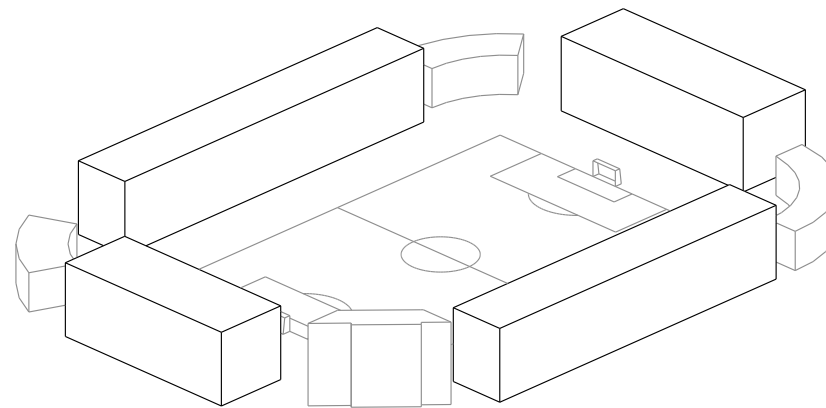


**Analyse
van de programmatorische mogelijkheden
in het stadion van Anderlecht en in zijn naaste omgeving**

EINDRAPPORT

September 2017



NFA architects

 **CityTools**
métiers de la ville

Inhoud

1.	Inleiding en context van de opdracht	7
	Inleiding	9
2.	Analyse van de bestaande toestand	11
2.1	Stedenbouwkundige context	13
	<i>Analyseperimeter: de grootstedelijke en gemeentelijke schaal</i>	13
	<i>Analyseperimeter: op schaal van de wijk</i>	15
2.2	De drie interventiesites	19
	<i>Het Stadion</i>	20
	<i>De site Ziekenhuis</i>	24
	<i>De site Dupuis</i>	28
2.3	Architecturale analyse van het stadion	32
2.4	Ontmoeting met Sporting.	33
2.4	Juridische context	34
3.	Potentieel, behoeften en programmatorische prioriteiten	37
	<i>Werkwijze</i>	39
	<i>Gesprekken en thema-ontmoetingen</i>	39
	<i>Prioritaire behoeften</i>	40
	<i>Naar een grootstedelijke sportpool</i>	41
	<i>Oplossing van de Mobiliteitsproblemen</i>	42
4.	Drie toekomstscenario's	45
4.1	De uitdaging: blijven of vertrekken?	46
4.2	Projecties:	49
	<i>Vaste voorschriften</i>	49
	<i>Scenario 1: RSCA verhuist</i>	55
	<i>Scenario 2: RSCA blijft</i>	67
	<i>Organisatie van de scenario's</i>	70
	<i>De invarianten</i>	71
	<i>Operationalisering van de scenario's</i>	72



1. Inleiding en context van de opdracht



Inleiding

Context

De gemeente Anderlecht bestelde deze studie eind 2015 in een bijzondere context: Sporting Anderlecht (RSCA) zou verhuizen naar een nieuw stadion (Eurostadion) dat was gepland op parking C op de Heizel in Grimbergen.

Het Constant Vanden Stockstadion zou door deze verhuis leeg komen te staan en maar liefst 6 ha terreinen en gebouwen, verdeeld over drie sites in het hart van de gemeente, zouden het risico lopen om een gigantische stadskanker te worden.

Met deze studie willen we anticiperen op dat risico. We ontwikkelen een nieuwe toekomstvisie voor deze drie sites via een analyse van het reconversiepotentieel en van de programmatorische behoeften van de wijk, de gemeente en het Gewest.

Tijdens de realisatie van de studie was er in de media heel wat te doen over de verhuis van RSCA. Het bleef immers onzeker of het Eurostadion er wel zou komen en of de club daadwerkelijk de intentie had om te verhuizen. Terwijl we dit schrijven bestaat die onzekerheid nog altijd.

In die bijzondere context werd samen met het begeleidingscomité met afgevaardigden van de gemeente en het Gewest besloten om verschillende scenario's uit te werken waarin RSCA of zou blijven of zou verhuizen.

Voorwerp van de studie

De studie stelt zich tot doel om een nieuwe visie en programmatorische en stedenbouwkundige scenario's voor te stellen voor de reconversie van het stadion (scenario als RSCA verhuist) of de uitbreiding ervan (scenario als RSCA blijft).

Daarvoor onderzochten we zo ruim mogelijk de mogelijkheden voor de reconversie of de betere benutting van de terreinen die vandaag verbonden zijn aan het Constant Vanden Stockstadion.

Het gaat in feite om drie afzonderlijke terreinen:

- de site "Stadion en naaste omgeving" (met het stadion, de parking en de Henri Simonetzaal)
- de site "Ziekenhuis"
- de site "Dupuis".

De laatste twee sites zijn momenteel braakliggende gronden die op matchdagen worden gebruikt als parking. Het geheel beslaat een grondoppervlakte van 62.226 m².

De studie werd gevoerd onder leiding van een begeleidingscomité met vertegenwoordigers van de gemeente en het Gewest.

2. Analyse van de bestaande toestand



2.1 Stedenbouwkundige context

ANALYSEPERIMETER: DE GROOTSTEDELIJKE EN GEMEENTELIJKE SCHAAL

Een demografische groei die de dualiteit accentueert

Sinds de jaren 2000 kampt het Brussels Gewest met een aanzienlijke bevolkingsgroei. Verwacht wordt dat de bevolking tegen 2025 nog flink zal toenemen. Met dit nieuwe gegeven (na decennia waarin de bevolking vooral afnam) werd rekening gehouden in de territoriale strategieën van het Gewest (GPDO, GBP) en de gemeenten (GemOP, BBP). Die zijn er vooral op gericht om de onthaalcapaciteit van nieuwe inwoners te verhogen, het grondgebied te verdichten en een snel antwoord te bieden op de behoeften aan voorzieningen die deze bevolkingsgroei met zich meebrengt. De groei is vooral groot in de volkswijken, wat de al sterke dualiteit in het Gewest nog accentueert. De bezinning over de toekomst van de wijk van het Constant Vanden Stockstadion kadert dus in een sociale dynamiek en een sterke territoriale transformatie.

Anderlecht, een gemeente met een groot ontwikkelingspotentieel

In deze grootstedelijke omgeving die volop in beweging is, staat de gemeente Anderlecht voor tal van uitdagingen die zijn samengevat in het gemeentelijke ontwikkelingsplan (GemOP). Ze strekt zich uit in het westen van Brussel over een vrij grote oppervlakte. In de wijken heerst een grote sociale en culturele diversiteit. De gemeente is onderhevig aan een sterke stadsdruk als gevolg van de bevolkingsgroei, een indrukwekkend scholennetwerk en een economische dynamiek die op verschillende snelheden draait. Met ook nog een rijk netwerk aan groene ruimten is Anderlecht waarschijnlijk een van de Brusselse gemeenten met het grootste ontwikkelingspotentieel.

Gewestelijke en gemeentelijke planning

Vandaag bevestigt het Gewest, met name in het ontwerp van GPDO, zijn intentie om een nieuw territoriaal evenwicht te creëren tussen oost en west. Met de keuze van de Heizel als locatie voor het nieuwe stadion van Anderlecht, dreigt de grootste grootstedelijke sportpool, ook al in het westen van het Gewest, te verdwijnen.

Het ontwerp van GPDO beschrijft ook een meerpolige ontwikkelingsstrategie in het Gewest, gericht op de herverstedelijking van strategische gebieden en de realisatie van grote projecten. Het Gewest reorganiseerde zijn institutionele instrumenten (Perspective, MSI bMa) in een poging om de concrete uitvoering van deze stadsprojecten te activeren.

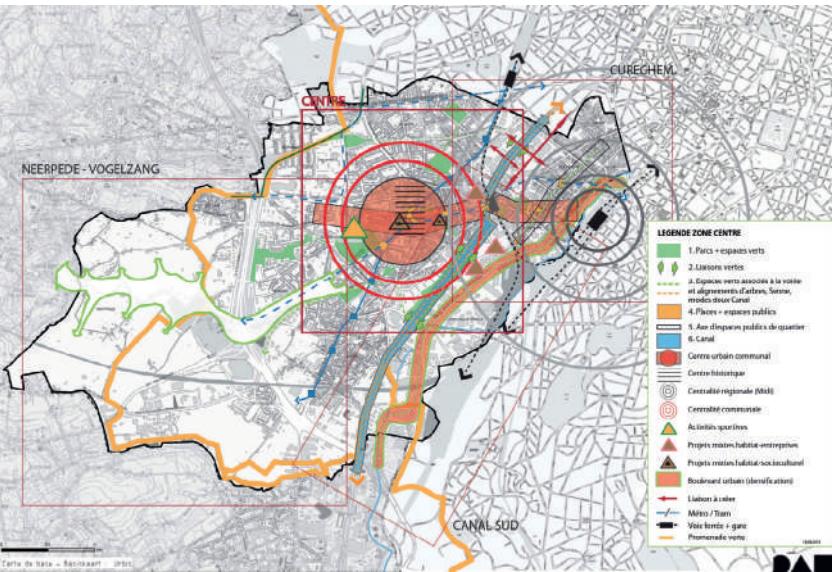
Ook de gemeente Anderlecht is bijzonder actief op het vlak van stadsplanning. Zij keurde niet alleen haar gemeentelijk ontwikkelingsplan goed (het GemOP), maar realiseerde ook BBP's en studies (Klaverwijk, Biestebroek, studies GSI en Centrum) in strategische gebieden. Zo ontstond een nieuwe dynamiek van stadstransformatie.

Het verdwijnen van het Vanden Stockstadion zou een groot verlies betekenen voor de gemeente, maar ook mogelijkheden creëren om concreet bij te dragen tot de versterking van een centraliteitspool in het hart van haar grondgebied.

Versterking van de gemeentelijke centraliteit

Deze opdracht kadert in de strategie van het GemOP om het centrum van de gemeente te versterken, het grootstedelijke karakter te bevestigen en het concurrentievermogen te vrijwaren ten aanzien van de concurrenten elders in Brussel: de pool "Flagey" in Elsene, de pool "voorplein" in Sint-Gillis, de pool "Spiegel" in Jette, enz. Met een uitstekende bediening door het openbaar vervoer, een historische handelskern, belangrijke erfgoed- en culturele elementen (Sint-Guido kerk, Erasmushuis) heeft het centrum van Anderlecht heel wat troeven in handen. Toch is er nood aan versterking en die is mogelijk met de reconversie van het Constant Vanden Stockstadion en van zijn naaste omgeving.

Het GemOP stelt een aantal richtlijnen voor om het centrum nieuw leven in te blazen. Het wil in de eerste plaats de handel in het centrum versterken, maar ook de openbare ruimten herwaarderen met bijzondere aandacht voor woningen, en met name studentenwoningen, en een belangrijke bezinning over de voorzieningen die het lokale leven en het toerisme kunnen versterken: culturele voorzieningen (waaraan een gebrek heerst in de gemeente) of toeristische trekpleisters. Deze verschillende punten zijn belangrijke oriëntaties voor de werkzaamheden in het kader van de studie.



Landschappelijke openheid in het westen

Interessant om weten is dat het westen van de gemeente zich opent op de landelijke gebieden van het Pajottenland (met name via Neerpede). Deze aanwezigheid van groen loopt door richting centrum onder de Ring, langs de Marius Renardlaan en het Vijverpark, praktisch tot aan het Astridpark. Een aaneenschakeling van groene ruimten met vrijetijdsvoorzieningen en vijvers.



Meer in het noorden loopt de groene continuïteit tussen het Pajottenland en het Astridpark langs de Dr. Huetstraat en tal van parken tussen de huizenblokken van de Fossoullaan en de Vrije-Academielaan. Deze verbinding verleent het hart van de gemeente landschappelijke en ecologische kwaliteiten, maar zorgt ook voor wandel- en recreatiepaden tot in de nochtans zeer dichte delen van de gemeente (De Lindeplein, Sint-Guidowijk). Het Astridpark bekleedt overigens een zeer specifieke positie in de Zennevallei: het is gelegen op de rechteroever die in het Brussels Gewest een doorgaans zachte helling vertoont. Ter hoogte van het park wordt het reliëf echter geaccentueerd. Hier geniet men een mooi uitzicht op de stad en wordt een vijver omringd door opmerkelijke plantensoorten. De vrijwaring van deze landschappelijke elementen



van de vallei en het park is een belangrijke uitdaging als de installaties van Sporting worden behouden en uitgebreid.



ANALYSEPERIMETER: OP SCHAAL VAN DE WIJK

Verschillende typologieën van stedelijke en openbare ruimten

De studieperimeter in de ruime betekenis van het woord vertoont interessante kenmerken die enkele kwaliteiten van de hele gemeente groeperen. We zien er bijvoorbeeld tal van verschillende stedelijke en groene ruimten. Het hart van de gemeente is een oud stadswefsel gelegen rond het Dapperheidsplein. Dit weefsel is met de pool van het Astridpark en met het stadion verbonden door twee evenwijdig lopende straten (Sint-Guidostraat en Proces-siestraat).



Naast dit oude tracé zien we ook een kwaliteitsvol tracé uit 1900 dat vanaf de as van de Wayezstraat en het Verzetsplein afdaalt naar de Meir-ronde. Het Astridpark maakt deel uit van deze verstedelijking die zich voortzet tot aan de Rombauxsquare.

In deze configuratie zien we een overgang tussen een dichte stedenbouw met middelgrote huizen in het noorden en een meer open stadsweefsel in het zuiden



dat wordt gekenmerkt door een fraaie paviljoenbebouwing. Het Astridpark linkt de beide weefseltypen aan elkaar. In zijn oorspronkelijke configuratie vervult het een belangrijke rol als groene ruimte vlakbij het handelscentrum.

