

7.1

DUURZAAM WIJKCONTRACT 'ZINNEKE'

2^e HERZIENING - REVITALISATIEPROGRAMMA INVESTERINGSPROJECTEN



APRIL 2017

Gemeente van Sint-Jans-Molenbeek
Afdeling Infrastructuur en Stedelijke Ontwikkeling
Graaf Van Vlaanderenstraat 20 - 1080 Brussel
Projectleider : Gauthier Schelfhout
Tel: 0032 (0) 2 412 36 22
Email: gschelfhout@molenbeek.irisnet.be
Medewerkers: Ellen Jacobs, Sébastien Palmers

COLOFON

Deze bundel werd opgemaakt door

PTArchitecten BVBA
Barthélémylaan 13 - 1000 Brussel
Zwart Paardstraat 15 - 1080 Brussel
T +32 2 290 50 55
BE 890 086 549
info@ptarchitecten.be
www.ptarchitecten.be

Ir. Architect - stedenbouwkundige Tine Van Herck
tine@ptarchitecten.be
> projectleider
Ir. Architect Peter Casier
> co-projectleider

Architect Ine Maenhout - medewerker
Ir. Architect Morgane Degand - medewerker
Architect Vanessa Mertens - medewerker
Architect Marie Lafosse - medewerker

INHOUDSTAFEL

1. BOUWBLOK GROTE HAL

- 1.A1 Wintertuin
- 1.A2 Publieke ruimte
- 1.A3 Heraanleg Nijverheidskaai
- 1.B Labo voor taal, spel & werk
- 1.C1 Ateliers Upcycling
- 1.C2A Met sociale woningen gelijkgestelde woningen
- 1.C2B Geconventioneerde woningen Nijverheid
- 1.C3 Collectieve koer
- 1.C4 Recyclerie
- 1.F1 Geconventioneerde woningen Liverpool
- 1.F2 Kinderdagverblijf
- 1.M Geconventioneerde woningen Heyvaert

2. ACTIVATIE VAN HET KANAAL

- 2.A Pop-Up projecten Kanaalzone
- 2.B Wijkenvelop Kanaalzone
- 2.C Vrijetijdsaanbod kinderen
- 2.D Gevelrenovatie
- 2.E Recyclagemeubels Klimop / Boomerang
- 2.K Activiteiten wijkantenne & partners

6|7. BELLEVUE & OMGEVING

- 6.A Publieke ruimte link Pierron-Brunfaut
- 6.B BelleVue 4 Starters
- 6.C Atelier Groot Eiland restaurant & moestuin
- 6.D Opleidingscentrum Hotel Bellvue

8. CO-PRODUCTIE

- 8.A Projectleider
- 8.B Communicatie / Participatie
- 8.C Administratief medewerker DWC

9. SLOW URBANISM

- Slow Urbanism: opvolging studiebureau
- 9.A Participatietraject jongeren
- 9.B

INLEIDING

Het duurzaam wijkcontract (DWC) heeft als voornaamste doelstelling een **hefboomeffect** teweeg te brengen met betrekking tot de stadsvernieuwing van de kanaalzone tussen de Vlaamsepoort en de Abattoir.

De projecten die gerealiseerd of geïnitieerd worden binnen het DWQ hebben als doel dit **stadsvernieuwingsproces te oriënteren** door een bepaalde identiteit en sfeer neer te zetten.

De **keuze van de projecten** die worden gerealiseerd of geïnitieerd binnen het DWC, worden dan ook geëvalueerd op basis van de prioriteiten gedefinieerd in bundel 2 'Prioriteiten':

1. DE POTENTIËLE IMPACT OP HET ORIËTEREN VAN HET TRANSFORMATIEPROCES

In het kader van deze prioriteit werd ook een globale visie voor de wijk ontwikkeld. Deze is samengevat in de bundel 3.2 '**streefbeeld**'.

2. DE DUURZAAMHEID VAN DE PROJECTEN

Deze prioriteit wordt enerzijds afgewogen aan de hand van de 3 klassieke pijlers van duurzaamheid: **ecologische duur-**

zaamheid, sociale duurzaamheid en economische duurzaamheid. In het kader van dit duurzaam wijkcontract stellen we voor hier een 4e pijler aan toe te voegen : **culturele duurzaamheid**.

3. DRIE ACTIE-ASSEN : HUMANISEREN, VERGROENEN & ACTIVEREN

Op basis van de diagnostic werden op basis van de behoeftes een aantal krachtlijnen naar voren geschoven:

HUMANISEREN

Het welbevinden van mensen wordt in grote mate beïnvloed door hun woon- en leefomgeving. Het **centraal stellen van de mens** in deze leefomgeving is hierbij belangrijk. Vooral in de Heyvaert- en Hertoginbuurt staat de mens vandaag absoluut niet centraal. Het humaniseren van deze buurten is dan ook een eerste actie-as.

ACTIVEREN

Uit de diagnostic blijkt duidelijk dat er in de buurten een **jonge bevolking** woont met een **zeer hoge werkloosheidsgraad**. Anderzijds is er een **ondernemerspotentieel** aanwezig.

Een belangrijke tweede actie-as is dan ook het activeren van de bevolking enerzijds en het ondernemerspotentieel anderzijds om zo tot een dynamische buurt te komen. De actie-as

‘activeren’ gaat verder dan werkgelegenheid in de eigen buurt, het gaat ook over het **verbeteren van de mobiliteit** waardoor een verdere arbeidsmarkt bereikbaar is.

‘Activeren’ gaat daarnaast ook over het **actief gebruiken van tijdelijk beschikbare ruimte** of het **activeren van platte daken**, ...

‘Activeren’ beoogt ook een actieve betrokkenheid van de bewoners met de buurt.

VERGROENEN

Een derde actie-as gaat over het **vergroenen** van de ruime omgeving. Ook hier kwam uit de analyse een zeer duidelijke nood naar boven.

‘Vergroenen’ gaat enerzijds over het creëren van **meer groene ruimte**, maar anderzijds over het opgang trekken van een **verduurzamingsproces**.

Hierbij komt **zachte mobiliteit** naar voren, maar ook **groene economie**, ...

Onder de titel ‘vergroenen’ kan ook worden ingezet op het creëren van **comfortzones** (akoestisch) of het creëren van een **speelnetwerk**.

Elk project uit het basisprogramma wordt **getoetst** aan zijn meerwaarde op deze 3 actie-assen. Hoe groter het blauwe vlak, hoe groter de meerwaarde die wordt gerealiseerd. De richting waarnaar de pijl wijst, is de actieradius die voor een welbepaald project het meest wordt nagestreefd.

4.

CONCENTRATIE & INVLOED

Het duurzaam wijkcontract ‘Zinneke’ heeft een relatief grote perimeter. We denken echter dat het net voor deze wijk belangrijk is dat de projecten **voldoende zichtbaarheid** hebben om het **transformatieproces mee te sturen**.

Er wordt daarom gekozen voor een concentratie aan projecten met een grote zichtbaarheid en identiteit. enerzijds en anderzijds een ambitie om projecten te initiëren.

5.

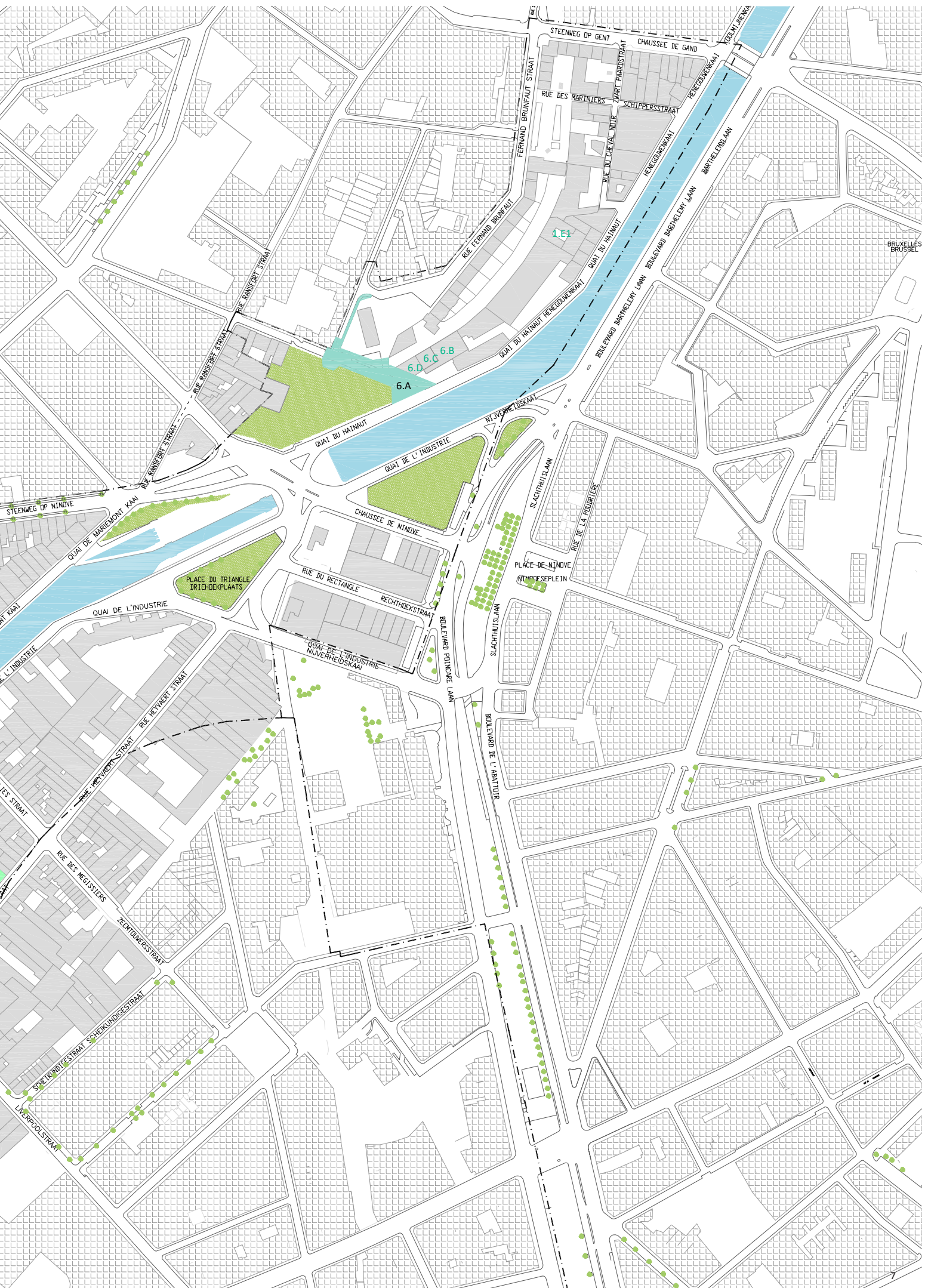
SLOW URBANISM

Anderzijds is er een sterke ambitie om projecten te initiëren. De initiëringsprojecten worden in het basisprogramma opgenomen maar (voorlopig) zonder budget. Het zijn projecten waarvan we overtuigd zijn dat er investeerders of andere middelen buiten het DWQ kunnen gevonden worden. In het kader van het duurzaam wijkcontract zullen deze projecten worden opgevolgd en zullen stappen worden ondernomen om deze te initiëren. Dit zal gebeuren door de Gemeente Sint-Jans-Molenbeek in samenwerking met het studie bureau PTA. Hiervoor werd een project slow urbanism in het basisprogramma opgenomen.

De initiëringsprojecten worden steeds aangeduid met SU voor de projectcode.

Op de volgende pagina’s worden alle investeringsprojecten van het DWC Zinneke samengebracht op één beeld:







1.

BOUWBLOK GROTE HAL



KEUZE BOUWBLOK GROTE HAL ALS STUURPROJECT

Het stuurproject van het basisprogramma betreft de reconversie van het bouwblok van de Libecohal. Het is het bouwblok tussen de Heyvaertstraat, de Gosseliesstraat, de Liverpoolstraat en de Nijverheidskaai.

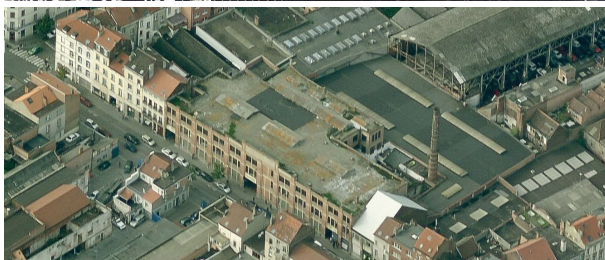
Er is gekozen voor deze locatie omdat :

- > interessant patrimonium om beeldbepalend te zijn in de wijk met o.a. het potentieel van de grote hal en de kranen over het kanaal

- > de strategische positie van dit bouwblok tussen de Abattoir site en de Ninoofsepoort is belangrijk met het oog op het gewenste hefboomeffect

- > de relatie met het stuurproject van het DWC Passer waarbij er een continuïteit gecreëerd wordt aan publieke ruimte voor zachte mobiliteit tussen het kanaal en het Zinnekestracé

De ontwikkelingen die in dit bouwblok gepland worden kunnen exemplarisch zijn voor de naastliggende bouwblokken. Het is de doelstelling van het stuurproject om gelijkaardige transformaties te bewerkstelligen in de aanpalende bouwblokken. Hierop wordt ook verder ingegaan in de bundel 3.2



streefbeeld.

DOELSTELLING

Doelstelling is om zeer sterk in te zetten op het verbeteren van de leefkwaliteit van de buurt door :

- > het creëren van publieke ruimte, groen, licht en lucht
- > het inbrengen van publieke voorzieningen en culturele activiteiten
- > het ontpitten van de bouwblokken waardoor o.a. de leefkwaliteit van de private woningen toeneemt

Bovendien wordt economische activiteit op schaal van een binnenstad, aangemoedigd en wordt Heyvaert als handelsas gestimuleerd.

PROGRAMMA

Het stuurproject bestaat uit een 10tal investerings- en een 10tal initiëeringsprojecten. Het programma van de projecten is uiteenlopend en omvat, publieke ruimte, productieve ruimte, met sociale woningen gelijkgestelde woningen, geconventioneerde woningen, een kinderdagverblijf en buiteninfrastructuur





ALGEMEEN

INVESTERINGSPROJECT

— INITIËRINGSPROJECT —

BESCHRIJVING

Het project voorziet in de reconversie van de hal in een publieke wintertuin. Het betreft een publieke ruimte die doorheen het hele jaar ruimte zal bieden voor allerlei activiteiten. Het inzetten op de creatie van kwaliteitsvolle publieke ruimte is zeer belangrijk om de leefkwaliteit van deze buurt te versterken. Het concept van wintertuin garandeert dat deze publieke ruimte over de 4 seizoenen ten dienste staat van de buurt.

De wintertuin wordt gezien als een ontmoetingsplek met bovenlokale aantrekkingskracht maar is in de eerste plaats een ademruimte voor de bewoners uit de buurt. Deze hebben immers tot op heden zeer weinig publieke ruimte ter beschikking. De reconversie van de hal wordt op zo'n manier vorm gegeven dat ze de mogelijkheid biedt om allerlei evenementen te organiseren. We denken hierbij aan rommelmarkten, workshops, lezingen, voorstellingen, open tentoonstellingen, optredens, kinderactiviteiten, rusten, spelen, ...

Het participatietraject van Jes!, dat momenteel wordt gevoerd in het kader van het DWC (operatie 9.B), zal input genereren voor de concretisering van dit project.

De werken gekoppeld aan dit project omvatten de renovatie van de bestaande structuur (revisie + verstevigingen), inclusief het vervangen van het dak. Hierbij kan de mogelijkheid bekeken worden om het dak van dakopeningen te voorzien. De ruimte onder de hal wordt ingericht als een publiek plein. Gezien het absolute gebrek aan groen in de Heyvaert-wijk, is het groen karakter van deze invulling heel belangrijk.

De hal wordt gekenmerkt door de 2 kranen langs de kade die over het water steken. Het project omvat eveneens het restaureren van de kranen als herkennings- en oriëntatiepunt enerzijds en als relict van de industriële geschiedenis in de kanaalzone anderzijds.

