

20STE EEUWSE RANDGEBIED VAN ENROND
BRUSSEL

DUBBELE KORREL

EINDRAPPORT



Vlaamse
overheid



perspective
.brussels

BOUWMEESTERMAITREARCHITECTE

Voorwoord van de opdrachtgevers

In 2020 vatten het Brussels Gewest (perspective. brussels en de Brusselse bouwmeester maître architecte) en het Vlaams Gewest (Departement Omgeving en het Team Vlaams Bouwmeester, verenigd in het samenwerkingsverband LABO) een prospectief en ontwerpend onderzoek aan naar de kwaliteitsvolle transformatie van het 20ste-eeuwse randgebied van en rond Brussel.

Voor de vernieuwing van de historische stad of de 19de-eeuwse gordel zijn de voorbije jaren al heel wat nieuwe ontwerpstrategieën en instrumenten ontwikkeld, voor de transformatie van de 20ste-eeuwse gordel is dit nog veel minder het geval. In andere Belgische steden werden al onderzoeken gelanceerd om meer inzicht te krijgen in de specificiteit van dit gebied. De complexiteit van het 20ste-eeuwse randgebied van en rond Brussel, en de verschillen aan beide kanten van de gewestgrens, hebben we nog te weinig in de vingers.

De twee gewesten zijn in dit randgebied met elkaar vervlochten, maar gaan op een totaal andere manier om met de verstedelijkingsdruk. Nochtans zijn er ook heel wat opgaven die we met elkaar delen. Dit 20ste-eeuwse randgebied, dat het midden houdt tussen voorstad en periferie, stelt ons voor tal van stedelijke en maatschappelijke uitdagingen op het gebied van mobiliteit, milieu, gezondheid, maar ook op het gebied van kwaliteit en betaalbaarheid.

In een eerste fase van het onderzoek maakte een verkenningssteam, dat zich verenigde onder de naam LABO XX+I, een diagnose op van het ruimtelijk functioneren en de uitdagingen voor dit gebied, en bundelde de resultaten in een atlas. Voor de tweede fase van het onderzoek lanceerden we een oproep aan ontwerpteams die, in drie onderzoeksgebieden, een aantal uitdagingen verder verkenden, en mogelijke transformaties van het bebouwde weefsel in beeld brachten:

- Het team van Plusoffice en Anyways ging aan de slag rond het thema 'de bereikbare stad' op de as Jette-Zellik-Asse. Zij onderzochten hoe zachte modi (fietsen, wandelen, micromobiliteit,...) een hefboom kunnen worden voor een nieuw type stadsproject.
- Het team van 1010 Architecture Urbanism en Fallow ging aan de slag op de Woluwevallei tussen Kraainem en Sint-Lambrechts-Woluwe en onderzocht daar de opgave van 'de leefbare stad'. Zij brachten in kaart hoe een waterbewuste stadsontwikkeling opgezet kan worden, over de gewestgrenzen heen.
- Het team van GRAU en CityTools werkt op de zone Erasmus in Anderlecht rond het thema 'de dubbele korrel'. Ze gingen op zoek naar manieren om om te gaan met schaalverschillen in de bebouwing, en hoe we in de confrontatie van campussen of grootschalige metropolitane voorzieningen enerzijds, en het kleinschaliger woonweefsel anderzijds meer en beter kunnen inzetten op nabijheid, op meervoudig en zorgvuldiger ruimtegebruik.

Het voorliggende rapport bundelt de inzichten en conclusies van 'de bereikbare stad'. Voor de andere onderzoeken werden de resultaten en aanbevelingen eveneens gebundeld in een rapport. Met deze rapporten hopen wij een bijdrage te leveren aan het debat over hoe we onze bebouwde omgeving, in de specifieke context van het randgebied van en rond Brussel, transformeren om ze duurzamer en kwaliteitsvoller te maken; en hopen we inspiratie te bieden aan verdere samenwerking en kennisuitwisseling tussen de beide gewesten.

Veel leesplezier,
Sofie Troch, Sarah Moutury, Julie Mabilde en Ann De Cannière (voor de 4 opdrachtgevers)

I Double granulométrie

Dubbele korrel

1. Introduction
Introductie
2. Double granulométrie
Dubbele korrel
3. Cinq études de cas
Vijf casestudies
4. Enjeux et stratégies de transformation
Uitdagingen en transformatiestrategieën
5. Histoire future du grand
Het toekomstverhaal van het Grote

1. Introductie

Introduction

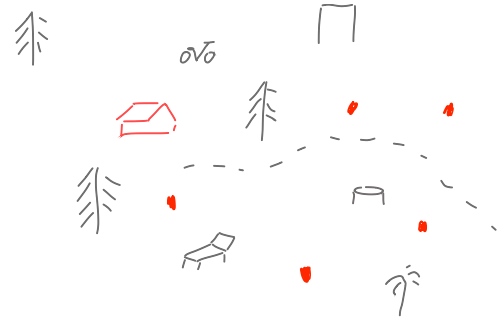
Dit ontwerpend onderzoek behandelt de dubbele korrel in het bebouwde weefsel van het 20e-eeuwse randgebied in en rond Brussel.

Waarom de dubbele korrel als onderwerp van onderzoek? Wanneer je rondloopt in het 20e-eeuwse randgebied, is de dubbele korrel duidelijk overal zichtbaar: draai je hoofd naar rechts en je ziet een groot winkelcentrum, draai je hoofd naar links en je ziet een klein bakstenen huis met een tuin die achterin grenst aan velden. Dit naast elkaar bestaan van zeer grote functionele eenheden (activiteiten, dienstensectoren, handelszones) en zeer kleine elementen die je overal buiten het stadscentrum terugvindt, is des te opvallender in het 20e-eeuwse randgebied omdat het Grote en het Kleine zich daar vlak naast elkaar bevinden.

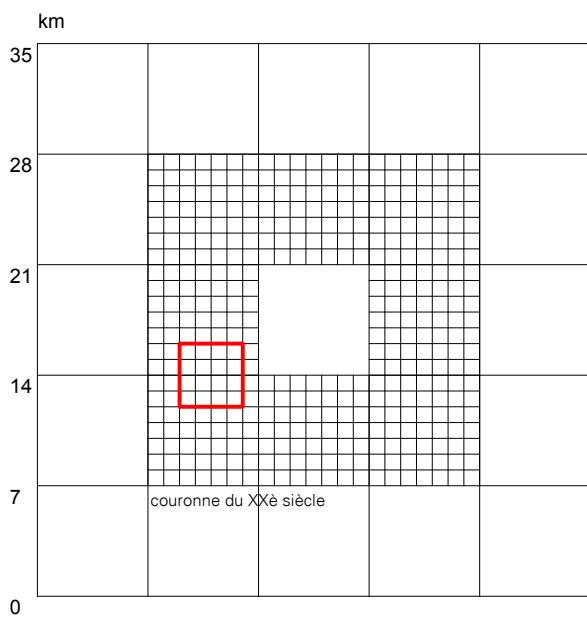
Maar ook al ervaar je deze dubbele korrel overduidelijk, toch is het heel moeilijk om deze precies te omschrijven. Wat is de Grote korrel, wat is de Kleine korrel en wat zijn de kenmerken van elk van beide?

Hier hebben we ons geconcentreerd op de Grote korrel en zijn transformatiepotentieel in de 20e-eeuwse stad. Ons uitgangspunt is dat de dubbele korrel een potentieel vormt in de ontwikkeling en de transformatie van het 20e-eeuwse randgebied, het is een van de elementen die deze zone kenmerkt en wij trachten hier dit potentieel te onderzoeken.

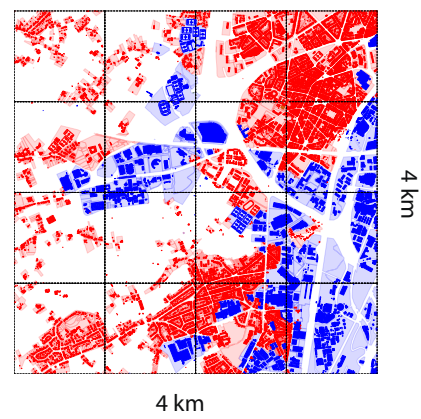
De studie is toegespitst op een uitsnede van 4 km bij 4 km rond de zone Erasmus, als gelegen binnen een van de 8 vierkante kaders zoals terug te vinden in de atlas. Wij hebben eerst getracht de criteria voor de Grote en de Kleine korrel nauwkeurig te omschrijven om een duidelijker beeld te krijgen van deze dubbele korrel. Vervolgens hebben wij getracht de eigenschappen en specifieke kenmerken van de Grote korrel te begrijpen door de geschiedenis ervan vereenvoudigd te reconstrueren. Elke grote functionele eenheid van het 20e-eeuwse randgebied kan vandaag worden beschouwd als een «capsule», systematisch verbonden met de metropolitane infrastructuur, en wij trachten te zien hoe zij een nieuwe dynamiek rondom zich op gang kan brengen die verankerd is in zijn onmiddellijke omgeving. Vijf grote functionele eenheden uit de uitsnede worden hier als casestudy's gebruikt om de voorwaarden voor de transformatie van de capsules in hun context te onderzoeken. Aan de hand van de casestudies identificeren wij vervolgens ontwerpattitudes die als leidraad kunnen dienen voor de toekomstige transformatie van de capsules in het hele 20e-eeuwse randgebied. Een reeks maatregelen vormt een eerste toolbox voor deze transformatie.



Het grote en het kleine, het blauwe en het rode



Schema van de atlas

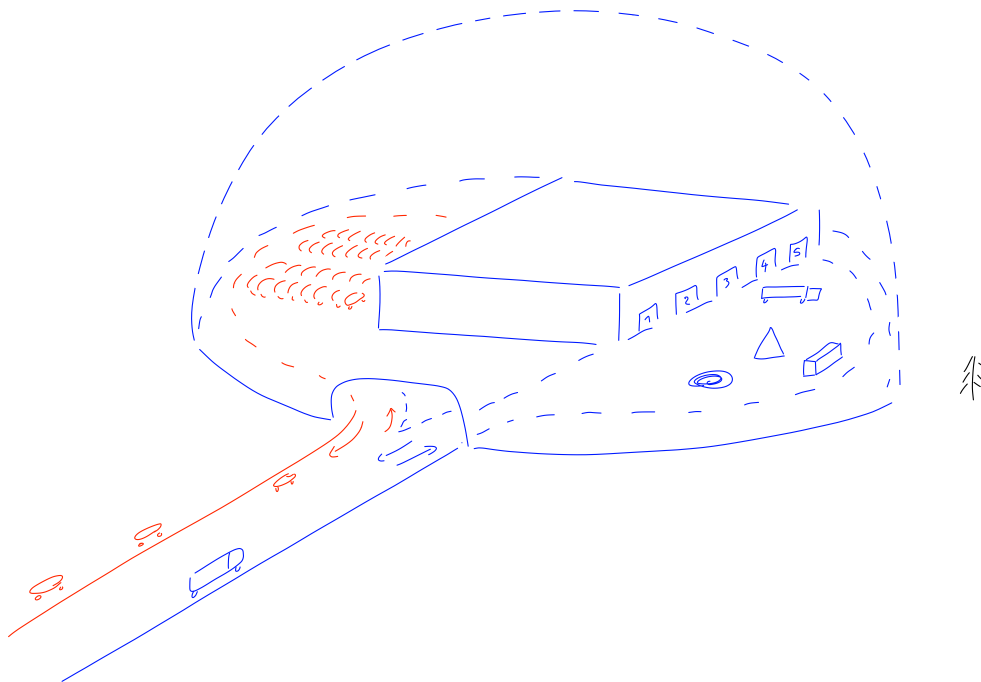


4km x 4km uitsnede uit de atlas



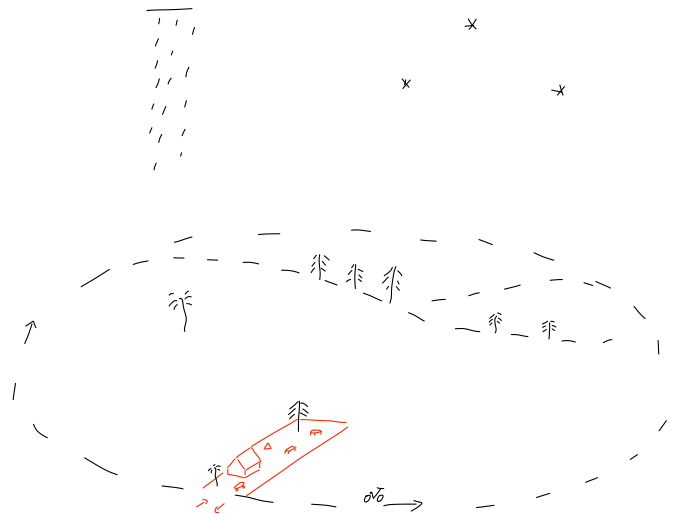


2. Dubbele korrel



Het «Grote»

Dit zijn grote grond- en bouweenheden, beheerd door een paar grote spelers. Het Grote bevindt zich in de nabijheid van grote vervoersinfrastructuren, om zo de stromen en uitwisselingen met een ruim gebied te optimaliseren. De werking ervan staat over het algemeen los van zijn lokale context: het Grote is anti-stedelijk van aard.



Het «Kleine»

Dit zijn kleine eenheden die elk door een specifieke speler worden beheerd, voornamelijk individuele woningen of kleine plaatselijke diensten en winkels. Het Kleine, dat onmiddellijk aansluit bij de natuur, is ook anti-stedelijk van aard in die zin dat, zelfs wanneer er een veelheid van kleine korrels samengevoegd wordt, er geen of haast geen collectieve meerwaarde voor de directe omgeving tot stand gebracht wordt..

De definitie van Groot en Klein

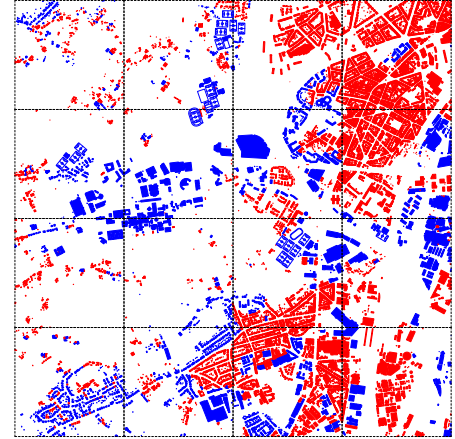
Le choix du Grand et du Petit

De definitie van de Grote en de Kleine korrel ligt niet voor de hand. Wij hebben binnen ons studiegebied verschillende hypothesen onderzocht alvorens een interpretatie voor te stellen.

1. Voor en na de ring Avant et après le ring

De eerste definitie houdt verband met de ouderdom van het gebouwenpatrimoium, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen het patrimonium dat voor de komst van de ring (1970) is gebouwd en het patrimonium dat daarna is gebouwd. Dit onderscheid is interessant als we bedenken dat de grote korrel afhankelijk is van een mobiliteit anders dan die gebaseerd op nabijheidsop een supralokaal niveau.

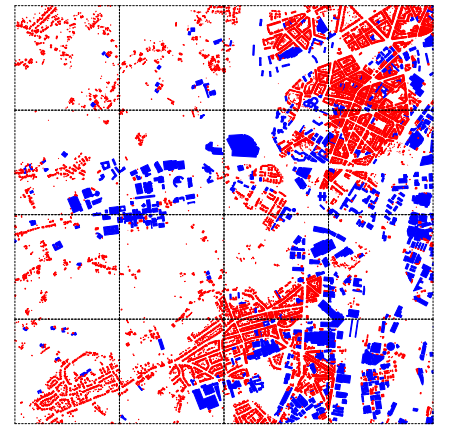
- Gebouwd voor 1970
- Gebouwd na 1970



2. Klein en Groot gebouw Petit et Grand bâtiment

De tweede definitie houdt verband met de omvang van het gebouw, door gebouwen met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² in te delen in de Kleine korrel en gebouwen met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² in de Grote korrel. Hoewel deze maat van 500 m² arbitrair lijkt, is te zien dat de opdeling van het Grote en het Kleine grotendeels overlapt met de opdeling die is afgeleid van de indeling naar bouwdatum.

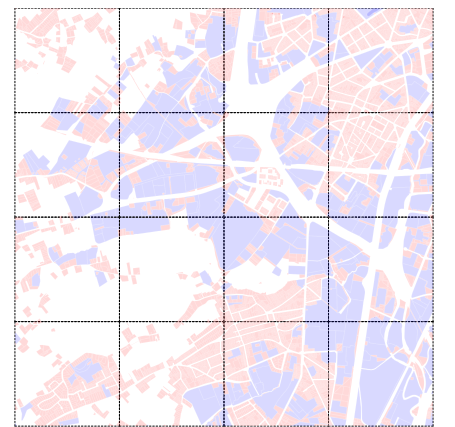
- Bebouwde oppervlakte < 500m²
- Bebouwde oppervlakte > 500m²



3. Klein en Grote perceel Petit et Grand foncier

De derde definitie die wij voorstellen is die van de perceeloppervlakte. De indeling naar grootte van het perceel is niet voor de hand liggend, aangezien grote functionele eenheden vaak worden opgesplitst in verschillende percelen. Wij hebben het omslagpunt vastgesteld op 5000 m², zowel groot genoeg om het Kleine uit te sluiten als klein genoeg om versnipperde percelen in het Grote op te nemen.

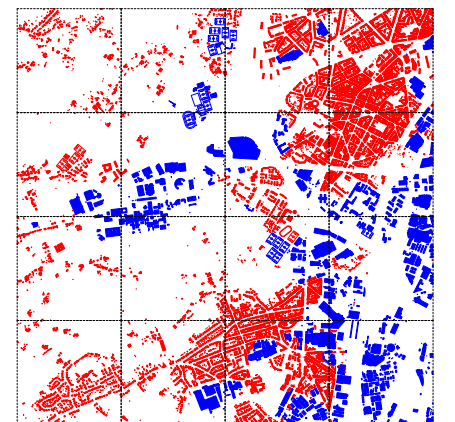
- Bebouwd perceel < 5000m²
- Bebouwd perceel > 5000m²

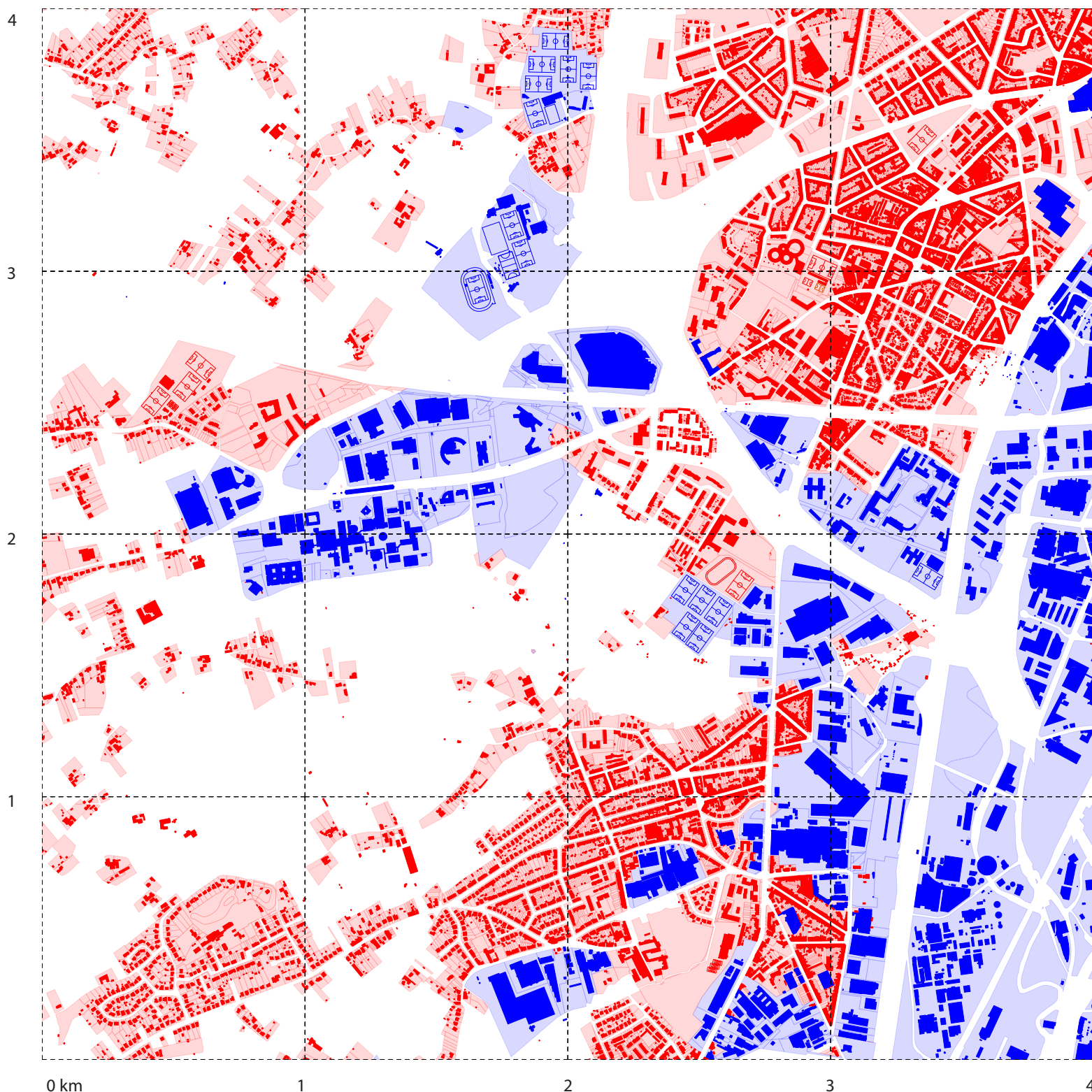


4. Lokaal en metropolitaan Local et métropolitain

Tenslotte delen wij in de Kleine korrel de programmering in die een lokale invloed heeft (woningen, kleine uitrustingen, kleine activiteiten) en in de Grote korrel de complexen met een metropolitane invloed (hetzij door hun aantrekkingskracht, hetzij door de stromen die zij genereren). Terwijl wij voor de eerste drie hypothesen over precieze gegevens beschikken, is deze laatste indeling meer empirisch, gebaseerd op de waarneming van activiteiten ter plaatse.

- Lokale invloed
- Metropolitane invloed





Definitieve selectie van het Grote en het Kleine Sélection finale du Grand et du Petit

Door de verschillende onderverdelingen over elkaar heen te leggen, kunnen we zien dat de definities voor een groot deel van het gebouwenpatrimonium perfect op elkaar aansluiten. Vervolgens stelt zich de vraag naar hoe het zit met conflictsituaties. Aangezien onze invalshoek de Grote korrel is, hebben wij ervoor gekozen ons te concentreren op de omvang van het perceel en onderscheid tussen de lokale en metropolitane invloed, om de indeling vast te stellen, waardoor de meeste tegenstrijdige definities werden geëlimineerd. Aangezien de grootte van het perceel niet altijd gekoppeld is aan een governance- en bezettingslogica (meerdere percelen op eenzelfde functionele eenheid) en wij de perceeleigenaars niet konden bevragen, hebben wij de selectie vervolgens afgerond door de perceptie van wat grote functionele eenheden zijn op basis van een waarneming ter plaatse, te laten doorwegen.

Het eindresultaat is hierboven te zien.

De relatie tussen het Kleine en het Grote Les relations entre le Petit et le Grand



«Ik heb dit park leren kennen via een folder in mijn bibliotheek in Anderlecht. De eerste keer dat ik hier kwam, kon ik het niet vinden. Het is nogal slecht aangegeven. Ik woon in Anderlecht, vlakbij het stadion. Ik kom hier met de metro, stap uit in het station Eddy Merckx en ga dan te voet verder. Jeanne komt met de auto van Koekelberg. Ik kom hier vaak in de buurt wandelen. Dankzij de rust, het landschap, het groen kan ik mijn batterijen weer opladen.»

Monique en Jeanne,
langs de Vogelzangbeek ten zuiden van de Erasmuscampus



«Wij staan open voor partnerschappen met bedrijven in de buurt. Op een bepaald moment was er sprake van om werknemers gebruik te laten maken van het Ikea-restaurant, maar daar is uiteindelijk niets van gekomen.»

Het is een gebied waar er geen sociale controle is. Het is belangrijk dat wij ons met een hek beschermen tegen diefstal en vandalisme, maar ik ben het er mee eens dat dit beter kan worden aangepakt. Aanvankelijk omvatte de ruimte aan de kant van de Zoonstraat een groene landschappelijke ruimte, maar tegenwoordig wordt zij hoofdzakelijk gebruikt voor de opslag van defecte containers waar wij maar moeilijk vanaf geraken.»

