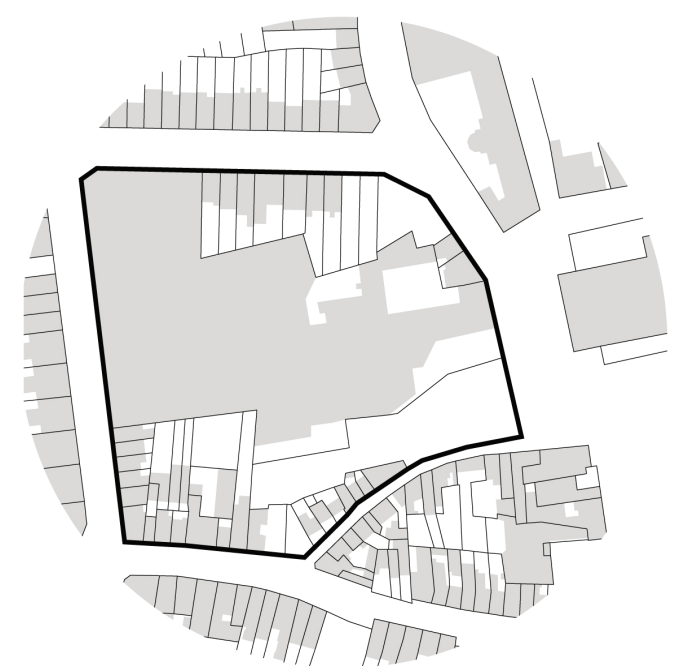
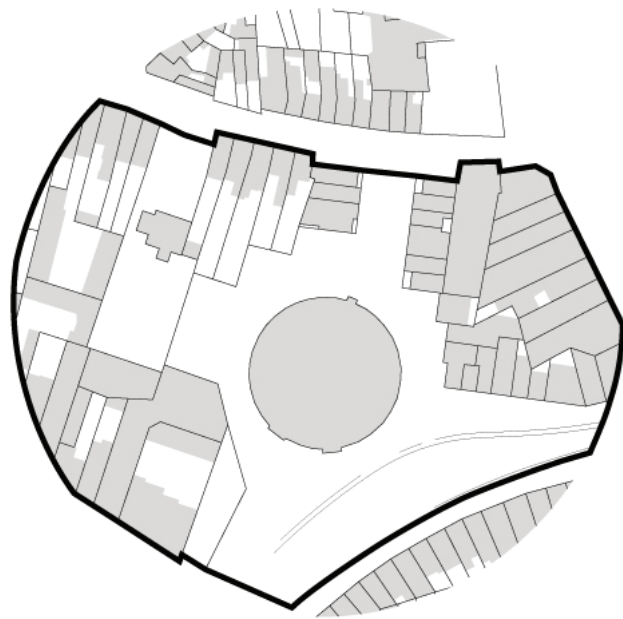


HERSTRUCTURERING VAN DE HUIZENBLOKKEN

4. HUIZENBLOK VAN DE METRO SINT-GUIDO // 5. HUIZENBLOK VAN HET
CENTRUM JACQUES SIMONET // 6. HUIZENBLOK VAN DE ACADEMIE



FASE 2: BEHANDELING VAN DE BEBOUWING

DOELSTELLINGEN EN AANBEVELINGEN

- De bebouwbare ruimtes rond het station herstructureren en opwaarderen;
- Een technische haalbaarheidsstudie en volumetrie uitwerken (zie gelijkaardig voorbeeld, in uitvoering, in Vorst boven de metro Albert) met het oog op de heropbouw van de bebouwing rond het corso;
- Initieel was een lijn gepland die loodrecht stond op de lijn in gebruik. Ze is evenwel niet meer in gebruik en er blijft een grote ruimte overgelegen op niveau-2.

AANDACHTSPUNTEN

Voor de huizen met afwijkende afmetingen:

- De nog te bebouwen zones worden bepaald naargelang van de ondergrond en de bouwprofielen;
- De bouwprofielen moeten het weinig kwaliteitsvolle uitzicht naar achteren van de gebouwen op het Dapperheidsplein in het oosten afsluiten;
- De bestemmingen van de ruimtes worden zo uitgewerkt dat ze gemengde functies opnemen (cf. "Gemengde functies stimuleren" hierna);
- De reconstructies omvatten groene ruimtes binnen in de huizenblokken.

In het westen:

- De reconstructie van de bouwlijn op de hoek van de Paul Jansonlaan en de Processiestraat omvat, indien mogelijk, de bestaande boom. Er moet bijzondere aandacht besteed worden aan de architectuur (pro memorie: de site bevindt zich in het zicht van de Wayezstraat, die van verre zichtbaar is);
- De openbare tuin voorgesteld in fase 1 wordt bewaard.

