

*PEVENAGE  
SIPPELBERG*

***SIPPELBERG: SPORTCOMPLEX  
TUSSEN HOOG EN LAAG  
MOLENBEEK***

***SIPPELBERG: ÎLOT SPORTIF  
ENTRE BAS ET HAUT  
MOLENBEEK***

*STUDIE VOOR DE PROGRAMMATIE VAN TWEE SPORTCOMPLEXEN IN MOLENBEEK  
ÉTUDE POUR UN SCHÉMA PROGRAMMATIQUE DES DEUX COMPLEXES SPORTIFS  
À MOLENBEEK*

*SIPPELBERG, SPORTCOMPLEX TUSSEN HOOG EN LAAG MOLENBEEK*  
*SIPPELBERG, ÎLOT SPORTIF ENTRE BAS ET HAUT MOLENBEEK*

**INHOUD**  
**CONTENU**

**P.3 VOORWOORD // AVANT-PROPOS**

**P.4 UITGANGSPUNTEN // POINTS DE DÉPART**

**P.9 SCENARIO'S // SCÉNARIOS**

**P.10 VOORKEURSSCENARIO // SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL**

**P.11 PLANOLOGISCHE TOESTAND//SITUATION PLANOLOGIQUE**

**P.12 ZONE 1: GANDHI - NORMANDIË // ZONE 1: GANDHI - NORMANDIE**

**-DE CHALET VERWIJDEREN // LE CHALET À ENLEVER**

**-DE MULTISPORTZAAL UITBREIDEN // ÉLARGIR LA SALLE DE MULTISPORT**

**-OPTIMALISERING TECHNISCHE RUIMTES // OPTIMALISER LES ESPACES TECHNIQUES**

**-HERINRICHTING VAN HET MAHATMA GANDHI VOORPLEIN // RÉAMÉNAGEMENT DU PARVIS MAHATMA GANDHI**

**P.24 ZONE 2: FUCHSIA - SIPPELBERG // ZONE 2: FUCHSIA - SIPPELBERG**

**-BESTAANDE TOESTAND // SITUATION DE FAIT**

**-STEDELIJKE ONTWIKKELING // DÉVELOPPEMENT URBAIN**

**-ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN // POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT**

**-BLAUWGROENE RUIMTE // ESPACE BLEU-VERT**

**-SPORT VOOR IEDEREEN! // LES SPORTS POUR TOU.TE.S!**

**P.40 KOSTENRAMING // ESTIMATION BUDGÉTAIRE**



## VOORWOORD AVANT-PROPOS

*Dit boekje bevat de conclusies van het stedenbouwkundig ontwerp onderzoek voor de site Sippelberg. Het is het vervolg op het eerste deel van het onderzoek (met analyse van de bestaande toestand, visie op de grote schaal en diverse ontwikkelingsscenario's) die werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 03.09.2020.*

*In dit deel worden de uitgangpunten voor de ruimtelijke en programmatische visie kort hernomen, aangevuld door de beslissingen van het college. Vervolgens wordt het voorkeursscenario verder toegelicht aan de hand van een raamwerkkaart en een aantal inrichtingvoorstellen. De voorstellen kwamen tot stand in overleg met de gemeentediensten en de schepenen. Er werd tevens een workshop georganiseerd met een aantal gebruikers en omwonenden, die de eerste ideeën voor de inrichting van het park verder hebben geïnspireerd, de resultaten daarvan zijn te vinden in de bijlages.*

*Het spreekt voor zich dat de voorstellen in dit masterplan gefaseerd zullen worden uitgevoerd.*

Cette brochure contient les conclusions de l'étude urbanistique pour le site Sippelberg. Il s'agit de la suite de la première partie de l'étude (avec une analyse de la situation existante, une vision à grande échelle et différents scénarios de développement) qui a été approuvée par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 03.09.2020.

Dans cette section, les points de départ de la vision spatiale et programmatique sont brièvement passés en revue, complétés par les décisions du collège. Le scénario préféré est ensuite expliqué plus en détail à l'aide des principes d'organisation spatiale et des propositions d'aménagements. Les propositions ont été élaborées en concertation avec les services municipaux et les échevins. Un atelier a également été organisé avec un certain nombre d'utilisateurs et de résidents locaux, qui ont inspiré les premières idées pour l'aménagement du parc ; les résultats de cet atelier sont présentés dans les annexes.

Il est évident que les propositions de ce plan directeur seront mises en œuvre par phases.

*UITGANGSPUNTEN*  
*POINTS DE DÉPART*

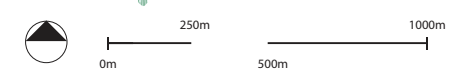
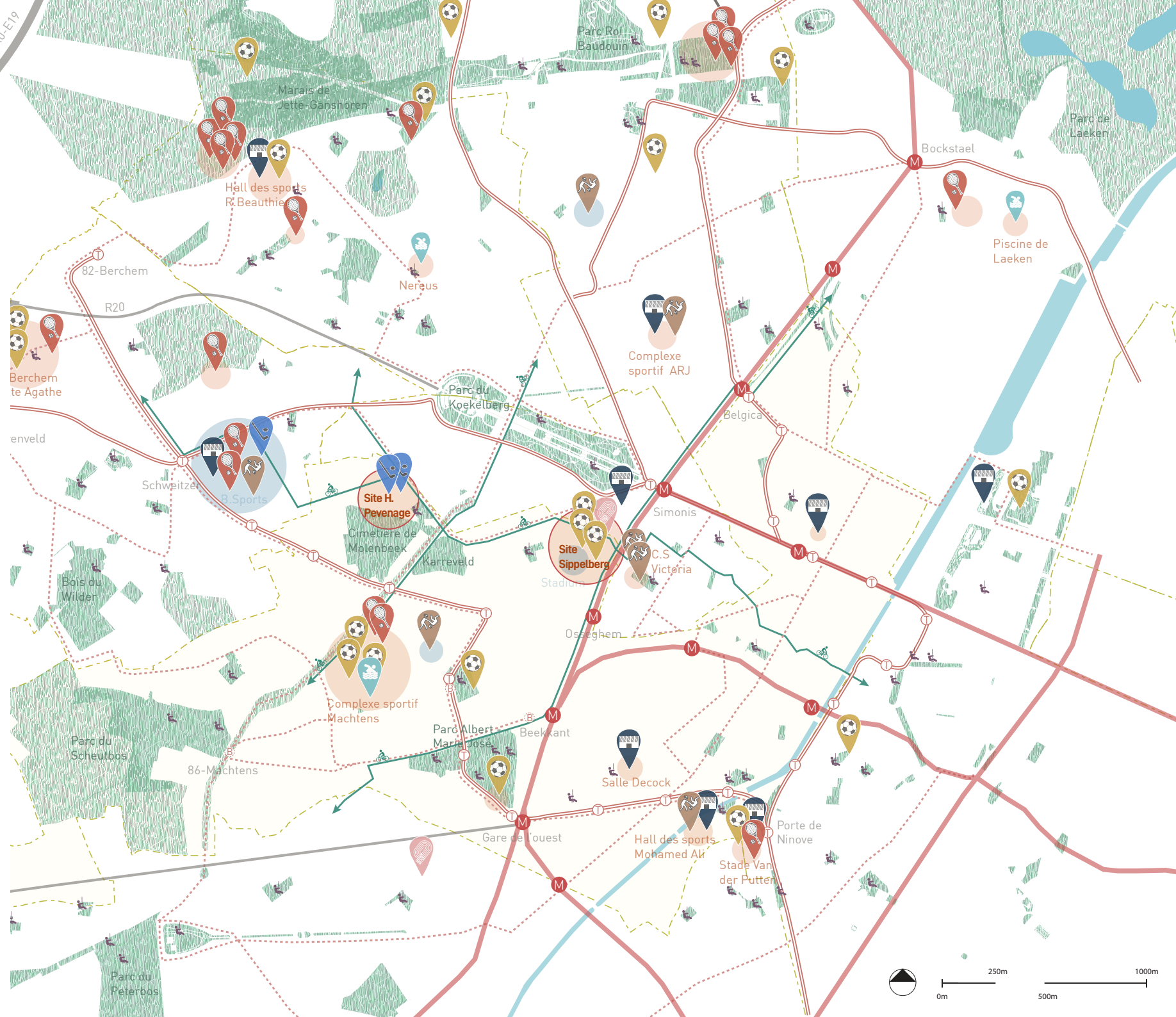


## SITUATIE IN MOLENBEEK SITUATION DE MOLENBEEK

Wij stellen vast dat de sportactiviteiten in de gemeente vrij gediversifieerd zijn in vergelijking met de omringende wijken, met weliswaar een groot aandeel voetbal. Is er ruimte voor nieuwe activiteiten? De sites Sippelberg en Pevénage in samenwerking met het Machtensstadion blijken vitale punten in deze sector te zijn: samen vormen zij de grootste sportgebieden in de gemeente. De instandhouding van hockey in Pévenage en atletiek op de Sippelberg zijn echter van cruciaal belang.

Nous remarquons que les activités sportives au sein de la commune sont assez diversifiées par rapport aux alentours, malgré une tendance accrue générale pour le football. Il serait donc nécessaire d'étudier la possibilité d'insertion de nouvelles activités. Les deux sites en collaboration avec le site d'Edmond Machtens apparaissent comme des points vitaux dans ce secteur: ils forment à eux trois les plus grandes surfaces dédiées au sport de la commune. Le maintien du hockey à Pévenage et de l'athlétisme sur le Sippelberg apparaît cependant crucial.

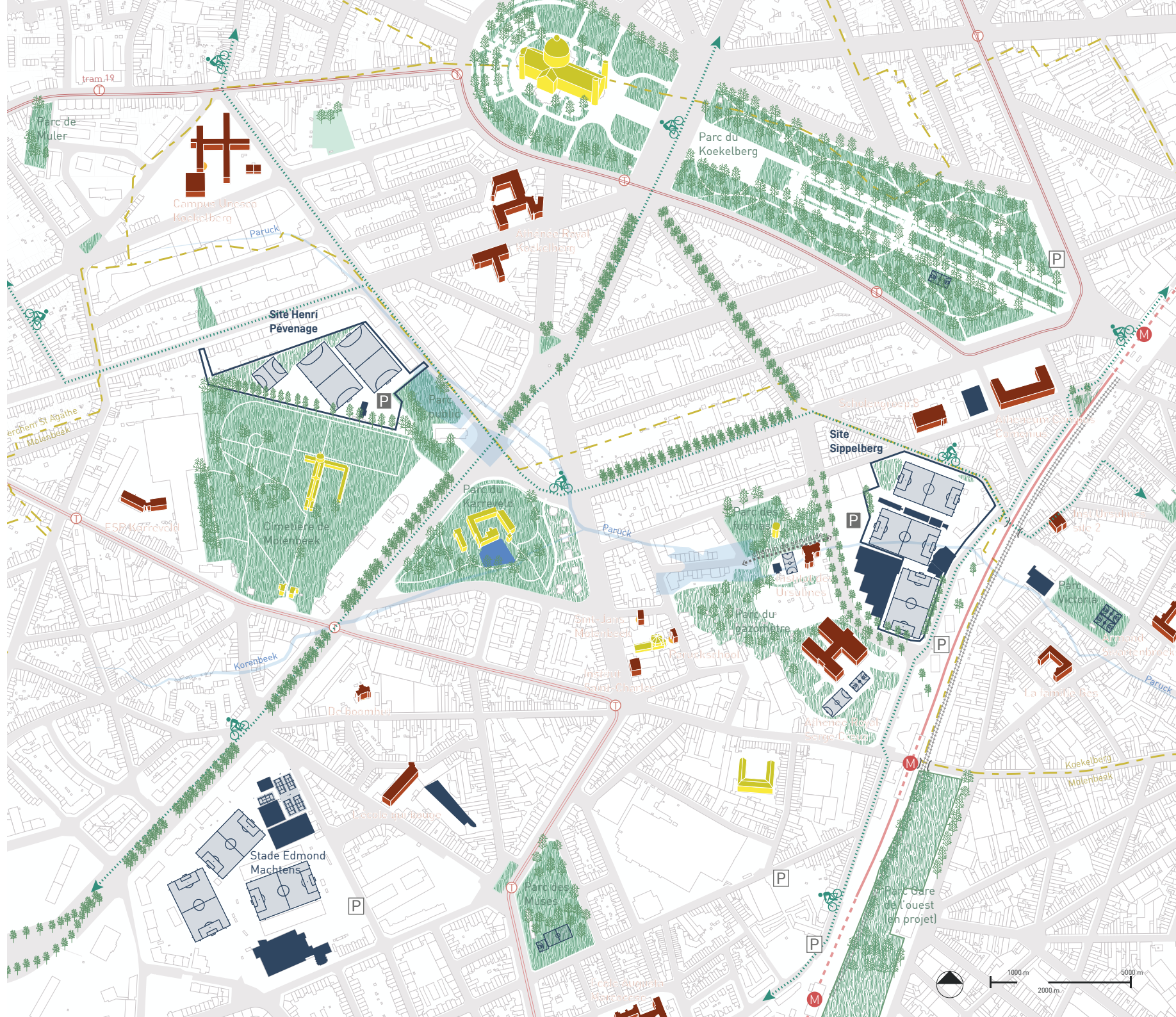
-  Foot
-  Hockey
-  Tennis
-  Combat
-  Athlé
-  Natation
-  Salle multisport
-  Aire de jeux
-  Parcs et bois
-  Limites communales
-  Métro
-  Bus
-  Tram



## VERBINDINGEN MET DE WIJK LIENS AVEC LE QUARTIER

Beide sportcomplexen liggen in een dichtbebouwde omgeving en in de nabijheid van scholen. De ontsluiting met het openbaar vervoer is goed, via respectievelijk metro (Osseghem & Simonis), tram 82 en bus 20 en 49. De twee complexen zijn onderling verbonden via een regionale fietsroute (via de Kasteellaan, Vrijheidslaan en Normandielaan). Het complex Sippelberg heeft geen eigen parking, Pevénage heeft 1 vergunde parking voor een 30-tal wagens. Het kasteelpark Karreveld ligt tussen de twee complexen in, maar er zijn geen logische voetgangersverbindingen.

Les deux complexes sportifs sont situés dans une zone densément bâtie et à proximité des écoles. L'accès par les transports publics est bon, via le métro (Osseghem & Simonis), le tram 82 et les bus 20 et 49 respectivement. Les deux complexes sont reliés par une piste cyclable régionale (via Av. du Château, Av. de la liberté et Av. Normandie). Le complexe Sippelberg ne dispose pas de son propre parking, tandis que Pevénage dispose d'un parking autorisé pouvant accueillir une trentaine de voitures. Le parc du château de Karreveld se trouve entre les deux complexes, mais il n'existe aucune liaison piétonne logique.