Thibaut Henry, directeur sociaal vastgoed bij Les Petits Riens



«Wij zijn met vijf groentekwekers die hier telen. Ik heb 30 are waarmee ik 50 tot 60 gezinnen van voedingswaren kan voorzien. Samen moeten we tussen de 200 en 220 gezinnen van voedingswaren voorzien. Wij verkopen een klein deel van de productie rechtstreeks ter plaatse via manden die de mensen komen afhalen of via een markt die twee keer per week plaatsvindt. Deze klanten wonen in de buurt, in Sint-Pieters-Leeuw of Anderlecht. Maar het grootste deel van onze productie wordt in de stad verkocht: ik verkoop veel in Elsene via leveringen en we doen een paar markten aan, in Bosvoorde bijvoorbeeld. De verste plaats waar onze productie heengaat is Sint-Lambrechts-Woluwe.»

Clément,

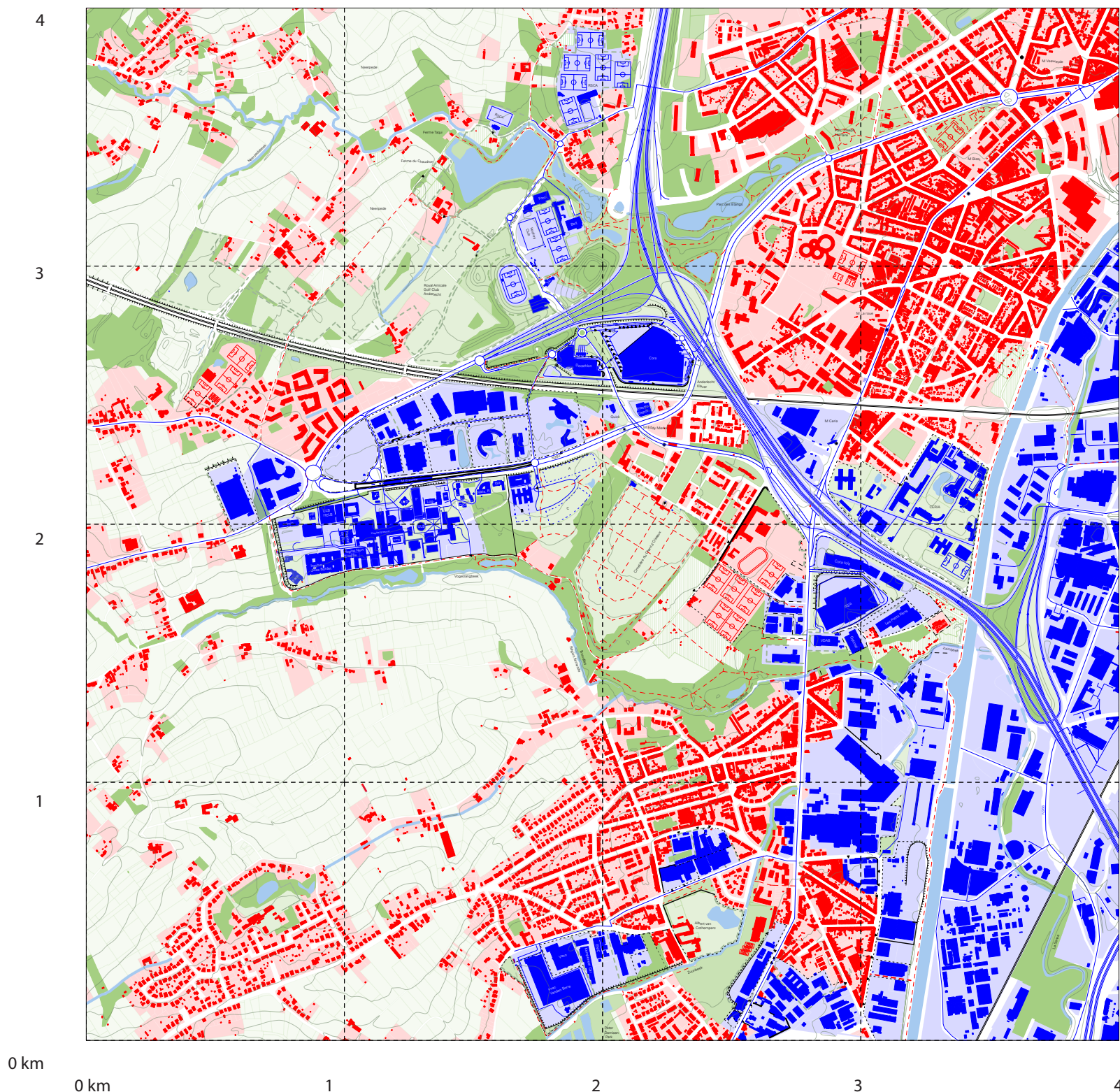
Project «Graines de Paysans»



«We hebben elke week veel sluisstort: bouwafval, meubels, diepvriezers, enz. Zonder dit hek zouden mensen hun grofvuil direct bij ons achterlaten.»

Het terrein verliest zijn aantrekkelijkheid en we proberen leegstand in te vullen. Er wordt momenteel gedacht aan een sportief recreatieprogramma op ons parkeerterrein. Dit parkeerterrein heeft een groot aantal plaatsen te veel en biedt deze mogelijkheid.»

Anne Thiry, Gedelegeerd Bestuurder Galimmo



Kaart van het reële Carte du réel



Het in kaart brengen van de dubbele korrel biedt een bepaalde visie op het grondgebied, maar vertelt ons niets over de interacties, porositeiten en conflicten tussen het Grote en het Kleine. Om deze relaties beter te begrijpen hebben wij ter plaatse een meerdaags onderzoek uitgevoerd om de fysieke kenmerken van het gebied in kaart te brengen:

- het landschap door onderscheid te maken tussen beboste gebieden, openbaar groen, particulier groen, landbouwgebieden, stadslandbouw en water;
- de perceelsgrenzen door het inventariseren van omheiningen, afrasteringen, muren, heggen en taluds;
- specifieke voetgangersdoorgangen (zonder onderscheid naar openbaar of privé terrein), visuele doorkijken doorheen de grote percelen en de verschillende toegangen tot het Grote.

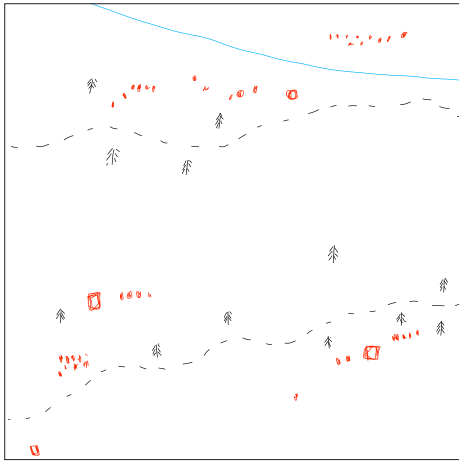
Deze kaart, aangevuld met interviews met verschillende gebruikers van het grondgebied, helpt om de veelheid aan relaties tussen het Grote en het Kleine beter te begrijpen: soms staan het Grote en het Kleine naast elkaar maar evolueren ze op een totaal verschillende manier, bepaalde grote eenheden kunnen ondoorlaatbaar lijken maar bieden in werkelijkheid verschillende doorkijken en doorgangen waardoor de verbanden duidelijker worden, afhankelijk van de situatie vormt het landschap even vaak een verbinding als een scheiding.

Bij gebrek aan algemene regels en met een verhouding tussen het Grote en het Kleine die niet eenduidig is, lijkt het ons des te belangrijker om te proberen deze situatie te conceptualiseren, uitgaande van het Grote en zijn grote voetafdruk op het grondgebied.

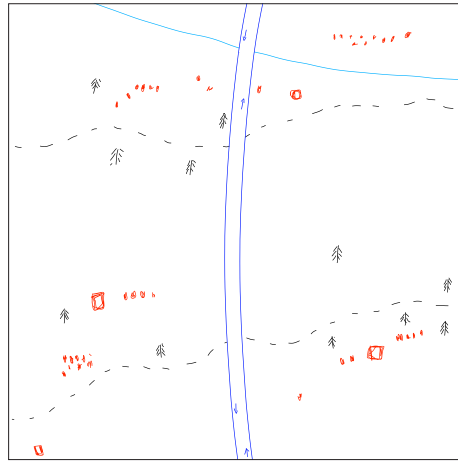
Het verhaal van het Grote

Histoire du Grand

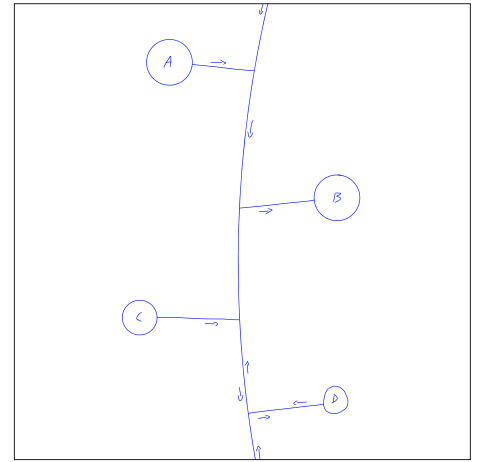
Met het Grote als vertrekpunt, schetsen we welke plaats het inneemt in de geschiedenis en in het grondgebied.



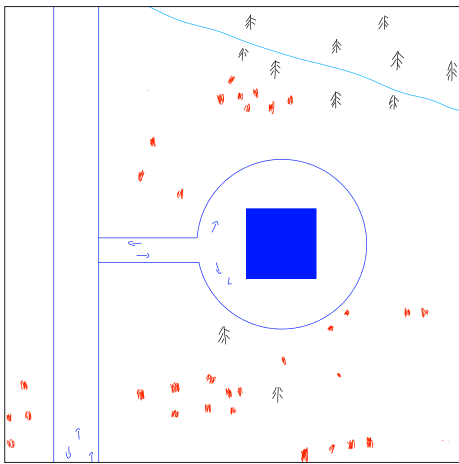
1. Begin 20ste eeuw



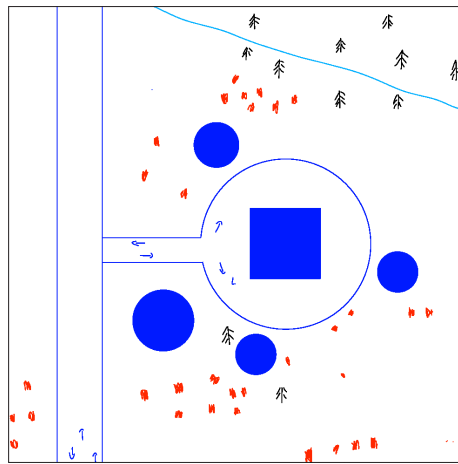
2. Ring 1977



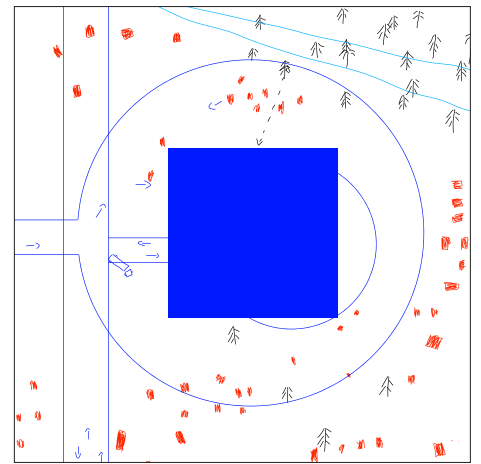
3. De komst van de capsules



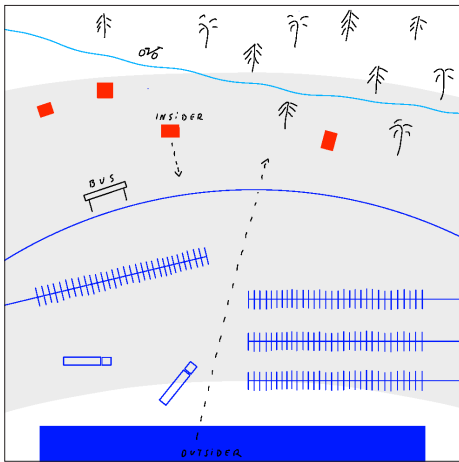
4. De kenmerken van de capsule



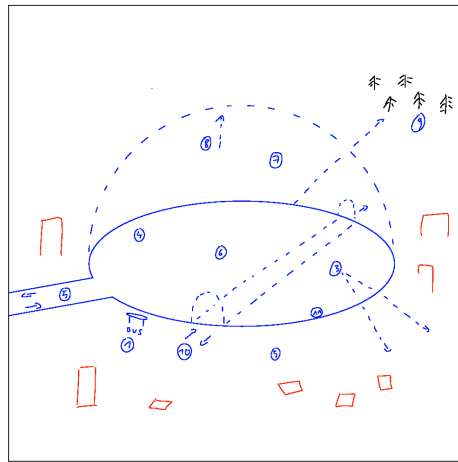
5. Cluster ?



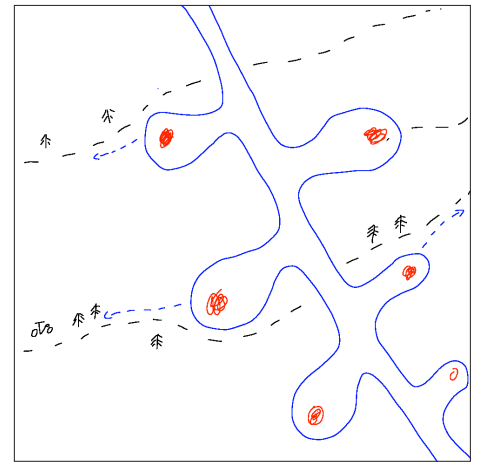
6. Niet-conflictueuze coëxistentie



7. Grijs zone



8. Potentieel van de capsule



9. De capsule in een ruimer gebied

1. Aan het begin van de 20e eeuw was de verstedelijking van het grondgebied nog georganiseerd volgens de hydrografische structuur zoals waar te nemen is op de kaart van Ferraris van twee eeuwen eerder: een heuvelachtig gebied waarin de verstedelijking zich concentreerde rond de moerassen en boomgaarden in het dal en de landbouwvelden op de heuvels. De stad van vóór de twintigste eeuw bestaat uit een netwerk van landbouwboerderijen, buurtwegen en gehuchten met werkmanswoningen.

2. De tweede helft van de 20e eeuw was de tijd van de stadsplanning. Met de komst van de ring in de jaren 1970 werd het grondgebied tegelijk verbonden en versnipperd: men kan zich nu binnen of buiten deze aaneengesloten infrastructuur bevinden.

3. onmiddellijk grenzend aan de ring zijn er de zogenaamde «capsules»: gespecialiseerde voorzieningen met een metropolitaan invloedsgebied. Het woord capsule komt van het Latijnse capsula, wat kleine doos betekent. Dit verwijst naar de notie van autonomie ten opzichte van de directe omgeving waar de functie is gevestigd. Elke gespecialiseerde capsule heeft een specifiek metropolitaan invloedsgebied. Ze werken concurrentieel (A, B, C...) en complementair (A, A', A'') al naargelang specifieke verzorgingsgebied.

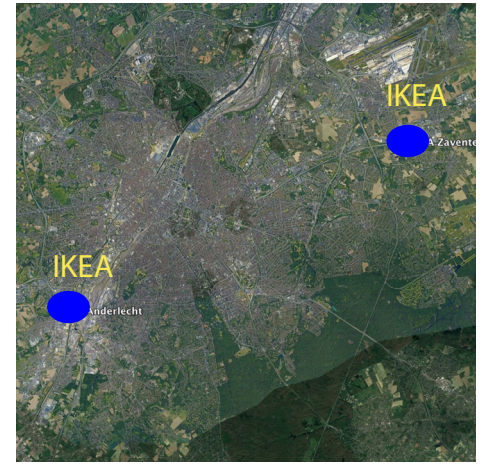
4. Elke capsule wordt gekenmerkt door een grote terreinafbakening en straalt een imago van autonomie uit, zoals een «versterkte burcht», en genereert grote in- en uitgaande stromen. De ligging van de capsules houdt hoofdzakelijk verband met de infrastructuur.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.

5. Rond elke capsule bevinden zich andere elementen die er min of meer mee verwant zijn, een agglomeratie van heterogene elementen die, wanneer ze samen een netwerk vormen, een cluster zouden kunnen vormen.

6. Uiteindelijk lijkt de dubbele korrel een situatie te zijn die is overgeërfd van de stadsplanning van de 20e eeuw en die vandaag de dag een al al niet ongelukkige situatie creëert waarin het Grote en het Kleine naast elkaar bestaan.

7. In de rand van de capsule, zowel langs binnen als langs buiten, bevindt zich een «grijze zone»: een vrij groot gebied dat nu grotendeels wordt ingenomen door verschillende elementen die noodzakelijk zijn voor het beheer van de stromen en waar veel actiemogelijkheden zijn.

8. Door de stromen die hij genereert, de terreinoppervlak dat hij inneemt en zijn vermogen om elementen rondom zich samen te voegen en te verzamelen, biedt de capsule dus een belangrijk transformatiepotentieel.

9. Door het Grote op de structuur van de Ferraris-kaart te plaatsen, kan men zien dat de capsules, hoewel ze in strijd zijn met het natuurlijke grondgebied, vaak op of in directe verbinding met de bestaande hydrografische structuur zijn geplaatst. Zij zouden dus duidelijk kunnen bijdragen tot de natuurlijke reorganisatie van het grondgebied.

3. Vijf casestudies

Cinq études de cas

De fysieke en milieu-impact van de capsules op hun omgeving is vandaag te groot: het zijn hele stukken, soms ondoordringbaar, die de natuurlijke hulpbronnen van het grondgebied uitputten en aanzienlijke stromen (auto's, goederen, enz.) genereren. Tegelijkertijd vormen de capsules, door hun omvang, ligging en beheergovernancesysteem, belangrijke hefboomen: zij spelen een sleutelrol in de transformatie van het 20e-eeuwse randgebied.

We kunnen twee mogelijke toekomsttrajecten voor de capsules vastleggen.

1. Verstikking

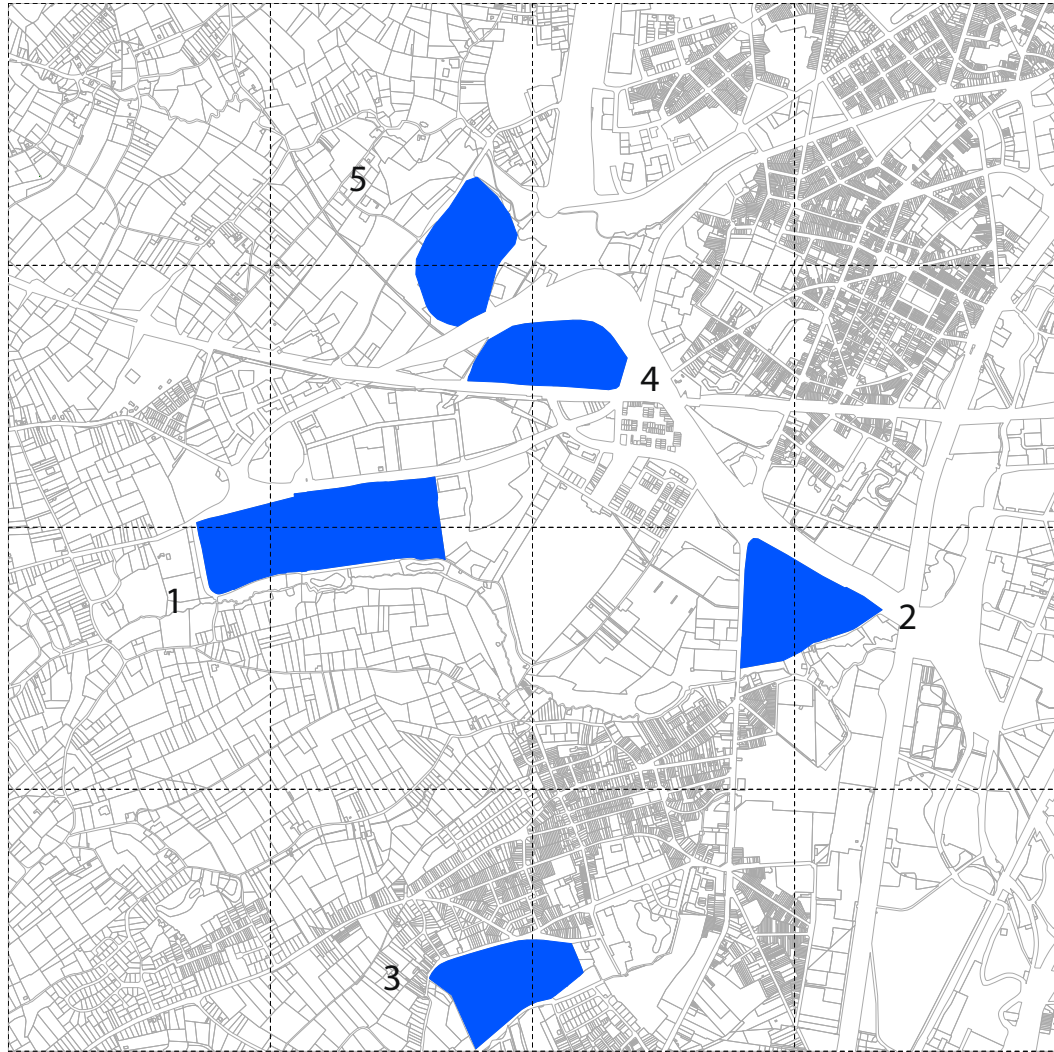
De eerste optie is het handhaven van de autonomie-attitude ten opzichte van zijn omgeving. Dit is het «business as usual»-model waarbij de capsules uitsluitend afhankelijk blijven van stromen van buiten het territorium. Dit werkt op korte termijn, maar in een economisch en maatschappelijk model dat in een overgangsfase verkeert, lopen zij het risico op geleidelijke verstikking. We zien nu al dat bepaalde modellen in een crisis verkeren, zoals de grote hypermarkten die zich genoodzaakt zien hun activiteiten volledig te herbekijken.

2. Capsules, steunpilaren van het randgebied

De tweede optie, die we hier willen uittesten, is de capsules volgens een proactieve en dynamische aanpak open te stellen voor hun directe omgeving. Door in te zetten op duurzaam ruimtegebruik investeren in het gebruik en de economie van de ruimte en door relevante deelniveaus te bepalen, kunnen capsules op een actieve en positieve manier bijdragen tot het 20e-eeuwse randgebied en tegelijk in hun eigen behoeften voorzien. Het gaat er om de overgang te maken van de «capsuleheerschappij» naar de «capsule in de wereld van het 20e-eeuwse randgebied».

Wij hebben vijf casestudies binnen ons studiegebied geselecteerd om deze optie en de openstelling van de capsules te onderzoeken: de Erasmuscampus (1), Ikea (2), Slesbroek (3), Cora Decathlon (4), en de sportcampus (5). De selectie van de casestudies is gemaakt aan de hand van drie criteria: de functionele diversiteit van de cases (dienstverlening, handel, activiteiten en vrijetijdsbesteding), hun relatie met het Kleine en het landschap en hun potentiële reproduceerbaarheid in het 20e-eeuwse randgebied, waarbij te specifiek cases niet in aanmerking werden genomen.