Ondergronds:

- De operatie omvat een kwaliteitsvolle toegang tot de ondergrondse verdieping, die los staat van het metrostation.
- De functies van deze ruimte worden sterk beperkt door de verplichtingen inzake veiligheid en toegang die bij de bespiegeling in aanmerking genomen moeten worden



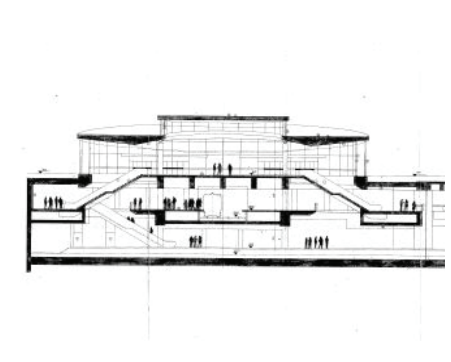
Passage du Chapeau-Rouge, Quimper, France



Gemeenschapscentrum "El Roure", Barcelona, Spanje



De ondergrondse verdieping, een grote onbenutte ruimte. Lijnproject, niet verwezenlijkt. Bron: Mivb 1975



Voorstel van behandeling van de bebouwing



Bouwprofielen optrekken om de uitzichten te sluiten.



Voorstellen van lichte reconstructies boven de metro Albert in Vorst, 2014. Het Master Plan, waaruit ze voortvloeien, onderzoekt de technische, volumetrische en financiële haalbaarheid. MSA en NEY.

FASE 3: GALERIJ SINT-GUIDO

EEN MOGELIJKE ECONOMISCHE ONTWIKKELING DIE ONDERZOCHT MOET WORDEN

Om de commerciële pool van de Wayezstraat te verstreken:

In samenwerking met de MIVB zou een commerciële projectontwikkelaar een galerieproject kunnen ontwikkelen dat het centrum aantrekkelijker maakt (complementariteit, een thema ontwikkelen, bijvoorbeeld “Cultuur en vrije tijd”, zie volgende pagina).

De mogelijkheid om de kiosk van het station af te breken en de ruimte te overkappen, als ze beoogd wordt, moet opgenomen worden in de haalbaarheidsstudie vermeld op de vorige pagina (Fase 2).

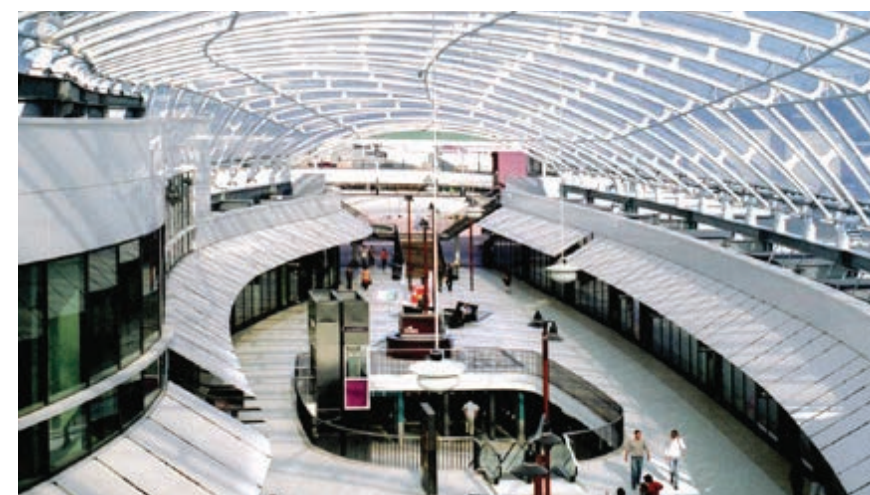
Een overdekte ontmoetingsplaats (pool van gezelligheid) zou in de winter de functie die de terrassen op het Dapperheidsplein in de zomer hebben aanvullen.

AANDACHTSPUNTEN

- Het corso niet volledig overkappen en een groene ruimte niet overdekt laten (tuin vermeld in fase 1 en 2);
- De galerij moet verplicht een rechte lijn vormen; het commerciële succes van de galerij is gekoppeld aan een directe doorzichtigheid. Galerijen met bochten werken niet;
- De galerij inrichten op twee niveaus met een bijkomende verdieping voor woongelegenheid.



Cook and book: sociaal en gezellig gekoppeld aan de commerciële doelstelling van een galerij



Winkelgalerij “L’heure tranquille” in Tours, Frankrijk.