-  Parking de proximité ouverts
-  Parking grande capacité payants
-  Arrêt de métro / tram
-  Piste cyclable régionale
-  Complexes sportifs communaux
-  Parcs ou zone vertes existantes
-  Ecoles
-  Edifices à valeur patrimoniale
-  Anciens tracés de cours d'eau

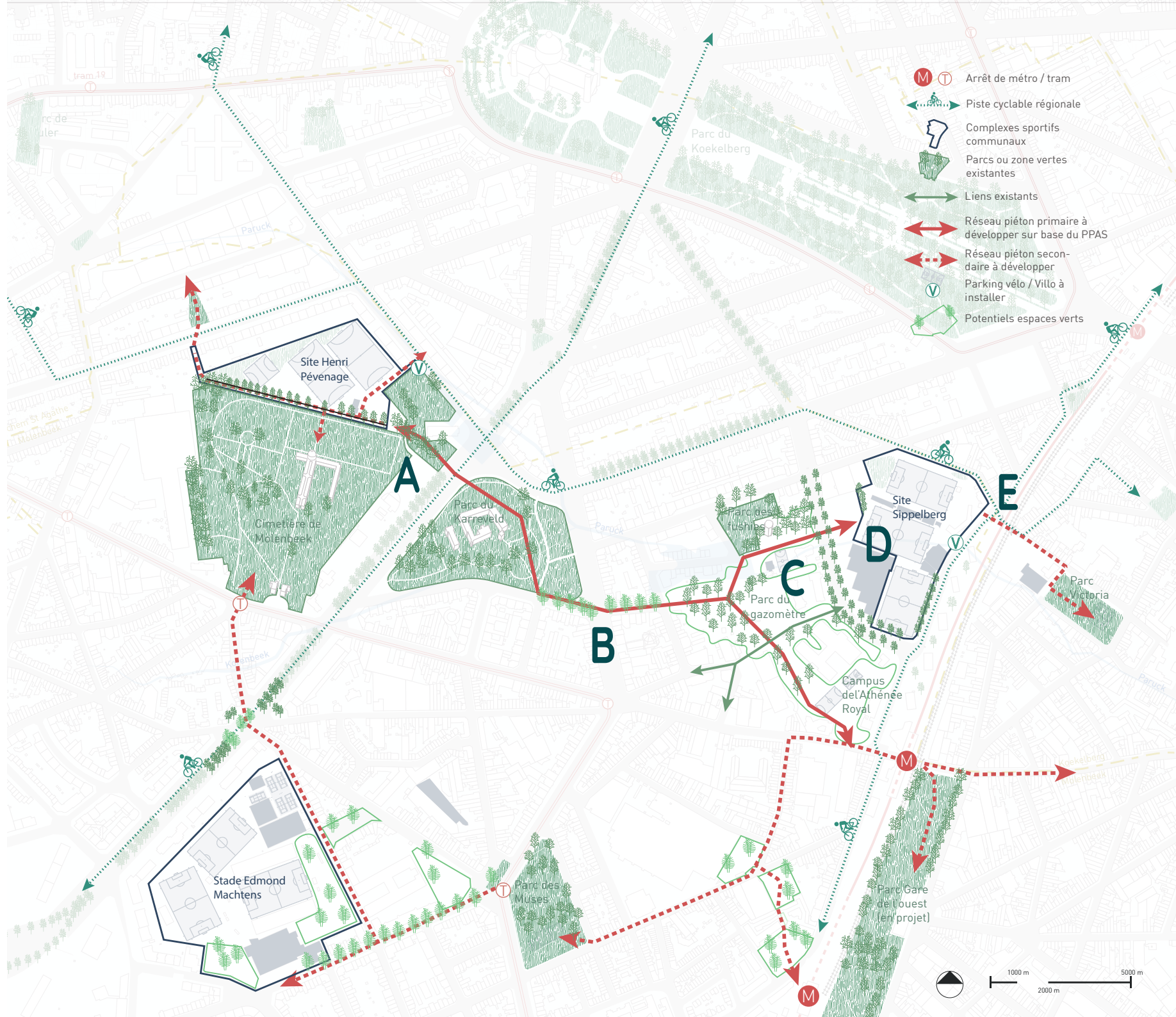
## RECREATIEVE VERBINDINGEN LIENS RÉCRÉATIFS

Pevenage, Sippelberg en het Edmond Machtensstadion vormen samen een archipel van sportieve activiteiten. Hun onderlinge synergie kan versterkt worden door de tussenliggende verbindingen te verbeteren. De onderstaande acties worden verder verduidelijkt in het masterplan:

- A. Een betere toegang tot park Pevenage vanaf de Mettwielaan en een doorlopende as tot aan de Bénéslaan
- B. Een groene as tussen het park Karreveld en de Gazometersite via de Klokkloemstraat
- C. Een groene verbinding doorheen de Gazometersite en het Fuchsiapark met een toegang op de Sippelberglaan
- D. Een toegang tot het Sippelbergstadion vanaf de Sippelberglaan
- E. Een aantrekkelijke, ruime toegang tot het Sippelbergstadion via de Gandhilaan met zicht op het viaduct van de Ganshorenstraat

Pevenage, Sippelberg et le stade Edmond Machtens forment ensemble un archipel d'activités sportives. Leur synergie mutuelle peut être renforcée en améliorant les connexions intermédiaires. Les actions ci-dessous sont précisées dans le plan directeur :

- A. Un meilleur accès au parc Pevenage depuis l'avenue de Mettwie et un axe continu vers l'avenue de Béné.
- B. Un axe vert entre le parc Karreveld et le site du Gazomètre via la rue des Campanules.
- C. Une liaison verte à travers le site du Gazomètre et le parc Fuchsia, avec un accès depuis l'avenue du Sippelberg.
- D. Un accès au stade Sippelberg depuis l'avenue du Sippelberg.
- E. Un accès attrayant et spacieux au stade Sippelberg depuis l'avenue Gandhi, avec vue sur le viaduc de la rue de Ganshoren.



# WATER, BODEM EN GROEN

## EAU, SOL ET VERDURE

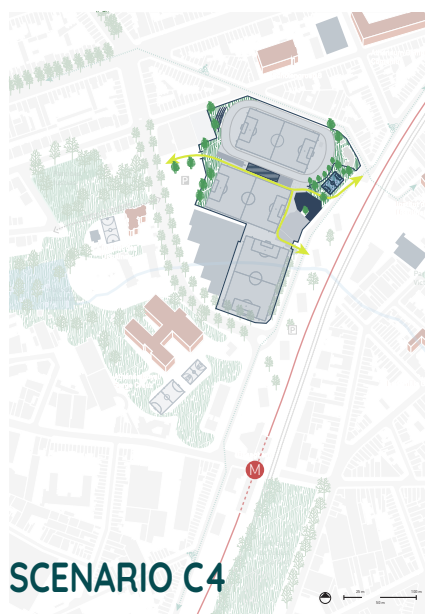
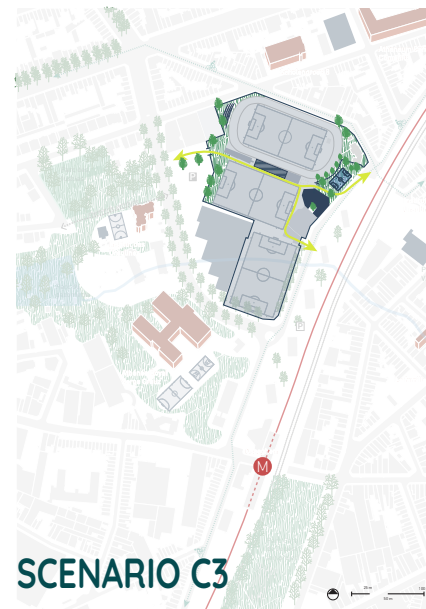
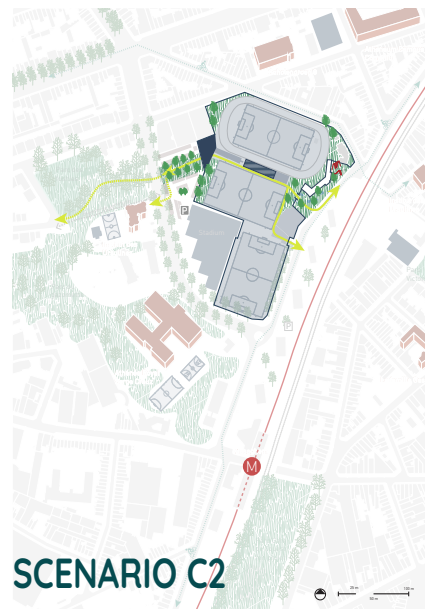
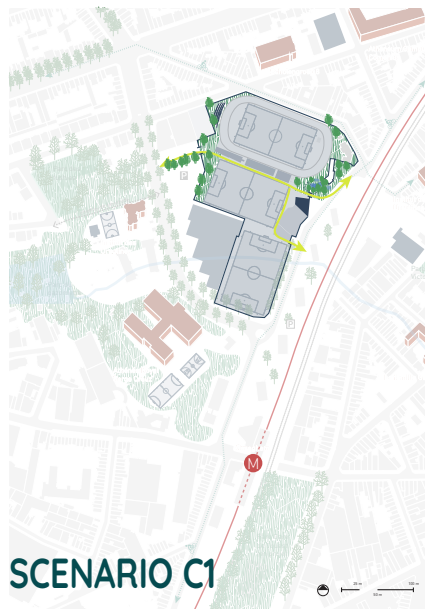
Onze steden moeten aangepast worden aan de klimaatverandering en deze open ruimte bieden belangrijke opportuniteiten. Het park Pevenage en het Sippelbergstadion liggen beiden in de vallei waar de Paruck stroomde, de beek bestaat vandaag nog in een gesloten collector die uitmondt in de Zenne ter hoogte van Saintelette. De omgeving van beide sites kampt vandaag regelmatig met wateroverlast als gevolg van pluviale overstromingen. Beide sites hebben een hoge mate van verharding en de kwaliteit van de groenstructuur en de graad van biodiversiteit is laag.

Nos villes doivent s'adapter au changement climatique et ces espaces ouverts offrent des possibilités importantes. Le parc Pevenage et le stade Sippelberg sont tous les deux situés dans la vallée où coulait autrefois le Paruck, qui existe encore aujourd'hui dans un collecteur souterrain qui se déverse dans la Senne à Saintelette. Aujourd'hui, la zone autour des deux sites est régulièrement inondée à la suite de fortes averses de pluie. Les deux sites présentent un degré élevé d'imperméabilisation et la qualité de la structure verte et le taux de biodiversité sont faibles.

-  Zone inondable forte (récurrente)
-  Zone inondable moyenne (potentielle)
-  Zone inondable faible (très exceptionnelle)
-  Collecteur Paruck
-  Complexes sportifs communaux
-  Anciens tracés de cours d'eau
-  Zone vertes existantes qualitatives
-  Réseau piéton primaire et secondaire à développer
-  Spot d'infiltration / stockage des eaux
-  Projet de verdisation
-  Projet autour de l'eau en rapport avec le Paruck







## SCENARIO'S SCÉNARIOS

Als uitgangspunt voor de ruimtelijke en programmatische visie werden enkele basisopties bestudeerd die het kader creëren voor de toekomstige ontwikkelingen in het Sippelbergstadion. Uit de analyse blijkt dat de beschikbare ruimte in het stadion zeer beperkt is. Bovendien is heel wat infrastructuur vrij recent gerealiseerd of gerenoveerd (max 10 jaar geleden) waardoor ingrijpende veranderingen in het gebouwde patrimonium op dit moment economisch nog niet verantwoord zijn. Om in te spelen op de toenemende druk op de sportinfrastructuur zet dit ruimtelijk en programmatisch masterplan (voor de periode 2020-2035) eerder in op optimalisering van de bestaande infrastructuur dan radicale vernieuwing. Maar binnen dit bestaande kader worden wel een reeks aanbevelingen gedaan die het Sippelbergstadion performanter, inclusiever, groener en ruimtelijk beter geïntegreerd zullen maken! In de eerste scenario's (C1 tot C3) werden een aantal basisopties in beeld gebracht: met of zonder uitbreiding van de sporthal, met of zonder behoud van de chalet Normand, met of zonder uitbreiding in het Fuchsia bouwblok, de opties voor een tweede toegangspoort naar de site. Op basis van de voorstellen besliste het college dat het onderzoek verder mocht gaan op basis van de volgende aannames:

- Afbraak van de chalet normand
- Reorganisatie van de technische ruimtes
- Onderzoek naar de integratie van een extra sportzaal in de ontwikkeling van het "Fuchsia-blok"

Dit onderzoek resulteerde in het scenario C4, dat wordt toegelicht op de volgende pagina.

Comme point de départ de la vision spatiale et programmatique, certaines options de base ont été étudiées pour créer le cadre des développements futurs du stade Sippelberg. L'analyse montre que l'espace disponible dans le stade est très limité. En outre, de nombreuses infrastructures ont été construites ou rénovées relativement récemment (il y a 10 ans au maximum), ce qui signifie que des changements radicaux du patrimoine bâti ne sont pas encore justifiés d'un point de vue économique. Pour répondre à la pression croissante sur l'infrastructure sportive, ce masterplan spatial et programmatique (pour la période 2020-2035) se concentre sur l'optimisation de l'infrastructure existante plutôt que sur une rénovation radicale. Mais dans ce cadre existant, une série de recommandations sont formulées qui rendront le stade du Sippelberg plus performant, plus inclusif, plus vert et mieux intégré dans l'espace urbain! Dans les premiers scénarios (C1 à C3), un certain nombre d'options de base ont été proposées : avec ou sans extension de la salle de sport, avec ou sans maintien du chalet Normand, avec ou sans extension dans le bloc Fuchsia, les options pour une deuxième porte d'accès au site. Sur la base de ces propositions, le collège a décidé que l'étude pouvait se poursuivre sur la base des hypothèses suivantes :

- Démolition du chalet normand
- Réorganisation des espaces de rangement et techniques
- Recherche sur l'intégration d'une salle de sport supplémentaire dans le développement du "bloc Fuchsia".

Cette recherche a abouti au scénario C4, qui est expliqué à la page suivante.

## VOORKEURSSCENARIO SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL

Het masterplan focust op 2 zones die het scharnier vormen naar de omliggende wijken:

### ZONE 1: GANDHI - NORMANDIË

- afbraak van de chalet
- optimalisering van de multifunctionele sportzaal
- reorganisatie van de technische ruimtes
- herinrichting van het voorplein

### ZONE 2: FUCHSIA - SIPPELBERG

- een geïntegreerd project met sportruimte, kantoorruimte en wonen

Daarnaast worden nog een aantal aanbevelingen uitgewerkt voor de herinrichting van:

- Normandiëstraat
- Mahatma Gandhistraat

Le plan directeur se concentre sur deux zones qui constituent la charnière avec les quartiers environnants:

### ZONE 1 : GANDHI - NORMANDIE

- démolition du chalet
- optimisation de la salle de sport multifonctionnelle
- réorganisation des espaces techniques
- réaménagement du parvis






### ZONE 2 : FUCHSIA - SIPPELBERG

- un projet intégré comprenant une salle de sport, des espaces de bureaux et de l'habitat

Parallèlement, un certain nombre de recommandations sont élaborées pour réaménagement de:

- Rue de Normandie
- Rue Mahatma Gandhi



-  clôture stade
-  axes de mouvement
-  point ludique
-  zones a verduriser
-  extension / nouvelle construction

SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL - VOORKEURSCENARIO



1.



2.



3.

<b>GENERALITES</b>	
LIMITE REGIONALE	LIMITE COMMUNALE
<b>AFFECTATIONS</b>	
<b>ZONES D'HABITAT</b>	<b>ZONES VERTES</b>
ZONES D'HABITATION A PREDOMINANCE RESIDENTIELLE	ZONES VERTES
ZONES D'HABITATION MIXTES	ZONES VERTES DE HAUTE VALEUR BIOLOGIQUE
ZONES DE PARCS	ZONES DE PARCS
ZONES DE FORTE MIXITE	DOMAINE ROYAL
<b>ZONES D'INDUSTRIES URBAINES</b>	ZONES DE SPORTS OU DE LOISIRS DE PLEIN AIR
ZONES D'ACTIVITES PORTUAIRES ET DE TRANSPORT	ZONES DE CIMITERIES
ZONES ADMINISTRATIVES	ZONES FORESTIERES
ZONES D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC	<b>AUTRES ZONES</b>
ZONES D'INTERET REGIONAL	ZONES D'INTERET REGIONAL
AMENAGEMENT DIFFERE	ZONES D'INTERET CULTUREL HISTORIQUE
ZONE DE RESERVE FONCIERE	ESTHETIQUE OU D'EMBELLISSEMENT



4.

