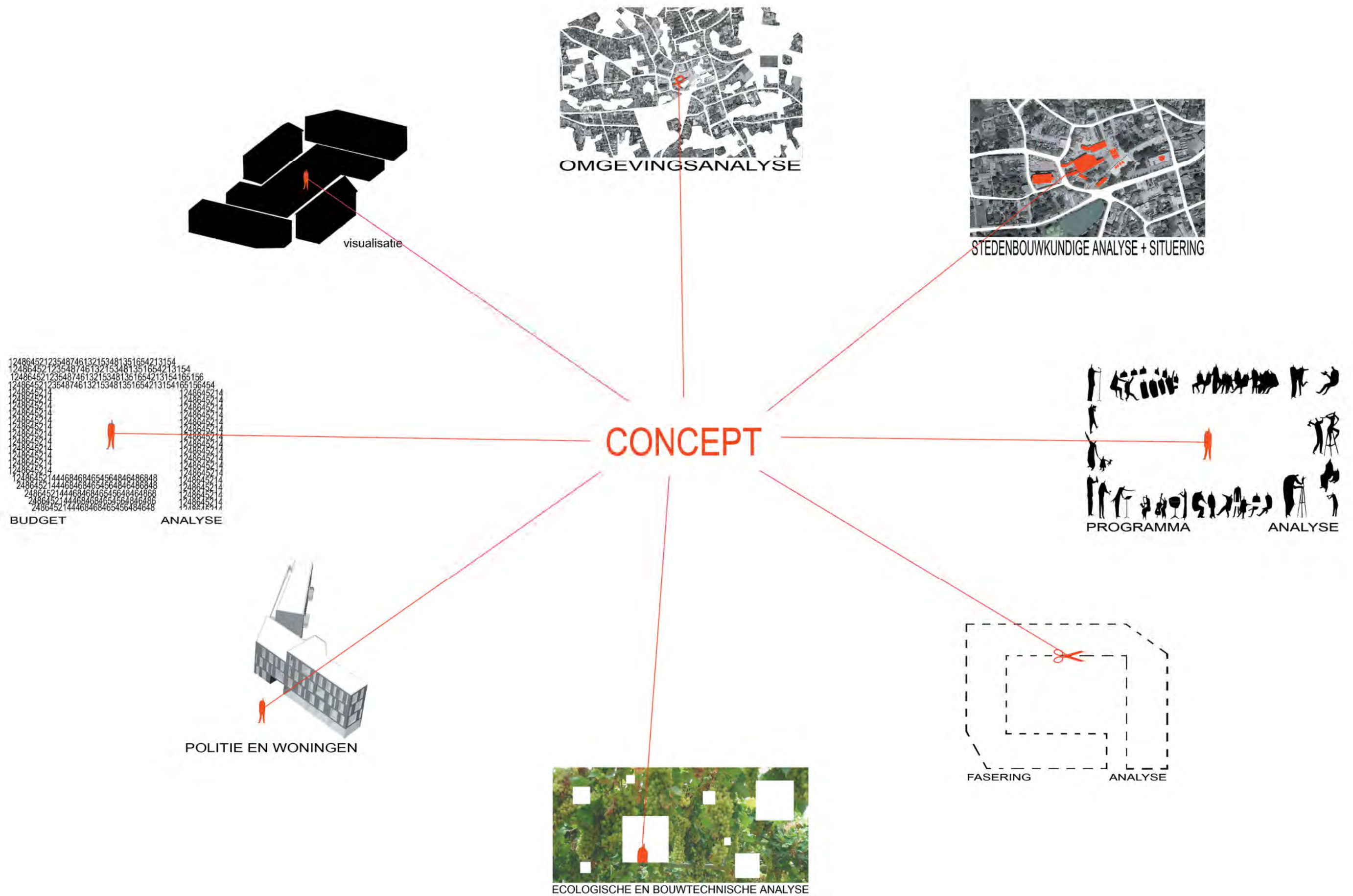


001205B GEMEENSCHAPSCENTRUM FELIX SOHIE HOEILAART





Omgevingsanalyse

De druivengemeente Hoeilaart is één van de meest groene randgemeenten van Brussel. Luchtfoto's van Hoeilaart tonen aan dat niet alleen de omgeving maar ook het centrum een zeer groen karakter heeft. Het hinterland achter de site Felix – Sohie is één van deze kleine groene longen in het centrum.

=> compact bouwen met maximaal behoud van groene ruimte

=> groendaken en groene gevelbehandeling



Groene enclaves



Verkeersaders naar centrum



Bebouwing en verharding



Trefpunten in omgeving ontmoetingscentrum



STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE + SITUERING

Stedenbouwkundige analyse en situering

Het gemeenschapscentrum Felix Sohie is gelegen in het hart van Hoeilaart. De site vormt een schakel tussen diverse omgevingselementen.

- Aan de voorzijde is de site zowel visueel als fysiek verbonden met de kerk van Hoeilaart. Het Felix Sohieplein wordt geflankeerd door 19^{de} eeuwse panden en vormt de overgang tussen het Gemeenteplein en de site. Het plein heeft eerder een stedelijke morfologie.
- Het zuidelijk gelegen 'parkje' vormt de relatie tussen de site en het Nero café. Dit historisch voormalig stationsgebouw is een beschermd monument en dient gehandhaafd te worden.
- Het gefragmenteerde, vrij ongedefinieerde hinterland fungeert voornamelijk als parking en shopping. Huidige stedenbouwkundige ontwikkelingen voorzien de aanleg van een sportterrein (speelplein) en het sluiten van het noordelijk gelegen bouwblok.
- Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door sociale huisvesting.

Opmerkelijk is de bestaande dualiteit tussen voor- en achtergebied, tussen linker- en rechtervleugel. Het duidelijk omlind gemeenteplein met een stedelijke morfologie staat in contrast met de ongedefinieerde eerder groene stedelijke ruimte aan de achterzijde. De groene, aangename omgeving aan het Nero café vormt de tegenpool van het noordelijk gelegen gebied met sociale huisvesting. Zoals de vroegere schoolsite vervult het gemeenschapscentrum een scharnierfunctie in zijn omgeving tov de verschillende omliggende stedelijke ruimten.

=> Felix-Sohie centrum = scharnierpunt in zijn omgeving

=> behoud van genius loci (schoolgebouwen als collectief geheugen van de gemeente)

Analyse gebouw Felix Sohie/ probleemstelling

Kenmerkend voor de bestaande schoolgebouwen van het Felix Sohie centrum is het ongelijkbenige U-vormige grondplan. Het bestaande gebouw vervult een scharnierfunctie, doch straalt dit niet uit. Bovendien verhindert de huidige functie-indeling een goede werking van het centrum. Volgende zaken worden als negatief ervaren :

- Gezien vanaf het kerkplein beëindigt de bestaande westelijke inkomvleugel het perspectief, geflankeerd door de 19^{de} eeuwse panden. Deze panden omarmen het Felix Sohieplein en leiden de bezoeker naar het ontmoetingscentrum. De bezoeker verwacht een duidelijk beeld, een bepaalde openheid, een trefpunt, doch deze vleugel straalt dit niet uit. Het inwendige niveauverschil is daarenboven enorm nadelig voor de toegankelijkheid van het ontmoetingscentrum.
- De inplanting van de huidige zaal in de westelijke vleugel verhindert de uitwerking van de westelijke vleugel als scharnierpunt van het centrum.
- De bouwkundige aansluitingen tussen de meest recente westelijke vleugel van het Sohieplein en de noord- en zuidelijke schoolvleugels zijn vormelijk niet correct en brengen technische problemen met zich mee.
- De langgerekte zuidelijke vleugel is functioneel niet praktisch (niet compact) en vertoont diverse bouwtechnische problemen.
- De oostelijk gelegen achterzone biedt momenteel geen enkele kwaliteit aan de omgeving. De achtergevels zijn volledig gesloten en karakterloos. Bovendien kent de oostelijke vleugel grote bouwfysische problemen.
- Op historisch vlak is de noordelijk zijvleugel de meest waardevolle. Bij de gevel gericht naar het binnenplein komt het eind 19^{de} eeuwse karakter het sterkst naar voren. Door de blinde gevels aan de buitenzijde is de confrontatie met de sociale woningen nadelig. Het gebouw sluit zich volledig, het nodigt niet uit tot ontmoeting.
- Het binnengebied, omsloten door de U-vorm bevat een zekere sereniteit. Voornamelijk de noord- en zuidvleugel bieden karakter aan dit binnenplein. Het kleinere dwars geplaatste volume doorboordt het binnenplein op een nadelige manier. Het plein sluit zich af, doch neemt geen positie in in het stedelijke weefsel.
- De huidige gebouwconfiguratie is niet compact.

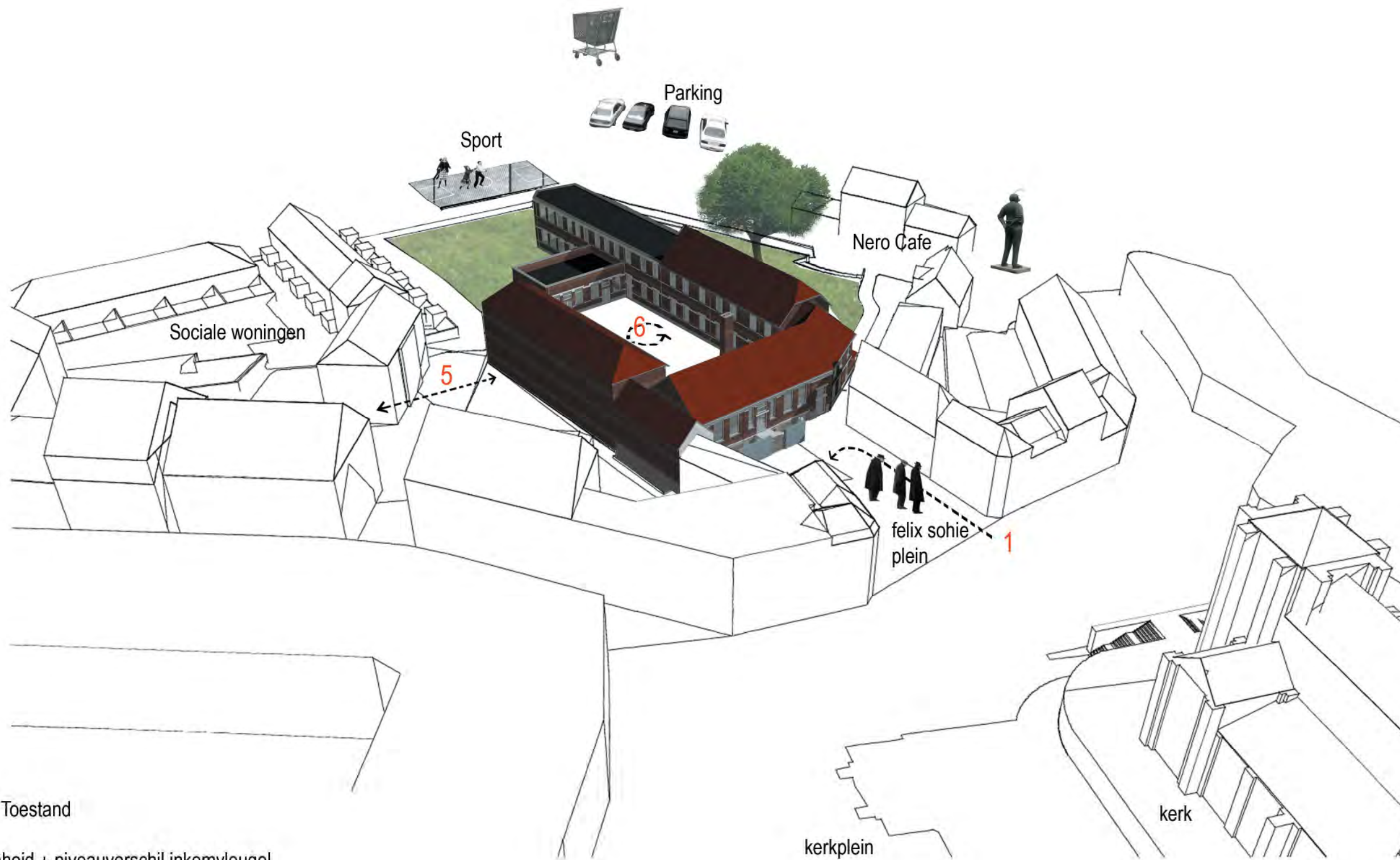
=> sanering van bestaande schoolsite door afbraak 'probleemvleugels' (westelijke vleugel met zaal, oostelijke vleugel, deel zuidelijke vleugel) zodat de 2 historisch meest waardevolle vleugels met de authentieke schilddaken behouden blijven

