2: Gemeentediensten

Fase 1



Ambities

Zone 2 wordt ontwikkeld voor de gemeentelijke diensten. Deze zone wordt het kloppend hart van de gemeentediensten die zich inzetten voor de openbare ruimte. Deze zone heeft twee delen die in één keer of gefaseerd kunnen uitgevoerd worden. Dit hangt af van de mogelijke verwerving van twee panden, Stepmanstraat 15 & 17. De architectuur van deze operatie dient dus ook toe te laten dat er in fases kan gebouwd worden.

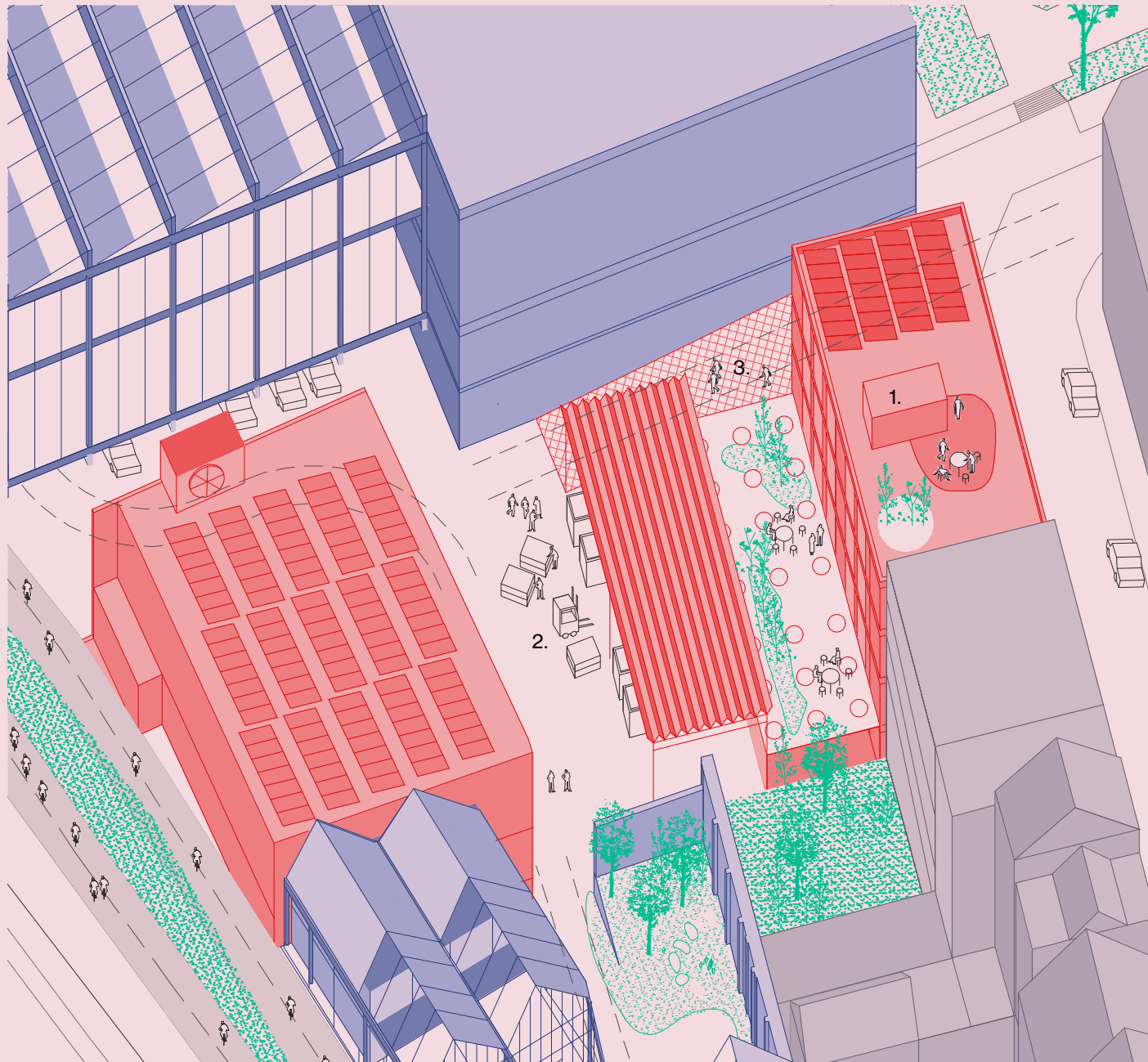
Fase 1:

De ambitie voor fase 1 ligt op de realisatie van een administratief gebouw van 1000 m² voor de dienst Openbare Werken. De deels ingegraven plint van het administratief gebouw voorziet in ruimte voor de archieven. Boven op deze plint kan een kleinschalige kwalitatieve buitenruimte worden georganiseerd voor het personeel. Er wordt een nieuwe industriële lift voorzien in het ateliergebouw B, zodoende de gemeente ateliers verticaler en dus ruimte-efficiënter kunnen opereren.

1. Kantoren Dienst Openbare Werken

Zone 2: Gemeentediensten

Fase 2



Ambities

Fase 2:

Fase 2 bevat een schaalvergroting van fase 1, alsook een optimalisering van de logistieke ruimte. Het administratief gebouw wordt vergroot met 600 m², en kan zo extra flexibiliteit bieden aan de gemeentediensten. Daarnaast wordt het voormalige gebouw C afgebroken. De voormalige bureaus, sanitair en kantine worden ondergebracht in het nieuwe kantoorgebouw. Een overdekte luifel komt in de plaats, en genereert zo meer buitenopslag alsook logistieke ruimte, een nodige verbetering ten opzichte van de huidige krappe manoeuvreerruimte. Om deze nieuwe infrastructuur en de logistiek te optimaliseren, is er een bijkomende toegang voorzien voor vrachtvervoer vanaf de Stepmanstraat. Deze kan pas gerealiseerd worden nadat de uitbreiding van de sporthal is voltooid.

1. Kantoren Dienst Openbare Werken (uitbreiding)
2. Gemeentetateliers en logistiek platform
3. Nieuwe logistieke toegang

1. Kantoren Gemeentediensten

Ruimtelijk

- Een efficiënt gemeentekantoor dat flexibele indelingen maximaal mogelijk maakt.
- Logistieke plint voor de organisatie van archieven, de sanitaire voorzieningen voor het voltallige personeel en, indien mogelijk, extra atelierruimte. De vloerpas van deze plint loopt gelijk met de centrale logistieke zone. Ten opzicht van de Stepmanstraat vormt ze een kelderverdieping.
- De logistieke plint voorziet in een toegankelijk dak met een groene ontmoetingsruimte voor de gemeentediensten.
- De ruimtevragen van de verschillende gemeentediensten worden gecombineerd tot een efficiënte cluster die deelgebruik (vergaderzalen, kitchenette, werkplekken, opslag ...) aanmoedigt.

Technisch

- De noodzakelijke vrije plafondhoogte van de logistieke plint moet onderzocht worden: het maken van een toegankelijk groendak vergt meer structuur en kan daarmee een impact hebben op de nuttige hoogte.
- De verticale circulatie van het gemeentekantoor alsook de technische kokers dienen zodanig geplaatst te worden dat een gefaseerde aanpak mogelijk is.

Duurzaamheid

- Aanbevolen om een BEO-veld aan te leggen onder het sportcentrum dat ook kan dienen voor de kantoren.
- Heeft een hoog potentieel als pilootproject houtbouw wegens de relatief beperkte schaal in oppervlakte en hoogte.

Kostprijs

- Fase 1: € 2 607 600 excl. btw en studiekosten
€ 4 136 462 incl. btw en studiekosten

- 1382 m² bruto (150 m² archief, 1000 m² bureaus netto)
- Fase 2: € 1 825 400 excl. btw en studiekosten
€ 2 895 650 incl. btw en studiekosten
- 932 m² bruto (115 m² archief, 700 m² bureaus netto)

2. Gemeenteateliers en logistiek platform

Ruimtelijk

- Een uitgebreide logistieke buitenruimte met voldoende bewegingsruimte.
- Een nieuwe hoge luifel voor extra buitenopslag die verticaal georganiseerd kan worden.
- Een industriële lift voor de ateliers, om een efficiëntere verticale en dus ruimtebesparende werking mogelijk te maken.
- Op lange termijn voorzien in de nodige buitenruimte (ter plaatse of afhankelijk van de geplande reorganisatie/optimalisering van de opslag op een andere site) voor
 - Containers
 - Bulkopslag
 - Gestructureerde opslag
 - Verkiezingsborden
 - Bufferzones voor de afdeling beplanting (te combineren met «de Serre»?)

Technisch

- De luifel dient minimaal 6.5 m hoog te zijn zodat ook hier containers kunnen geplaatst worden. Dit biedt flexibiliteit aan de werking van de gemeenteateliers.

3. Nieuwe logistieke toegang

Ruimtelijk

- Een nieuwe logistieke toegang tot het bouwblok vanaf de Ganshorenstraat die kan dienen voor vrachtverkeer. Zo wordt een flexibiliteit ingebouwd in de logistieke operaties van de gemeenteateliers.

Technisch

- In de studie van de uitbreiding van het sportcentrum dient een nieuwe verticale circulatie uitgewerkt te worden opdat deze verbinding mogelijk is. We bevelen aan om deze aan de zijde van het park te voorzien.
- Het al dan niet behouden van de elektriciteitscabine onder deze toegang dient onderzocht te worden naar technische haalbaarheid toe. Er is genoeg ruimte maar specifieke randvoorwaarden naar veiligheid en toegankelijkheid dienen onderzocht te worden.
- De realisatie van een logistieke toegang dient ook op stedelijke schaal onderzocht te worden in het circulatieplan, dit specifiek in relatie tot de herorganisatie van de Ganshorenstraat.

Duurzaamheid

- Deze toegang biedt een flexibel toegangspunt tot het bouwblok op lange termijn. Indien de gemeenteateliers (gedeeltelijk) zouden verhuizen, dan kan deze toegang ook dienen als een kwalitatieve publieke toegang.

1. Kantoren Gemeentediensten

Een flexibel en circulair gemeentekantoor



Cepezed, Delft

Een toegankelijk dak op de logistieke plint



Modelschool, Antwerp, Ambiorix

2. Gemeenteateliers en logistiek

Een hoge flexibele luifel

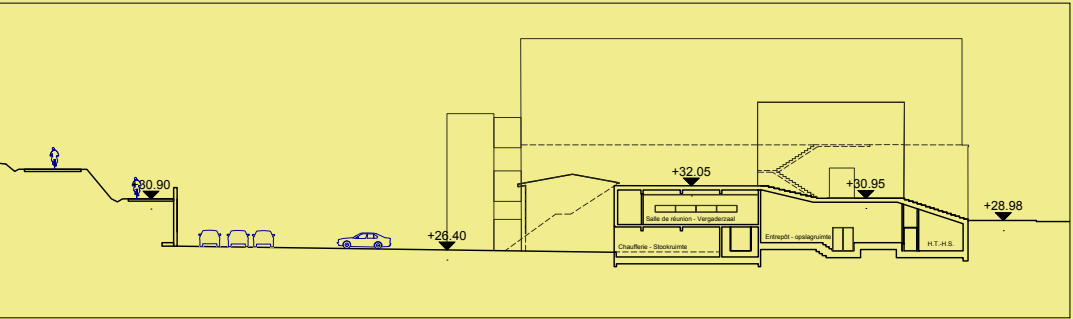
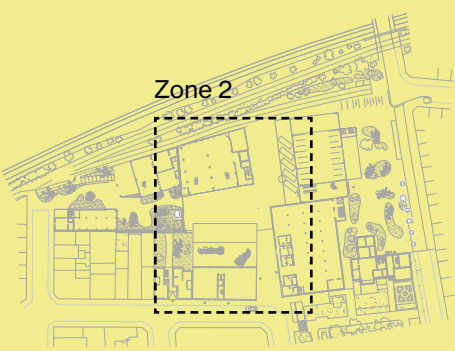