# PLANOLOGISCHE TOESTAND SITUATION PLANOLOGIQUE

## 1. Orthofoto, 2020

- De luchtfoto toont de bestaande toestand anno 2020.

## 2. Kadasterplan, 2020

- Alle percelen binnen het bouwblok zijn eigendom van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek, uitgezonderd de percelen met de blauwe contouren.

- Alle percelen met de rode contouren zijn eigendom van de gemeente Molenbeek en hebben een erfpacht voor de NV VOP voor een periode van 99 jaar.

- De erfpacht voor het perceel 97E werd opgericht voor de bouw van een sportcentrum met een feestzaal in exclusief vruchtgebruik voor de gemeente Molenbeek. De erfpacht loopt tot 2089.

- De erfpacht voor de percelen 86V, 86T en 83/02M bevatten het recht om een complex van appartementen, kantoren en horeca te realiseren tot een oppervlakte van maximum 15.000m<sup>2</sup>. Op het perceel 83/02M werd reeds een complex gerealiseerd van ca. 4500m<sup>2</sup>. Het perceel 86T wordt gebruikt als parking voor dit complex. Het perceel 86V wordt gebruikt als parking voor het sportcentrum. De erfpacht loopt tot 2092.

## 3. PRAS-GBP, 2020

De kaart toont de planologische bestemming van de respectievelijke percelen.

## 4. Combinatie orthofoto - kadasterplan - PRAS

De kaart toont dat de percelen 86T, 86V en een deel van 97E bestemd zijn als "gemengde zone". Daarnaast toont het dat een deel van het perceel 97F in eigendom van de gemeente gebruikt wordt als parking voor het sportcentrum Stadium.

## 1. Orthofoto, 2020

- La photo aérienne montre la situation existante en 2020.

## 2. Plan cadastral, 2020

- Toutes les parcelles situées dans les îlots sont la propriété de la commune de Molenbeek, sauf pour les tracés avec les contours bleus.

- Toutes les parcelles avec les contours rouges sont la propriété de la commune de Molenbeek et ont un bail emphytéotique pour le V.O.P. (SA) pour une période de 99 ans.

- Le bail emphytéotique pour la parcelle 97E a été créé pour la construction d'un centre sportif avec une salle de fêtes en usufruit exclusif pour la commune de Molenbeek. Le bail emphytéotique court jusqu'en 2089.

- Le bail emphytéotique pour les parcelles 86V, 86T et 83/02M comprend le droit de réaliser un complexe d'appartements, de bureaux et de l'horeca jusqu'à une superficie maximale de 15 000 m<sup>2</sup>. Sur la parcelle 83/02M un complexe d'environ 4500m<sup>2</sup> a déjà été réalisé. La parcelle 86T est utilisée comme parking pour ce complexe. La parcelle 86V est utilisée comme parking pour le centre sportif. Le bail emphytéotique court jusqu'en 2092.

## 3. PRAS-GBP, 2020

La carte montre la destination de planification de chaque parcelle.

## 4. Combinaison orthofoto - plan cadastral - PRAS

La carte montre que les parcelles 86T, 86V et une partie de 97E sont zonées en "zone mixte". En plus, cela montre qu'une partie de 97F est une propriété de la municipalité, est utilisé comme parking pour le centre sportif Stadium.

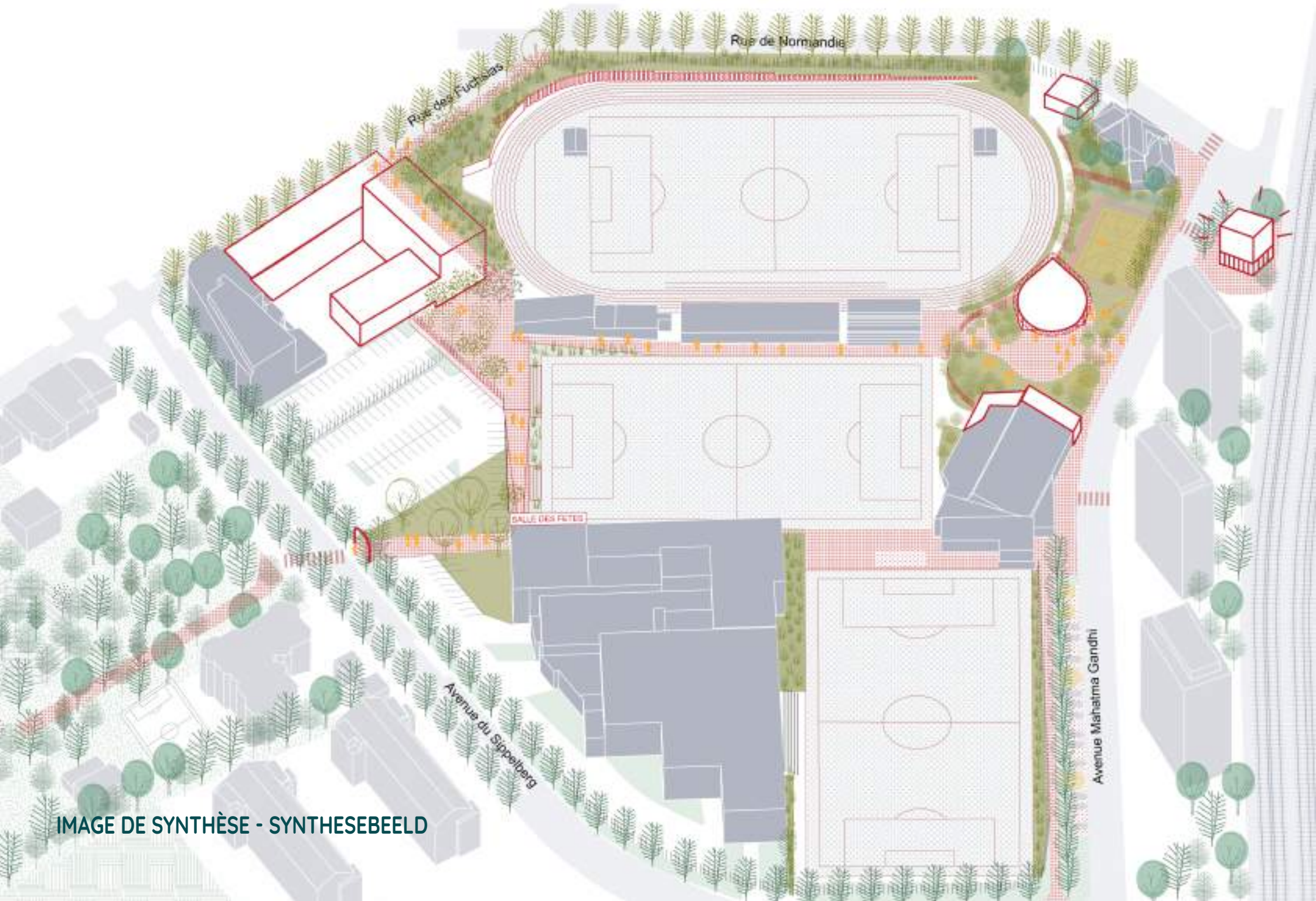


IMAGE DE SYNTHÈSE - SYNTHESBEELD



ZONE 1  
GANDHI - NORMANDIË  
ZONE 1  
GANDHI - NORMANDIE

## DE CHALET VERWIJDEREN LE CHALET À ENLEVER



De chalet werd gebouwd in 1960. Het gebouw bestaat uit 3 verdiepingen: gelijkvloers + kelder + eerste verdieping. De totale oppervlakte van het gebouw is 850m<sup>2</sup> (excl kelder). De breedte van de verschillende vleugels is tussen 6 en 8 meter. De verdiepingshoogtes variëren van 3m (gelijkvloers) tot 2m50 (eerste verdieping). Het gebouw heeft geen bijzondere cultuurhistorische of architecturale waarde.

Louter op basis van de beschikbare oppervlaktes en verdiepingshoogtes stellen we vast dat het gebouw niet geschikt is voor het installeren van een sportzaal voor bijvoorbeeld gevechtssporten. De afmetingen van de ruimtes zijn daarvoor te klein (onvoldoende breedte en hoogte). De beschikbare ruimtes zouden wel geschikt kunnen zijn voor het installeren van administratieve diensten (kantoorruimte voor de Sportdienst en de asbl Molenbeek Sport). De totale oppervlaktebehoefte van deze diensten omvat 350-400m<sup>2</sup>. Deze ruimte zou geïntegreerd kunnen worden op de gelijkvloerse verdieping van het gebouw.

De kosten van de renovatie van het gebouw zijn echter bijzonder hoog en worden geraamd op ca. 1200 euro per m<sup>2</sup> excl btw (1.002.000 euro). Bovendien is het ruimtegebruik niet optimaal, slechts de helft van de oppervlakte kan nuttig gebruikt worden voor de administratieve diensten. De eerste verdieping heeft een beperkte vloer-plafondhoogte en de draagvloeren zijn niet geschikt voor een archief functie. Vanuit dit perspectief wordt aanbevolen de chalet af te breken zodat de ruimte nuttiger gebruikt kan worden.

Le chalet a été construit en 1960. Le bâtiment comprend 3 étages : rez-de-chaussée + sous-sol + premier étage. La superficie totale du bâtiment fait 850m<sup>2</sup> (sans compter le sous-sol). Les différentes largeurs des ailes se situent entre 6 et 8 mètres. La hauteur des étages varie de 3m (rez-de-chaussée) à 2m50 (premier étage). Le bâtiment n'a pas de valeur culturelle, historique ou architecturale particulière.

Sur base des surfaces disponibles et des hauteurs d'étage, nous concluons que le bâtiment n'est pas adapté pour l'installation d'une salle de sport, par exemple pour les sports de combat. Les dimensions des espaces sont trop petits (largeur et hauteur insuffisantes). Les espaces disponibles pourraient toutefois convenir pour installer des services administratifs (espace de bureaux pour le service des sports et l'asbl Molenbeek Sport). La superficie totale requise par les services comprend 350-400m<sup>2</sup>. Ces espaces pourraient être intégrés au rez-de-chaussée du bâtiment.

Cependant, le coût de la rénovation du bâtiment est extrêmement élevé et est estimé à environ 1 200 par m<sup>2</sup> hors TVA (1.002.000 euro). De plus, l'utilisation de l'espace n'est pas optimale, seule la moitié de la surface peut être utilisée pour les services administratifs. Le premier étage a une hauteur sous plafond limitée et les planchers porteurs ne sont pas adaptés à une fonction d'archivage. Partant de cette perspective il est recommandé de démolir le chalet afin de pouvoir optimiser l'espace.

bestaande toestand chalet  
situation existante du chalet

## DE MULTISPORTZAAL UITBREIDEN ÉLARGIR LA SALLE DE MULTISPORT



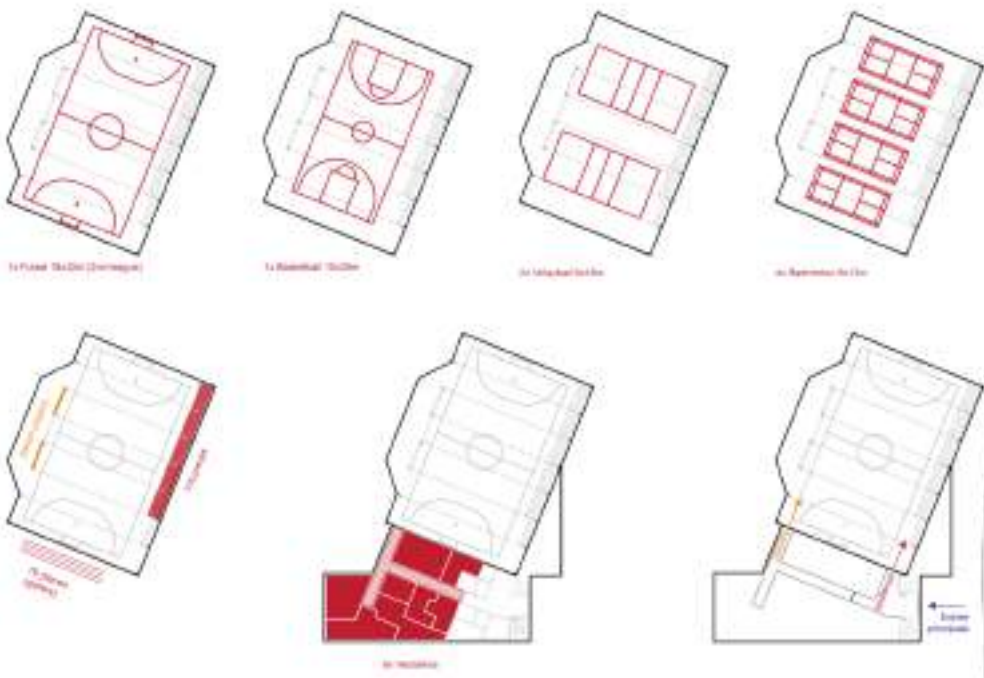
De bestaande multisportzaal heeft een sportvloer van 18 x 32m, in een hal met een breedte van 24m en een lengte van 35m. Rond de sportvloer is een uitloopzone voorzien van 1,5m. De draagstructuur van de hal bestaat uit gelamelleerde houten portieken. De vrije hoogte op de hoeken van de sportvloer bedraagt 4m80, in het midden is de hoogte maximaal 8m90. De sportvloer heeft belijning voor verschillende sporten, zoals aangeduid op het schema links. De sportzaal dateert oorspronkelijk van het einde van de jaren '60 maar werd volledig gerenoveerd in 2018, met ondermeer nieuwe kleedkamers, een cafetaria, tribunes, enz... Er is plaats voor ca. 190 toeschouwers verdeeld over 2 tribunes.

Het bestaande futsalveld heeft een belijning van 18 x 32m. De doelen staan in de uitloopzone van 1m50. De vrije hoogte op de hoeken van het veld is 4m80. In het midden heeft de zaal een hoogte van 8m90.

Een ideaal veld voor futsal heeft een verhouding van 1:2 en afmetingen van 20 x 40m. De uitloopzone rond het veld bedraagt 2m vanaf de doellijn en 1m vanaf de zijlijn. De hoogte bedraagt bij voorkeur 6m.

Volgende mogelijkheden worden onderzocht:

- of er op Sippelberg ruimte is voor een extra multisportzaal, met ruimte voor stockage en administratieve voorzieningen.
- of een uitbreiding van de bestaande multisportzaal mogelijk is, in functie van de competitie-wensen van de futsalclubs.



La salle multisports existante dispose d'un terrain de sport de 18 x 32m, d'un hall d'une largeur de 24m et d'une longueur de 35m. Autour du terrain de sport, il y a une passerelle de 1,5m.

La structure portante du hall est constituée de portique en bois lamellé-collé. La hauteur sous plafond aux coins du sol sportif est de 4m80, au centre la hauteur maximale est de 8m90. Le terrain de sport comporte des lignes pour différents sports, comme indiqué sur le schéma de gauche. La construction de la salle de sport date à l'origine de la fin des années 60 mais a été entièrement rénovée en 2018, notamment de nouveaux vestiaires, une cafétéria, des tribunes, etc... Il y a de la place pour environ 190 spectateurs répartis sur 2 tribunes.