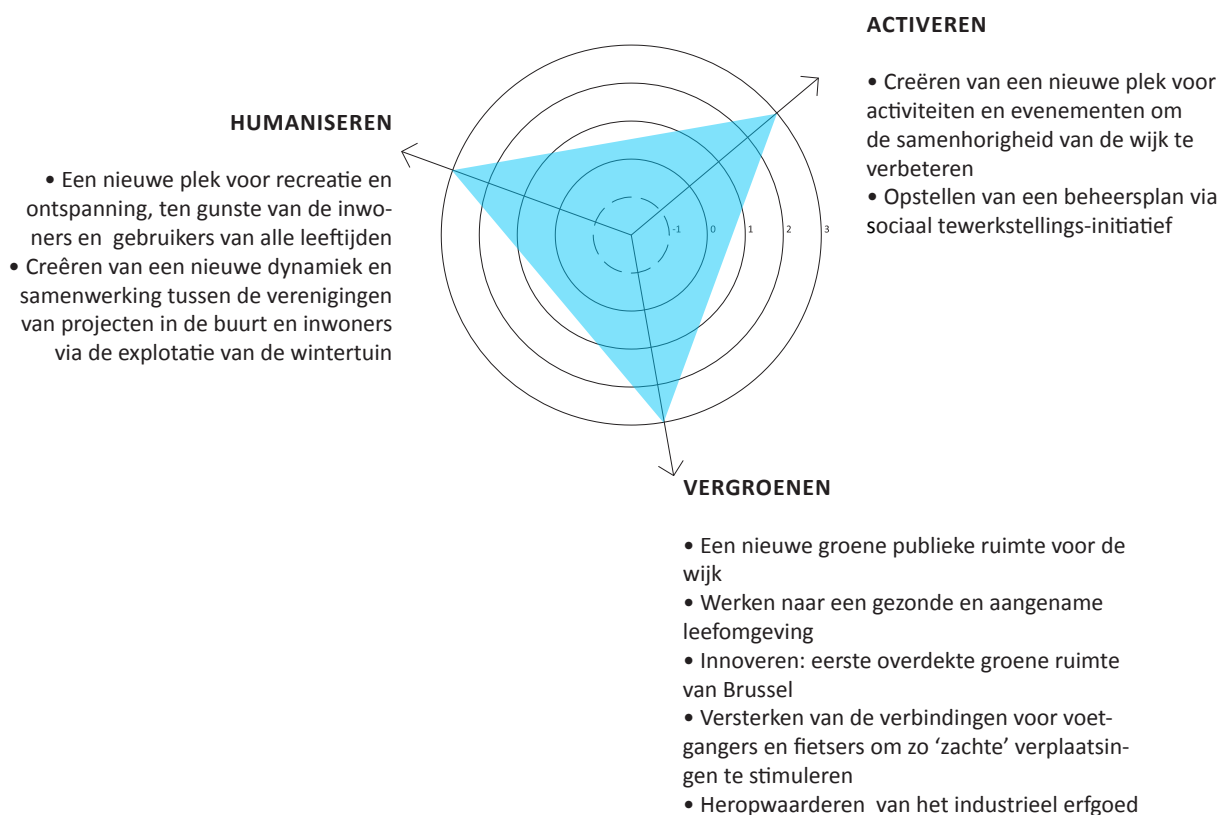
Het architectuurproject voor de reconversie van de hal zal worden voorafgegaan door een ontwerpwedstrijd. Hierbij zijn een aantal aspecten belangrijk : valoriseren erfgoed; creëren groene verblijfsruimte; multifunctioneel karakter; beheersvriendelijke aanleg. Voor de projecten 1A1, 1A2 & 1A3 wordt één procedure voorzien zodat een integrale visie op de openbare ruimte wordt ontwikkeld. Conclusies van het participatietraject van Jes! zullen worden geïntegreerd in het bestek van de ontwerpwedstrijd.

Een belangrijk aandachtspunt bij dit project is het beheer. Voor het goed functioneren van deze plek is het noodzakelijk dat deze wordt opgevat als een publieke ruimte. Het zou interessant zijn om het onderhoud uit te besteden aan een sociaal economisch project gespecialiseerd in het onderhoud van groene ruimten.

De duurzaamheidspijler cultuur staat centraal in dit project : valoriseren van erfgoed, aanbieden van een plek voor allerlei activiteiten, ... Dit wordt gecombineerd met het creëren van groene verblijfsruimte en een ontmoetingsplek. Dit project heeft de ambitie een bijzondere plek te bieden in het gemeenschapsleven van de wijk.

LIGGING



DOELSTELLINGEN

VOORWAARDEN TOT SLAGEN

- Aankoop van het perceel.
- Ontwerp van het project rekening houdend met de bijzonderheden van de site: Heropwaardering van het patrimonium, creatie van een groene leefomgeving, het multifunctionele aspect, streven naar een onderhoudsvriendelijke aanleg
- Samenwerking met de verschillende instellingen/personen die betrokken zijn bij het project om een goed beheer van de openbare ruimte te verzekeren
- Garanderen van een goed beheer van de wintertuin: regelmatig onderhoud en een beheer in samenwerking met de omliggende partners, de gemeenschapswacht, de beplantingsdienst of een sociale-economische onderneming

AANBEVELINGEN

- Onderzoeken of het interessant is een procedure ter bescherming van de hal (inclusief de kranen) op te starten.
- Er is bijzondere aandacht voor het beheer noodzakelijk.
- Hergebruiken van een maximum aan bestaande elementen

FINANCIEEL : zie financiële tabel

REALISATIE
ACTOREN

FEDER, FEDER DEPOLLUTION, aankoop via Beliris "2.11.1 van Avenant 12"

STUURDER

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

PROJECTNR.

TITEL

1.A1

WINTERTUIN

BESTAANDE TOESTAND

ADRES

Nijverheidskaai 79

KADASTRAAL NR

afdeling 3, sectie B, n° 943 h³⁰

EIGENAAR

Onderneming SATRAD

GEBRUIK

autohandel

STAAT

gemiddeld tot erg vervallen

EXPLOITANT

Libelco

BEWONERS

geen

OPPERVLAKTE TERREIN

2475 M² (A+C1)

A 1813 M²

BRUTO VLOEROPP.

A 1813 M²

BEZETTINGSGRAAD TERREIN

A 100 %

GABARIET

A G + D

RECHTSTOESTAND

GBP : Sterk gemengd gebied

BBP : /

VERKADELING : /

EXPLOITATIEVERGUNNING :

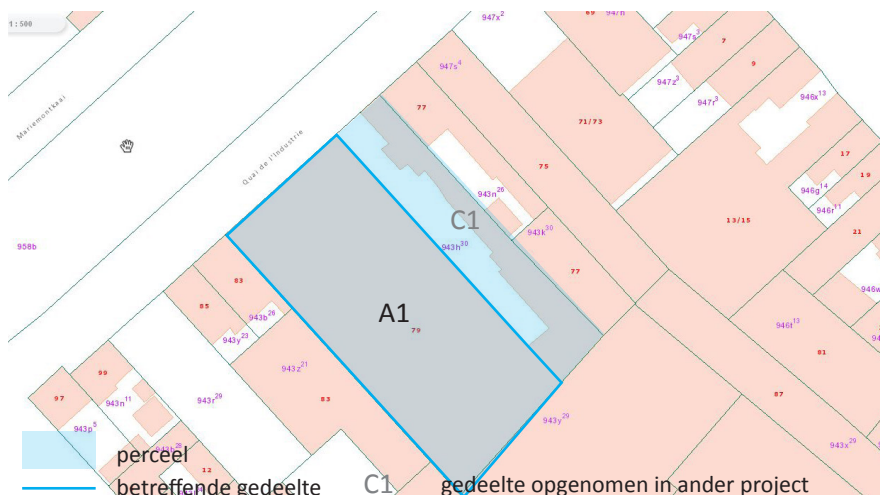
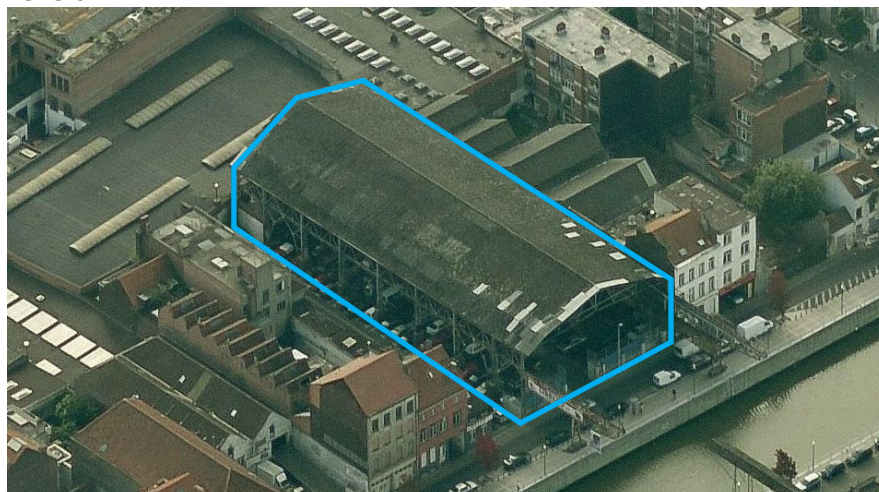
vergund tot 2017

ERFGOED : industriële inventaris (AMA)

BODEM VLGS INVENTARIS BIM : cat. 0

mogelijk verontreinigd perceel

FOTO'S



BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING

De industriële hal is toe aan een grondige revisie. Om deze conform de huidige structurele eisen te behouden zal waarschijnlijk een versterking van de structuur noodzakelijk zijn.

PROJECT

TE REALISEREN PROGRAMMA

overdekte publieke ruimte

BOUWPROJECT

revisie + herstel loods,
vervangen dak,
aanleg publieke ruimte

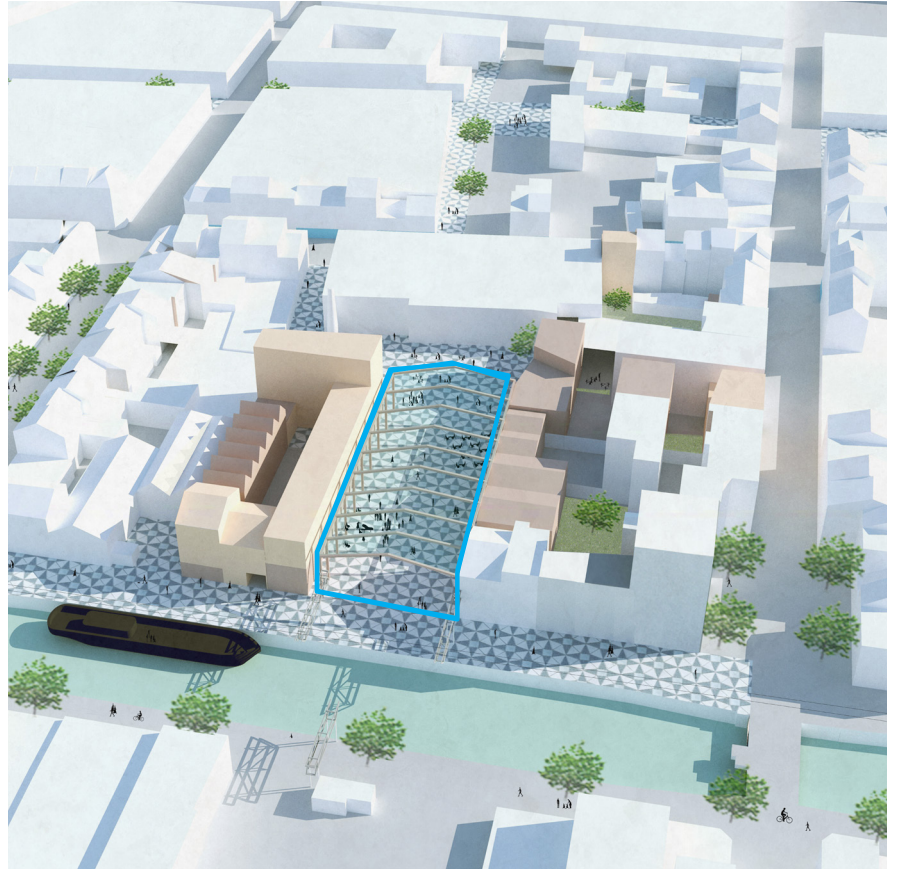
EIGENDOM + EXPLOITATIE

Privaat eigendom
Exploitatie te bepalen door het opzetten van
een begeleidingscomité.

AANDACHTSPUNT

mogelijke verontreiniging van de bodem

BEELD



OPP. FOOTPRINT

1813 M²

BRUTO VLOEROPP.

1813 M²

BEZETTINGSGRAAD TERREIN

100 % of i.f.v. ontwerp

GABARIET

G + D

REFEERENTIEPROJECTEN



Jardin des fonderies (Île de Nantes, Frankrijk) | Doazan+Hirschberger & associés
Verwerking van de verlatene oude hallen.



Les nefs (Île de Nantes, France) | Alexandre Chemetoff & associés
Verwerking van les Nefs op de site van de maritiemeschepen.

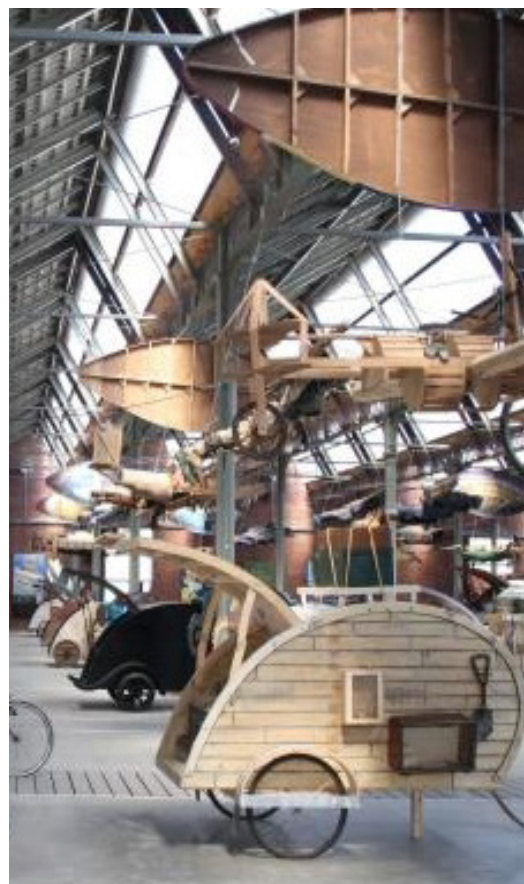
REFEERENTIEPROJECTEN



Atocha Station (Madrid, Espana) | Alberto de Palacio Elissagne
Madrid's eerste treinstation, nu een thuis voor een botanische tuin.



Ruinpub (Budapest, Hongarije) | © Pat Callahan
Culturele ontmoetingsplaats in een oude fabriek.



Park Spoor Noord (Antwerpen, België) | © 2000-2010 Indymedia.be
Tijdelijke expositie in een shelter langs het park.

ALGEMEEN

INVESTERINGSPROJECT

— INITIËRINGSPROJECT —

BESCHRIJVING

Om de link tussen de Heyvaertstraat en de Nijverheidskaai te vervullen, wordt een aaneengesloten publieke ruimte voorzien. Deze ruimte is deels onder de wintertuin (project 1.A). De rest van deze publieke ruimte valt onder dit project.

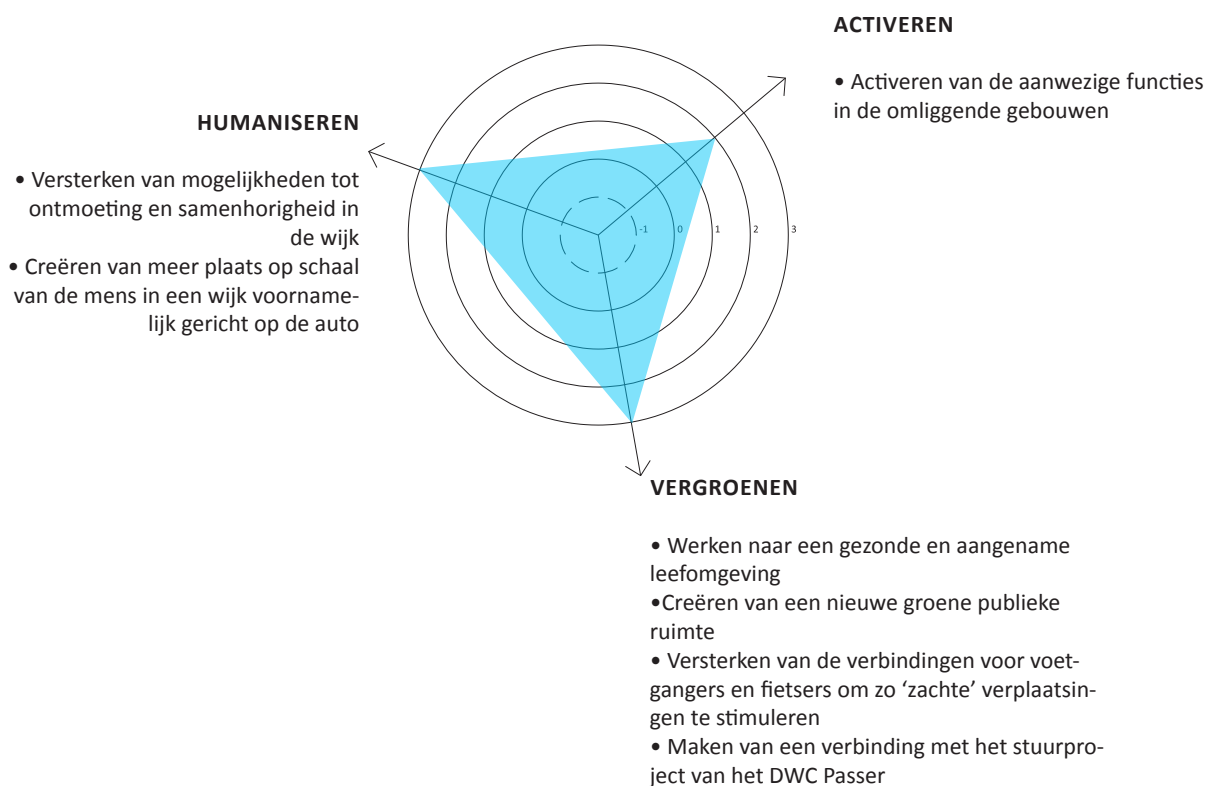
De kosten voor de studie en aanleg van deze publieke ruimte worden volledig voorzien in het DWC. Voor de projecten 1A1, 1A2 & 1A3 wordt één procedure voorzien zodat een integrale visie op de openbare ruimte wordt ontwikkeld. Het participatietraject van Jes!, dat momenteel wordt gevoerd in het kader van het DWC (operatie 9.B), zal input genereren voor de concretisering van dit project.