=> symbiose oud - nieuw



Bestaande Toestand

1. Geslotenheid + niveauverschil inkomvleugel
2. Blinde gevel naar achterzone
3. Gefragmenteerde buitenruimte. Gebrek aan kwaliteit voor sociale woningen.
4. Confrontatie met sociale woningen
5. Linkervleugel = blinde gevel. Geen relatie met sociale woningen.
6. Binnengebied = gesloten enclave. Geen aansluiting met stedelijk weefsel.
7. Gebrek aan kwaliteit en toegankelijkheid.



Bestaande Toestand

1. Geslotenheid + niveauverschil inkomvleugel
2. Blinde gevel naar achterzone
3. Gefragmenteerde buitenruimte. Gebrek aan kwaliteit voor sociale woningen.
4. Confrontatie met sociale woningen
5. Linkervleugel = blinde gevel. Geen relatie met sociale woningen.
6. Binnengebied = gesloten enclave. Geen aansluiting met stedelijk weefsel.
7. Gebrek aan kwaliteit en toegankelijkheid.



Bestaande Toestand

1. Geslotenheid + niveauverschil inkomvleugel
2. Blinde gevel naar achterzone
3. Gefragmenteerde buitenruimte. Gebrek aan kwaliteit voor sociale woningen.
4. Confrontatie met sociale woningen
5. Linkervleugel = blinde gevel. Geen relatie met sociale woningen.
6. Binnengebied = gesloten enclave. Geen aansluiting met stedelijk weefsel.
7. Gebrek aan kwaliteit en toegankelijkheid.

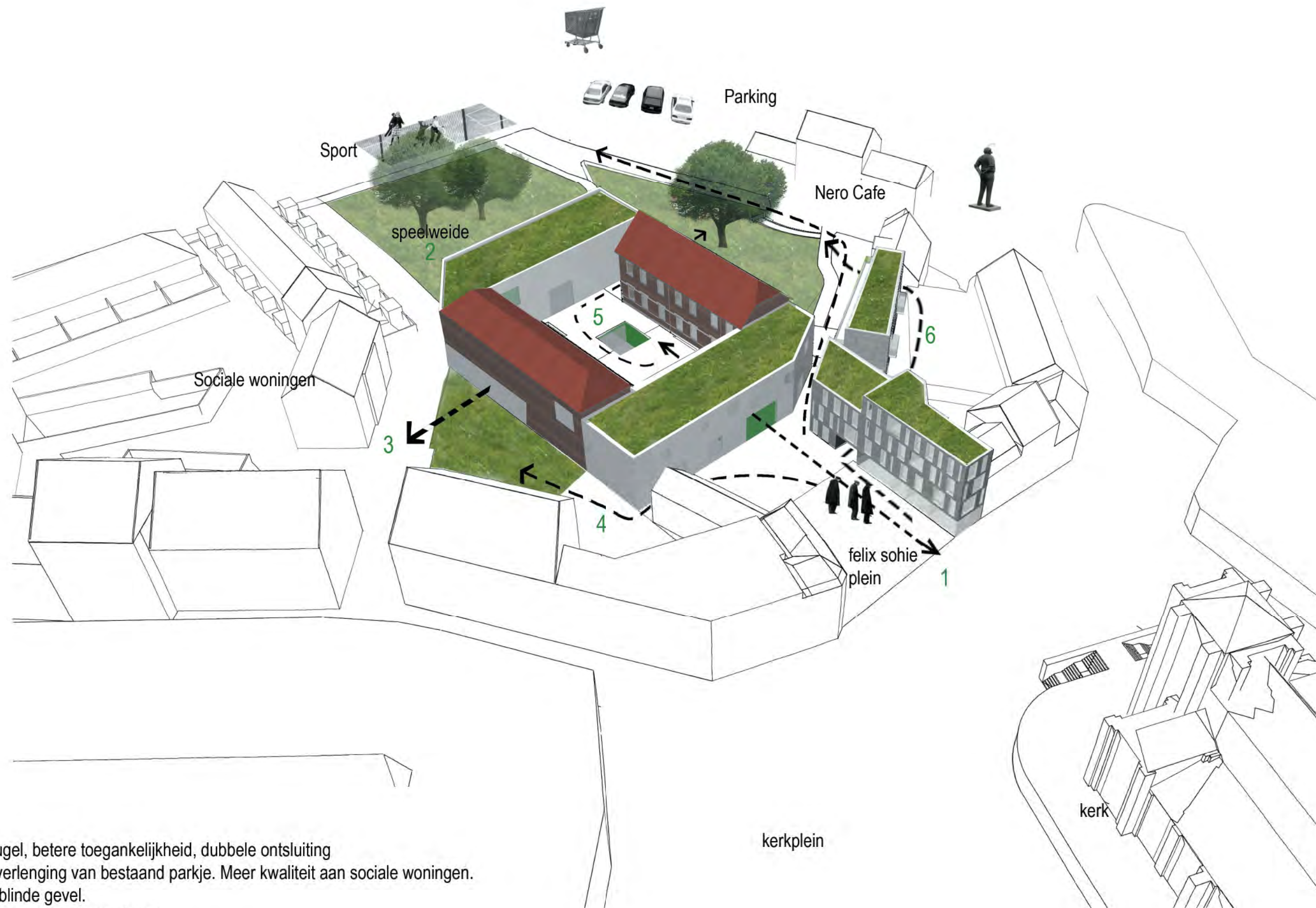
CONCEPT GEMEENSCHAPSCENTRUM FELIX SOHIE

- Een van de voornaamste uitgangspunten is het behoud van de meeste waardevolle vleugels als reminiscentie aan het verleden. De zijvleugels belichamen het meest het karakter van de plek van het gebouw en worden om die reden (gedeeltelijk) behouden.
- Het ontwerp is het resultaat van een zoektocht naar compactheid. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de vooropgestelde programmatorische en ecologische eisen. Door bepaalde delen af te breken (zie fasering) en nieuwe volumes te voorzien, wordt de U-vorm gesloten en een veel compacter gebouw gerealiseerd.
- Een ontmoetingscentrum vraagt om een duidelijk beeld. Als verwijzing naar het cultuurhistorische aspect van de druiventeelt te Hoeilaart worden de nieuwe bouwvolumes aan de buitenzijde begroeid met een combinatie van druivelaars en wilde wingerd. De druivenranken vormen als het ware een verstrengeling van het gebouw met de omliggende natuur. Grote vierkanten worden uit dit groene gevelvlak gesneden en vormen diafragmas naar de omgeving. Naast de symbolische betekenis spelen deze gevels ook een ecologische rol (zie ecologische en bouwtechnische analyse).
- Het nieuwe oostelijke volume met de nieuwe zaal definieert het achtergelegen gefragmenteerde hinterland : er ontstaat een nieuwe groene stedelijke buitenruimte (speelweide) die kwaliteit biedt aan de sociale woningen en aansluit bij het sportveld en parkje.
- Om het binnenplein te laten aansluiten bij het stedelijk netwerk van pleinen en groene ruimtes werd geopteerd om het bouwvolume niet volledig te sluiten, maar eerder op te vatten als een triangel die zich op 1 plaats naar de omgeving opent. Enerzijds wordt het binnenplein duidelijk afgelijnd door de vier vleugels en behoudt zoals een kloostertuin haar sereen karakter. Anderzijds wordt het plein op een subtiele manier ontsloten aan de zuidzijde.
- Inspelend op de compactheid en rekening houdend met de hoger gelegen ligging van het gemeenschapscentrum is geopteerd om de bibliotheekruimte ondergronds te voorzien. Op die manier ontstaat een grote overzichtelijke ruimte, voorzien van vierkante patio's, als link tussen de verschillende vleugels (zie ook programma).



Nieuwe Toestand

1. Nieuwe inkomvleugel, betere toegankelijkheid, dubbele ontsluiting
2. Groene zone als verlenging van bestaand parkje. Meer kwaliteit aan sociale woningen.
3. Openwerken van blinde gevel.
4. Nieuwe ontsluiting naar sociale woningen.
5. Binnengebied behoud sereen karakter maar opent zich naar park.
6. Woningen aan Felix Sohieplein en park worden ontsloten langs achterzijde.