Bovenbouw, Recyclagepark Luchtbal

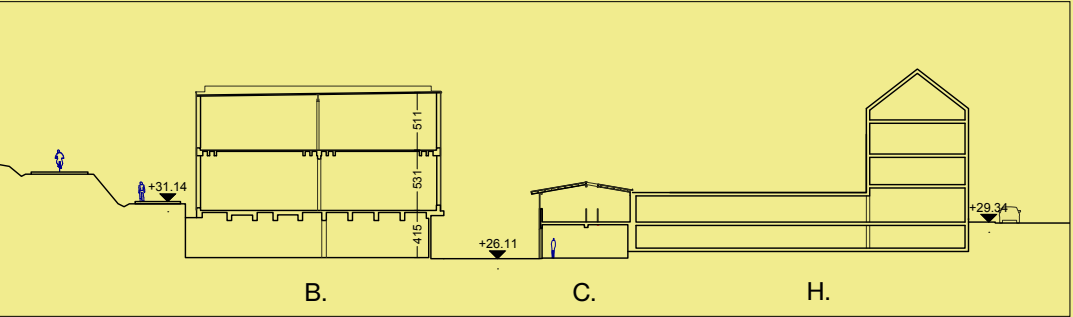
Bestaande situatie



1/500



Sede DD 1/750



Sede CC 1/750

Ontwerpend onderzoek

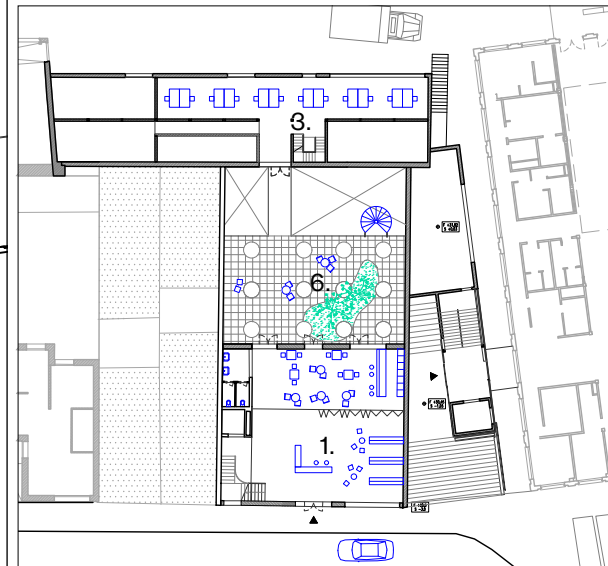


Verdieping Logistieke koer 1/500

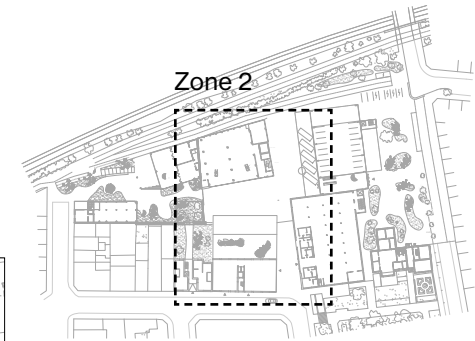
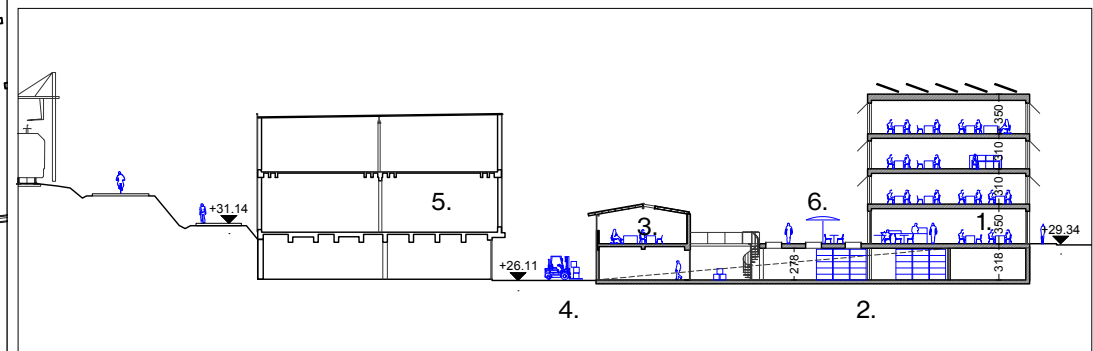


Snede CC 1/750

1. Dienst Openbare Werken
2. Archief
3. Gemeentelijke diensten: stockage, bureaus, sanitair
4. Logistieke ruimte
5. Gemeentelijke diensten: ateliers, archief
6. Intensief groendak, terras
7. Buitenopslag
8. Industriële lift



Verdieping Stepmanstraat 1/750



- (*) Behoeften buiten:
- Stockage (7)
 - Oplaadstations elektrische voertuigen
 - Beveiligde parkeerplaats voor voertuigen

Ontwerpend onderzoek

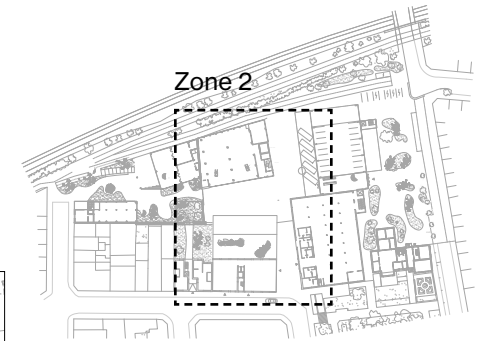


Verdieping Logistieke Koer 1/500



Snede CC 1/750

1. Dienst Openbare Werken
2. Archief
3. Gemeentelijke diensten: stockage, bureaus, sanitair
4. Logistieke ruimte
5. Gemeentelijke diensten: ateliers, archief
6. Intensief groendak, terras
7. Buitenopslag (containers)
8. Gemeentelijke parking

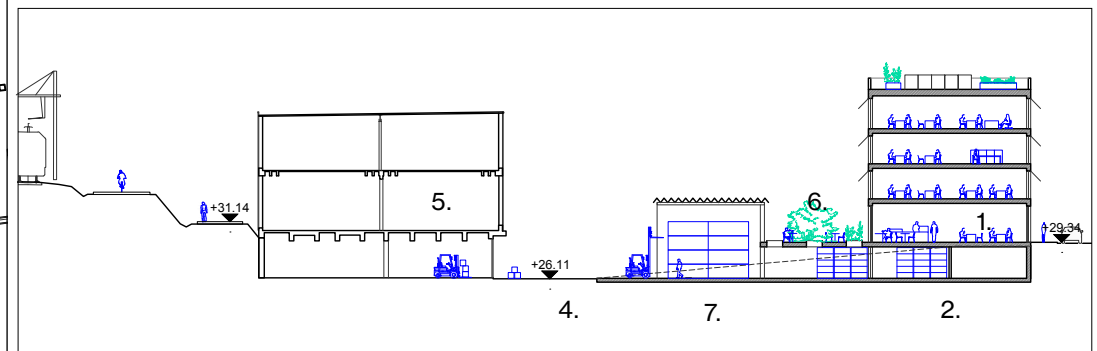


Zone 2



Verdieping Stepmanstraat 1/750

- (*) Behoeften buiten:
- Buitenopslag (7)
 - Oplaadstations
 - Beveiligde parkeerplaats voor voertuigen



Ontwerpend onderzoek



Het nieuwe gebouw voor de gemeentediensten optimaliseert het gebruik in het bouwblok en centraliseert technische diensten en de Dienst Openbare werken.



De transformatie zet een proces opgang om meer open ruimte in het bouwblok te creëren met volle grond en vegetatie.



Het verbeterde logistiek platform zet de logistieke mogelijkheden op punt.



De nieuwe ingang vanaf de Stepmanstraat is geeft op een heldere manier toegang tot de logistieke zone van het blok.



De verschillende zones zijn duidelijk gedefinieerd maar blijven steeds visueel verbonden.



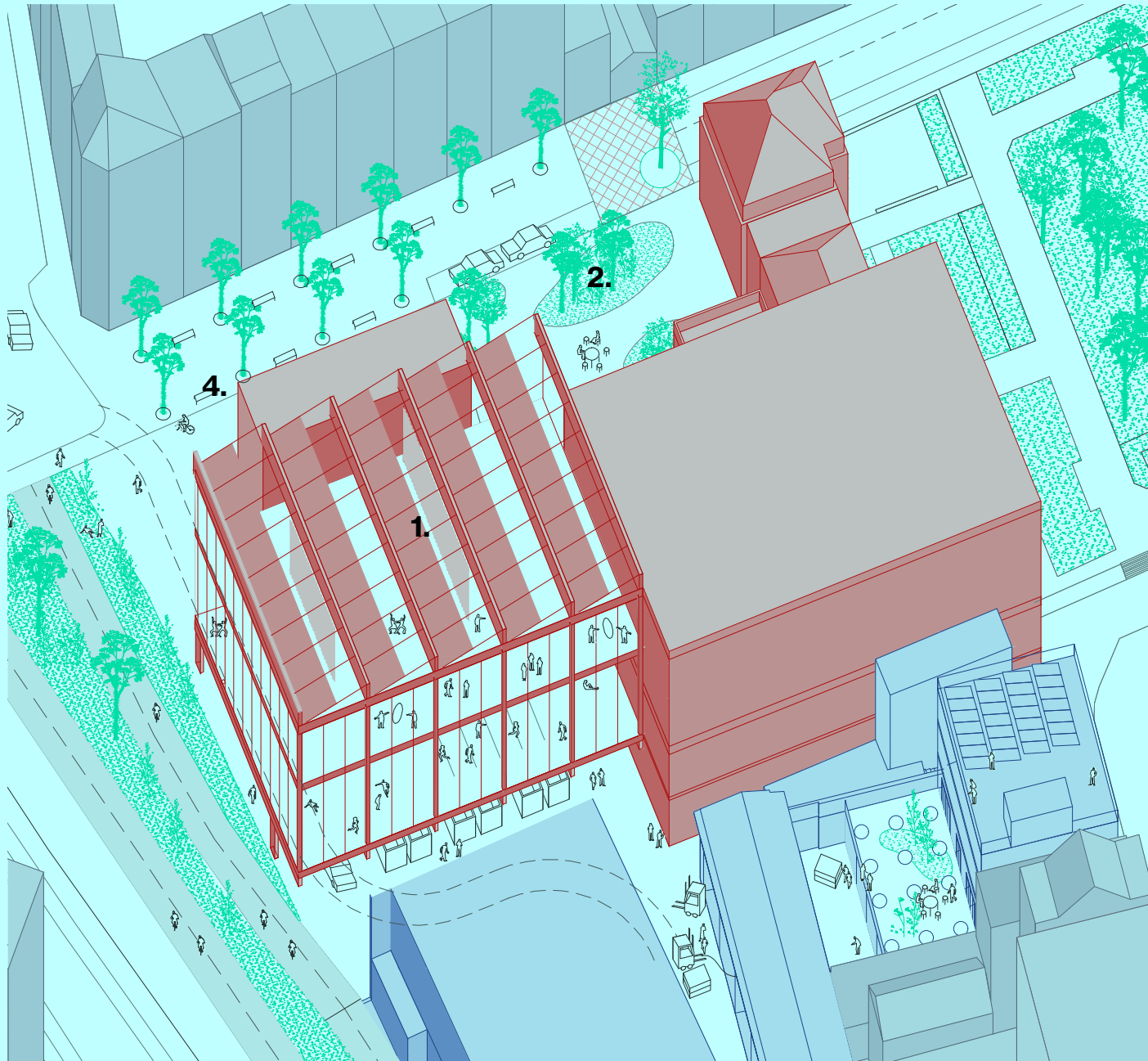
Fase 1 voorziet de benodigde faciliteiten om de Dienst Openbare werken op de site in te richten en optimaliseert stockage in de plint van het gebouw.



Fase 2 maximaliseert deze faciliteiten en voorziet onderdak voor de activiteiten van het logistieke platform.



Het dak van de plint als een terras met openheid en zichten voor de Dienst Openbare werken.



De uitbreiding van het sportcentrum dient op een efficiënte wijze te worden geïntegreerd op de site zodat er voldoende ruimte blijft voor de logistieke operaties van de gemeentetelers en de parking. Hier willen we nog een belangrijke ambitie aan toe voegen, namelijk de ontwikkeling van een par(c)vis, of voorplein, dat als verlengde werkt van het sportcentrum. De omvang van dit nieuwe sportcentrum vraagt om een open publieke ruimte die ademruimte geeft aan de Ganshorenstraat. De uitbreiding van het sportcentrum dient daarnaast ook een centraal toegangspunt te krijgen, waar voetgangers en fietsers de hoofdrol krijgen.

1. Uitbreiding sportcentrum
2. Par(c)vis

1. Uitbreiding sportcentrum

Ruimtelijk

- Het is opportuun om een centraal toegangspunt tussen het bestaande en het nieuwe gebouw te plaatsen om de circulatie in het gebouw zelf te minimaliseren. Door dit toegangspunt transparant te maken, kan de werking van de gemeentetelers zichtbaar worden gemaakt.
- Door de schaal en hoogte van het gebouw is het belangrijk om afstand te houden van de gebouwen aan de andere zijde van de Ganshorenstraat. Dit om licht- en privacyproblemen te vermijden.
- Om de Par(c)vis zoveel mogelijk te vrijwaren van auto's wordt voldoende parkeergelegenheid voorzien onder het gebouwd volume.
- Programmatorisch is het interessant om de hoofdsportzaal op de eerste verdieping te organiseren. Het is een toegankelijke oplossing en de zaal maakt op die manier een visuele connectie met de cyclostrade. Dit vormt daarentegen een structurele uitdaging die naar kosten-baten dient onderzocht te worden.

Technisch

- De circulatie van wagens en vrachtverkeer wordt best zoveel mogelijk gemijd van de Par(c)vis, dit kan door de circulatie te organiseren aan de Jules Debeckerstraat.
 - Het programma van eisen voor de gemeentediensten heeft meer verfijning nodig op vlak van ruimte-inname op de projectzone. In het voorgelegde ontwerpend onderzoek is, in dialoog met de gemeentediensten, het volgende opgenomen aanvullend op het wedstrijdbestek:
 - Ruimte voor 5 containers (5,9x2,4x2,4), minimale vrije hoogte van 6,5m voor ophaling. De structuur kan lokaal lager zijn, indien dit het opladen van containers niet in de weg staat.
 - Drop-off zone voor vrachtwagens met oplegger, dit gelegen aan de Jules Debeckerstraat. Er dient geen toegang te voorzien worden tot in het centrum van het bouwblok voor vrachtwagens met oplegger. Wel voor vrachtwagens die containers kunnen ophalen.
 - Parkeerruimte voor elektrische wagens van de

gemeentediensten met oplaadpunt (6) . Deze dienen te kunnen geplaatst worden op de projectzone in de buitenruimte.