Le terrain de futsal existant dispose d'une ligne de 18 x 32m. Les objectifs sont dans la zone de transition de 1m50. La hauteur sous plafonds dans les coins est de 4m80. Au milieu, le hall a une hauteur de 8m90.

Un terrain idéal pour le futsal a un ratio de 1:2 et des dimensions de 20 x 40m. La zone de sortie autour du terrain est située à 2 mètres de la ligne de but et à 1 mètre de la ligne de touche. La hauteur doit être de préférence de 6m.

Les possibilités suivantes sont actuellement étudiées :

- s'il y a de la place sur le site Sippelberg pour une salle multisports supplémentaire, avec un espace pour le stockage et des installations administratives.
- Si une extension de la salle multisports existante est possible, en fonction des souhaits de compétition des clubs de futsal.

# DE MULTISPORTZAAL UITBREIDEN ÉLARGIR LA SALLE DE MULTISPORT

4 mogelijkheden voor uitbreiding van de binnensport infrastructuur:

A. Een eenvoudige uitbreiding van de bestaande sportzaal in de lengte met 1 travee.  $L \times B \times H = 40 \times 24 \times 4,8\text{m}$

- de lengte van de sportzaal neemt toe met 5 meter. Hierdoor kan het futsalterrein groeien naar het formaat  $18 \times 36\text{m}$  en neemt de uitloopzone aan de doellijn toe van 1,5 naar 2 meter.
- de vrije hoogte van de zaal blijft gelijk, met als laagste punt 4,8m
- De zaal voor gevechtssporten en de administratieve diensten wordt voorzien in de zone 2, Fuchsia
- De uitbreiding van de stockage gebeurt in een apart gebouw in de nabijheid van de atletiekpiste
- raming bouwkost aanpassing + uitbreiding (excl BTW & studiekosten): 344.200,00 euro

B. Een vervangbouw van de bestaande sportzaal met behoud van de recent gerealiseerde kleedkamers & kantine.  $L \times B \times H = 40 \times 24 \times 7,5\text{m}$

- de lengte van de sportzaal neemt toe met 5 meter. Hierdoor kan het futsalterrein groeien naar het formaat  $18 \times 36\text{m}$  en neemt de uitloopzone aan de doellijn toe van 1,5 naar 2 meter.
- als gevolg van de vervanging van de zaal kan de vrije hoogte aangepast worden aan de hedendaagse normen, tot 7,5m
- De zaal voor gevechtssporten en de administratieve diensten wordt voorzien in de zone 2, Fuchsia
- De uitbreiding van de stockage gebeurt in een apart gebouw in de nabijheid van de atletiekpiste
- raming afbraak + vernieuwbouw (excl BTW & studiekosten): 1.961.400,00 euro

C. Een vervangbouw van de bestaande sportzaal met behoud van de recent gerealiseerde kleedkamers & kantine.  $L \times B \times H = 44 \times 30 \times 7,5\text{m}$

- deze afmetingen beantwoorden aan de eisen voor een middelgrote multisportzaal.
- Omdat de zaal breder wordt moet het aanpalende voetbalveld verkleind worden (-6m).
- Omdat de zaal substantieel langer wordt heeft dit een grote impact op de breedte van het voetpad aan de Gandhistraat
- raming afbraak + vernieuwbouw (excl BTW, studiekosten, aanpassingen aan kunstgrasveld & omgevingswerken): 2.941.200,00 euro

D. Een nieuwe multisportzaal ter hoogte van de chalet Normand.  $L \times B \times H = 44 \times 38 \times 7,5\text{m}$

- deze afmetingen beantwoorden aan de eisen voor een middelgrote multisportzaal, incl kleedkamers en bergruimte
- Het gebouw is te groot voor integratie in zone 1, de atletiekpiste moet ingekort worden
- raming nieuwbouw (excl BTW, studiekosten, aanpassingen aan atletiekpiste & omgevingswerken): 3.402.520,00 euro

salle multisport:  $24 \times 35\text{m} \times 4,8\text{m}$   
dojo + bureaux:  
stock: plusieurs batiments & conteneurs



A salle multisport: extension + 5m ( $24 \times 40\text{m} \times 4,8\text{m}$ )  
dojo + bureaux: Fuchsia  
stock: 1 batiment supl.



B salle multisport: remplacement:  $24 \times 40\text{m} \times 7,5\text{m}$   
dojo + bureaux: Fuchsia  
stock: 1 batiment supl.



C salle multisport remplacement:  $30 \times 44\text{m} \times 7,5\text{m}$   
dojo + bureaux: Fuchsia  
stock: 1 batiment supl.



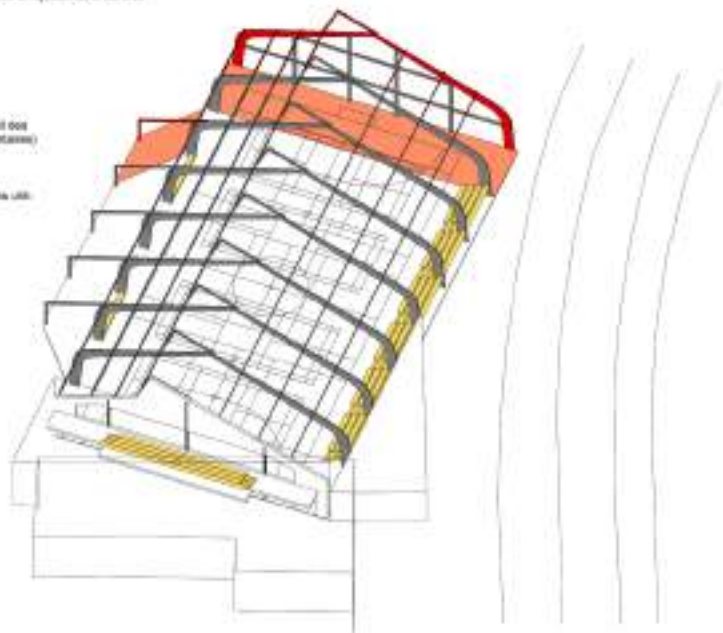
D salle multisport:  $24 \times 35\text{m} \times 4,8\text{m}$   
nouveau batiment multisport:  $38 \times 44\text{m} \times 7,5\text{m}$   
incl vestiaires, stockage, admin.





Scenario 1

- Extension de 5m (1 travée)
- Gradins à la même position
- Augmentation de la capacité d'accueil des spectateurs (40-50 sièges supplémentaires)
- Chargement du stockage
- Murier du but évitant des différents utilisateurs



A

## DE MULTISPORTZAAL UITBREIDEN ÉLARGIR LA SALLE DE MULTISPORT

4 possibilités d'extension de la salle multisport:

A. Une simple extension longitudinale de la salle existante par 1 travée. L x l x H = 40 x 24 x 4,8m

- La longueur de la salle de sport augmentera de 5 mètres. Cela permet au terrain de futsal d'atteindre une taille de 18 x 36 m et la zone de sécurité de passer de 1,5 m à 2 m.
- La hauteur sous plafond de la salle reste la même, le point le plus bas étant de 4,8m.
- La salle pour les sports de combat et les services administratifs seront prévus dans la zone 2, Fuchsia.
- L'extension du stockage se fera dans un bâtiment séparé, près de la piste d'athlétisme.
- Estimation des coûts de construction pour l'adaptation + l'extension (hors TVA et frais d'étude) : 344.200,00 euros

B. Une reconstruction pour la salle de sport existante avec la conservation des vestiaires et de la cantine récemment réalisés. L x l x H = 40 x 24 x 7,5m

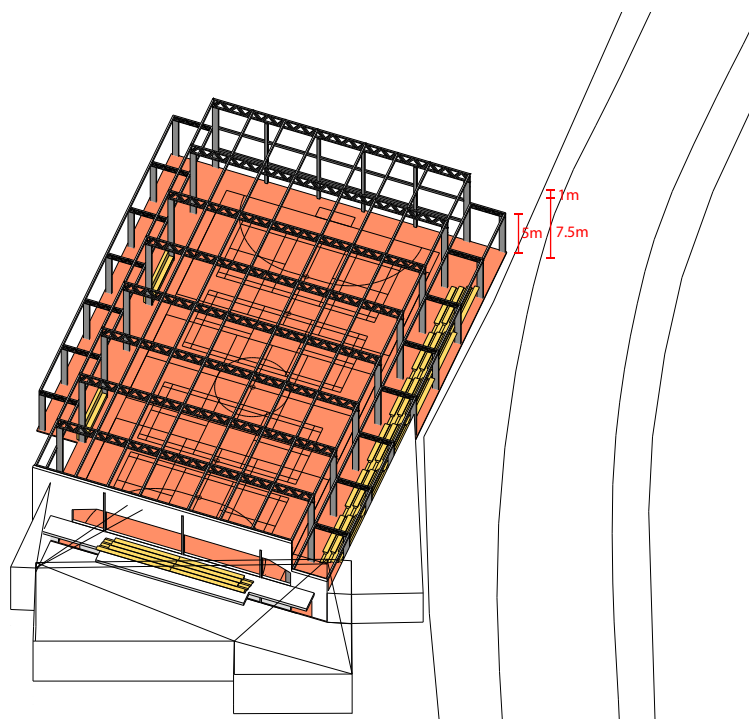
- La longueur de la salle de sport augmentera de 5 mètres. Le terrain de futsal peut ainsi atteindre une taille de 18 x 36 m et la zone de sortie de terrain au niveau de la ligne de but passe de 1,5 à 2 mètres.
- Grâce au remplacement de la salle, la hauteur sous plafond peut être adaptée aux normes actuelles, à savoir 7,5 m.
- La salle pour les sports de combat et les services administratifs seront prévus dans la zone 2, Fuchsia.
- L'extension du stockage se fera dans un bâtiment séparé, près de la piste d'athlétisme.
- Estimation de la démolition + reconstruction (hors TVA et frais d'étude) : 1 961 400,00 euros

C. Une reconstruction de la salle de sport existante avec conservation des vestiaires et de la cantine récemment réalisés. L x l x H = 44 x 30 x 7,5m

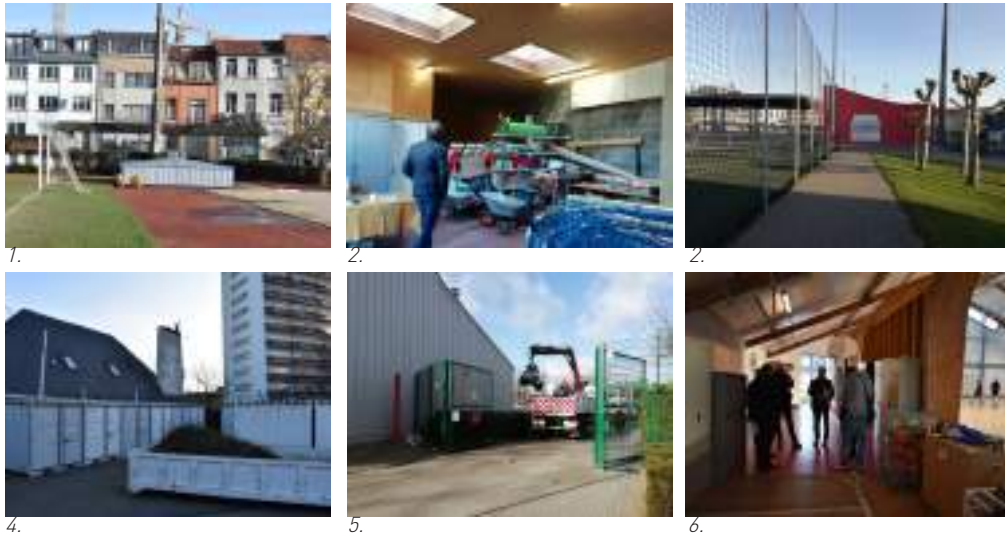
- Ces dimensions répondent aux exigences d'une salle de multisports de taille moyenne.
- Comme la salle sera plus large, la taille du terrain de football adjacent doit être réduite (-6m).
- L'agrandissement considérable de la salle a un impact important sur la largeur du trottoir de la rue Gandhi.
- estimation de la démolition + reconstruction (hors TVA, frais d'étude, adaptations du terrain en gazon artificiel et travaux environnants) : 2 941 200 euros

D. Une nouvelle salle multisports au niveau du chalet Normand. L x l x H = 44 x 38 x 7,5m

- Ces dimensions répondent aux exigences d'une salle multisports de taille moyenne, y compris les vestiaires et les espaces de stockage.
- Le bâtiment est trop grand pour être intégré dans la zone 1, la piste d'athlétisme doit être raccourcie.
- estimation du nouveau bâtiment (hors TVA, frais d'étude, modifications de la piste d'athlétisme et travaux environnants) : 3.402.520,00 euros



B



## OPTIMALISERING TECHNISCHE RUITES OPTIMALISER LES ESPACES TECHNIQUES

Op het schema links wordt de bestaande situatie van de technische ruimtes geschetst:

1. buitenberging sportmateriaal atletiek
2. werkplaats en opslagruimte
3. garage rollend materieel
4. containers sportmateriaal diverse clubs
5. zone voor afvalbeheer
6. berging sportmateriaal sportzaal

We stellen de volgende problemen vast:

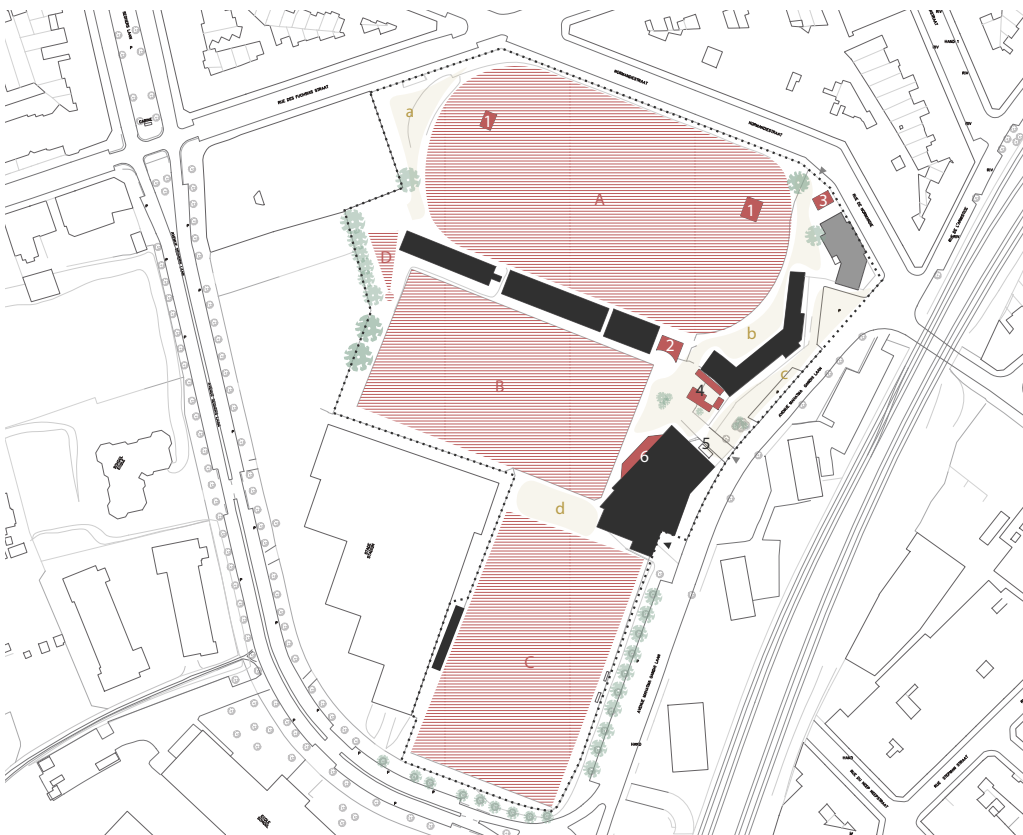
- Er is een algemeen tekort aan bergingruimte voor sportmateriaal, zowel voor de sporthal als voor de sportvelden.
- De oplossing met de containers in zone 4 is te beschouwen als een tijdelijke situatie
- De zone voor afvalbeheer [5] wordt gebruikt voor laden en lossen van afvalcontainers. Dit staat in scherp contrast met het feit dat dit ook een belangrijke circulatiezone is voor voetgangers.
- Naast de voetbalvelden B en C is er geen opslag voorzien voor sportmateriaal.