Nieuwe Toestand

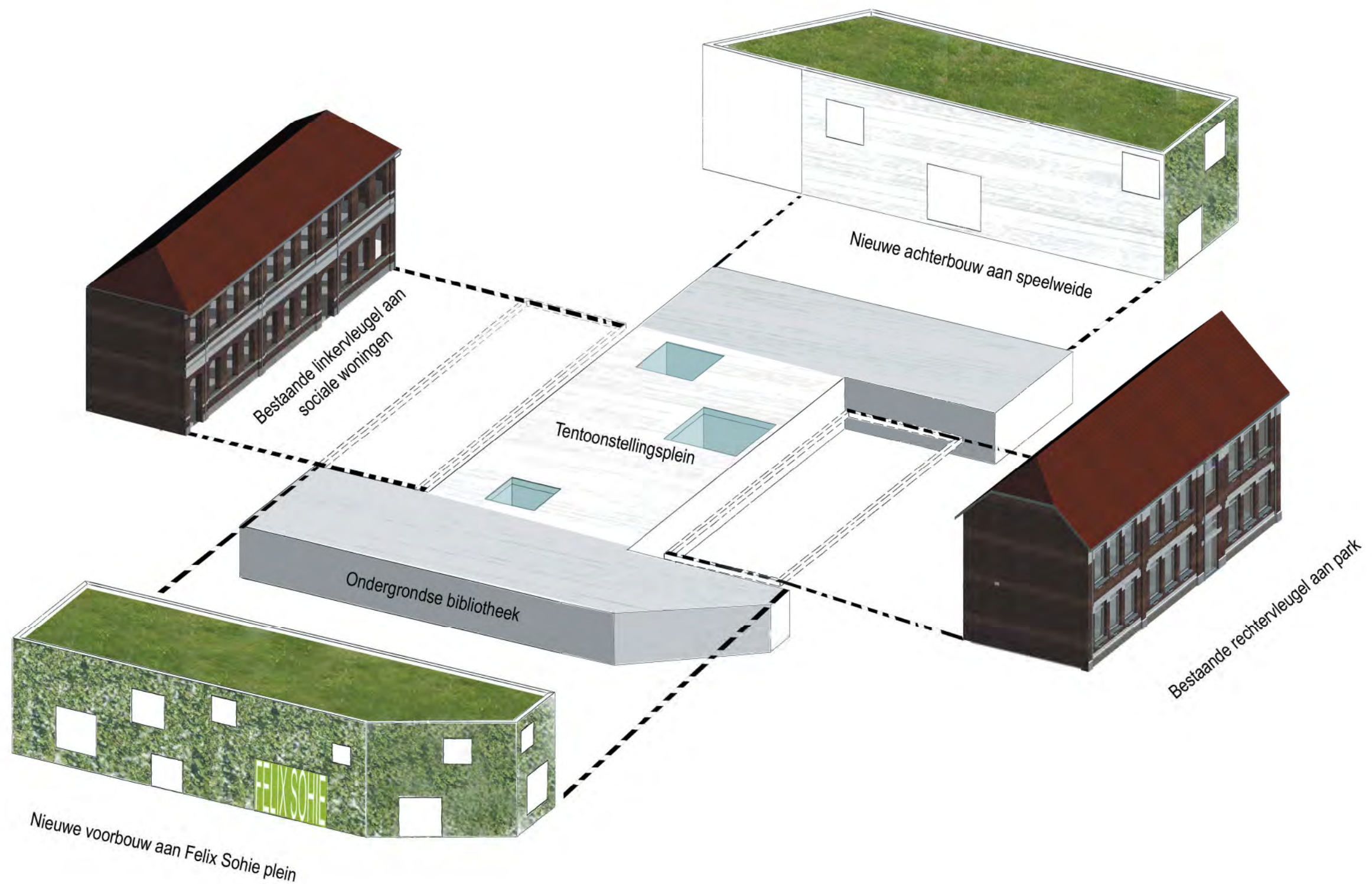
- 1. Nieuwe inkomvleugel, betere toegankelijkheid, dubbele ontsluiting
- 2. Groene zone als verlenging van bestaand parkje. Meer kwaliteit aan sociale woningen.
- 3. Openwerken van blinde gevel.
- 4. Nieuwe ontsluiting naar sociale woningen.
- 5. Binnengebied behoud sereen karakter maar opent zich naar park.
- 6. Woningen aan Felix Sohieplein en park worden ontsloten langs achterzijde.



Nieuwe Toestand

1. Nieuwe inkomvleugel, betere toegankelijkheid, dubbele ontsluiting
2. Groene zone als verlenging van bestaand parkje. Meer kwaliteit aan sociale woningen.
3. Openwerken van blinde gevel.
4. Nieuwe ontsluiting naar sociale woningen.
5. Binnengebied behoud sereen karakter maar opent zich naar park.
6. Woningen aan Felix Sohieplein en park worden ontsloten langs achterzijde.



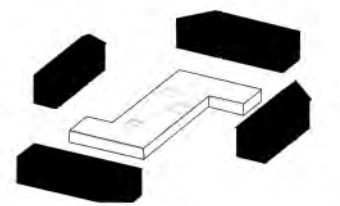


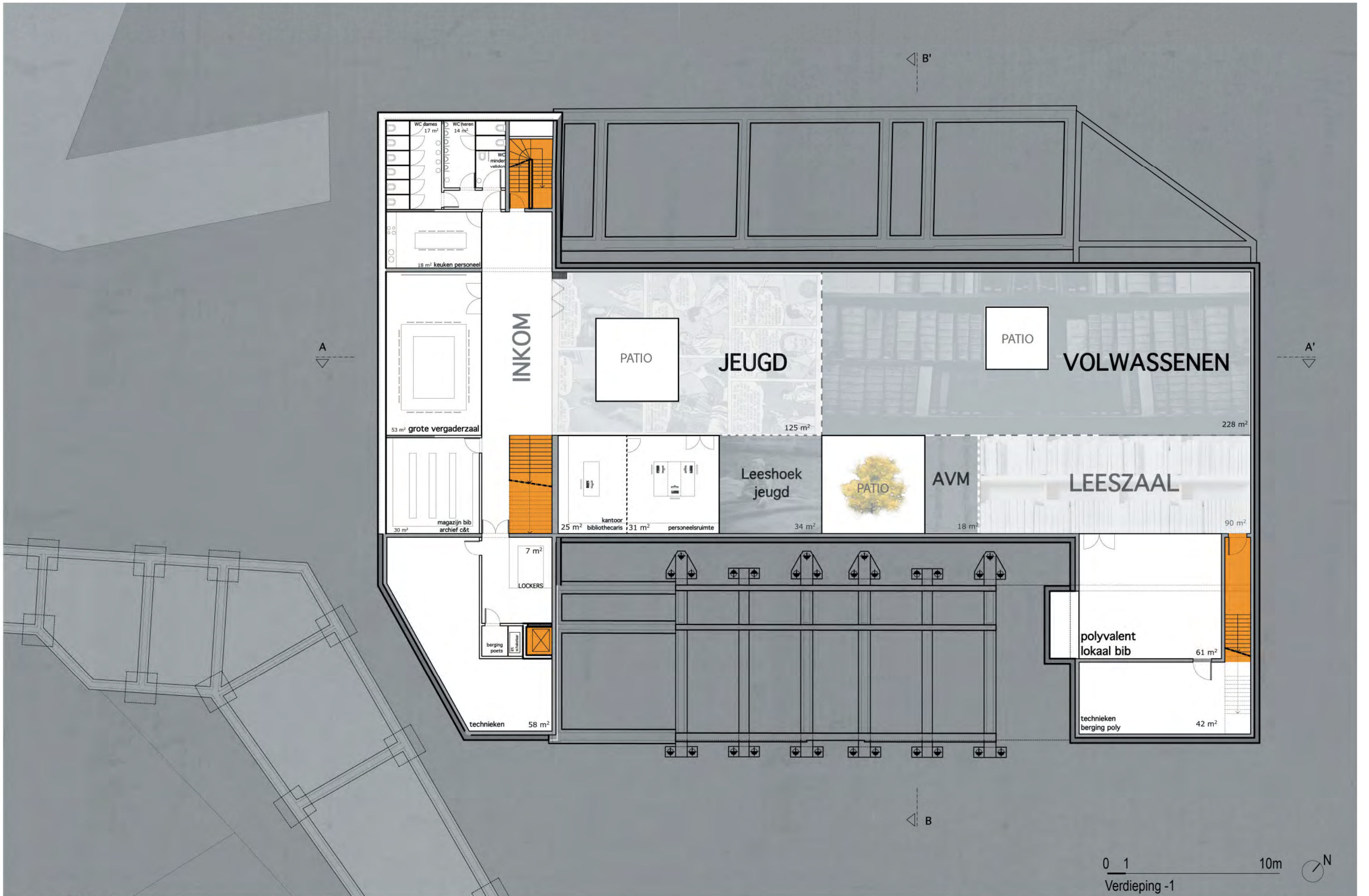
Programma-analyse

Het programma van eisen benadrukt de scharnierfunctie van de inkomzone binnen de werking van het Felix Sohiecentrum. De balie ligt centraal ten opzichte van alle belangrijke functies in het gebouw. Anderzijds is de oppervlakte die gevraagd wordt voor de bibliotheek aanzienlijk groot.

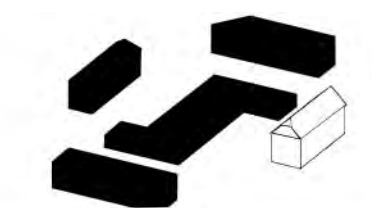
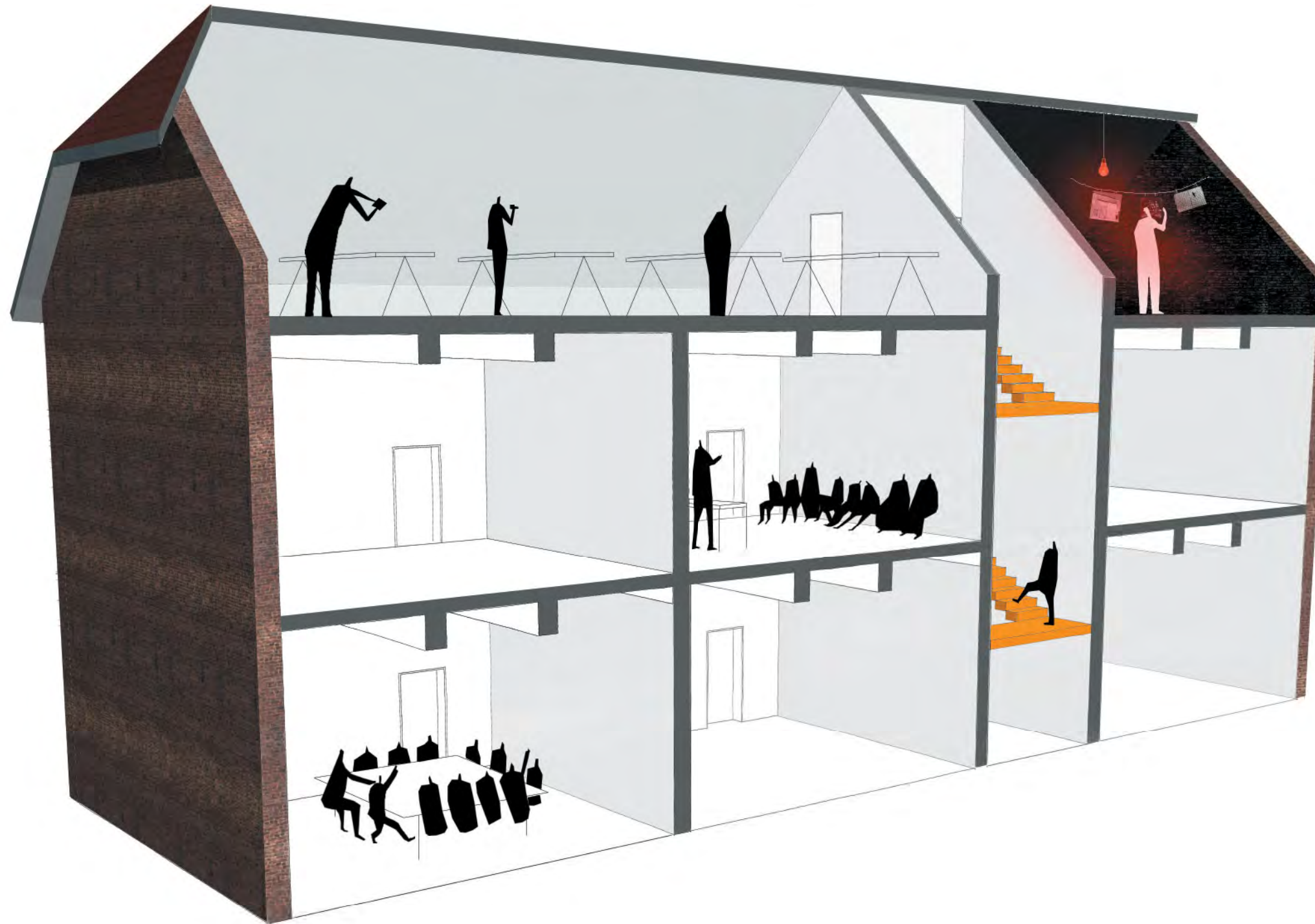
=> gebouw moet gemeenschapsgedachte uitstralen