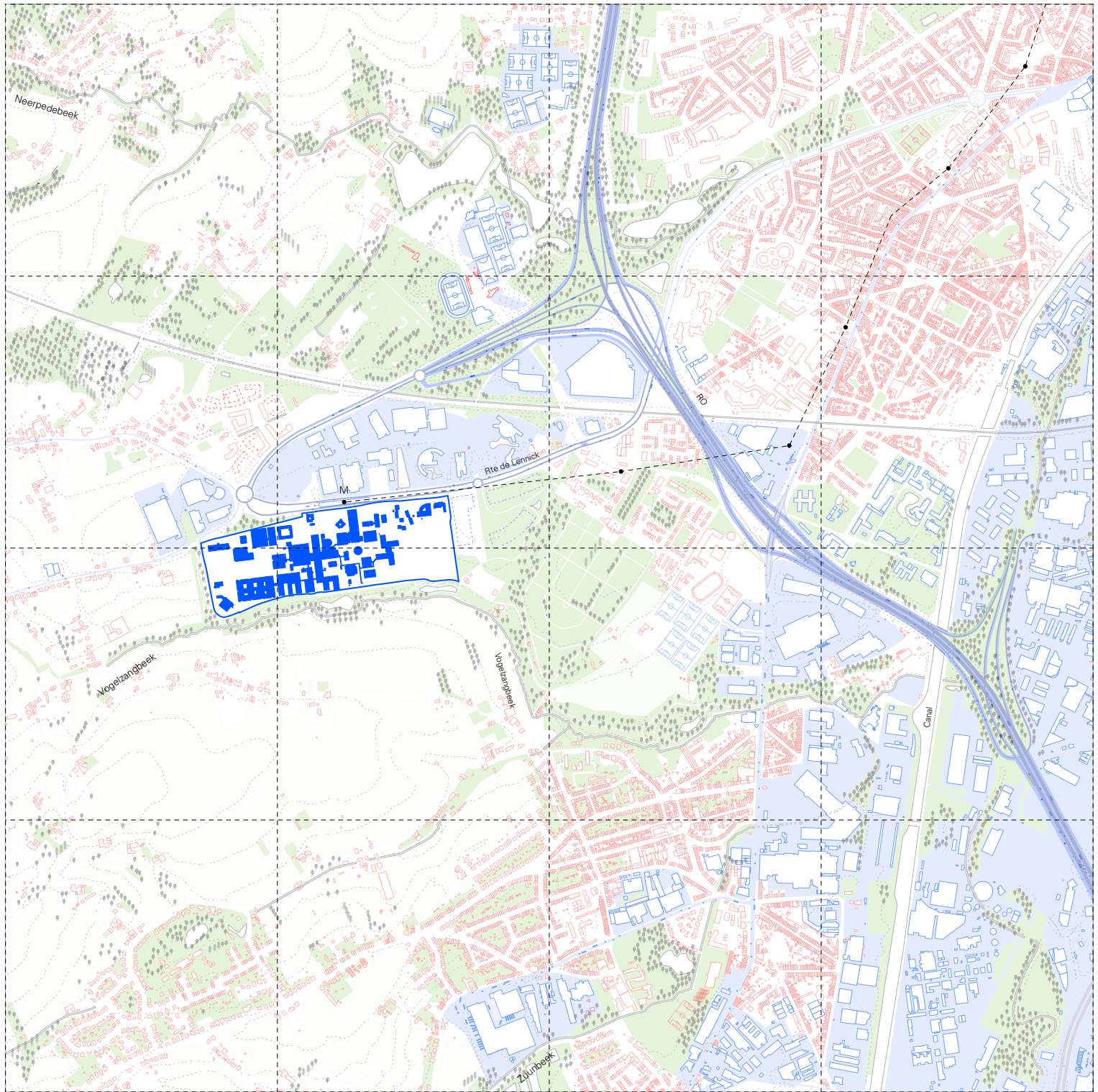
Elke casestudy wordt volgens dezelfde criteria geanalyseerd alvorens verder te worden uitgewerkt aan de hand van transformatiehypothesen.



5 études de cas
5 casestudies

1. Erasmus campus



Campus Erasme

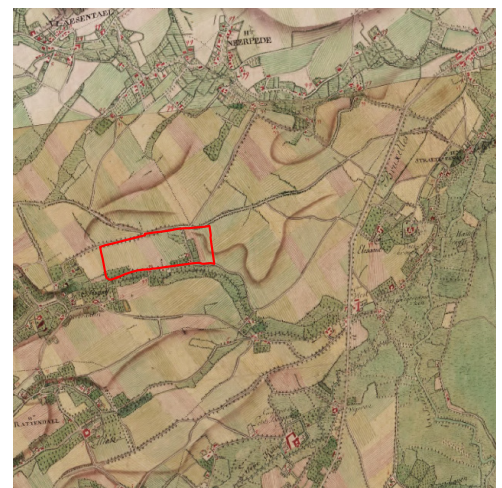


0 km 1 2 3 4

1. Situering

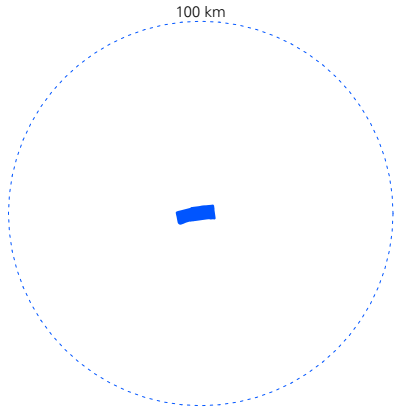
De Erasmus-campus bevindt zich in de gemeente Anderlecht, in het zuidwestelijke puntje van het Brussels Gewest. Dit is de hoofdvesting van de gezondheidstak van de ULB en huisvest een ziekenhuis alsmede verschillende faculteiten en scholen. Deze campus, gebouwd te midden van de velden, werd vanaf het einde van de jaren 1970 geleidelijk ontwikkeld rond het Erasmusziekenhuis, volgens een principe van vrije inplanting. De campus wordt gekenmerkt door heterogene gebouwen, met een combinatie van het macroniveau van het ziekenhuis en de faculteiten en het microniveau van studenten- en conciërgewoningen. De open ruimten zijn daarbij als het ware het negatief van de gebouwen geworden. Zij vormen een veelheid van onbebouwde restruimten, zijn niet goed ingericht en worden gekenmerkt door een gebrek aan continuïteit en leesbaarheid in de voet- en fietspaden.

-  Gebied van het Grote
-  Bestaande Grote korrel
-  Bestaande Kleine korrel
-  Capsule
-  Landschap

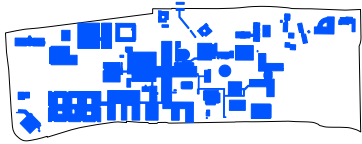


Situering op de Ferriskaart

Invloedsgebied



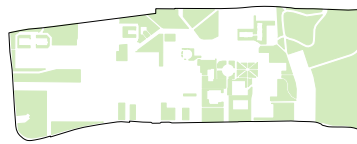
Bebouwde grond : 28%



Landschapsstructuur

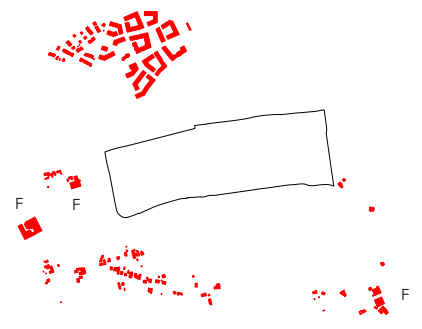


Volle grond : 37%

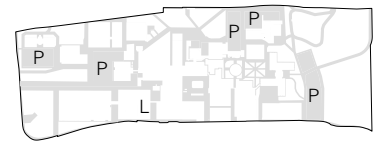


Het Kleine

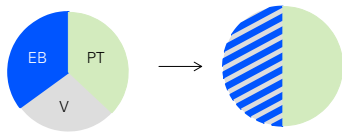
Erasmus Gardens



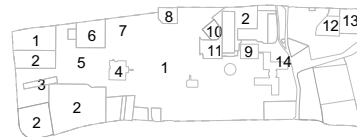
Rijweg : 36%



Doelstelling 50 / 50



Percelen



Actoren

1. Hôpital Erasme
2. Institut Jules Bordet
3. Facere
4. Pfizer
5. ULB Sport
6. Help
7. ESP
8. Crèche
9. ULB
10. Indigo Parking
11. Delhaize
12. Jardins de la Mémoire
13. Ibis
14. Musée de la Médecine



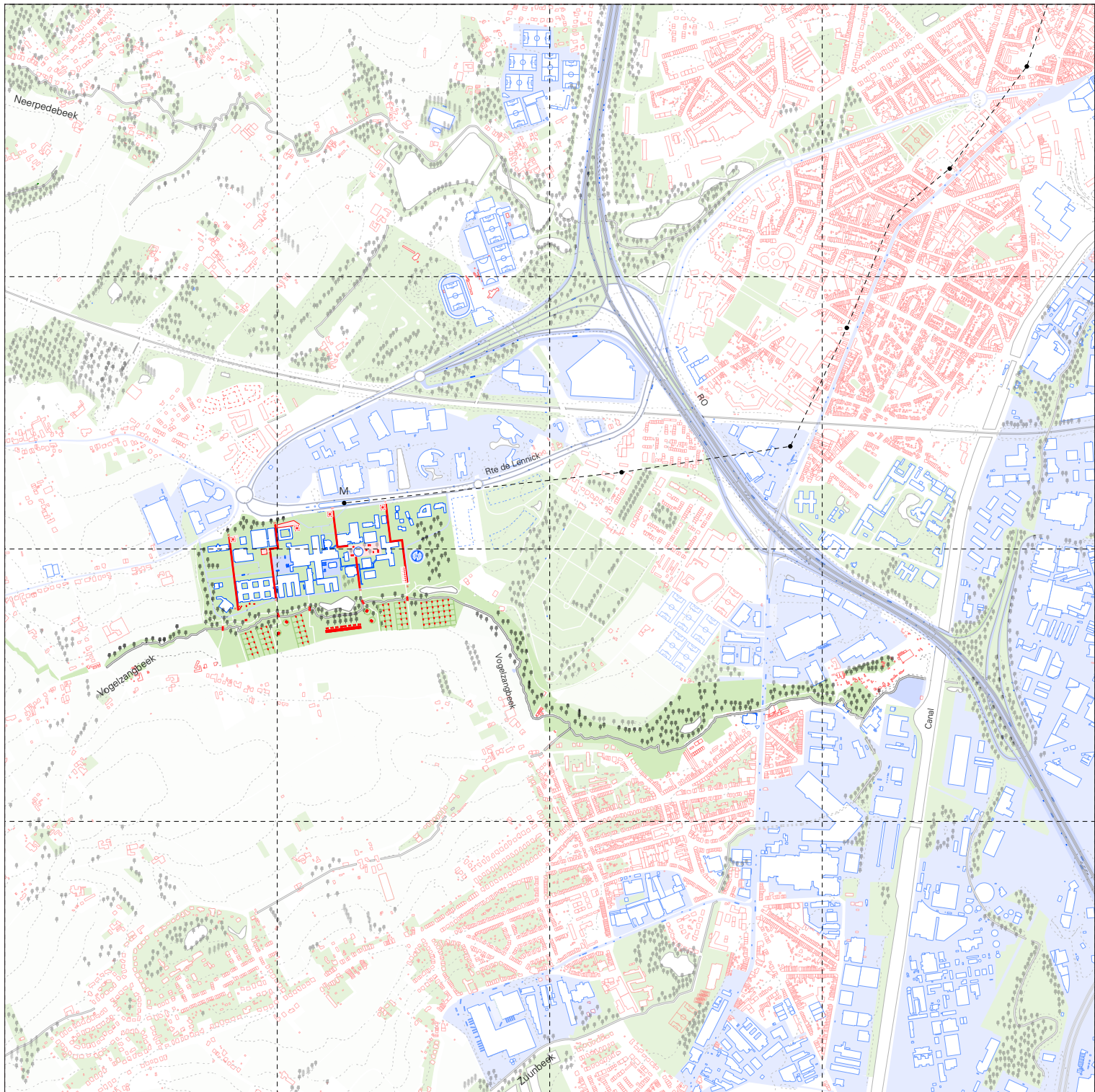
Nabijheid van de landbouwgemeenschap



Pajottenland landschap

1. Toekomstbeeld voor de Erasmus Campus

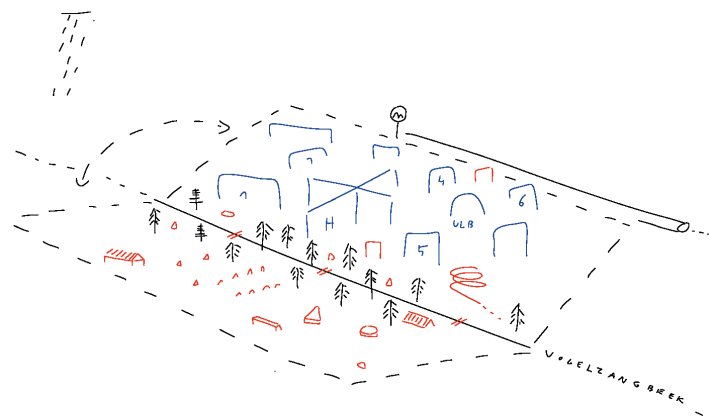
Campus Erasme projection

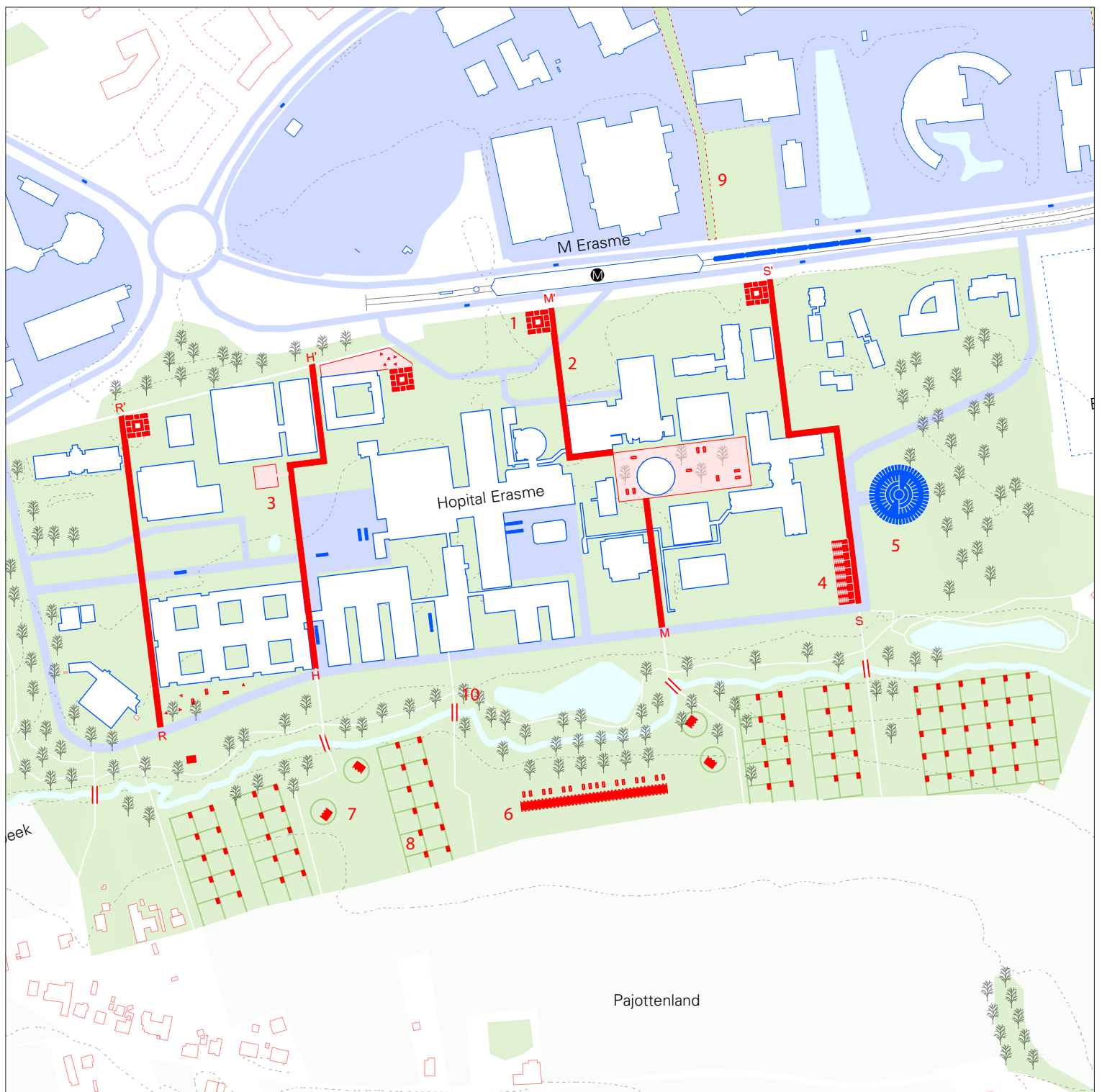


2. Transformatievoorstellen

Maak van het ziekenhuis het hart van een cluster die zich uitstrekt tot voorbij de campusgrenzen:

- het ziekenhuis wordt een drijvende kracht zijn omgeving
- de campus strekt zich uit naar het zuiden om een volwaardige speler in het territorium te worden
- de ziekenhuiscluster is evenzeer gericht op preventie als op zorg, met in het bijzonder de ontwikkeling van een landbouwproject in het zuiden dat gericht is op zorg, preventie en overdracht
- de verbindingen tussen de vervoersinfrastructuur in het noorden en de Vogelzangbeekvallei worden uitgebreid en verbeterd
- de campus wordt verdicht met woningbouw en wordt doorwaadbaar gemaakt waarbij de ruimte voor de auto wordt beperkt
- > De ziekenhuiscluster wordt een poreuze cluster die zich openstelt naar zijn directe omgeving





0 km

1

3. Operationalisering

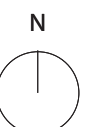
De Erasmuscampus bestaat hoofdzakelijk uit actoren die gespecialiseerd zijn in de gezondheidszorg en waarvan de werking draait rond één hoofdrolspeler, het Erasmusziekenhuis. Semi-publieke instellingen zoals het Erasmusziekenhuis of de ULB, de drijvende krachten achter de campus, zijn de actoren die de transformatie kunnen realiseren. In samenwerking met de overheid kan een project ontwikkeld worden met een dubbele doelstelling: de capsule in haar specificiteit consolideren (drijvende kracht achter de transformatie) en de campus omvormen tot een actieve actor in het gebied.

De verdichting aan de Lennikse Baan genereert stedenbouwkundige lasten waarmee de aanleg van infrastructuur op de campus kan worden gefinancierd. De parkeerplaatsen zijn gegroepeerd in parkings+ en worden beheerd door een externe operator die ze bundelt, toegankelijk maakt en de bezettingsgraad optimaliseert. In het zuiden verwerft een publieke actor gronden aan de andere kant van de Vogelzangbeek met het oog op de ontwikkeling van een programma dat de bijzonderheid van de campus versterkt en tegelijk beantwoordt aan de noden van de directe omgeving. Deze publiek beheerde ruimten worden ter beschikking gesteld van de plaatselijke actoren via projectoproepen voor de ontwikkeling van diverse activiteiten : therapeutische cursussen, geneeskrachtige tuin, educatieve activiteiten (kinderdagverblijf, openluchtklas, enz.).

4. Instrumenten

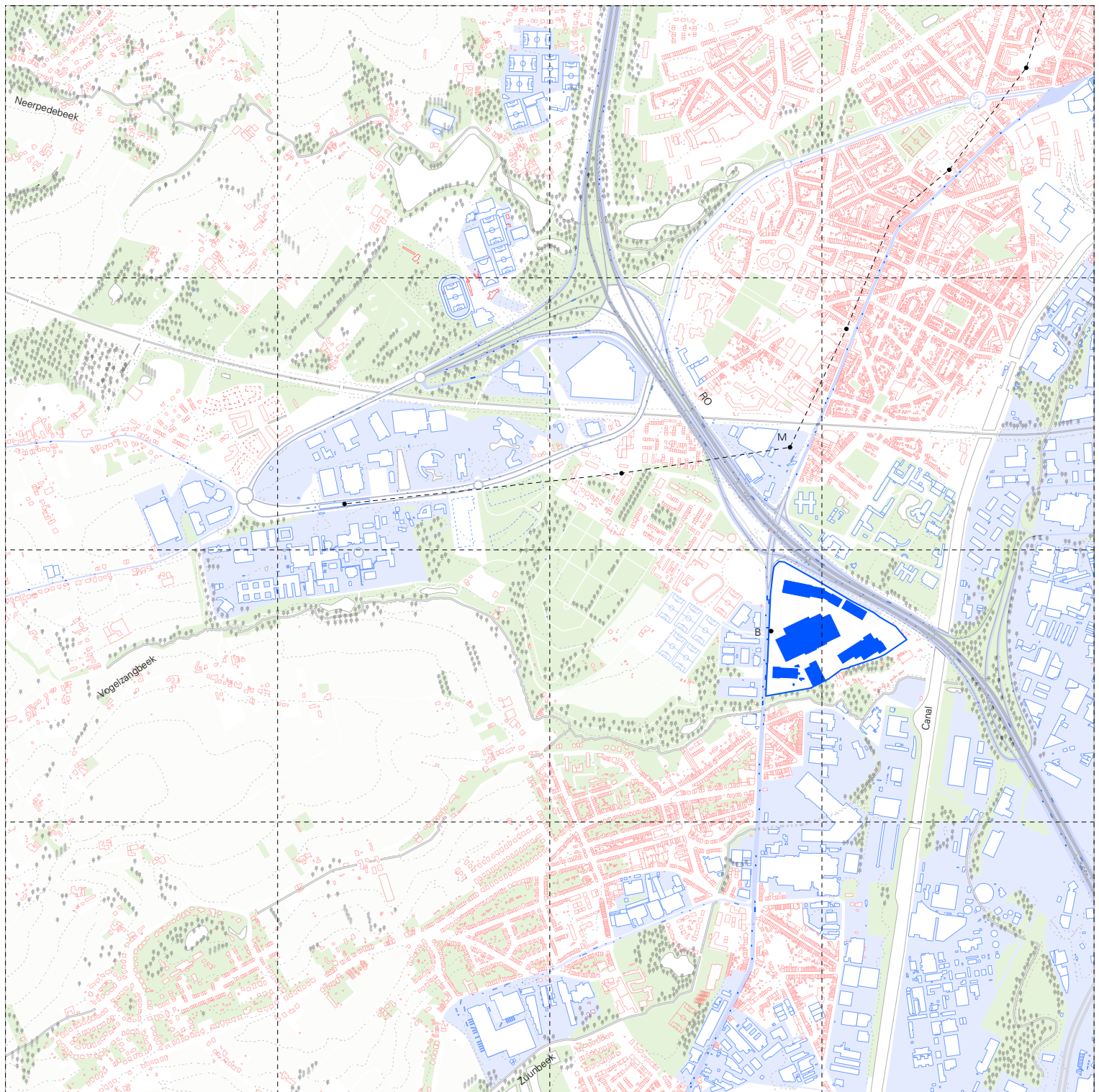
- 1 woontoren
- 2 overdekte wandelgang
- 3 mini-pleintje
- 4 fiets boerderij
- 5 Parking+ (800 plaatsen)
- 6 open serre
- 7 korrel
- 8 tuinen
- 9 verbinding
- 10 brugje

- Gebied van het Grote
- Bestaande Grote korrel
- Bestaande Kleine korrel
- Project Groot
- Project Klein
- Landschap



2. Ikea

Ikea

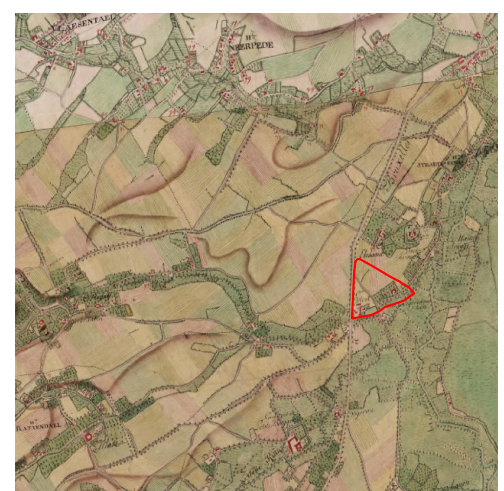


1. Situering

IKEA bevindt zich op het kruispunt van de ring en de Bergense Steenweg. Gericht naar de verkeerswisselaar, met een betrekkelijk kleine oppervlakte voor een commerciële reus, en de constructie van het gebouw bovenop een parkeerplatform, lijkt de site op een versterkte burcht in het landschap. Maar het ontbreken van afsluitingen en de nabijheid van de weg verlenen de site ook een zekere stedelijke eigenschap.

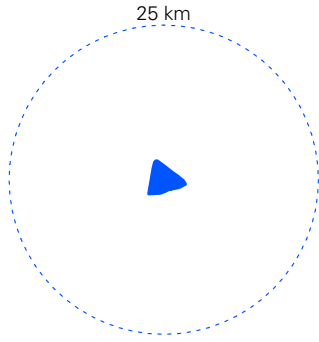
De site is gericht op de ringinfrastructuur en staat tegelijkertijd in verbinding met de Vogelzangbeekvallei in het zuiden via de Zuunstraat. De Zuunstraat verenigt een reeks eenheden en functies die een verrassend gediversifieerde collage van schalen vormen. Zijn natuurlijk tracé, de aanwezigheid van de groene wandeling, moestuinen en enkele huizen getuigen van zijn landelijk verleden. De commerciële en industriële functies contrasteren sterk met deze kleinschaligheid. De Zuunstraat fungeert als een interface tussen het Grote en het Kleine, tussen de economische en de residentiële activiteit, tussen de stad en het landschap.