De infrastructuur van Sporting Anderlecht zullen daar echter deels verandering in brengen. De groene long zal aanzienlijk kleiner worden ten aanzien van het centrum van de gemeente en geleidelijk aan zullen er articulatieproblemen ontstaan tussen de infrastructuur van het stadion en de groene

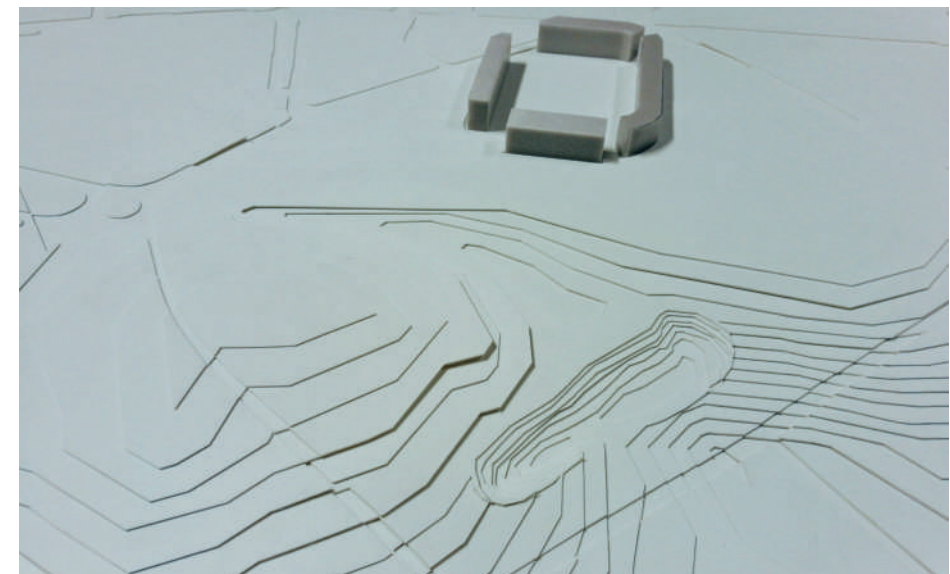


ruimten (barrières, onderbreking van paden, afvalruimten, enz.).

Een derde type tracé ontwikkelde zich in de decennia na de oorlog rond de Sylvain Dupuislaan op de as van de Maria Groeninckx-De Maylaan en de Mededingingstraat. Het wordt gekenmerkt door zeer brede wegen (38 tot 60 m) die vandaag te overmaat lijken, hogere bouwvolumes en een gemengd stadsweefsel met open en gesloten bebouwing. Interessant is de omvang van de nog onbebouwde open ruimten op de drie interventiesites ten opzichte van het bestaande weefsel en ten opzichte van de 'aangelegde' open ruimten (Astridpark). Er bestaat dus een groot reconversiepotentieel op de verschillende sites.

Topografie

De topografie wordt gemarkeerd door de westelijke helling van de Zennevallei die een zachte glooiing vertoont vanaf de valleibodem. Alleen in de buurt van het Astridpark is het reliëf meer uitgesproken. Dat is met name het geval in het Astridpark zelf waar grondwerken werden uitgevoerd voor de bouw van het stadion.





2.2 De drie interventiesites

De drie sites liggen vlakbij het centrum van de gemeente, op het kruispunt van de drie stadstypologieën die we hebben geanalyseerd. Ze zijn functioneel met elkaar verbonden door de manier waarop ze worden gebruikt door RSCA (met name de parkeerbehoeften op matchdagen) en bieden dus een belangrijk stadsontwikkelingspotentieel dat we in het kader van deze opdracht zullen onderzoeken. De ruimten worden niet erg rationeel gebruikt en zijn slecht verbonden met hun directe omgeving.

Het Stadion

Basisgegevens

- StatusEigendom van de opstalgever: de gemeente Anderlecht.
Erfpachtovereenkomst met RSCA tot 2050.
- Bestemming: Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten
- Bezetting: Voetbalstadion en tribunes die momenteel worden beheerd door RSCA, de gemeentelijke sportzaal "Henri Simonet" en open-luchtparking.

Beschrijving

De site van het stadion is nauw verbonden aan de organisatie van het Astridpark waarin het werd gebouwd. De ruimtelijke organisatie evolueerde samen met de opeenvolgende inrichtingen van het stadion. Het is een infrastructuur op grootstedelijke schaal die moeilijk in dialoog treedt met haar directe omgeving.

Het gebruik van de vrije ruimten in de buurt van het stadion is bijzonder problematisch vanwege de ruimtelijke organisatie en de verhouding die zij genereren met het park: grote parkeerruimten, verkeer rond het stadion, onderbreking van de voetgangerswegen, barrières, opslag van containers in een niet-ingerichte open ruimte, enz.

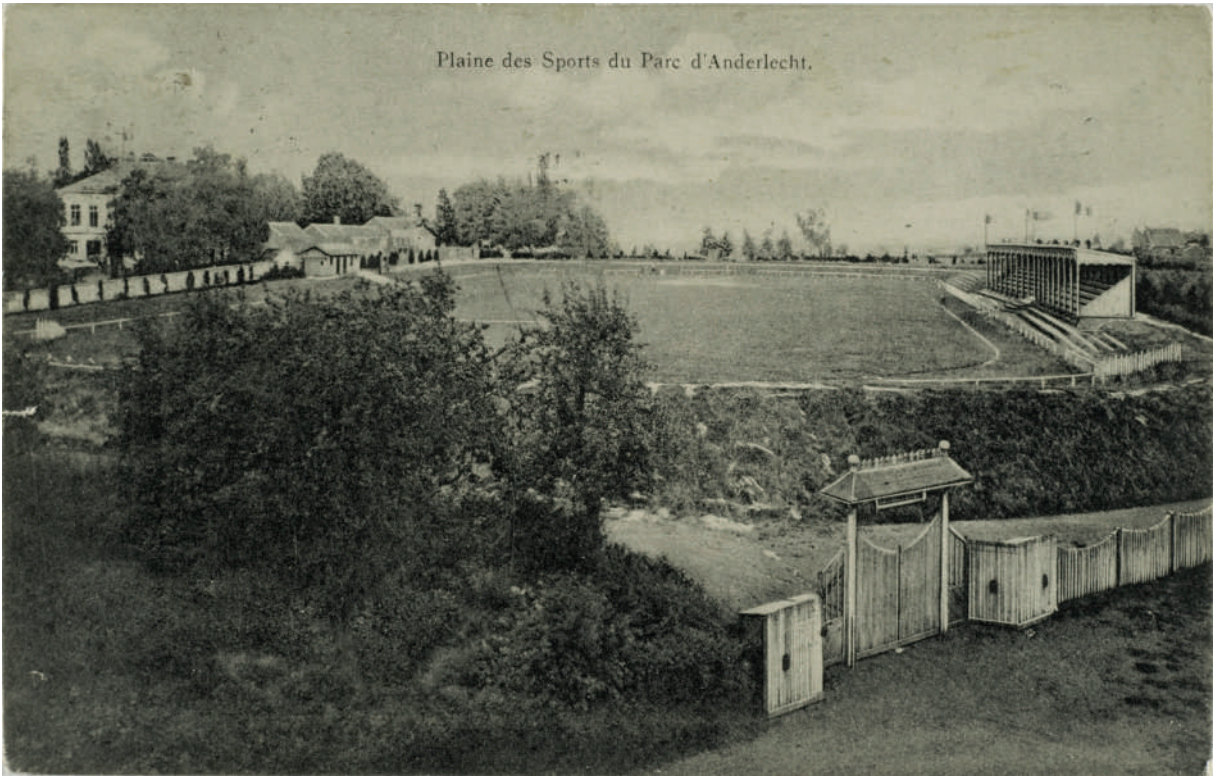
Ook is er weinig dialoog tussen het stadion zelf en de omringende openbare ruimte. Het De Lindeplein (waarop de Sint-Guidostraat en de Processiestraat uitgeven) fungeert niet als 'gevel' van het stadion gericht naar het centrum van de gemeente.

De Henri Simonetzaal grenst rechtstreeks aan de westelijke vleugel van het stadion. Ze verkeert in zeer slechte staat en laat geen dynamiek toe in de ruimten die haar omringen.

Deze ruimten hebben bovendien een aanzienlijke oppervlakte die zich leent voor een veel rationeler gebruik.

Historische evolutie

Het Astridpark (vroeger het Meirpark geheten) werd in 1911 geopend nadat de gemeente Anderlecht verschillende grote eigendommen had aangekocht. In 1914 vestigde RSCA zich er met een eenvoudig voetbalveld. In 1920 werden aan de rand van het voetbalveld de eerste houten tribunes opgetrokken.



Postkaart van de stadionsite omstreeks 1920. Collectie Belfius. Bron: HemelsBrussel.

In 1926 kreeg Jules Buysens opdracht om een nieuw landschappelijk project te tekenen. Dat nam meer dan 20 jaar in beslag en het project werd nooit volledig uitgevoerd. Toch kreeg het park toen zijn huidige configuratie: vlak na de oorlog werd de vijver gegraven en de hellingen en stadsgezichten vanuit de hoogte werden in de verf gezet. De sportzone nam van in het begin ongeveer evenveel plaats in als vandaag.



Postkaart van het paviljoen van La Laiterie aan de oostkant van het stadion, omstreeks 1920. Bron: HemelsBrussel.





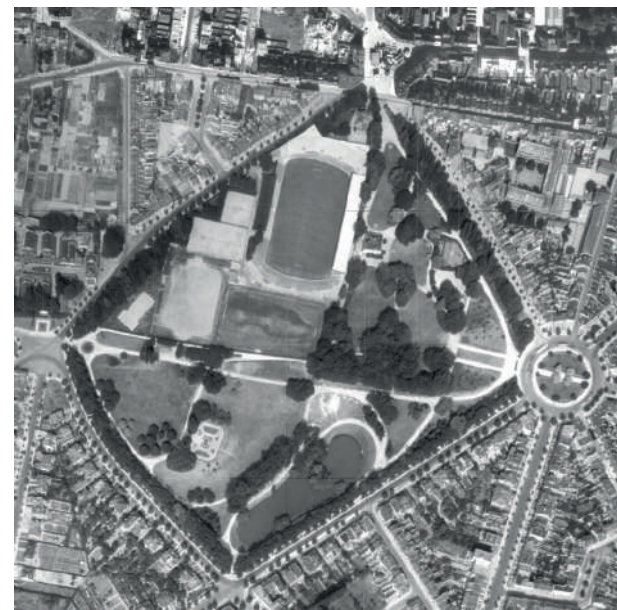
1944

Uit de analyse van de luchtfoto's blijkt dat de ligging van de installaties in het park door de jaren heen weinig veranderd is.

Het hoofdterrein en de tribunes zijn al te zien op de plaats waar ze nu staan. In het zuidelijke deel liggen twee trainingsvelden.

Op de plaats van de huidige Henri Simonetzaal zien we 6 tennisvelden in de openlucht.

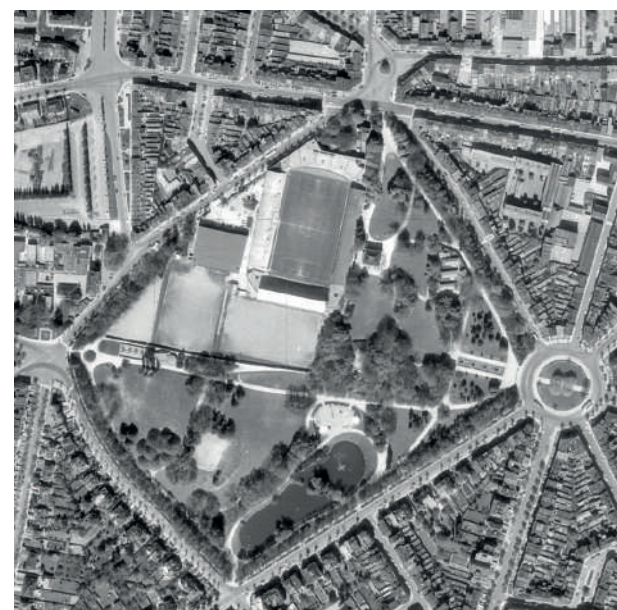
Bovenaan liggen moestuinen (ten zuidoosten van het stadion), waarschijnlijk om de mensen in de oorlogsjaren van voedsel te voorzien.



1953

Op de luchtfoto uit 1953 zien we dat de tribunes van het stadion zijn uitgebreid.

De moestuinen van in de oorlog zijn verdwenen. De vegetatie van het park is nog jong. Waarschijnlijk werd ze niet lang geleden geplant.



1971

De foto uit 1971 toont twee grote veranderingen rond het stadion:

De bouw van de Henri Simonetzaal op de plaats van de tennisvelden en de eerste gebouwen op de plaats van de huidige Theo Lambertschool.

Het paviljoen van restaurant "La Laiterie" staat nog steeds overeind aan de oostkant van het stadion (zie vorige pagina).

In 1996 is de grootste verandering aan de oostkant de nieuwe omheining van het stadion (gerealiseerd in 1980). Die is nog dezelfde als vandaag. Het gebouw van La Laiterie en het paviljoengebouw tegenover het De Lindeplein werden afgebroken. Er liggen nu ook twee openluchtparkings: een op de plaats waar vroeger een trainingsveld lag en een op de terreinen voor het De Lindeplein, op de plaats waar het gebouw werd afgebroken.

In het park staat nu ook de school Théo Lambert in haar huidige configuratie.

Vandaag is ook het tweede trainingsveld verdwenen. De hele zone ten zuiden van het station wordt op matchdagen gebruikt als openluchtparking.



1996



2016

Bron luchtfoto's: HemelsBrussel.

De site Ziekenhuis

Basisgegevens

StatusEigendom van het OCMW van Anderlecht.
Erfpachtovereenkomst tussen het OCMW en RSCA van 21 september 2010, loopt tot 2050

Bestemming:Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten

Bezetting:Openluchtparking met 433 parkeerplaatsen, toegestaan door milieu-vergunning klasse 1A (2005)

Beschrijving

De site Ziekenhuis die we in deze studie onderzoeken is in feite het terrein dat grenst aan het Bracops-ziekenhuis. Het wordt gebruikt als openluchtparking, voor een deel door het personeel en de gebruikers van het ziekenhuis maar op matchdagen volledig door de voetbalsupporters. Het is een groot braakliggend terrein dat er op niet-matchdagen grotendeels verlaten bijligt.

Het terrein wordt afgezoomd door de René Henrystraat die hier veel te breed is voor de wijk en de verkeersbehoeften. De hoofdstraat werd overigens opgedeeld: langs het terrein loopt een parallelweg. Aan de kant daarvan staan een dubbele rij platanen en een rij esdoorns. Het geheel vormt een beboomd erfgoed van vrij hoge kwaliteit dat de povere inrichting van het terrein zelf compenseert en het huizenblok voorziet van een "groene gevel".



Helaas wordt die ter hoogte van het eigenlijke Bracops-ziekenhuis onderbroken. De ziekenhuisgebouwen staan terugwijkend van de openbare ruimte. De prefabmodules, allemaal even hoog, genereren een gebrek aan leesbaarheid en stadsstructuur in de René Henrystraat en aan het kruispunt met de Theo Verbeecklaan.

Dit kruispunt vormt het eindpunt van een zeer breed wegennet (vanaf de Maria Groeninckx-De Maylaan) dat hier elke vorm van structuur verliest.

Historische evolutie

De site van de parking werd nooit bebouwd. Vroeger was ze een landbouvveld.