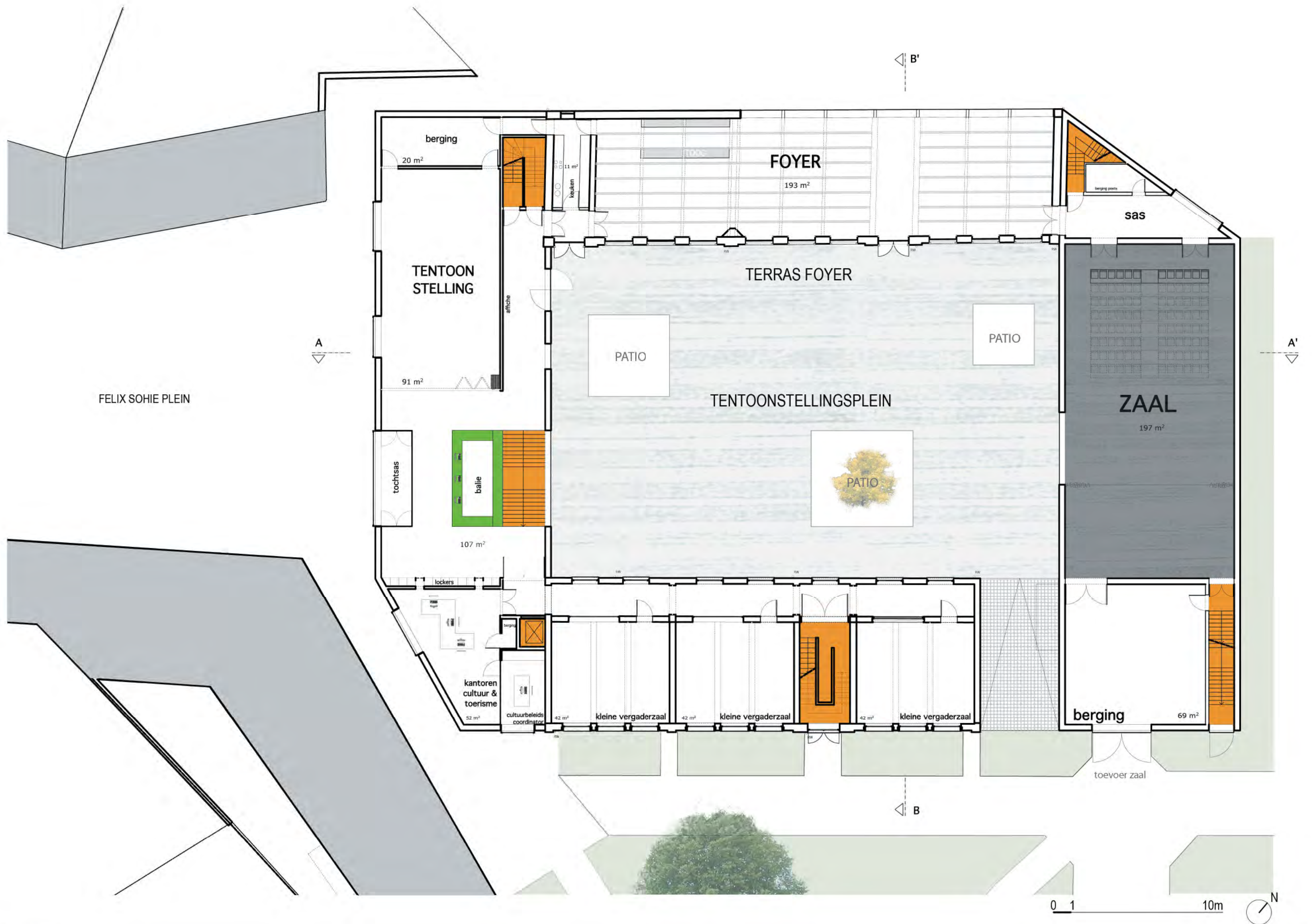
=> compact gebouw met centralisch grondplan

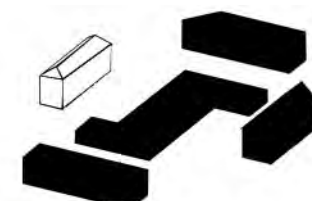
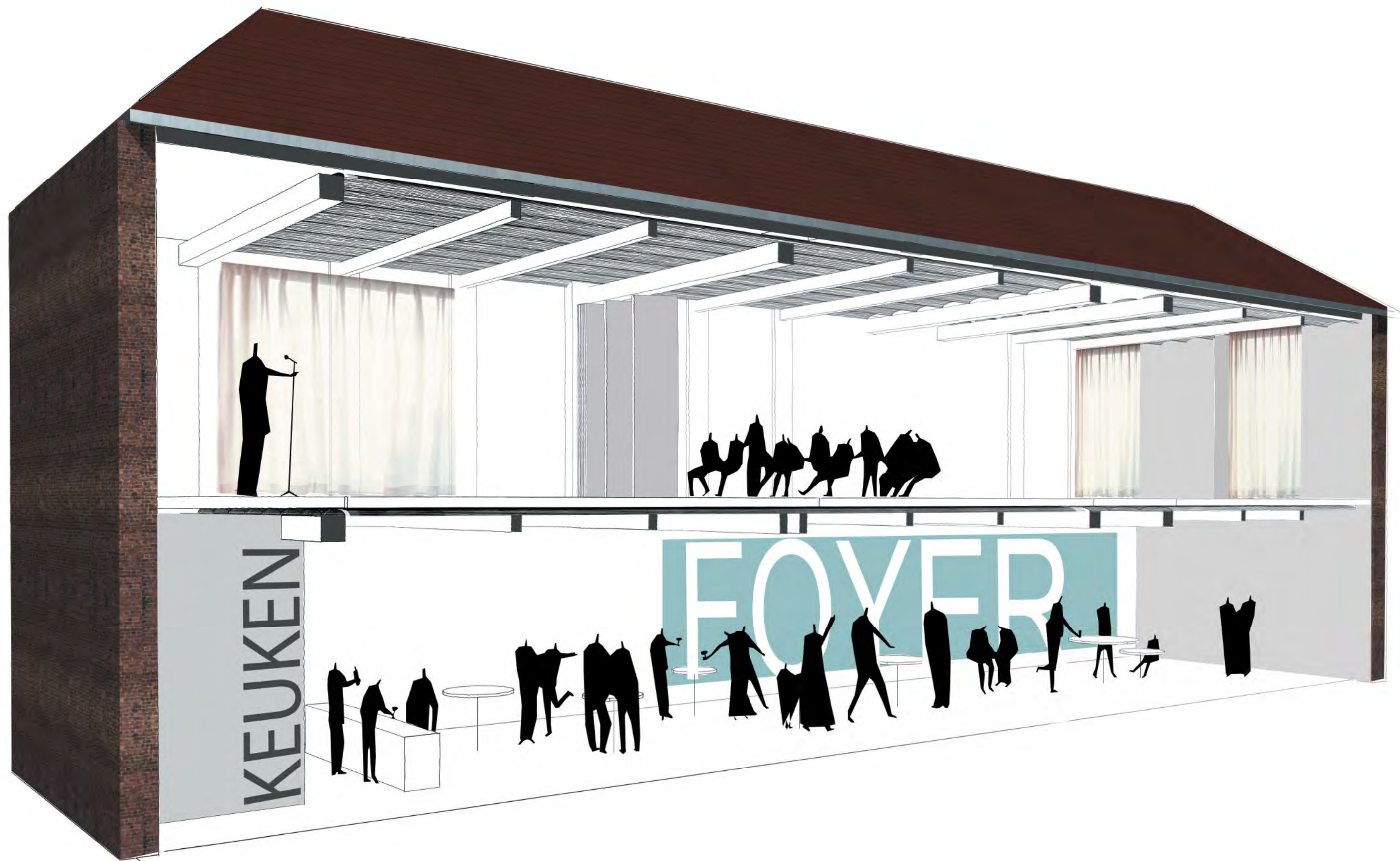