-  Gebied van het Grote
-  Bestaande Grote korrel
-  Bestaande Kleine korrel
-  Capsule
-  Landschap



Situering op de Ferrariskaart

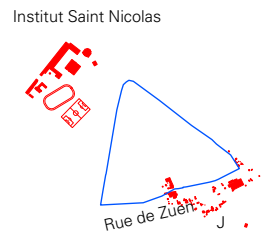
Invloedsgebied



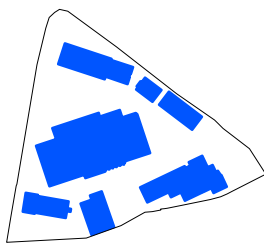
Landschapsstructuur



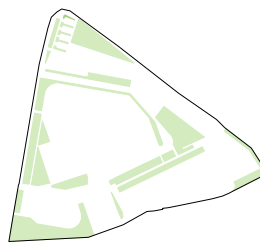
Het Kleine



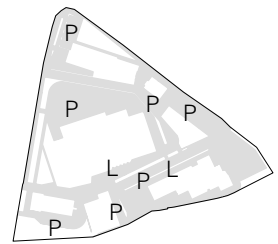
Bebouwde grond : 34%



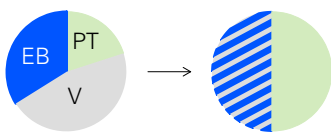
Volle grond : 20%



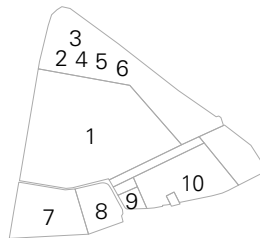
Rijweg : 46%



Doelstelling 50 / 50



Percelen



Actoren

1. Ikea
2. Coca-cola
3. Swatch group
4. Daikin
5. BIPT et Cardif Vie
6. Hilti
7. VDAB / Bruxelles formation
8. Optimal Benelux
9. BPA Dakwerken
10. Les Petits Riens



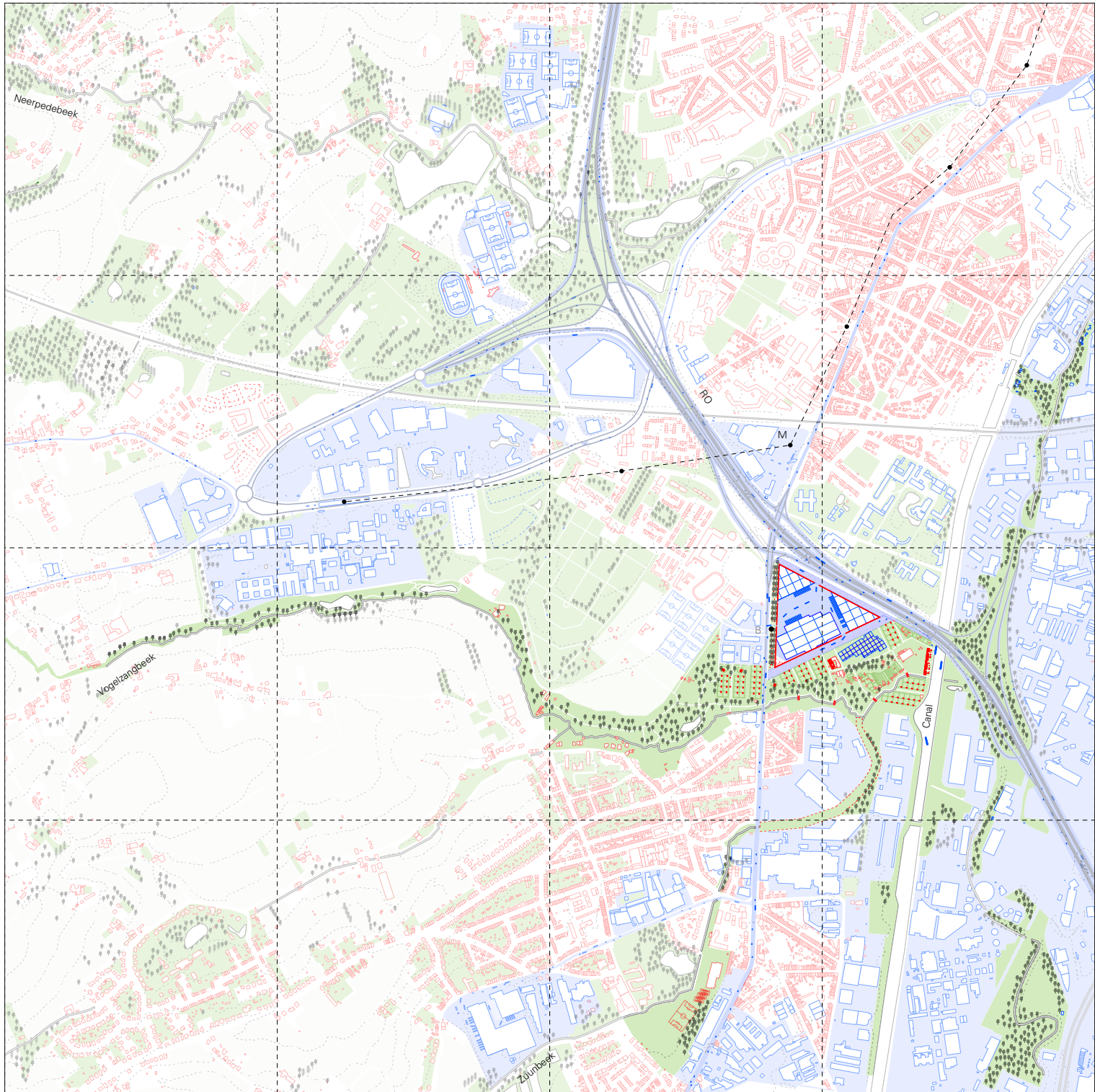
Logistieke gevel Zuunstraat



Gemeenschappelijke tuin Zuunstraat

2. Toekomstbeeld voor Ikea

Ikea projection

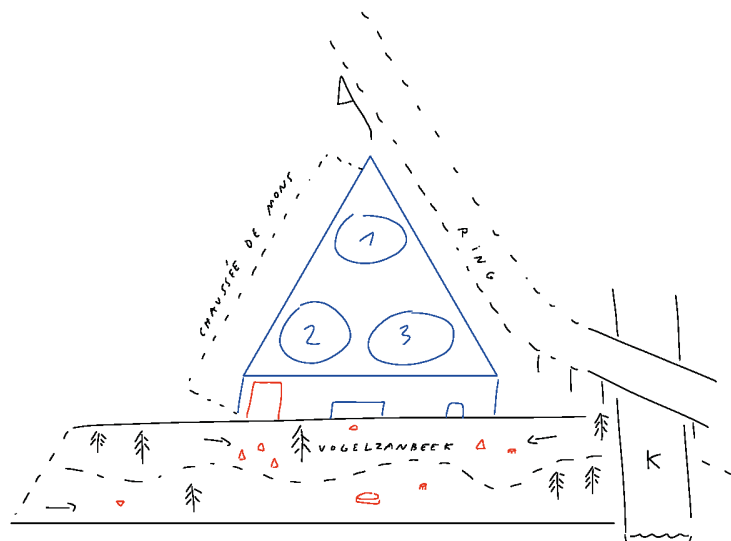


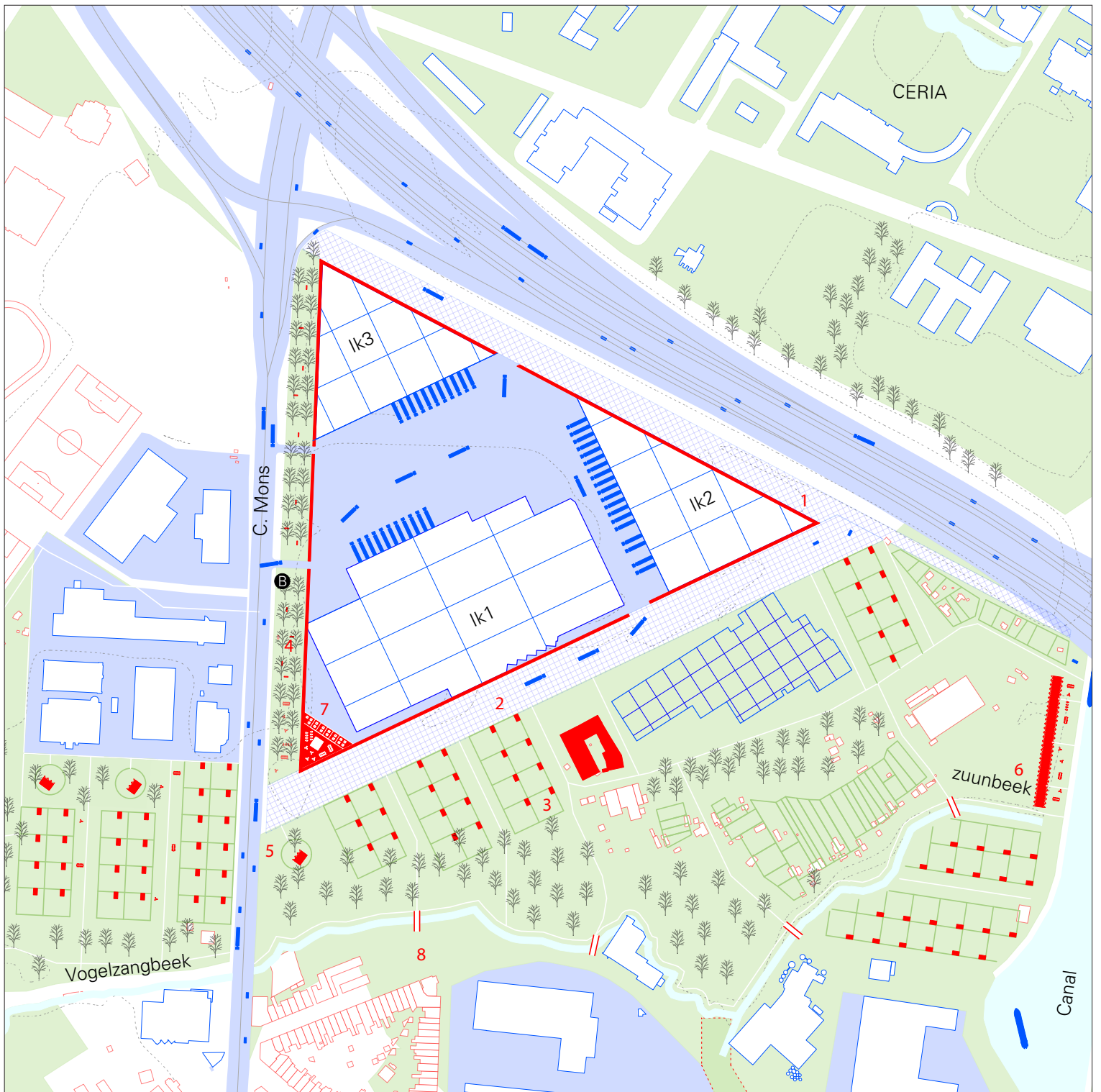
0 km 1 2 3 4

2. Transformatievoorstellen

De productieve capsule versterken door een optimalisering van de oppervlakte van de capsule in een driehoek die het kanaal, de ring en de Bergense Steenweg met elkaar verbindt:

- de grenzen van de driehoek zijn duidelijk afgebakend in de vorm van een nieuwe omwalling
 - de traditionele kantoorruimte verdwijnt ten gunste van de activiteit (transformatie van IKEA van een eenvoudige meubelverkoper tot een belangrijke speler op het vlak van verhuur, transformatie en hergebruik van voorwerpen) die in een cluster binnen de driehoek wordt georganiseerd
 - elke zijde van de driehoek is op een specifieke manier verbonden met de context
 - de hydrografische structuur van de Vogelzangbeek wordt versterkt rond de Zuunstraat.
- > De capsule, geoptimaliseerd en versterkt in haar kritische massa, wordt een volwaardige speler in de groenstructuur rond de Vogelzangbeek, die ze activeert door de inzet van gemeenschappelijke tuinen.





0 km

1

3. Operationalisering

De Ikeacapsule bestaat uit verschillende spelers met min of meer uiteenlopende activiteiten (logistiek, kantoren, winkelruimte). Ikea, de belangrijkste speler, is een privé-multinational met een beleid inzake maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) waarin een reeks duurzaamheidsdoelstellingen zijn vastgelegd. Ikea wil onder meer de overgang maken naar een circulair model door hergebruik en reparatie te integreren en schuift in die zin op in de richting van de activiteiten van Spullenhulp (PR).

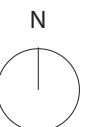
In de veronderstelling dat de logistieke activiteiten worden versterkt / economisch benut, verwerft Ikea de percelen langs de ring, rationaliseert het de perimeter van zijn activiteiten op een platform en biedt het onderdak aan Spullenhulp. Door de activiteiten in het bovenste deel van de cluster te concentreren, komt er in het zuiden ruimte vrij, een derde van de totale oppervlakte van de cluster, overeenkomstig de doelstellingen van de nieuwe Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening. Deze open ruimte maakt deel uit van de percelen langs de Zuunstraat die, in de lijn van een toekomstige herziening van het Gewestelijk Bestemmingsplan voor het volledige randgebied, een bestemming krijgen als groenzones en landbouwgebieden om de continuïteit van de hydrografische structuur van de Vogelzangbeek te waarborgen.

De gedeelde strook en de verbinding worden geactiveerd door een coalitie van lokale actoren die tot stand komt via een projectoproep. Daartoe behoren verschillende activiteiten en diensten: moestuin, gedeelde tuin, kinderdagverblijf, y

4. Instrumenten

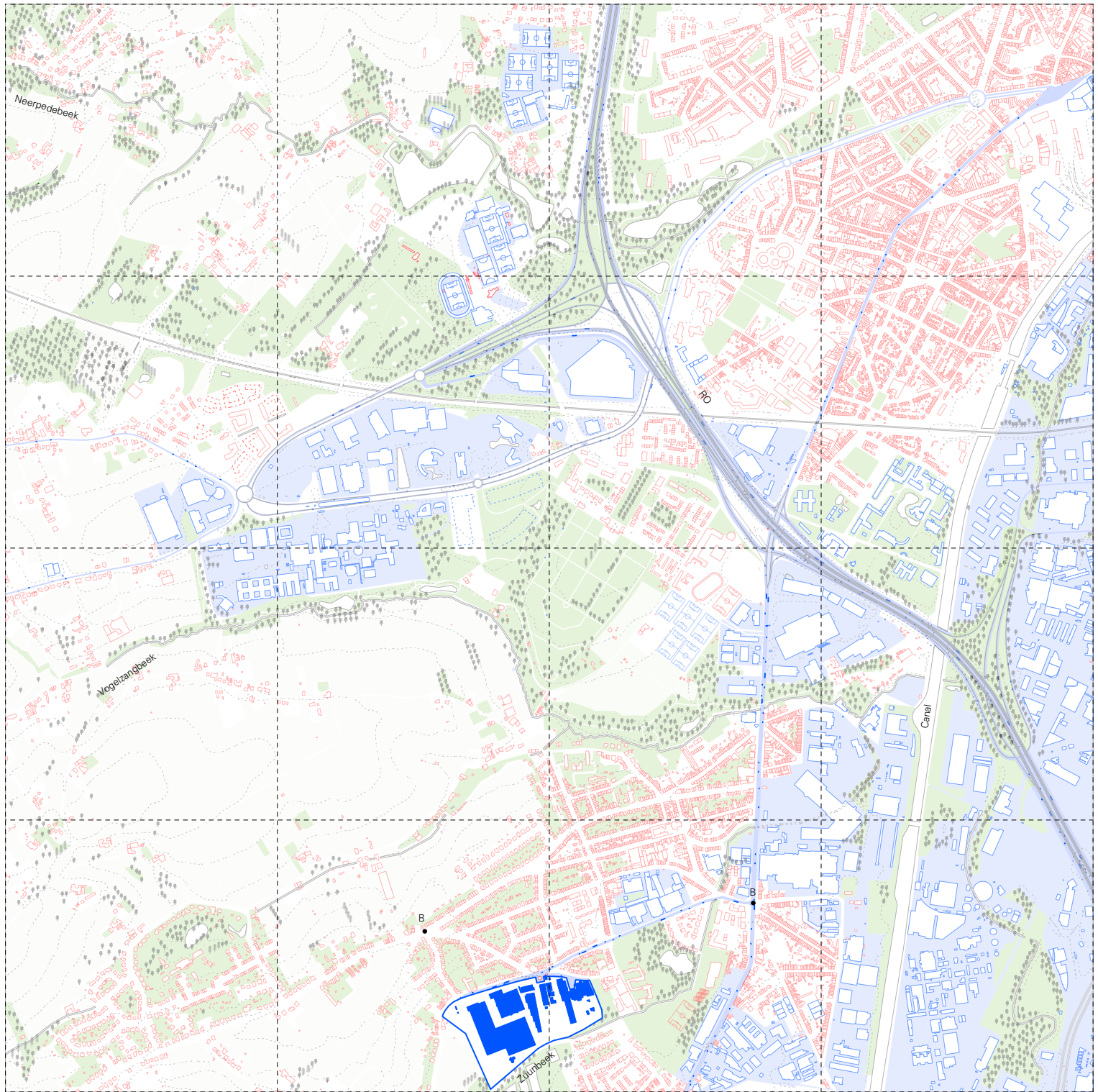
- 1 groene omwalling
- 2 gedeelde strook
- 3 tuinen
- 4 publieke boomgaard
- 5 korrel
- 6 serre
- 7 woontoren
- 8 brugje

- Gebied van het Grote
- Bestaande Grote korrel
- Bestaande Kleine korrel
- Project Groot
- Project Klein
- Landschap



3. Slesbroek

Slesbroek



0 km 1 2 3 4

1. Situering

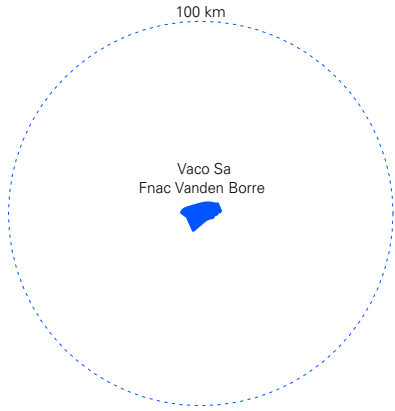
De industriezone Slesbroekstraat/Klein-Bijgaardenstraat ligt in het Vlaamse Gewest in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw en bestaat uit een nevenschikking van bedrijven en logistieke magazijnen. Deze grote eenheden bevinden zich te midden van een fijner woonweefsel. Het terrein wordt in het zuiden begrensd door de Zuunbeek en behoudt een sterke relatie met het landschap door de verschillende weiden en parken die het omringen.

-  Gebied van het Grote
-  Bestaande Grote korrel
-  Bestaande Kleine korrel
-  Capsule
-  Landschap

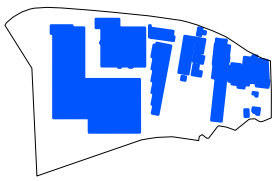


Situering op de Ferrariskaart

Invloedsgebied



Bebouwde grond : 35%



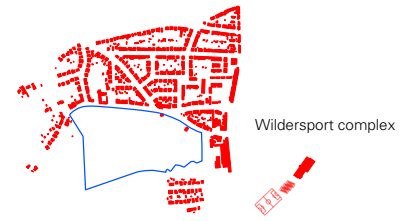
Landschapsstructuur



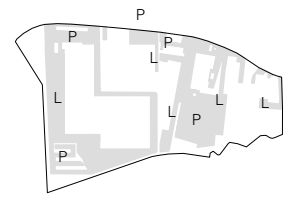
Volle grond : 27%



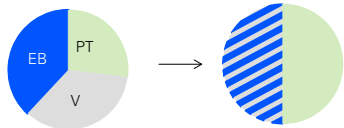
Het Kleine



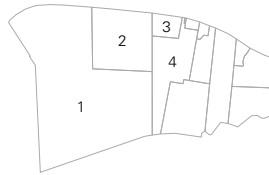
Rijweg : 38%



Doelstelling 50 / 50



Percelen



Actoren

- 1. Fnac Vanden Borre
- 2. Vaco SA
- 3. Kempeneer Car
- 4. Euro Mobile Company bvba



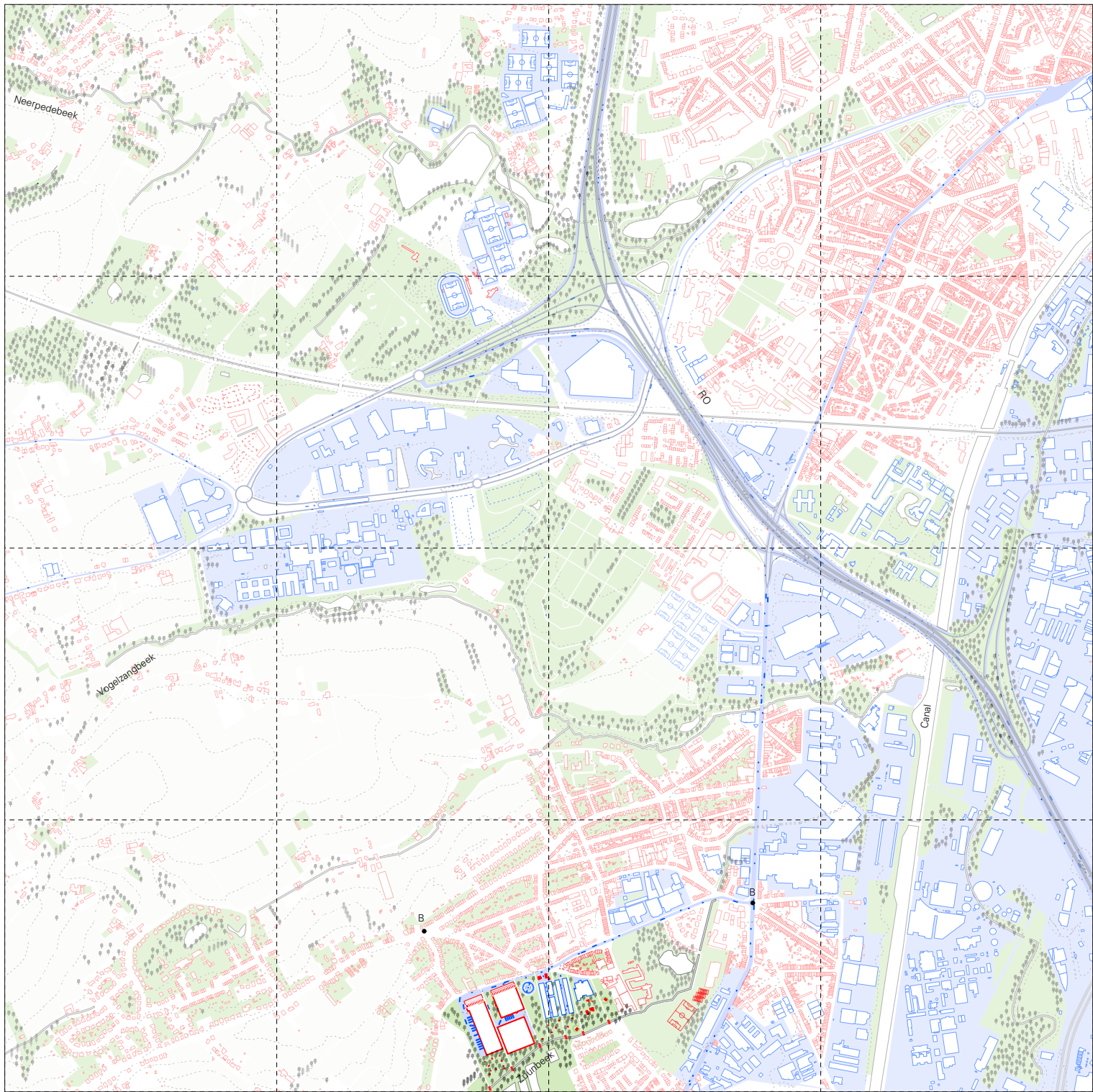
Dubbele korrel Slesbroekstraat



Groenezone rond de capsule

3. Toekomstbeeld van Slesbroek

Slesbroek projection

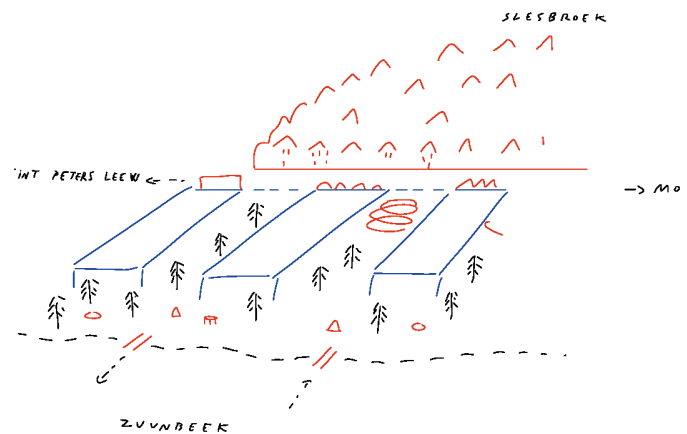


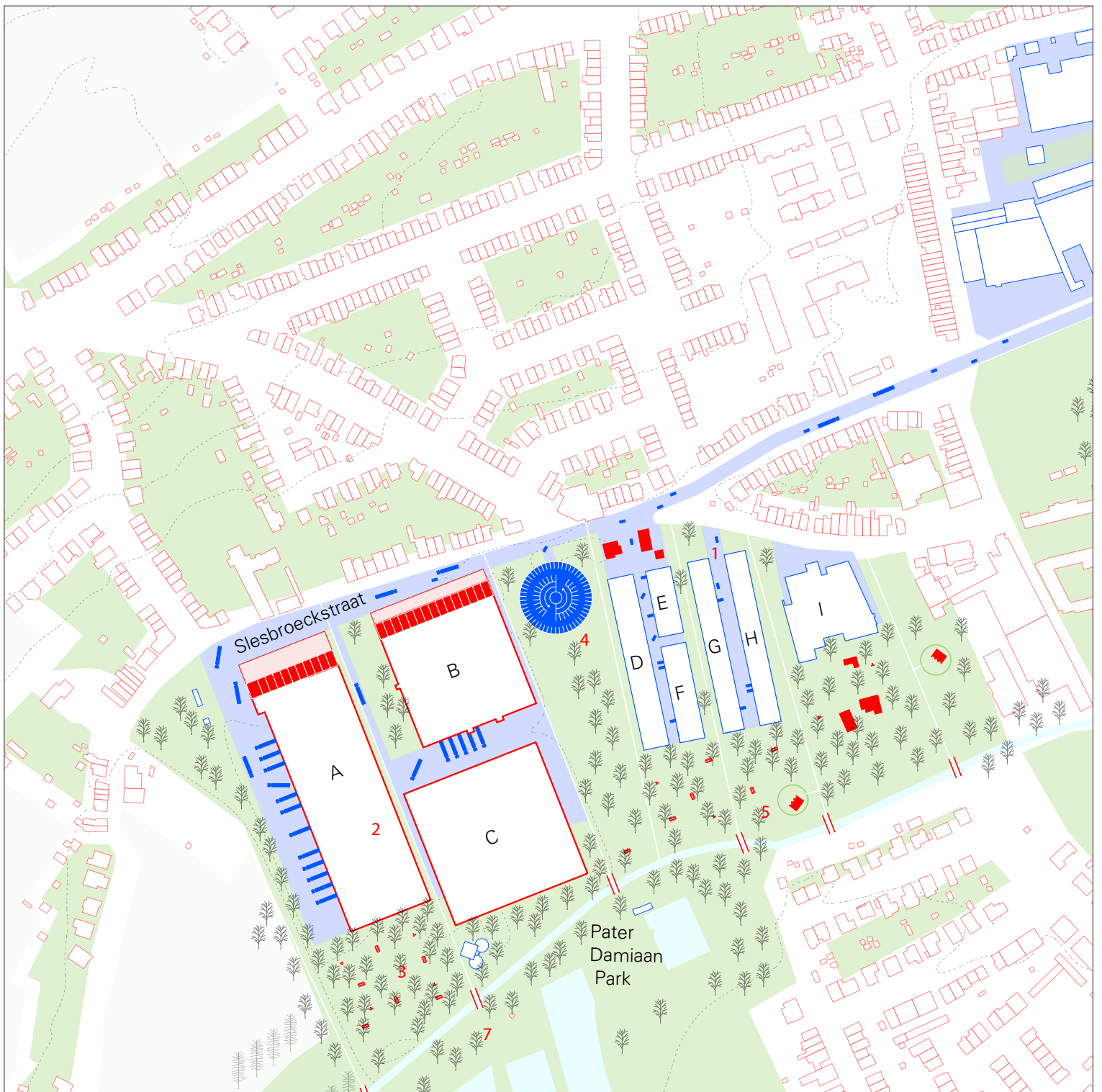
0 km 1 2 3 4

2. Transformatievoorstellen

Transformatie van het bedrijventerrein naar een gedeeld en doorwaadbaar terrein:

- het hoofdbedrijf Fnac Vanden Borre wordt de belangrijkste driver van de transformatie
- de aanleg van een gedeelte zone tussen bedrijven langs de Slesbroekstraat moedigt kleine en middelgrote ondernemingen aan om zich hier te vestigen
- de hydrografische structuur in het zuiden wordt versterkt door de aanleg van boomgaarden
- > Deze activiteitencluster wordt in zijn context geïntegreerd door de bewoners van de woonwijk in het noorden te verbinden met de hydrografische structuur in het zuiden.





0 km

1

3. Operationalisering

Om de herwaardering van deze bedrijvenzone mogelijk te maken, moet de huidige individuele perceelslogica van de bedrijvenzone worden omgevormd naar een gedeelde beheersmodel. De bedrijven organiseren zich daartoe in clusters. Het beheer door een derde partij maakt het mogelijk dat ruimtes en diensten gedeeld worden door de uitbaters van de cluster en de buurtbewoners: gemeenschappelijke strook, bedrijfsrestaurant, parking, gemeenschappelijke tuin, boomgaard, openluchtklas, enz. Het wijkcomité, waarin bewoners, bedrijven en overheden zetelen, bepaald de programmering..

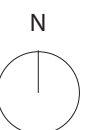
De maatregel het «gebouw als begrenzing», gekoppeld aan een aanpassing van de bouwcode die defensieve maatregelen zoals hekwerk langs de openbare weg verbiedt, langs de Slesbroeckstraat het mogelijk om een kwalitatieve interface tussen de woningen en de bedrijvenzone te garanderen. De inrichting van landschapselementen in de achteruitbouwstrook wordt er aangemoedigd.

Een wijziging van het GRUP maakt het mogelijk de gebieden aan de achterzijde van het perceel te bestemmen voor groenzones of landbouwgebieden om de hydrografische structuur van de Zuunbeek te versterken. Door de inrichting van gedeelde parkings en de rationalisering van het ruimtebeslag aan de kant van de Slesbroeckstraat is een strook open ruimte vrijgekomen. Deze strook wordt gecoördineerd door de derde partij en geactiveerd via oproepen tot het indienen van projecten.

4. Instrumenten

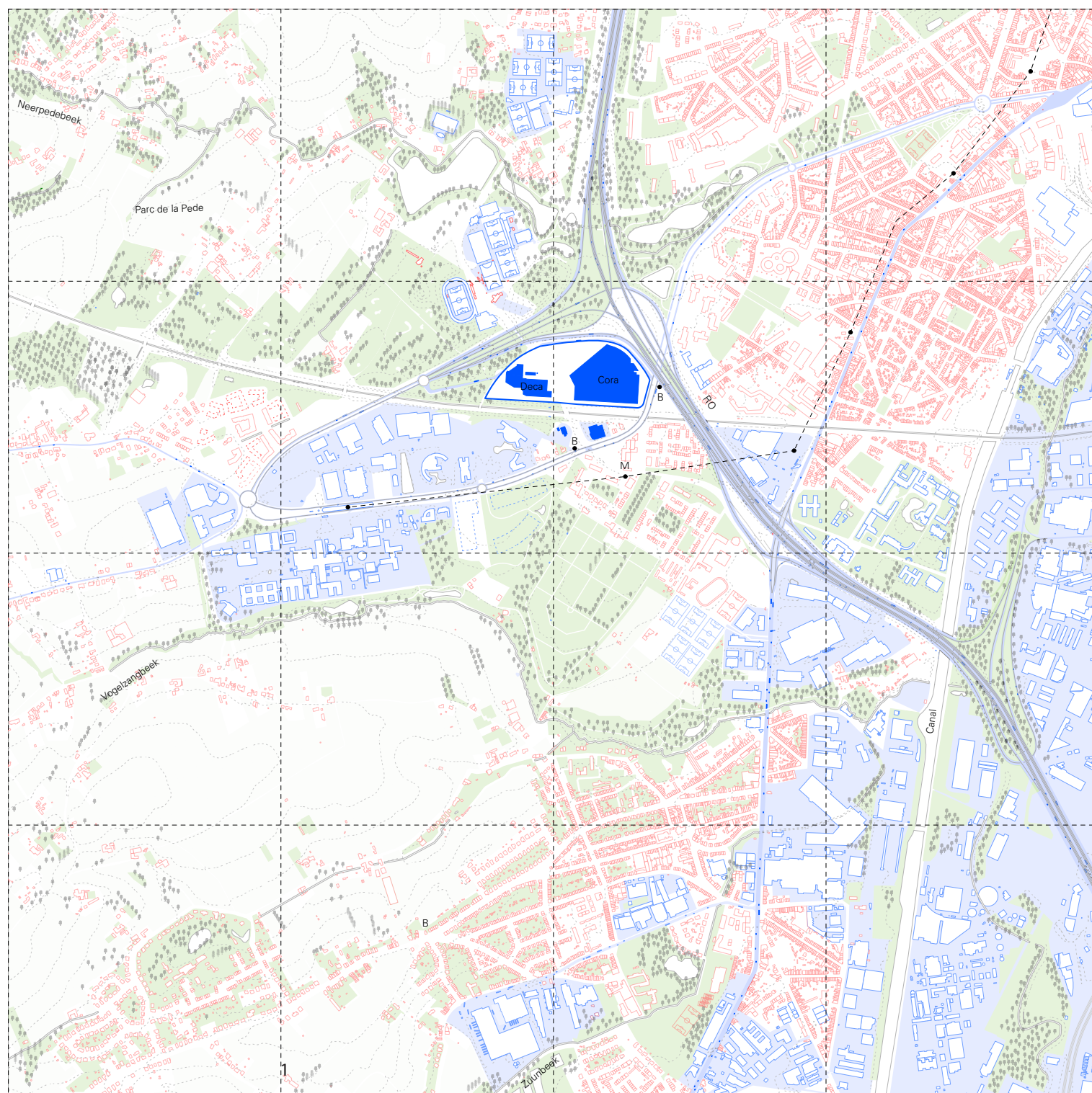
- 1 privéstrook
- 2 grensgebouw
- 3 publieke boomgaard
- 4 parking +
- 5 korrel
- 7 brugje

- Gebied van het Grote
- Bestaande Grote korrel
- Bestaande Kleine korrel
- Project Groot
- Project Klein
- Landschap



4. Cora Decathlon

Cora Decathlon

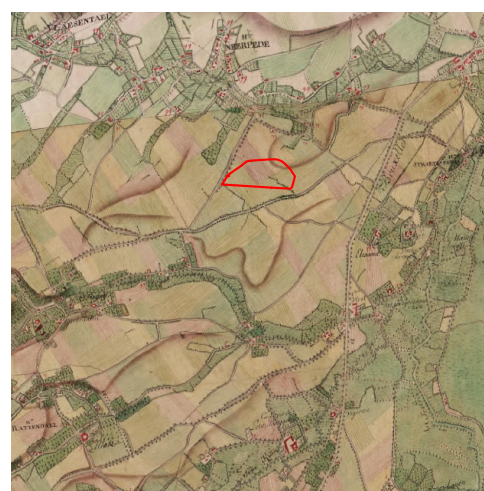


1. Situering

Cora en Decathlon zijn ontworpen als functionalistische, op zichzelf gerichte complexen die, afgezien van de toegang voor auto's, weinig verband houden met hun omgeving. De twee sites zijn op een andere manier ingericht: de terreininrichting rondom Decathlon is relatief open met aanzet van landschappelijke inrichting, terwijl Cora wordt omheind door een hek aan de straatkant, taluds die het aanzienlijk isoleren van het openbare domein en het een defensief aspect geven dat de brutaliteit van de inplanting van het gebouw nog verhoogt.

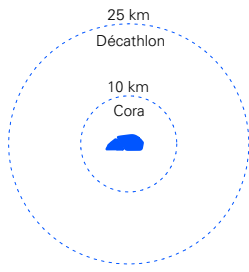
Dit ingesloten karakter wordt nog versterkt door de verschillende infrastructuren - de R0, de spoorlijn 50 en de Lennikse Baan - die het terrein omringen. Ook hier is de inrichting hoofdzakelijk bedoeld voor automobilisten, terwijl voetgangersvoorzieningen ondergeschikt blijven.

-  Gebied van het Grote
-  Bestaande Grote korrel
-  Bestaande Kleine korrel
-  Capsule
-  Landschap



Situering op de Ferrariskaart

Invloedsgebied



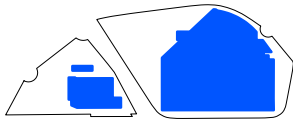
Landschapsstructuur



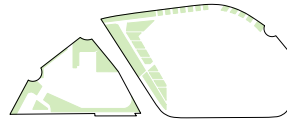
Het Kleine



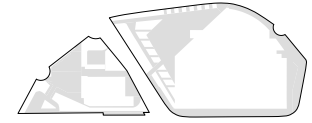
Bebouwde grond : 28%



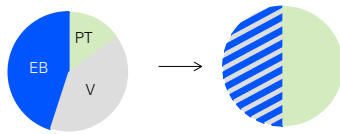
Volle grond : 37%



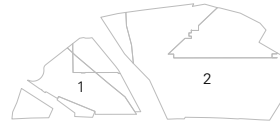
Rijweg : 36%



Doelstelling 50 / 50



Percelen



Actoren

1. Decathlon
2. Galimmo / Anderlecht Shopping Cora



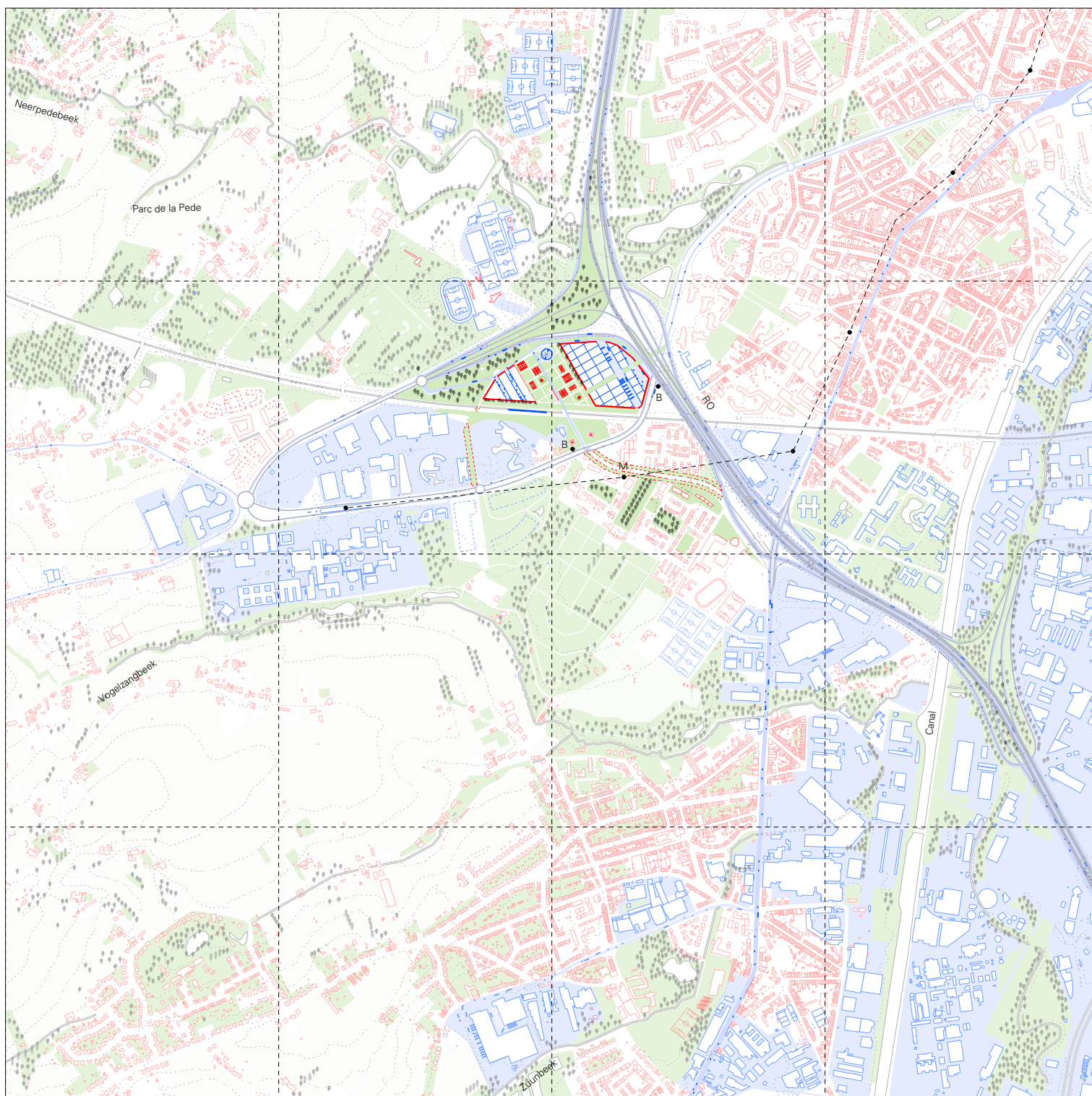
Klantenparking



Infrastructuur

4. Toekomstbeeld voor Cora en Decathlon

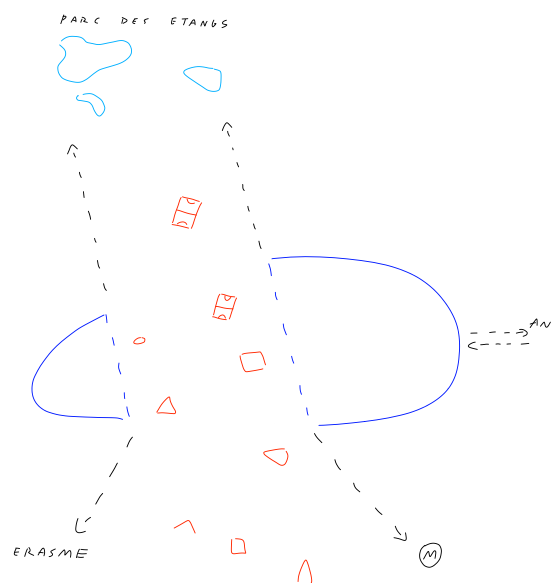
Cora Decathlon projection

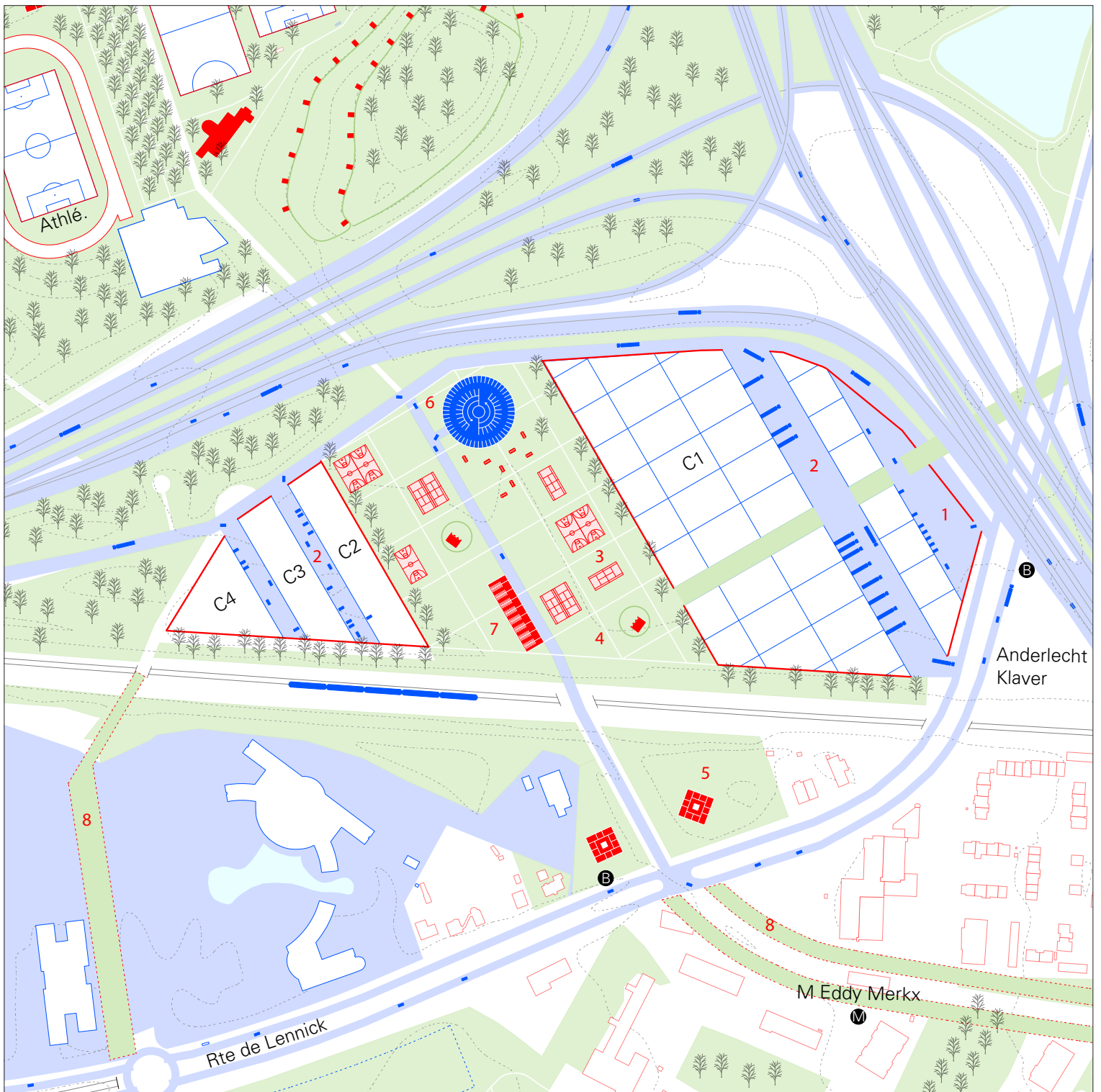


2. Transformatievoorstellen

Rationalisatie van de commerciële capsule in twee geconcentreerde eenheden waardoor een centraal park ontstaat rond de N220:

- De vrijgekomen volumes kunnen zowel voor logistieke als voor commerciële doeleinden worden gebruikt.
- De N220 wordt omgevormd tot een volledig autovrije groene tak vanaf de Lennikse Baan die de Neerpedebeek en de Vogelzangbeek met elkaar verbindt.
- de sportactiviteit strekt zich uit vanaf de campus langs deze as.
- > Gecomprimeerde opslag-capsules worden de dragers van de nieuwe groene tak.





0 km

1

3. Operationalisering

Galimmo is zich bewust van de neergang van het huidige Cora-hypermarktmodel en beraadt zich momenteel over de toekomst van de site. Deze vastgoedmaatschappij, die reeds eigenaar is van het grootste deel van het terrein, kan een rol spelen bij de herwaardering ervan.

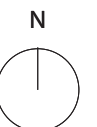
Het centrale gebied is, bij de hervorming van het Gewestelijk Bestemmingsplan voor het 20e-eeuwse randgebied, bestemd als groene zone/sport- en/of openluchtrecreatiegebied. Deze nieuwe bestemming garandeert de landschappelijke verbinding van de valleien van de Neerpedebeeck, Vogelzangbeeck en Zuunbeeck. De bestemming maakt het ook mogelijk om sportactiviteiten vanaf de campus verder uit te breiden.

Het nieuwe project omvat opslagplaatsen/handelsruimten aan weerszijden van een centrale open ruimte die overeenstemt met een derde van de totale oppervlakte, overeenkomstig de toekomstige Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en de nieuwe bestemming van het Gewestelijk Bestemmingsplan. Galimmo verhuurt zijn beschikbare volumes aan logistieke bedrijven/commerciële activiteiten en de onbebouwde ruimte wordt via erfpacht ter beschikking gesteld van uitbaters sportinfrastructuur.