Aan de rand van het studieterrein werd in 1893 het Bracops-ziekenhuis gebouwd. Sindsdien heeft het talrijke transformaties ondergaan. Het hoofdgebouw en de ingang bevonden zich oorspronkelijk aan de kant van de huidige René Henrystraat.



Postkaart van het Bracops-ziekenhuis omstreeks 1920. Collectie Belfius. Bron: HemelsBrussel.



Postkaart van het Bracops-ziekenhuis in 1909. Bron: Reflexcity.



1944

De analyse van de luchtfoto's bevestigt de landbouwbestemming van de terreinen tot in de jaren 70.

Het eerste beeld uit 1944 toont een heel andere structurering van de openbare ruimte rond de site dan vandaag. Noch de René Henrystraat noch het plein aan de Dokter Huetstraat zijn al aangelegd.



1953

Op de luchtfoto uit 1953 zien we een vrij mooie inrichting van de openbare ruimten met de aanleg van de Rombauxsquare, de herstructurering van de ziekenhuisgevel langs deze kant en een dialoog tussen deze compositie en het Astridpark. De ingang van het ziekenhuis ligt nog in de René Henrystraat maar ter hoogte van het kruispunt wordt een nieuwe weg aangelegd.

Het terrein dat we hier bestuderen is nog steeds volledig bestemd voor landbouw.



1971

In 1971 werd in het oostelijke deel van de site een openluchtparking aangelegd en heeft de René Henrystraat een nieuwe rooilijn gekregen.

Achter het Bracops-ziekenhuis werd een openbaar park aangelegd en op de ziekenhuissite werden heel wat gebouwen vervangen. De hoofdingang bevindt zich nog steeds in de René Henrystraat.

Tussen 1971 en 1996 zal de openluchtparking geleidelijk aan het hele studieterrein inpalmen en wordt de ziekenhuissite aanzienlijk geherstructureerd en uitgebreid tot aan de De Costerlaan.

Het hoofdgebouw van de ingang in de René Henrystraat werd afgebroken. De nieuwe ingang ligt nu in de Dr. Huetstraat.



1996

Sinds 1996 is er weinig veranderd op de onderzochte site. Het Bracops-ziekenhuis daarentegen heeft wel heel wat transformaties ondergaan. De gebouwen aan de kant van de René Henrystraat werden afgebroken en vervangen door tijdelijke prefabmodules en een openluchtparking.



2016

Bron luchtfoto's: HemelsBrussel.

De site Dupuis

Basisgegevens

StatusEigendom van de gemeente Anderlecht Huurovereenkomst met Sporting sinds 1996, verlengd door de raamovereenkomst van 2010 die loopt tot 2050.

Bestemming:Woongebied

Bezetting:openluchtparking

BESCHRIJVING

De Dupuis-site is de kleinste van de drie. Ze ligt op de hoek van de Mededingingstraat en de Sylvain Dupuislaan.

Het huizenblok heeft eigenlijk dezelfde afmetingen als de aanpalende huizenblokken met rijhuizen, maar hier staan slechts 4 huizen. De rest van de site is een groot braakliggend terrein dat op matchdagen dienst doet als openluchtparking.

Historische evolutie

De site werd nooit bebouwd. Ze werd lange tijd gebruikt voor landbouw. Rondom verrees de stad, maar de site zelf bleef ongewijzigd.



M. Celis ©SPRB, Centre de documentation BDU - Documentatiecentrum BSO

Foto genomen vanuit de Broekstraat vlak naast de Dupuissite, in 1980. We zien hoe dit deel van Anderlecht een radicale verandering onderging met de aanleg van grote lanen en de bouw van de Peterboswijk op de achtergrond. Bron: Hemels-Brussel.



Schuine luchtfoto van de Sylvain Dupuislaan kort na de aanleg. 1975. Bron: HemelsBrussel.



1944

Op de luchtfoto's zien we inderdaad dat de site nooit werd bebouwd. De 4 huizen zijn al te zien op de eerste luchtfoto uit 1944. Ze dateren van vóór de aanleg van het wegennet van de Mededingingsstraat en de Sylvain Dupuislaan. De Adolphe Prinsstraat is nog heel smal. Het aanpalende huizenblok is een van de eerste die volledig werden verstedelijkt in de wijk.



1953

Op de luchtfoto uit 1953 zien we dat er naarstig werd gebouwd, vooral in het huizenblok tussen de Mededingingstraat en de Kampioenstraat.

Een eerste versie van de Sylvain Dupuislaan wordt op dat moment aangelegd.



1971

In 1971 zien we een huizenblok dat nog wacht op bebouwing. Voor het eerst is de site volledig omringd door wegen, met de Dupuislaan en de Mededingingstraat waarvan de breedte bepaald niet in verhouding is, waarschijnlijk in de verwachting de straat te verbinden met het autosnelwegennet.

Tussen 1971 en 1996 werd de Groeninckx-De Maylaan aangelegd. Zij vervolledigt het systeem van zeer brede (te brede?) wegnassen die werden gepland in de jaren 60.

De vrij hoge torengebouwen in open bebouwing accentueren deze nieuwe lanen en het kruispunt ten noordoosten van de site is een belangrijk scharnierpunt van het primaire net.

Opvallend is de aanwezigheid van een braakliggend terrein op deze intussen strategische plaats in het stadsweefsel.



1996

Tussen 1996 en 2015 is er weinig veranderd. Het braakliggend terrein is nog altijd geconfigureerd als een openluchtparking die enkel op matchdagen wordt gebruikt.



2015

Bron luchtfoto's: HemelsBrussel.

2.3 Architecturale analyse van het stadion

Wat vandaag bekendstaat als het stadion van Anderlecht, of meer precies het "Constant Vanden Stockstadion" is de vrucht van een bouwcampagne die van 1983 tot 1991 in vijf fasen werd gerealiseerd. Tribune 1 werd gebouwd in 1984, tribune 3 in 1986 en tribune 2 in 1988. Tribune 4 en de dakbedekking boven de tribuneplaatsen werden voltooid in 1991.

Dit pragmatisme, kenmerkend voor een bepaalde tijd en een bepaalde context, kan de architecturale incoherentie verklaren van deze Brusselse landmark.

En het verklaart ook waarom we het stadion vandaag kunnen beschouwen als een campus van gebouwen.

De tribunes beslaan in totaal 18.900 m² gesloten plateaus. 4 tribunes hebben een gelijkvloers + 2 verdiepingen (buiten de tribunes) en 1 tribune bestaat uit een gelijkvloers + 4 verdiepingen (tribune 5).

Volgens een structuuranalyse zijn de plateaus 7 tot 22 m diep. De gemiddelde structurele hartafstand varieert van 5,6 m tot 6,5 m en de gemiddelde hoogte tussen de verdiepingen van 2,8 m tot 3,8 m. Enkele plateaus (de hoofdhal) halen 5,5 m.

Deze analyse lag aan de basis van ons voorstel, tijdens de offertefase, om de structuren te behouden en te reconverteren.

De plateaus zijn immers bijzonder polyvalent en kunnen makkelijk worden bestemd voor handelsactiviteiten, kantoren, conferentieruimten of onderwijsinstellingen.

De hartafstand van 6 m is bijzonder gunstig om bepaalde plateaus te reconverteren tot woningen.

Het grote aantal kernen, nodig om 23.000 toeschouwers op zo kort mogelijke tijd te evacueren, is bij de nieuwe bestemmingen na de reconversie in theorie overbodig. Ze maken tal van toekomstige configuraties mogelijk en sommige kunnen worden afgeschaft. Er dient opgemerkt dat de reconversie van bestaande plateaus doorgaans stuit op een omgekeerde grens: het is het gebrek aan verdelingsalternatieven dat pleit voor afbraak en wederopbouw.

Het behoud van de stadioninfrastructuren, of toch minstens van hun bouwvolume en morfologie, heeft volgens ons een onmiskenbare kwalitatieve dimensie: het bevestigt de wil om aan het 'drama' van het vertrek van Sporting toch een positieve wending te geven en om deze gemeentelijke landmark een nieuw leven te geven met een positieve symbolische lading.

Bedoeling is om het sportieve karakter van de site te versterken door ze een nog dynamischer bestemming te geven die op verschillende manieren en op dagelijkse basis beter toegankelijk is voor de burgers.

2.4 Ontmoeting met Sporting.

NFA en CityTools hebben samen met RSCA de infrastructuren bezocht op 2 maart 2016.

Bedoeling was ook RSCA te vragen naar de plannen in verband met een verhuis en naar hun standpunten daaromtrent.

Onze gesprekspartners bevestigen dat er nog geen enkele zekerheid is, noch over verhuizen noch over blijven.

De verantwoordelijke infrastructuren, de heer Boillat, zette de bestemmingen van het stadion uiteen in drie luiken: het luik «RSCA» (club), het luik «Sint-Guido» (congrescentrum) en het luik «Winners» (shop, merchandising).

Interessant om op te merken is dat het conferentiecentrum volgens RSCA 200 dagen per jaar gebruikt wordt.

De heer Boillat bevestigt dat de erfpachtovereenkomst een bestemming voor «voetbalactiviteiten» specificeert. Als RSCA verhuist, zouden deze voetbalactiviteiten verdwijnen en om begrijpelijke redenen van efficiëntie, organisatie en rentabiliteit worden geconcentreerd in de nieuwe bestemming.

RSCA staat echter niet negatief tegenover een deelname aan een nieuwe bestemming.

Sporting zou volgens de heer Boillat eventueel kunnen deelnemen aan bijvoorbeeld handels- of huisvestingsbestemmingen. De supportersshop en de spelersresidenties zouden worden behouden. De heer Boillat zegt dat dit niet zijn persoonlijke standpunt is.

De gemengde stadions van Bazel en Neuchatel worden genoemd als casestudy's.

RSCA verwijst naar de moeilijke onderhandelingen over het nationale stadion en bevestigt dat het in alle scenario's bereid is om samen te werken met de gemeente Anderlecht.

2.4 Juridische context

Inleiding

Naast de stedenbouwkundige aspecten bleek tijdens de studies al snel dat de reconversie van de drie studieperimeters ook juridisch moet worden geanalyseerd.

De terreinen zijn immers eigendom van de gemeente maar RSCA heeft ze in erfpacht.

Voor de reconversie of bebouwing van deze sites moeten deze erfpachtovereenkomsten worden herbekeken of ontbonden. De gemeente en RSCA moeten daarvoor dus onderhandelingen voeren.

Juridische toestand van de terreinen

De drie terreinen zijn openbare eigendom. De terreinen van de sites Stadion en Dupuis zijn eigendom van de gemeente, het terrein Ziekenhuis behoort toe aan het OCMW.

Voor de drie terreinen werden 3 erfpachtovereenkomsten gesloten. Artikel 5 van de erfpachtovereenkomst voor het stadion bepaalt dat de huur wordt toegestaan voor sportbeoefening en dat geen enkele bestemmingswijziging mogelijk is zonder het formele en schriftelijke akkoord van de gemeente.

De erfpachtovereenkomsten werden al lang geleden gesloten maar in 2010 werden ze herzien bij de ondertekening van een raamovereenkomst tussen de gemeente, het OCMW en RSCA.

Principes van de raamovereenkomst van 2010

De raamovereenkomst gaf Sporting de toestemming om haar infrastructuur uit te breiden en aan te passen aan de UEFA-normen. Voor de uitbreiding van de tribunes moest de Simonet-zaal worden afgebroken. Als gevolg daarvan moest Sporting een nieuwe gemeentelijke sportzaal bouwen voordat de afbraakwerken zouden beginnen.

In het kader van de raamovereenkomst werden ook de erfpachtovereenkomsten voor de 3 studieterreinen gewijzigd:

- Samen met de raamovereenkomst werden er ook nieuwe erfpachtovereenkomsten gesloten voor de terreinen Stadion en Ziekenhuis; Deze overeenkomsten wijzigden de vorige en verlengden ze tot 2050.
- De erfpachtovereenkomst voor het terrein Dupuis werd eveneens verlengd tot 2050.

Het was dus logisch dat RSCA voldoende garanties zou krijgen om haar investeringen voor de bouw van de nieuwe omheining, de parking en de nieuwe gemeentelijke sportzaal te kunnen afschrijven.

Het feit dat het uitbreidingsproject niet werd gerealiseerd en de verhuis naar het Eurostadion werd aangekondigd in 2014 brengt de fundamentele van de raamovereenkomst uit 2010 in het gedrang. Omdat echter de verschillende erfpachtovereenkomsten werden gesloten, moet de juridische toestand worden uitgeklaard voordat er nieuwe onderhandelingen worden gestart met Sporting. De gemeente wordt daarvoor bijgestaan door het bureau Coenraets & associés waarmee tijdens de studie een ontmoeting werd georganiseerd.

Open vragen

De eerste vraag die vandaag nog om verduidelijking vraagt is: wat zijn de intenties van RSCA rond twee essentiële punten:

- Zullen de activiteiten al dan niet verhuizen (naar de Heizel of elders)
- En als de verhuis niet doorgaat, zal de huidige site al dan niet worden uitgebreid.

Een tweede fundamentele vraag betreft de kostprijs en de voorwaarden om de terreinen en gebouwen te recupereren als Sporting verhuist, vooral dan voor de site Stadion. Artikel 14 van de erfpachtovereenkomst voor deze site voorziet in een ontbindingsclausule. Bij de beëindiging van de overeenkomst komen de constructies van rechtswege en zonder schadevergoeding terug naar de gemeente. Bij vroegtijdige ontbinding door de gemeente "moeten de constructies door de opstalgever worden aangekocht tegen betaling van een schadevergoeding die gelijk is aan de waarde van de nog lopende aflossingen voor de afschrijving van de op de datum van terugname vastgelegde kapitalen"

Enmaal de lokalisatie vastligt moet hoe dan ook de juridische situatie opnieuw worden onderzocht om de volledig voorbijgestreefde raamovereenkomst bij te werken.

Omdat deze vragen vandaag nog niet beantwoord zijn, baseren we ons in deze studie op hypothesen om de verschillende scenario's en hun operationele opzet uit te werken.



3.Potentieel, behoeften en programmatorische prioriteiten

WERKWIJZE

Voor de bepaling van het programma voor de verschillende reconversiescenario's gingen we op een specifieke manier te werk. Verschillende benaderingen werden vergeleken:

- Een statistische en documentanalyse van de socio-economische context en de behoeften aan woningen en voorzieningen (crèches, scholen, cultuur, vrije tijd...). In het kader van de samenwerking met het Gewest voor deze studie, heeft het departement Kennis van het BPB (Perspective) bijgedragen tot deze analyse door een document op te maken getiteld Diagnose Astridpark (zie bijlage 1).

- Een stedenbouwkundige en bouwkundige analyse van de bebouwbare capaciteit van de drie sites (zie scenario's).