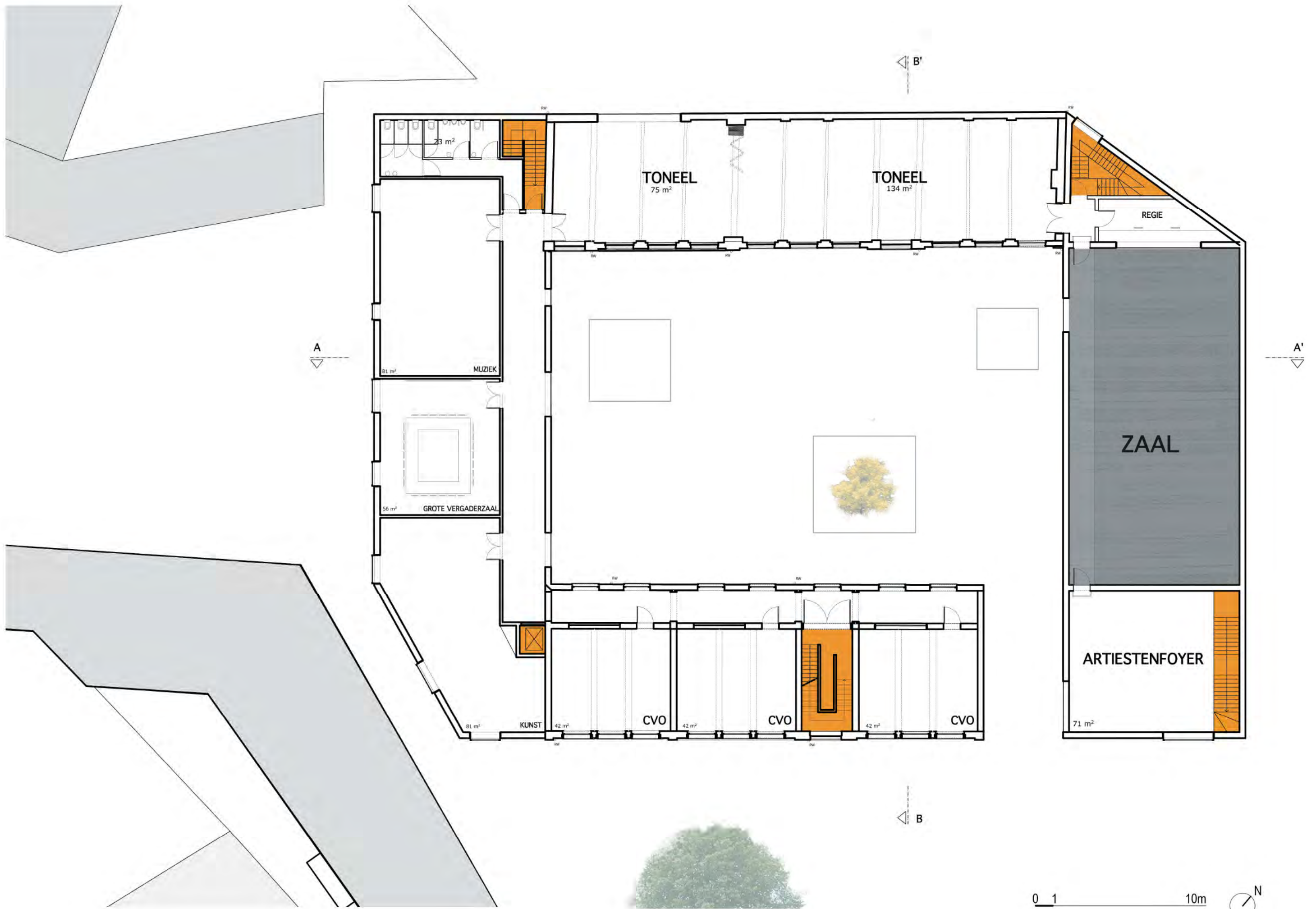


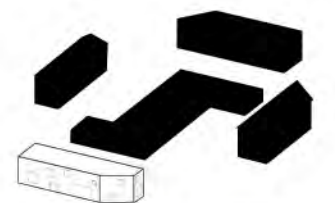
0 1 10m N
Verdieping -1

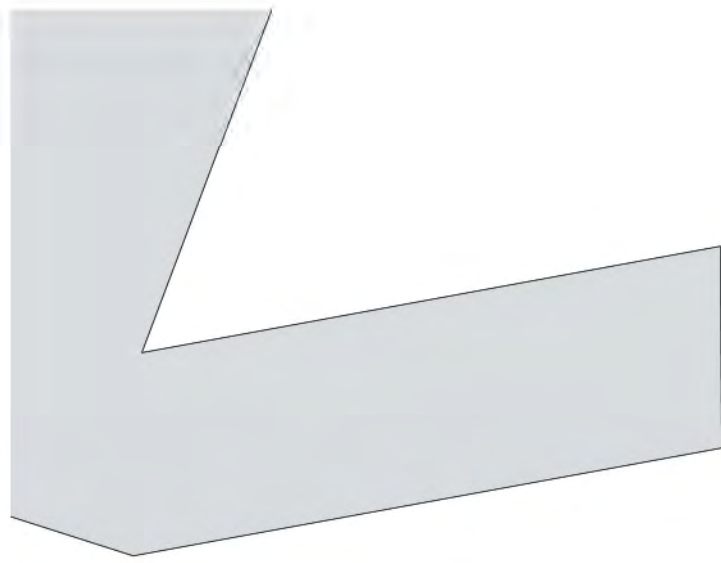










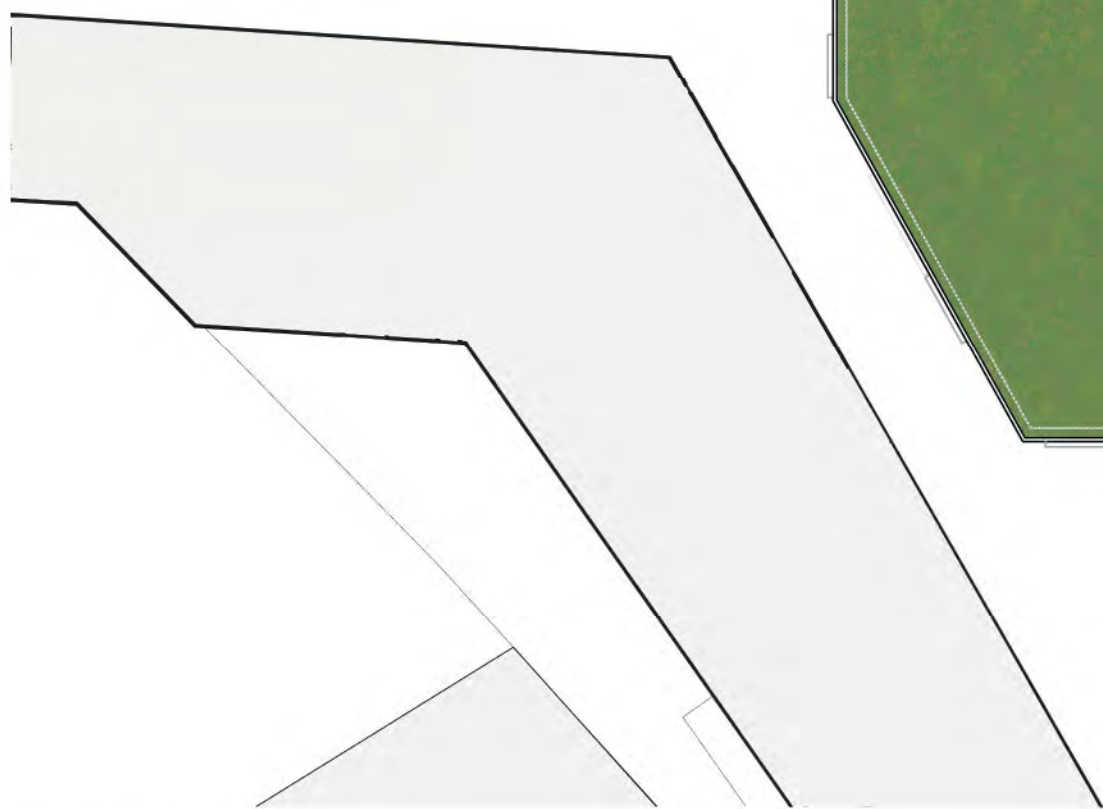


A

B'



A'

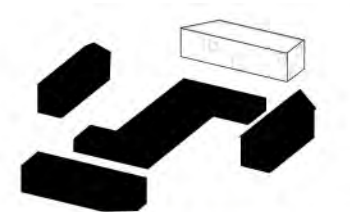
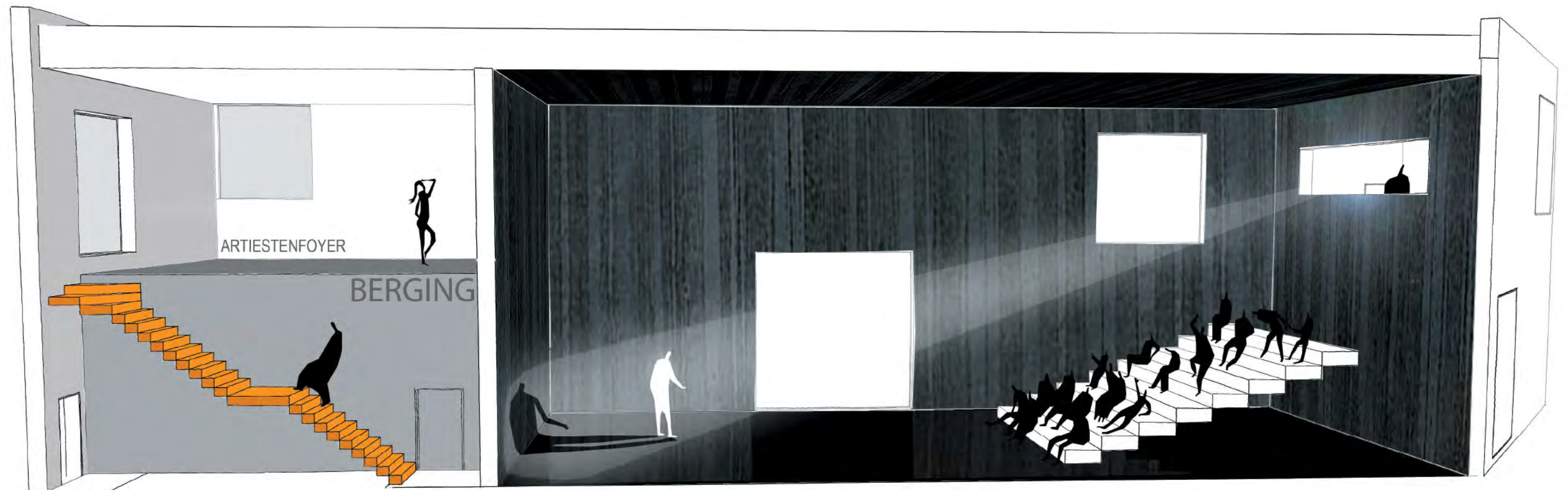


B



0 1 10m

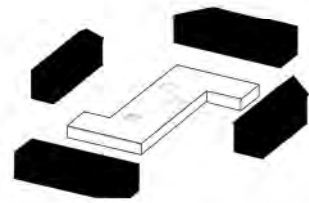






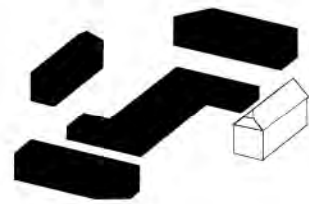
0 1 10m





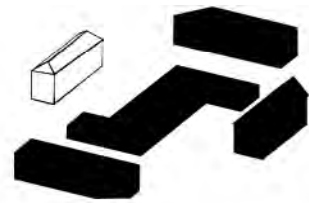
-1 Bibliotheek: - Jeugdafdeling (fictie + non-fictie) + leeshoek :	159 m2	- Grote vergaderzaal:	53m2
- volwassenenafdeling (fictie + non-fictie):	228 m2	- lockers:	7m2
- Leeszaal + internet:	90m2	- technieken + berging:	100m2
- AVM afdeling:	20 m2	- sanitair bib + foyer:	40 m2
- magazijn boeken + archief cultuur en toerisme:	30 m2		
- personeelsruimte:	31 m2		
- bureau bibliothecaris:	25 m2		
- inkompartij:	70 m2		
- keuken:	18m2		
- polyvalent lokaal + berging:	60 m2		
	TOTAAL BIB 731 m2		

Totaal verdieping -1: **931 m2** (excl. verticale circulatie)
 opm.: jeugd-, volwassenen-, lees-, en AVM-afdeling vormen 1 geheel, flexibiliteit oppervlaktes mogelijk.