Le schéma de gauche montre la situation actuelle des espaces techniques :

1. le stockage extérieur des équipements d'athlétisme
2. atelier et zone de stockage
3. garage matériel roulant.
4. conteneurs pour les équipements sportifs des différents clubs
5. zone de gestion des déchets
6. stockage des équipements sportifs dans la salle multisports

Nous avons identifié les problèmes suivants :

- Il y a un manque général d'espace de stockage pour les équipements sportifs, tant pour la salle multisport que pour les terrains de sport.
- La solution des conteneurs dans la zone 4 doit être considérée comme une situation temporaire.
- La zone de gestion des déchets [5] est utilisée pour le chargement et le déchargement des conteneurs de déchets. Cela contraste fortement avec le fait qu'il s'agit également d'une zone importante de circulation piétonne.
- À côté des terrains de foot B et C, aucun stockage n'est prévu pour les équipements sportifs.



a. WOS8, Utrecht. Klimmuur op een wijkwarmtecentrale  
 b en c: restobar mama, Maastricht. Berging en kantine.  
 d. grondplan met aanduiding van technische ruimtes

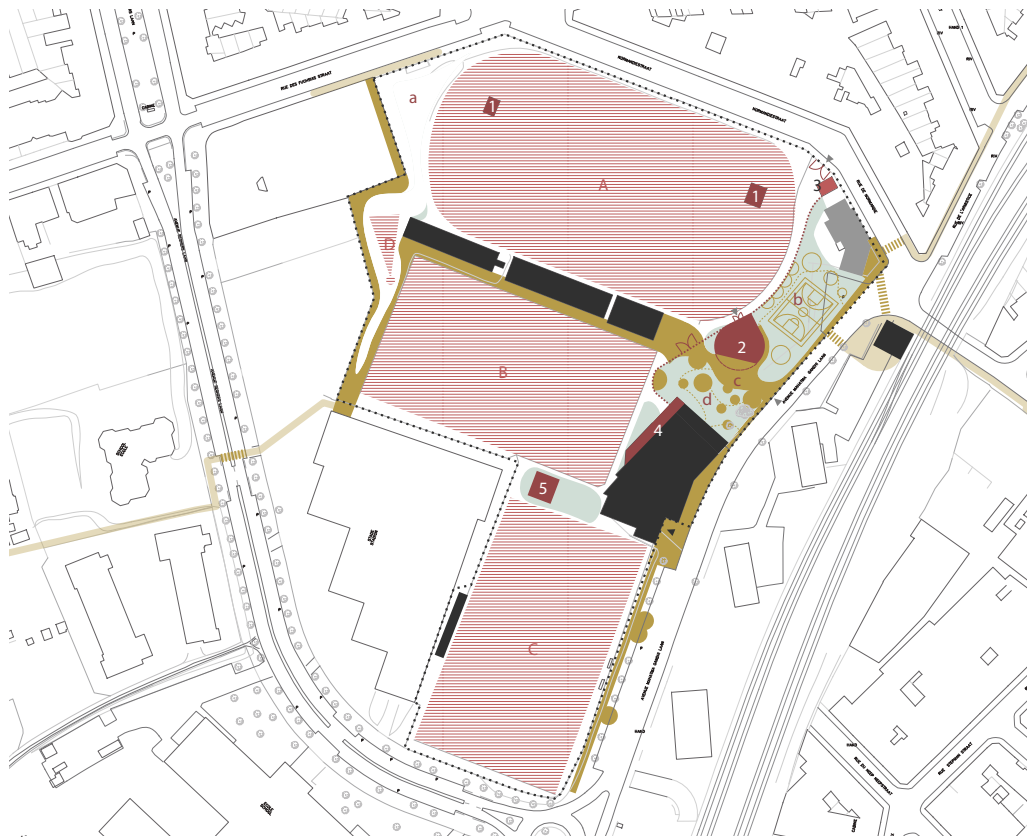
a. WOS8, Utrecht. Mur d'escalade sur une centrale de chauffage urbain  
 b et c : Restobar Mama, Maastricht. Pavillon de stockage et buvette.  
 d. Schéma avec indication des zones techniques dans le complex sportif.



a.

b.

c.



d.

## OPTIMALISERING TECHNISCHE RUIMTES

## OPTIMALISER LES ESPACES TECHNIQUES

Hiernaast worden oplossingen voorgesteld voor het reorganiseren van de technische ruimtes:

1. buitenberging sportmateriaal atletiek (bestaand)

2. opslagruimte sportmateriaal. Collectieve berging voor sportmateriaal voor verschillende clubs oppervlakte 260m<sup>2</sup>

3. garage rollend materieel + zone afvalbeheer. De logistieke bewegingen voor de containers voor afvalbeheer gebeurt exclusief vanaf de toegang Normandiëstraat. De zone voor afvalbeheer heeft een oppervlakte van 220m<sup>2</sup>. Tussen de atletiekpiste en de afsluiting wordt een pad met een breedte van 2m50 voorzien voor lichte dienstvoertuigen.

4. uitbreiding bergruimte sporthal. Bij een uitbreiding van de sportzaal kan de berging voor sportmateriaal uitgebreid worden met ca. 50m<sup>2</sup>.

5. ondergrondse berging sportmateriaal voetbalvelden B en C. De ruimte onder het terras van de kantine en de zonnepanelen wordt vandaag niet benut. Na het uitgraven van het talud zou hier ca. 200m<sup>2</sup> bijkomende bergruimte voor sportmateriaal voorzien kunnen worden.

Solutions pour la réorganisation des espaces techniques:

1. stockage extérieur d'équipements sportifs pour l'athlétisme (existant)

2. espace de stockage pour les équipements sportifs. Stockage collectif d'équipements sportifs pour divers clubs ; superficie de 260 m<sup>2</sup>.

3. garage pour le matériel roulant + zone de gestion des déchets. Les mouvements logistiques pour la gestion des déchets se font exclusivement à partir de l'entrée de la rue de Normandie. La zone de gestion des déchets a une superficie de 220m<sup>2</sup>. Un chemin d'une largeur de 2m50 est prévu entre la piste d'athlétisme et la fermeture, pour les véhicules de service légers.

4. extension de l'espace de stockage dans la salle de sport. Lorsque la salle de sport sera agrandie, la zone de stockage des équipements sportifs pourra être agrandie d'environ 50 m<sup>2</sup>.

5. le stockage souterrain des équipements sportifs pour les terrains de football B et C. L'espace sous la terrasse de la cantine et les panneaux solaires n'est actuellement pas utilisé. Après avoir creusé la pente, on pourrait y aménager un espace de stockage supplémentaire d'environ 200 m<sup>2</sup> pour les équipements sportifs.



## HERINRICHTING VAN HET MAHATMA GANDHI VOORPLEIN RÉAMÉNAGEMENT DU PARVIS MAHATMA GANDHI

*De publieke ruimte tussen de chalet Normandie en de Mahatma Gandhilaan geeft een verwaarloosde indruk. De ruimte is grotendeels mineraal, het weinige groen heeft geen gebruikswaarde of esthetische meerwaarde. Er staan 5 bomen (Platanus) samen geplant in een plantvak.*

*De driehoekige zone op de hoek van de Normandiëstraat wordt regelmatig gebruikt als parking voor vrachtwagens of aanhangwagens. Haaks op de straat zijn er in deze zone in totaal 17 parkeerplaatsen. Vanaf deze hoek is er een interessant zicht onder het spoorwegviaduct over de Ganshorenstraat, een visuele en functionele verbinding met het sportcentrum Victoria (gemeente Koekelberg) en historisch centrum van Molenbeek (Zwarte Vijvers). Het kruispunt is eerder onoverzichtelijk en wordt door de buurtbewoners beschouwd als een gevaarlijke plek.*

*Op de overstromingskaart van Leefmilieu Brussel is te zien dat er in deze zone een kleine tot middelgrote kans is op overstromingen, een risico dat als gevolg van de klimaatverandering zal toenemen.*

L'espace public entre le chalet Normand et l'avenue Mahatma Gandhi donne une impression de délaissé. L'espace est principalement minéral, le peu de verdure n'a aucune utilité ni valeur esthétique. Il y a 5 arbres (Platanus) plantés ensemble dans un bac de plantation.

La zone triangulaire à l'angle de la rue de Normandie est régulièrement utilisée comme parking pour camions ou remorques. Placée perpendiculairement à la rue, cette zone compte 17 places de stationnement au total.

Depuis ce point, il y a une vue intéressante sous le viaduc ferroviaire qui traverse la Rue de Ganshoren, une connexion visuelle et fonctionnelle avec le centre sportif Victoria (commune de Koekelberg) et le centre historique de Molenbeek (Zwarte Vijvers). Le carrefour est peu lisible et est considéré comme un endroit dangereux par les résidents locaux.

La carte des inondations de Bruxelles Environnement montre qu'il existe un risque d'inondation faible à moyen dans cette zone, un risque qui va augmenter en raison du changement climatique.



# HERINRICHTING VAN HET MAHATMA GANDHI VOORPLEIN RÉAMÉNAGEMENT DU PARVIS MAHATMA GANDHI

Na de afbraak van de chalet wordt deze zone ingericht als een Voorplein, een aantrekkelijke toegang tot het sportstadion en een openbare speelruimte voor de buurt.

Het voorplein wordt ingericht met de volgende elementen:

1. een waterplein. Een verlaagd aangelegd, mineraal sportterrein (basketbal, pannasoccer,...) dat tevens kan functioneren als bufferbekken voor afstromend hemelwater in geval van zware regenbuien.

2. een paviljoen (ca. 260m<sup>2</sup>) voor onthaal en bergruimte voor sportmateriaal. Aan de kant van de pleinzijde is de onthaalruimte gesitueerd, een toilet,...) Aan de binnenzijde van het sportstadion geeft een dubbele deur toegang tot een gecompartmenteerde bergruimte voor sportmateriaal.

3. een zone voor recreatieve beweging, fitness voor jong en oud, en een nieuwe interactieve gevel voor de (uitgebreide) sportzaal. De gevel nodigt uit voor recreatief (bal)spel, voor groot en klein.

4. een rustige groene zone, als overgang tussen het voorplein en de ééngezinswoning op de hoek M. Gandhi - Normandiëstraat.

5. Om de openbare speelruimte voor de buurt te maximaliseren worden de 17 parkeerplaatsen in deze zone verwijderd.

6. een buurthuis voor de Gandhijijk. Het gebouw functioneert als een baken voor de wijk en is een hefboom om de zone rond het spoorwagviaduct aantrekkelijker in te richten.

7. een P+R voor touringcars om spelers af te zetten in de nabijheid van de ingang.

8. een herinrichting van het kruispunt Gandhilaan - Normandiëstraat - Wapenstilstandstraat - Ganshorenstraat; ten voordele van voetgangers en fietsers.



referentiebeelden:

- a. waterplein Rotterdam (droog)
- b. waterplein Rotterdam (nat)
- c. restobar mama, Maastricht. Berging en kantine.
- d. gevel sporthal Roterbro, Zweden
- e. parkje, Keio Universiteit, Japan
- f. P+R spelersbus

images de référence :

- a. *water square* Rotterdam (sec)
- b : *water square* Rotterdam (humide)
- c. restobar mama, Maastricht. buvette & espace de stockage.
- d : façade d'une salle de sport à Roterbro, Suède
- e. Petit parc, Université de Keio, Japon
- f. P+R bus de joueurs



a.



b.



c.



d.



e.



f.

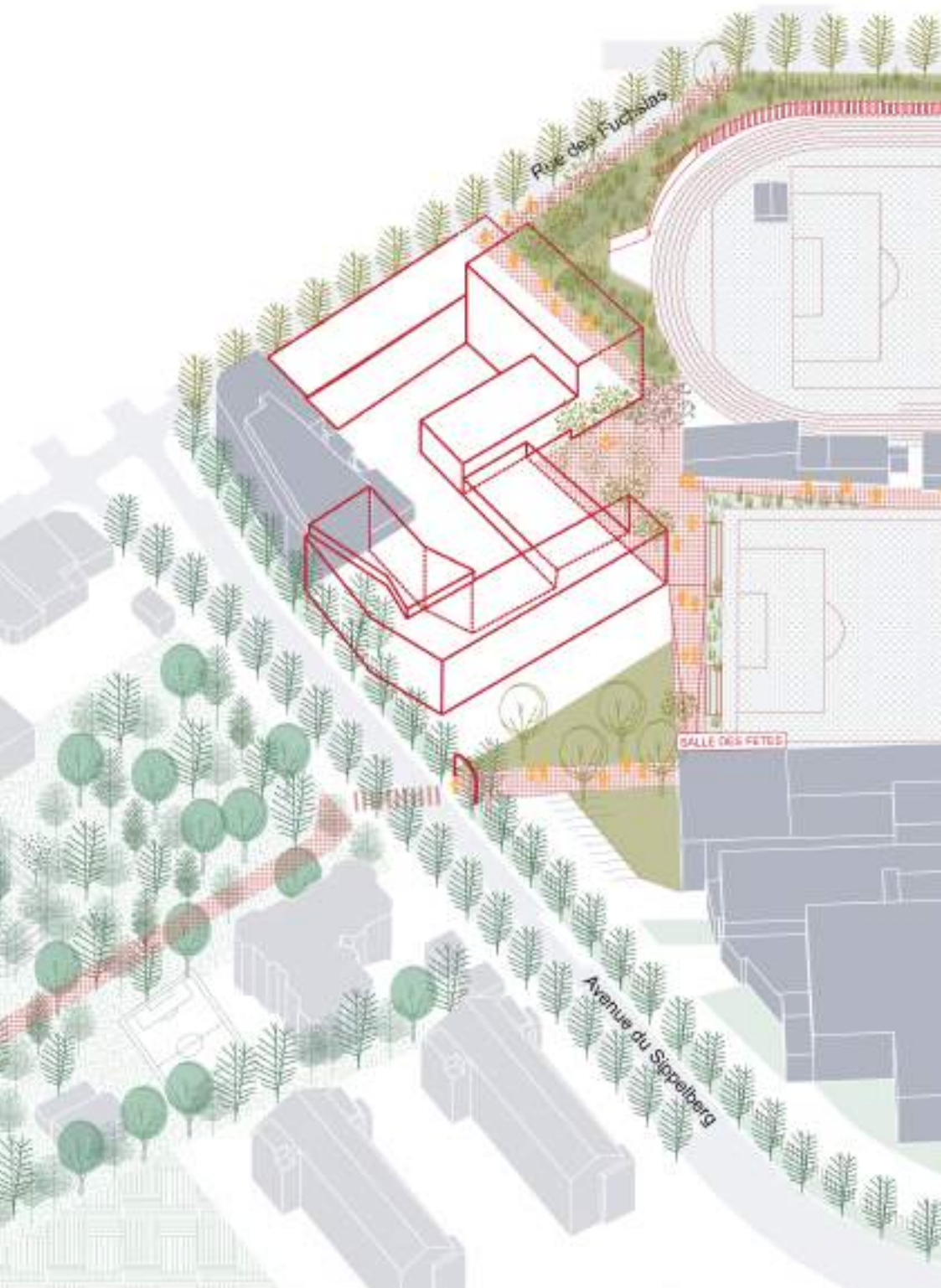
## HERINRICHTING VAN HET MAHATMA GANDHI VOORPLEIN RÉAMÉNAGEMENT DU PARVIS MA- HATMA GANDHI

Après la démolition du chalet, cette zone sera aménagée comme un parvis, une entrée attractive pour le stade de sport et une aire de jeux publique pour le quartier.