- Een ontmoeting en workshop met de sectorale actoren en de publieke beslis-singnemers.

Via deze laatste benadering konden we prioriteiten vaststellen en de program-matorische voorstellen waarvan de sectorale actoren kennis hadden met elkaar vergelijken.

We gingen te werk in twee fasen:

- Bilaterale thema-ontmoetingen met de verschillende besturen en schepenen, administratief verantwoordelijken.

- Workshops en uitwerking van de hypothese van een grootstedelijke sportpool.

GESPREKKEN EN THEMA-ONTMOETINGEN

Tijdens deze ontmoetingen kwamen de volgende thema's en programma's aan bod:

- Scholen, crèches, cultuur FR
- Scholen, crèches, cultuur NL
- Sport
- Economie/tewerkstelling
- Stedenbouw en stadsontwikkeling
- Mobiliteit en parkeren
- Woningen, infrastructures en gemeentelijke eigendommen
- Groene ruimten
- OCMW
- Bracops-ziekenhuis

Dankzij deze ontmoetingen, analyses en iteratieve besprekingen met het be-geleidingscomité van de studie konden we verschillende hypothesen testen, de behoeften evalueren en geleidelijk aan komen tot een basisprogramma voor de reconversie van de drie sites.

Voor de vaststelling van de programmatorische prioriteiten gingen we uit van de hypothese dat RSCA verhuist. Tijdens de studie bleek ook dat het niet uitgesloten is dat Sporting blijft en het stadion zal uitbreiden. De beschikbare oppervlakte buiten het voetbalgebeuren wordt daardoor een stuk kleiner (zie scenario 2) maar de programmatorische werkzaamheden behouden hun belang voor de 3 sites die toch een aantal reconfiguratie-en verdichtingsmogelijkheden bieden.

PRIORITAIRE BEHOEFTE

De volgende prioritaire behoeften werden geïdentificeerd:

- School
- Woning
- Sportvoorziening (indoor)
- Rusthuis
- Handelszaken/kantoren

Verder bleek dat alle actoren hoopten op een betere verbinding tussen de stadionsite en het Astridpark.

Scholen

De bevolking neemt in de gemeente Anderlecht zeer sterk toe. Daardoor stijgt ook de behoefte aan voorzieningen en vooral aan scholen. Hoewel de gemeente al over een aanzienlijk schoolaanbod beschikt, zijn er nog altijd schoolplaatsen tekort. Uit een nauwkeuriger analyse blijkt dat de behoeften verschillen naar gelang de wijk en het niveau. In de centrale wijken van de gemeente is de nood het grootst. Wat de onderwijsniveaus betreft werden er al tal van projecten gerealiseerd (met name Klaver) of gepland. In de toekomst zal het tekort aan schoolplaatsen in de wijk het grootst zijn in het middelbaar onderwijs.

Volgens de gemeentelijke diensten zullen het Atheneum Joseph Bracops en de middelbare school Théo Lambert tegen 2021 een tekort hebben dat het equivalent is van 60 klassen in het lager middelbaar onderwijs (1,2,3) en 40 klassen in het hoger middelbaar onderwijs (4,5,6).

Woningen

Ook de woningnood is in dit gebied bijzonder groot. In de dichtheid van de omliggende wijken zien we grote verschillen tussen het oosten van de perimeter, waar de dichtheid 15.000 inwoners/ha bedraagt en het westen van de perimeter waar de gemiddelde dichtheid eerder neigt naar 10.000 inwoners/ha. De villa's achter de ziekenhuissite, tussen de De Costerlaan, de Itterbeekse Laan en de Agavendreef vormt een uitzondering in het gebied: daar wonen slechts 2902 inwoners per ha (gegevens 2014).

Wat het type woningen betreft wil de gemeente middelgrote en vrije woningen ontwikkelen. Dat standpunt wordt gerechtvaardigd door de aanwezigheid van tal van sociale woningen in de buurt, met name in de Peterboswijk.

De productie van vrije woningen op de terreinen kan een bron van inkomsten betekenen voor de gemeente, die daardoor bepaalde voorzieningen zou kunnen financieren.

Rusthuizen

De bouw van een rusthuis is een interessante optie vanwege de toenemende behoeften in deze sector en het potentieel om de infrastructuur van het Bracops-ziekenhuis te kunnen aanvullen.

Handelszaken / kantoren

De ontwikkeling van handelszaken of kantoren lijkt binnen de perimeter niet prioritair. Deze functies kunnen echter wel een interessant begeleidend programma vormen, vooral aan de kant van het De Lindeplein.

Sport

Het sportimago van de gemeente wordt vaak geassocieerd met de aanwezigheid van RSCA. In realiteit is het sportaanbod echter zeer ruim en gediversifieerd. Vooral de site van de Pede biedt een zeer groot aantal sportvoorzieningen en sportterreinen in de open lucht. Wel is er een vrij groot tekort aan overdekte omnisportzalen. Dat wordt nog geaccentueerd door de vraag van de scholen en een globaal tekort op dit vlak in het Brussels Gewest.

Tijdens de studie rijpte dus geleidelijk aan het idee om op de site van het stadion een groot sportcentrum te realiseren. Dit centrum zou een grootstedelijke uitstraling krijgen maar ook beantwoorden aan lokale behoeften (scholen, vervanging van de Henri Simonetzaal).

NAAR EEN GROOTSTEDELIJKE SPORTPOOL

Het begeleidingscomité van de studie gaat akkoord met het principe van een grootstedelijke sportpool. Die zou centraal staan in de herontwikkeling van de site mocht Sporting verhuizen. Het zou immers interessant zijn om in het westen van Brussel voorzieningen met een grote uitstraling te behouden.

Het sportcentrum zou dus de grootste pijler worden van het project en begeleid worden door en aangevuld worden met de voornoemde prioritaire programma's (scholen, woningen, rusthuis, handelszaken).

Voor een betere kijk op de behoeften en beperkingen van een dergelijk programma werden verschillende workshops gehouden met het Gewest (Perspective), de gemeenschappen (VGC, FWB), de sportfederaties en de deskundigen (Peps, ADEPS...).

De institutionele structuur van de sport in België en meer in het bijzonder in Brussel is immers vrij complex en tal van actoren zijn erbij betrokken. Een kadaster van de behoeften per federatie of per type sport bestaat vandaag niet.

Uit de workshops weten we dat de ontwikkeling van een grote overdekte sportinfrastructuur zeker relevant is.

ATLETIEK

Vooral aan atletiekzalen waar de atleten het hele jaar door kunnen trainen heerst er een groot tekort. Een dergelijke infrastructuur bestaat niet in Brussel. De zalen zouden 80 à 100 m lang en 30 m breed moeten zijn. De moeilijkheid om zo'n zaal te integreren in een dicht stadswefsel kan het gebrek aan een dergelijke infrastructuur deels verklaren. In die zin biedt de potentiële reconversie van de site van het stadion een zeldzame opportuniteit.

Volgens de verschillende sportfederaties en actoren die werden geraadpleegd zou een dergelijke infrastructuur een maximale polyvalentie bieden. Vloerbedekkingen en markeringsystemen maken een zeer grote flexibiliteit mogelijk in de beoefening van verschillende soorten sporten (hockey, minivoetbal, basketbal, badminton, ...), ook voor internationale competities.

OPLOSSING VAN DE MOBILITEITSPROBLEMEN

Het belangrijkste mobiliteitsprobleem van het stadion is de parkeerdruk op matchdagen. Niet alleen de openluchtparkings zijn dan volledig ingenomen, ook de plaatsen op de openbare weg. Dat zorgt voor aanzienlijke hinder voor de buurtbewoners.

De problematiek van de parkeerpieken is dus zeer punctueel maar moet absoluut worden aangepakt. Opmerking: recent werd het initiatief genomen om ook gebruik te maken van de gedecentraliseerde parking van de Cora en pendelbusjes in te zetten. Een dergelijke maatregel is interessant maar vergt tijdscoördinatie om efficiënt te zijn. Hoe dan ook biedt ze enkel een oplossing voor matches die worden gespeeld buiten de openingsuren van het winkelcentrum.

Als Sporting niet verhuist en de capaciteit van het stadion uitbreidt, zal dit uiteraard een impact hebben op de mobiliteit.

Het project dat RSCA indiende in 2010 voorzag al in een aantal maatregelen om alternatieven voor de auto aan te moedigen maar ook en vooral om de globale parkeercapaciteit te verhogen.

In het kader van deze uitvoerbaarheidsstudie is het niet mogelijk om ook de mobiliteitsbehoeften aan een gedetailleerde analyse te onderwerpen. We gingen voor onze scenario's dus uit van het principe om een gelijkaardig aantal parkeerplaatsen te concentreren op uitsluitend de site Stadion. Dat aantal parkeerplaatsen stemt overeen met de vraag van RSCA. Het is niet gezegd dat de overheid deze capaciteit zou aanvaard hebben in het kader van de stedenbouwkundige- en milieuvergunning, met name na de effectenstudie.

Onderstaande beschrijving bevat het totale aantal parkeerplaatsen berekend op basis van de aanvraag die RSCA indiende in 2010.

Site Stadion:

- Parkeerplaatsen in de open lucht:
Noordkant (De Lindeplein): 20
Zuidkant: PBM: 11 / Politie: 4 / TV-Pers: 20 / Personeel: RSCA 20 / Hoofdingang: 20 / Bussen: 40

- Overdekte parkeerplaatsen:
Ondergrondse parking De Linde: 85 (32 daarvan zijn dubbel gerekend zodat een voertuig moet worden verplaatst om een ander voertuig te laten buitenrijden). Silo: 10 verdiepingen met elk 110 parkeerplaatsen = 1100 parkeerplaatsen. Deze verdiepingen zijn verdeeld over 2 ondergrondse verdiepingen en een bovengronds gebouw met gelijkvloers en 7 verdiepingen (hoogte: 32,7 m of bijna 2 m hoger dan de huidige tribunes).

- Algemeen totaal op de site Stadion: Auto's: 1280 / Bussen: 40

Site Ziekenhuis

Toegankelijke parkeerplaatsen het hele jaar door: 165
Parkeerplaatsen enkel op matchdagen: 206
Totaal op matchdagen: 371 parkeerplaatsen (waarvan 16 voor PBM)

Site Dupuis

51 bussen + 8 minibussen (Opmerking: het betreft hier een maximaal gebruik van de site dat in werkelijkheid moeilijk kan worden vergund of gerealiseerd. Er zouden immers 6 voertuigen moeten worden verplaatst voordat een voertuig dat in het midden van het terrein staat geparkeerd de parking kan verlaten).

Algemeen totaal op de 3 sites:

Auto's: 1651 parkeerplaatsen waarvan 1185 overdekt en 466 in de open lucht.
Bussen: 91
Minibussen: 8

Als RSCA verhuist verdwijnt deze beperking en ontstaat een veel kleinere parkeervraag die overeenstemt met de ontwikkelde programma's. Blijft RSCA toch dan zullen we moeten bekijken hoe deze capaciteit gunstiger kan worden geïntegreerd in de site.

Blijft RSCA toch dan zullen we moeten bekijken hoe deze capaciteit gunstig kan worden geïntegreerd in de site.

4.Drie toekomstscenario's



4.1 De uitdaging: blijven of vertrekken?

Geschiedenis van de club en gemeentelijke identiteit

RSCA is een sterk element dat mee de identiteit van de gemeente Anderlecht bepaalt. Al van bij de aanleg van het Astridpark is er een voetbalveld aanwezig.

Sinds de club steeds populairder werd en de voetbalindustrie zich steeds meer ontwikkelde, moesten de infrastructuren van de club de laatste jaren worden ontwikkeld.

Of het nu gaat om het trainingscentrum in Neerpede of de omheining van het Constant Vanden Stockstadion, Sporting is vragende partij voor een uitbreiding van zijn capaciteit.

De raamovereenkomst

Na langdurige onderhandelingen werd in 2010 een raamovereenkomst gesloten tussen Sporting, de gemeente en het OCMW. Sporting wilde immers overgaan tot een grondige renovatie en uitbreiding van het stadion.

In uitvoering van deze overeenkomst en om de uitbreiding mogelijk te maken, werden de erfpachtovereenkomsten voor deze terreinen gewijzigd en verlengd tot 2050.

Vervolgens diende Sporting een vergunningsaanvraag in. Die geraakte tot bij de overlegcommissie maar het Gewest heeft de vergunning nooit verleend.

Aangekondigde verhuis

Toen Sporting in 2014 aankondigde dat het zou verhuizen naar Grimbergen, meer bepaald naar parking C op het Heizelplateau, begon een ware 'coup de théâtre'.

Het Constant Vanden Stockstadion zou door deze verhuis leeg komen te staan en maar liefst 6 ha terreinen en gebouwen, verdeeld over drie sites in het hart van de gemeente, zouden het risico lopen om een gigantische stadskanker te worden.

In die context werd eind 2015 deze studie besteld om te anticiperen op het aangekondigde vertrek van RSCA.

Een onzekere context

Tijdens de realisatie van de studie werd geleidelijk aan duidelijk dat wat werd voorgesteld als een vast besluit, toch helemaal niet zo zeker was. Tot RSCA recent aankondigde dat het toch niet wou verhuizen.

Hoewel de kans op een verhuis aanzienlijk verkleind is, is het idee toch nog niet helemaal van de baan. Een verhuis naar de Heizel (zie de verklaringen van Ghelamco) of elders is nog altijd mogelijk.

Ook het behoud en/of de reactivering van het uitbreidingsproject van het Constant Vanden Stockstadion behoort nog steeds tot de mogelijkheden.

Een pragmatische aanpak

Vanwege die steeds veranderende context ontwikkelden wij een pragmatische aanpak die rekening houdt met de verschillende mogelijkheden en ontwikkelingspistes aanreikt voor alle gevallen.

Het is dus die eerste fundamentele vraag - zal Sporting verhuizen of niet? - die de ontwikkelde scenario's structureert.

4.2 Projecties:

Programmatorisch potentieel en architecturaal masterplan

In plaats van enkel te beantwoorden aan de louter kwantitatieve aspecten van het bestek van deze studie, wilde het projectteam ook een gedetailleerd programmatorisch potentieel onderzoeken met een soort van kwalitatieve prefiguratie van wat het architecturale masterplan moet worden.

Deze methodologie wordt ingegeven door de overtuiging dat een potentieel programma maar relevant kan zijn als het kwalitatief gevalideerd is en dus duidelijk gesitueerd in de ruimte.

Door het programma ruimtelijk te situeren kan een eerste evaluatie worden gemaakt van de functionele leefbaarheid. Daarnaast kunnen de voorwaarden worden georiënteerd voor een architecturale kwaliteit die nodig is voor een goede synergie, een mooie mix tussen de programma's.