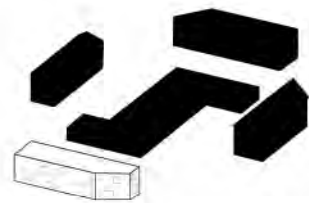
Bestaande rechtervleugel			
gelijkvloers:	- 3 x kleine vergaderzaal:	3 x 42 m2	
verdieping +1:	- 3 x lokaal CVO:	3x 42 m2	
zolderverdieping:	- foto atelier:	85 m2	
	- donkere kamer:	41 m2	
	- berging:	5 m2	

Totaal bestaande rechtervleugel: **383 m2** (excl. verticale circulatie)



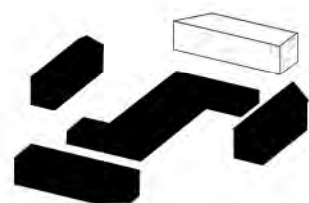
Bestaande linkervleugel			
gelijkvloers:	- Foyer:	193 m2	
	- keukentje:	11 m2	
verdieping +1:	- 2 x toneelatelier	209 m2 (ruimte kan opgesplitst worden in groot (134 m2) en klein (75 m2) toneelatelier)	

Totaal bestaande linkervleugel: **413 m2** (excl. verticale circulatie)



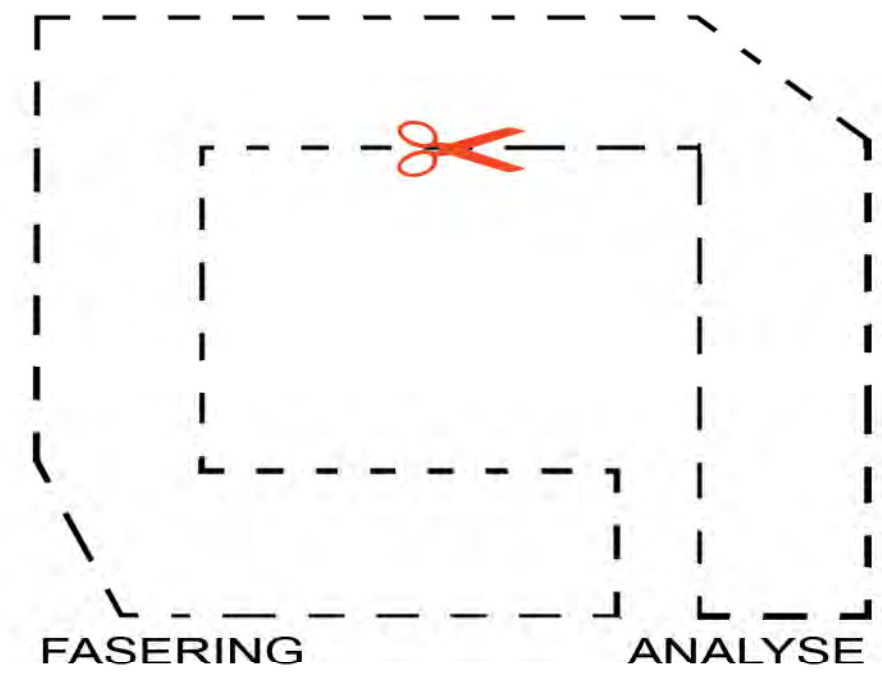
Nieuw deel aan Felix Sohie plein			
gelijkvloers:	- Kantoren Cultuur en toerisme:	53 m2	
	- Inkom met balie/ lockers/tochtsas/ folderrekken:	107 m2	
	- afficheruimte:	10 lm	
	- tentoonstellingsruimte:	91 m2 (ruimte kan overvloeien in inkomzone)	
	- berging foyer+ tentoonstellingsruimte:	20 m2	
verdieping +1:	- kunstatelier	81 m2	
	- grote vergaderzaal	56 m2	
	-muziek atelier	81 m2	
	- sanitair	23 m2	

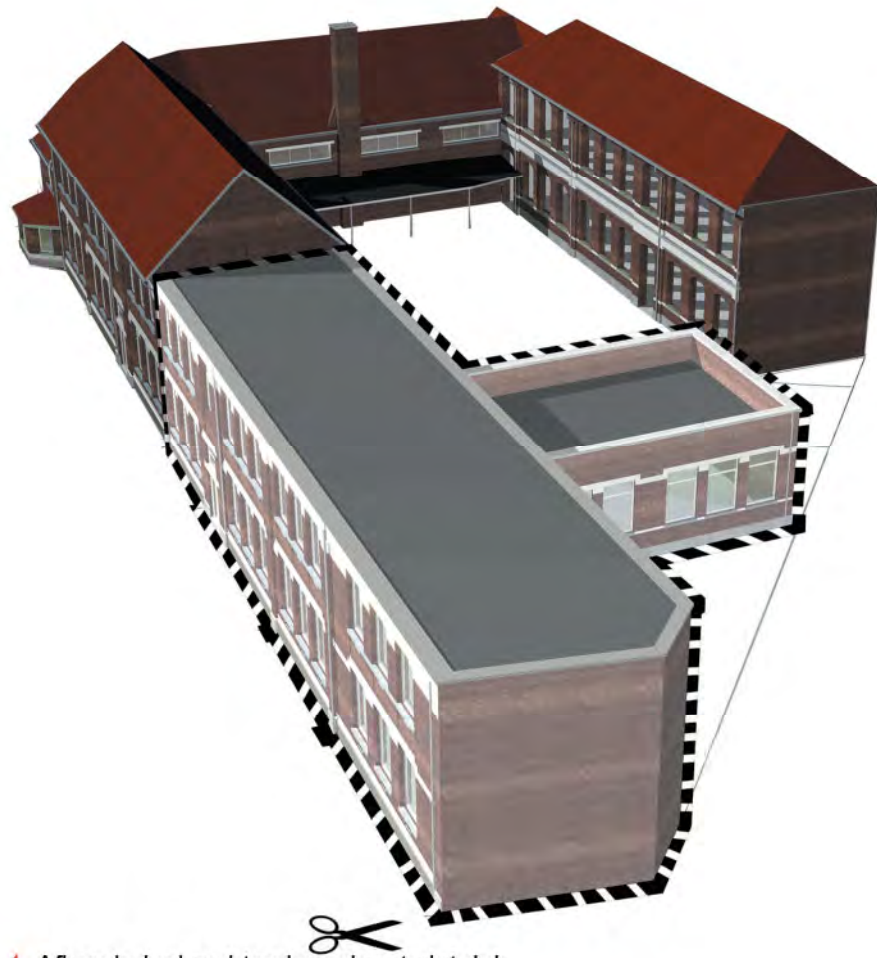
Totaal nieuwe voorbouw: **512 m2** (excl. circulatie)



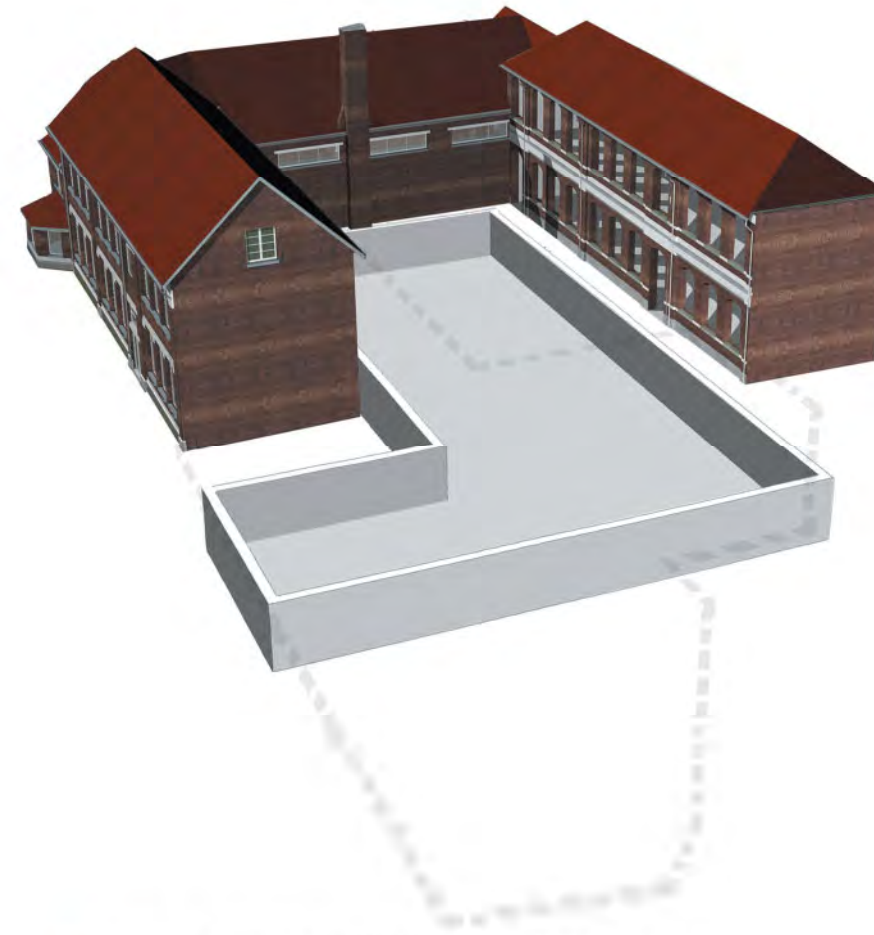
Nieuw deel aan achterzijde			
gelijkvloers:	- Theaterzaal :	197 m2	
	- akoestisch sas + berging poets:	26 m2	
	- Berging zaal:	69 m2	
verdieping +1:	- artiestenfoyer:	71 m2	
	- regiekamer:	16 m2	

Totaal nieuwe achterbouw: **379 m2** (excl. circulatie)

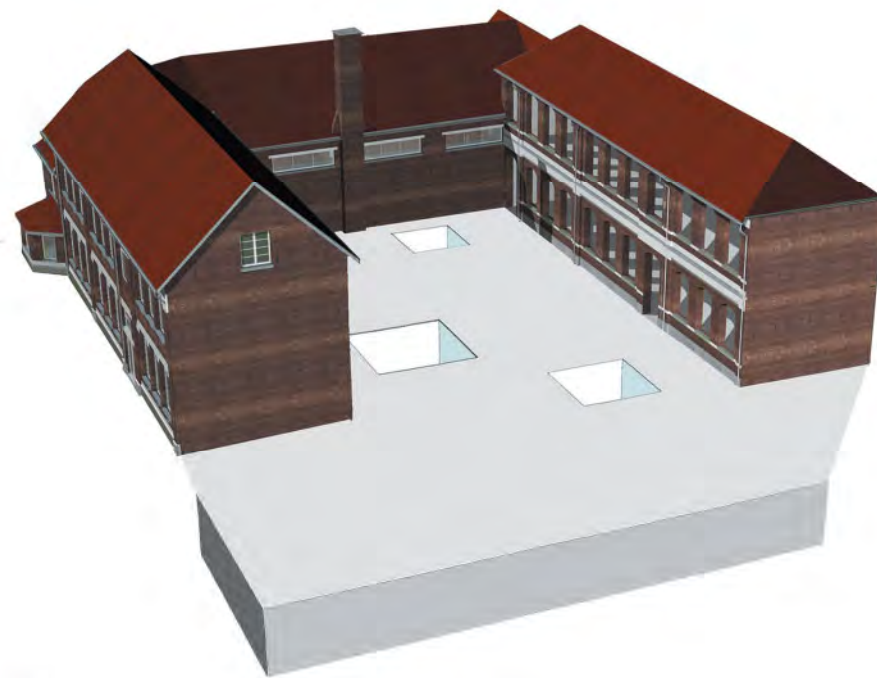




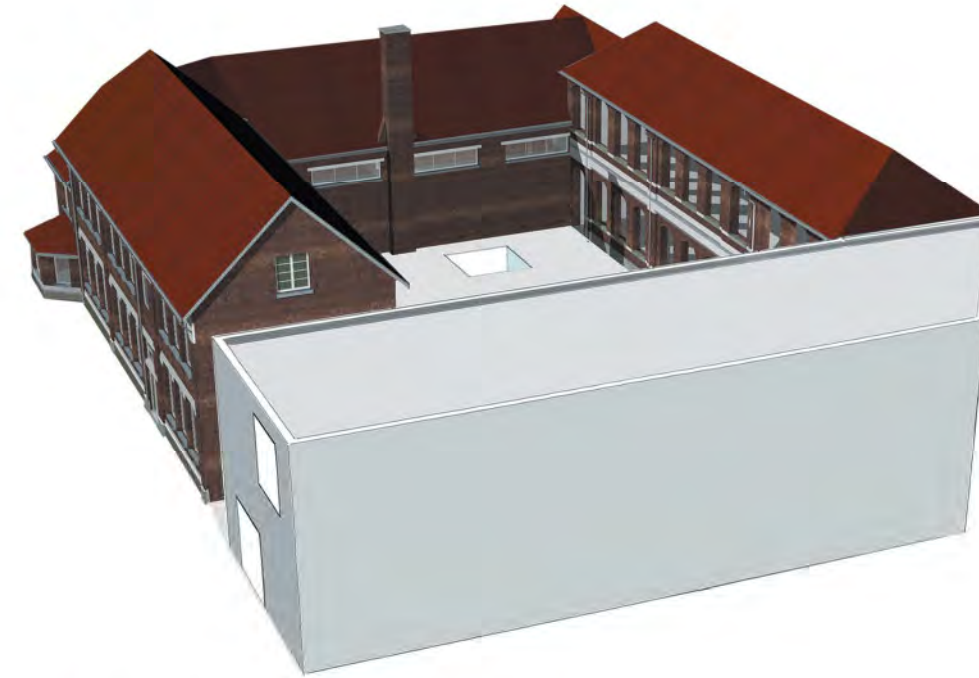
1. Afbraak deel rechtervleugel met plat dak.