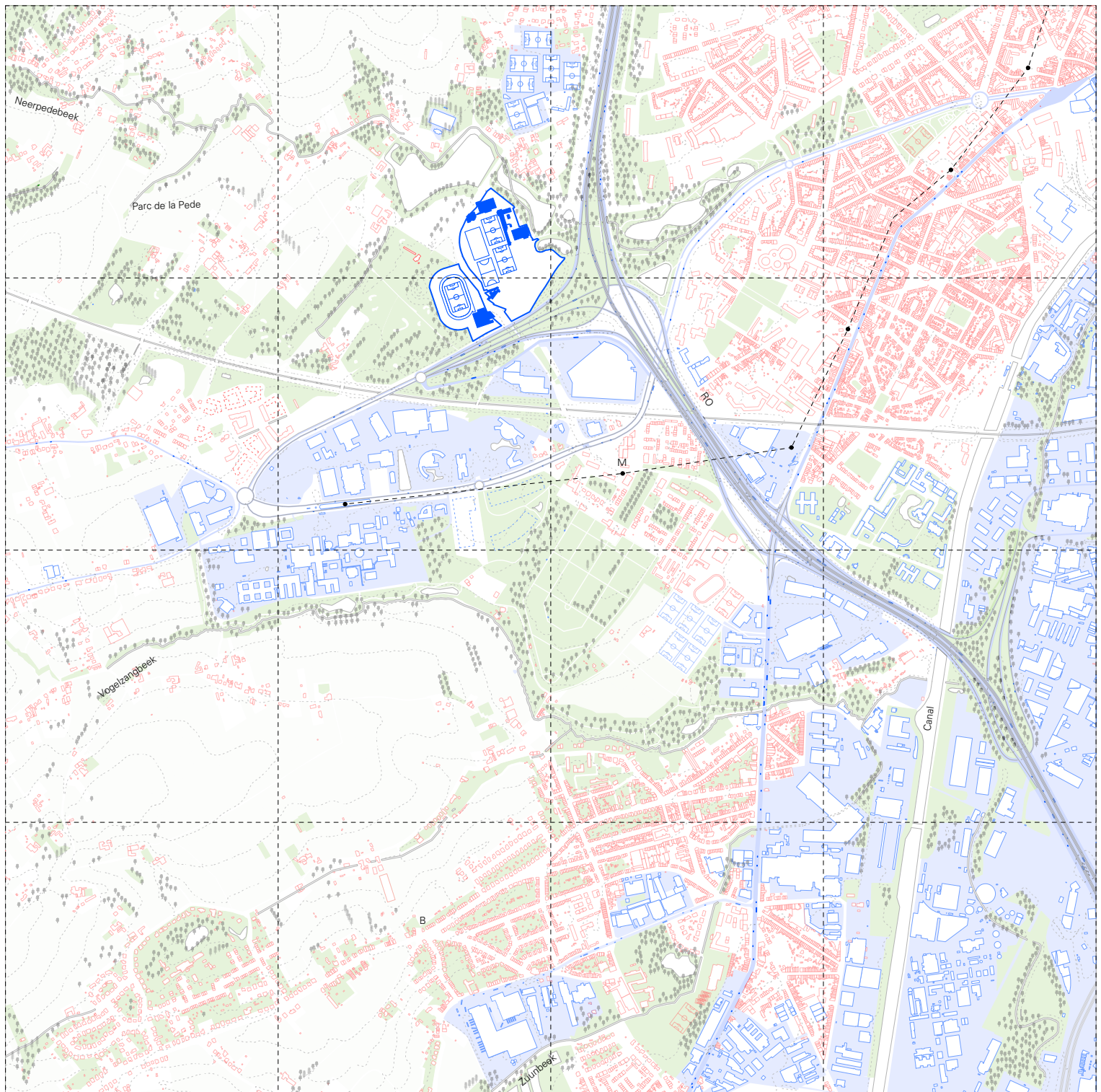
4. Instrumenten

- 1 groene omwalling
- 2 gedeelde strook/ privé strook
- 3 mini-pleintje
- 4 korrel
- 5 woontoren
- 6 Parking +
- 7 fietsboerderij
- 8 verbinding

- Gebied van het Grote
- Bestaande Grote korrel
- Bestaande Kleine korrel
- Project Groot
- Project Klein
- Landschap



5. Sportcampus Campus sportif



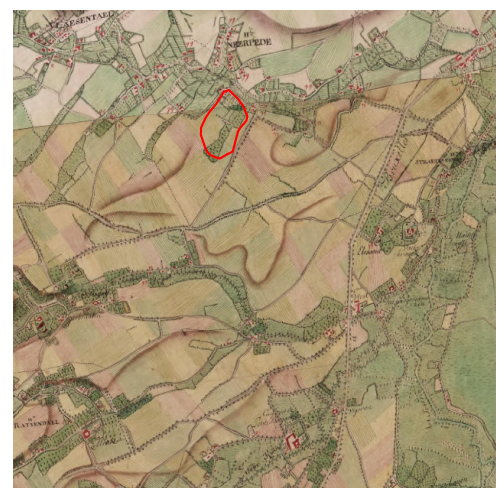
0 km 1 2 3 4

1. Situering

Deze campus is gelegen buiten de ring in het verlengde van het Park System en aan de ingang van het gewestelijk Pedepark en groepeert een reeks sportinfrastructuren die toebehoren aan verschillende clubs en beheerders. Er is onder andere een badmintonzaal, voetbalvelden van de RSCA-jeugdschool, hockeyvelden en golfterreinen. Dit naast elkaar bestaan van privébelangen toont zich op het terrein in verschillende heggen, afsluitingen en andere defensieve inrichtingen op de grens van de terreinen met het openbaar domein.

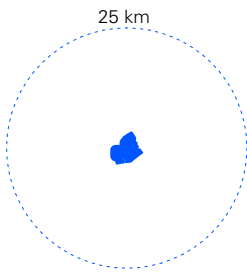
Bovendien lijkt de campus te zijn ingeklemd tussen de ring en zijn oprit, de vijvers en het golfterrein. Hoewel het deel uitmaakt van de campus, zorgt het golfterrein, door zijn ligging, zijn grote oppervlakte en het gebrek aan porositeit, ervoor dat het centrale deel van de campus is afgesneden van de rest van het Pedepark.

- Gebied van het Grote
- Bestaande Grote korrel
- Bestaande Kleine korrel
- Capsule
- Landschap

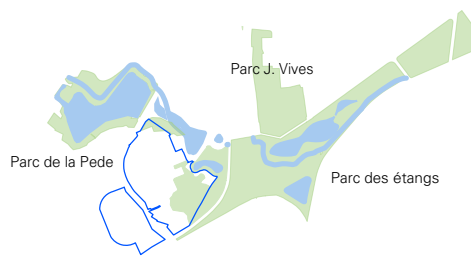


Situering op de Ferrariskaart

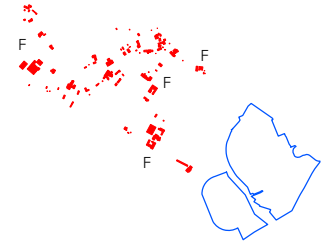
Invloedsgebied



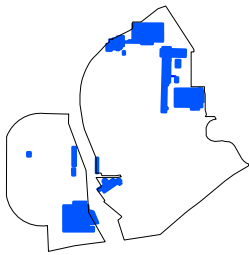
Landschapsstructuur



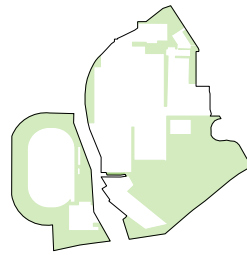
Het Kleine



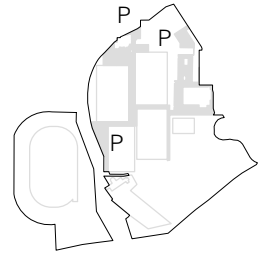
Bebouwde grondi : 35%



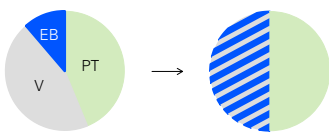
Volle grond : 27%



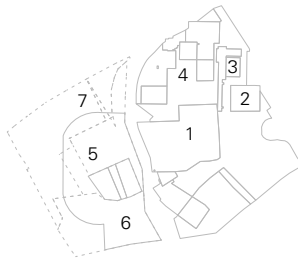
Rijweg : 38%



Doestelling 50 / 50



Percelen



Actoren

1. Amicale Anderlecht Avia Hockey Club
2. Brussels Badminton Club
3. Cercle de Tir Anderlechtois / Police
4. Royal Sporting Club Anderlecht
5. RSCA Athlétisme
6. Gemeente Anderlecht
7. Royale Amicale Anderlecht Golf Club



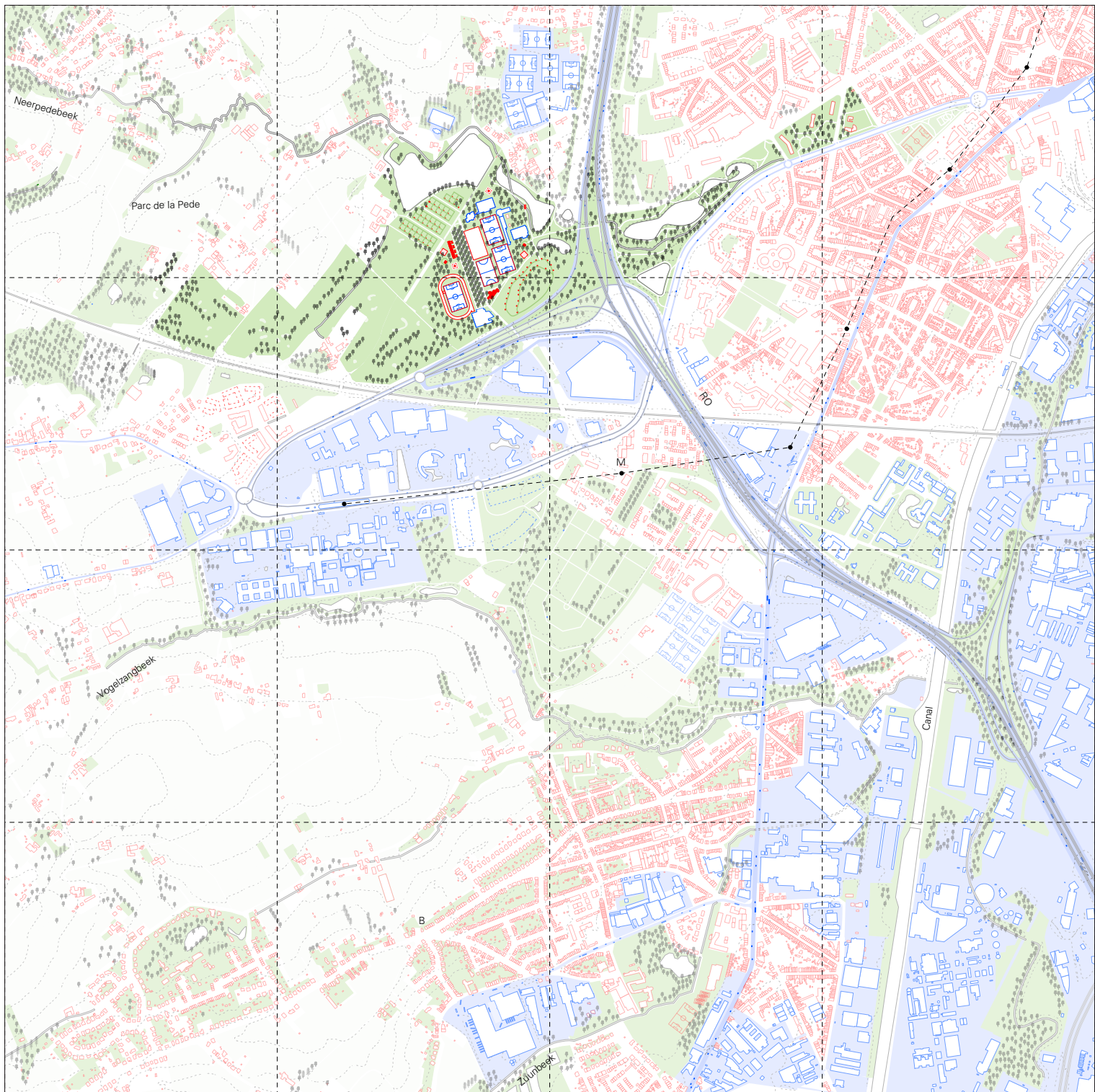
De capsule in het landschap



Weg van het Vijverspark naar de Olympische Dreef

5. Toekomstbeeld van de sportcampus

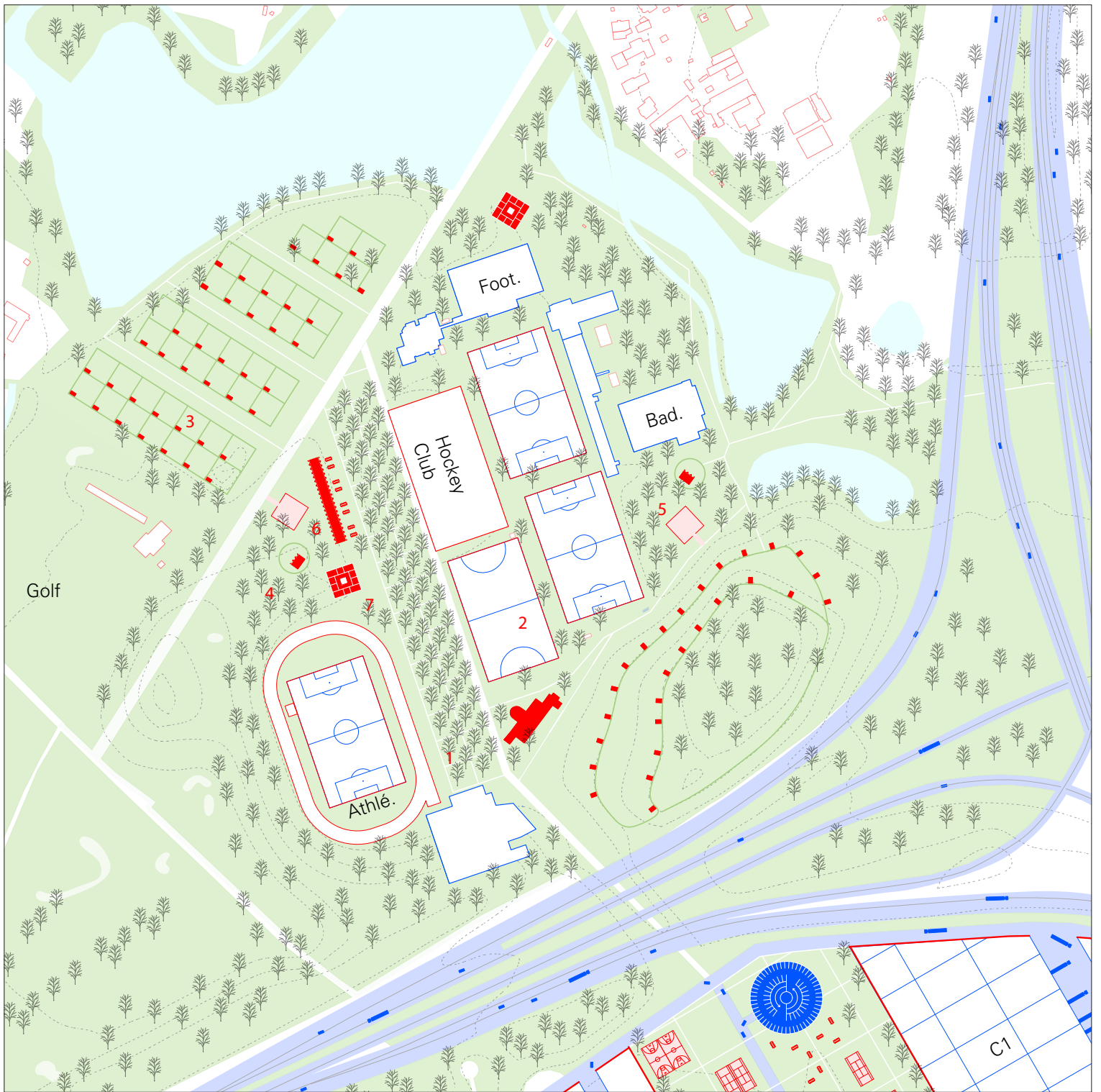
Campus sportif projection



2. Transformatievoorstellen

Transformatie van de sportcampus voor een betere integratie in het park:

- enkel de terreinen zorgen voor de afbakening en alle tussenruimten kunnen voor andere doeleinden worden gebruikt
 - het golfterrein wordt eerst verkleind en verdwijnt dan om plaats te maken voor een natuurlijk landschap
 - de ongebruikte delen van de sportcampus worden ingezet voor (voedsel) productie
- > De sportcampus wordt geïntegreerd in het «Park System»



0 km

1

3. Operationalisering

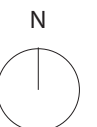
Verschillende sportverenigingen maken gebruik van de sportcampus Ondanks het feit dat zij een allemaal sportactiviteiten aanbieden, is een dialoog tussen de verschillende actoren onbestaand. De omkering van deze individuele logica naar een gemeenschappelijk beheer zou het mogelijk maken dit lappendeken van infrastructuur om te vormen tot een echte toegankelijke sportcampus. Dit gedeeld transversaal beheer wordt toegekend aan een publieke actor die het gemeenschappelijk gebruik van ruimten en diensten tussen de verschillende sportuitbaters zal bevorderen. Ook zal de toegang tot sportvoorzieningen buiten de trainings- en wedstrijdtijden worden geregeld, zodat de buurtbewoners, verenigingen en scholen daarvan gebruik kunnen maken.

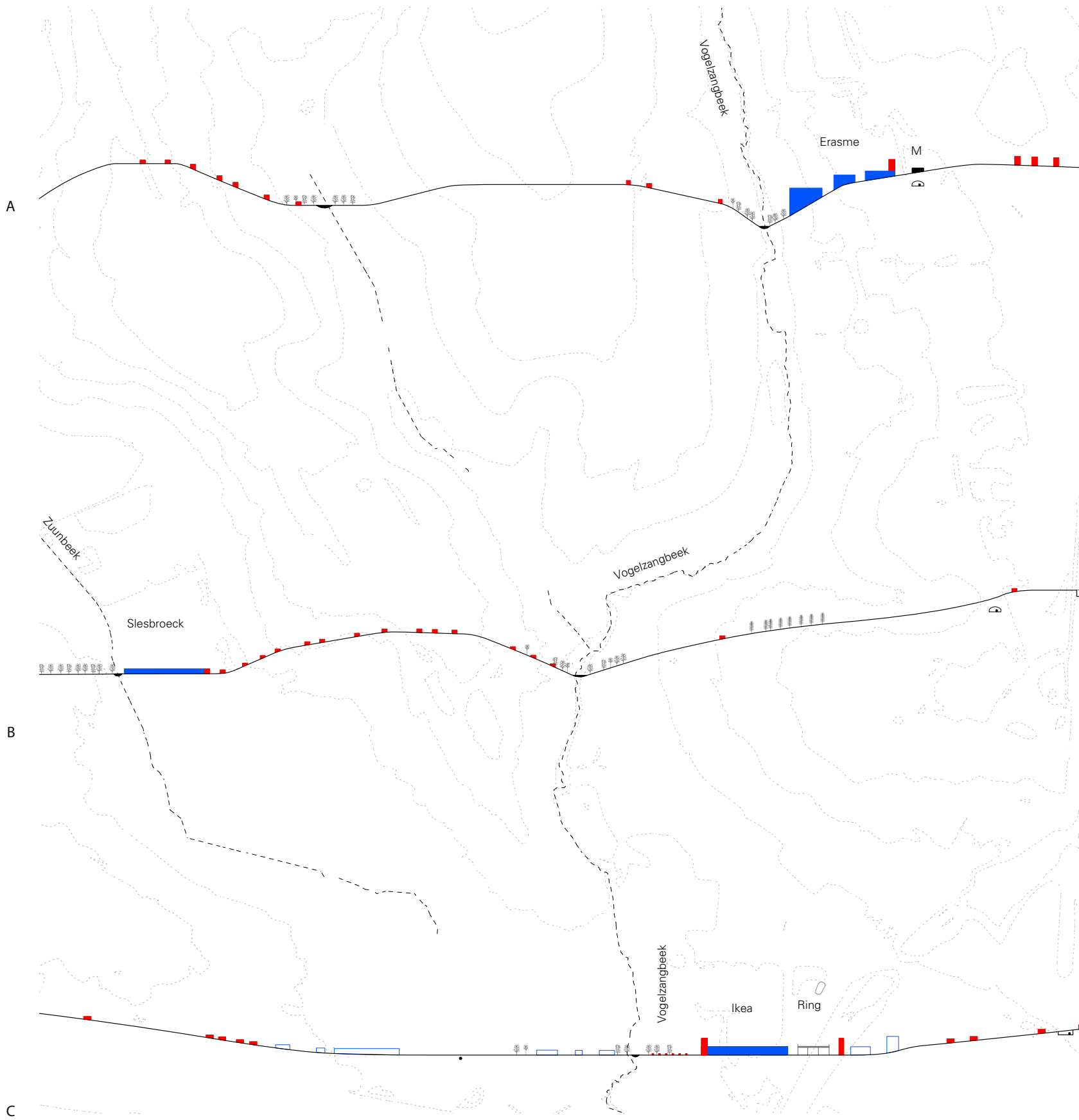
Als gevolg van een hervorming van het Gewestelijk Bestemmingsplan krijgen de percelen tussen de grote vijver en de Olympische Dreef allemaal een bestemming als landbouwgrond (hoewel ze ingenomen waren door het golfterrein, lagen ze al grotendeels in landbouwgebied). Als gevolg van de reorganisatie draagt de golfclub deze percelen over aan de overheid, die ze ter beschikking stelt van de Ferme du Chaudron voor de uitbreiding van haar activiteiten. Bepaalde delen van de campus worden door de derde speler ter beschikking gesteld van een coalitie van plaatselijke actoren die wordt gevormd naar aanleiding van een projectoproep. Deze projecten streven naar de invulling en programmering van de boomgaard, gemeenschappelijke tuinen, openbare ruimtes ...

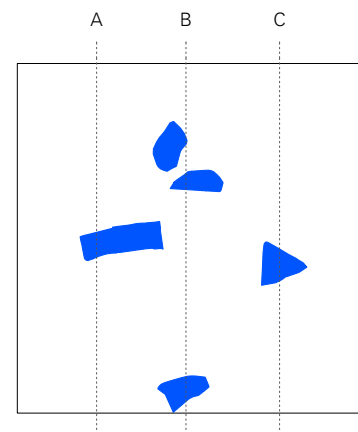
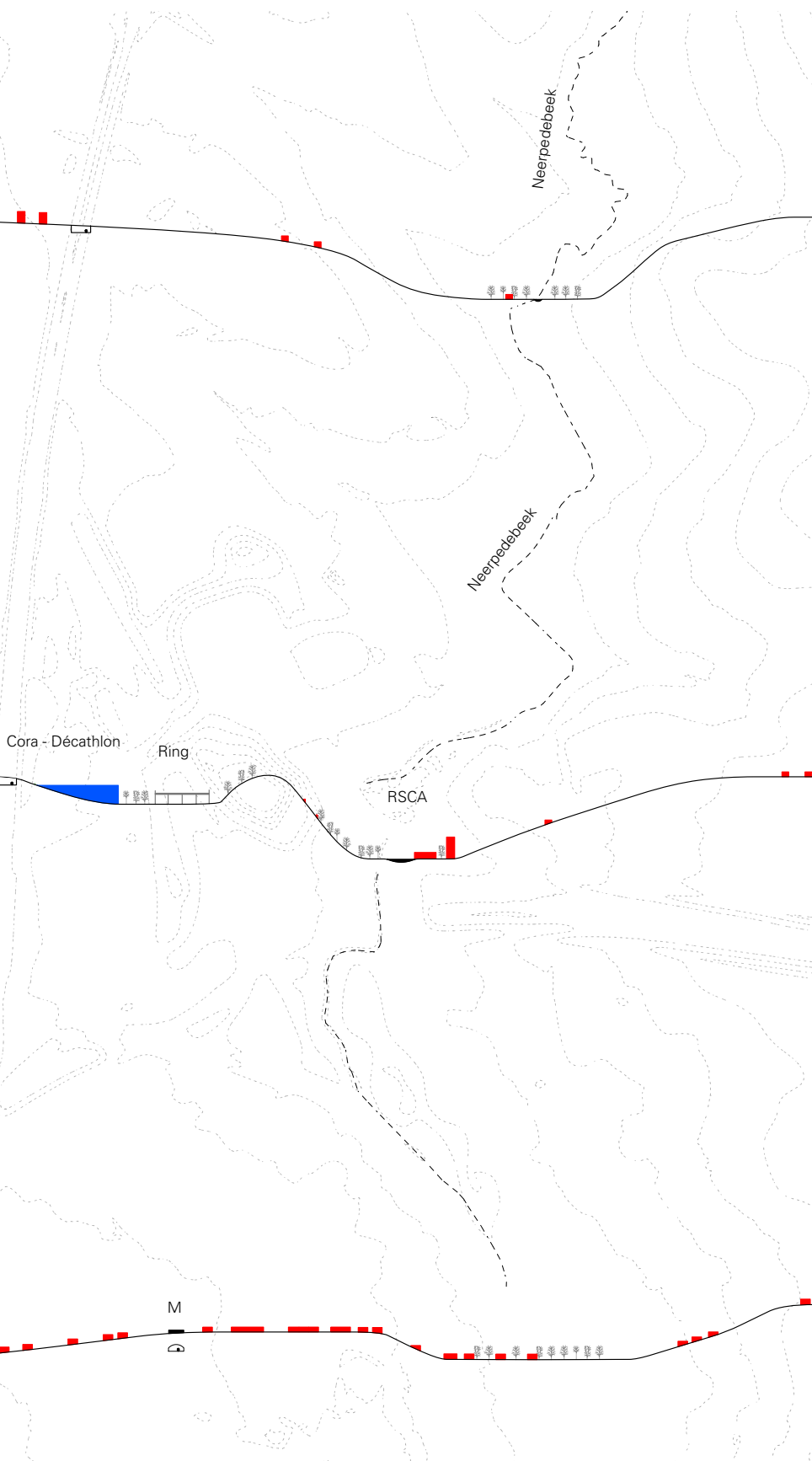
4. Instrumenten

- 1 publieke boomgaard
- 2 nieuwe grenzen: het terrein is de grens
- 3 tuinen
- 4 korrel
- 5 kleine openbare oppervlakte
- 6 open serre
- 7 woontoren

- Gebied van het Grote
- Bestaande Grote korrel
- Bestaande Kleine korrel
- Project Groot
- Project Klein
- Landschap







Sneden 1 : 10000 / Topografie x 10

Deze drie doorsnedes doorheen het grondgebied, waarvan de typografie met 10 is vermenigvuldigd om de geografische gesteldheid van het grondgebied (valleien en hoogvlakten) te benadrukken, laten zien hoe het Grote is verbonden met een dubbel infrastructuursysteem: enerzijds de grote vervoersinfrastructuren (ring en metro) en anderzijds de natuurlijke hydrografische structuren.