- Noodzakelijke logistieke ruimte (manoeuvrerruimte) tussen het sportcentrum en het ateliergebouw en ruimte voor verticale rekken voor buitenopslag. De specifieke oppervlakte dient hiervoor nog bepaald te worden. Dit dient voort te komen uit een inventarisatie van de opslag. (Op korte termijn voorzien in ruimte voor: opslag, verkiezingsborden, bufferzone voor de afdeling beplanting (te combineren met «de Serre»?)
- We raden aan te werken met grote overspanningen en het aantal kolommen te beperken op het maaiveld zodoende dit gebied flexibel te kunnen invullen in de toekomst. In het ideale scenario kan de parking tijdelijk of op lange termijn ook andere functies vervullen.
- Het aanbouwen van een nieuw sportcentrum heeft veel implicaties op de werking van het bestaande sportcentrum. Het is aangewezen om volgende aandachtspunten expliciet op te nemen:
 - Het herontwerpen van de toegang aan de Léon Autriquestraat wordt best specifiek opgenomen in de wedstrijd. Dit onder andere met oog op de ontwikkeling van zone 2. Het ontwikkelen van een evacuatietrapp aan de zijde van het Victoriapark lijkt hierbij het meest aangewezen scenario.
 - Voor het lossen van de containers is een plafondhoogte van 6,5m nodig, waarmee rekening moet worden gehouden bij het verbinden van de niveaus tussen het oorspronkelijke sportcentrum en de uitbreiding ervan. De minimumhoogte voor de rest van de parkeergarage op de begane grond is 4 m. Dit optrekken tot 6,5 m kan worden overwogen om dubbel gebruik of toekomstige reconversie mogelijk te maken.

Duurzaamheid

- Een BEO-veld onder het sportcentrum zo dimensioneren dat ook andere gebouwen in het bouwblok kunnen aangesloten worden (kantoren Dienst Openbare Werken, speel-o-theek, gemeentetelers).

- Flexibele structuur ontwikkelen waarbij ook niet-sport evenementen kunnen plaatsvinden.
- Er is op deze locatie extra aandacht nodig voor waterhuishouding vanwege de locatie in overstromingsgevoelig gebied.

2. Par(c)vis

- Integratie van het Groene Schoolparcours in het voorplein.
- Een kwalitatieve drop-off zone voor de crèche en de school.
- De helling tot de cyclostrade kan uitgebreid worden richting de Parcvis, op die manier is er meer ruimte voor fietsers, alsook is het mogelijk om een kwalitatievere berm te ontwikkelen met groenruimte.

Technisch

- De helling van de cyclostrade dient ontworpen te worden in relatie tot de Parcvis. Idealiter kan deze perceelsoverschrijdend ontworpen worden. Hiervoor is samenwerking nodig met de verschillende betrokken partijen.

Duurzaamheid

- Maximaal ruimte voor waterinfiltratie en ontharding.
- Het ontwerp dient rekening te houden met een mogelijke verbinding van het Par(c)vis met het park Victoria op de hele lange termijn.

Kost

€ 155 000 excl. BTW en studiekosten

€ 237 251 incl. BTW en studiekosten - 1500 m² bru

1. Uitbreiding sportcentrum

Een aanpasbaar en multifunctioneel sportcentrum



Een flexibele plint



Baukunst-Bruther, Studentenhuisvesting in Parijs

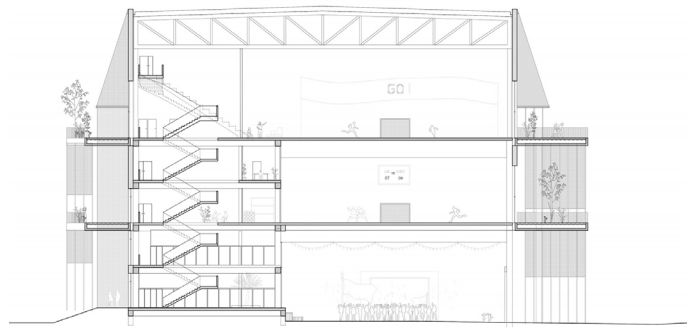
Een zichtbare cyclostrade vanuit het sportcentrum



Collage, League Studio

2. Par(c)vis

Een plein met ruimte voor water en ontmoeting



NP2F, Centre sportif Colombes

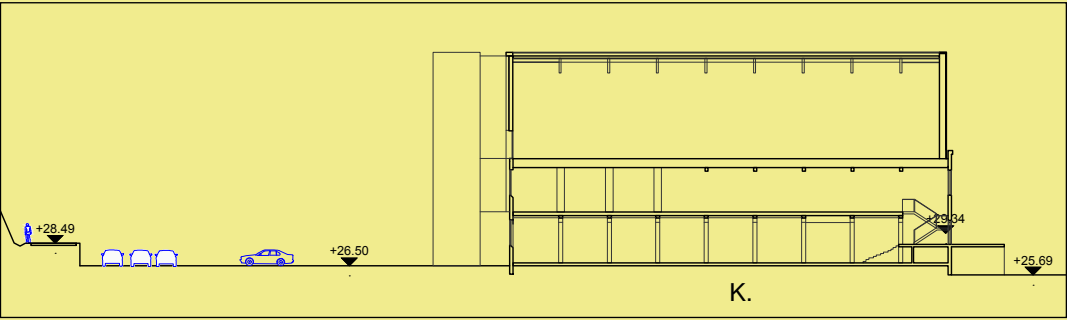
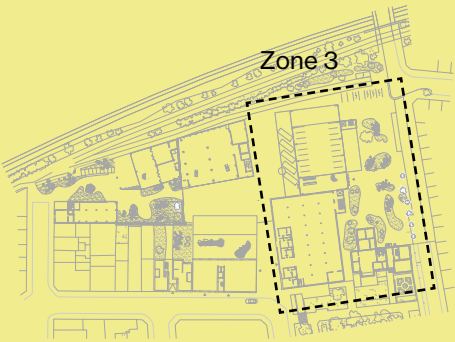


Onkruid, OPEK, Leuven

Zone 3



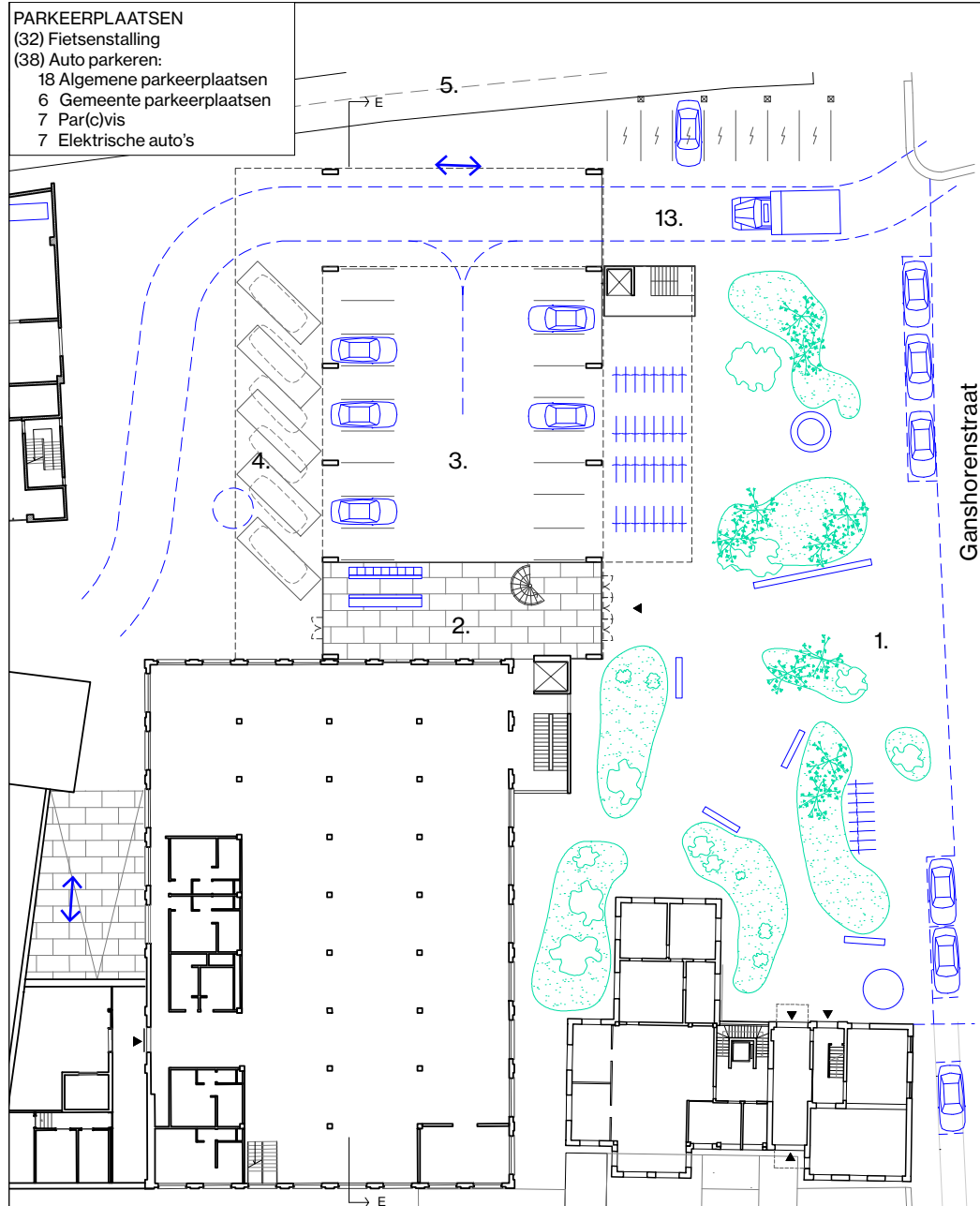
Bestaande situatie



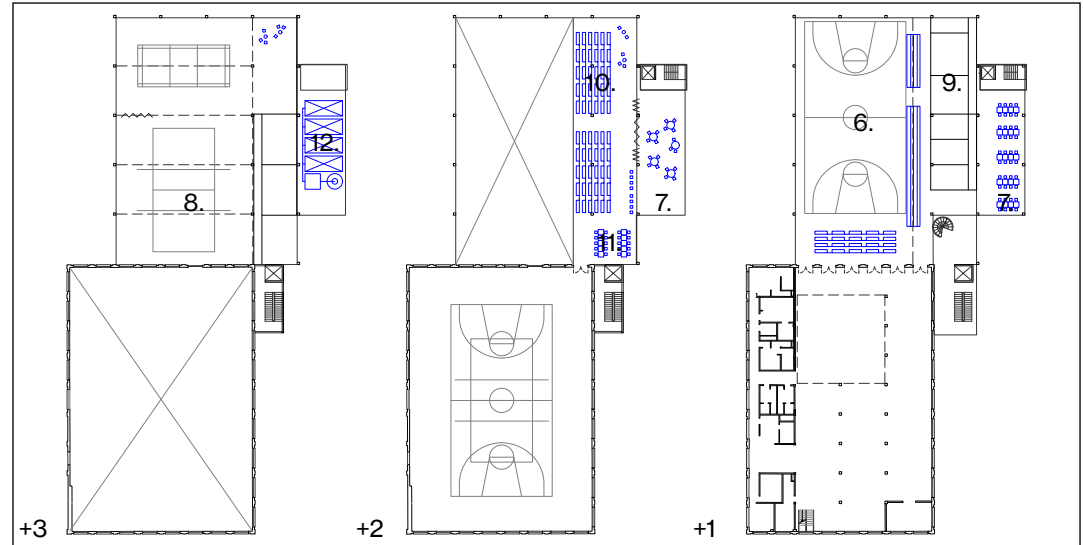
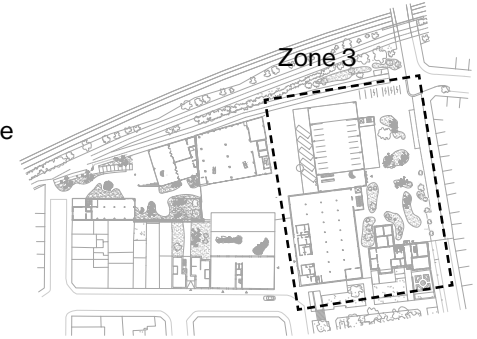
1/500 Snede EE 1/750