De publieke ruimte is voorbehouden voor voetgangers en fietsers. Het is belangrijk dat de randen worden opgeladen met functies. De publieke ruimte maakt de verbinding met het pilootproject van het duurzaam wijkcontract Passer. Het is hierbij belangrijk een verbinding te bewaren helemaal in open lucht.

Het project voor de inrichting van de publieke ruimte zal worden voorafgegaan door een ontwerpwedstrijd. Hierbij zijn een aantal aspecten belangrijk : creëren groene verblijfsruimte; multifunctioneel karakter; beheersvriendelijke aanleg. Voor de projecten 1A1, 1A2 & 1A3 wordt één procedure voorzien zodat een integrale visie op de openbare ruimte wordt ontwikkeld. Conclusies van het participatietraject van Jes! zullen worden geïntegreerd in het bestek van de ontwerpwedstrijd.

LIGGING



DOELSTELLINGEN

VOORWAARDEN TOT SLAGEN

- Aankoop van de gebouwen
- Samenwerking van de verschillende instellingen/personen die betrokken zijn bij de operatie (Gewest, Brusselsepoort, gemeente Anderlecht...)

AANBEVELINGEN

- Organiseren van een ontwerpwedstrijd voor het aanstellen van de ontwerpers.

FINANCIEEL : zie financiële tabel

REALISATIE
ACTOREN

BGHGT, aankoop via Beliris "2.11.1 van Avenant 12"

STUURDER

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

BESTAANDE TOESTAND

ADRES

A2 Heyvaertstraat 89

A2' Heyvaertstraat 87

KADASTRAAL NR

A2 afdeling 3, sectie B, n° 943 d28

A2' afdeling 3, sectie B, n° 943 x²⁹, n° 943 y32

EIGENAAR

A2 Onderneming MMD

A2' Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

GEBRUIK

autohandel, opslag, atelier

STAAT

gemiddeld tot erg vervallen

EXPLOITANT

A2: MMD

A2' : geen

BEWONERS

geen

OPPERVLAKTE TERREIN

A2 54 m² A2' 2069 m²

BRUTO VLOEROPP.

BEZETTINGSGRAAD TERREIN

GABARIET

VARIABEL

RECHTSTOESTAND

GBP : STERK GEMENGD GEBIED

BBP : /

VERKADELING : /

EXPLOITATIEVERGUNNING :

ERFGOED :

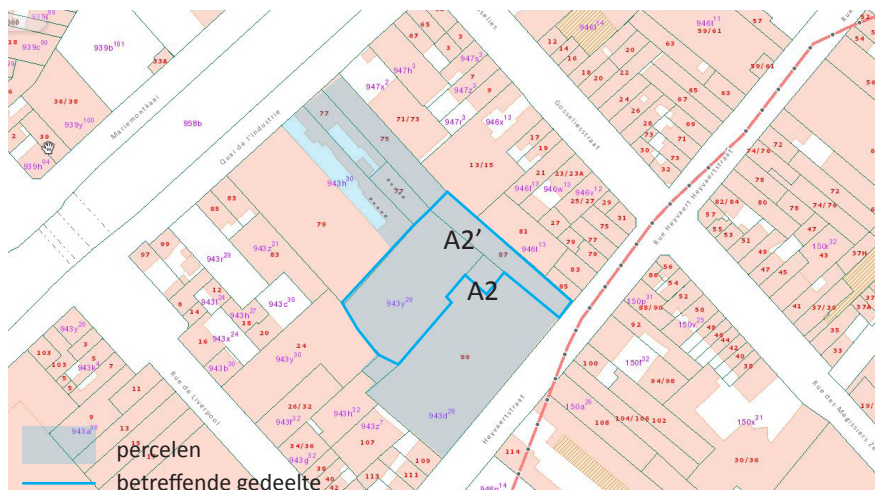
A2 aanwezigheid van een industriële schoorsteen van ongeveer 30m hoog

BODEM VLGS INVENTARIS BIM :

A2 cat. 0 + 4 mogelijk verontreinigd perceel in onderzoek of behandeling

A2' cat. 3 verontreinigd perceel zonder risico

FOTO'S



BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING

Het binnengebied is volledig bebouwd en hoofdzakelijk ingenomen door autohandel.

PROJECT

TE REALISEREN PROGRAMMA

publieke ruimte

BOUWPROJECT

afbraak bestaande gebouwen + aanleg
publiek domein

EIGENDOM + EXPLOITATIE

nog te bepalen

AANDACHTSPUNT

BEELD



OPP. FOOTPRINT

2123 m²

BRUTO VLOEROPP.

/

BEZETTINGSGRAAD TERREIN

/

GABARIET

/

REFEERENTIEPROJECTEN



Mathallen (Oslo, Noorwegen) | Aspelin Ramm

De hal biedt producten van de beste leveranciers en distributeurs van Noorwegen aan.



Godsbanen (Aarhus, Denemarken) | 3xn

Het gerenoveerde gebouw bevatte vroeger één van Denemarken grootste opstalplaats voor treinen.

REFEERENTIEPROJECTEN



SESC Pompeia (Sao Paulo, Brazilië) | Lina Bo Bardi

Transformatie van een staal fabriek naar een culturele fabriek; met twee nieuwe gebouwen aangesloten op de fabriek door loopbruggen



SESC Pompeia (Sao Paulo, Brazilië) | Lina Bo Bardi

De oude bakstenen loodsen werden omgetoverd tot expositieruimtes, een bibliotheek en een serie workshops.

ALGEMEEN

INVESTERINGSPROJECT

— INITIËRINGSPROJECT —

BESCHRIJVING

Het DWC voorziet in de aanleg van de Nijverheidskaai tussen het Liverpoolplein en de Gosseliesstraat. Deze aanleg geeft voorrang aan de zachte weggebruiker en maakt van de kaai een aangename verblijfsruimte. Er gaan daarbij 15 parkeerplaatsen verloren. Het is de ambitie hier op termijn een woonerf te maken in relatie met de projecten op de site van de grote hal.

Er zijn 3 belangrijke redenen waarom er wordt gekozen voor de heraanleg in een woonerf van dit gedeelte van de Nijverheidskaai :

1 / Zichtbaarheid: markeren van site van de grote hal in het straatbeeld

2 / Belang aanpak publieke ruimte voor verbetering leefkwaliteit en beeld van de buurt

3 / De publieke ruimte verbinden met het kanaal

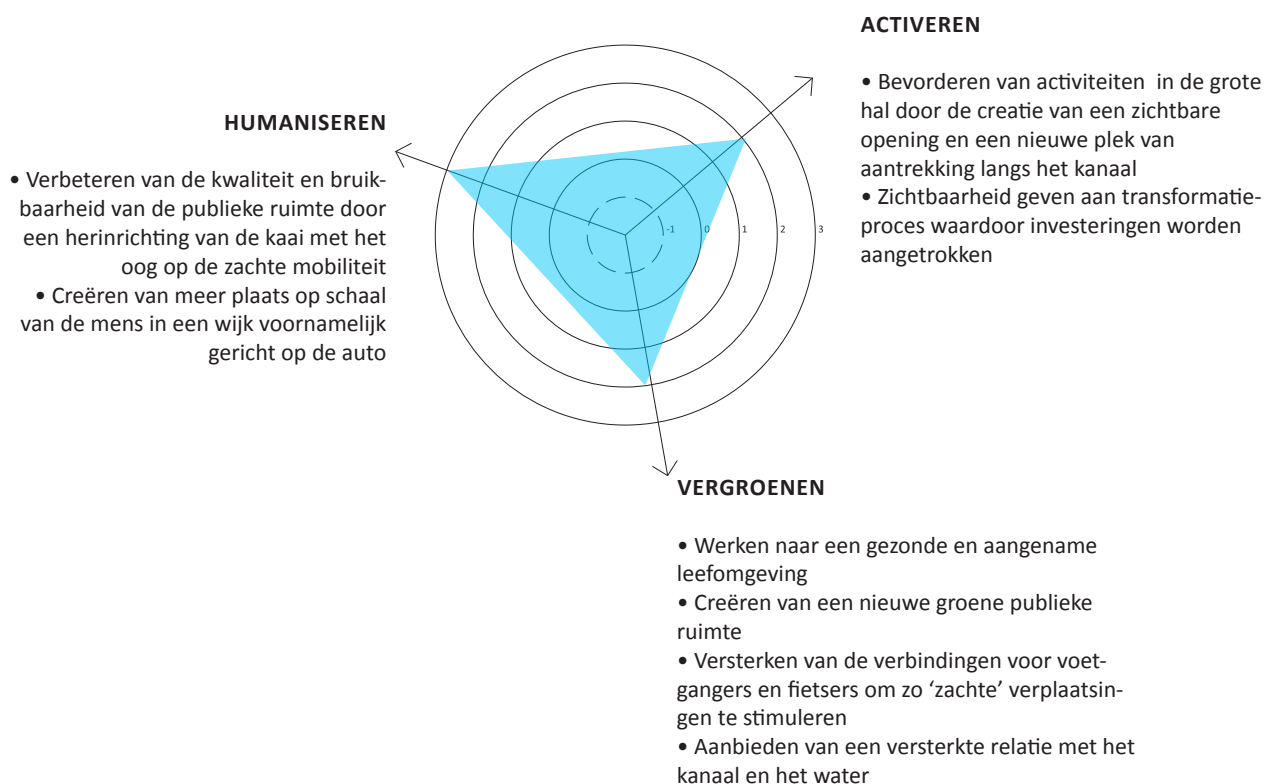
Het participatietraject van Jes!, dat momenteel wordt gevoerd in het kader van het DWC (operatie 9.B), zal input genereren voor de concretisering van dit project.

Het project voor de inrichting van de publieke ruimte zal worden voorafgegaan door een ontwerpwedstrijd. Hierbij zijn een aantal aspecten belangrijk : creëren groene verblijfsruimte; multifunctioneel karakter; beheersvriendelijke aanleg. Voor de projecten 1A1, 1A2 & 1A3 wordt één procedure voorzien zodat een integrale visie op de openbare ruimte wordt ontwikkeld. Conclusies van het participatietraject van Jes! zullen worden geïntegreerd in het bestek van de ontwerpwedstrijd.

LIGGING



DOELSTELLINGEN



VOORWAARDEN TOT SLAGEN

- Realiseren van een mobiliteitsstudie om de impact van de verschillende geplande herschikkingen van wegen opgenomen in het DWC te analyseren (Mobiel Brussel)
- Samenwerking met verschillende instellingen/personen die betrokken zijn bij de operatie (Gewest, Brusselsepoort, gemeente Anderlecht...)

AANBEVELINGEN

- Mogelijkheid gebruik van leveringen met binnenvaart te onderzoeken
- Hierbij dient opgemerkt te worden dat na de aanleg van een park aan de Ninoofsepoort er geen doorgaand verkeer meer zal zijn op de Nijverheidskaai.

FINANCIEEL : zie financiële tabel

REALISATIE

ACTOREN
BGHGT, Mobiel Brussel

STUURDER
Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

BESTAANDE TOESTAND

ADRES

Nijverheidskaaï tussen
Gosseliesstraat en Liverpoolplein

KADASTRAAL NR

/

EIGENAAR

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

GEBRUIK

gemotoriseerd verkeer,
parkeerplaatsen

STAAT

relatief goed

EXPLOITANT

Zie lijst in bijlage

BEWONERS

Zie lijst in bijlage

OPPERVLAKTE TERREIN

2026 m²

BRUTO VLOEROPP.

/

BEZETTINGSGRAAD TERREIN

/

GABARIET

/

RECHTSTOESTAND

GBP : STERK GEMENGD GEBIED

BBP : /

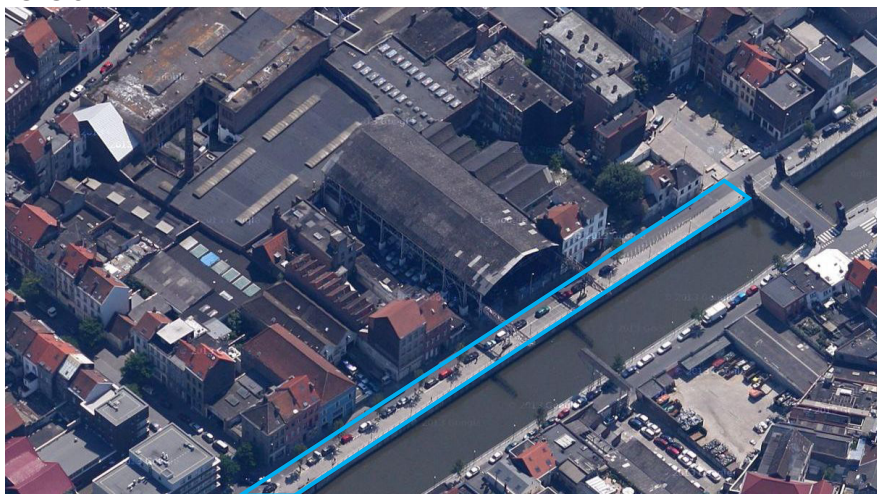
VERKADELING : /

EXPLOITATIEVERGUNNING : /

ERFGOED : /

BODEM VLGS INVENTARIS BIM : /

FOTO'S



BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING

De straat wordt vandaag gedomineerd door de autohandel, die zwaar verkeer met zich meebrengt. Het voetpad aan de straatkant is zeer smal en weinig veilig als inkom voor de IBO in aanschouw. Er is een ingang voor de kinderen naar de IBO voorzien langs de wijk-antenne aan het Liverpoolplein, maar een directe en veilige toegang zou beter zijn.

PROJECT

TE REALISEREN PROGRAMMA

publieke ruimte op maat van de zachte weg-gebruiker

BOUWPROJECT

heraanleg en creatie van een woonerf

EIGENDOM + EXPLOITATIE

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

AANDACHTSPUNT

- . Aansluiting op netwerk zachte mobiliteit
- . Herorganisatie van de mobiliteit in de wijk

BEELD



OPPERVLAKTE HERAANLEG

2026 m²

BRUTO VLOEROPP.

/

BEZETTINGSGRAAD TERREIN

/

GABARIET

/

REFEERENTIEPROJECTEN



Graslei (Gent, België) | Boven: © Mark Cardoen - Onder: © Rik Helsen - © reisreporter
Aanleg kade voor zachte weggebruiker als aangename verblijfsruimte.



(Amsterdam, Nederland)
Stedelijke distributie over water zonder aanlegkade.

REFEERENTIEPROJECTEN



Ile de Nantes (Nantes, Frankrijk) | Alexandre Chemetoff & associés
De plaats is een mooie plek om te wandelen met uitzicht op de monding en waar men kan genieten...

ALGEMEEN

INVESTERINGSPROJECT

— INITIËRINGSPROJECT —

BESCHRIJVING

Het project betreft de creatie van een buurtinfrastructuur met aandacht voor verschillende talen en culturen. Dit is immers één van de troeven die de bewoners in deze wijk hebben. Het is de bedoeling van dit project om deze troef in de verf te zetten en verder te ontwikkelen.

Er wordt hierbij gedacht aan een beperkte multi-talen bibliotheek met variabele collectie. Hoe het concept juist vorm wordt gegeven dient nog verfijnd te worden en hangt ook samen met de toekomstige uitbating.

Het labo wordt in die context ook gezien als een werkplek. Een laagdrempelig karakter is hierbij essentieel aangezien het ten dienste van de buurt moet staan. In het kader van de creatie van een werkplek wordt ook voorgesteld om gratis wifi-toegang te voorzien. Het labo kan van een informaticahoek worden voorzien. Bovendien zou het interessant kunnen zijn om de ruimte aan een speltheek te koppelen. Er kunnen spelen worden ontleend waarmee men in de Wintertuin direct aan de slag kan. In het kader van laagdrempeligheid zijn ook de consumptieprijsen belangrijk. Hier wordt voorgesteld het labo te laten uitbaten door een initiatief voor sociale economie. Op die manier wordt een laagdrempelig imago gecombineerd met tewerkstellingszorg en creatie.