We schetsen drie scenario's die elk kunnen worden opgevat als een ontwerp van het programmatorische, volumetrische en architecturale masterplan en die landschappelijke aspecten combineren met mobiliteitsaspecten.

VASTE VOORSCHRIFTEN

We schrijven herfst 2017 en de onzekerheid over de intenties van RSCA - blijven of verhuizen - dreigt nog maanden- of zelfs jarenlang aan te houden.

In de loop van deze studie en in de steeds wisselende context van de beslissing van RSCA werd duidelijk dat de gemeente alle belang heeft bij een aantal vaste voorschriften die gelden in alle scenario's.

Het lijkt dus evident dat het programmatorische potentieel van de sites Dupuis en Ziekenhuis ten volle kan worden benut als alle toekomstscenario's ook gepaard gaan met een kwaliteitsvol mobiliteitsplan.

Een verhuis van RSCA zal de facto alle mogelijkheden bieden, maar ook als de club blijft en haar infrastructuur uitbreidt moet een parkeerbeleid worden uitgestippeld dat rekening houdt met de site Stadion maar ook met de programma's die eraan grenzen.

De programmatorische projecties voor de sites Dupuis en Ziekenhuis zijn bijgevolg van toepassing voor alle scenario's.

De site Dupuis

Uit de eerste analyse komen een aantal kwaliteiten naar voren: de site is nog niet bebouwd en ligt dus over zijn hele perimeter open. Dat maakt haar eventueel geschikt voor bijvoorbeeld een culturele voorziening waarvan de gevels naar de wijk zijn gericht.

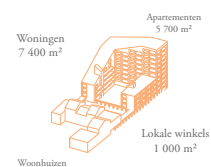
Ook een verdichtingsoperatie van de woningen behoort tot de mogelijkheden. Zowel in de Karel Vande Woestijnestraat als in de Adolphe Prins- en de Mededingingstraat kunnen in elke nieuwe woning nieuwe individuele adressen worden gecreëerd. De woningen zouden meer voeling hebben met de straat dan in de grote woonblokken die in de jaren zestig werden gebouwd in Anderlecht (het Jean Vivespark of de Peterboswijk).

Uit de gesprekken met de gemeente, onder meer met schepen van cultuur Elke Roex, schepen van cultuur Fabrice Cumps, hun attachés en hun directeurs, bleek dat nieuwe culturele bestemmingen geen interessant potentieel bieden voor deze studie. De bestaande gemeentelijke infrastructuur is immers nog operationeel of wordt gerenoveerd.

Voor de site Dupuis zou een programma met middelgrote woningen meer rechtstreeks beantwoorden aan de behoeften van de gemeente.

Er zou een nieuw geheel van 7.400 m², kunnen worden gebouwd met een semi-openbaar binnenterrein en reglementaire ondergrondse parkings (die beantwoorden aan de GSV).

Bij de realisatie van deze nieuwe ontwikkeling kan (moet) rekening worden gehouden met de woonhuizen ten zuiden van de site. Een nieuw binnenterrein moet in verhouding staan tot de bestaande, zoals we zien op het model in de illustratie.



De site Ziekenhuis

Hoewel het ziekenhuis geen deel uitmaakt van de analyseperimeter bleek uit de eerste analyse dat de nabijheid van deze voorziening een aantal behoeften suggereert of minstens synergieën die tot stand moeten worden gebracht.

Een deel van deze site werd overigens nooit bebouwd: begin jaren zeventig werden de vroegere landbouwgronden omgevormd tot parking van het stadion.

Langs dit onbebouwde deel staan overigens nog mooie bomen in de René Henrystraat. Zonder de auto's oogt het geheel eerder als een openbaar park. Een ontwikkeling waarin deze landschappelijke kwaliteit wordt geïntegreerd zou hier interessant zijn.

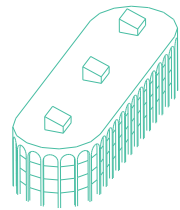
De vegetatie in de René Henrystraat heeft een belangrijk landschappelijk karakter dat bijdraagt tot de groene continuïteit tussen Anderlecht en het Pajottenland. De masterplannen die we hier ontwikkelen wensen die kwaliteit te herwaarderen.

Daarom stellen we voor om op de site Ziekenhuis Noord (nu een beboomde parking) een bestemming te vestigen die de site praktisch ongeschonden laat.

Zoals we al zagen bleek uit de gesprekken met de schepenen van onderwijs dat de perimeter nood heeft aan minstens twee middelbare scholen van 60 en 40 klassen.

Wij stellen voor om de school voor de lagere graad te vestigen op de site Ziekenhuis, achter de beboomde rooilijn van de René Henrystraat om de landschappelijke kwaliteiten te vrijwaren. Een dergelijke school op een oppervlakte van ± 6.500 m² past perfect bij dit potentieel en het 'park' dat zou vrijkomen met het verdwijnen van de huidige parking zou kunnen worden gebruikt als recreatieruimte. Het dient benadrukt dat elk van de beide scholen een eigen identiteit moet krijgen die ze met name ontleent aan haar context.

Een school in de 'bosjes' van de René Henrystraat zou haar identiteit ontleenen aan haar opmerkelijke ligging.



Middelbare School
5 600 - 7 000 m²

Project Iris Zuid

In het eerste deel van deze studie overwogen we de mogelijkheid om een aantal servicewoningen te bouwen in de weinig dichte rand van de site Ziekenhuis Zuid in de Theo Verbeekstraat.

Met een dergelijk programma zou het woningaanbod kunnen worden uitgebreid in synergie met de nabijheid van het ziekenhuis.

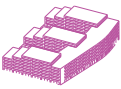
We hebben dat idee voorgelegd aan de ziekenhuisdirectie (IZZ / Iris Ziekenhuizen Zuid). De beheerders van de infrastructuur bevestigden de relevantie van een dergelijke bestemming maar willen de residentie zeker niet zelf bouwen.

Bovendien vernamen we dat er plannen zijn voor een nieuw ziekenhuis op de site, ter uitbreiding en vervanging van de oudste vleugels. En dat zou worden gebouwd in de Theo Verbeeklaan, het enige nog vrije deel in de buurt van het ziekenhuis.

Niet dat we verdichting willen nastreven tot elke prijs, maar al van bij de eerste analyse leek het ons relevant om de site aan de Theo Verbeeklaan te bebouwen om het stadsweefsel aan de rand van het Astridpark te structureren en bij te dragen tot een kwaliteitsvolle westelijke ingang van het park in de richting van het ziekenhuis.

Op basis van deze recente gegevens (de offerteaanvaag voor het bouwheerschap moet nog verschijnen) kunnen we dus de heroriëntatie van het ziekenhuis naar het Astridpark zowel integreren als aanbevelen. De stedelijke bouwlijn kan eventueel worden verlengd met een square voor voetgangers- en autoverkeer waar de groene as Mededingingstraat / Henrystraat zou uitkomen. Tegelijk zou ook een programmatorische polariteit worden versterkt ten westen van de site Stadion.

Ook op het vlak van mobiliteit zou deze synergie een goede zaak zijn, vooral als Sporting toch zou blijven. De parking met 1114 parkeerplaatsen van het stadion zou veel rendabeler zijn als ze zou worden gedeeld met het ziekenhuis. Een dergelijk scenario is perfect mogelijk aangezien zowel het ziekenhuis als de parking in de Theo Verbeeklaan zouden liggen.

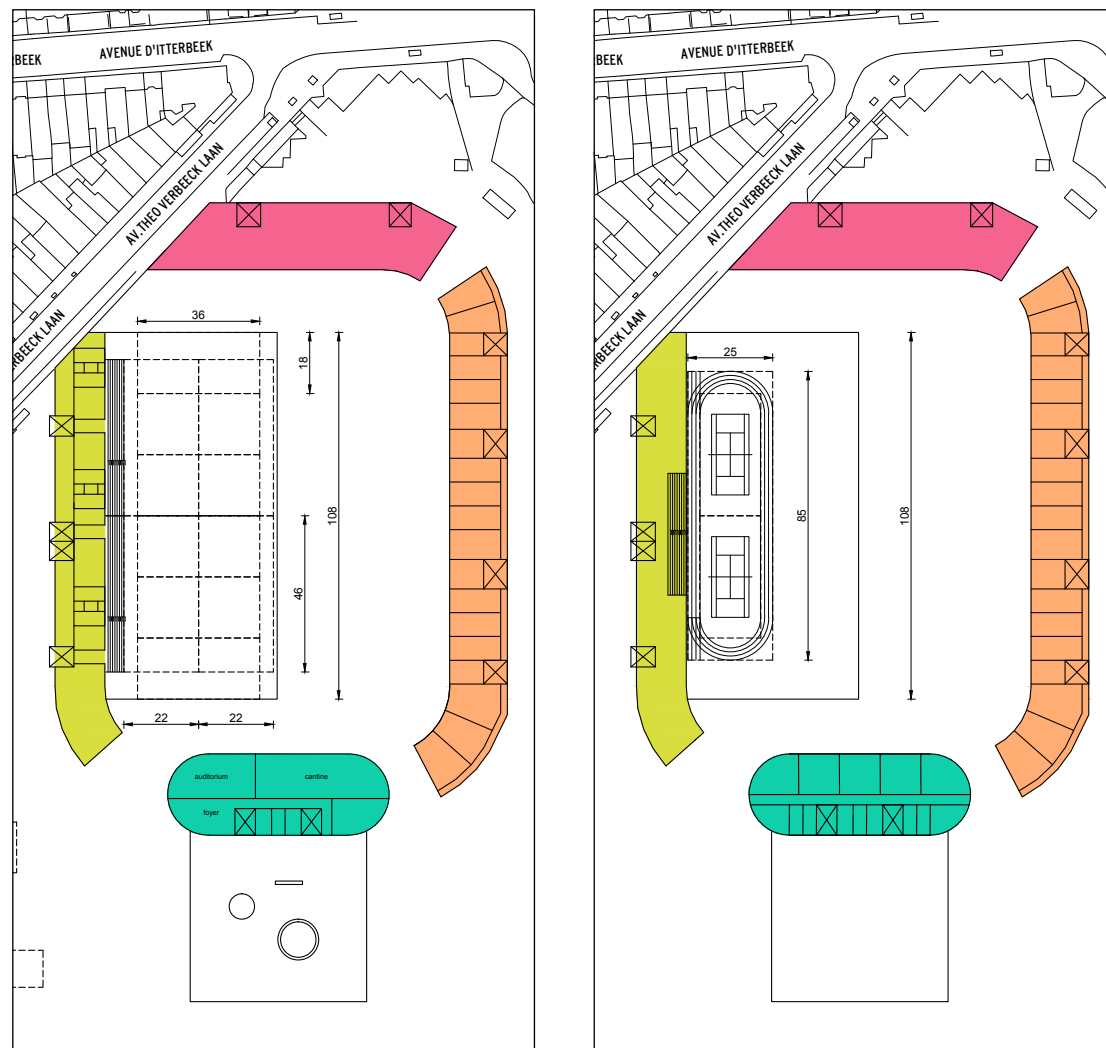


Ziekenhuis
15 000 m²

Ook een rusthuis (serviceresidentie) zou nog tot de mogelijkheden behoren. Het zou na de uitbreiding kunnen worden gebouwd in de westelijke rand van de site Ziekenhuis. Omdat die piste nog louter hypothetisch is, hebben we ze niet opgenomen in de projectie van deze studie.

Bij de vaste voorschriften voor de verschillende scenario's van het Masterplan willen we ook enkele acties voorzien voor de hele perimeter, dus voor de drie sites en de openbare ruimten die ertussen liggen:

- Meer ruimte voor voetgangers en herstructurering van de vegetatie in de Mededingingstraat en de René Henrystraat,
- Aanleg van een westelijke ingang "Theo Verbeeck" voor het Astridpark,
- Verbetering van het De Lindeplein: het voorplein van het stadion moet worden geïntegreerd in het plein.
- Harmonisatie van de relatie van het stadion met het Astridpark (volledige openstelling als de site wordt ontruimd).



SCENARIO 1: RSCA VERHUIST

Dit scenario lag aan het begin van deze studie. Met de verhuis van RSCA zouden de infrastructuur van het stadion geheel of gedeeltelijk vrijkomen op basis van een retrocessie die nog moet worden onderhandeld met Sporting. De infrastructuur worden dus opgenomen in de min of meer ambitieuze projecties van het programmatorische potentieel die we hierna ontwikkelen, in samenwerking met Sporting of andere investeerders.

Als de infrastructuur vrijkomen dan kunnen we een ideaal programmatorisch potentieel projecteren dat een mooie mix vormt van sport, onderwijs, huisvesting, handelszaken, een conferentiecentrum en kantoren.

We vertalen deze mix in twee niveaus van ambitie voor het hoofdprogramma: een sport- en recreatiepool van 16.000 m² en een van 27.000 m².

In elk van deze projecties gaan we uit van een reconversie van de bestaande structuren of minstens van een wederopbouw binnen eenzelfde bouwvolume als dat van de huidige tribunes.

a. Een sport- en recreatiepool van 16.000 m²

Dit eerste scenario steunt op het principe dat elk van de 4 tribunes autonoom wordt ontwikkeld. Dat maakt een flexibele fasering mogelijk en vermijdt eventuele complexe situaties op het vlak van ontwikkeling en mede-eigendom.

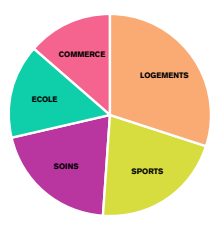
Zoals bleek uit de gesprekken met de gemeente en met de gewestelijke instanties via de werkgroep bestaat er een consensus over een reconversie van het stadion van Anderlecht tot een grootstedelijke sport- en recreatiepool.

De schaal van deze pool wordt bepaald door de afmetingen van een overdekte atletiekhal van 90 m x 30 m. Een dergelijke trainingsinfrastructuur bestaat vandaag in België alleen maar in Gent. Door de bouw van een sportpool op grote schaal zou het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet alleen zijn eigen tekort aan sportinfrastructuur opvangen, maar zich ook kunnen positioneren in het nationale landschap van infrastructuur voor beroepssporters.

Scenario 1a voorziet in een pool van 16.000 m², een sportpaleis in de vorm van een nieuwe, grote overdekte hal die wordt gebouwd op een deel van het huidige grasveld van het stadion. Die nieuwe hal grenst aan tribune 1 waar op de zes niveaus onthaallokalen, een cafetaria, kleedkamers, sanitaire ruimten en fitness- en kleinere sportzalen kunnen worden ingericht.