De hydrografische structuur die hier duidelijk naar voren komen, moeten de dominerende infrastructuur worden in de relaties en verbindingen die in de toekomst binnen het grondgebied tot stand zullen worden gebracht.

4. Uitdagingen en transformatiestrategieën

Enjeux et stratégies de transformation

Op basis van de verkennende analyse van de casestudies kunnen we verschillende voorwaarden voor de transformatie van de capsules vastleggen:

1. Zij moeten opnieuw verbonden worden met het lokale context en de bestaande hydrografische structuren, dit is de bewustwording van de gebiedscontext.
2. Zij moeten de huidige en toekomstige stromen optimaliseren en verminderen: dit is de hertekende mobiliteit.
3. Zij moeten het gebruik van de grond rationaliseren om de milieu-impact ervan te verminderen, dit is de lichte voetafdruk.
4. Zij moeten stedelijke diensten ontwikkelen in en/of rond de capsule, dit zijn de plekken met toegevoegde diensten.

Vandaag onderscheiden wij drie wenselijke transformatie-attitudes die het mogelijk maken deze doelstellingen te bereiken. Dit zijn drie mogelijke evolutietrajecten, die alle drie tot hun recht kunnen komen in het 20e-eeuwse randgebied: de gecompriëerde capsule, de poreuze cluster en de in het landschap geïntegreerde cluster.

De gecompriëerde capsule is een rationalisering van de capsule waarbij het «membraan» fungeert als een beschermlaag voor een activiteit die overlast veroorzaakt. Het is de bedoeling de omvang van de capsule zoveel mogelijk te beperken door het ruimtegebruik van de capsule te rationaliseren. De keuze van de gecompriëerde capsule impliceert de volgende handelingen:

- > een duidelijke afbakening van de grenzen van de capsule, die maximaal gecompriëerd wordt door de aanleg van nieuwe groene zones eromheen
- > de fysieke formalisering van het membraan door een duidelijk leesbare afbakening
- > een gericht aanbod van aan het membraan verwante diensten
- > de actieve bijdrage aan de herwaardering van de hydrografische of territoriale structuur

De poreuze cluster transformeert autonome capsules naar een specifieke plek van samenwerking, die zich opent naar zijn context en die op verschillende manieren kan worden doorkruist.

Een cluster wordt gedefinieerd als een kunstmatig georganiseerde combinatie van heterogene elementen, een samenkomst van mensen met een uiteenlopende achtergrond. De transformatie van capsules tot clusters is een poging om zich open te stellen en samen te werken, waarbij een belangrijke functionele specificiteit tot uiting komt.

De keuze van de poreuze cluster houdt het volgende in:

- > mechanismen voor samenwerking en het delen van ruimten en diensten, ook toegankelijk voor mensen van buiten de cluster
- > de aanleg van een dichte netwerk van voetgangersdoorsteken
- > de actieve bijdrage aan de herwaardering van de hydrografische of territoriale structuur

De in het landschap geïntegreerde cluster vormt, net als de poreuze cluster, een interactie van verschillende capsules met vergelijkbare functionele eigenschappen, maar stelt een andere aanpak op het vlak van ruimtelijkheid en stedelijke functies voor. In tegenstelling tot de poreuze cluster, die duidelijk zijn identiteit toont, is de in het landschap geïntegreerde cluster gaat als het ware bijna onzichtbaar op in zijn omgeving. Deze aanpak is slechts mogelijk voor capsules die een bepaalde grootte niet overschrijden.

De keuze van de in het landschap geïntegreerde cluster impliceert de volgende acties:

- > mechanismen voor samenwerking en het gemeenschappelijk gebruik van ruimten, diensten en beheer
- > grenzen worden hoofdzakelijk door bebouwde volumes gevormd
- > de actieve bijdrage aan de herwaardering van de hydrografische of territoriale structuur

Om de transformatie van de capsules op een snelle manier op gang te brengen, onderscheiden wij een reeks maatregelen die de koppeling tussen het Grote, het Kleine en het landschap mogelijk maken. De maatregelen, ingedeeld in verschillende categorieën - fysiek, programmatorisch, operationeel en planning - moeten worden beschouwd als elementen die gemakkelijk kunnen worden omgezet in het hele 20e-eeuwse randgebied, en die bewust eenvoudig zijn gehouden zodat zij door alle actoren kunnen worden toegeëigend. Zij vormen het begin van een specifieke stedelijke taal.

Gids voor het Grote

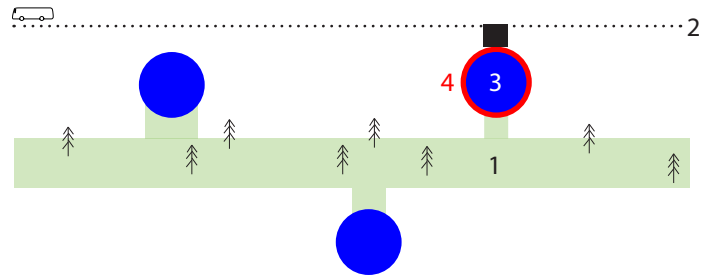
1. Integreren van de randvoorwaarden

1. Bewustwording van de gebiedscontext

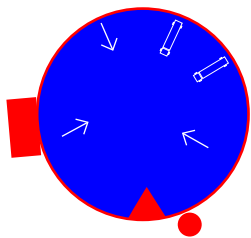
2. Stromen

3. Kleine voetafdruk

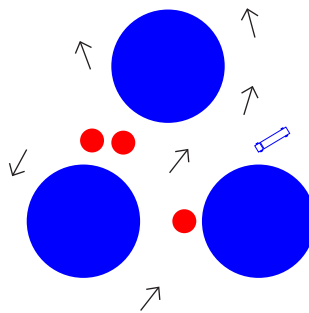
4. Plekken met verhoogde dienstverlening



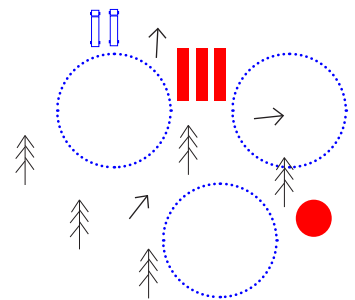
2. Drie manieren van de productieve transformatie



Gecomprimeerde grote capsule



Poreuze cluster



In het landschap geïntegreerde cluster

3. Uitkiezen van de transformatieingrepen

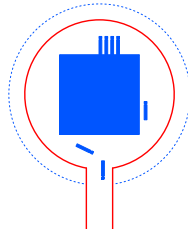


1. Dispositifs physiques

Ruimtelijke ingrepen

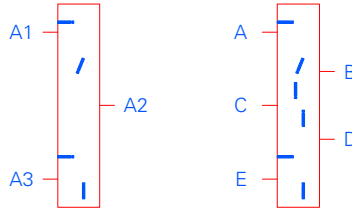
Groene omwalling

Een nieuwe omwalling die niet-samendrukbare hinderlijke activiteiten «inkapselt».



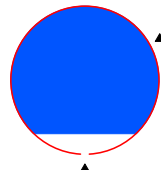
Privéstrook

Een ingeperkte en beplante logistieke strook.



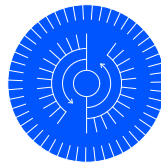
Gedeelde strook

Een begrensde en beplante strook logistieke ruimte, die door verschillende bedrijven wordt gedeeld en die buiten de openingsuren een openbaar karakter kan krijgen.



Grensgebouw

Een gebouw dat de grens van de capsule wordt, waarbij de te beveiligen ruimten door het gebouw worden beheerd.

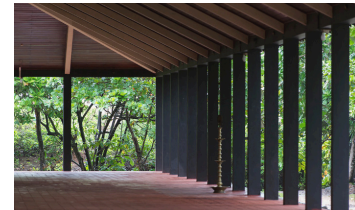


Parking +

Een siloparking met een flexibele gelijkvloerse verdieping die zich qua structuur en programmering openstelt naar zijn omgeving, een structuur die mettertijd kan worden omgekeerd

Fietsboerderij

Een grote fietsenstalling geïnstalleerd in een boerderijstructuur.



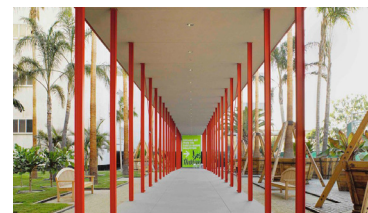
Mini-pleintje

Een kleine openbare ruimte die huiselijk is gemaakt met buitenmeubilair.



Overdekte wandeling

Een kleine structuur die je in staat stelt je beschut tegen regen en wind te verplaatsen en de weg van punt A naar punt B leesbaar te maken.



Brugje

Een voetgangersoversteekplaats over een waterloop of geul.



2. Programmatorische instrumenten

Dispositifs programmatiques

Woontoren

Een flexibel woongebouw met een opeenstapeling van verdiepingen dat plaats biedt aan alle soorten woningen (gezinnen, studenten, life/work ...) bovenop op een gelijkvloerse verdieping op palen om een maximum aan open ruimte vrij te maken.



Dienstenstraatje

Een klein gebouw dat een programma voor gemeenschappelijk gebruik ten dienste van de werknemers van verschillende bedrijven van de capsule



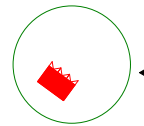
Open serre

Een tuinruimte die ook kan worden gebruikt als lokaal verkooppunt, atelier of activiteitenruimte. In de open serre zou ook een ruimte voor kunstenaars in residentie (schilderen, pottenbakken, enz.) kunnen worden ondergebracht.



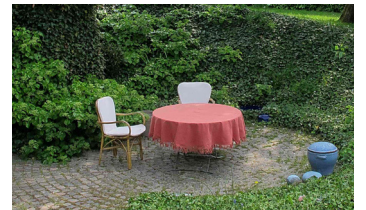
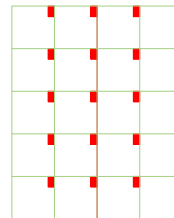
De korrel

Een openbare speelplek geïnstalleerd in het landschap en beheerd door de capsule: te gebruiken als buitenspeelplek openluchtklas door scholen uit de buurt.



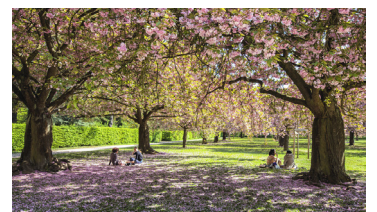
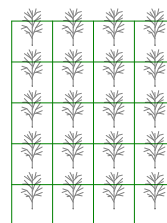
Tuin

Een plekje gelegen in het verlengde van de grote hydrografische - en groene structuren met een sterk lokaal gebruik. Elke tuin is een kamer op zich.



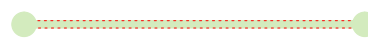
Publieke boomgaard

Een publieke boomgaard die als openbare ruimte fungeert. De ruimte onder de bomen is ingericht als park of plein met kleine voorzieningen zoals banken. Tijdens hittegolven wordt de boomgaard een plaats waar mensen samenkomen.



Verbinding

Een landschappelijke verbinding die een ecologisch doel op schaal van het grondgebied vervult door twee landschapsgebieden met elkaar te verbinden.

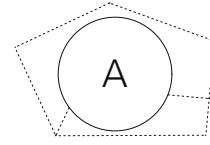


3. Beheersmaatregelen

Dispositifs de gouvernance

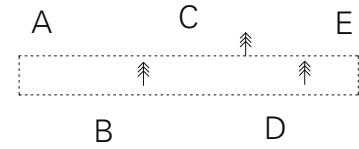
Herverkaveling

De belangrijkste actor in het gebied rationaliseert het ruimtegebruik en draagt de onbebouwde ruimten buiten de capsule over aan de overheid.



Coalitie van lokale actoren

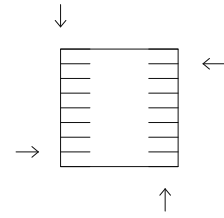
Open ruimte en bepaalde infrastructuur/lokale worden ter beschikking gesteld van een reeks actoren met het oog op hun activering en programmering. Deze lokale actoren worden aangewezen na projectoproep die door de beheerder van de open ruimte wordt uitgeschreven.



Gedeelde parkeerfaciliteiten

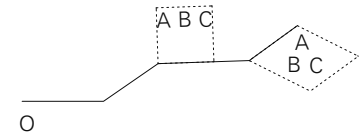
De parkeerplaatsen worden beheerd door een operator (een publieke operator zoals parking.brussels of een privéoperator) die de plaatsen openstelt voor gedeeld gebruik en ze niet voorbehoudt voor één enkele gebruiker. Dit optimaliseert de bezettingsgraad en vermindert het aantal aan te leggen parkeerplaatsen.

Het gedeeld gebruik gebeurt tussen de economische operatoren van de cluster en met de aangrenzende wijken.



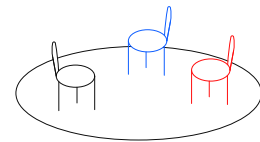
Beheerder van open ruimte

Het beheer van de open ruimte is toegewezen aan een publieke actor die belast is met de kwaliteit en de continuïteit van de paden. De grote open ruimte worden ter beschikking gesteld van een coalitie van plaatselijke actoren via een projectoproep.



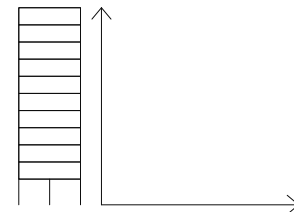
Wijkcomité

Er werd een buurtcomité opgericht met vertegenwoordigers van de bewoners, het bedrijfsleven en de overheid. Het comité is een ontmoetingsplaats die zorgt voor goed nabuurschap en voor de programmering van gedeelde ruimten.



Stedenbouwkundige lasten

De vastgoedverdichting binnen de capsule draagt stedenbouwkundige lasten voor financiering van de overdracht van open ruimte en de aanleg van openbare voorzieningen.



4. Planningsinstrumenten

Dispositifs de planification

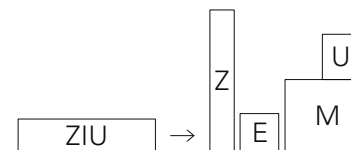
GBP / GRUP - Open Ruimte

In het kader van de hervorming van de bestemmingsplannen GBP / GRUP wordt het evenwicht van de bestemmingen herbekeken: rond het hydrografisch net blijven groenzones of landbouwgrond voor tuinbouw behouden om de continuïteit van kwalitatieve open ruimte te waarborgen en overstromingen te voorkomen.



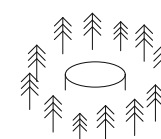
GBP / GRUP / BBP - Functievermenging

In het kader van de hervorming van de bestemmingsplannen, evolutie van de GSI of de monofunctionele zones naar zones die een verticale en/of horizontale functievermenging van bestemmingen opleggen (type verbeterd OGSO).



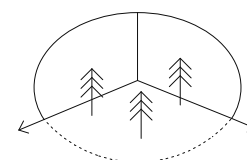
GSV / Bouwcode - Grenzen

Aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften om de afbakening van percelen door hekwerk langs de openbare weg te verbieden. De achteruitbouwstroken worden als landschapselementen aangelegd.



GSV / Bouwcode - Volle grond

Aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften om een minimum van 30% onbebouwde ruimte op volle grond op te leggen voor elk bouwproject.



5. Operationele aanpak

Approche opérationnelle

De transformatie van het 20e-eeuwse randgebied gebeurt vanuit het Grote, met de privé-actoren die er deel van uitmaken en de overheid. De momenten van herstructurering van een «driver» (infrastructuraanpassingen, verandering van eigenaar of functie na de neergang van een activiteit ...) moeten worden beschouwd als kansen om aan de transformatie van de capsule te werken. Onder «driver» begrijpen wij een capsule met aanzienlijke invloed die andere privé-actoren bij zijn transformatie kan aansturen, zoals bijvoorbeeld Ikea of Cora.

In de eerste plaats is het van belang dat het projectteam dat door de privé-actor wordt ingezet, een heel duidelijk beeld heeft op de werking van de capsule door middel van meerschallige onderzoek: wat is de eigenheid van de context waarin de capsule zich bevindt? Wat is de invloed van de capsule op zijn omgeving en hoe interageert de capsule met zijn omgeving? Hoe is de capsule georganiseerd?

Om over de grenzen van één enkele capsule heen te kijken en na te denken over mogelijke synergiën en gedeeld gebruik, is het wenselijk om op zoek te gaan naar andere potentiële privé-actoren en hun betrokkenheid bij het proces na te gaan. Ontmoetingen en uitwisselingen met de beheerders zullen het mogelijk maken de kennis van elkaars werking te verfijnen en elkaars behoeften en ambities te leren kennen. Tegelijkertijd kan er via contact met de overheid informatie worden ingewonnen over de planningsambities.

Projectvergaderingen tijdens het hele proces zullen helpen om elkaars doelstellingen op elkaar af te stemmen. Deze vergaderingen brengen het projectteam, de projectbeheerders (privéspelers, capsulebeheerders), alsook verschillende publieke actoren bijeen: bouwmeester (BMA/Vlaams Bouwmeester), de planningsoverheid (Omgeving/perspective.brussels) en andere relevante publieke actoren, zoals Leefmilieu Brussel, hub.brussels ...

Het resultaat van het project is een ruimtelijk en programmatisch masterplan dat vergezeld gaat van een operationeel plan waarin de stappen en voorwaarden voor de succesvolle uitvoering van het masterplan worden uiteengezet.

5. Het toekomstverhaal van het Grote Histoire future du grand

Deze vierluik van kaarten toont een mogelijke evolutie van het grondgebied vanuit een volledige herijking van het Grote.

1. Ferraris

Op de kaart van Ferraris, die op de schaal van de steekproef van het onderzoek is hertekend, is de natuurlijke landschapsstructuur van het grondgebied vóór het 20e-eeuwse randgebied te zien, een heuvelachtig gebied met twee specifieke omstandigheden: het lager gelegen deel van de vallei, met zijn moerassen en boomgaarden waaromheen de bebouwing zich heeft verzameld, en de heuvels waar de landbouwvelden zich bevinden.

2. 2021

De kaart van het fysieke realiteit toont de toestand van de bebouwing en de landschapsstructuren op een tijdstip T in de tijd, 2021. Hoewel de landschapsstructuren nog gedeeltelijk kunnen worden onderscheiden, heeft de aanleg van grote infrastructuur - de ring, het kanaal en de spoorlijn - de lezing van het grondgebied volledig veranderd.

3. Het grondgebied van de capsules

De derde kaart toont de vijf bestudeerde capsules en het algemene ruimtebeslag van de capsules in het grondgebied. De kaart toont de verdwijning van de landschapsstructuur ten gunste van de blauwe wereld van de capsules. De capsules werden op strategische plaatsen in het grondgebied ingepland, vaak in de vlakke gebieden van de vallei.

4. inverse Ferraris

Door de capsules te veranderen in nauwe samenhang met de hydrografische structuren kunnen we ons voorstellen een nieuw kader te ontwikkelen voor het 20e-eeuwse randgebied, losgekoppeld van het primaire infrastructuurnetwerk, een inverse van Ferraris.

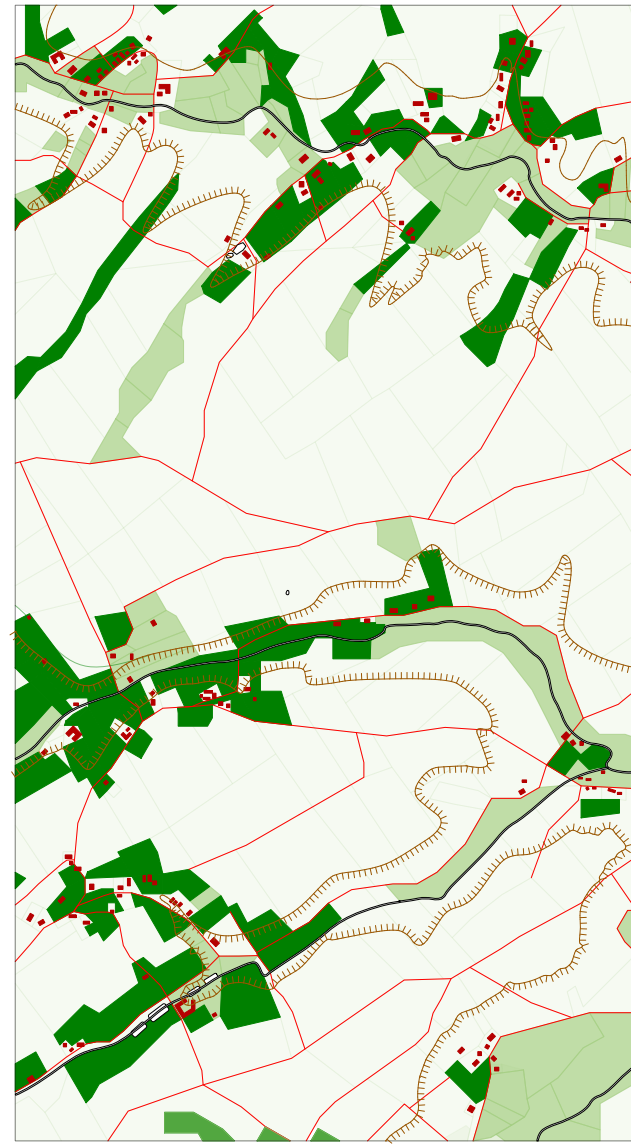
Van binnen naar buiten, van buiten naar binnen.

Dit ontwerpend onderzoek focuste zich uitdrukkelijk op de bebouwing, en daarom beperkten wij de denkoefening over de capsules tot de grote gebouwde functionele eenheden.

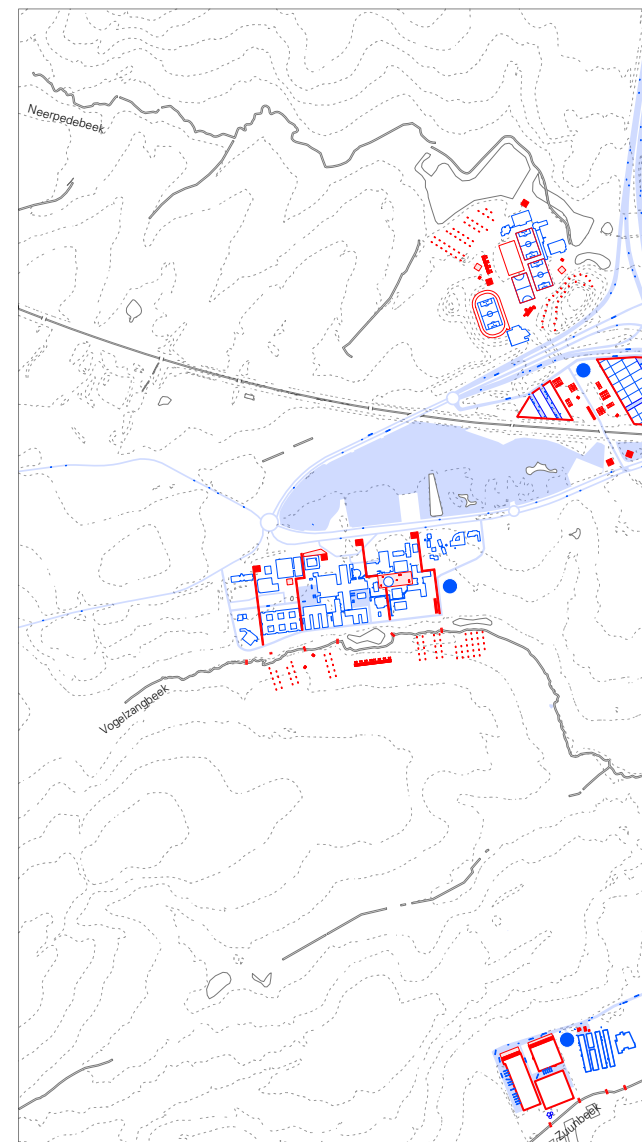
Maar ook sommige landbouwgronden kunnen, afhankelijk van hun omvang en hun soms autonome en vervuilende exploitatiewijze, als een capsule worden beschouwd.