GEMENGDE FUNCTIES STIMULEREN

De functies van het Sint-Guidocorso moeten opnieuw bekeken worden, om:

- de **animatie van de plaats** en de **sociale controle** te bevorderen;
- de **commerciële en culturele aantrekkelijkheid** te versterken en een **aanvullend aanbod** op de rest van de wijk te bieden;
- het **aanbod aan woongelegenheden** in het hypercentrum te vergroten.

AANVULLEND COMMERCIEEL AANBOD

Het overzicht van de handelszaken in de Wayezstraat (augustus 2016) toont een **kleine hoeveelheid handelszaken gericht op vrije tijd en cultuur** (minder dan 5%). Het aanbod van het Westland Shopping Center is eveneens miniem op dit vlak.

Het Sint-Guidocorso kan **dit ontbrekende aanbod opvangen** door bijvoorbeeld de inplanting van een boekhandel, gespecialiseerde winkels met een link naar de geschiedenis van Anderlecht (kunst, beeldhouwen,...) of een biowinkel, delicatessenzaken, wijnhandel, cadeauwinkels, enz., te stimuleren.

GROTERE COMMERCIEËLE CELLEN CREËREN

De afmeting van de cellen in het Sint-Guidocorso moet **onderzocht worden** om dit nieuwe commerciële aanbod te bevorderen. Momenteel zijn ze zeer klein (tussen ongeveer 30 en 70 m²), terwijl op de site **2 of 3 grotere oppervlakken**, van ongeveer 150 m² tot 300m² mogelijk zouden zijn, die **grotere merken** kunnen aantrekken.

De huidige eigenaars zijn allemaal particulieren; het is dus noodzakelijk om **een meerwaarde te creëren** om de belangstelling in dit project op te wekken.

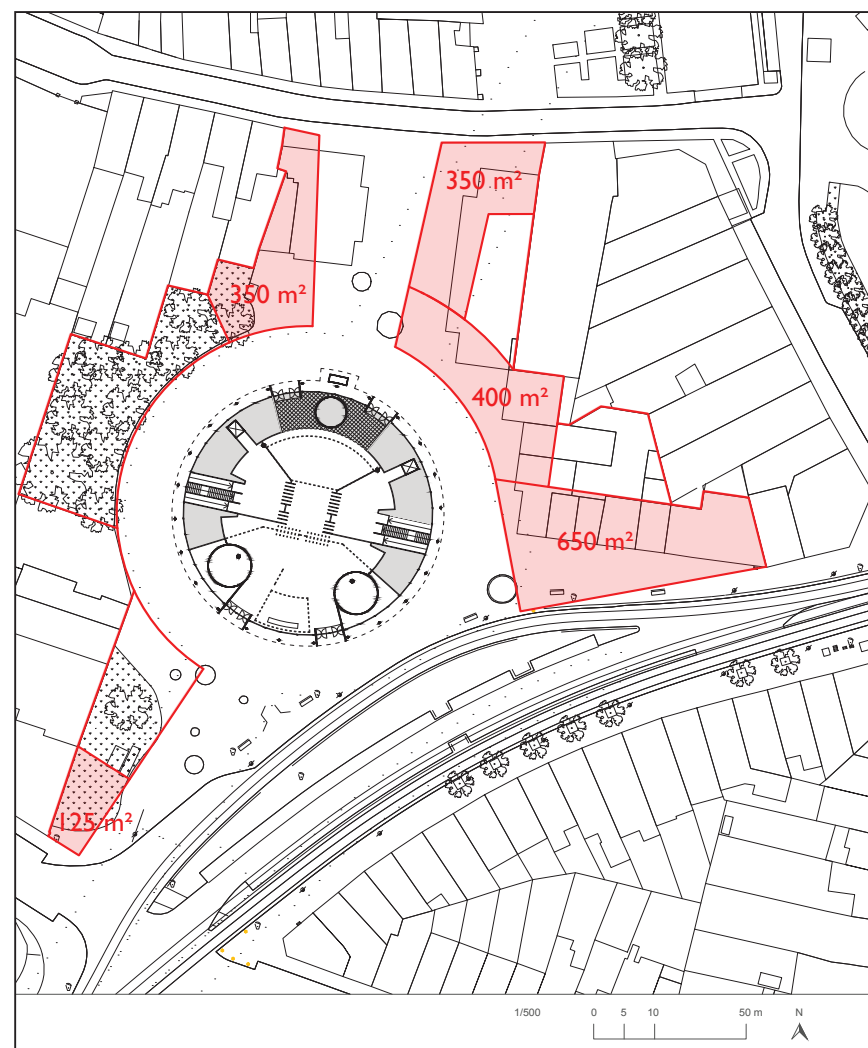
Aan de renovatie van de bebouwing (Cf. vorige pagina) kan een **aansporing voor de aankoop van aangrenzende handelszaken** verbonden worden, om ze in één cel te groeperen (premies, oproep voor projecten voor commerciële ontwikkelaars).