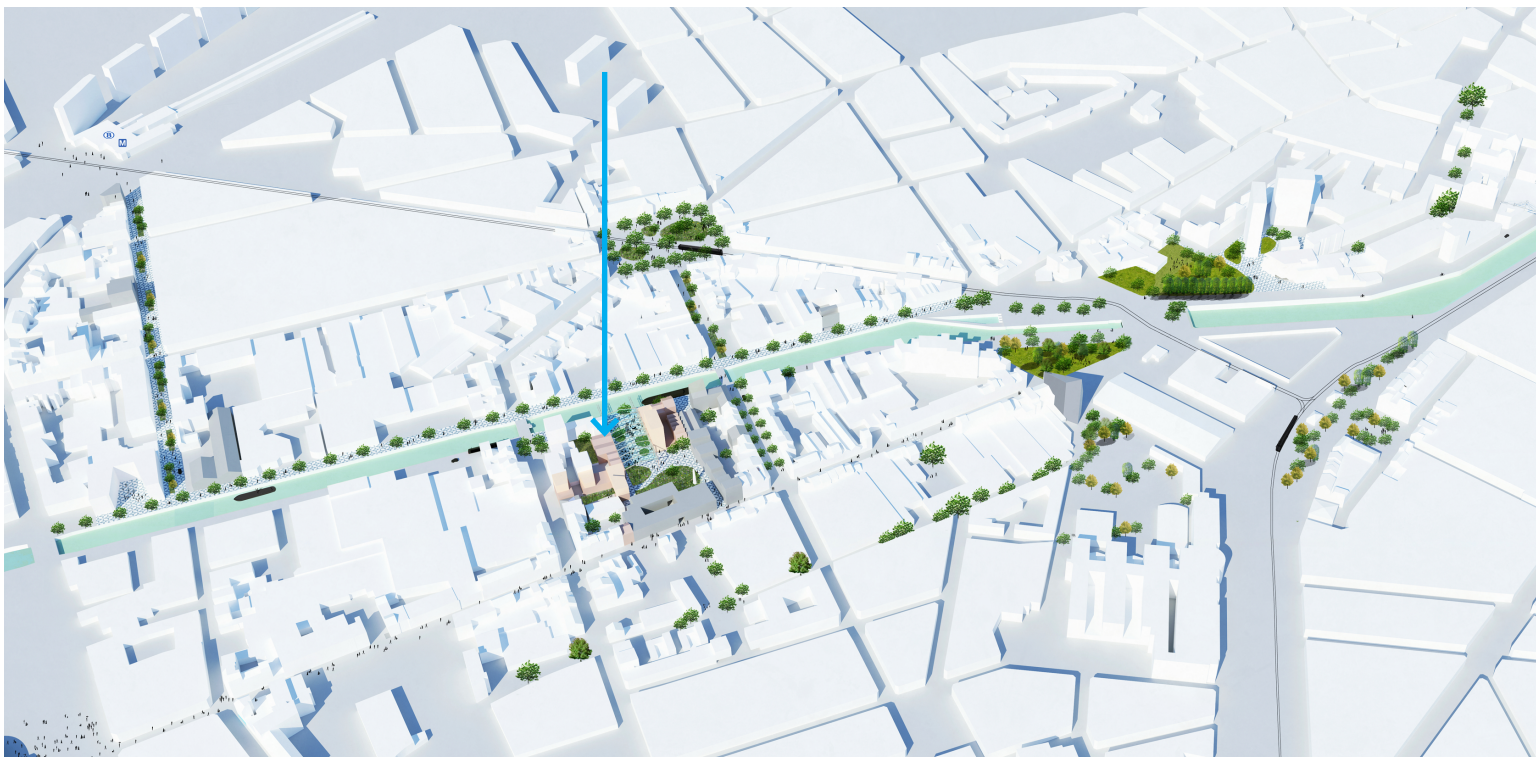
Het labo kan gemeubeld worden met recyclage meubels gemaakt door het sociaal tewerkstellingsinitiatief Klimop. Op die manier kan het labo ook dienst doen als showroom voor dit initiatief. Bezoekers zouden de meubels uit het café ter plaatse kunnen kopen en/of bestellen.

De duurzaamheidspijler cultuur ligt aan de basis van dit project door het valoriseren van het patrimonium en het inzetten op taal als de drager voor cultuur. De economische pijler staat eveneens centraal aangezien wordt ingezet op werkcreatie en ondersteuning. Dit project heeft de ambitie een bijzondere plek te bieden in het gemeenschapsleven van de wijk.

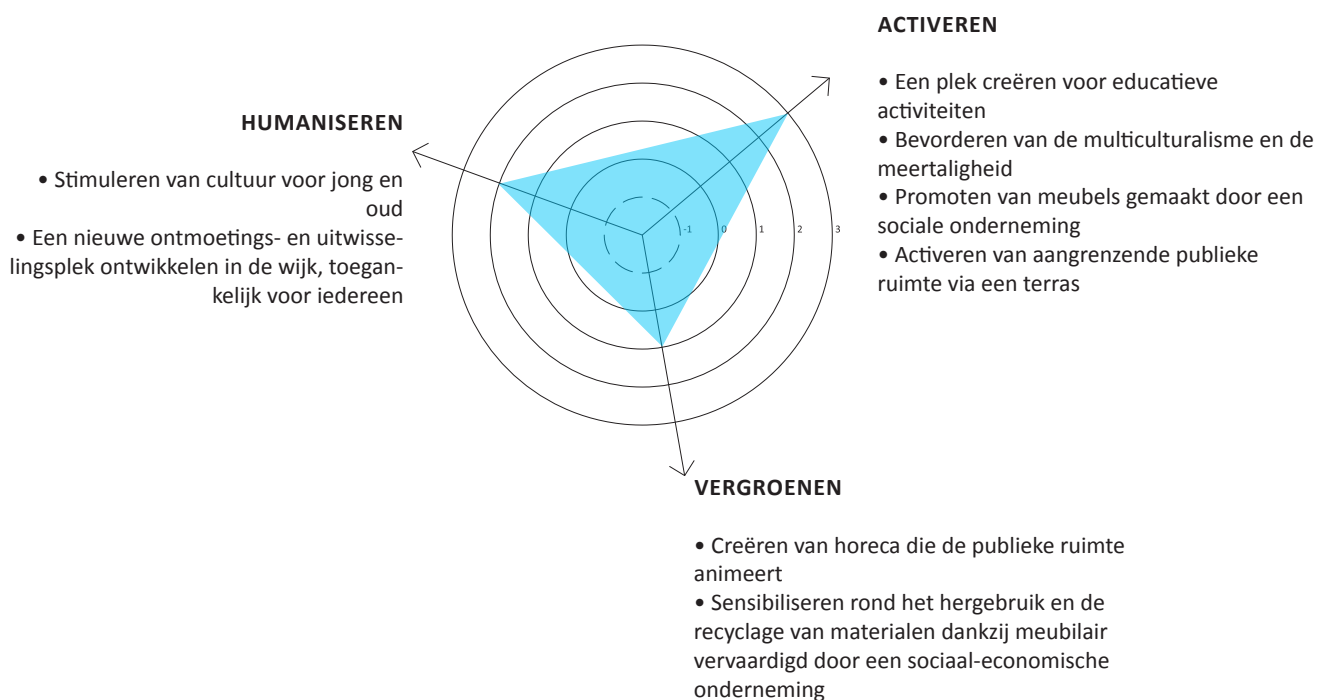
Het beheer van het labo wordt bekeken in relatie tot de wijkantenne op de hoek van de Liverpoolstraat en de Nijverheidskaai. De wijkantenne wordt beheerd door de Gemeente.

Het participatietraject van Jes!, dat momenteel wordt gevoerd in het kader van het DWC (operatie 9.B), zal input genereren voor de concretisering van dit project. Conclusies van het participatietraject van Jes! zullen worden geïntegreerd in het bestek van de ontwerpwedstrijd.

LIGGING



DOELSTELLINGEN



VOORWAARDEN TOT SLAGEN

- Aankoop van het perceel
- Samenwerking van de verschillende personen betrokken bij de operatie (gemeente, WAQ, vzw Groot Eiland, culturele diensten, Klimop...)
- Goede communicatie en promotie van de plek en haar activiteiten

AANBEVELINGEN

- Nadenken over een alternatieve vorm van bibliotheek (Mensen worden lid door boeken te schenken; Wisselende collectie uit andere bibliotheken; Multimedia lab.)
- De fysieke relatie optimaliseren tussen het project op de hoek met de wijkantenne en dit gebouw.

FINANCIEEL : zie financiële tabel

REALISATIE

ACTOREN

Te bepalen

STUURDER

Beliris, Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

BESTAANDE TOESTAND

ADRES

Nijverheidskaai 83

KADASTRAAL NR

afdeling 3, sectie B, n°943 z²¹

EIGENAAR

Sint-Jans-Molenbeek

GEBRUIK

autohandel

STAAT

goed

EXPLOITANT

Auto Shlad bvba

BEWONERS

geen

OPPERVLAKTE TERREIN

478 M²

BRUTO VLOEROPP.

478 m² + 302 m² (mezzanine)

BEZETTINGSGRAAD TERREIN

100 %

GABARIET

G + 1 (mezzanine)

RECHTSTOESTAND

GBP : STERK GEMENGD GEBIED

BBP :

VERKADELING :

EXPLOITATIEVERGUNNING :

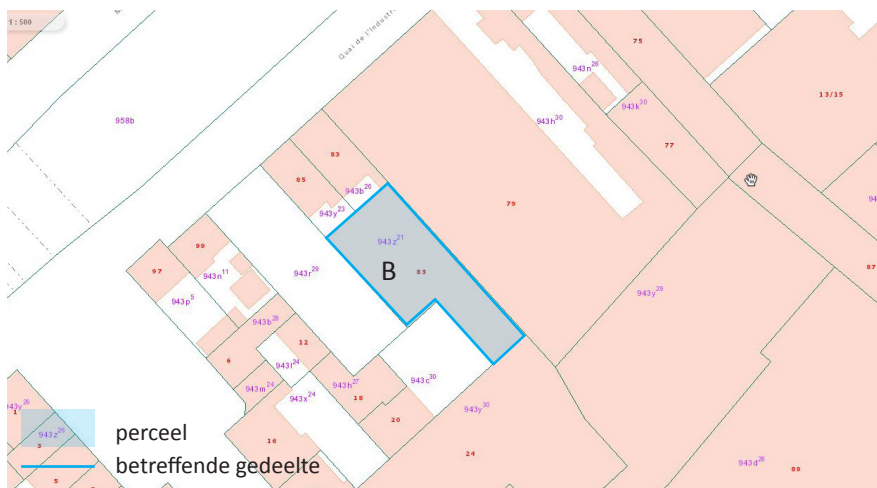
recent geen vergunning aangevraagd

ERFGOED : /

BODEM VLGS INVENTARIS BIM : cat. 3

verontreinigd perceel zonder risico's

FOTO'S



BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING

Het pand heeft een hoge verdiepingshoogte met een interessante dakvorm. Het pand heeft ook een mezzanine.

PROJECT

TE REALISEREN PROGRAMMA
buurtinfrastructuur

BOUWPROJECT
renovatie

EIGENDOM + EXPLOITATIE
Gemeente met lokale partners,
sociale economie of vzw

AANDACHTSPUNT
hoge verdieping: de mezzanine behouden of
voorzien van een verdieping

BEELD



OPP. FOOTPRINT
478 m²

BRUTO VLOEROPP.
478 m² + 302 m² (mezzanine)
of + 478m² (verdieping)

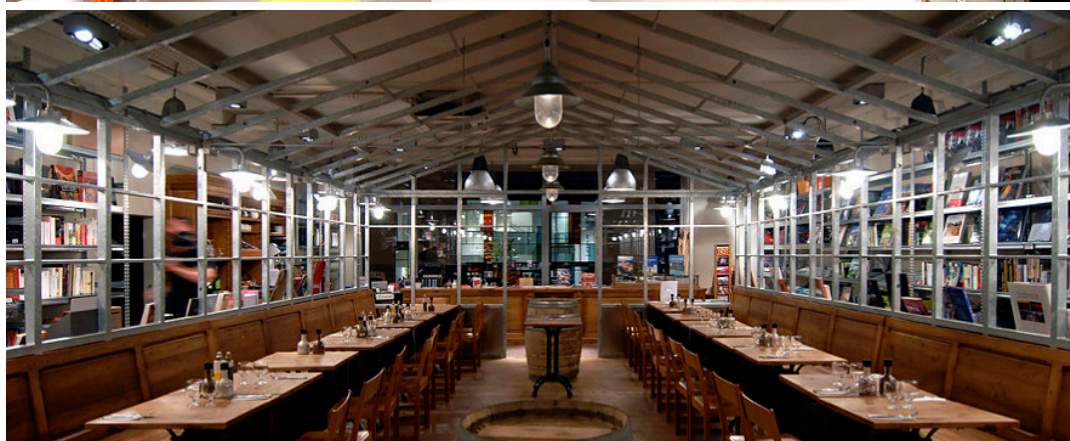
BEZETTINGSGRAAD TERREIN
100 %

GABARIET
G + 1

REFEERENTIEPROJECTEN

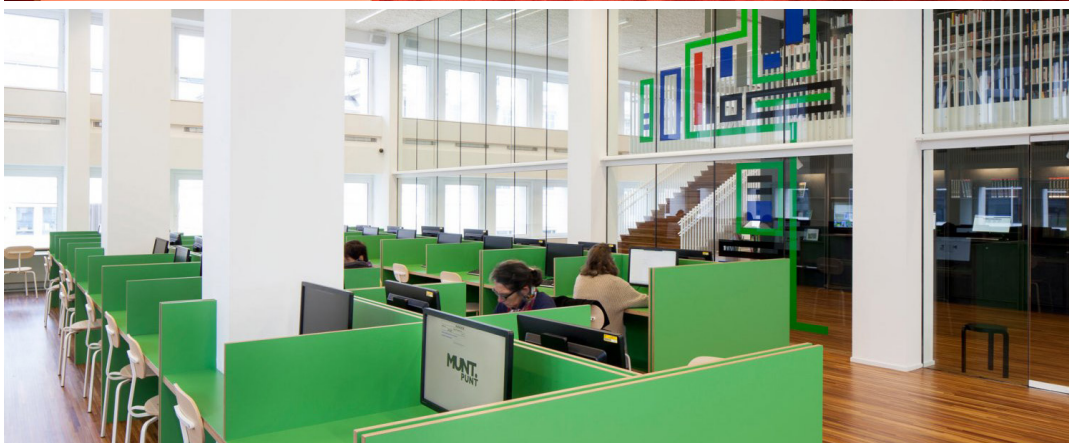


Garage à manger + Pêle-Mêle (Elsene, België) | | protOtype
Voormalige werkplaats van een Mazda-garage gelinkt aan een tweedehands boekenwinkel.



Cook & Book (Woluwe-Saint-Lambert, Belgique) | Antiques & Design en Delacroix & Friant
Een project gericht rond het boek met thematische ruimten.

REFEERENTIEPROJECTEN



Muntpunt (Brussel, België) | B-Architecten
Een open huis, een forum, een beleavingsbibliotheek.



Links: www.carteblancheams.com - Rechts: Bron 'deskmag' Home Office, Coffee Shop, or Coworking Space? A comparison. (Genevieve DeGuzman) - Bron 'Het nieuwsblad' Pop-upbar openen wordt eenvoudiger in Gent (Bert Staes)
Verschillende co-working café's; Bar Buro (Gent), Or (Brussel)...

ALGEMEEN

INVESTERINGSPROJECT

— INITIËRINGSPROJECT —

BESCHRIJVING

Het project heeft als doelstelling het realiseren van een gemengd programma wonen (opgenomen in operatie 1.C2) en werken. Het programma staat in relatie met de wintertuin en het labo voor taal, spel en werk. Het programma bestaat uit een zeer hoge gelijkvloers met plaats voor ateliers voor creatieve economie en artisanale bedrijvigheid waar bezoekers ook op bepaalde momenten zelf kunnen werken met de nodige omkadering. Het is voorzien dat de projecten WeCycle in Molenbeek (WIM) en Boomerang Design hun intrek nemen in deze ateliers. Een kleiner atelier is voorbehouden voor het project Tarmac (van CyCLO).

Het gemeentelijk project WIM-WeCycle in Molenbeek heeft als doel het valoriseren van lokaal afvalmateriaal (in het bijzonder hout) ten voordele van de lokale gemeenschap door het creëren van een atelier (voortkomend uit een method genaamd “Living lab”) dat het experimenteren, het bepalen en het ontwikkelen toelaat van manieren van ophaling, herstelling, hergebruik en transformatie van houten afvalmateriaal tot nieuwe producten. Het project steunt op een samenwerkingsmethodologie en staat open voor voor het publiek met de nodige omkadering (begeleiding voor de realisatie/herstellingen...). Het betreft ook een socio-professioneel inschakelingsproject; onthaal van personen in een herinschakelingstraject, opleiding... Tenslotte wil het project ook een economische activiteit ontwikkelen (productieactiviteit ter ondersteuning van de andere activiteiten).

Boomerang Design is een deelproject van Klimop, dat een atelier is binnen de structuur van vzw Atelier Groot Eiland (AGE = vereniging voor opleiding, werkervaring en sociale tewerkstelling). De doelgroep bestaat voornamelijk uit Brusselse kansarme, laaggeschoolde, langdurige werkzoekenden. Klimop is actief in de houtsector en leidt doelgroepwerknemers op tot (hulp)schrijnwerker. Bij Boomerang Design specifiek worden nieuwe design meubels gecreëerd uit afvalhout.