Ontwerpend onderzoek

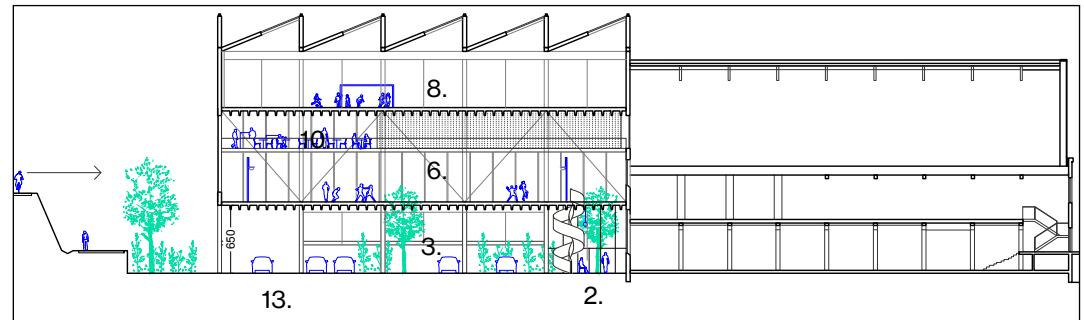
Zone 3



1. Par(c)vis
2. Hoofdingang
3. Parking
4. Gemeentelijke diensten
5. Cyclostrade
6. Basketbal/Volleybal
7. Cafetaria
8. Polyvalente zaal
9. Vestiaire
10. Tribune
11. Meeting
12. Technische ruimte
13. Toegang wagens



Type plan 1/1000



Sneede EE 1/750

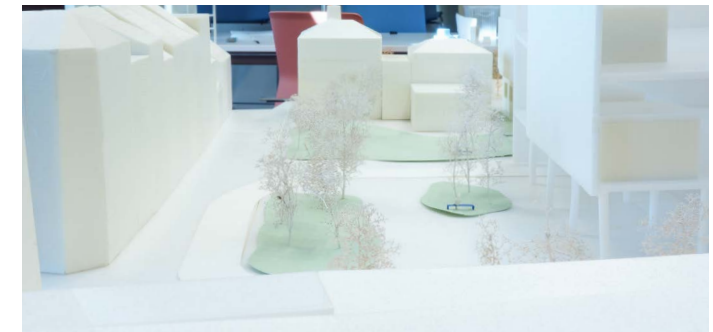
Ontwerpend onderzoek



Het nieuwe voorplein biedt een aangename, uitnodigende openbare ruimte aan de omliggende instellingen: de school, de ludotheek, de crèche en de sporthal.



De ingang van de sporthal, centraal op het voorplein, zorgt voor oriëntatie en een visuele connectie met het interieur van het bouwblok.

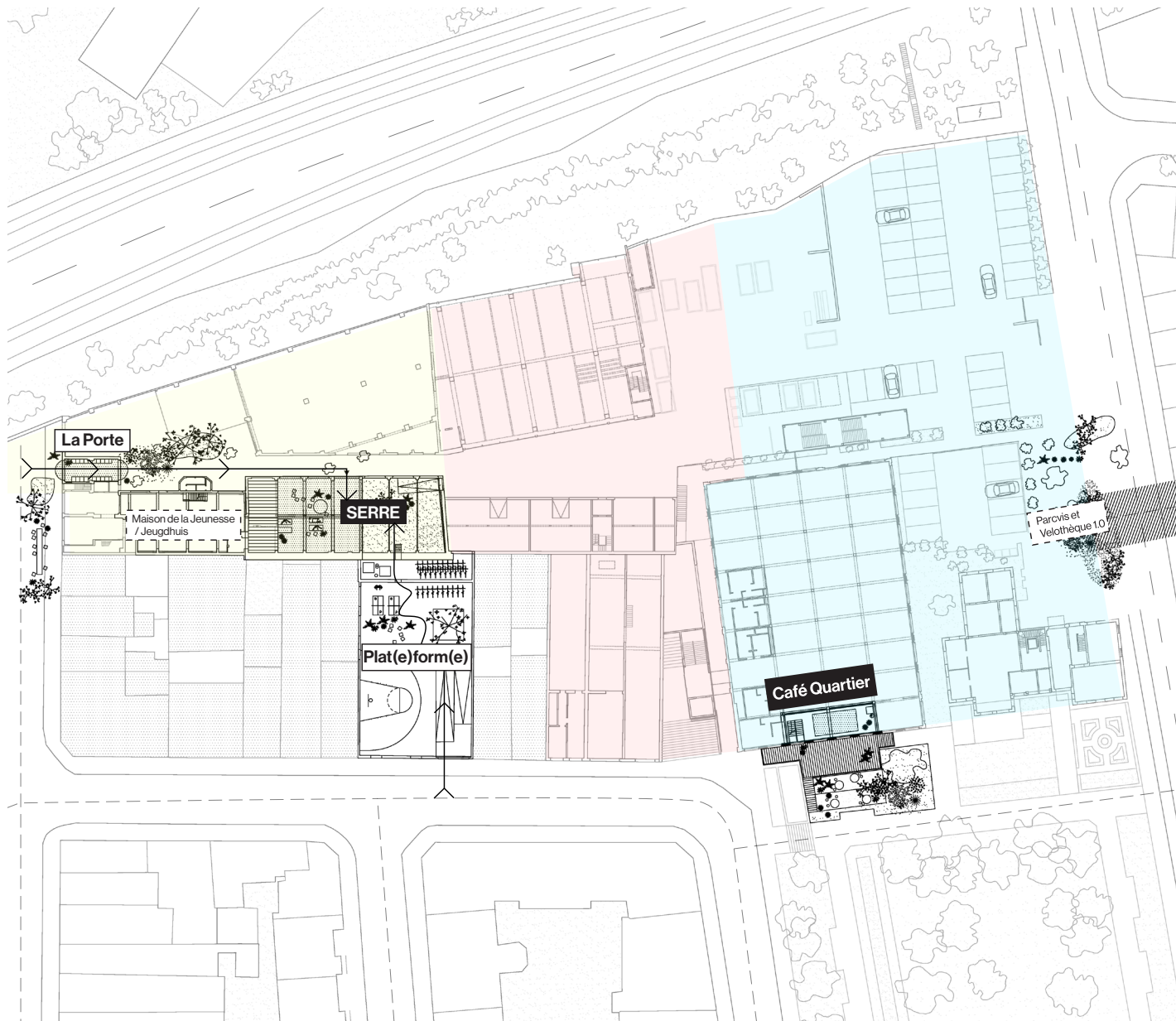


Het voorplein maakt de verbinding tussen het Victoriapark en de cyclostrade.

4. Tijdelijk gebruik



Activatie via tijdelijk gebruik



Het DWC Jacquet en SVC Rondon Simonis voorzien budgetten voor tijdelijk gebruik op de site. Hiervoor wordt een activering van de gebouwen in de Neepstraat vooropgesteld. Een aanzienlijk deel van het budget (namelijk het volledige DWC-budget) gaat naar ruimtelijke interventies die de gebouwen toegankelijk en veilig moeten maken voor dit tijdelijke gebruik. De diagnostische fase van deze studie toonde aan dat met die budgetten enkel een beperkt deel van die gebouwen geactiveerd kan worden.

én dat het op lange termijn interessanter is om deze gebouwen te vervangen door een volwaardig nieuwbouwproject. Dit hoofdstuk legt enkele kiemen bloot van programma's en ruimtes die met beperktere budgetten reeds geactiveerd kunnen worden. Bovendien is het via de realisatie van meerdere strategische interventies op de site mogelijk op korte termijn al enkele ambities te verwezenlijken en dynamieken op te starten die kunnen doorgroeien in permanente realisaties. Tegelijk laat het de gebruikers toe zich te organiseren op de site, te wennen aan het toekomstige programma en duidelijke grenzen te stellen. Zo wordt stapsgewijs een dialoog opgezet tussen de toekomstige gebruikers: de buurt, jongeren(organisaties) en de gemeentelijke diensten.

Budget:
Deel DWC
tijdelijk gebruik:
€ 283.109

Deel SVC6
verantwoordelijke
€ 150.000:

€ 433.109

Meerdere,
strategische
interventies.

- Activeren
- Verbinden
- ⊙ Voorbereiden

Café quartier

BESCHRIJVING

De cafetaria van de sporthal is vandaag onderbenut. Het terras weinig in gebruik en gaat bovendien de relatie met het Victoriapark niet aan. Een relatie die nochtans veel potentieel heeft om de noden van de buurt en verschillende organisaties tegemoet te komen. In eerste instantie kunnen het terras en (een deel van) de cafetaria van het sportcentrum ingezet worden om het verzadigde (sport-)programma van het Victoriapark aan te vullen en zo een intergenerationale en gendersensitieve plek te worden voor zachte activiteiten.



ASIAT Vilvoorde 51N4E, Plant en Houtgoed, OPENAIR, Onkruid



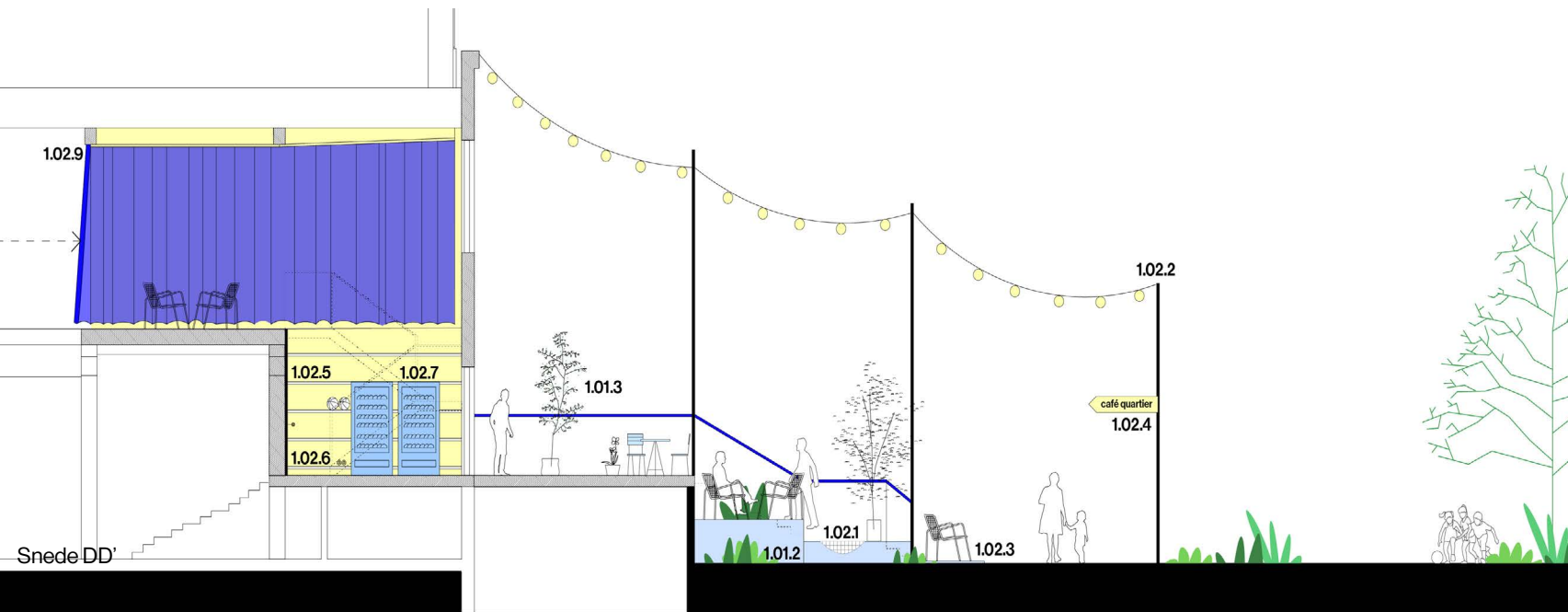
In een tweede fase kan de volledige cafetaria en de bijhorende professionele keuken geprogrammeerd worden met diverse activiteiten, zoals een sociaal buurtrestaurant, workshops,... De diagnostiek wijst immers op de grote vraag van lokale organisaties naar een polyvalente ruimte met semi-professionele keukens.

REFERENTIE

ASIAT is een voormalige militaire site in het noorden van Vilvoorde die sinds 2012 verlaten is. Sinds eind 2018 is de stad Vilvoorde eigenaar van de gehele site en ging ze op zoek naar een geschikte ontwikkelingsstrategie. Geconfronteerd met

voorstellen van projectontwikkelaars besloot de stad een oproep te lanceren voor een eerste fase van de heraanleg van het terrein van 60.000 m² die zich toespitste op het ontwerpen en bouwen van ingrepen in de open ruimte om tijdelijk gebruik en bezetting door evenementen en een zomerprogramma mogelijk te maken. Eén van de ruimtelijke interventies is een eenvoudige tribune, opgebouwd uit standaard verkrijgbare materialen en die opnieuw demonteerbaar zijn. De tribune maakt een hoger gelegen ruimte toegankelijk, en dient eveneens als terras. In het gebouw werd een toeg voor

een buurtcafé ingericht, dat wekelijks door een andere lokale vzw opgehouden wordt en een laagdrempelige horecagelegenheid biedt. In Koekelberg kan een gelijkaardige tribune die de verbinding maakt tussen de onderbenutte cafetaria van het sportcentrum en het Victoriapark op dezelfde manier een eerste test zijn om zich open te stellen naar de buurt met een tijdelijk programma dat kan doorgroeien tot een publieke plek in het bouwblok.