GEMENGDHEID OP DE VERDIEPINGEN

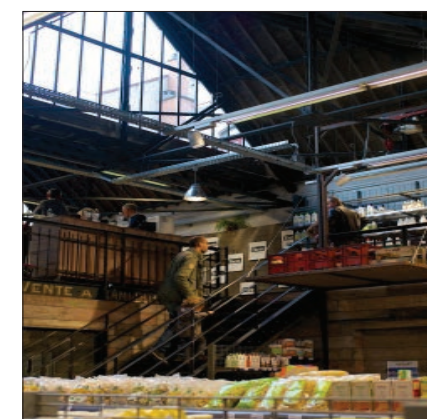
De vernieuwing van de bebouwing is de gelegenheid bij uitstek om **woningen** in te planten die het mogelijk maken de sociale controle op de ruimte te versterken, in het bijzonder 's nachts.

We vermelden dat de diensten (ziekenfonds, tandarts, enz.) zich op de 1e verdieping kunnen bevinden. Ze vereisen niet noodzakelijk een etalage aan de straat.

Grotere commerciële cellen creëren



Aanvullend commercieel aanbod

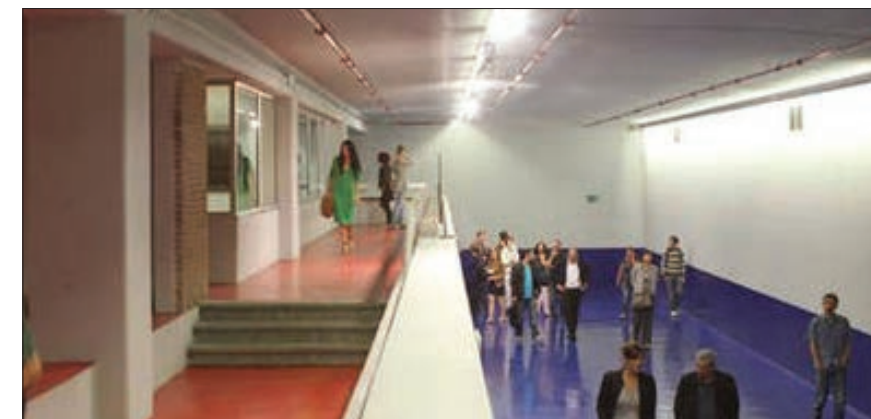


Farm



Filigranes

Voordbeeld van ondergrondse infrastructuur



Zaal Anneessens (2012), onder de metrostation met dezelfde naam. Een ruimte van 1500 m² met twee grote zalen en een amfitheater waar muziekgroepen en theaterbedrijven repetities, tentoonstellingen, shows en conferenties kunnen georganiseerd worden.

HET DAPPERHEIDSPLEIN HERSTRUCTUREREN

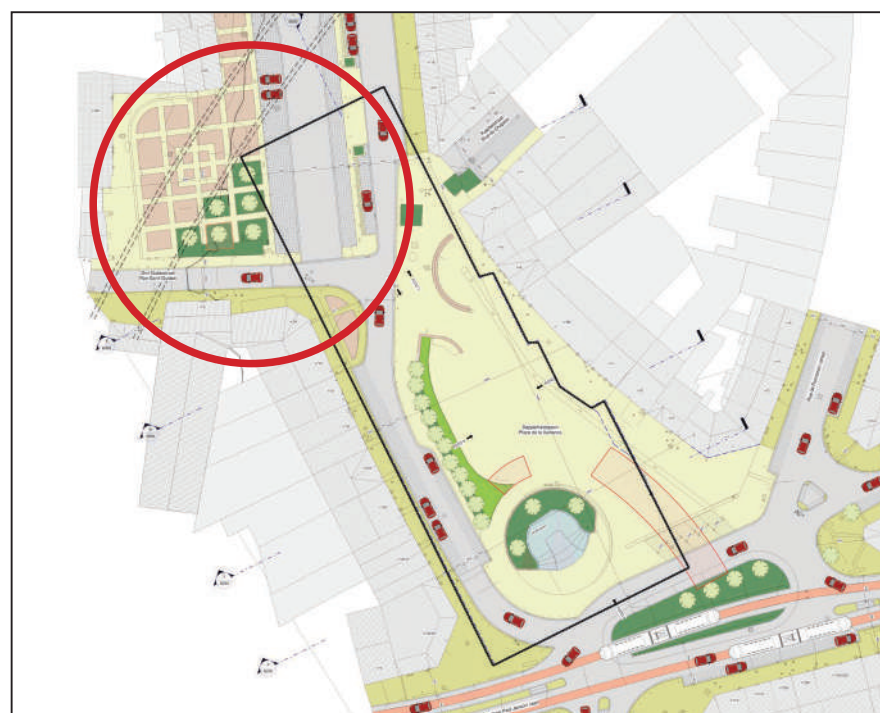
Het onvolledige bouwfront van het huizenblok van het Centrum Jacques Simonet is één van de in de diagnose vermelde sites die **prioritair geherstructureerd** moet worden. De onderbreking in de bebouwde structuur schaadt de duidelijkheid van de ruimte, wanneer men op het Dapperheidsplein staat.