Om de projecten WIM en Boomerang te realiseren zal het atelier opengesteld worden naar de buitenruimte (Wintertuin) en naar de wijk. Beide projecten zijn complementair op het vlak van productieactiviteit en socio-professionele inschakeling. Er zal gestreefd worden naar operationele en pedagogische synergieën tussen beide projecten.

TARMAC heeft als doel samenwerkingen aan te gaan met verenigingen, bewoners, artiesten.... om concrete “maak”projecten te realiseren die de fiets in de stad op een piëdestal plaatsen.

Het wordt een broedplaats voor ondernemerschap, activiteit, bedrijvigheid en creativiteit. De interactie tussen de wintertuin en de ateliers is zeer belangrijk. De wintertuin krijgt op die manier actieve en levendige gevels.

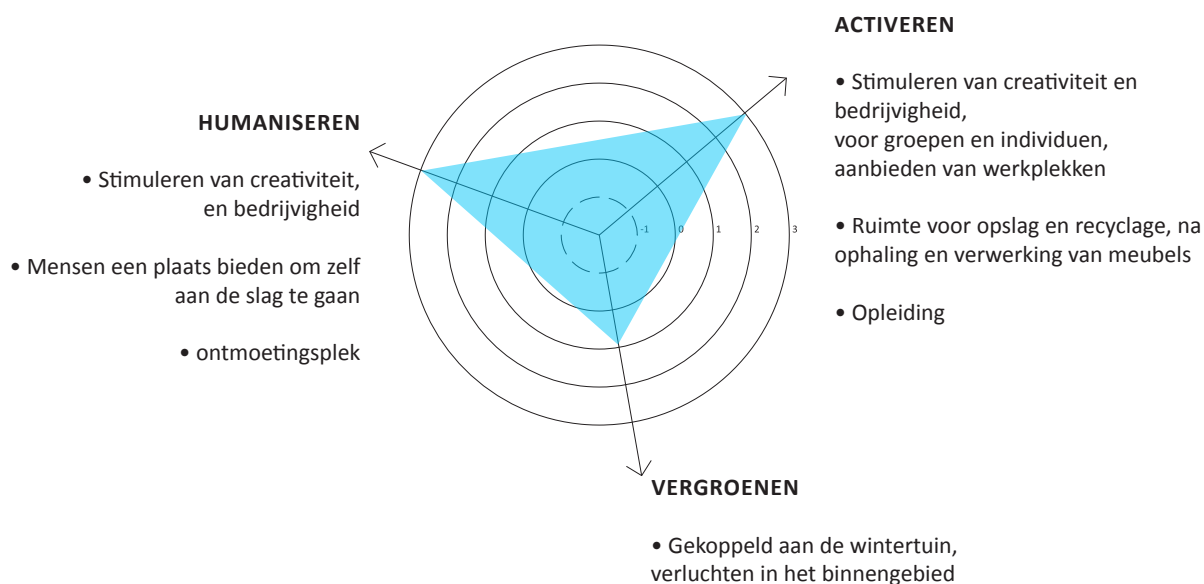
Op de verdiepingen worden woningen voorzien in operatie 1.C2A.

De realisatie van het project veronderstelt de afbraak van kantoren naast de wintertuin.

LIGGING



DOELSTELLINGEN



VOORWAARDEN TOT SLAGEN

- Aankoop van de betreffende percelen.
- Een goed beheer opzetten.

AANBEVELINGEN

- Het project schrijft zich in in de gemeentelijke huisvestingsovereenkomst en beantwoordt aan het gemeentelijk energieplan.

FINANCIEEL : zie financiële tabel

REALISATIE

ACTOREN

Aankoop via Beliris "2.11.1 van Avenant 12"

STUURDER

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

BESTAANDE TOESTAND

ADRES

C1 Nijverheidskaai 79
C1' Nijverheidskaai 77
C1'' Nijverheidskaai 75

KADASTRAAL NR

C1 afdeling 3, sectie B, n° 943 h³⁰
C1' afdeling 3, sectie B, n° 943 k³⁰
C1'' afdeling 3, sectie B, n° 943 s⁴

EIGENAAR

C1 + C1'' Onderneming SATRAD
C1' IMMONOE

GEBRUIK

autohandel, bureau, opslag, ...

STAAT

relatief goed tot slecht

BEWONERS

geen

EXPLOITANT

C1 : Libelco
C1' : Les Délices de la Paix
C1'' : geen

OPPERVLAKTE TERREIN

C1 662 m²
C1' 76 m²
C1'' 72 m²

BRUTO VLOEROPP.

C1 398 m²
C1' 166 m²
C1'' 115 m²

BEZETTINGSGRAAD TERREIN

C1 47 %
C1' 100%
C1'' 100%

GABARIET

VARIABEL

RECHTSTOESTAND

GBP : STERK GEMENGD GEBIED
BBP:
VERKADELING :
EXPLOITATIEVERGUNNING :
vergund

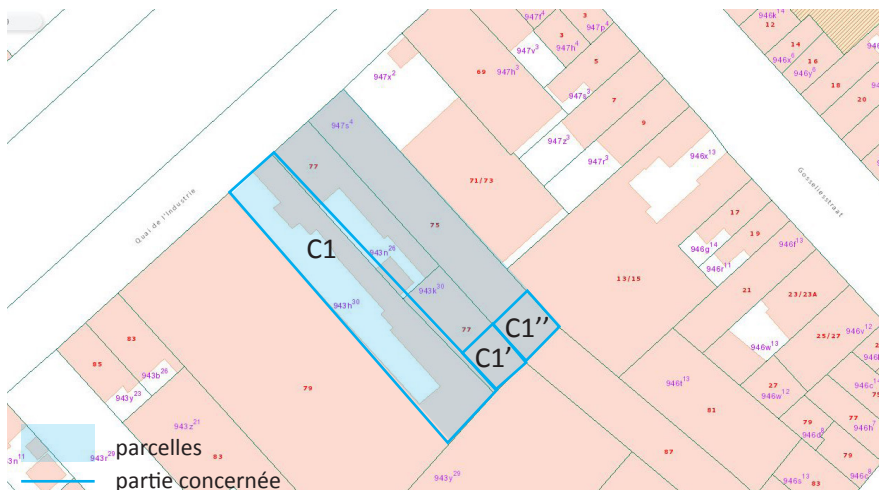
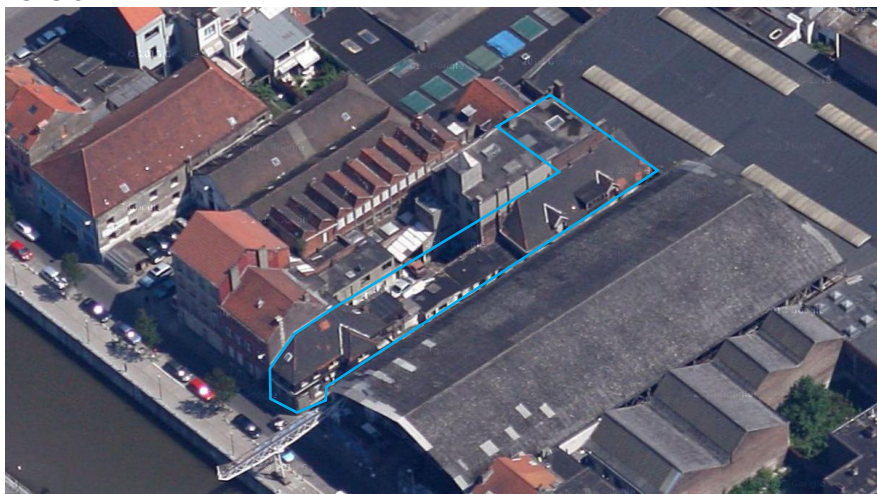
ERFGOED :

industriële inventaris (AMA)

BODEM VLGS INVENTARIS BIM :

cat. 0 mogelijk verontreinigd perceel

FOTO'S



BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING

Het perceel is dens bebouwd. Het perceel bevat weinig of geen interessante bebouwing. Er wordt dus geopteerd voor een volledige nieuwbouw.

PROJECT

TE REALISEREN PROGRAMMA

500 m² atelier (hoog gelijkvloers)
+ ingang tot woningen en toegang tot
collectieve koer

BOUWPROJECT

afbraak + nieuwbouw

EIGENDOM + EXPLOITATIE

gemeente Sint-Jans-Molenbeek

AANDACHTSPUNT

Dubbele hoogte voorzien ter bevordering
van flexibel ruimtegebruik

BEELD



SCHEMA / PLANNEN

OPP. FOOTPRINT

500 m²

BRUTO VLOEROPP.

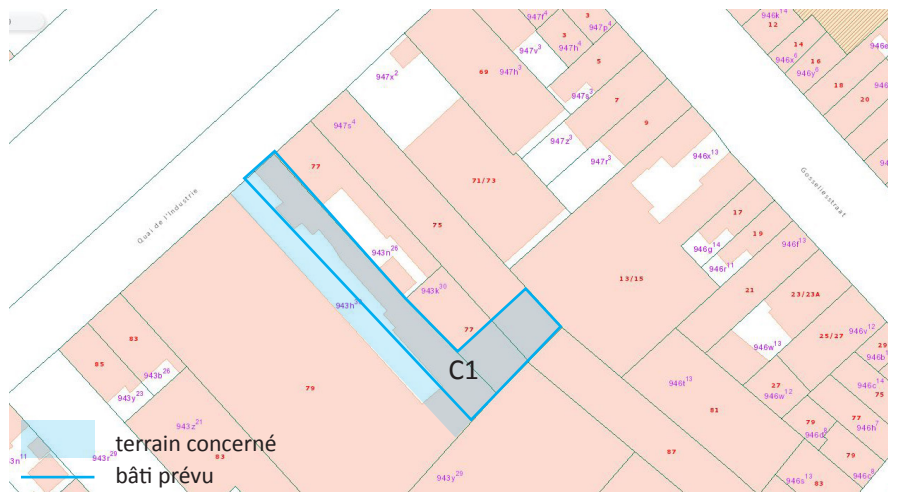
500 m²

BEZETTINGSGRAAD TERREIN

65 %

GABARIET

Gelijkvloers



REFEERENTIEPROJECTEN



FabLabXL (Anderlecht, België) | © Erasmushogeschool Brussel
Fabrieken van de toekomst...



Dynamo Metallwerkstatt (Zurich, Zwitserland) | phalt Architekten AG
Publieke metaalworkshop in de wijk

REFEERENTIEPROJECTEN



Kunststad NDSM Docklands (Amsterdam, Nederland) | Dynamo Architecten
Creatieve hotspot op de voormalige scheepswerf aan de noorderlijke IJ-oever.



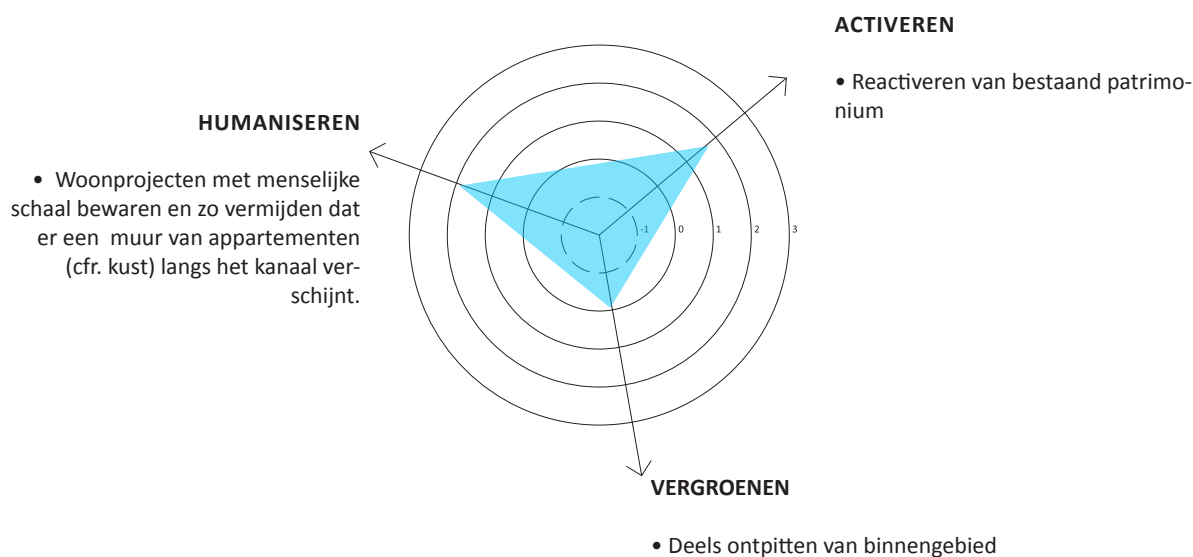
Kunststad NDSM Docklands (Amsterdam, Nederland) | Dynamo Architecten
Een 'selfmade city' als nieuwe brandpunt voor creatieve stedelijke energie.

ALGEMEEN**INVESTERINGSPROJECT****— INITIËRINGSPROJECT —****BESCHRIJVING**

Deze operatie bestaat uit nieuwbouw woningen bovenop atelier 1.C1. Het betreft met sociale woningen gelijkgestelde woningen van het intergenerationele en solidaire type.
Er wordt eveneens een conciërge- of dienstwoning voorzien.

LIGGING

DOELSTELLINGEN



VOORWAARDEN TOT SLAGEN

- Aankoop van de betreffende percelen.
- Een goed beheer opzetten.

AANBEVELINGEN

- Het project schrijft zich in in de gemeentelijke huisvestingsovereenkomst en beantwoordt aan het gemeentelijk energieplan.

FINANCIEEL : zie financiële tabel

REALISATIE

ACTOREN

Aankoop via Beliris "2.11.1 van avenant 12", Stadsbeleid

STUURDER

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

BESTAANDE TOESTAND

ADRES

A Nijverheidskaai 79
A' Nijverheidskaai 77
A'' Nijverheidskaai 75

KADASTRAAL NR

A afdeling 3, sectie B, n° 943 h³⁰
A' afdeling 3, sectie B, n° 943 n26
A'' afdeling 3, sectie B, n° 947 s4

EIGENAAR

A Onderneming SATRAD
A' Onderneming IMMONOE
A'' Onderneming SATRAD

GEBRUIK

autohandel, bureau, opslag

STAAT

relatief goed tot slecht

EXPLOITANT

A Libelco
A' Les Délices de la Paix
A'' geen

BEWONERS

geen

OPPERVLAKTE TERREIN

A 662 m²
A' 76 m²
A'' 72 m²

BRUTO VLOEROPP.