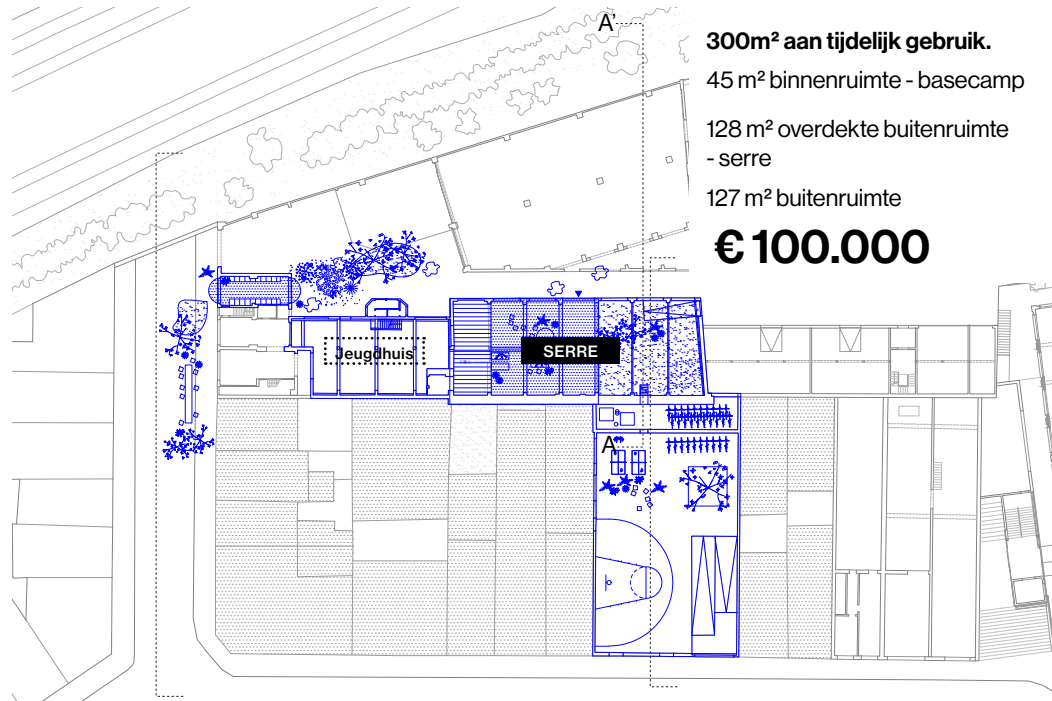
Serre

BESCHRIJVING

Deze open ruimte in het hart van het bouwblok wordt vandaag occasioneel als opslagruimte voor de ateliers gebruikt. De ruimte kan op korte termijn geactiveerd worden als een plek voor jongeren en jeugdorganisaties. Het robuuste en industriële karakter van de open ruimte en de link met de aangrenzende gebouwen binnen de te ontwikkelen jeugdzone laten toe om met enkele gerichte ingrepen de plek, samen met jongeren en organisaties uit de buurt, in te richten als een 'freespace'. De plek zal een eerste experiment worden om de site voor te bereiden op het nieuwe jeugdprogramma dat op middellange termijn gepland is.



Parckfarm 1010



Een groot deel van de ruimtelijke interventies kan gecombineerd worden met de gemeente ateliers en jeugdorganisaties, zodanig dat zij zich deze plek kunnen toe-eigenen. Het is aanbevolen deze jongeren en organisaties ook te betrekken in het opmaken van de projectdefinitie en organisatiestructuur van het jeugdhuis.

REFERENTIE

Parckfarm door 1010 is het hart van het Tour & Taxispark. Het is een overdekte ruimte voor workshops, om samen te koken en iets te eten. Het ontwerp bestaat uit een gerecycleerde serre, een vloer van herbruikte betontegels en een rood volume met opslagruimte en een droogtoilet.

Het rode volume is opgebouwd uit rode plastic bakken die kleine plekken creëert die de gebruiker zich kan toe-eigenen en zelf kan invullen. Met uitzondering van de serrestructuur zelf werd Parckfarm gebouwd door vrijwilligers uit de buurt.

Oorspronkelijk was de plek bedoeld als een tijdelijke structuur tijdens het Parckdesign Festival maar het project blijft uiteindelijk behouden in het definitieve parkontwerp.

In Koekelberg kan de centrale Serre waar eerste tijdelijke activiteiten plaatsvinden doorgroeien als aanvulling op het voorziene jeugdhuis.

Poort richting het hart van het bouwblok



ASIAT Vilvoorde 51N4E & Onkruid

2.00.2



2.01.1

Productieve tuin

skyfarm brussels - Tour et Taxis



2.02.2

Serre / dak

Gutshof Güldenhof - Heim Balp Ar.



2.02.4

Houtoven in cocreatie

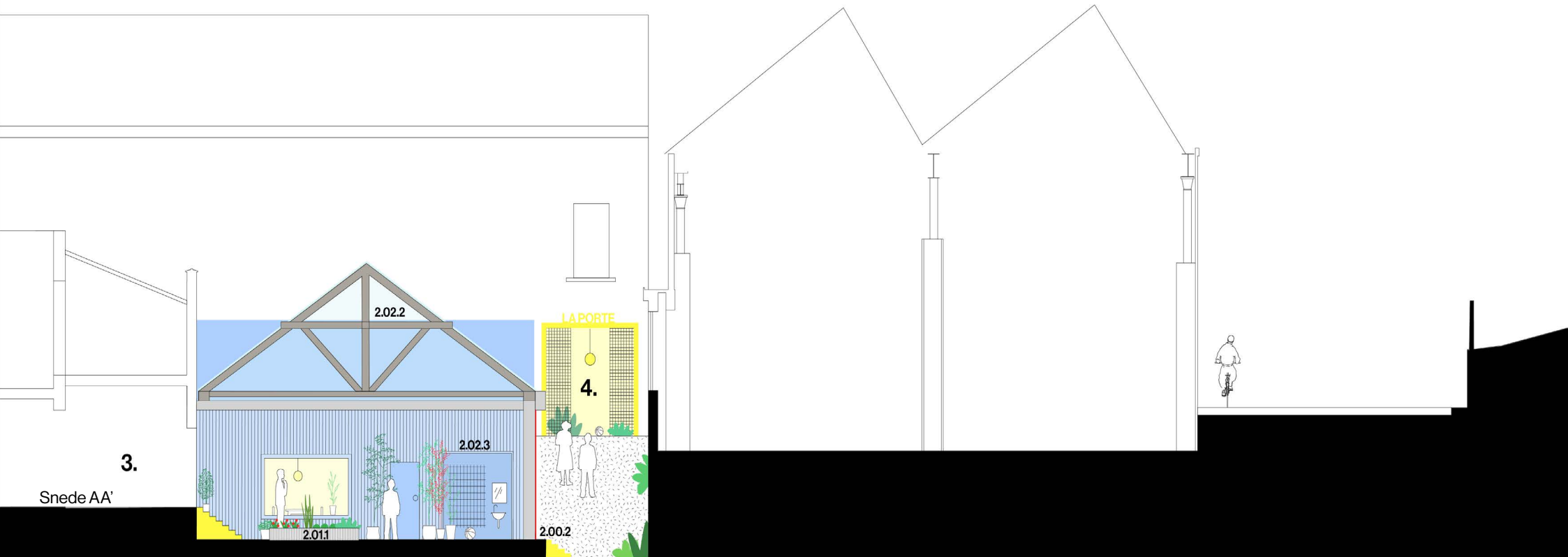
ASIAT BC-architects + KUL students

Visuele waterelementen - herbruik



2.02.1

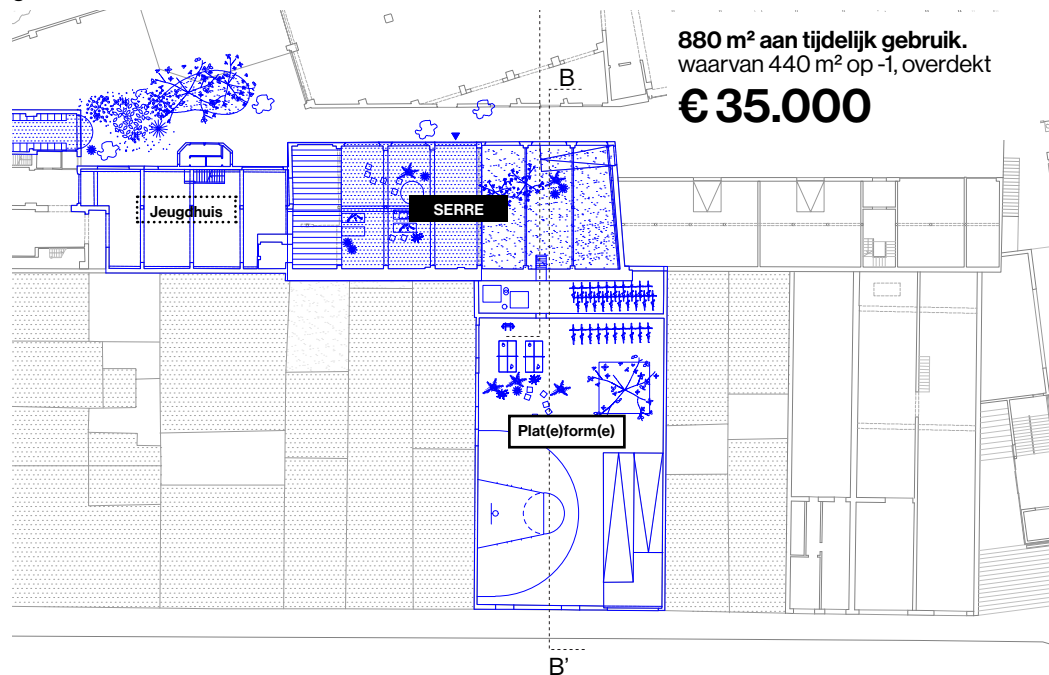
ASIAT Vilvoorde 51N4E & Onkruid



Plat(e)form(e)

BESCHRIJVING

Op de site Stepman 13 is op middellange termijn een woningproject gepland. Deze plek heeft in haar huidige staat, mits een opruimings- en beveiligingsactie, erg veel potentieel om in de tussentijd een robuuste plek voor jongeren en organisaties te worden. Zowel het platform (buitenruimte) als de gesloten gelijkvloerse verdieping kunnen ingezet worden. Het omsloten en tegelijk zichtbare karakter van de site kan een eerste publieke stap zijn in de bekendmaking van een veilige en toegankelijk jeugdprogramma in het bouwblok. Achteraan de site kan bovendien via een eenvoudige ingreep een doorgang naar de Serre gemaakt worden.



Cultureghem Bruxelles

REFERENTIE

Cultureghem Brussel. Een plek in Kuregem waar iedereen welkom is. Een laboratorium van initiatieven dat ontwikkeld is door elkaar te helpen en de weg te wijzen naar een meer menselijke en duurzame toekomst in de stad. In Brussel zijn er niet veel plekken waar je je kind veilig kan laten spelen, sporten, ontdekken, chillen of ravotten.

KETMET is een gigantische openbare ruimte (+10.000 m²) met animatoren en goedgevulde speelkoffers.

Er zijn tal van activiteiten die tegelijk gebeuren op deze plek. Het is een veilige plek voor jongeren met mobiele speelkoffers op maat van deze

kinderen en jongeren, met onder andere voetballen, rackets, boksballen, steps, ...

Het idee van deze speelkoffers en ander verplaatsbaar materiaal zou goed werken op een plek als Plat(e)form(e) in Koekelberg. De site zelf wordt op een erg eenvoudige, budgetvriendelijke manier veilig gemaakt voor gebruik en ingevuld met mobiel spelmateriaal.

Dit verplaatsbaar meubilair en spelelementen kunnen wanneer het woningproject uiteindelijk van start gaat op een andere plek in de jeugdzone gebruikt worden.