2. Uitgraven bouwput ondergrondse bibliotheekruimte.

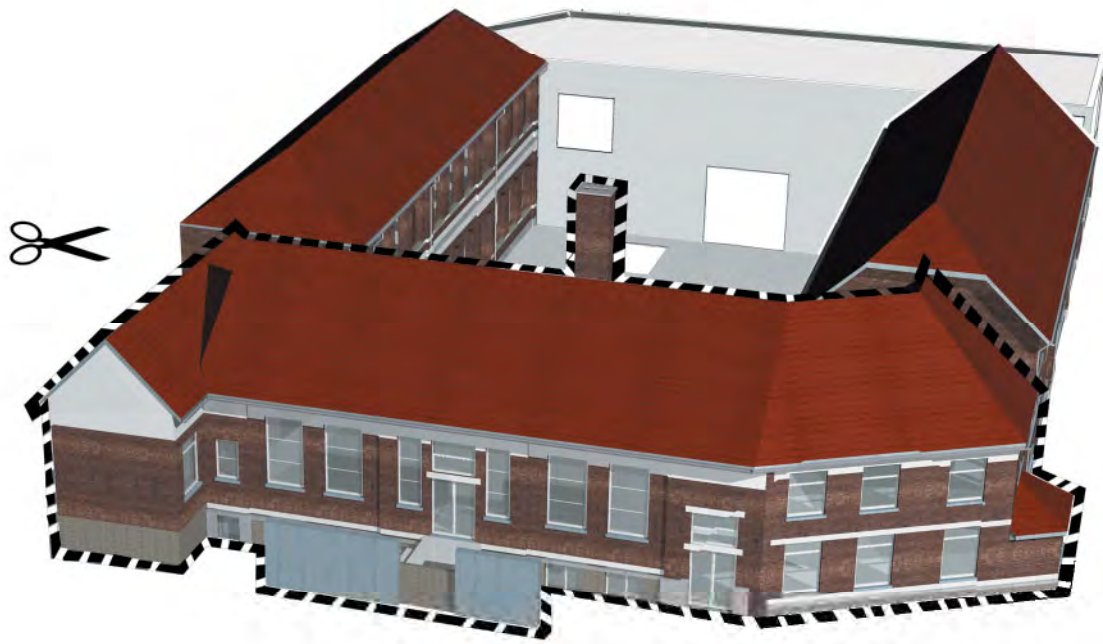


3. Dichtleggen van ondergrondse ruimte.

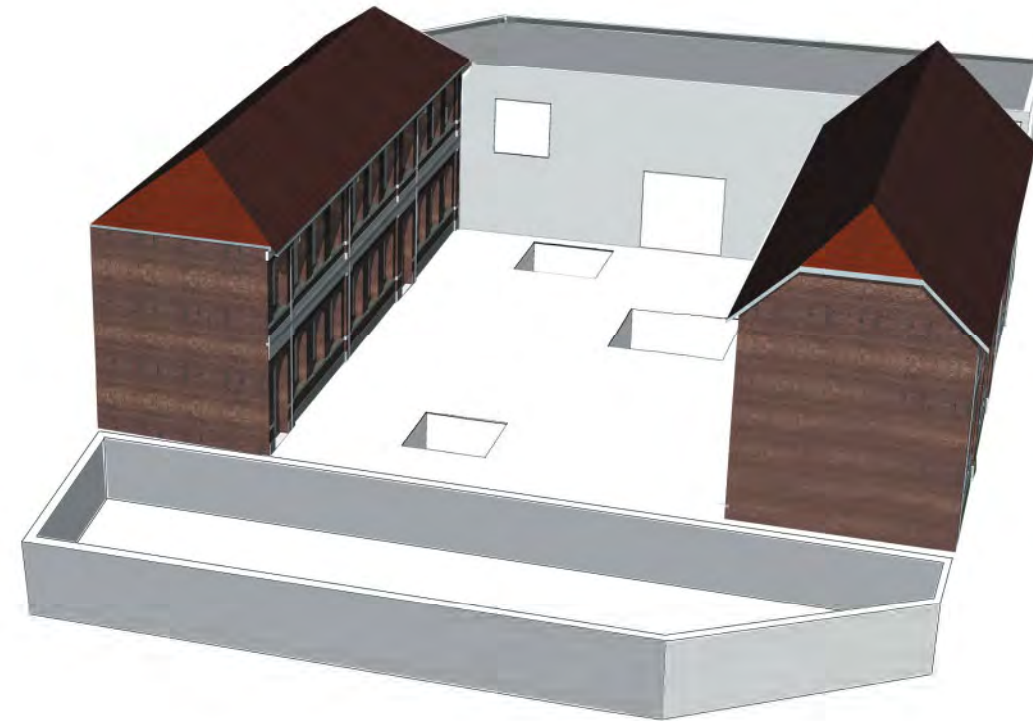


4. Bouw van nieuwe achtervleugel.

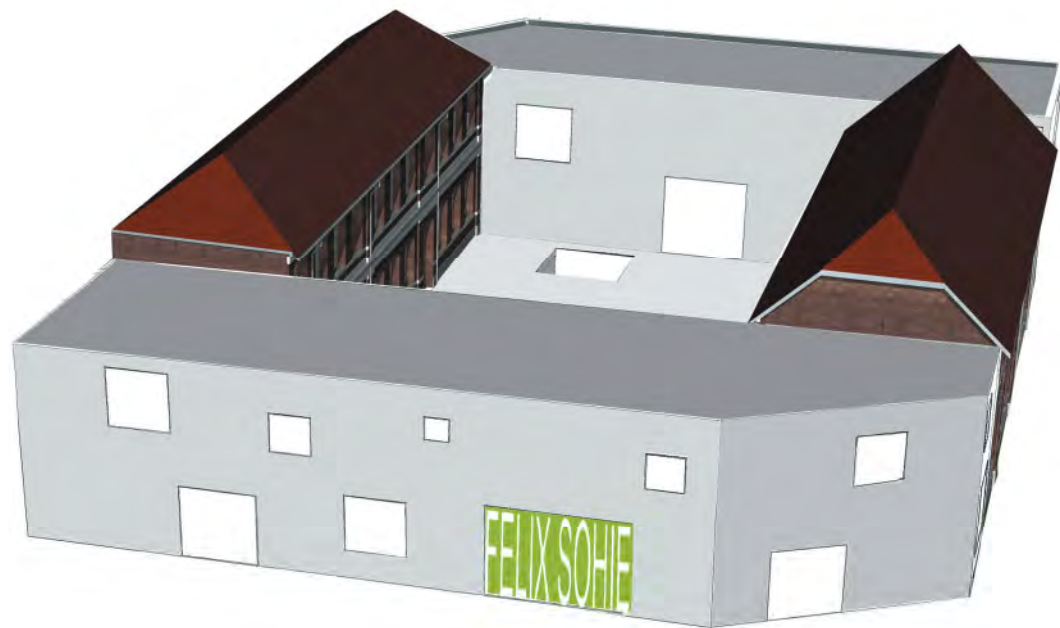
FASE 1 Programmatorisch : de bibliotheek wordt tijdelijk op de twee verdiepingen van de zuidelijke vleugel ondergebracht. Zowel de werking van de bibliotheek, de theaterzaal als de volledige noordelijke vleugel blijven gedurende de werken gegarandeerd.



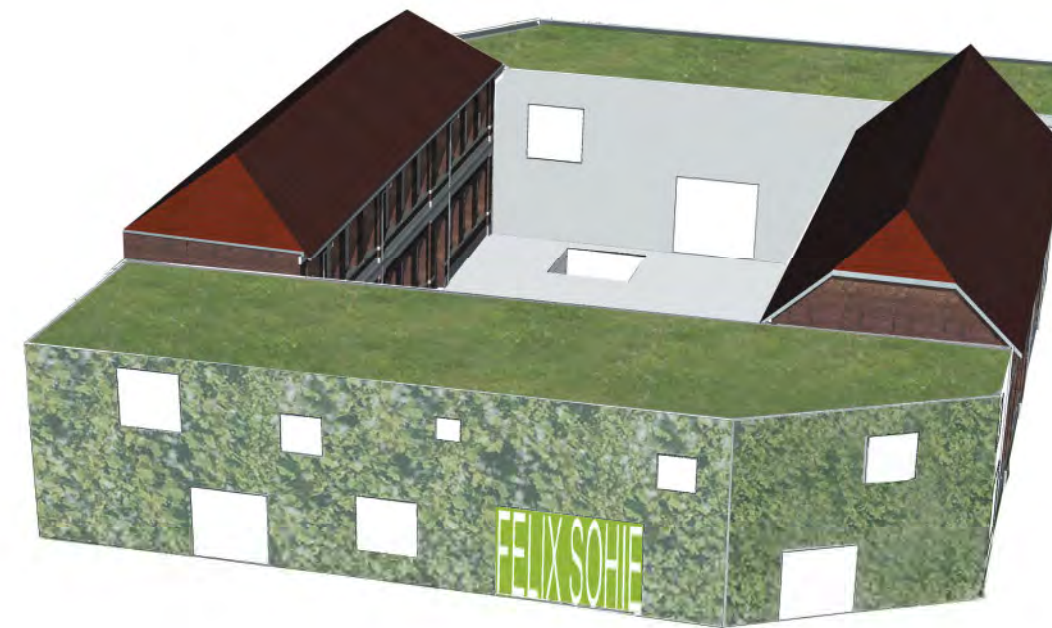
5. Afbraak kopgebouw aan Felix Sohieplein.