A 398 m²
A' 166 m²
A'' 115 m²

BEZETTINGSGRAAD TERREIN

A 47 %
A' 100 %
A'' 100 %

GABARIET

Variabel

RECHTSTOESTAND

GBP : Sterk gemengd gebied

BBP :

VERKADELING :

EXPLOITATIEVERGUNNING :

A vergund

A' recent geen vergunning aangevraagd

A'' vergund

ERFGOED :

A industriële inventaris (AMA)

A' industriële inventaris (AMA)

A'' industriële inventaris (AMA)

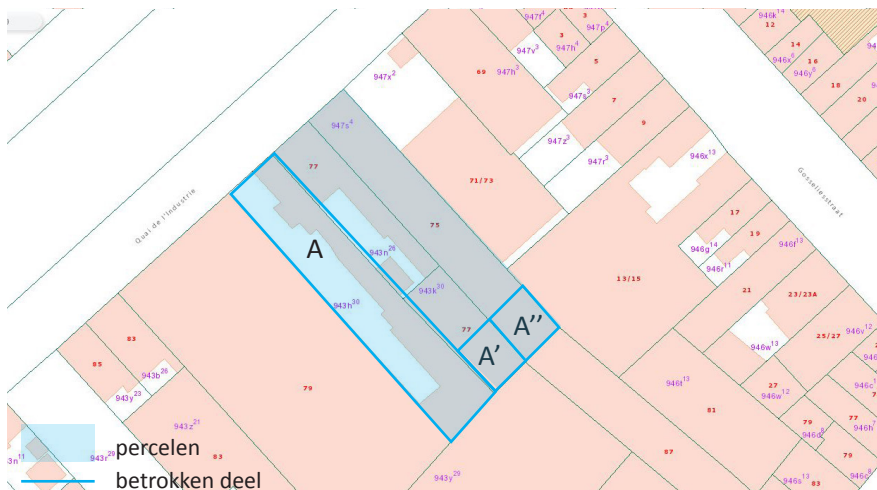
BODEM VLGS INVENTARIS BIM :

A cat. 0, mogelijk verontreinigd perceel

A' cat. 0, mogelijk verontreinigd perceel

A'' cat. 0, mogelijk verontreinigd perceel

FOTO'S



BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING

PROJECT

TE REALISEREN PROGRAMMA

8 woningen + 1 conciërgewoning

BOUWPROJECT

afbraak + nieuwbouw

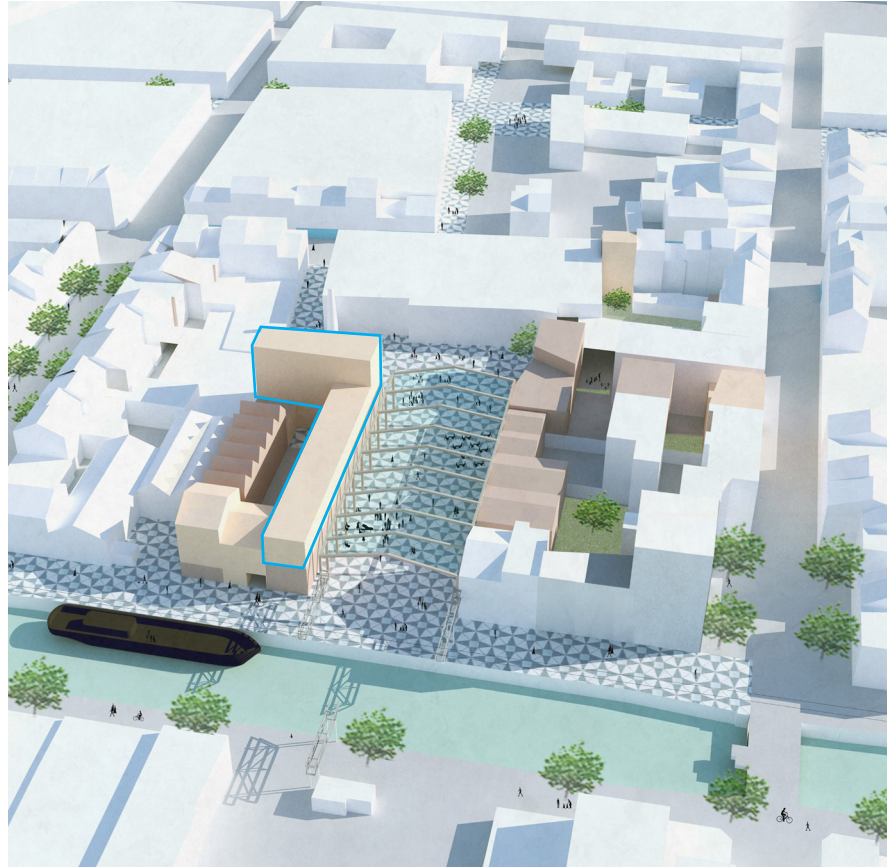
EIGENDOM + EXPLOITATIE

gemeente Sint-Jans-Molenbeek

AANDACHTSPUNT

Een toegang voor de brandweer voorzien via Nijverheidskaai 77 tot de publieke ruimte (1.A2)

BEELD



SCHEMA / PLANNEN

OPP. FOOTPRINT

580 m²

BRUTO VLOEROPP.

1440 m²

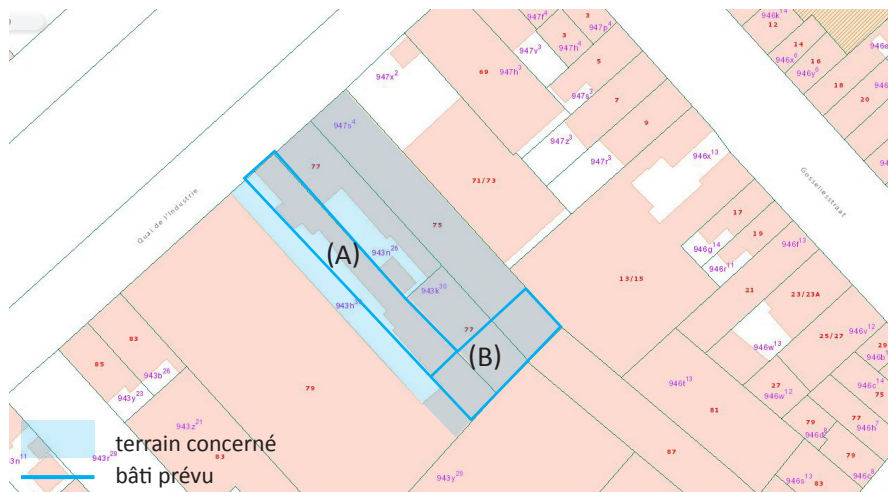
BEZETTINGSGRAAD TERREIN

71%

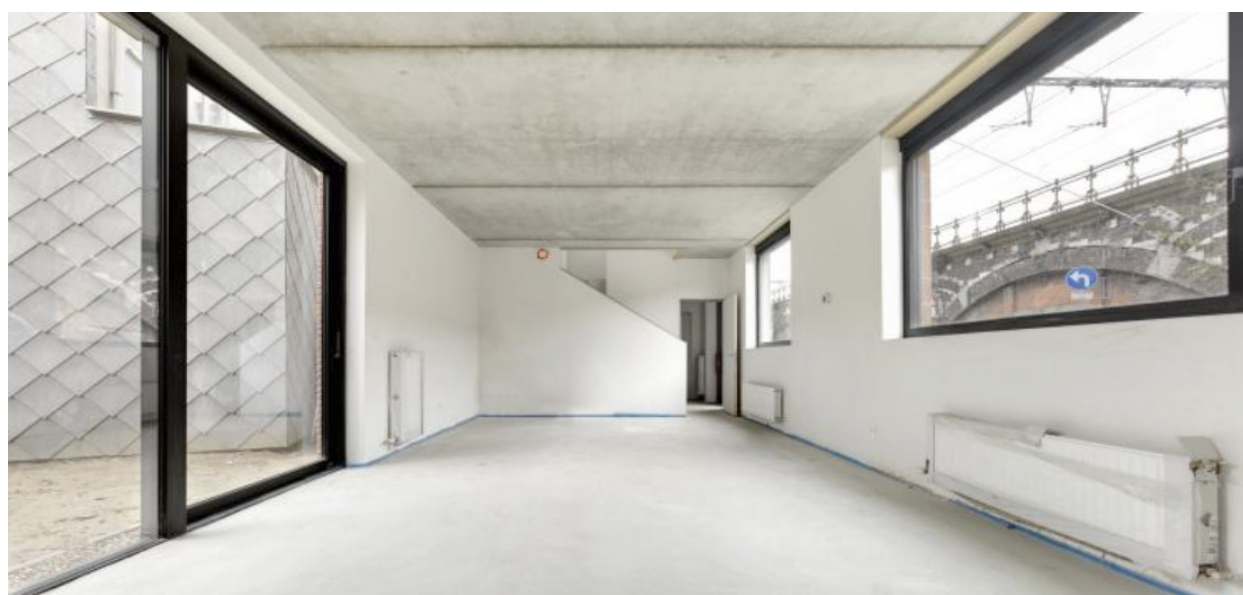
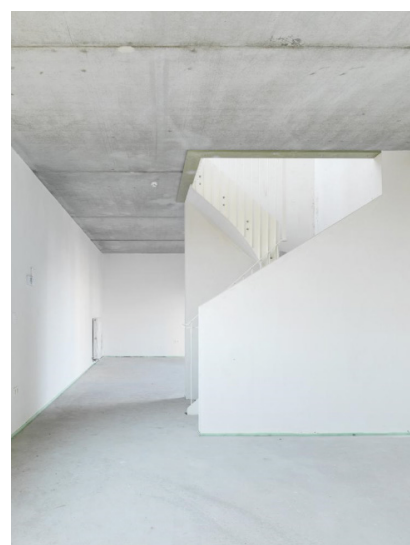
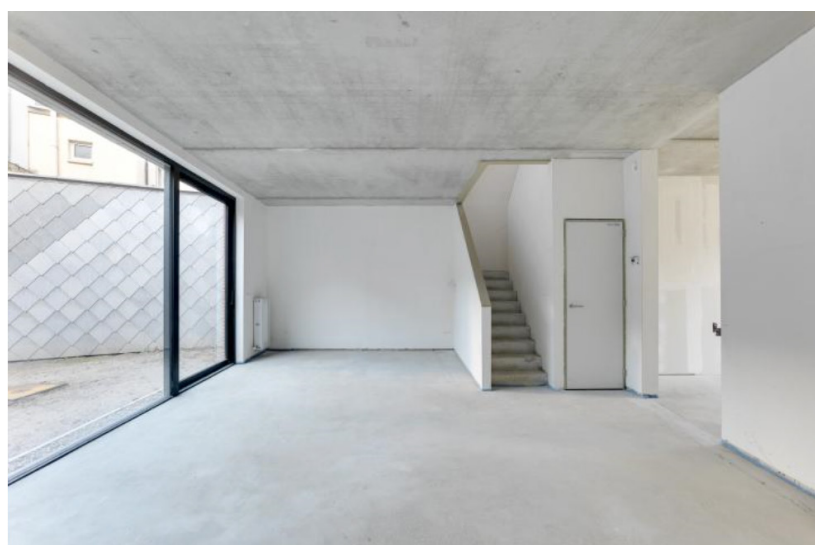
GABARIET

(A) G (op 1.C1) + 2

(B) G (op 1.C1) + 3



REFEERENTIEPROJECTEN



Nouveau immeuble de coin (Anvers, Belgique) | PT Architecten © AG VESPA

REFEERENTIEPROJECTEN



Verbouwing van twee kleine woningen tot één ruime gezinswoning (Antwerpen, België) | Santermans + Cielen architecten © AG VESPA

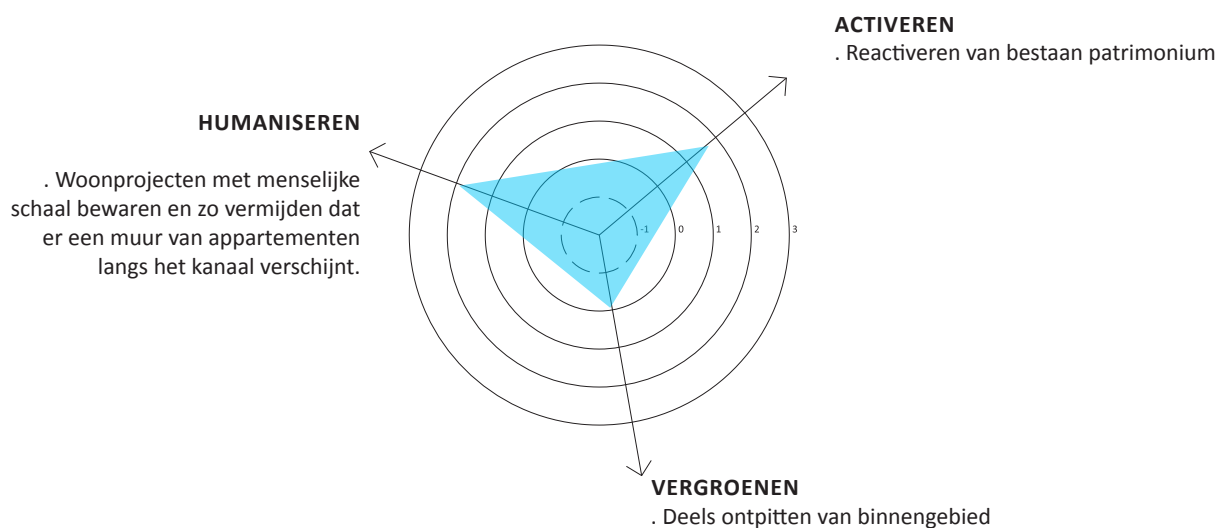
ALGEMEEN**INVESTERINGSPROJECT****— INITIËRINGSPROJECT —****BESCHRIJVING**

Het project voorziet in de aankoop van een goed door de Gemeente. Vervolgens zal het goed ter beschikking gesteld worden van publieke of private investeerders om het te herbestemmen tot geconventioneerde woningen. De terbeschikkingstelling is verbonden aan specifieke voorwaarden betreffende de overdracht van rechten (erfpacht) en het bouwproject.

Het project voorziet in de renovatie van het gebouw opdat het minimum 7 woningen kan bevatten.

LIGGING

DOELSTELLINGEN



VOORWAARDEN TOT SLAGEN

- . Opstellen van een goed bestek met duidelijke voorwaarden
- . Vinden van een partner voor de realisatie van de woningen

AANBEVELINGEN

- . Het project schrijft zich in in de gemeentelijke huisvestingsovereenkomst en beantwoordt aan het gemeentelijke energieplan

FINANCIEEL : zie financiële tabel

REALISATIE

ACTOREN

private of publieke investeerder

STUURDER

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

BESTAANDE TOESTAND

ADRES

B Nijverheidskaai 75
B' Nijverheidskaai 77

KADASTRAAL NR

B afdeling 3, sectie B, n°947s⁴
B' afdeling 3, sectie B, n°943n²⁶

EIGENAAR

B Onderneming SATRAD
B' Onderneming IMONOE

GEBRUIK

woningen, kantoren, autohandel

STAAT

slecht

EXPLOITANT

B geen
B' Les Délices de la Paix

BEWONERS

geen

OPPERVLAKTE TERREIN

B 142 m²
B' 120 m²

BRUTO VLOEROPP.

B 640 m²
B' 360 m²

BEZETTINGSGRAAD TERREIN

B 100%
B' 100%

GABARIET

B G+3+D
B' G+2+D

RECHTSTOESTAND

GBP : Sterk gemengd gebied

BBP :

VERKADELING :

EXPLOITATIEVERGUNNING :

B recent geen vergunning aangevraagd

B' vergund

ERFGOED :

B industriële inventaris (AMA)

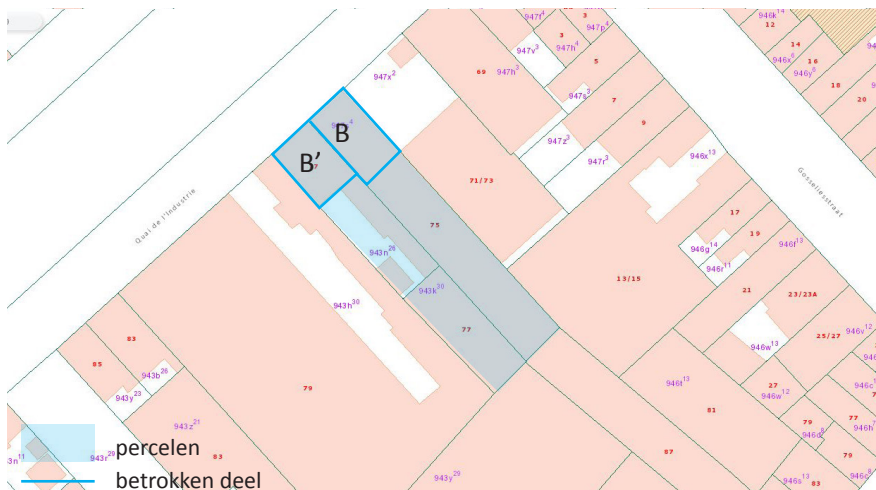
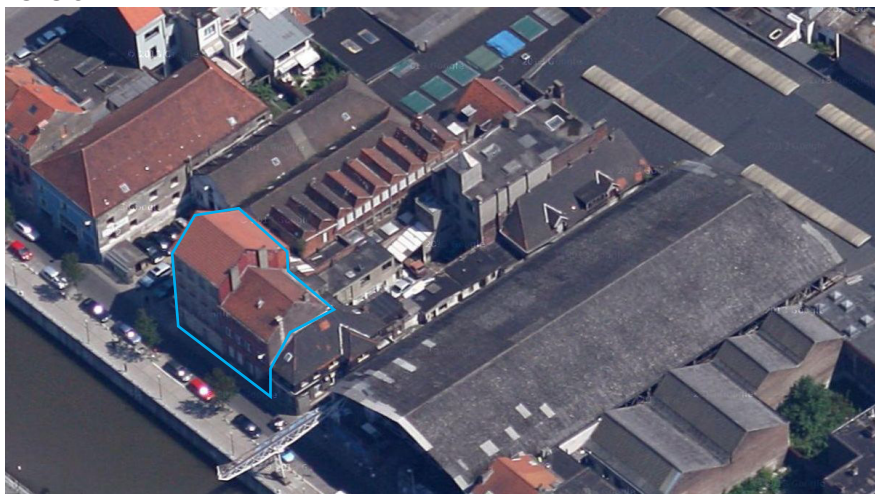
B' industriële inventaris (AMA)

BODEM VLGS INVENTARIS BIM :

B cat. 0, mogelijk verontreinigd perceel

B' cat. 0, mogelijk verontreinigd perceel

FOTO'S



BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING

Beide panden zijn architecturaal interessant aan de straatkant, er wordt gekozen om deze kwalitatieve bebouwing te renoveren.