De hal zelf zou twee verdiepingen tellen, kwestie van de grote hoogte van het bestaande bouwvolume volledig te benutten. De basis van het afgeknotte volume dat zo zou ontstaan zou 180 x 50 m groot zijn, ruim genoeg om te beantwoorden aan de voorwaarden voor atletiektraining op hoog niveau. De bestaande tribunes zouden plaats bieden aan het publiek tijdens sportevenementen. De vrije hoogte bedraagt 12,5 m en er zou plaats zijn voor 4 omnisportterreinen die beantwoorden aan de internationale competitienormen voor elke sport. Een van die terreinen zal specifiek worden voorbehouden voor de gemeente.

Woningen	22 400
Scholen	11 200
Zorg	15 000
Handelruimte	10 000
Sport	15 800



STADE - SCÉNARIO "TRIBUNE 1"



De bovenverdieping heeft een oppervlakte van 85 x 25 m en een vrije hoogte van 8 m. Hier zouden extra trainingspistes kunnen worden ingericht en velden voor tennis, badminton, volleybal, ...

Het voordeel van een dergelijk volume is dat de morfologie in dialoog treedt met de interioriteit van het stadion: een 'sportpiramide' bestaande uit monumentale treden waar men uitkijkt over het behouden deel van het grasveld van het stadion. Het publiek en de wandelaars in het park kunnen deze treden vrij betreden tot aan het dak en deze nieuwe stedelijke arena ten volle benutten. Ondanks het gigantische volume van het geheel vrijwaren de schuine wanden, in dialoog met de oorspronkelijke vorm, een interessante ruimtelijkheid, een nieuwe interioriteit van het stadion. Door bij de programmatorische projectie ook aandacht te besteden aan de architectuur kunnen we zowel het kwantitatieve als het kwalitatieve aspect van de bouw van een sport- en recreatiepaleis binnen het stadion beoordelen. Het programma en de ruimtelijke inrichting zijn nauw met elkaar verbonden.

Een middelbare school

Tribune 2, met een esplanade in het midden van het park, is vanwege haar afmetingen het meest geschikt voor de vestiging van een onderwijsgebouw met een eigen recreatieruimte. Hier plannen we dus de school voor hoger middelbaar onderwijs waaraan nood is volgens de gesprekken met de gemeente. Deze inplanting maakt een directe synergie mogelijk met de sportinfrastructuur. Ze zorgt er ook voor dat er de hele dag door leven is op de site, in synergie met de andere programma's.

Een woningencomplex

Tribune 3, eveneens gelegen in het midden van het park, wordt afgezoomd door bomen. Zij vormt de bevoorrechte locatie voor een woonprogramma op +6 verdiepingen, goed voor een totale oppervlakte van 15.000 m². Er zouden 200 woningen kunnen worden gecreëerd zonder nadelige impact op de onmiddellijke omgeving van het Astridpark. Integendeel, deze dichtheid komt de gemengde programmatiek alleen maar ten goede en het stadion zou zo 'bewoond' worden. Voor de bouw van de woningen zou de bestaande structuur, met een hartafstand van gemiddeld 6m30 die uitermate geschikt is voor woningbouw, moeten worden gereconverteerd. De woningen zouden een dubbele oriëntatie genieten: uitzicht op het park en op de interioriteit van het stadion.

Handelszaken, conferentiecentrum en kantoren

Tribune 4 reserveren we voor een gemengd programma: een fijnere 'granulometrie' en een 'stedelijke granulometrie' die in dialoog treedt met het De Lindeplein. Het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping zijn voorbehouden voor een handelspool met speciaalzaken. Op de verdiepingen + 2 tot +6 zouden een conferentiecentrum en kantoren worden ingericht. De verdeling van deze oppervlakken kan nader worden bekeken in samenspraak met de kandidaat-ontwikkelaars en -beheerders van deze infrastructuur.

Een panoramische atletiekpiste

Om het sportthema van deze nieuwe stedelijke arena extra in de verf te zetten stellen wij voor om ze te bekronen met een panoramische atletiekpiste.

Deze lichte voorziening bevestigt de cohesie, de sportieve identiteit en de signatuur van het geheel als sport- en recreatiepool. Boven de gemeenschappelijke galerijen zouden er woningen kunnen worden gecreëerd die zich lenen voor collectief wonen.

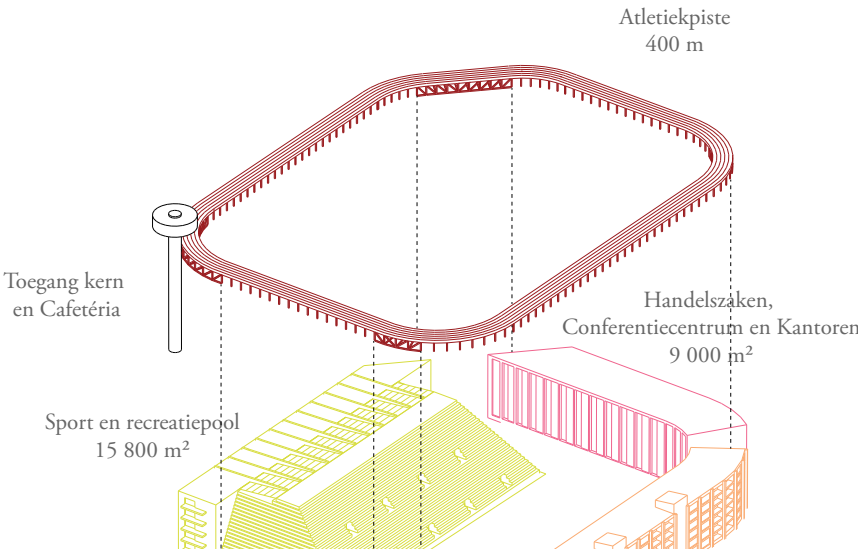
Dit scenario van het Masterplan voldoet ook aan de vaste voorschriften voor de inrichting van de site:

Het belangrijkste daarvan, dat in alle programmatorische varianten bij de verhuis van Sporting moet worden nageleefd, is de continuïteit tussen het stadion en het park. Het stadion en zijn grasveld moeten wezenlijk deel uitmaken van het Astridpark: het stadion wordt aan alle hoeken opengetrokken. Wij breken dus met de traditie van een stadion als een gesloten geheel en maken van de nieuwe stedelijke arena een volwaardig element in het landschap van het Astridpark.

Een nieuwe ondergrondse parking

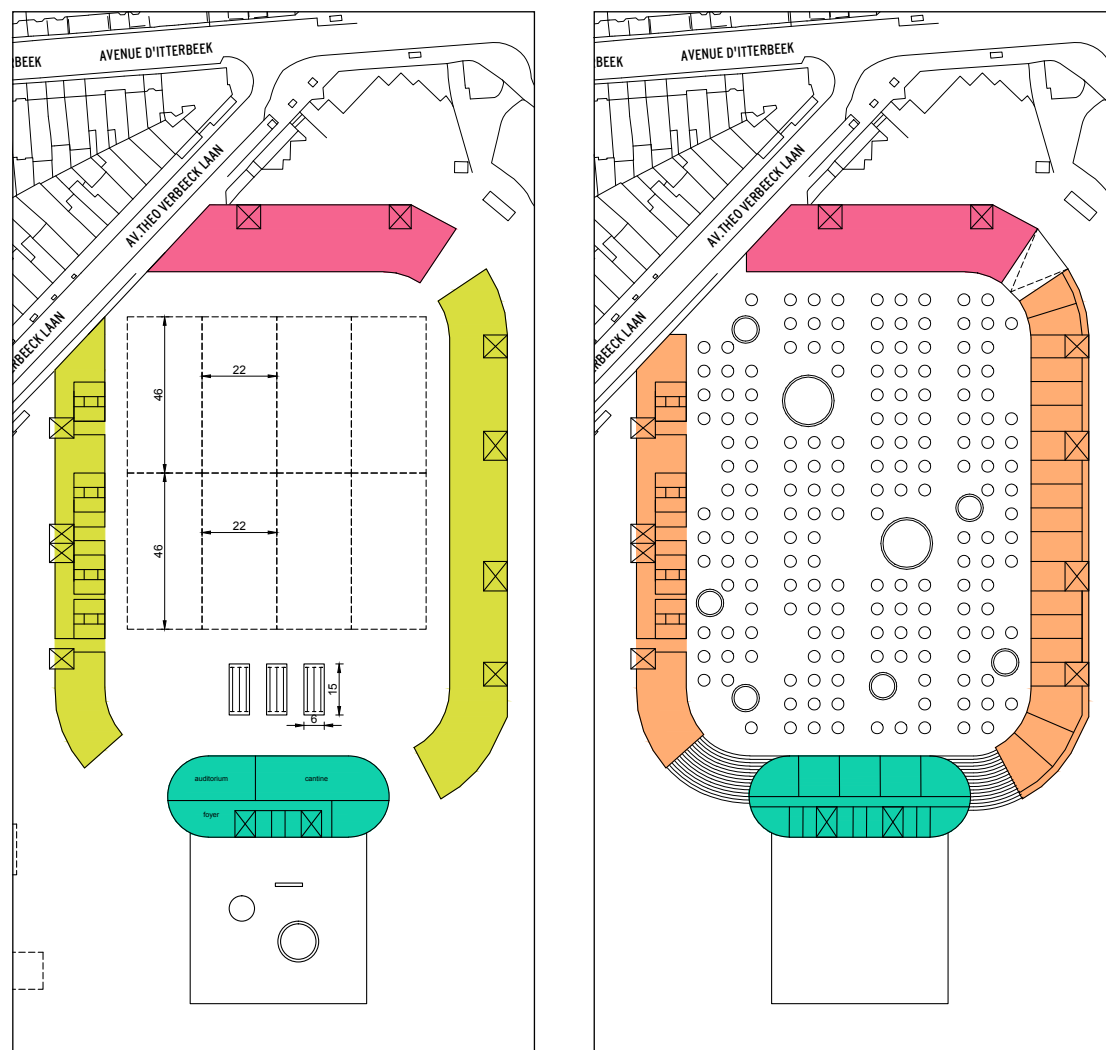
Met deze oplossing kunnen ook onder sportzaal 2 parkeerverdiepingen worden aangelegd op een oppervlakte van 9000 m², dat betekent 340 extra parkeerplaatsen naast de bestaande parking (53 parkeerplaatsen) die toegankelijk is via het De Lindeplein. Deze parkeerplaatsen zullen beantwoorden aan de programmatorische behoeften:

- 150 parkeerplaatsen voor de woningen
- 90 parkeerplaatsen voor de kantoren/handelszaken
- 20 parkeerplaatsen voor de middelbare school
- 133 parkeerplaatsen voor de sport- en recreatiepool.





Basisschool met atletiekpiste op het dak in Tian-Tai



b. Een sport- en recreatiepool van 27.000 m²

In dit tweede scenario wordt het huidige grasveld volledig overdekt. 14.000 m² kan daardoor worden aangewend voor een ambitieuze overdekte sportruimte, een sport- en recreatiepool van 27.000 m²

Bij deze ontwikkeling zou een verticale mix worden gecreëerd. De sport- en recreatiepool zou de programmatorische basis vormen met een hoogte van ongeveer 14 meter. Daarboven zou het huisvestingsprogramma worden gerealiseerd.

Boven het huidige grasveld zou een hangtuin worden aangelegd, een semipublieke ruimte met ook woningen. Overdag zou deze ruimte bereikbaar zijn vanuit het Astridpark, via trappen en hellingsplatformen op de hoeken van de tribunes.

Het gelijkvloers en de eerste verdiepingen van de tribunes 1 en 3 zouden fungeren als 'back-end' van de sport- en recreatiepool en plaats bieden aan onthaalruimten, een cafetaria, sanitaire ruimten en fitness- en kleinere sportzalen.

De atletiekhal van 90 X 30 m maakt wezenlijk deel uit van deze optie. Met een vrije hoogte van 12,5 m zou deze hal plaats bieden voor 8 omnisport-terreinen die voldoen aan de internationale competitiënormen van alle sporten. Minstens een van deze terreinen zal specifiek worden voorbehouden voor de gemeente. Het geheel zou worden overdekt door een semi-lichte structuur, opengewerkt met een matrix van koepels die het geheel ruim van daglicht zouden voorzien.

Wij stellen vier spanwijdtes voor van elk 25 meter die steunen op de overlangse caissons op kolommen. Deze caissons zijn opgevat als zandreservoirs zodat drie beboomde assen kunnen worden voorzien voor de hangtuin.

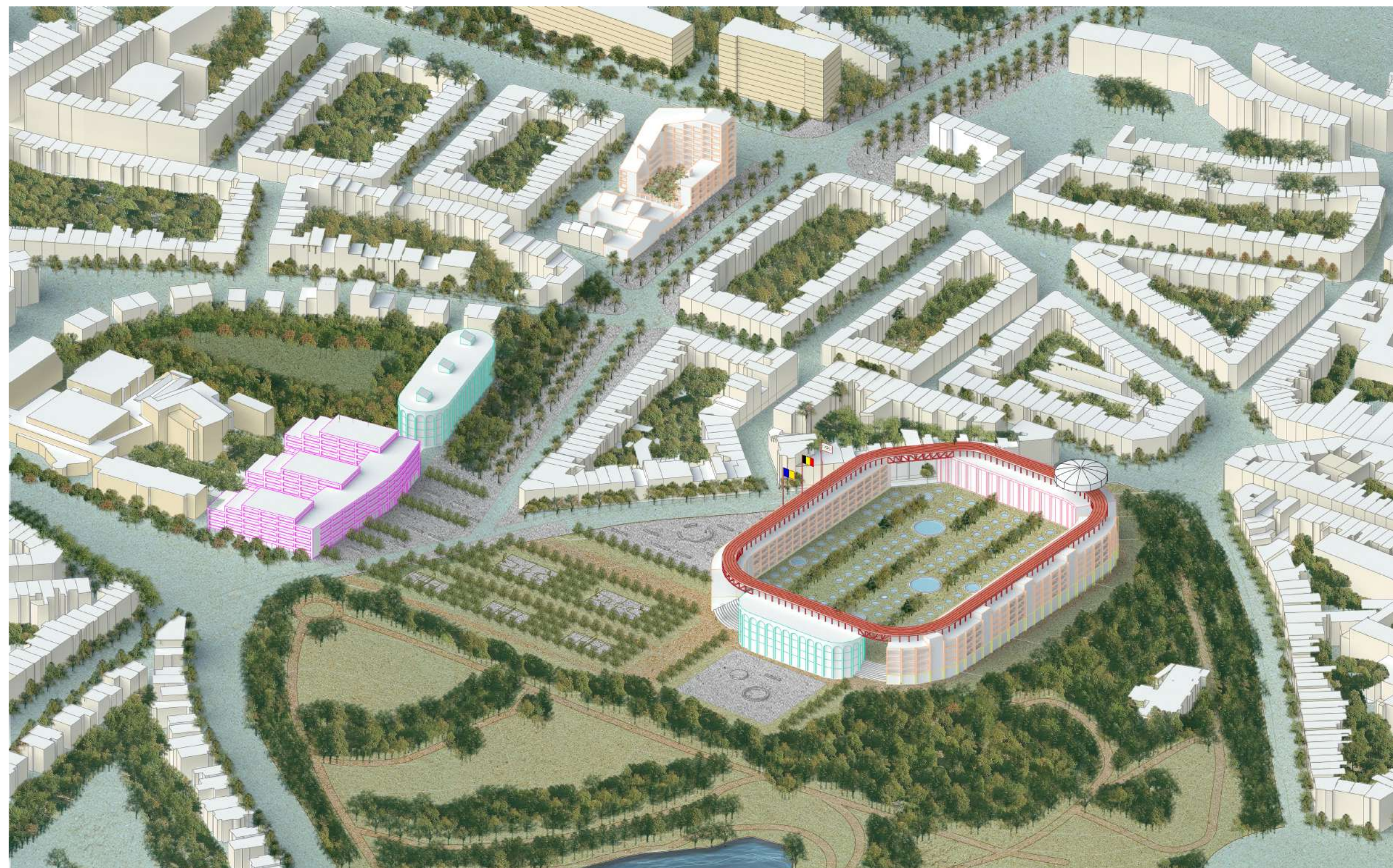
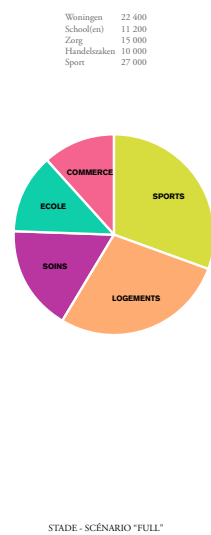
In deze ambitieuze versie kunnen ook zwembaden worden ingericht.