Cultureghem Brussels 3.02.3

Verplaatsbare boxen met spelmateriaal



Cultureghem Brussels 3.02.8

Trapelement



Mobiel meubilair



3.02.5

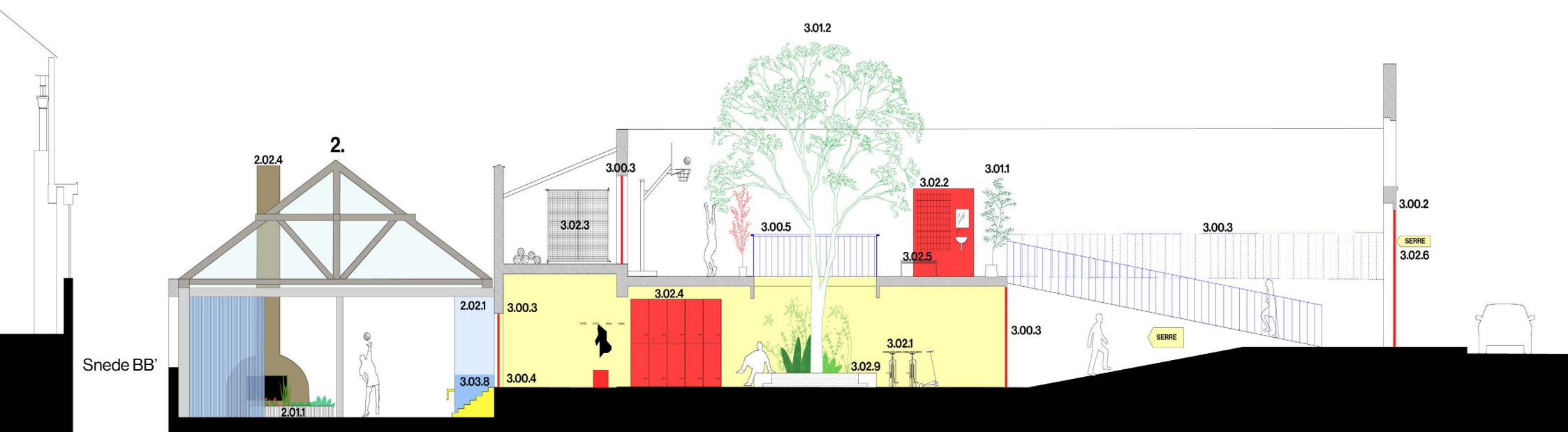
Lab North 51N4E

Markeringen op grond en muren in cocreatie



the city is our playground vzw

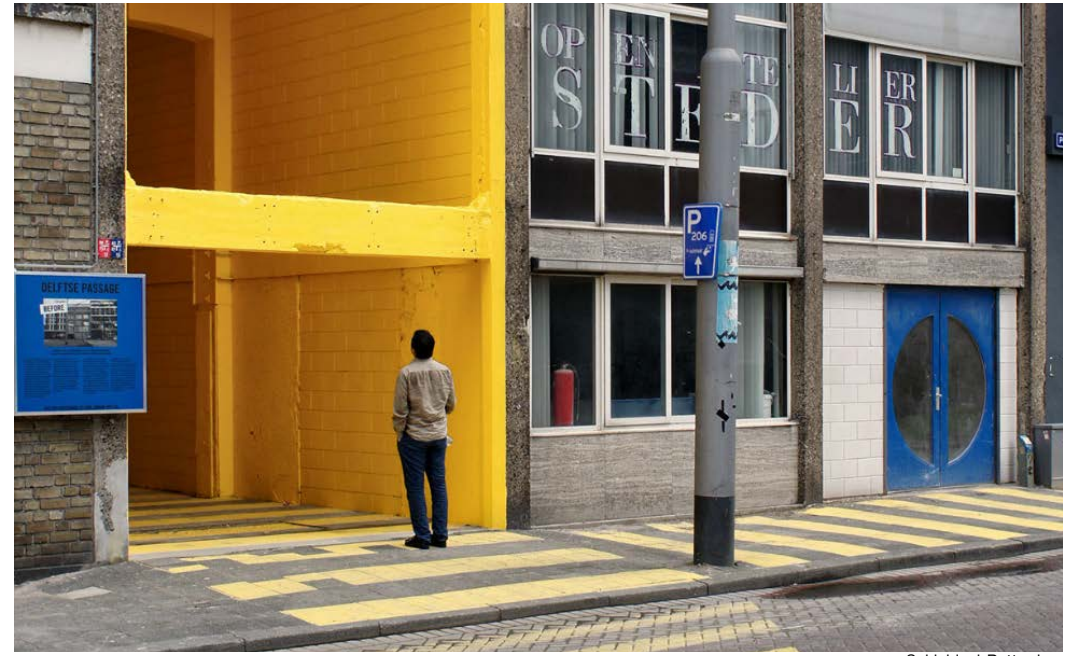
3.02.10



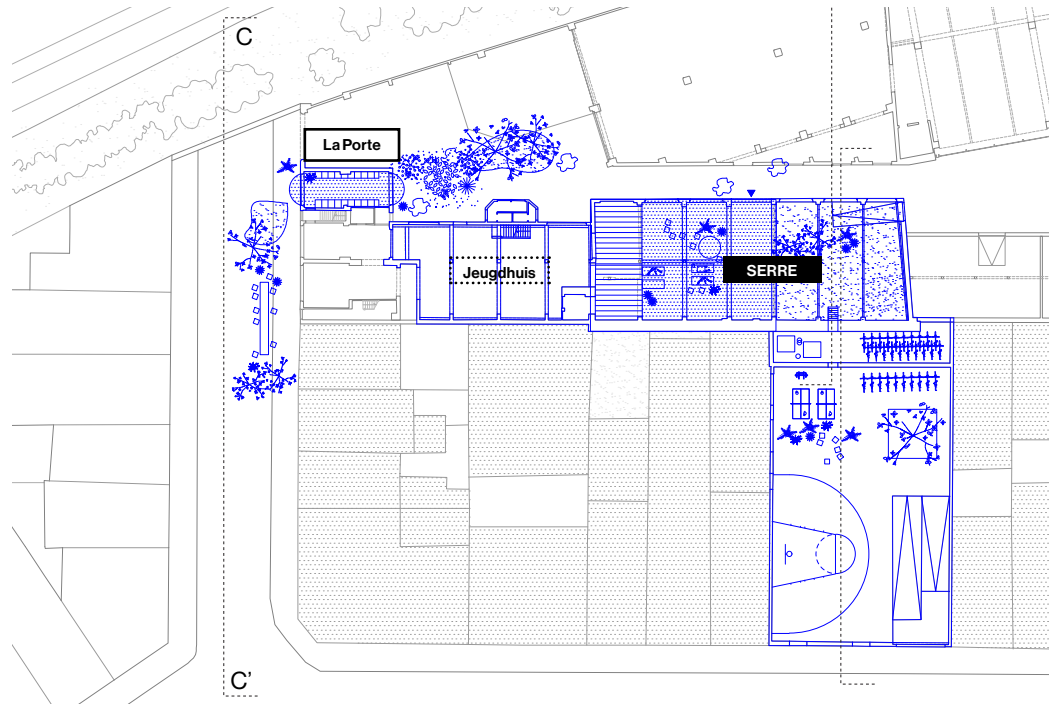
La porte

BESCHRIJVING

Een alternatieve route om jeugd en organisaties tot bij het programma in «de Serre» te krijgen is het openmaken van 1 van de garages in de Neepstraat. De garage wordt eerst opgeruimd en veilig afgesloten van de rest van de woning en kan met eenvoudige opbergruimte en een bewegwijzering systeem een deel van de buitenruimte van de Neepstraat en het bouwblok activeren. Op middellange termijn wordt hier de connectie met de cyclostrade en de publieke koer van het jeugdhuis en cultureel programma gemaakt. Het ontwikkelen van La Porte is dus een eerste aanzet om deze link te activeren en te laten doorgroeien tot de publieke toegang van de toekomstige Jeugdzone.

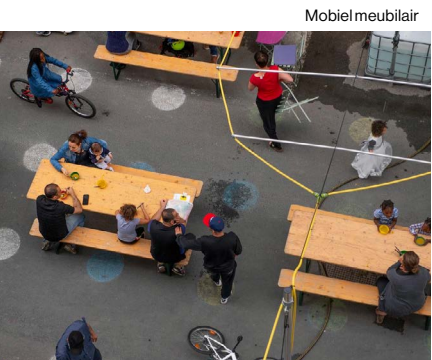


Schieblock Rotterdam



26,7 m² aan tijdelijk gebruik.
+ verbinding en activatie van
Neepstraat naar SERRE

€15.000



4.02.4

Mobilier meubilair



Activiteiten voor jongeren en vzw's



Toegangspoort

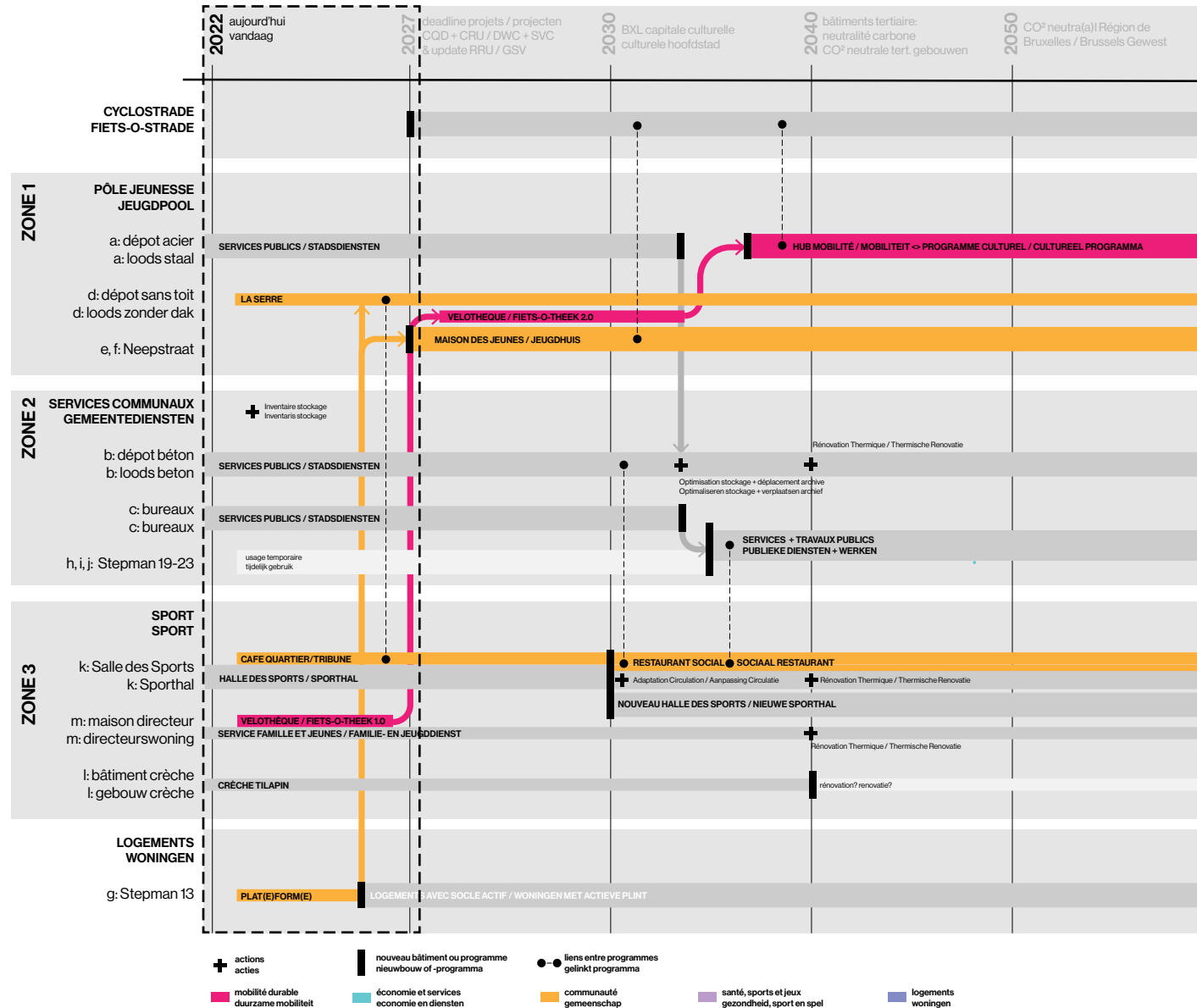


Toegangspoort GC Elzenhof in Elsene



Snede CC'

Tijdelijk gebruik gesitueerd in de tijd



Het masterplan wordt op korte termijn geactiveerd door tijdelijke interventies te installeren in het bouwblok. Die tijdelijke interventies worden strategisch ingepland in tijd en ruimte zodat de eerste stappen kunnen gezet worden richting het tijd- en ruimtekader. Concreet moeten tijdelijke interventie voldoen aan (enkele van) de volgende doelstellingen:

- Activeren van ongebruikte ruimte
- Experimenteren met/ uitbouwen van een programma en beheersmodellen
- Gemeenschap van actoren verzamelen rond de verschillende projecten
- Vervolgprojecten initiëren of een permanente maar flexibele situatie realiseren