Le parvis sera aménagé avec les éléments suivants :

1. un *water square*. Une aire de sport abaissée et minérale (basket, pannasoccer, etc.) qui peut également servir de bassin tampon pour le ruissellement des eaux de pluie en cas de fortes intempéries.
2. un pavillon [environ 260m<sup>2</sup>] pour la réception et le stockage des équipements sportifs. Du côté de la place, il y a une réception, des toilettes, ... À l'intérieur, une double porte donne accès à un espace de rangement compartimenté pour les équipements sportifs.
3. une zone de loisirs, de fitness pour les jeunes et les plus âgés, et une nouvelle façade interactive pour la salle de sport (agrandie). La façade invite au jeu récréatif pour les grandes et les petites.
4. une zone verte tranquille, en tant que transition entre le parvis et la maison unifamiliale à l'angle de la rue M. Gandhi et de la rue de Normandie.
5. Afin de maximiser l'espace de jeu public pour le quartier, les 17 places de stationnement de cette zone seront supprimées.
6. Une maison de quartier. Le bâtiment fonctionne comme un phare pour le quartier et constitue un levier pour aménager la zone autour du viaduc ferroviaire de manière plus attractive.
7. Un espace P+R pour que les autocars puissent déposer les joueurs à proximité de l'entrée.
8. un réaménagement du carrefour avenue Gandhi - rue Normandy - rue Armistice - rue Ganshoren, afin de favoriser la sécurité.





ZONE 2  
FUCHSIA - SIPPELBERG  
ZONE 2  
FUCHSIA - SIPPELBERG





## BESTAANDE TOESTAND SITUATION DE FAIT

de axonometrische luchtfoto toont de volgende functies en zones, die als volgt beoordeeld worden:

1. Ontoegankelijk talud met wilde kruiden en fruitbomen. Gezien de lage begroeningsgraad van dit stadsdeel (IBGE-BIM, 2008) en het verlies van soortenrijkdom aan dagvlinders in deze zone van de stad (een indicator voor het natuurbeheer) is het aanbevolen om het natuurkarakter van dit stukje te behouden en niet om te vormen tot toegankelijke ruimte.
2. Driehoekig terrein met kogelstand. Deze ruimte speelt een cruciale rol voor de ontwikkeling van een nieuwe toegang tot het sportcomplex. De kogelstand kan verhuizen naar de noordelijke rand van de atletiekpiste.
3. Voetpad naar toegangspoort zijde Feestzaal.
4. Feestzaal
5. Parking Stadium, grond in eigendom van de gemeente Molenbeek met een erfpacht tot 2092.
6. Hoekgebouw met kantoren & appartementen (ca. 4500m<sup>2</sup>), grond in eigendom van de gemeente Molenbeek met een erfpacht tot 2092.
7. Parking voor gebouw 6, grond in eigendom van de gemeente Molenbeek met een erfpacht tot 2092. Volgens de notarisakte van 6.07.1993 betreffende de erfpacht van de gemeente Molenbeek aan de SA VOP heeft deze het recht verworven om op de percelen 83/02M6, 86T en 86V tot max. 10.000m<sup>2</sup> horeca, kantoren en appartementen te realiseren.
8. Pakhuis, eigendom Upgrade-estate nv

La photo aérienne axonométrique montre les fonctions et les zones suivantes, qui sont évaluées comme suit :

1. Talus non accessible avec des herbes sauvages et des arbres fruitiers. Compte tenu du faible niveau de végétation dans cette partie de la ville (IBGE-BIM, 2008) et de la perte de la diversité des espèces de papillons dans cette zone (un indicateur de gestion de la nature), il est recommandé de maintenir le caractère naturel de cette zone et de ne pas la transformer en espace accessible.
2. Terrain triangulaire avec une aire de lancer du poids. Cet espace joue un rôle crucial dans l'aménagement d'une nouvelle entrée du complexe sportif. L'aire de lancer du poids peut être déplacée vers le bord nord de la piste d'athlétisme.
3. Trottoir jusqu'à la porte d'accès sur le côté de la salle des fêtes.
4. Salle des fêtes
5. Parking Stadium, terrain appartenant à la commune de Molenbeek avec un bail emphytéotique jusqu'en 2092.
6. Bâtiment d'angle avec bureaux et appartements (environ 4500m<sup>2</sup>), terrain appartenant à la commune de Molenbeek avec un bail emphytéotique jusqu'en 2092.
7. Parking devant le bâtiment 6, terrain appartenant à la commune de Molenbeek avec un bail emphytéotique jusqu'en 2092. Selon l'acte notarié du 6.07.1993 concernant l'emphytéose de la commune de Molenbeek à la SA VOP, la SA VOP a acquis le droit de réaliser sur les parcelles 83/02M6, 86T et 86V jusqu'à un maximum de 10.000m<sup>2</sup> d'établissements horeca, de bureaux et d'appartements.
8. Entrepôt, propriété de Upgrade-estate sa.



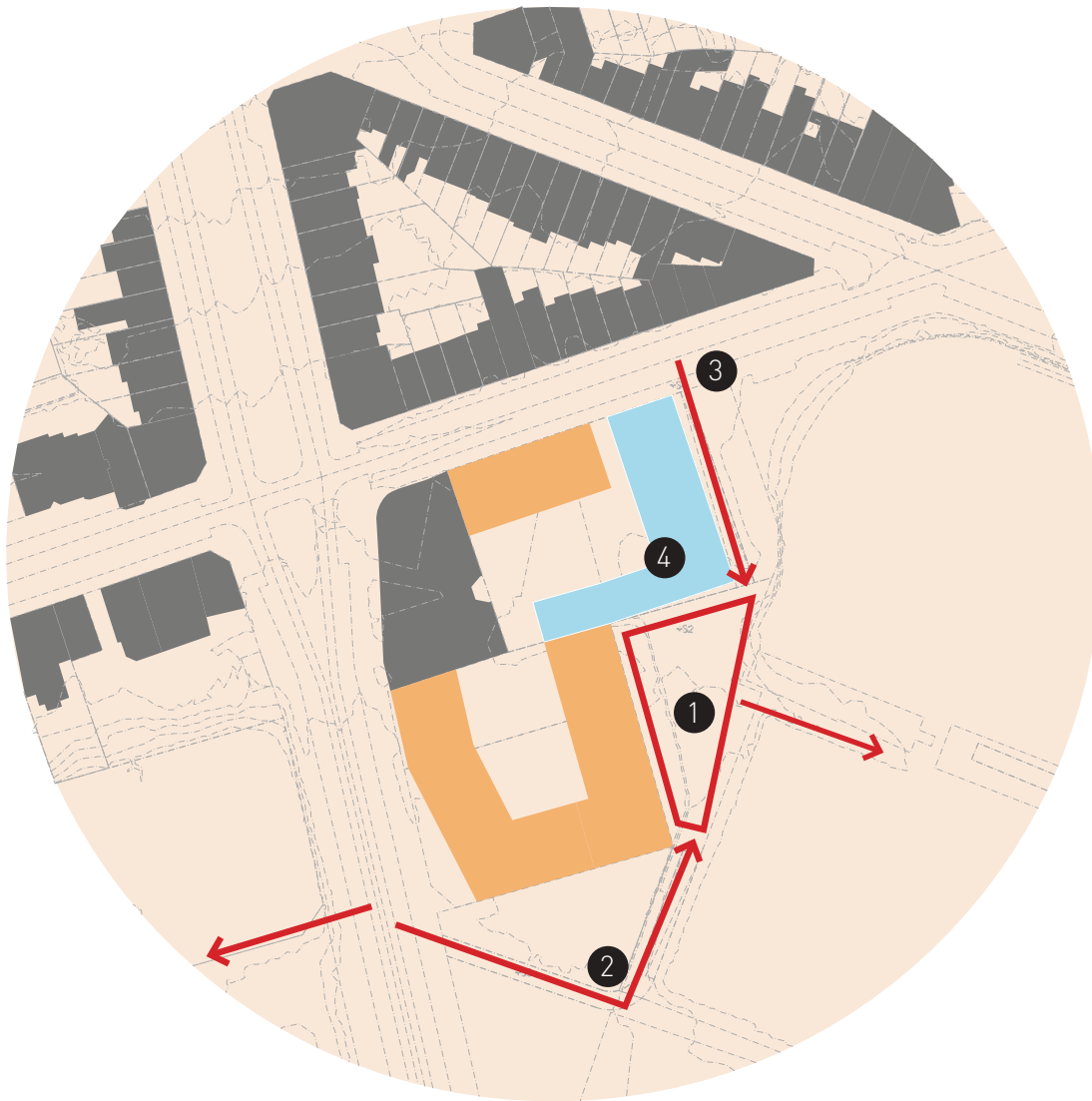
## STEDELIJKE ONTWIKKELING DÉVELOPPEMENT URBAIN

Vanuit het stedelijk perspectief is het wenselijk om een nieuwe toegang tot het sportcomplex Sippelberg te realiseren aan de zijde Sippelberglaan, gekoppeld aan een extra sportzaal en kantoorruimtes voor de sportdienst en de asbl Molenbeek Sport. Om deze ambities op een goede manier te verankeren met de bebouwingsmogelijkheden op de percelen 83/02P06 (upgrade estate) en 86T / 86V (sa VOP) moeten de volgende richtlijnen in acht genomen worden:

1. De zone van het terrein met de kogelstand wordt heringericht als een ontmoetingsruimte voor bezoekers van het stadion. Dit "Dojoplein" kan bereikt langs 2 kanten.
2. Er wordt een nieuwe publieke toegang gemaakt via de parking van Stadium. In de strook tussen de Sippelberglaan en de poort wordt de parking anders ingericht, zodat voetgangers op een vlotte manier de weg naar de poort kunnen vinden. De breedte van het pad wordt aangepast in functie van de eisen van de veiligheidsdiensten.
3. Er wordt een nieuwe publieke toegang gemaakt vanaf de Fuchsiastraat, over het perceel 83/02P06
4. Bij het bebouwen van het perceel 83/02P06 wordt de blauw gemarkeerde zone gereserveerd voor een sportzaal (een dojo) en kantoorruimte voor de sportdienst en de vzw Molenbeek Sport.

D'un point de vue urbain, l'ambition est de développer une nouvelle entrée au complexe sportif de Sippelberg du côté de l'avenue Sippelberg, liée à une salle de sport supplémentaire et à des bureaux pour le service des sports et de l'asbl Molenbeek Sport. Afin d'ancrer correctement ces ambities avec les possibilités de construction sur les parcelles 83/02P06 (Upgrade Estate sa) et 86T / 86V (sa VOP), il convient de respecter les lignes directrices suivantes :

1. La zone du site où se trouve l'aire de lancer du poids sera réaménagée en lieu de rencontre pour les visiteurs du stade. Cette " Place du dojo " peut être atteinte de deux côtés.
2. Un nouvel accès public sera créé via le parking de Stadium. Dans la bande située entre la Sippelberglaan et le portail, le stationnement sera réorganisé de manière à ce que les piétons puissent facilement trouver leur chemin jusqu'au portail. La largeur du chemin sera ajustée pour répondre aux exigences des services de sécurité.
3. Un nouvel accès public sera créé depuis la rue de Fuchsia, à travers la parcelle 83/02P06.
4. Lors de la construction sur la parcelle 83/02P06, la zone marquée en bleu sera réservée à une salle de sport (un dojo) et aux bureaux pour le service des sports et l'asbl Molenbeek Sport.



# ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT

Het ontwikkelen van de aanpalende percelen langs de Fuchsiastraat en de Sippelberglaan is mogelijk, mits er rekening gehouden wordt met de volgende randvoorwaarden:

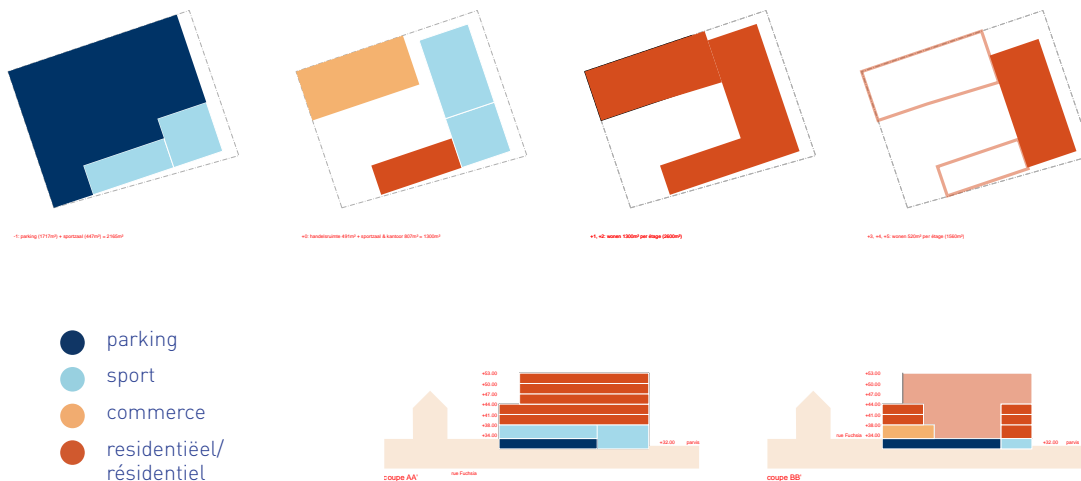
## 1. Perceel Fuchsia

- Er wordt een circulatiezone voor voetgangers en hulpdiensten voorzien langs de oostelijke rand van het perceel;
- De sportzaal en de kantoorruimte voor de sportdiensten is gesitueerd aan de oostrand van het perceel en is toegankelijk vanaf het vloerpeil van het dojo plein;
- Indien er een commerciële ruimte wordt ingericht, dan is deze gesitueerd aan de Fuchsiastraat (toegang voor klanten + logistiek)
- Aan de zijde van de Fuchsialaan is de hoogte beperkt tot R+2, in overeenstemming met de woningen aan de overkant van de straat.
- Aan de zijde van het dojo plein is de hoogte beperkt tot R+3, gerekend vanaf het vloerpeil van het verbindingsplein.
- Aan de oostelijke rand van het perceel, zijde atletiekpiste is de hoogte beperkt tot R+5, gerekend vanaf het vloerpeil van de Fuchsiastraat.
- Het parkeren wordt ondergronds voorzien.
- De V/T binnen de perceelsgrenzen is max. 3,2

Le développement des parcelles adjacentes le long de la rue Fuchsia et de l'av. Sippelberg est possible, pour autant que les conditions préalables suivantes soient prises en compte :