PROJECT

TE REALISEREN PROGRAMMA

B 640 m² > 4 woonentiteiten

B' 360 m² > 3 woonentiteiten

BOUWPROJECT

B renovatie burgerhuis

B' renovatie burgerhuis

EIGENDOM + EXPLOITATIE

B private of publieke investeerder

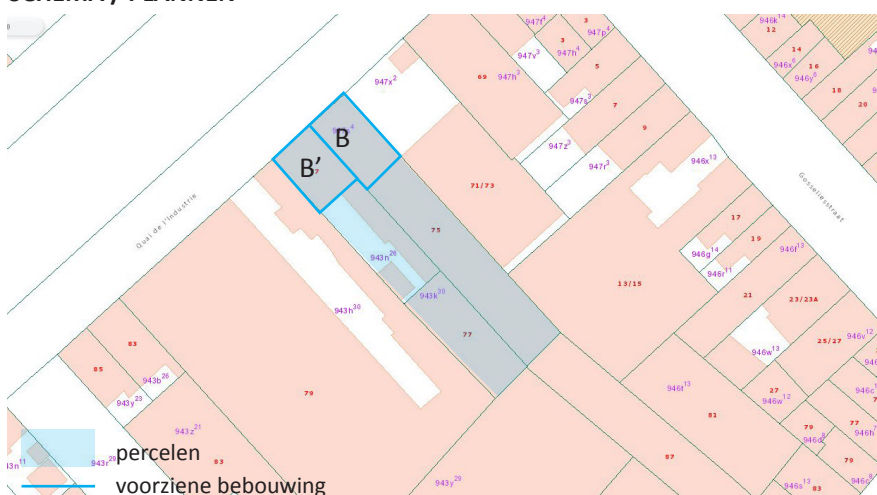
B' private of publieke investeerder

AANDACHTSPUNT

BEELD



SCHEMA / PLANNEN



OPP. FOOTPRINT

B 142 m²

B' 120 m²

BRUTO VLOEROPP.

B 500 m²

B' 360 m²

BEZETTINGSGRAAD TERREIN

B 100%

B' 100%

GABARIET

B G+3+D

B' G+2+D

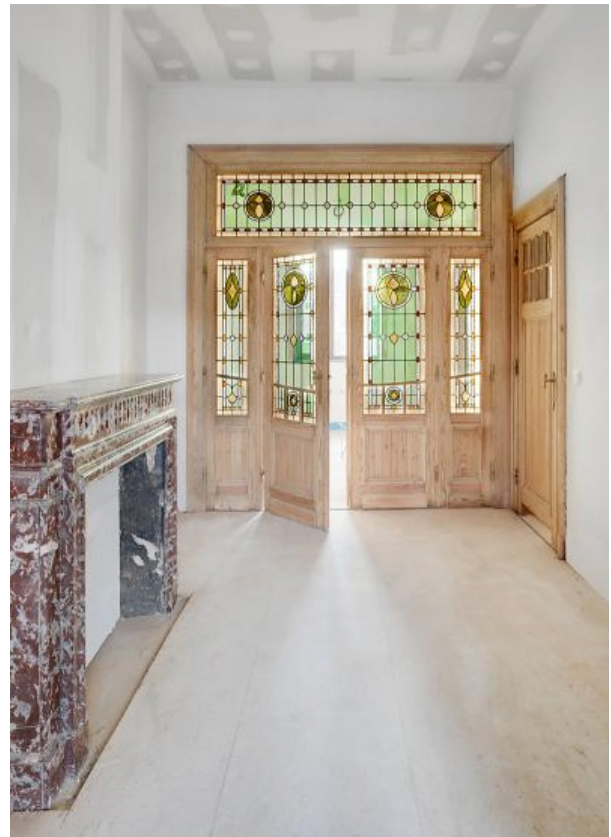
. Het gelijkvloers van perceel B wordt betrokken bij de operatie 1.C4.

. Toegang voor brandweer op gelijkvloers in deel B'.

REFEERENTIEPROJECTEN



Rénovation d'un immeuble de coin en mauvais état (Anvers, Belgique) | PULS architecten © AG VESPA



Rénovation d'une maison seigneuriale (Anvers, Belgique) | Santermans + Cielen architecten © AG VESPA

REFEERENTIEPROJECTEN



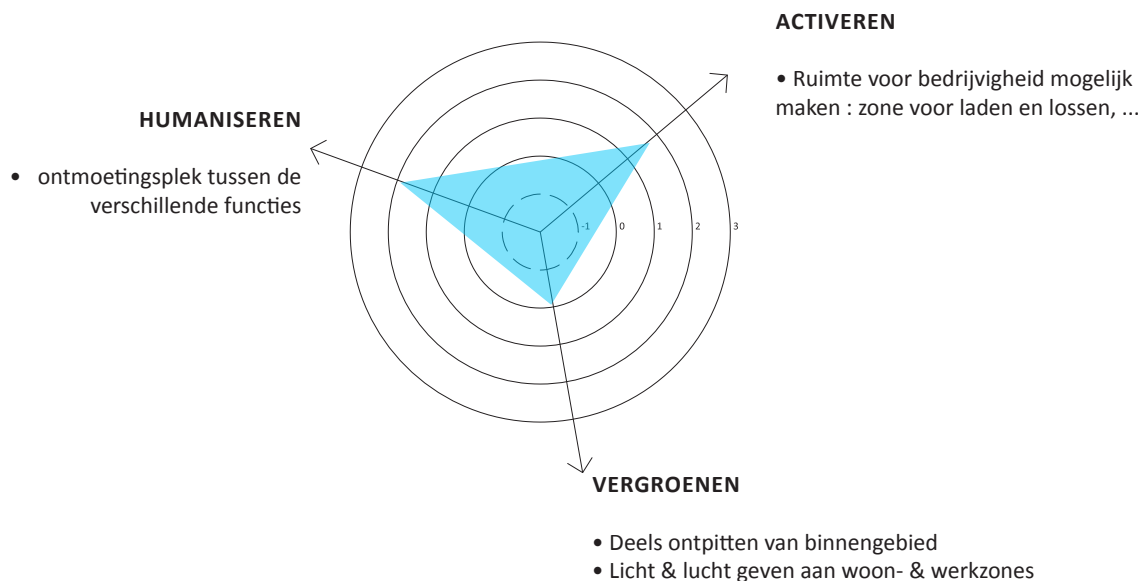
Verbouwing van twee kleine woningen tot één ruime gezinswoning (Antwerpen, België) | Santermans + Cielen architecten © AG VESPA

ALGEMEEN**INVESTERINGSPROJECT****— INITIËRINGSPROJECT —****BESCHRIJVING**

Deze operatie betreft de inrichting van een collectieve koer tussen de projecten 1.C1, 1.C2 en 1.C4. De koer staat ten dienste van de creatieve en productieactiviteiten in de ateliers van operatie 1.C1 en de recyclerie van operatie 1.C4. De koer kan eveneens gebruikt worden voor laden en lossen met bestelwagens, verhuizen en als toegang voor de brandweer naar operatie 1.C2A. De bestaande doorgang onder de burgerwoning gelegen op Nijverheidskaai 77 moet daarom aangepast worden.

LIGGING

DOELSTELLINGEN



VOORWAARDEN TOT SLAGEN

- Aankoop van de betreffende percelen.
- Een goed beheer opzetten.

AANBEVELINGEN

- Het project schrijft zich in in de gemeentelijke huisvestingsovereenkomst en beantwoordt aan het gemeentelijk energieplan.

FINANCIEEL : zie financiële tabel

REALISATIE

ACTOREN

aankoop via Beliris "2.11.1 van avenant 12"

STUURDER

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

BESTAANDE TOESTAND

ADRES

Nijverheidskaai 77

KADASTRAAL NR

afdeling 3, sectie B, n° 943 k³⁰, n° 943 n26

EIGENAAR

Onderneming IMMONOE

GEBRUIK

autohandel

STAAT

slecht

EXPLOITANT

Les Délices de la Paix

BEWONERS

geen

OPPERVLAKTE TERREIN

350 m²

BRUTO VLOEROPP.

750 m²

BEZETTINGSGRAAD TERREIN

70 %

GABARIET

VARIABEL

RECHTSTOESTAND

GBP : Sterk gemengd gebied

BBP :

VERKAVELING :

EXPLOITATIEVERGUNNING : niet vergund

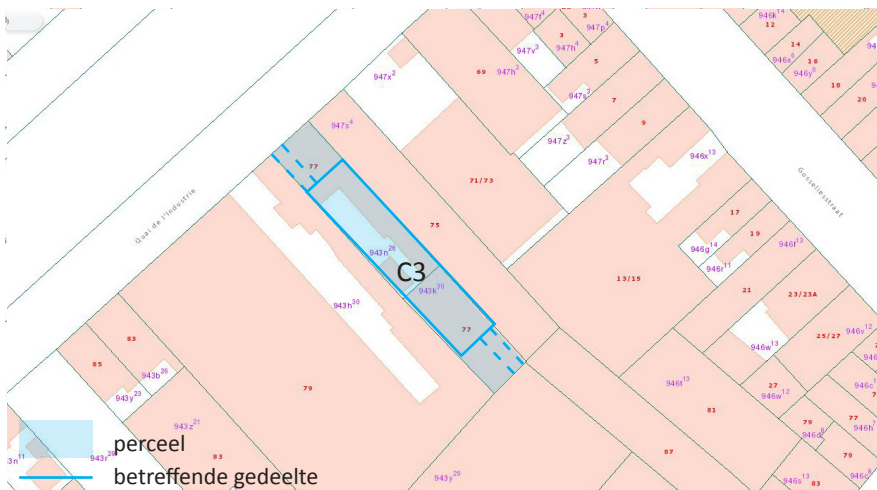
ERFGOED : /

BODEM VLGS INVENTARIS BIM :

cat. 0

mogelijk verontreinigd perceel

FOTO'S



BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING

Het perceel is dichtbebouwd met in het binnengebied minder interessante gebouwen. Deze worden afgebroken om de omliggende gebouwen meer licht en lucht te geven.

PROJECT

TE REALISEREN PROGRAMMA

collectieve koer voor productie en ontsluiting van de operatie 1.C1 en 1.C4

BOUWPROJECT

afbraak en inrichting koer

EIGENDOM + EXPLOITATIE

private buitenruimte gelinkt aan de omliggende projecten

AANDACHTSPUNT

BEELD



SCHEMA / PLANNEN

OPP. FOOTPRINT

440 m² (toegang brandweer inbegrepen)

BRUTO VLOEROPP.

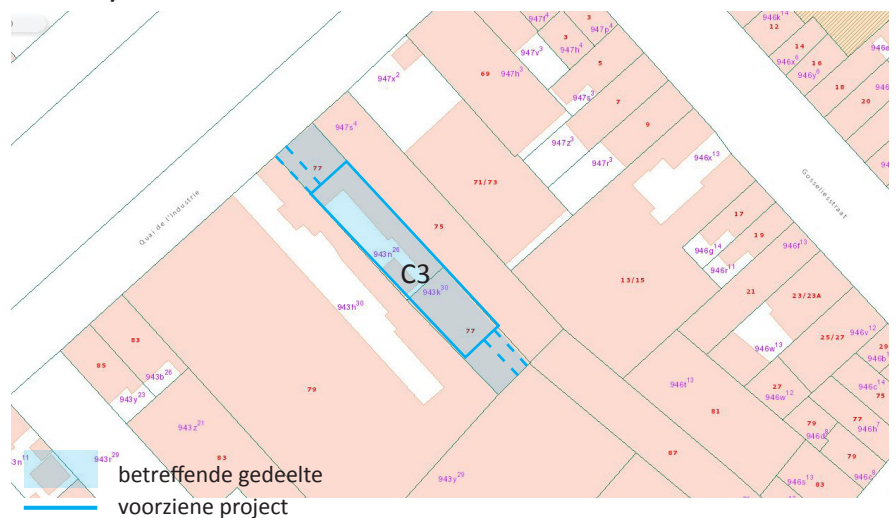
0 m²

BEZETTINGSGRAAD TERREIN

0 %

GABARIET

niet van toepassing



REFEERENTIEPROJECTEN



Factory LX (Lisboa, Portugal) © Inês L. C

Voormalige industriële site, teruggekeerd naar de stad als een creatieve eiland.



Micro Marché (Brussel, België) © brussels platform armoede

Gedeelde koer van Micro Marché (creatief platform voor socio-economische, culturele en artistieke projecten) en het ViaVia café.

REFEERENTIEPROJECTEN



Centre Danseart (Brussel, België) © M. Lemesre
Bedrijvencentrum voor jonge ondernemingen met een *collectieve koer*.



Plein Publiek (Antwerpen, België)
Binnentuin van de verlaten Fierens woonblokken krijgt nieuwe bestemming als bar- en evenementenruimte.

ALGEMEEN

INVESTERINGSPROJECT

— INITIËRINGSPROJECT —

BESCHRIJVING

Het project voorziet in de reconversie van een entrepotgebouw (nu autohandel) naar ateliers en bijhorende bureaus. Het project wordt gekoppeld aan de wens om hergebruik van materialen te stimuleren, meerbepaald om oude fietsen een nieuw leven te geven. Het installeren van een dergelijke activiteit in dit bestaande entrepotgebouw geeft een nieuwe dynamiek en identiteit aan de site en kan in de omgeving gelijkaardige activiteiten aantrekken.

De werking van CyCLO en DyNAMO zullen hierin worden ondergebracht. Oude fietsen zullen er gedemonteerd worden, vervolgens zullen de stukken worden gecontroleerd en, indien mogelijk, zullen deze hergebruikt worden om tweedehandsfietsen van goede kwaliteit te monteren.

DyNAMO is het werkervaringsproject van CyCLO, dat erkend is als PIOW. Het DyNAMO-atelier wordt enerzijds gebruikt als opleidingscentrum voor werkzoekenden in het eerste deel van hun traject en anderzijds als productie-unit voor het maken van tweedehandsfietsen.

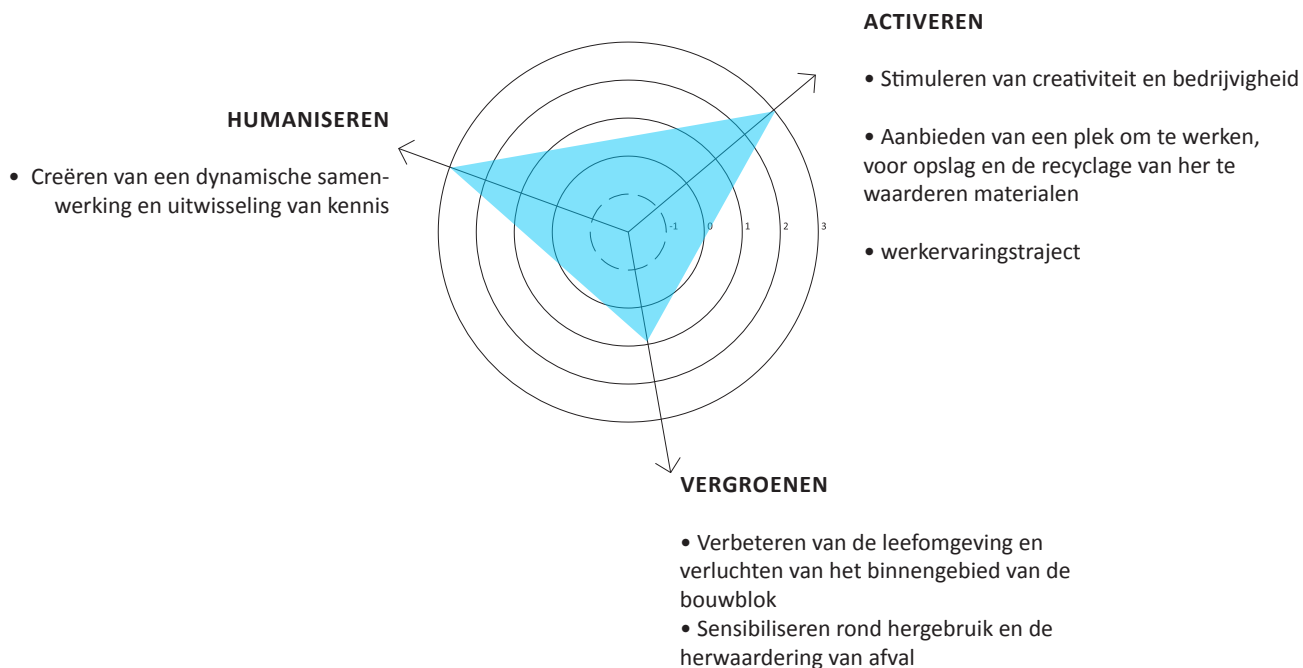
Het bestaande entrepotgebouw bestaat uit 3 niveaus met een sheddak. Het gebouw is karakteristiek voor de industriële geschiedenis van de buurt en blijft om die reden best bewaard. Door de naastliggende bebouwing (operatie 1.C3) af te breken wordt het mogelijk de gevel open te werken en licht te trekken in de gebouwen. Op die manier kunnen over 2 à 3 bouwlagen opslagplaatsen, ateliers en bureaus worden gecreëerd.

Er kan ook gekeken worden of een deel van de ateliers al tijdelijk kan gebruikt worden in afwachting van de renovatie.

LIGGING



DOELSTELLINGEN



VOORWAARDEN TOT SLAGEN

- Aankoop van de percelen
- Opstellen van een beheersplan voor de innovatieve en gezamenlijke infrastructuur

AANBEVELINGEN

- Afbraak van de naastliggende entrepotgebouwen zodat er licht en lucht kan getrokken worden in de bestaande stucturen.

FINANCIEEL : zie financiële tabel

REALISATIE

ACTOREN

Cyclo en Dynamo

STUURDER

Beliris, Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

PROJECTNR.