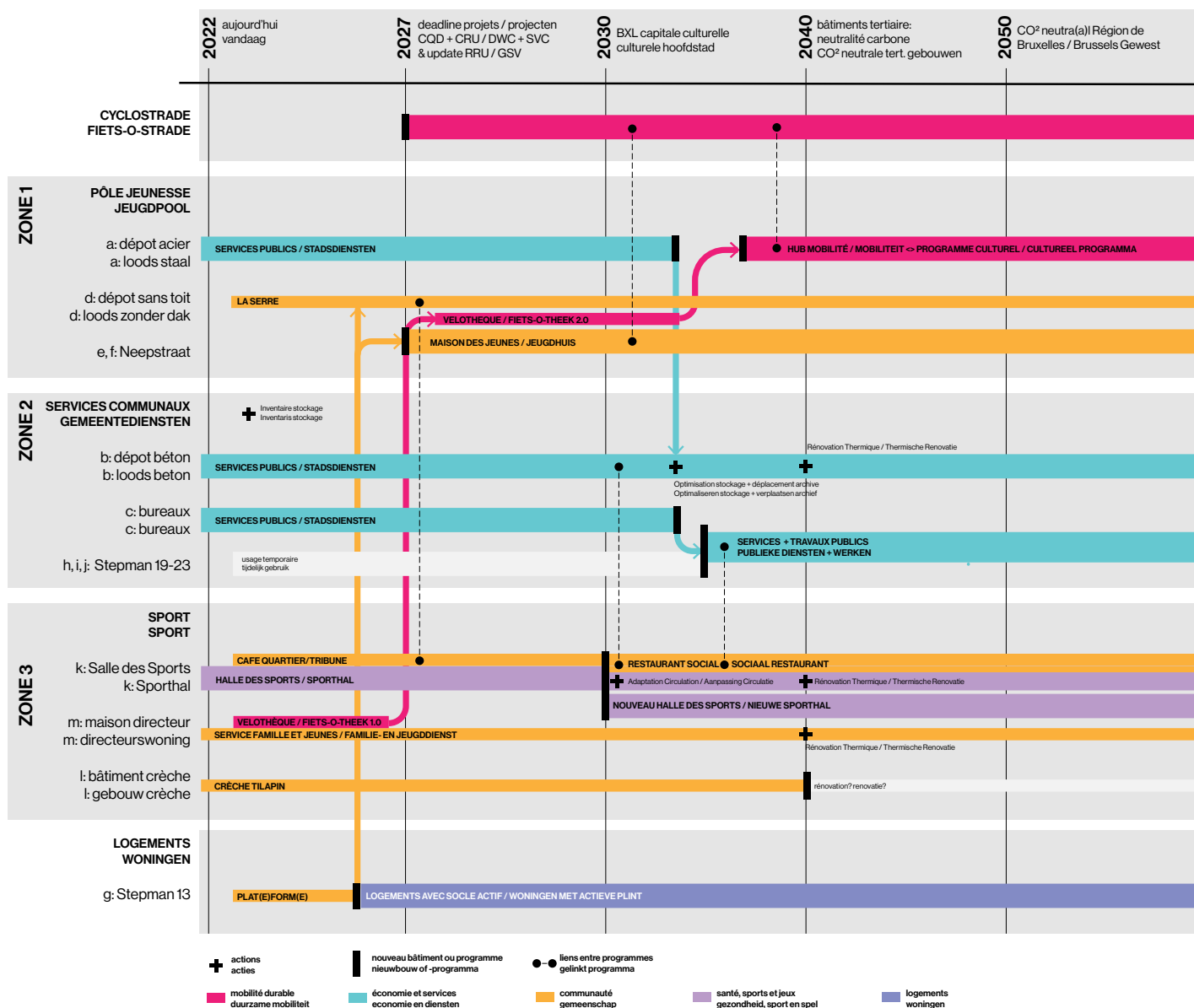
«De Serre» activeert gebouw D en kan in principe permanent blijven. Een eerste doelstelling is om i.s.m. de gemeentelijke diensten (jeugddienst, preventiedienst...), externe actoren (bvb. D'Broei, vzw La Cepla...) en jongeren een jongerenplek uit te bouwen die kan uitbreiden (qua ruimte én actoren) in de toekomst. Hierbij wordt tevens gebouwd aan mogelijke beheersvormen van het jeugdhuis. Een tweede doelstelling is om te testen welke ruimtelijke noden het jeugdhuis heeft en zo het programma van eisen uit te

bouwen voor de architectuuropdracht van het jeugdhuis. Op korte termijn wordt «de Serre» toegankelijke gemaakt via «Plat(e)form(e)» en «La Porte» om een publiek gezicht te geven aan de ruimte vooraleer de cyclostrade afgewerkt is.

Het «Café Quartier» is een permanente interventie die de link vormt tussen het bestaande sportcentrum en het Victoriapark. Op korte termijn wordt zo de ongebruikte ruimte grenzend aan het terras van het sportcentrum geactiveerd. Voor deze ruimte wordt extra aandacht besteedt aan het bereiken van gendersensitiviteit in het Victoriapark. Op langere termijn kan deze interventie de, vandaag onderbenutte, cafetaria inschakelen tot workshopruimte of sociaal restaurant voor de wijk (cfr. Duurzaam Wijkcontract Jacquet).

5. Operationalisering





Het groeiplan wordt samengevat op deze tijdslijn. De drie zones functioneren als duidelijke projectzones waarbinnen zich telkens een stappenplan ontvouwt. Vier belangrijke momenten doen zich voor op deze tijdslijn:

2022-2027

Tijdelijke interventies activeren de relatie van het bouwblok met de omliggende publieke ruimte en installeren nieuwe samenwerkingsdynamieken tussen gemeentediensten, buurtorganisaties en omwonenden.

2027

De realisatie van de cyclostrade geeft een nieuwe oriëntatie aan het bouwblok en transformeert de huidige achterkant tot een volwaardige voorkant. Op dit moment wordt tevens de bouw van het jeugdhuis en de activatie van de jeugdpool voorzien. Een optimalisatie van de opslag van de publieke diensten zorgt ervoor dat in de toekomst de stalen loods geprogrammeerd kan worden in relatie tot de cyclostrade en de jeugdzone (bvb. Fietshub, Cultureel programma ...). Hiervoor kan reeds een tijdelijke invulling starten (bvb. fiets-o-theek ...).

2030

De bouw van een nieuw sportcentrum dat wordt verbonden met het bestaande sportcentrum zorgt voor een duidelijke circulatie en bewegwijzering naar het sportprogramma. De technische diensten van de gemeente worden vanaf dit moment ontsloten via de Stepmanstraat en de Ganshorenstraat. De cafetaria van het sportcentrum kan vanaf nu een bredere functie als sociaal restaurant opnemen voor de buurt en/of als cafetaria voor de gemeentediensten. De buitenopslag van de technische dienst wordt geoptimaliseerd.

2030-2040

De dienst Openbare Werken van de gemeente verhuist naar de site in een nieuwbouwproject op de leegstaande gebouwen van Stepman 19-23 (eventueel met uitbreiding van de aanliggende percelen). Hierbij wordt de zone van de gemeentediensten als integraal project uitgewerkt. De vraag naar meer ruimte wordt gerealiseerd door ruimte te delen en efficiënt in te richten. In deze periode wordt ook een nieuw project in de stalen loods langs de cyclostrade geactiveerd.

Aanpassingen t.o.v. DWC/SVC

	<u>DWC / SVC</u>	<u>Aanpassingen</u>
Programma:	Tijdelijk gebruik (DWC)	Tijdelijk gebruik (DWC)
Perceel:	125P (= zijde Neepstraat)	125P + 152/04P2 + 152/03D2 + 125T
Oppervlakte:	600 m² (Neepstraat) + 300 m² (serre)	Totaal 1510 m²: 300 m² (serre) + 30 m² (Neepstraat) + 880 m² (Plateforme) + circa 300 m² (cafeteria)
Prijs / m²:	472 €/m² + 0 €/m² (incl. BTW en studiekost)	strategische interventies
Totaalbudget:	283.109 € (incl. BTW en studiekost)	+/- 283.140 € (incl. BTW en studiekost)
Programma:	Tijdelijk gebruik (activatie/personeel: SVC)	Tijdelijk gebruik (activatie/personeel: SVC)
Totaalbudget:	150.000 €	150.000 € + betrokken verenigingen met een eigen budget (en/of budget voor sociaal-economische acties, bijv. DWC/SVC)
Programma:	Jeugdhuis (DWC)	Jeugdhuis (DWC)
Perceel:	Niet gespecificeerd (volledig bouwblok)	125P (= zijde Neepstraat)
Oppervlakte:	140 m²	Totaal 215 m² netto (Niv. 0 opgekuist + niv. 1 gerenoveerd)
Totaalbudget:	476.168 € (incl. BTW en studiekost)	(variant 1) 505.500 € (exc. BTW en studiekost) 714.681 € (incl. BTW en studiekost)

Indicatieve ramingen



Indicatieve ramingen

	Beschrijving	m2 (brutto)	m2 (netto)	Raming (excl. btw)	Prijsherziening (15%)	BTW	studiekost	BTW op studiekost	Totale kost (incl. btw en studiekost)	opmerking		
Zone 1	Jeugdzone											
	Jeugdcentrum											
	Minimum scenario	252,75	215	€ 505.500,00	€ 75.825,00	6%	€ 34.879,50	14%	€ 81.385,50	€ 17.090,96	werkplaats onder het dak, lift, trap, sanitair, buitenruimte op de begane grond	
	Maximaal scenario: deel renovatie	325	290	€ 677.400,00	€ 101.610,00	6%	€ 46.740,60	14%	€ 109.061,40	€ 22.902,89		minimum scenario + kantoren + renovatie van werkplaats op begane grond
	Maximaal scenario: deel nieuwbouw	90	80	€ 187.600,00	€ 28.140,00	21%	€ 45.305,40	14%	€ 30.203,60	€ 6.342,76	€ 297.591,76	
	Hal Gemengd gebruik											
	Renovatie van de hal (niet-geïsoleerde structuur)	300	280	€ 360.000,00	€ 54.000,00	6%	€ 24.840,00	14%	€ 57.960,00	€ 12.171,60	Renovatie bestaande structuur, bijkomend onderzoek noodzakelijk	
	Geïsoleerde ruimte (doos in doos)	320	280	€ 512.000,00	€ 76.800,00	6%	€ 35.328,00	14%	€ 82.432,00	€ 17.310,72		€ 723.870,72
	Totaal	480	430	€ 872.000,00						€ 1.232.842,32		
	Openbare binnenplaats											
	Cyclostrade verbinding	36		€ 64.800,00	€ 9.720,00	21%	€ 15.649,20	10%	€ 7.452,00	€ 1.564,92	Prijs gebaseerd op haalbaarheidsstudie Fiets-o-strade	
	Openbare ruimte	600		€ 75.000,00	€ 11.250,00	21%	€ 18.112,50	10%	€ 8.625,00	€ 1.811,25	Heraanleg van de volledige binnenplaats, gerekend aan 125 euro/m2	
	Microbiotoop	250		€ 12.500,00	€ 1.875,00	21%	€ 3.018,75	10%	€ 1.437,50	€ 301,88	Openbreken van beton + aanplanting	
	Totaal	850		€ 152.300,00						€ 233.118,00		
	Totaal Jeugdzone			€ 1.889.300,00						€ 2.721.266,97		
Zone 2	Stadsdiensten											
	Openbare werken fase I											
	Openbare werken	1200	1000	€ 2.280.000,00	€ 342.000,00	21%	€ 550.620,00	14%	€ 367.080,00	€ 77.086,80	Gebouw aan de Ganshorenstraat, incl. kelder	
	Logistieke kelder met groen dak	182	160	€ 327.600,00	€ 49.140,00	21%	€ 79.115,40	14%	€ 52.743,60	€ 11.076,16		€ 519.675,16
	Totaal	1382	1160	€ 2.607.600,00						€ 4.136.461,96		
	Openbare werken fase II											
	Openbare werken	800	700	€ 1.520.000,00	€ 228.000,00	21%	€ 367.080,00	14%	€ 244.720,00	€ 51.391,20	Gebouw aan de Ganshorenstraat, incl. kelder	
	Logistieke kelder met groen dak	132	115	€ 237.600,00	€ 35.640,00	21%	€ 57.380,40	14%	€ 38.253,60	€ 8.033,26		€ 376.907,26
	Logistieke structuur	226	226	€ 67.800,00	€ 10.170,00	21%	€ 16.373,70	14%	€ 10.915,80	€ 2.292,32	€ 107.551,82	Luifel voor containers/opslag/voertuigen
	Totaal	1158	1041	€ 1.825.400,00						€ 2.895.650,27	€ 2.895.650,27	
	Totaal zone Stadsdiensten			€ 4.433.000,00						€ 7.032.112,23		
Zone 3	Omgeving Victoria											
	Par(c)vis											
	Par(c)vis	1550		€ 155.000,00	€ 23.250,00	21%	€ 37.432,50	10%	€ 17.825,00	€ 3.743,25	Parcvis; heraanleg Ganshorenstraat niet ingerekend	
	Totaal			€ 155.000,00						€ 237.250,75		