6. Uitgraven bouwput ondergrondse bibliotheekruimte.



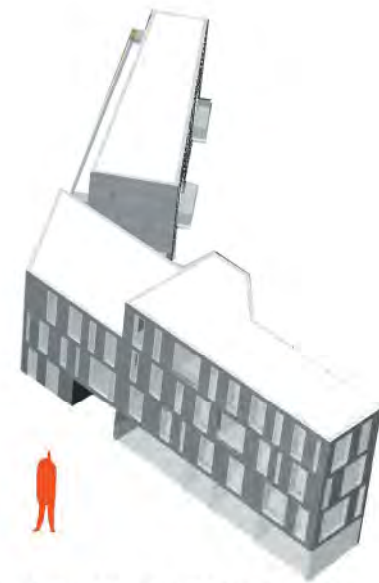
7. Bouw van nieuwe inkomvleugel.



8. Aanpak bestaande zijvleugels/ aanleg binnenplein/ begroeiing gevels

FASE 2 Programmatorisch : de bibliotheek kan worden ondergebracht in de ondergrondse ruimte. De theaterzaal wordt verplaatst naar de achterste vleugel. De zijvleugels kunnen tijdelijk dienst doen als ateliers, kantoren, vergaderruimtes,... tot de inkomvleugel voltooid is.

FASE 3 Programmatorisch : De zijvleugels worden beurtelings aangepakt, de activiteiten verschuiven mee. Het binnenplein en begroeiing worden aangelegd.



POLITIE EN WONINGEN

CONCEPTNOTA POLITIE - WONINGEN

Analyse aanpalende gebouwen:

De gebouwen aan de rechterzijde van het Felix Sohieplein fungeren enerzijds als kopgebouw, anderzijds als wand van het Felix Sohie plein. Het betreft typisch 19^{de} eeuwse pleisterarchitectuur.

Het gebouw in het verlengde hiervan doet momenteel dienst als kantoren voor cultuur en toerisme. Zowel op functioneel als architecturaal vlak voldoet dit gebouw niet aan de eisen. De gebouwen omsluiten samen met de achterliggende parkeergarage een smalle restruimte.

Concept burelen politie en woongelegenheden

Na analyse van het programma is gebleken dat het vervangen van deze gebouwen noodzakelijk is om een positieve verhouding tussen het aantal woongelegenheden en hun woonkwaliteit te bekomen.

Burelen Politie

De politieburelen situeren zich aan de straatkant en staan rechtstreeks in relatie met het centrum van Hoeilaart. Het idee van openheid naar de bevolking toe is vertaald in een semi-transparante architectuur van de publieke delen. De bezoekers betreden de kantoren via het Felix Sohieplein, terwijl de dienstingang zich ter hoogte van de stelplaats voor moto's bevindt. (zie ook programma analyse).

Woongelegenheden

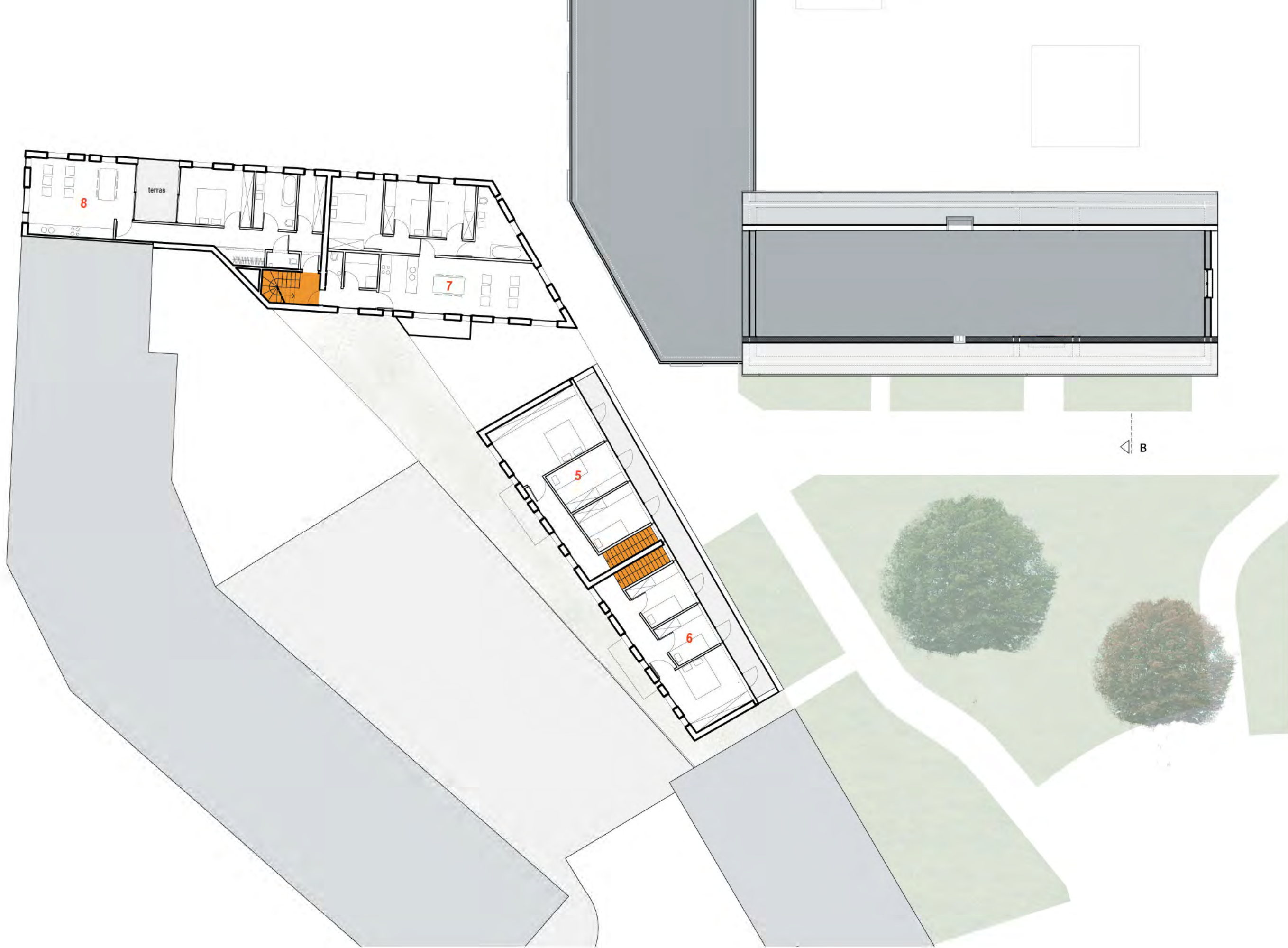
- De woongelegenheden vormen samen met het politiekantoor de hedendaagse interpretatie van het oorspronkelijke 19^{de} eeuwse kopgebouw. Er is gestreefd naar een ingetogen architectuur ingevuld met een mix van typologieën (op gelijkvloers voornamelijk appartementen voor ouderen).

- De spievormige restruimte fungeert als ontsluiting van de verschillende woongelegenheden. Op die manier wordt zin gegeven aan een nutteloze ruimte en ontstaat er een relatie tussen het Sohieplein en het park aan het Nerocafé.

- Elke woongelegenheden is voorzien van een kwalitatieve buitenruimte. De vleugel aan het Nerocafé richt zich aan de voorzijde naar het groen, terwijl het aan de achterzijde profiteert van de gunstige zuid – oriëntatie. De vleugel die het Felix Sohieplein afbakent richt zich voornamelijk naar het centrum (zicht op kerkplein).





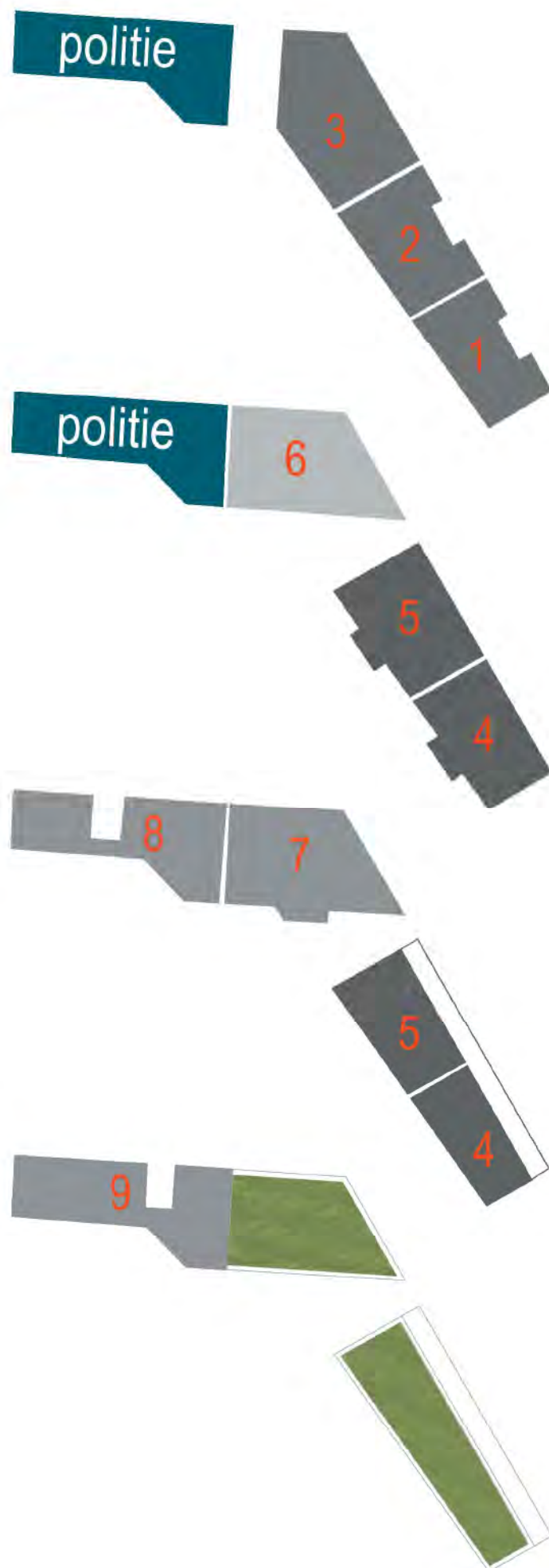


0 1 10m









gelijkvloers

Politiekantoor :
 inkom, onthaal en balie: 20 m²
 2 werklokalen: 2x 20 m²
 sanitair
 stelplaats moto politie 32m²

app. 3: type 3 slaapkamers, 4 personen : 90 m²

app. 2: type 1 slaapkamer, 2 personen: 62 m²

app. 1: type 1 slaapkamer, 2 personen: 53 m²

Verdieping +1

Politiekantoor :
 vergaderlokaaltje : 10 m²
 berging: 7m²
 sanitair 3 m²
 2 slaapkamers +douche 2x 10 m²
 keuken+ eetplaats 20 m²

app. 6: type 3 slaapkamers, 4 personen : 81 m²

app. 5: type 3 slaapkamer, 4 personen: 60 m² + 46 m²= 106 m²

app. 4: type 3 slaapkamer, 4 personen: 50 m² + 36 m² = 86 m²

Verdieping +2

app. 8: type 1 slaapkamers, 2 personen : 68 m²

app. 7: type 3 slaapkamer, 4 personen: 81 m²

Verdieping +3

app. 9: type 1 slaapkamers, 2 personen : 68 m²

(opm.: app 9 is optioneel, enkel indien goedkeuring stedenbouw verkregen wordt).