## 1. Parcelle fuchsia

- Une zone de circulation pour les piétons et les services d'urgence sera prévue le long du bord à l'Est de la parcelle ;
- La salle de sport et les bureaux des services des sports sont situés à l'extrémité est de la parcelle et sont accessibles depuis le niveau du sol de "la Place du dojo" ;
- S'il y a un espace commercial, il sera situé dans la rue de Fuchsia (accès clients + logistique).
- Du côté de rue de Fuchsia, la hauteur est limitée à R+2, en accord avec les bâtiments d'en face.
- Du côté de l'"a Place du dojo", la hauteur est limitée à R+3, à partir du niveau du sol de "la Place du dojo".
- Sur le bord est de la parcelle, du côté de la piste d'athlétisme, la hauteur est limitée à R+5, calculée à partir du niveau du sol de la rue de Fuchsia.
- Le parking doit être prévu en sous-sol.
- Le rapport P/S à l'intérieur des limites de la parcelle est de 3,2 maximum.



perceel Fuchsia  
opp. 2403m<sup>2</sup>  
V/T incl parking: 3,2

Parcelle fuchsia  
Superficie 2403 m<sup>2</sup>.  
P/S incluant le parking : 3,2

## ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT

Het ontwikkelen van de aanpalende percelen langs de Fuchsiastraat en de Sippelberglaan is mogelijk, mits er rekening gehouden wordt met de volgende randvoorwaarden:

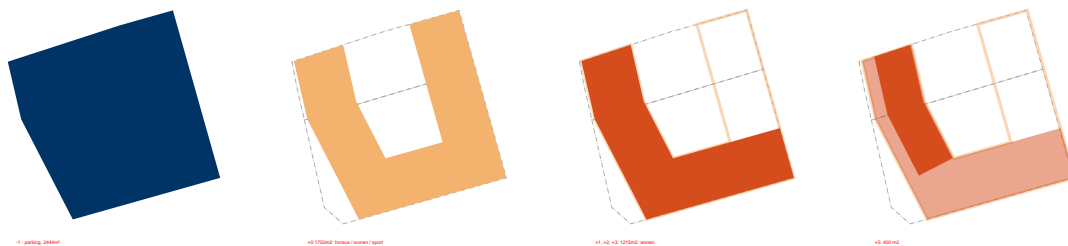
### 2. Perceel Sippelberglaan

- De bouwhoogte langs de Sippelberglaan is beperkt tot R+4, het gabariet wordt afgestemd op het bestaande gebouw op de hoek van de Sippelberglaan en de Fuchsiastraat.
- De kroonlijst van de achtergevel gesitueerd aan het dojo plein ligt op max. 7m boven het vloerpeil van het plein.
- De bouwhoogte aan de zuidelijke grens van het perceel 86V is beperkt tot R+3
- Het parkeren wordt ondergronds voorzien
- De V/T binnen de perceelsgrenzen is max. 3,2

Le développement des parcelles adjacentes le long de la rue de Fuchsia et de l'avenue Sippelberg est possible, pour autant que les conditions préalables suivantes soient prises en compte :

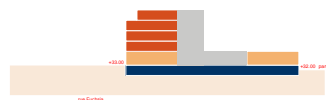
### 2. Parcelle av. de Sippelberg

- La hauteur des bâtiments le long de l'av de Sippelberg est limitée à R+4, le gabarit est aligné sur le bâtiment existant à l'angle de l'av. de Sippelberg et de la rue de Fuchsia.
- La façade arrière située sur "la Place du dojo" est à 7m maximum au-dessus du niveau du sol de la place.
- La hauteur de la construction à la limite sud de la parcelle 86V est limitée à R+3.
- Le parking doit être prévu en sous-sol.
- Le rapport P/S à l'intérieur des limites de la parcelle est de 3,2 maximum.

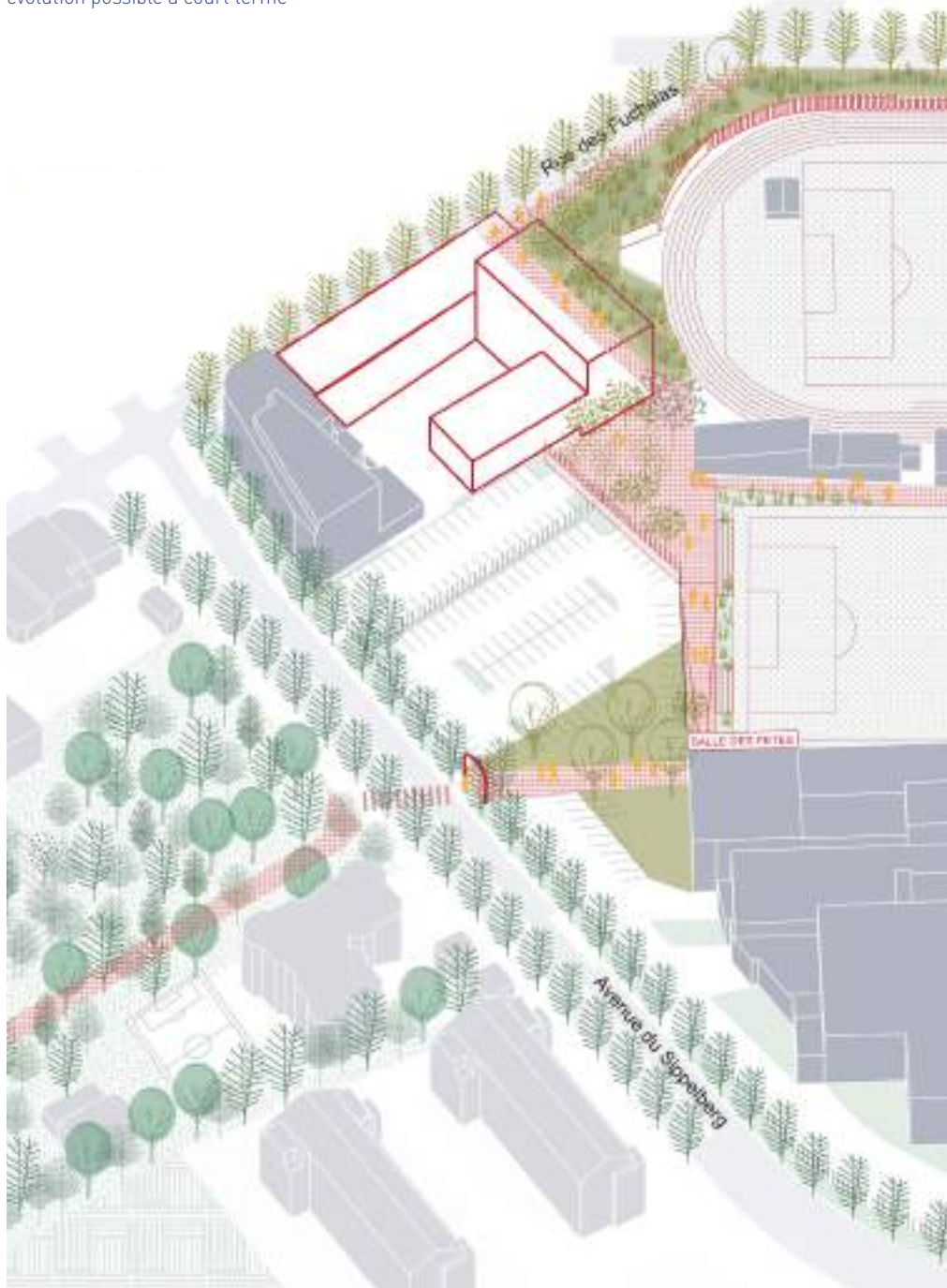


- parking
- sport
- commerce
- résidentiel/  
résidentiel

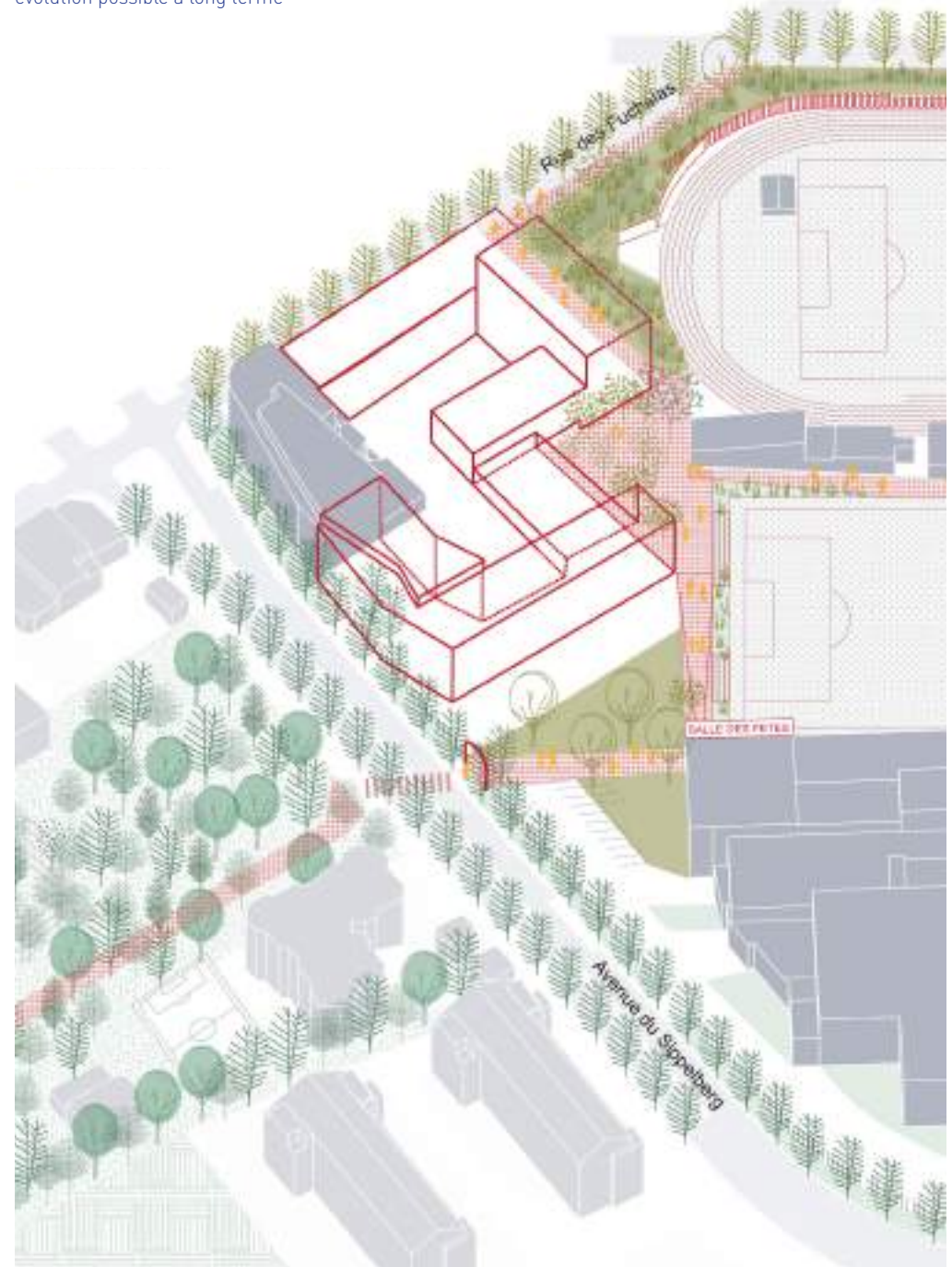
perceel Sippelberglaan  
opp. 2610m<sup>2</sup>  
V/T incl parking: 3,2  
Avenue Sippelberg  
superficie : 2610m<sup>2</sup>.  
P/S incluant le parking : 3,2



*mogelijke ontwikkeling korte termijn*  
évolution possible à court terme



*mogelijke ontwikkeling lange termijn*  
évolution possible à long terme





## BLAUWGROENE RUIMTE ESPACE BLEU-VERT

*Het sportstadion Sippelberg is een grote open ruimte met weinig groen, binnen de omheining wordt de beschikbare ruimte immers quasi volledig gebruikt door sportvoorzieningen. Toch is het van belang om het stadion klimaatadaptief in te richten. Dat wil zeggen: hemelwater bufferen, hergebruiken en infiltreren. Het verbruik van drinkwater verminderen. Verkoeling brengen door het aanplanten van groen en bomen. Daarnaast moeten we ook samen werken aan het verhogen van de biodiversiteit, waardoor de soortenrijkdom van insecten zoals wilde bijen en vlinders weer kan toenemen. Op de volgende pagina's worden een aantal concrete voorstellen gedaan om deze doelstellingen te realiseren. We houden hierbij rekening met het feit dat er in de bestaande toestand reeds een aantal basismaatregelen werden getroffen zoals hemelwaterputten. Door het realiseren van de bijkomende voorstellen kan het comfort op de sportvelden toenemen, bijvoorbeeld door het bufferen van hemelwater onder de kunstgrasvelden. Dit water kan tijdens warme dagen gebruikt worden voor het verkoelen van de terreinen. Daarnaast zou het vasthouden van hemelwater zelfs een positief effect kunnen hebben op het droog houden van het centrum van Molenbeek en de druk op de Paruck-collector verlagen*



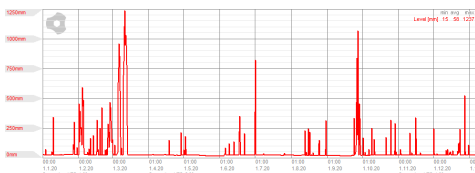
a.

*a. De Normandiëstraat is volledig verhard en heeft een sterke hellingsgraad.*

*a. la Rue de Normandie est entièrement imperméable et dispose d'une forte pente.*

## BLAUWGROENE RUIMTE ESPACE BLEU-VERT

Le stade sportif de Sippelberg est un grand espace ouvert avec peu de verdure, car l'espace disponible dans le périmètre est presque entièrement utilisé par les installations sportives. Néanmoins, il est important de concevoir le stade de manière à ce qu'il s'adapte au climat. Cela signifie : tamponner, réutiliser et infiltrer l'eau de pluie. Réduire la consommation d'eau potable. Se rafraîchir en plantant de la verdure et des arbres. En outre, nous devons également travailler ensemble pour accroître la biodiversité, afin que la diversité des espèces d'insectes tels que les abeilles sauvages et les papillons puisse à nouveau augmenter. Dans les pages suivantes, un certain nombre de propositions concrètes sont faites pour réaliser ces objectifs. Nous tenons compte du fait qu'un certain nombre de mesures de base ont déjà été prises dans la situation existante, comme les fosses à eaux pluviales. En réalisant les propositions supplémentaires, le confort sur les terrains de sport peut être augmenté, par exemple en tamponnant l'eau de pluie sous les terrains en gazon artificiel. Cette eau peut être utilisée pour rafraîchir les terrains sportifs pendant les journées chaudes. En outre, la rétention de l'eau de pluie pourrait même avoir un effet positif pour maintenir le centre de Molenbeek au sec et réduire la pression sur le collecteur de la Paruck.



b.

c.