Het Brussels Gewest en Anderlecht in het bijzonder kampt immers met een tekort aan dergelijke voorzieningen. Tijdens de workshops is echter gebleken dat het klassieke model van een gemeentelijk zwembad vandaag niet meer financieel haalbaar is. Het is systematisch een bron van verlies. Het Gewest is (nog) niet bevoegd om dergelijke voorzieningen te creëren.

Kleinere zwembaden (15 m x 6 m) die worden uitgebaat door de privésector zijn volgens de experts van de werkgroep Sport Régional wel efficiënt. Ze vragen immers veel minder onderhoudskosten en kunnen rendabel zijn als ze ook worden verhuurd voor verschillende activiteiten, bijvoorbeeld aan scholen. Wij bevelen aan om in dit scenario twee of drie van dergelijke zwembaden te voorzien die tegelijk zouden worden geëxploiteerd.

Een middelbare school

Tribune 2, met een esplanade in het midden van het park, is vanwege haar afmetingen het meest geschikt voor de vestiging van een onderwijsgebouw met een eigen recreatieruimte. Hier plannen we dus de school voor hoger mid-



delbaar onderwijs waaraan nood is volgens de gesprekken met de gemeente. Deze inplanting maakt een directe synergie mogelijk met de sportinfrastructuur. Ze zorgt er ook voor dat er de hele dag door leven is op de site, in synergie met de andere programma's.

Een woningencomplex

De bovenste delen van de tribunes 1 en 3, van verdieping +2 tot +6,zijn bestemd voor een woonprogramma met een totale oppervlakte van 17.000 m². Deze inplanting genereert een wooncollectiviteit met een kwaliteitsvolle tuin. Er zouden ongeveer 230 woningen kunnen worden gecreëerd zonder nadelige impact op de onmiddellijke omgeving van het Astridpark. Integendeel, deze dichtheid komt de gemengde programmatica alleen maar ten goede en het stadion zou zo 'bewoond' worden. Voor de bouw van de woningen zou de bestaande structuur, met een hartafstand van gemiddeld 6m30 die uitermate geschikt is voor woningbouw moeten worden gereconverteerd.

De woningen zouden een dubbele oriëntatie genieten: uitzicht op het park en op de interioriteit van het stadion.

Handelszaken, conferentiecentrum en kantoren

Tribune 4 reserveren we voor een gemengd programma: een fijnere 'granulometrie' en een 'stedelijke granulometrie' die in dialoog treedt met het De Lindeplein.

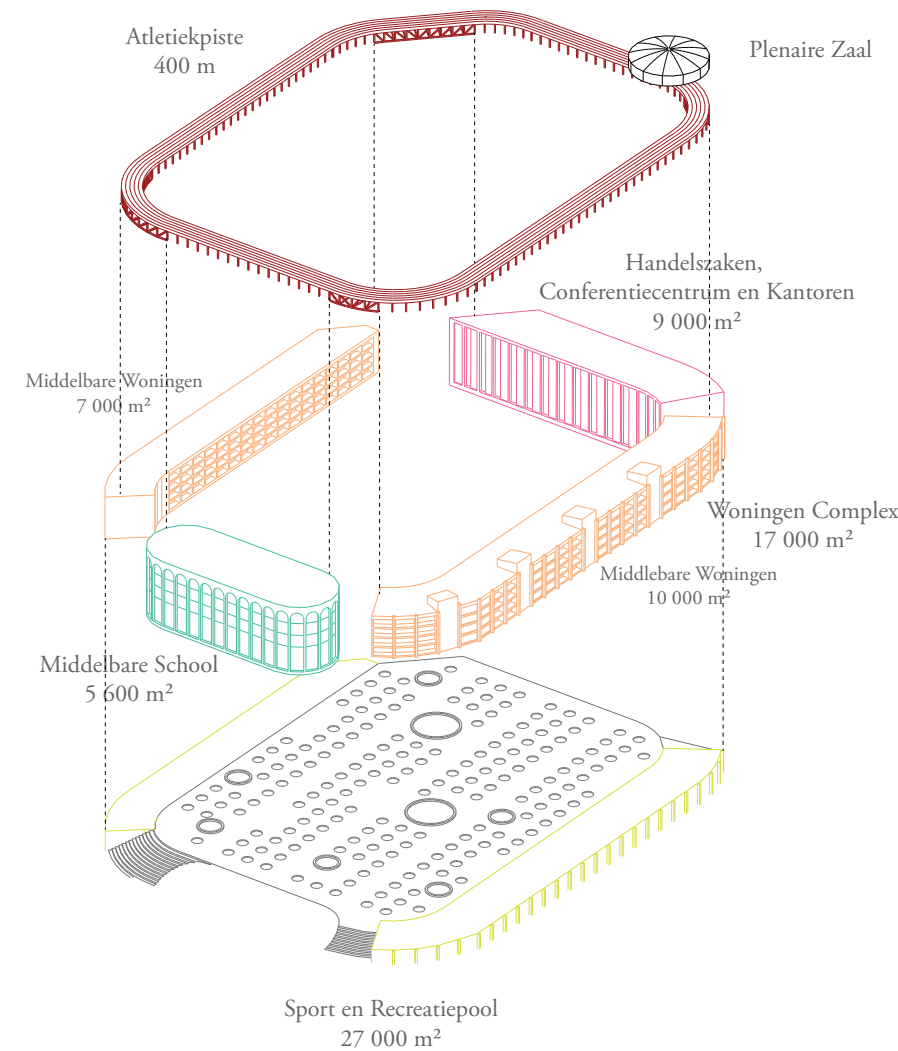
Het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping zijn voorbehouden voor een handelspool met speciaalzaken. Op de verdiepingen + 2 tot +6 zouden een conferentiecentrum en eventueel kantoren worden ingericht. De verdeling van deze oppervlakken kan nader worden bekeken in samenspraak met de kandidaat-ontwikkelaars en -beheerders van deze infrastructuur.

Vanuit een panoramische zaal voor conferenties of plenaire vergaderingen zou men uitkijken over de stedelijke kant van het stadion, als signaal op het De Lindeplein.

Een nieuwe ondergrondse parking:

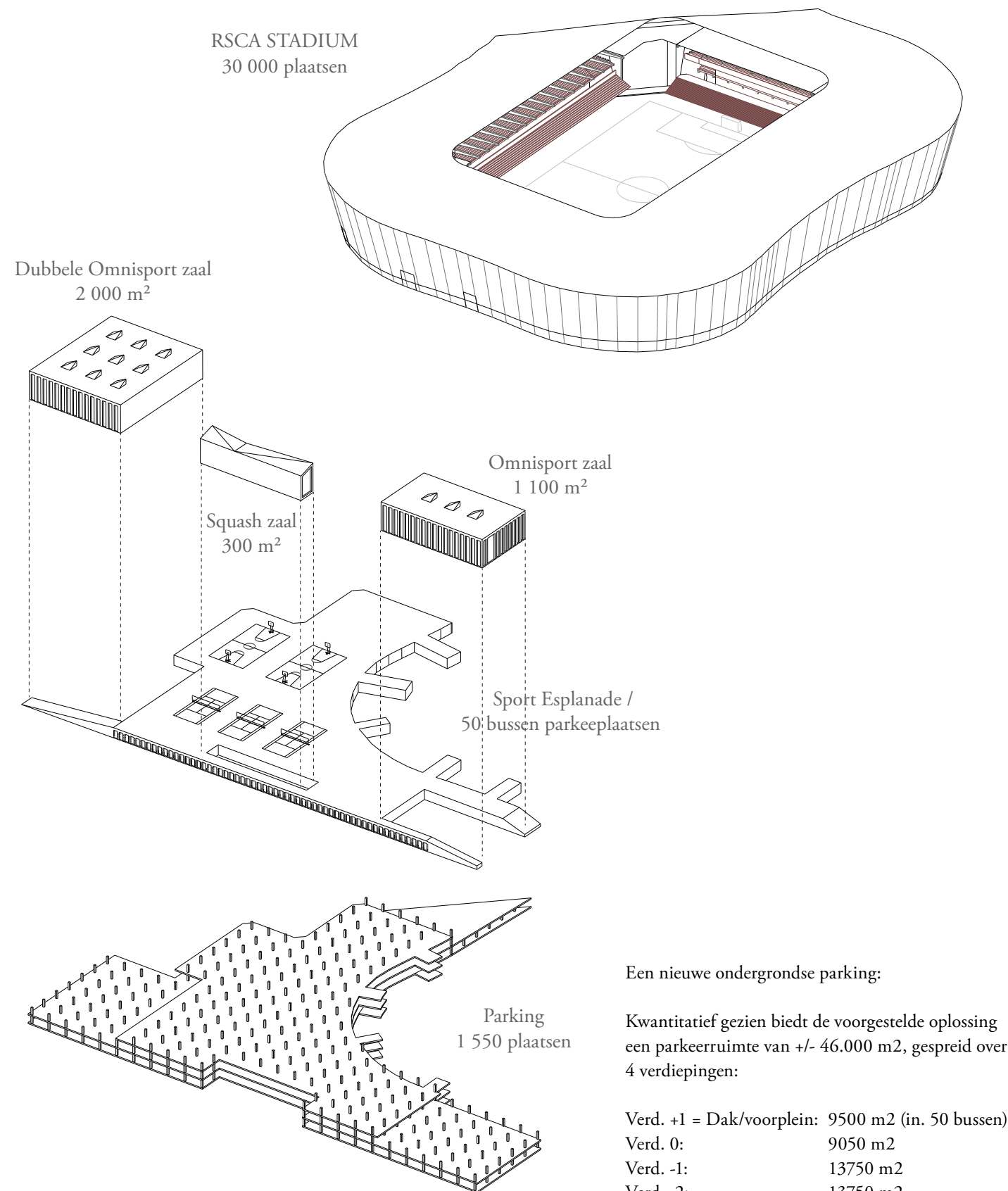
Met deze oplossing kunnen ook onder sportzaal 1 parkeerverdiepingen worden aangelegd op een oppervlakte van 10000 m2, dat betekent 375 extra parkeerplaatsen naast de bestaande parking (53 parkeerplaatsen) die toegankelijk is via het De Lindeplein. Deze parkeerplaatsen zullen beantwoorden aan de programmatrische behoeften:

- 170 parkeerplaatsen voor de woningen
- 90 parkeerplaatsen voor de kantoren/handelszaken
- 20 parkeerplaatsen voor de middelbare school
- 148 parkeerplaatsen voor de sport- en recreatiepool.



STADE - SCENARIO “FULL”

STADE - SCENARIO "RSCA BLIJFT"



Een nieuwe ondergrondse parking:

Kwantitatief gezien biedt de voorgestelde oplossing een parkeerruimte van +/- 46.000 m2, gespreid over 4 verdiepingen:

Verd. +1 = Dak/voorplein:	9500 m2 (in. 50 bussen)
Verd. 0:	9050 m2
Verd. -1:	13750 m2
Verd. -2:	13750 m2

SCENARIO 2: RSCA BLIJFT

Naar aanleiding van de nieuwsberichten die ons tijdens de studie bereikten over het "Ghelamcostadion" op Parking C van de Heizel, anticipeerden we ook op een scenario waarin Sporting toch niet verhuist. We hielden daarbij rekening met de uitbreiding van het stadion waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd.

We stellen voor om ook in dit scenario de algemene ambities voor de sites Dupuis en Ziekenhuis te behouden.

Wat het Astridpark betreft raden wij aan om bij de geplande uitbreiding van het stadion een aantal maatregelen te nemen voor de verbetering van de naaste omgeving en ook een synergie te creëren met de voornoemde "vaste voorschriften".

De grootste uitdaging is hier de inrichting van de 'esplanade' aan de westkant van het stadion.

In plaats van een verticale 'silo' te creëren van 10 parkeerniveaus (1114 parkeerplaatsen), stellen wij voor om eenzelfde capaciteit te ontwikkelen op een halfondergrondse verdieping van 3 niveaus + ingericht dak. Een 'silo' zou immers haaks staan op wat we willen bereiken voor het Astridpark.

In dit infrastructurele 'duizendblad' zou ook een omnisportcomplex moeten worden geïntegreerd: een dubbele Simonetzaal en een polyvalente zaal plus enkele squashbanen, het geheel verbonden door een overdekte galerij met uitzicht op het Park.

Het dak van deze esplanade zou twee functies vervullen: met een harde grondbedekking en specifieke markering zouden zowel buitensportvelden kunnen worden ingericht als georganiseerde parkeerruimten voor de supportersbussen op matchdagen.