De ondergrondse metrotunnel laat de constructie van een zeer zwaar gebouw niet toe. De toekomstige constructie van de parking van APCOA biedt evenwel voldoende funderingen om een licht gebouw in de hoek te bouwen (zie voorbeeld van het project in uitvoering in Vorst, boven de metro Albert).

De plaats van de toekomstige constructie is bijzonder goed gelegen, tussen de metro en de Collegiale, in het midden van het Dapperheidsplein.

DOELSTELLING EN AANBEVELING

- De bouwlijn in de hoek van de Sint-Guidostraat en het Dapperheidsplein herstellen door een constructie in harmonie met de stedelijke context.



Geplande plaatsinneming van de ondergrondse parking. Bron: APCOA in april 2016

ARCHITECTURALE BEVESTIGING

De site die uitsteekt op het Dapperheidsplein biedt de mogelijkheid om een kwaliteitsvol architecturaal element op te richten. Een architectuurwedstrijd is een interessante optie voor de verwezenlijking ervan (nieuwe ideeën opwekken, uitstraling van het project).

ARCHITECTURALE AANDACHTSPUNTEN

- Een doorzichtigheid in het huizenblok behouden voor een gemakkelijke toegang tot de gemeentedienst en het metrostation Sint-Guido;
- Het gebouw opnemen in de context van het Dapperheidsplein voor wat betreft bouwprofielen, functies en erfgoed;
- Een niet-bebouwde binnenplaats in het huizenblok bewaren, op de plaats van de koker van de metro.



Te bouwen onvolledig bouwfront, tegenover het Centrum Jacques Simonet.



De sluiting van de hoek van het huizenblok en de verlenging van de bestaande bebouwingen geven structuur aan het Dapperheidsplein en maken een betere ruimtelijke lezing mogelijk. Bron: Studio d'urbanisme Jean-Pierre Majot



Voorbeeld van gebouw dat de vorm van de puntgevels overneemt en een binnenplaats omvat. De structuur op funderingspalen organiseert de ruimte zonder evenwel het uitzicht te belemmeren. Bron: Spaans paviljoen, Milaan

VOORGESTELD PROGRAMMA

De maximale grondoppervlakte om de hoek te reconstrueren bedraagt ongeveer 350 m². Beschouwen we bouwprofielen van G+2+D op het Dapperheidsplein en G+1+D in de Sint-Guidostraat, dan volstaat deze oppervlakte om enkele functies onder te brengen, waaronder woongelegenheid op de verdiepingen. In het gebouw zou de nieuwe toegang tot de gemeentelijke diensten van het Centrum Jacques Simonet kunnen komen.

VOORSTEL

- Fietsenstalling met een vijftigtal plaatsen (gepland in het parkingproject van APCOA) – ongeveer 70 m²
- Gemeentelijke galerij/duidingscentrum met een tentoonstelling van de stedenbouwkundige actualiteit van de gemeente en een voorstelling van de belangrijke sites. Omvat: een toeristisch informatiepunt, kantoren, een tentoonstellingszaal en openbare toiletten – ongeveer 150 m²
- Woningen op de verdiepingen, om de sociale controle op het plein te herstellen- tussen 50 m² en 100 m²/woning

Voostel



AANBEVELINGEN VOOR DE FIETSENSTALLING

De toekomstige autovrije status van het Dapperheidsplein vereist een herbeschouwing van de mobiliteit in het centrum en de bevordering van alternatieve verplaatsingswijzen zoals de fiets. In de wijk is er een duidelijk tekort aan beveiligde fietsenstallingen.

- In te richten op de benedenverdieping, opdat de fietsers geen trappen moeten opgaan.
- Gebruikscomfort van de fietsenstalling:
 - gemakkelijke en praktische toegang zonder hindernissen (verlaging van de randen en trottoirbanden, ...);
 - Voorkomen dat de fietsers moeilijke of gevaarlijke manoeuvres moeten doen;
 - De voorkeur geven aan natuurlijk licht.