De focus op het hydrografische landschap als een belangrijke infrastructuur van het 20e-eeuwse randgebied vereist ook dat de relatie tussen de landbouw en zijn structuren in aanmerking wordt genomen.

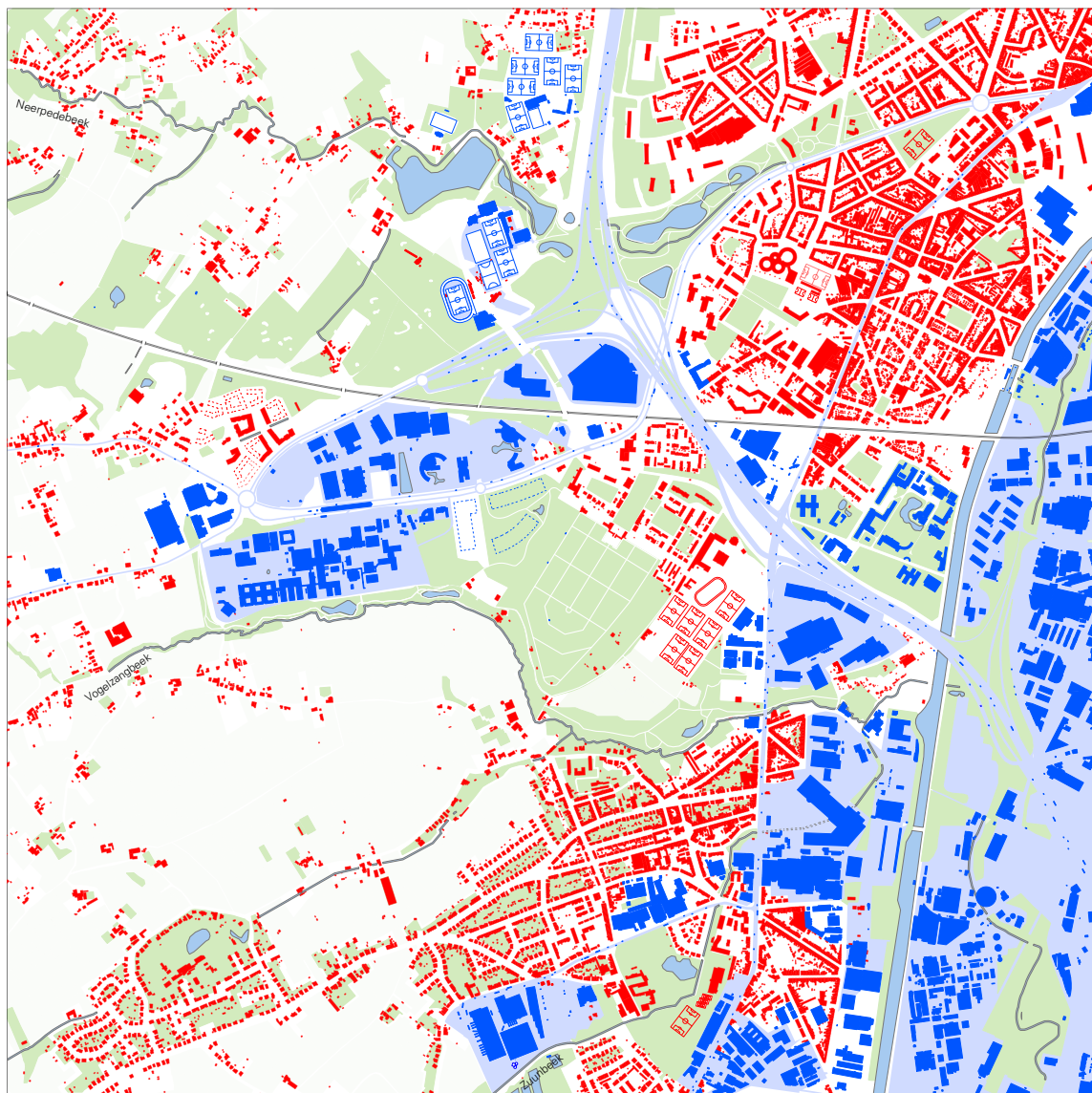
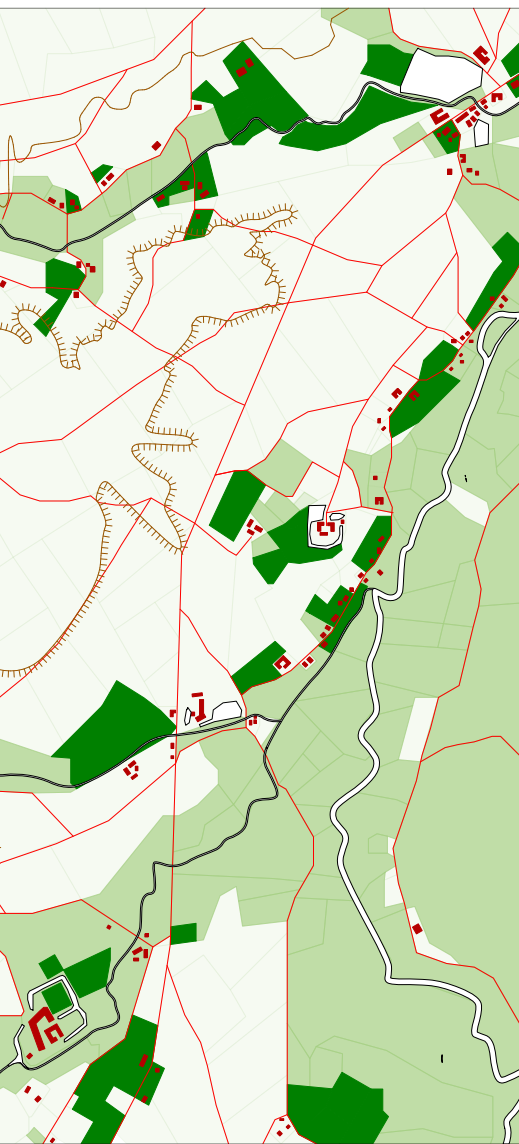
Uitgaande van de bebouwing hebben wij een beweging van de stad naar het platteland onderzocht. Ook de omgekeerde beweging, van het platteland naar de stad vanuit het oogpunt van de landbouw, zal noodzakelijk zijn.



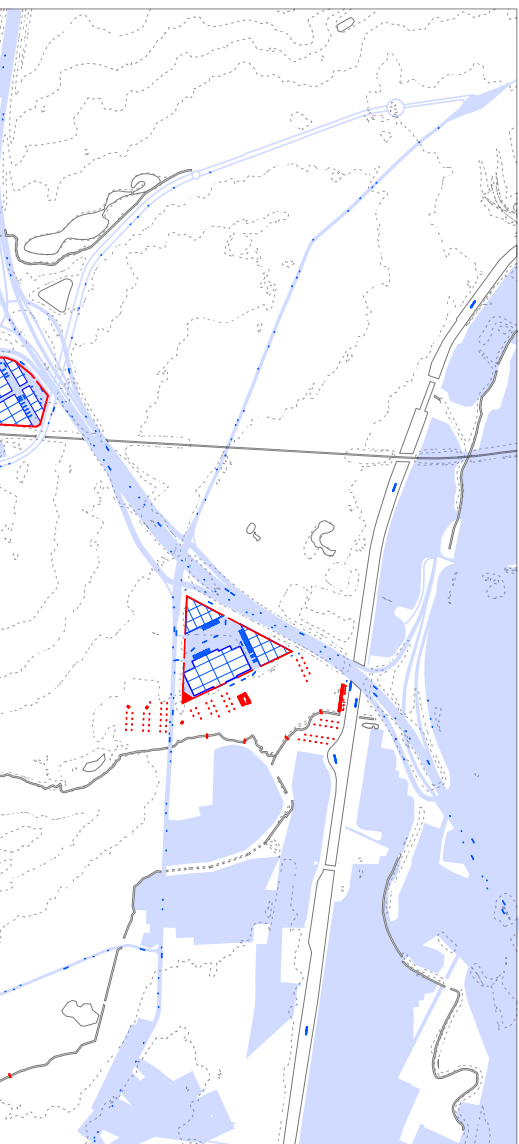
1. Ferrariskaartstudie 1772



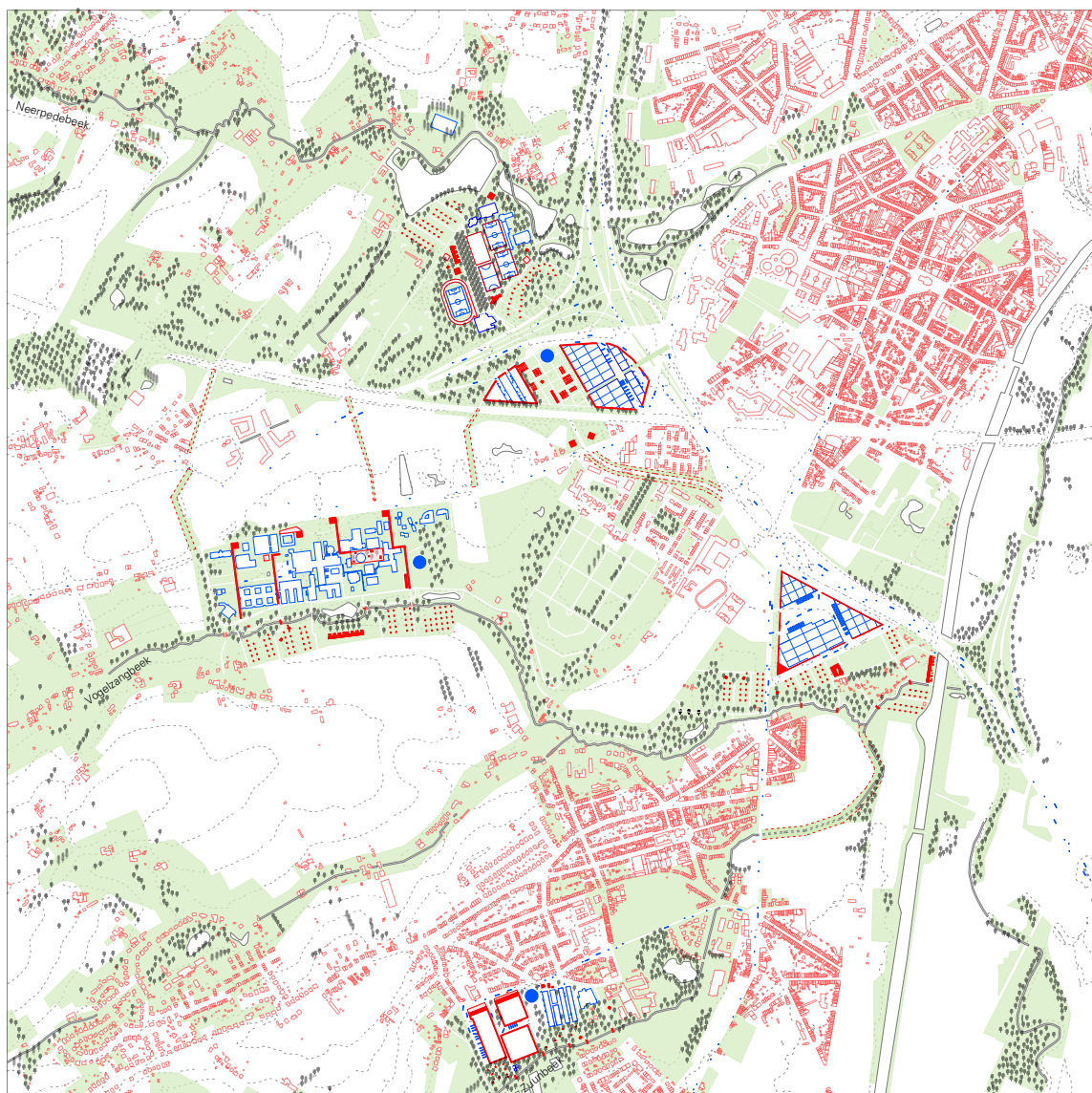
3. De vijf casestudies en de oppervlakte ingenomen door de ca



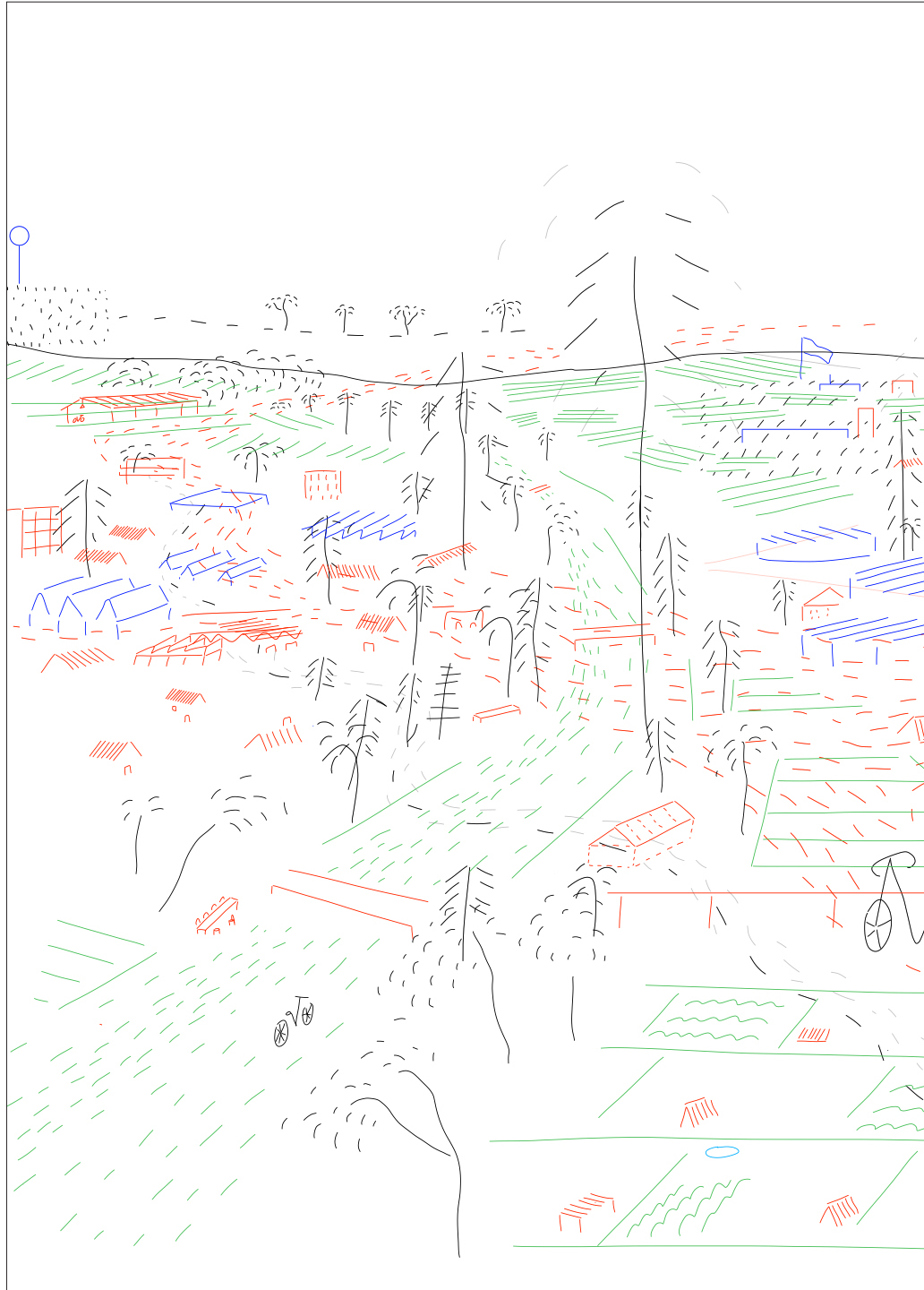
2. Dubbele korrel en landschap 2022

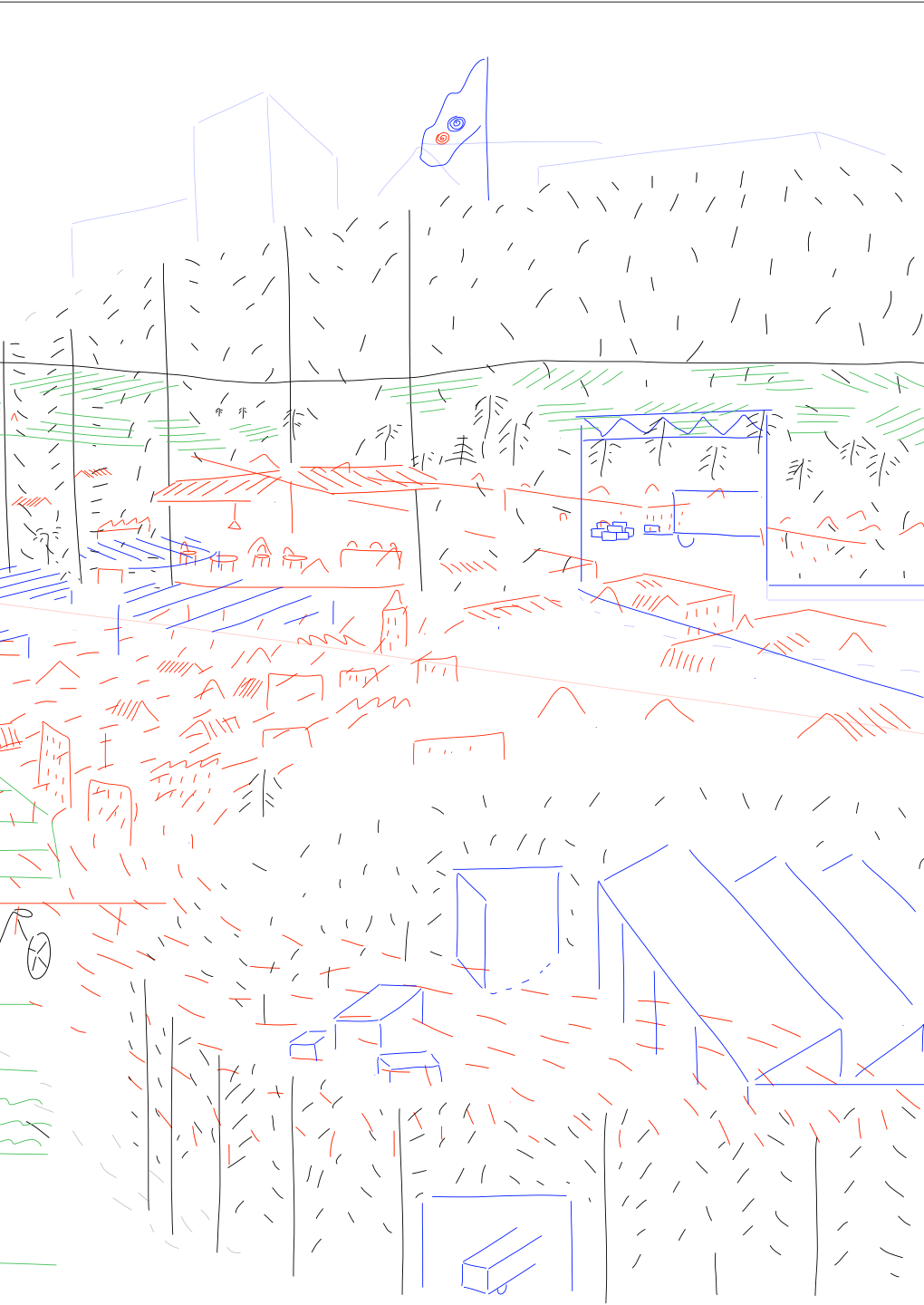


psules - Ferraris omgekeerd



4. Capsules en clusters die voorzieningen activeren





Données géographiques Geodata

ABRÉVIATION AFKORTING	ANNÉE DE RÉFÉRENCE REFERENTIEJAAR	ZONE GEBIED	NOM DU JEU DE DONNÉES NAAM DATASET
--------------------------	--------------------------------------	----------------	---------------------------------------

CM	2020	Belgique / Belgie	Kadastraal Plan
DHV	2013	Flandres / Vlaanderen (+Br)	Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II, DTM, 1m
FER	1777	Flandres / Vlaanderen (+Br)	Ferraris
ORTHO	1971, 2020	Flandres / Vlaanderen (+Br)	Orthophotomozaïek
OSM	2020	Mondial / Mondiaal	Open Street Map
TCD	2018	Europe / Europa	Tree Cover Density
URBADM	2020	Bruxelles / Brussel	UrbIS-Adm
URBMAP	2021	Bruxelles / Brussel	Urbis-Map
URBTOP	2020	Bruxelles / Brussel	Bruxelles / Brussel
XXI-CTGRAU	2021	XXI	CityTools + GRAU : Processed data

PROPRIÉTÉ / DISTR. EIGENAAR / DISTR.	PUBLIÉ GEPUBLICEERD	CONSULTÉ GERAADPLEEGD	REMARQUE OPMERKING
Federale Overheidsdienst Financiën	2020	12/10/21	
Agentschap Informatie Vlaan- deren	2014	12/10/21	
Agentschap Informatie Vlaan- deren	2014	12/10/21	
Agentschap Informatie Vlaan- deren	2020	12/10/21	
OpenStreetMap Foundation	Inconnu / Onbekend	12/10/21	
European Environment Agency	2020	12/10/21	
CIRB-CIBG	2020	12/10/21	
CIRB-CIBG	2021	12/10/21	
CIRB-CIBG	2020	12/10/21	

20ste eeuwse randgebied van en rond Brussel – Dubbele korrel.

Deze studie bundelt de inzichten van het ontwerpteam van GRAU en CityTools, dat aan de slag ging rond het thema ‘De dubbele korrel’ op de zone Erasmus in Anderlecht. Zij gingen op zoek naar manieren om om te gaan met schaalverschillen in bebouwing.

Dit rapport bevat de mening van de auteur(s) en niet noodzakelijk die van de Brusselse of Vlaamse Overheid.

Colofon

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

perspective.brussels

COÖRDINATIE

Sarah Moutury, perspective.brussels
Ann De Cannière, Team bouwmeester maître architecte
Julie Mabilde, Team Vlaams Bouwmeester
Sofie Troch, Departement Omgeving

AUTEUR

GRAU
CityTools

WIJZE VAN CITEREN

De dubbele korrel - 20ste eeuwse randgebied van en rond Brussel (2022). Studie in opdracht van perspective Brussels, met Departement Omgeving, bouwmeester maître architecte, Team Vlaams Bouwmeester

PARTNERS

LABO
RIJIMTE

DEPARTEMENT
OMGEVING

TEAM
VLAAMS
BOUWMEESTER

perspective
.brussels

BOUWMEESTERMAÎTREARCHITECTE

Het onderzoeksproject ‘De dubbele korrel’ werd opgevat als een gezamenlijk denkproces tussen de opdrachtgevers perspective.brussels, Departement Omgeving, bouwmeester maître architecte en Team Vlaams Bouwmeester, en het onderzoeksteam GRAU en CityTools. Dit rapport vormt een synthese van een intensief proces, waarbij ontwerpend onderzoek werd ingezet als middel om inzicht te verwerven.

De dubbele korrel.

In 2020 vatten het Brussels Gewest en het Vlaams Gewest een ontwerpend onderzoek aan naar de kwaliteitsvolle transformatie van het 20ste-eeuwse randgebied van en rond Brussel.

Voor de vernieuwing van de historische stad of de 19de-eeuwse gordel zijn de voorbije jaren al heel wat nieuwe ontwerpstrategieën en instrumenten ontwikkeld, voor de transformatie van de 20ste-eeuwse gordel is dit nog veel minder het geval.

Ook in de verstedelijkte of verstedelijkende gordel van Brussel en de Vlaamse rand is er nood aan een transformatie van de bebouwde omgeving, maar de complexiteit is er groter dan in en rond andere steden in België. De twee gewesten zijn in dit randgebied met elkaar vervlochten, maar gaan op een totaal andere manier om met de verstedelijkingsdruk. Nochtans zijn er ook heel wat opgaven die we met elkaar delen. Dit 20ste-eeuwse randgebied, dat het midden houdt tussen voorstad en periferie, stelt ons voor tal van stedelijke en maatschappelijke uitdagingen op het gebied van mobiliteit, milieu, gezondheid, maar ook op het gebied van kwaliteit en betaalbaarheid.

Dit rapport bundelt de inzichten van het ontwerpteam van GRAU en CityTools, dat aan de slag ging rond het thema 'De dubbele korrel' op de zone Erasmus in Anderlecht. Zij gingen op zoek naar manieren om om te gaan met schaalverschillen in bebouwing.