Eenzelfde infrastructuur zou dan beantwoorden aan vier doelstellingen op verschillende tijdstippen:

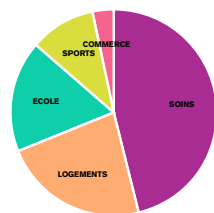
- 100% van de behoeften aan gemeentelijke omnisportvoorzieningen in deze zone,
- 100% van de parkingbehoeften op matchdagen,
- gedeelde parking op niet-matchdagen,
- buitensportvoorzieningen op niet-matchdagen,

De ingang "Theo Verbeeck" van het park zou in dit scenario moeten worden omgevormd tot een square voor voetgangers- en autoverkeer. Zowel het nieuwe gebouw van het ziekenhuis daar recht tegenover als de omnisportpool zouden dan een hoogwaardige openbare ruimte genieten. De mobiliteit op dit kruispunt zou geen nadelige impact ondergaan. Integendeel, het verkeer zou veel minder druk worden.

De parkeercapaciteit op de site zou voldoende zijn voor de site Ziekenhuis en de silo zoals beschreven in de vergunningsaanvraag van 2010.

Op deze parking wordt op verdieping +1 (in de open lucht) een ruimte van 4750 m2 voorbehouden voor de bezoekersbussen. Hier zullen +/- 50 bezoekersbussen kunnen parkeren. De bussen van Sporting moeten buiten de site parkeren omdat de supportersstromen moeten worden gescheiden. De rest van de oppervlakte is bestemd voor het parkeren van auto's. Er kunnen ongeveer 1550 parkeerplaatsen worden gecreëerd, evenveel als het aantal dat RSCA had gevraagd in haar aanvraag tot uitbreiding.

Woningen	7 400
School(en)	5 600
Zorg	15 000
Handelruimte	1 000
Sport	3 400



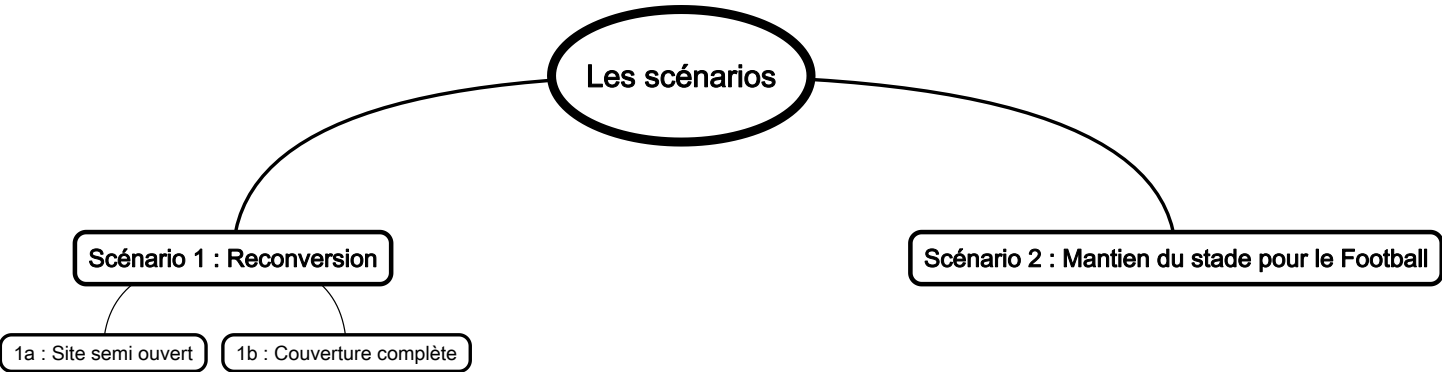
STADE - SCÉNARIO MANTIENT



ORGANISATIE VAN DE SCENARIO'S

De scenario's zijn ondergebracht in twee groepen, afhankelijk van het feit of Sporting al dan niet verhuist en dus van de vraag of al dan niet een reconversie van de stadioninfrastructuur moet worden voorzien.

Voor de verhuis van RSCA ontwikkelden we twee bouwkundige en stedenbouwkundige scenario's met minder of meer programmatorische mogelijkheden.

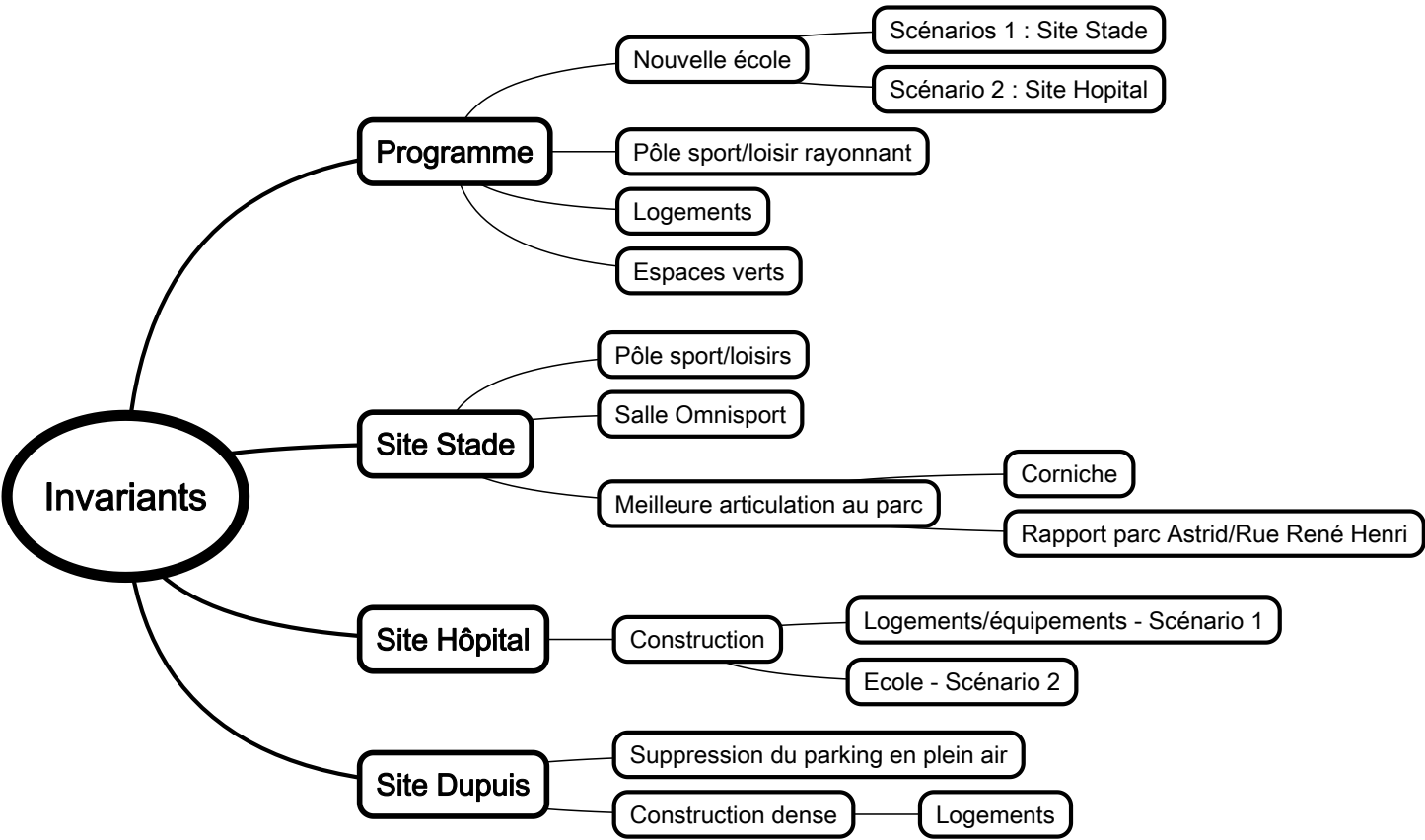


DE INVARIANTEN

Uit de programmatorische en stedenbouwkundige analyses kwamen een aantal elementen naar voor (vragen en uitdagingen) die in elk scenario zeker zullen moeten worden opgelost.

In alle scenario's werden deze elementen geïntegreerd. Zelfs als Sporting blijft en de capaciteit van het stadion wordt uitgebreid zal het project beter moeten worden verbonden met het Astridpark en zullen de sites Ziekenhuis en Dupuis moeten worden geherstructureerd en verstedelijkt, met name om te beantwoorden aan de behoefte aan scholen.

Onderstaand schema toont al deze verschillende "invarianten".

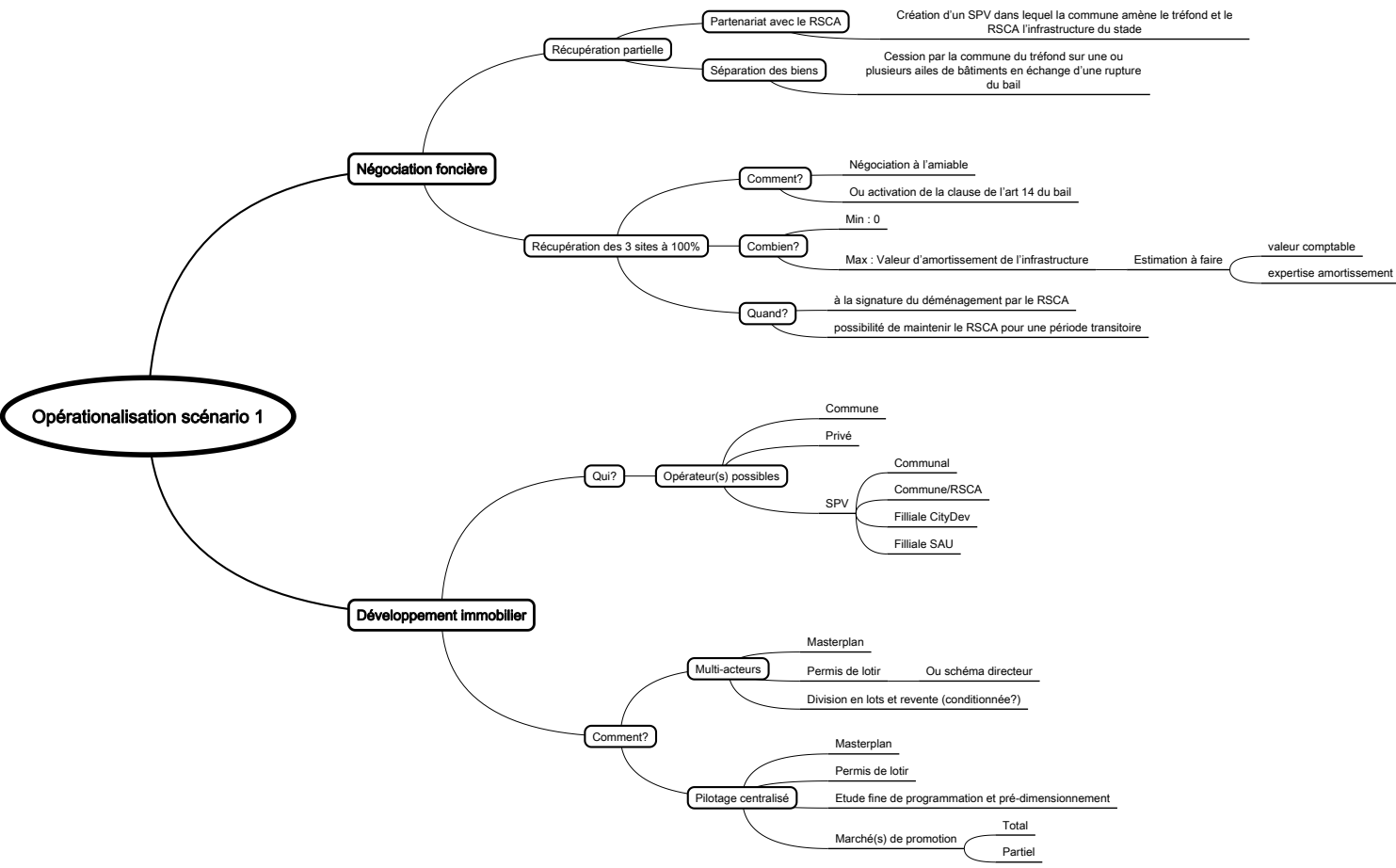


Scenario 1

Elke scenariogroep impliceert een specifieke aanpak.

Als Sporting verhuist (scenario 1) is er eerst en vooral de vraag naar wat er gebeurt met de grond. De erfpachtovereenkomst maakt immers een onderscheid tussen de eigendom van de opstalgever - dat is nog steeds de gemeente - en de eigendom van de gebouwde infrastructuur die (tot aan het einde van de erfpachtovereenkomst) toebehoort aan Sporting. Herontwikkeling is enkel mogelijk als de twee eigendommen worden samengebracht. Dat kan gedeeltelijk gebeuren of volledig (ontbinding van de erfpachtovereenkomst door de gemeente of aankoop van het terrein door RSCA). Onderstaand schema toont al deze verschillende hypothesen en de gevolgen ervan. Het begeleidingscomité van de studie is duidelijk voorstander van 100 % recuperatie van de terreinen mocht Sporting verhuizen. Dat lijkt immers de beste oplossing om een herontwikkeling van de sites mogelijk te maken.

Zoals reeds gezegd in de juridische analyse (hoofdstuk 2.4) voorziet de erfpachtovereenkomst in haar artikel 14 de mogelijkheid voor de gemeente om de overeenkomst eenzijdig te ontbinden. Dat is dus een hefboom voor de onderhandelingen die onvermijdelijk zullen moeten worden gevoerd met Sporting. De volgende stap is het vastgoedluik van het project. Eenmaal de terreinen en gebouwen dezelfde eigenaar hebben volgt een vrij klassiek ontwikkelingsschema van een gemengd project op het openbare terrein. Dat kan gebaseerd worden op een ontwikkeling door enkel de overheid, een verkoop onder voorwaarden (louter private ontwikkeling) of een PPS (waarvan de perimeter en het voorwerp aanzienlijk kunnen variëren).



Scenario 2

Als Sporting toch in het Astridpark blijft moet de ontwikkeling en uitbreiding van de voetbalactiviteit mogelijk zijn maar moet ook de inpassing in de wijk worden verbeterd.

De raamovereenkomst van 2010 is ruim voorbijgestreefd, net als de vergunning-saanvraag die werd ingediend door RSCA. Er moeten dus nieuwe onderhandelingen worden gestart om de gebruiksvoorwaarden van de drie terreinen te bepalen.

Scenario 2, zoals het werd ontwikkeld in de studie, kan worden gebruikt als onderhandelingsbasis. Het bepaalt immers de visie van de overheid over een beter gebruik van het grondgebied.

Het toont aan dat het stadion kan worden uitgebreid, dat dezelfde site voldoende parkeergelegenheid kan bieden en dat er ook ruimte is voor de gemeentelijke omnisportzaal.

De sites Ziekenhuis en Dupuis worden dan beschikbaar voor een huisvestings- en scholenprogramma.