Praktisch fietsenstallingsmodel toegankelijk voor alle soorten fietsen, met inbegrip van de fietsen aangepast voor personen met een handicap.

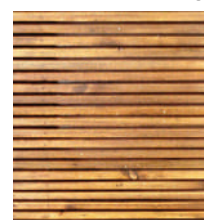


Tentoonstellingszaal (buiten), Helsinki

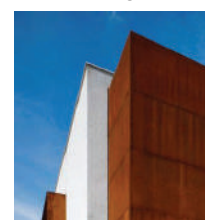


Tentoonstellingszaal (binnen), Helsinki

Materialen (voorbeeld)



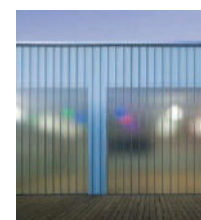
Parement bois



Acier corten



Tôle ondulée



U-Glass



Beide onderstaande voorbeelden (Vilvoorde) illustreren mogelijke opties, hetzij discrete, lichte gebouwen die goed in de context passen en een interessant volume hebben.

PATRIMONIALE TROEVEN OM TE BESCHERMEN EN TE VALORISEREN

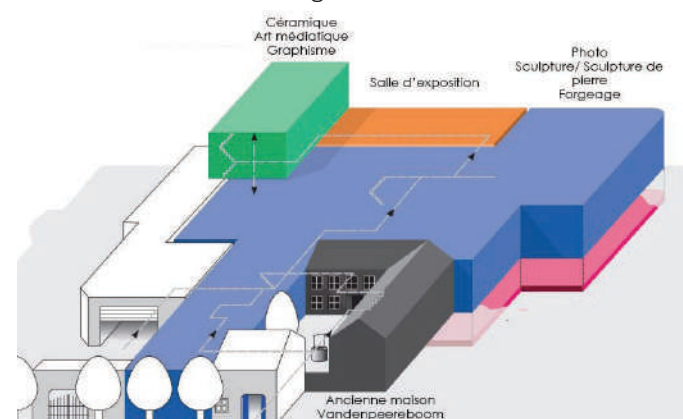
Het huizenblok tegenover de Collegiale heeft vele troeven, waaronder het mooie historische steegje “Porselein”, dat beschermd is (8). De site wordt evenwel misvormd door een groot braakliggend stuk dat als parking gebruikt wordt.

De Academie Beeldende kunsten heeft onlangs een voorontwerp voor herstructurering van het huizenblok ondernomen met het oog op een versterking van haar pedagogische project (kunstopleiding). De interventies omvatten de afbraak en de modernisering van bepaalde gebouwen van de Academie en de bouw van een basisschool.

Het volledige huizenblok bevindt zich in een beschermingszone. De Academie is in het huis Vandenpeereboom (1) gevestigd, dat samen met de binnenplaats een ingedeeld geheel vormt, waarvan de aantrekkingskracht van buitenaf weinig zichtbaar is. Het huizenblok omvat andere gebouwen van de Academie, waaronder een oude drukkerij (6), terreinen van de gemeente (3 en 4), een geheel van art-decohuizen (5) verwezenlijkt door de schilder Victor Servranckx en collectieve moestuinen (7), beheerd door de studenten van de Academie.

3 RENOVATIE-UITDAGINGEN

- Opwaardering van de Porseleinstraat en reconstructie van het braakliggende stuk tegenover de Collegiale (eigendom van de gemeente);
- Project van de Academie;
 - Opwaardering van het huis Vandenpeereboom en de binnenplaats;
 - Beheer en renovatie van de gebouwen van de Academie.
- Behandeling van het braakliggende stuk op de hoek van de Broekstraat en de G. Vanden Berghestraat.



Actueel gebruik (niet beperkend) van de site van de Academie. Bron: Academie Beeldende kunsten



Toegang van de Academie en het Huis Vandenpeereboom (1)



Porseleinstraat (2)



Binnenplaats van het huis Vandenpeereboom (1)

Huizenblok van de Academie Beeldende kunsten



Geheel van art-decohuizen (3)

OPWAARDERING VAN DE PORSELEINSTRAAT

De Porseleinstraat is een symbool voor de wijk (Cf. Fiche 14 Cultureel en toeristisch parcours).

De traditie van de gekleurde gevels in de Porseleinstraat begon 40 jaar geleden, op initiatief van een vzw voor culturele promotie, Hypothésarts. 11 gevels in de straat zijn verfraaid met fresco's of gedichten. Na de verhuizing van de vzw is het project stopgezet, maar enkele gevels worden nog steeds in die geest onderhouden.