Indicatieve ramingen - tijdelijk gebruik

	aantal	EH	EH prijs	subtotaal (excl btw & excl studiekost)
1. CAFÉ QUARTIER / TRIBUNE				45.000,00 €
1.00 Voorbereidingswerken				
1.00.1 Balustrade huidig terras verwijderen	26,5	lm	20,00 €	530,00 €
1.00.2 Parkbanken verwijderen en verplaatsen	2	st	100,00 €	200,00 €
1.01 Landschap en biodiversiteit (groeninterventies)				
1.01.1 Rooien groen in zone rond tribune	1	sog		1.500,00 €
1.01.2 Aanplanten vaste planten	100	st	2,00 €	200,00 €
1.01.3 Mobiel groen (in grote potten)	1	sog		2.500,00 €
1.02 Bouw en installatie elementen/objecten				
Exterieur				
1.02.1 Tribune (stellingsconstructie + afwerking in hout + veiligheidsnet)	1	sog		30.000,00 €
1.02.2 Verlichting rond tribune (guirlande)				1.500,00 €
1.02.3 Terras meubilair (bij voorkeur tweedehands, recup)	6	st	450,00 €	2.700,00 €
1.02.4 Wayfinding in cafétaria	1	st	340,00 €	870,00 €
Interieur Gelijkvloers				
1.02.5 Spiegelwand	1	sog		1.000,00 €
1.02.6 Aansluiting water en elektriciteit (vermoedelijk aanwezig)				
1.02.7 Selfservice/Drankautomaat/Thee-automaat/Buurtinitiatief (bij voorkeur tweedehands, recup)	1	st	2.500,00 €	1.000,00 €
Interieur +1				
1.02.9 (Akoestisch) afsluiten vide gelijkvloers en eerste verdieping Cafétaria	1	sog		3.000,00 €

	aantal	EH	EH prijs	subtotaal (excl btw & excl studiekost)
2. SERRE				100.000,00 €
2.00 Voorbereidingswerken				
2.00.1 Schoonmaak van de open ruimte		sog		5.000,00 €
2.01 Werken aan bouwwerken en elementen				
2.01.1 Afsluiten gevel richting gebouw E		sog	5.000,00 €	5.000,00 €
2.02 Landschap en biodiversiteit (groeninterventies)				
2.02.1 Moestuin (constructie moestuinbakken + inbrengen teelaarde + eerste beplanting)		sog		12.000,00 €
2.03 Bouw en installatie elementen/objecten				
2.03.1 Visueel waterelement herbruik regenwater		sog		5.000,00 €
2.03.2 Dak: partiële transparante bekleding bovenop bestaande dakconstructie	128	m2	350,00 €	44.800,00 €
2.03.3 Basecamp: onverwarnde binnenruimte/box (container, houtconstructie, serre,...)	30	m2	900,00 €	27.000,00 €
2.03.4 Buurt-broodoven (in cocreatie, enkel materiaalkost)	1	st	1.200,00 €	1.200,00 €

	aantal	EH	EH prijs	subtotaal (excl btw & excl studiekost)
3. PLATEFORME				35.000,00 €
3.00 Voorbereidingswerken				
3.00.1 Schoonmaak van de open ruimte		sog		5.000,00 €
3.01 Werken aan bouwwerken en elementen				
3.01.1 Openingen gevel (vergroten raamopeningen, herstel poort)		sog		3.000,00 €
3.01.2 Balustrades / valbeveiliging		sog		1.600,00 €
3.01.3 Opening naar SERRE op -1		sog		2.000,00 €
3.01.4 Opening in PLATFORM (creëren van vide in vloer)	2,5	m2	1.500,00 €	3.750,00 €
3.02 Landschap en biodiversiteit (groeninterventies)				
3.02.1 Mobiel groen (planten in pot)				2.500,00 €
3.02.2 Grote boom (in pot)				1.800,00 €
3.03 Bouw en installatie elementen/objecten				
3.03.1 Fietsenrekken (modules per 10 plaatsen)	2	st	400,00 €	800,00 €
3.03.2 Tijdelijke infrastructuur - elektriciteit				1.500,00 €
3.03.3 Afsluitbare box voor stockage materiaal vzw's	3	st	1.500,00 €	4.500,00 €
3.03.4 Lockers Jongeren en VZW's (per module 10)	3	st	500,00 €	1.500,00 €
3.03.5 Verplaatsbaar meubilair (bij voorkeur tweedehands, recup)		sog		500,00 €
3.03.6 Wayfinding op straat en richting SERRE		sog		750,00 €
3.03.7 Verlichting		sog		2.500,00 €
3.03.8 Werftrapelement + Leuning van -1 PLATFORM naar SERRE		sog		1.500,00 €
3.03.9 Zitelementen rond boom -1		sog		1.000,00 €
3.03.10 Markeringen sportveld en muren		sog		800,00 €

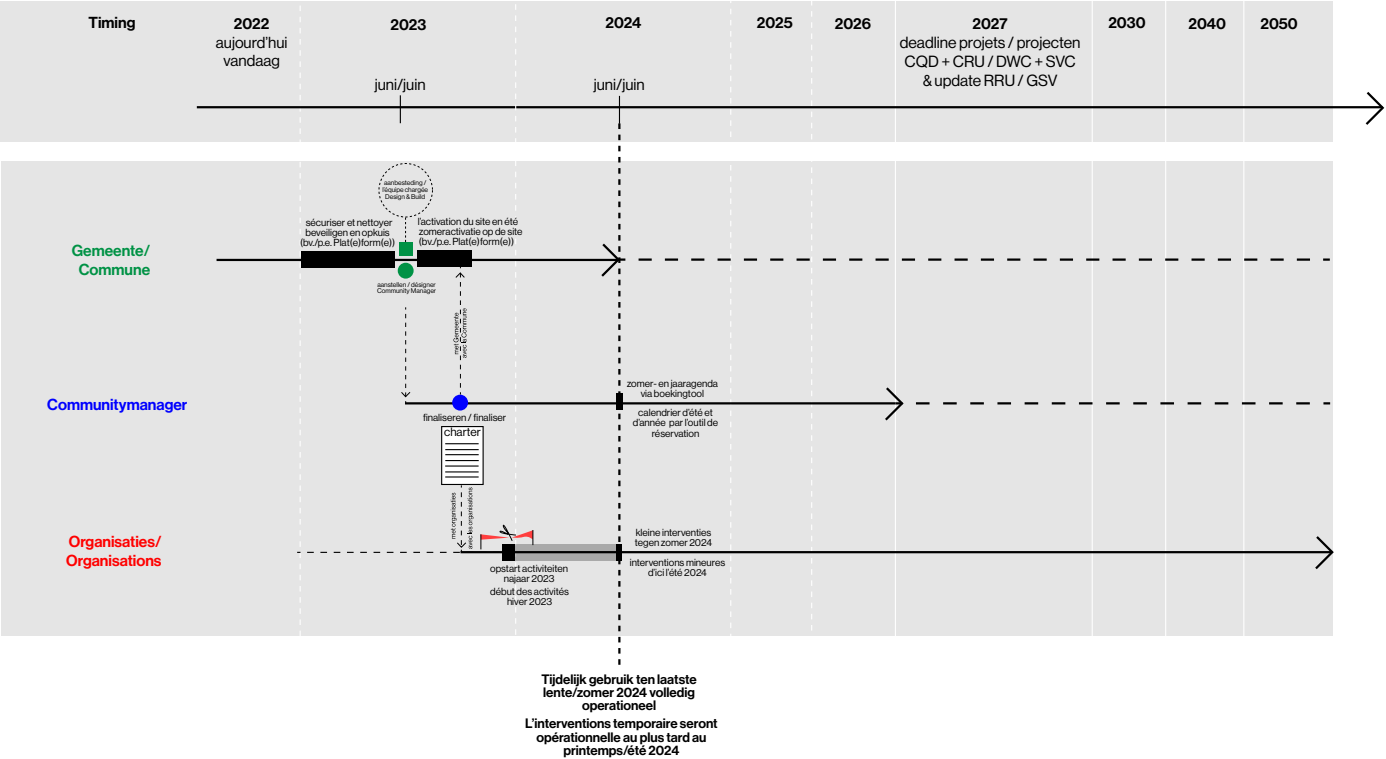
opmerking: gezien het tijdelijke karakter worden deze elementen zodanig uitgevoerd dat ze herbruikbaar / verplaatsbaar zijn

4. PORTE				15.000,00 €
4.00 Voorbereidingswerken				
4.00.1 Schoonmaak Garage		sog		2.000,00 €
4.01 Werken aan bouwwerken en elementen				
4.01.1 Nieuwe Poort	1	st	4.000,00 €	4.000,00 €
4.01.2 Schilderwerken				1.500,00 €
4.01.3 Afsluiten garage van rest van woning				1.500,00 €
4.02 Landschap en biodiversiteit (groeninterventies)				
4.02.1 Mobiel groen (planten in pot)		sog		2.000,00 €
4.02.2 Vergroening Neepstraat		PM		
4.03 Bouw en installatie elementen/objecten				
4.03.1 Fietsenrekken (modules per 10 plaatsen)	2	st	400,00 €	800,00 €
4.03.2 Afsluitbare box voor stockage materiaal vzw's	1	st	500,00 €	500,00 €
4.03.3 Lockers Jongeren en VZW's (per module 10)	2	st	500,00 €	1.000,00 €
4.03.4 Verlichting		sog		1.000,00 €
4.03.5 Wayfinding op straat en richting SERRE		sog		700,00 €

opmerking: gezien het tijdelijke karakter worden deze elementen zodanig uitgevoerd dat ze herbruikbaar / verplaatsbaar zijn

TOTAAL INTERVENTIES (cfr. BUDGET DWC: 283.109 euro TTC) *	excl btw	btw	incl btw
Café Quartier	45.000,00 €	21%	54.450,00 €
Serre	100.000,00 €	21%	121.000,00 €
Plateforme	35.000,00 €	21%	42.350,00 €
Porte	15.000,00 €	21%	18.150,00 €
Kosten voor studies, coördinatie,...	39.000,00 €	21%	47.190,00 €
TOTAAL			283.140,00 €

*design & build commissie met totaalbudget, zodanig dat uitvoerder in staat gesteld wordt intelligente en kostenefficiënte voorstellen te maken, bijvoorbeeld met herbruikbare materialen, demontabele constructies, elementen die door vrijwilligers afgewerkt worden,...



Het tijdelijk gebruik en community management op de site kan als vervolgoopdracht opgestart worden vanaf begin 2023. We stellen voor om enkele interactieve workshops op te zetten tussen de gemeente als initiator enerzijds, en de gemeentediensten en geïnteresseerde buurtorganisaties als gebruiker anderzijds. Er wordt toegewerkt naar het aanstellen van een community manager, het opstellen van een afsprakenkader en het lanceren van de opdrachten voor tijdelijke interventies.

SITEBEHEERDER

Voor de aanwerving van dit profiel zal door de gemeente een functieomschrijving worden opgesteld.

ACTIVATIE EN INTERVENTIES

1. Sitebezoek met geïnteresseerde organisaties en gemeentediensten.
2. Bepalen van een afsprakencharter tussen gemeente, haar diensten, externe organisaties en de Sitebeheerder via workshops.
3. Projectoproep lanceren voor ruimtelijke interventies
 - inclusief participatietraject tussen architect/bouwers en jeugdorganisaties/ stadsdiensten en gemeente.
 - mogelijkheid om samen met jongeren interventies te bouwen (ownership creëren en vandalisme tegengaan).
4. Activeren
 - interventie bouwen samen met jongeren
 - regelmatige vergadering om experimenteel proces op te volgen en terugkoppeling voorzien met opmaken programma van eisen jeugdhuis + architectuuropdracht Sportcentrum
 - afsprakencharter updaten.

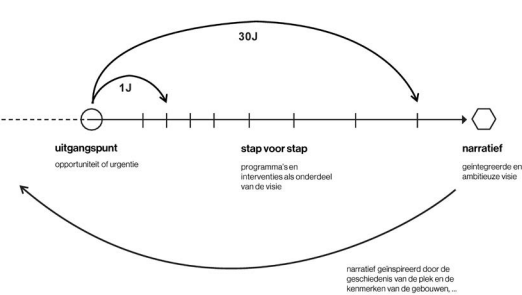
Opbouw experimenten Tijdelijk Gebruik
Centrum Kortrijk, 51N4E



Workshop stadsdiensten, Ilot NeeP-Stepman-Ganshoren



Duurzaam transformatieproces



Vervolgstudies

Opmaak waterstrategie



referentie: ilot d'eau project, Latitude, Vorst

Een deel van de site (o.a. de locatie van het nieuwe sportcentrum) bevindt zich in overstromingsgevoelig gebied. Tevens heeft de site weinig infiltratie mogelijkheden voor water door de minerale aanleg. Het is dan ook aangeraden om de link te leggen met de studie over regenwaterbeheer die door Brussel Leefmilieu zal worden uitgevoerd, rekening houdend met de verschillende stappen in het groeiplan.

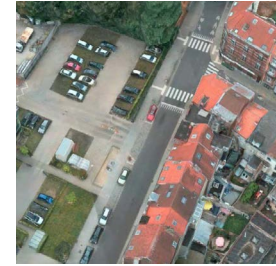
Opmaak energiestrategie



referentie: Nos Bambins - Ganshoren

De site herbergt erg verschillende functie die slim en duurzaam geproduceerde energie zouden kunnen uitwisselen omwille van de verschillende gebruiksrhythmes (gemeentediensten verbruiken vooral overdag, woningen vooral 's morgens en 's avonds, sportcentrum overdag én 's avonds). Het groeiplan kan aanleiding geven tot een groeiend lokaal energienetwerk.

Herinrichting Ganshorenstraat en kruispunt J. Debeckerstraat



Kruispunt Ganshorenstraat - Jules Debeckerstraat, Google Earth

De heraanleg van de Ganshorenstraat kan het park verbreden tot de gevels en het gemotoriseerd verkeer afremmen. Speciale aandacht moet uitgaan naar de inrichting van het kruispunt aan de Jules Debeckerstraat waar de helling naar de cyclotrade, logistiek verkeer naar de gemeentelijke ateliers, enkel- en dubbelrichting autoverkeer samenkomen.

Detailleren logistiek en circulatie van de ateliers.*



*als onderdeel van de wedstrijd voor het nieuwe sportcentrum.

Interne herorganisatie stockage gemeenteteaterliers.



Opstellen van een inventarisatie van de huidige opslag, een strategie voor optimalisatie en een actieplan gelinkt aan de fases van het groeiplan voor het bouwblok.