*b. waterlopen en collectoren met een overstort in de Senne (IBGE-BIM, waterbeheerplan 2016-2021). De zone Sippelberg wordt gedraineerd door de Paruck-collector die ter hoogte van Saintelette overloopt in de Senne. De rode grafiek toont het aantal en het volume van de overstorten van de Paruck-collector in de Senne (flowbru.be, 2020). Dergelijke overstorten hebben een negatieve invloed op de waterkwaliteit van de Senne.  
c. risico op pluviale overstromingen in de zone Sippelberg (IBGE-BIM)*

b. Cours d'eau et collecteurs avec un surverse dans la Senne (IBGE-BIM, plan de gestion des eaux 2016-2021). La zone du Sippelberg est drainée par le collecteur du Paruck, qui surverse dans la Senne à Saintelette. Le graphique rouge montre le nombre et le volume des surverses du collecteur Paruck dans la Senne (flowbru.be, 2020). Ces surverses ont un impact négatif sur la qualité de l'eau de la Senne.  
c. risque d'inondation pluviale dans la zone de Sippelberg (IBGE-BIM)





3

Rue de Nottandia

1

2

Rue des Fuchsias

4

5

8

7

2

6

4

7

9

SALLE DES PÊTES

2

2

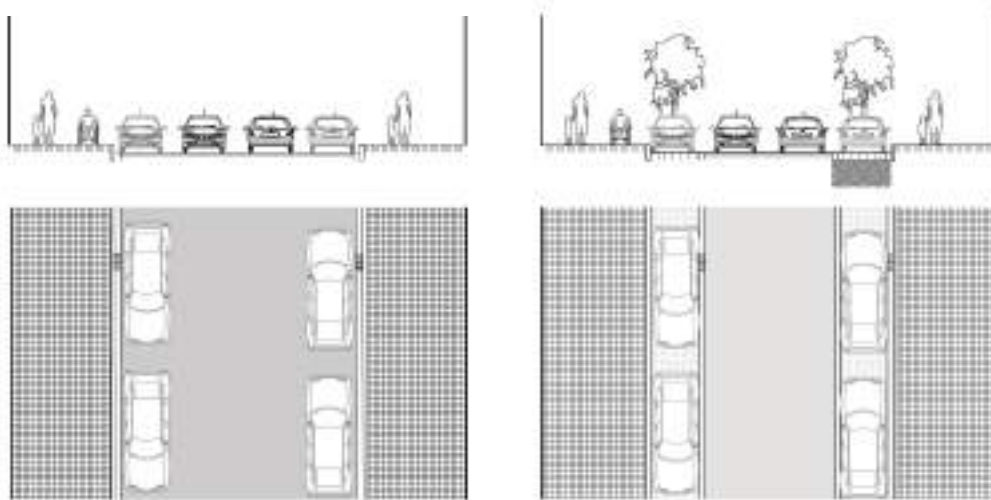
Avenue du Sippelberg

Avenue Mahatma Gandhi

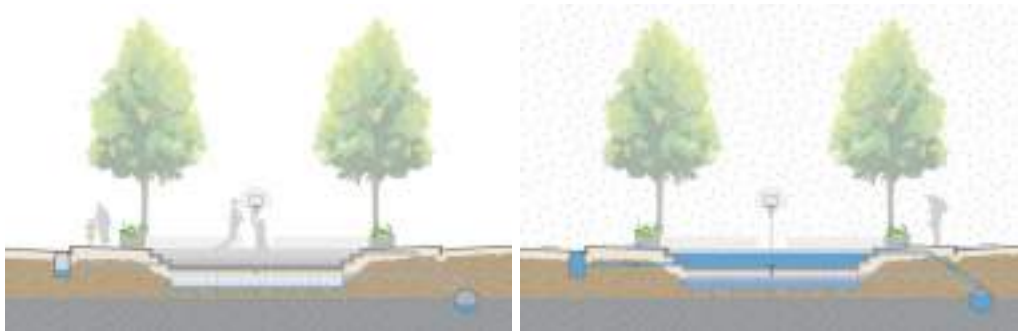
# BLAUWGROENE RUIMTE

## ESPACE BLEU-VERT

- |   |  |
|---|--|
| 1. Fuchsiastraat                        | straatbomen aanplanten, parkeerplaatsen met waterretentiesysteem.                    |
| 2. hoek Fuchsia - Normandiëstraat       | bloemenrijk grasland, natuurbeheer   |
| 2. bermen kunstgrasvelden               | bloemenrijk grasland, natuurbeheer   |
| 3. Normandiëstraat                      | straatbomen aanplanten, parkeerplaatsen met waterretentiesysteem.                    |
| 4. pocketpark                           | ontharden, aanplanten van heesters, fruitbomen, zitbank                              |
| 5. waterplein                           | een verlaagd sportterrein dat fungeert als waterbuffering tijdens een grote regenbui |
| 6. waterbuffering onder kunstgrasvelden | verkoelen van de sportvelden tijdens de zomermaanden                                 |
| 7. groendaken                           | vertraagd afvoeren van hemelwater  |
| 7. dojoplein                            | ontmoetingsruimte met bomen, kruiden, banken   |



a.



b.

a. aanpassen straatprofiel. bron: BMA, publicatie "espace publique"  
 b. principe van een waterplein. © Atelier Groenblauw

a. adapter le profil de la rue. source : BMA, publication "espace public".  
 b. principe d'un square d'eau. © Atelier Groenblauw

## BLAUWGROENE RUIMTE ESPACE BLEU-VERT

1. Rue des Fuchsias	Plantation d'arbres dans les rues, parkings avec système de rétention d'eau.
2. coin Fuchsia - Rue de Normandie	prairie fleurie, gestion de la nature
2. les abords des terrains en gazon artificiel	prairie fleurie, gestion de la nature
3. Rue de Normandie	Plantation d'arbres dans les rues, parkings avec système de rétention d'eau.
4. Pocketpark	perméabiliser, plantation d'arbustes, arbres fruitiers, banc
5. <i>water square</i>	un terrain de sport en contrebas qui fait office de tampon d'eau lors de fortes pluies
6. absorption de l'eau sous les terrains	le refroidissement des terrains de sport pendant les mois d'été
7. toitures vertes	un écoulement lent de l'eau de pluie
7. Place du dojo	Espace de rencontre avec des arbres, des herbes aromatiques, des bancs



c.

c. bomen zorgen voor koelte in de stad  
c. les arbres apportent de la fraîcheur en ville

## SPORT VOOR IEDEREEN! LES SPORTS POUR TOU.TE.S!

*Het sportstadion Sippelberg biedt heel veel ruimte voor sporters in clubverband, maar heeft geen aanbod voor individuele of occasionele sporters. Sporten is goed voor de gezondheid, maar toch is slechts 1 op de 4 mensen lid van een sportclub. Mannen, jongeren en hoogopgeleiden doen vaker aan sport dan anderen (bron: statistiekvlaanderen.be. Er zijn geen specifieke cijfers beschikbaar over Brussel, maar de tendens is dat er in grote steden minder gesport wordt dan daarbuiten). Indien we meer mensen willen laten proeven van sport, dan is het nodig om de infrastructuur daar op aan te passen en te focussen op kansengroepen: senioren, jonge ouders, vrouwen, mensen met een korte opleiding, andersvaliden, ... In en rond het sportstadion Sippelberg zijn er talrijke zones waar informele sportinfrastructuur voorzien kan worden: rond de multisportzaal, in de groene zones langs de Gandhilaan, tussen de kunstgrasvelden, rond de toekomstige inkomzone zijde Sippelberglaan - Fuchsiastraat. Op de volgende pagina's worden enkele suggesties gedaan voor de integratie van extra sportvoorzieningen!*

Le stade sportif de Sippelberg offre beaucoup d'espace pour les sports de club, mais ne dispose d'aucune installation pour les sportifs individuels ou occasionnels. Le sport est bon pour la santé, mais seule une personne sur quatre est membre d'un club de sport. Les hommes, les jeunes et les personnes ayant un niveau d'éducation élevé font plus de sport que les autres (source : statistiekvlaanderen.be. Aucun chiffre spécifique n'est disponible pour Bruxelles, mais la tendance est que les gens font moins de sport dans les grandes villes qu'en dehors). Si l'on veut que davantage de personnes prennent goût au sport, il est nécessaire d'adapter les infrastructures et de se concentrer sur les groupes défavorisés : les personnes âgées, les jeunes parents, les femmes, les personnes ayant une éducation courte, les handicapés, etc. Dans et autour du stade sportif Sippelberg, il existe de nombreuses zones où des infrastructures sportives informelles peuvent être mises en place : autour de la salle multisports, dans les zones vertes le long de l'avenue Gandhi, entre les terrains en gazon artificiel, autour de la future zone d'entrée du côté de l'avenue Sippelberg - rue des Fuchsias. Dans les pages suivantes, quelques suggestions sont faites pour intégrer des installations sportives supplémentaires !



*afbeeldingen links: zones geschikt voor informele sportinfrastructuur in en rond het sportstadion Sippelberg.*

photos de gauche : zones propices à l'implantation d'infrastructures sportives informelles dans et autour du stade sportif de Sippelberg.



Rue de Normandie

Rue des Fuchsias

1

2

5

3

6

4

Avenue du Spielberg

Avenue Mahatma Gandhi

SALLE DES PETITS

7

## SPORT VOOR IEDEREEN! LES SPORTS POUR TOU.TE.S!

Op de vorige pagina worden enkele locaties aangeduid die geschikt zijn voor de integratie van kleinschalige, recreatieve sportinfrastructuur. Om het type van de inrichting te bepalen kan vertrokken worden van een participatief traject met de buurt.

1. De Pavis Gandhi: na de afbraak van de chalet wordt het hek naar achteren verplaatst en wordt de publieke ruimte ingericht met ludieke, recreatieve sportinfrastructuur zoals een waterplein, parkour,...
2. De buitenruimte rond de woontorens kan tevens ingericht worden met sportinfrastructuur
3. De blinde muur van de sporthal kan een sportieve afwerking krijgen
4. De zonnepanelen zouden verplaatst kunnen worden naar het dak van de kantine. De vrijgekomen ruimte kan ingericht worden als sportpleintje voor jonge kinderen.
5. Het dojoplein: plek voor wat groen, zitbanken, kleinschalige speeltoestellen
6. Bij de herinrichting van de parking van Stadium kan tevens ruimte gemaakt worden voor sport en spel
7. In de bermen rond het stadion is er ruimte voor street workout,...



a



b



c



d

afbeeldingen: inspiratie voor informele sportinfrastructuur:

- a. waterplein Rotterdam: sport & hemelwaterbeheer verenigd
- b. Superkilen Copenhagen: speelse vormgeving nodigt uit tot spel
- c. Parkour of Freerunning: cool & stedelijk!
- d. Rotebro sporthal, Zweden: de gevel als sportveld

images : inspiration pour les infrastructures sportives informelles :

- a. Water square Rotterdam: sport et gestion des eaux de pluie réunis
- b. Superkilen Copenhagen: un design ludique invite au jeu
- c. Parkour ou Freerunning: cool & urbain !
- d. Palais des sports de Rotebro, Suède: la façade comme terrain de sport

## SPORT VOOR IEDEREEN! LES SPORTS POUR TOU.TE.S!

La page précédente indique certains endroits qui se prêtent à l'intégration d'infrastructures sportives récréatives à petite échelle. Pour déterminer le type d'installation, un processus participatif avec le quartier peut être le point de départ.

1. Le Pavis Gandhi : après la démolition du chalet, la clôture est déplacée à l'arrière et l'espace public est aménagé avec des infrastructures sportives ludiques et récréatives telles qu'un *water square*, un parkour, etc.
2. L'espace extérieur autour des tours résidentielles peut également être conçu avec des infrastructures sportives.
3. Le mur aveugle de la salle de sport peut recevoir un revêtement sportif.
4. Les panneaux solaires pourraient être déplacés sur le toit de la cantine. L'espace qui se libère peut être utilisé comme terrain de sport pour les jeunes enfants.
5. La Place du dojo : place pour un peu de verdure, des bancs, des équipements de jeux à petite échelle
6. Lors du réaménagement du parking du stade, il est possible de faire de la place pour les sports et les jeux.
7. Dans les abords du stade, il y a de la place pour le street workout,...



e



f



g.



h.

*afbeeldingen: inspiratie voor informele sportinfrastructuur:  
e. Herning Fodboldkspérimentarium: spel aan de rand van het sport-  
terrein  
f. Gewichtheffers onder de luifel van het park T&T tijdens corona  
g. Schaaktafels op een plein  
h. Street workout in het Park Maximiliaan*

*images : inspiration pour les infrastructures sportives informelles :  
e. Herning Fodboldkspérimentarium : le jeu au bord du terrain de  
sport  
f. Musculation sous l'auvent du parc T&T pendant période corona.  
g. Tables d'échecs sur une Place  
h. Entraînement dans les rues du parc Maximilien*

# KOSTENRAMING

## ESTIMATION BUDGÉTAIRE

"scénario préférentiel": estimation budgétaire stade sportif Sippelberg

version 24 09 2021

description	m <sup>2</sup>	explication		estimation travaux	estimation honoraires
1 réorganisation zone logistique (coin Sibelga - rue Normandie)	250	adapter la zone pour la logistique des flux résiduels: adaptation entrée pour camions, remplacement clôture	€	55.000,00 €	5.500,00
2 extension "salle multisport" (option A)	120	extension avec 1 travée (5m): terrain de futsal 18 x 36m	€	344.000,00 €	34.400,00
3 travaux de démolition: chalet Normand	850	démolition (cave + RDC + 1 étage)	€	38.250,00 €	1.912,50
4 travaux de démolition: petit stockage athlétisme	60	démolition (RDC)	€	5.000,00 €	500,00
5 travaux de démolition: revêtements extérieurs	2590		€	38.850,00 €	3.885,00
6 réalisation bâtiment "stockage + accueil"	260	RDC, bâtiment sans chauffage	€	312.000,00 €	31.200,00
7 réalisation Parvis Gandhi	2330	water square - revêtement sportif - pocket park	€	815.500,00 €	81.550,00
8 "cave de stockage" + revêtement ludique (niveau terrasse cantine)	170	déplacer les panneaux PV, espace de stockage sous-sol, revêtement ludique	€	215.050,00 €	21.505,00
9 aménagement "place dojo"	1200	trav. De terrassement, revêtement, verdurisation, équipement & mobilier	€	240.000,00 €	24.000,00
10 rue de Normandie (coté Molenbeek)	555	aménagement de "parkings perméables" + verdurisation	€	91.575,00 €	9.157,50
<b>estimation budgétaire, total htva</b>			€	<b>2.155.225,00 €</b>	<b>213.610,00</b> htva
<b>à titre informatif: projet intégré dans le développement Fuchsia</b>					
salle "sports de combat + bureaux"	445	entree + vestiaires + salle de combat	€	890.000,00 €	89.000,00
	350	bureaux service de sport + asbl Molenbeek Sport	€	700.000,00 €	70.000,00 htva



# COLOFON

*opdrachtgever:*  
*gemeentebestuur Sint-Jans-Molenbeek.*

*Projectleiding:*  
*dienst stedelijke ontwikkeling: Denis Adnet*

*opdracht:*  
*elaboration d'un schéma d'aménagement du complex sportif Pevenage et Sippelberg*

*uitgevoerd door:*  
*1010 architecture urbanism bv, Birminghamstraat 57 G310, 1080 Brussel. [www.1010au.net](http://www.1010au.net). Bert Gellynck en Nadia Casabella in samenwerking met Margaux Lafont, Matija Solomon, Ruta Aleks, Sigfried Kelens, Ian Kuppens.*

*client :*  
*Commune de Molenbeek-Saint-Jean*

*Gestion de projet :*  
*division du Développement Urbain : Denis Adnet*

*affectation :*  
*Elaboration d'un plan de gestion du complexe sportif de Pevenage et Sippelberg*

*Exécuté par :*  
*1010 architecture urbanism bv, rue Birmingham 57 G310, 1080 Bruxelles. [www.1010au.net](http://www.1010au.net). Bert Gellynck et Nadia Casabella en collaboration avec Margaux Lafont, Matija Solomon, Ruta Aleks, Sigfried Kelens, Ian Kuppens.*