AANBEVELINGEN

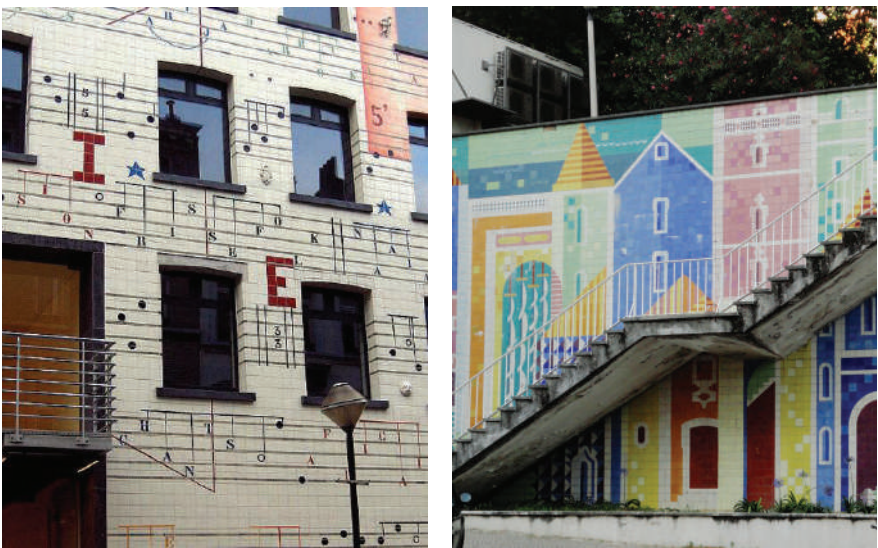
- Een **artistiek initiatief voor de gevels** van de Porseleinstraat starten door een wedstrijd of oproep voor projecten voor kunstenaars uit de wijk.
- Het project uitvoeren in samenspraak met de bewoners van de straat en de culturele actoren in de wijk.



Voorbeelden van versierde gevels



Boekhandel Ptyx, Lesbroussartstraat, Brussel



Pianofabriek, Sint-Gillis

PROJECT VAN DE ACADEMIE

DOELSTELLINGEN

Het project van de Academie moet geleid worden door twee hoofddoelstellingen om de opwaardering van het huizenblok te garanderen:

- de **naleving van de bouwprofielen (ritme van de percelen) in de Porseleinstraat;**
- de naleving van het **erfgoed** in de omgeving (art-decohuizen, oude drukkerij, Collegiale, ...) op het gebied van architecturale integratie van de gebouwen.

OPWAARDERING VAN HET HUIS EN DE BINNENPLAATS

Het huis Vandenpeereboom en de binnenplaats maken deel uit van toeristische parcours in de gemeente en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en zullen gebaat zijn bij een opwaardering.

AANBEVELINGEN

- De muur tegenover de Collegiale, die dienstdoet als toegang tot de andere gebouwen van de Academie, bewaren en reconstrueren;
- Langs de muur liggen twee kleine hogere graszones: deze ruimtes renoveren in samenhang met de herinrichting van de omgeving van de Collegiale (Cf. Fiche 2 Omgeving van de Collegiale):
 - Beoordelen of ze hoger moeten blijven of ze naar dezelfde hoogte gebracht kunnen worden als het voorplein van de Collegiale;
 - Er kan een oproep voor projecten voor tuinarchitecten gestart worden voor de inrichting van deze sites (geïntegreerd in de fasering van de werkzaamheden aan de omgeving van de Collegiale);
- De opwaardering van de site organiseren in samenhang met de aanbevelingen vermeld in de Fiche 13 - Cultureel en toeristisch parcours.



Op te waarderen braakliggend stuk tegenover de Collegiale. Herop te bouwen muur.



Te renoveren muur.

BOUW VAN HET ONVOLLEDIGE BOUWFRONT TEGENOVER DE COLLEGIALE

Het gemeentelijke eigendom tegenover de Collegiale, gebruikt als parking en gedeeltelijk als collectieve moestuinen, moet prioritair bebouwd worden om het huizenblok te herstructureren. Het terrein heeft een grote oppervlakte en ligt in de diepte van het huizenblok.

We vermelden dat bouwprojecten, meer bepaald een horecaproject, in het verleden geweigerd zijn omdat ze de bouwprofielen van de constructies in de omgeving niet naleefden en ze het uitzicht van de Porseleinstraat op de Collegiale belemmerden.

AANBEVELINGEN VOOR DE RECONSTRUCTIE VAN DE HOEK TEGENOVER DE COLLEGIALE

- **Naleving van de bouwprofielen** in de Porseleinstraat: een hoogte groter dan G+2+D zal het historische uitzicht op de torenspits belemmeren;
- De **keuze van de materialen en bouwstijlen** harmoniseren met de stedelijke context;
- Het terrein bebouwen volgens het principe van opeenvolgende binnenplaatsen verbonden door passages die een **pad binnen in het huizenblok** mogelijk maken (Cf. schema van intenties);
- **Groene ruimtes binnen in het huizenblok** behouden en op een redelijke afstand blijven van de tuinen van de huizen van de Porseleinstraat (Cf. schema van intenties). De binnenplaatsen en tuinen toegankelijk maken voor de bewoners (zij die de wens geuit hebben om meer groene ruimtes in het centrum te krijgen, meer bepaald op dit braakliggende stuk);
- De collectieve moestuinen op de site zullen verdwijnen met het moderniseringsproject van de Academie. Er wordt voorgesteld om de moestuinen naar elders in het centrum te verplaatsen (Cf. Fiche 9 Tuin van de Espace Maurice Carême) of om ze zorgvuldig vorm te geven.



Terrein tegenover de Collegiale, gebruikt als informele parking.



Hoek van de Porseleinstraat en het Dapperheidsplein voor afbraak: dorpsuitzicht van het centrum door de bouwprofielen en de architecturale eenvormigheid.



Kinderdagverblijf "Kraakje" in Ukkel, Brussel

AANDACHTSPUNTEN: DRAGER VAN HET RECONSTRUCTIEPROJECT

Er zijn twee opties:

- **De aankoop van het terrein door de Academie om haar activiteiten uit te breiden:**

De gemeente moet **voorwaarden voor de verkoop van het terrein** opstellen met, meer bepaald, de hierboven genoemde aanbevelingen voor de reconstructie tegenover de Collegiale. Het project moet geleid worden in **overleg tussen de gemeente, de actoren van de wijk en de bewoners**.

- **De bebouwing van het terrein door de gemeente:**

De gemeente zou er woningen of een gemeentelijk kinderdagverblijf kunnen bouwen in samenwerking bijvoorbeeld met het Woningfonds. De aanbevelingen voor de reconstructie van de hoek tegenover de Collegiale moeten opgevolgd worden.

MOGELIJKE FUNCTIES

Het stuk braakliggend terrein in de hoek tegenover de Collegiale heeft een oppervlakte van ongeveer 1000 m². Er zijn verschillende functies mogelijk:

- De site is geschikt voor horeca van kleine omvang, bijvoorbeeld herberg, B&B, enz.
- De Academie heeft voorgesteld om op het terrein tegenover de Collegiale een kinderdagverblijf te bouwen. Dit idee voldoet aan de hierboven genoemde aanbevelingen. In het hypercentrum zijn er slechts twee kinderdagverblijven (een gemeentelijke en een privé), elk op een afstand van ongeveer 1 km. Een kinderdagverblijf in het centrum is goed voor de mensen uit de omgeving die er te voet heen kunnen.
- Voldoen aan de behoeften van de wijk inzake **functies** en ervoor zorgen dat ze **compatibel zijn met de toekomstige autovrije toestand** van het Dapperheidsplein (die geen autoverkeer genereert).

BEHEER VAN DE GEBOUWEN VAN DE ACADEMIE: AANBEVELINGEN

Om de doorzichtigheid van het huizenblok, de zichtbaarheid en de kwaliteit van de site voor de bewoners te verbeteren, wordt het volgende voorgesteld:

- de gevels van de oude drukkerij opwaarderen (Morjaustraart en G. Vanden Berghestraat):
 - de vensters opnieuw openmaken en transparantie aan het gebouw geven om de straat te animeren en de Academie met de wijk te verbinden. De openingen maken het bijvoorbeeld mogelijk dat de voorbijgangers het werk van de studenten kunnen bekijken en geïnformeerd worden over de activiteiten van de Academie.



De vensters zijn dichtgemaakt bij de laatste renovatiewerken.

Gevel in verbinding met de straat



Neighborhood Centre (Kopenhagen) is een oud industrieel gebouw dat omgevormd is tot een plaats met werkruimtes (zichtbaar van op de straat), café, bibliotheek en vergaderzaal.
Bron: Dorte Mandrup

Intenties voor de herstructurering van het huizenblok



Zicht op het huizenblok vanuit de lucht



Braakliggend stuk op de hoek van de Broekstraat en de G. Vanden Berghestraat



Collectieve moestuinen beheerd door de studenten.