TITEL

1.C4

RECYCLERIE

BESTAANDE TOESTAND

ADRES

Nijverheidskaai 75

KADASTRAAL NR

afdeling 3, sectie B, n° 947 s4

EIGENAAR

Onderneming SATRAD

GEBRUIK

opslag

STAAT

relatief goed

EXPLOITANT

geen

BEWONERS

geen

OPPERVLAKTE TERREIN

470 m²

BRUTO VLOEROPP.

800 m²

BEZETTINGSGRAAD TERREIN

100%

GABARIET

variabel

RECHTSTOESTAND

GBP : Sterk gemengd gebied

BBP :

VERKADELING :

EXPLOITATIEVERGUNNING :

recent geen vergunning aangevraagd

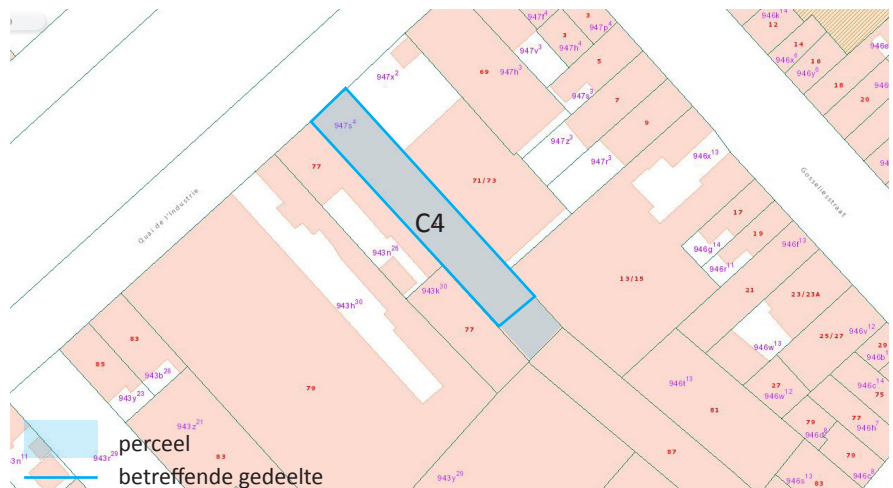
ERFGOED : /

BODEM VLGS INVENTARIS BIM :

cat. 3

verontreinigd perceel zonder risico's

FOTO'S



BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING

De percelen vormen een zeer gesloten geheel. Het industrieel pand C4 heeft charme en is een element van het industrieel patrimonium. Vandaag is het niet erg aantrekkelijk, maar het heeft zeker potentieel om er atelierruimtes in te maken.

PROJECT

TE REALISEREN PROGRAMMA

ateliers +bureaus

BOUWPROJECT

renovatie ateliers + nieuwe constructie

EIGENDOM + EXPLOITATIE

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek en Cyclo

AANDACHTSPUNT

BEELD



SCHEMA / PLANNEN

OPP. FOOTPRINT

470 m²

BRUTO VLOEROPP.

ongeveer 800 m²

BEZETTINGSGRAAD TERREIN

100%

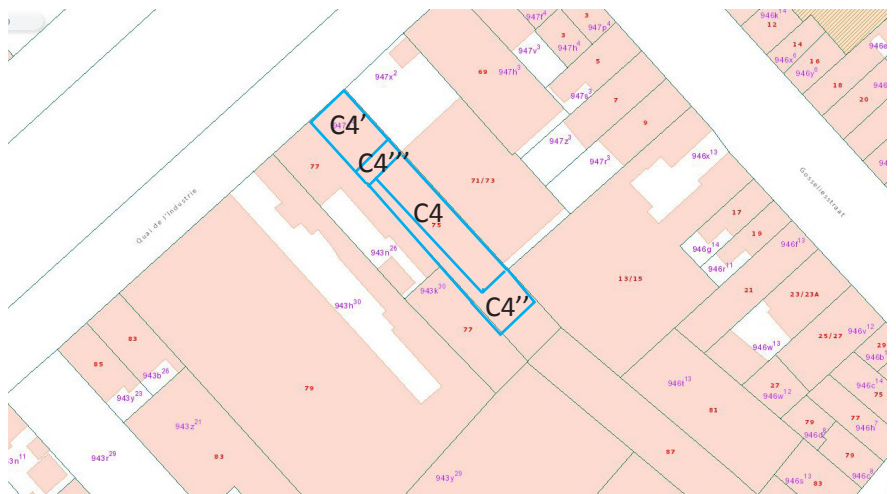
GABARIET

C4 G + 2

C4' G

C4'' nog te bepalen

C4''' G



Een deel van de afbraakwerken op het perceel C4'' is opgenomen in de operatie 1.C1. Enkel de gelijkvloers van het huis Nijverheidskaai 75 wordt geïntegreerd in deze operatie, de rest van het huis maakt deel uit van de operatie 1.C2B.

REFEERENTIEPROJECTEN



Beta Cowork (Etterbeek, België) | © Stefania Scognamiglio
Gedeelde kantoorruimte en co-workingruimte voor professionals en ondernemers.



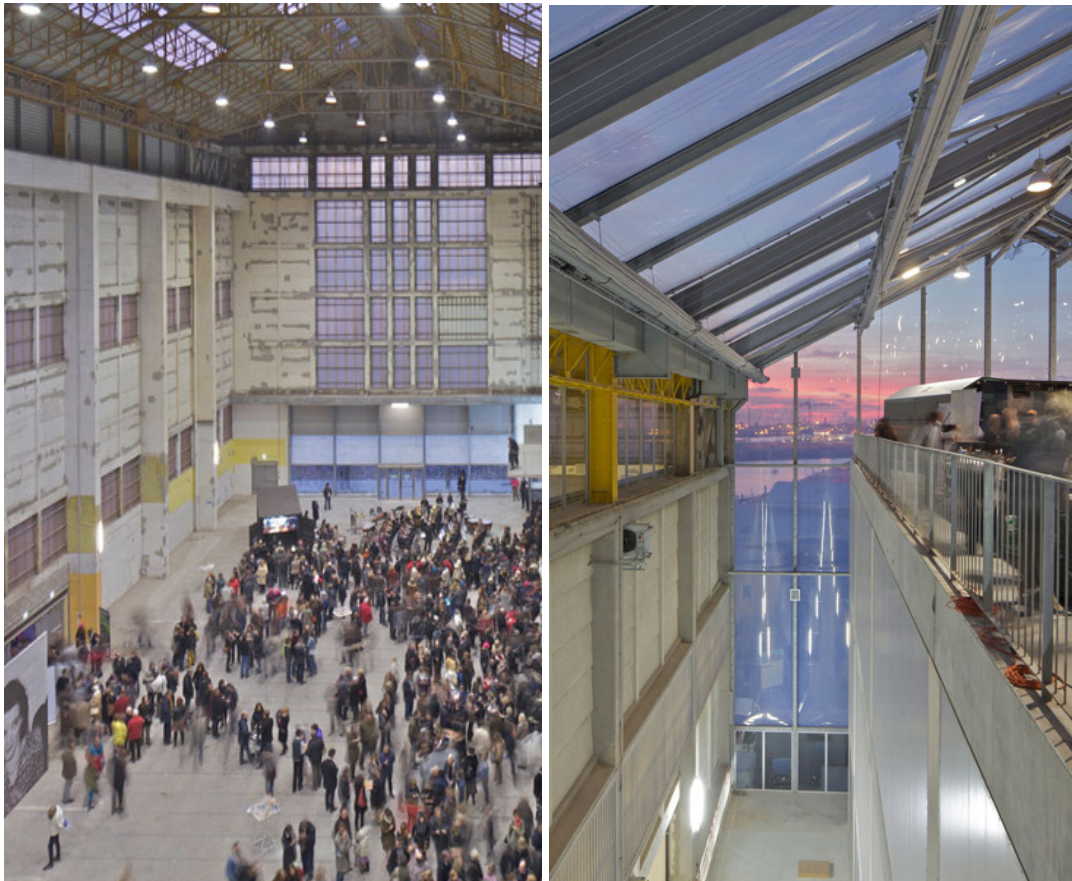
798 Art District (Beijing, China) | © Charlie fong
Artistieke gemeenschap in een oude stilgelegde militaire fabrieksgebouwen.

REFEERENTIEPROJECTEN



FRAC (Adinkerque, France) | Lacaton & Vassal

Doorschijnende structuur als een weerspiegeling van de voormalige aangrenzende scheepsbouw workshop.



FRAC (Adinkerque, France) | Lacaton & Vassal

Transformeren van de vervallen workshop, in het havengebied, in nieuwe openbare ruimte.

ALGEMEEN

INVESTERINGSPROJECT

— INITIËRINGSPROJECT —

BESCHRIJVING

Het project voorziet de verwerving van het goed door de gemeente. Vervolgens zal het goed ter beschikking gesteld worden aan publieke of private investeerders om het te herbestemmen tot geconventioneerde woningen.

Het ter beschikking stellen is onderworpen aan bijzondere voorwaarden m.b.t. de verkoop en het bouwproject.

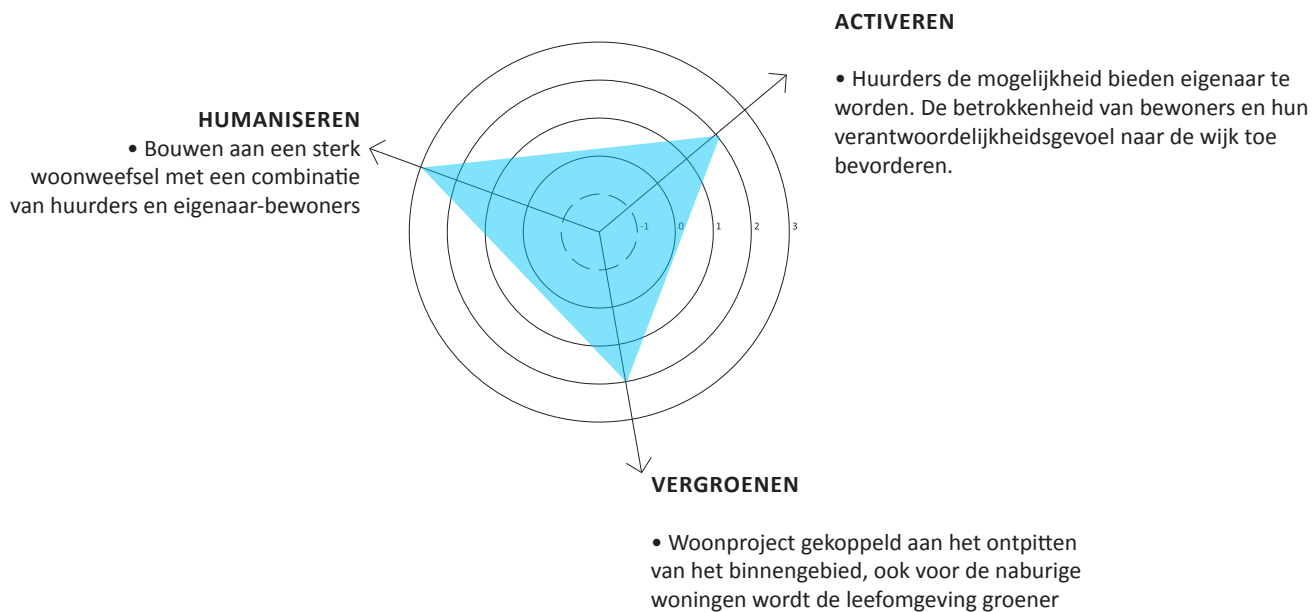
Het project bevat de renovatie en uitbreiding van het pand of afbraakwerken en nieuwbouw waardoor er, afhankelijk van het project, minimum 4 woningen in kunnen worden ondergebracht alsook een buurtinfrastructuur of commerciële ruimte.

Voor dit project werd in het kader van de operatie 9.A slow urbanism een haalbaarheidsstudie uitgevoerd.

Het pand is intussen aangekocht en is binnenkort inzetbaar in het kader van 2.A pop-up projecten kanaalzone. Het participatietraject van Jes!, dat momenteel wordt gevoerd in het kader van het DWC (operatie 9.B), zal input genereren voor de concretisering van pop-up projecten in dit pand. Het kan interessant zijn als een pop-up project kan opgestart worden als try-out van de operaties 1.C1 en 1.C4.

LIGGING



DOELSTELLINGEN**VOORWAARDEN TOT SLAGEN**

- Opstellen van een goed bestek met duidelijke voorwaarden
- Vinden van een partner voor de realisatie van de woningen

AANBEVELINGEN

- Het project schrijft zich in in de gemeentelijke huisvestingsovereenkomst en beantwoordt aan het gemeentelijk energieplan.
- Het gebouw tijdelijk in gebruik nemen a.h.v operatie 2.A Pop-Up.

FINANCIEEL : zie financiële tabel

REALISATIE**ACTOREN**

private of publieke investeerder

STUURDER

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

BESTAANDE TOESTAND

ADRES

Liverpoolstraat 24

KADASTRAAL NR

afdeling 3, sectie B, n° 943 y³⁰

EIGENAAR

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek
(aangekocht in kader van DWC)

GEBRUIK

industrieel pand leegstaand

STAAT

te renoveren

EXPLOITANT

geen

BEWONERS

tijdelijk gebruik

OPPERVLAKTE TERREIN

370 m²

BRUTO VLOEROPP.

1100 m²

BEZETTINGSGRAAD TERREIN

100 %

GABARIET

G + 2

RECHTSTOESTAND

GBP : Sterk gemengd gebied

BBP :

VERKADELING :

EXPLOITATIEVERGUNNING :

recent geen vergunning aangevraagd

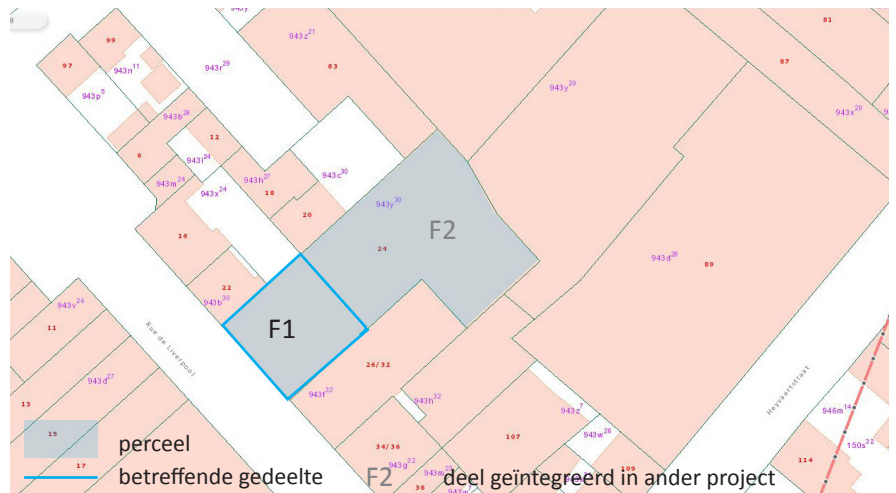
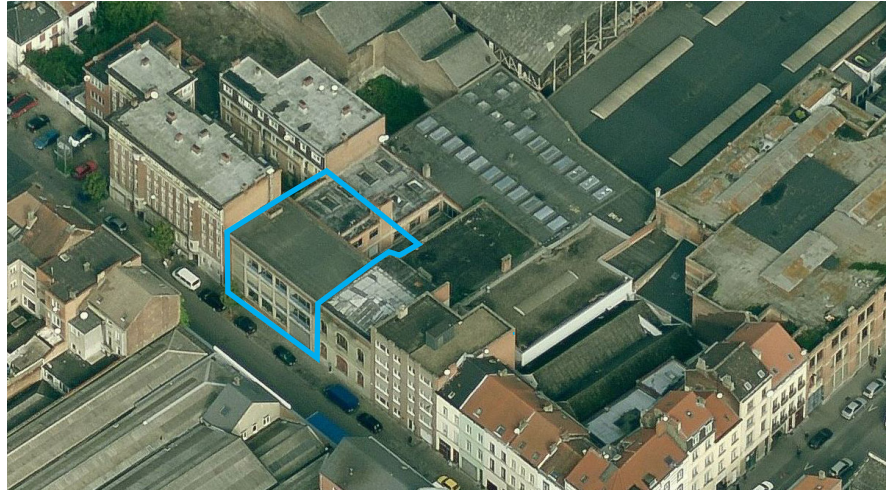
ERFGOED :

industriële inventaris (AMA) (enkel voorgebouw)

BODEM VLGS INVENTARIS BIM :

cat. 3 verontreinigd perceel zonder risico

FOTO'S



BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING

PROJECT

TE REALISEREN PROGRAMMA

minimum 4 woontentiteiten van variabele grootte

BOUWPROJECT

renovatiesproject en/of uitbreiding, of afbraak en nieuwbouw

EIGENDOM + EXPLOITATIE

te onderzoeken

AANDACHTSPUNT

Het is belangrijk dat hier een project wordt gerealiseerd met levendige gevels aan beide kanten.

Harmonieuze samenwerking met operatie 1.F2.

BEELD



SCHEMA / PLANNEN

OPP. FOOTPRINT

F1 210 m²

BRUTO VLOEROPP.

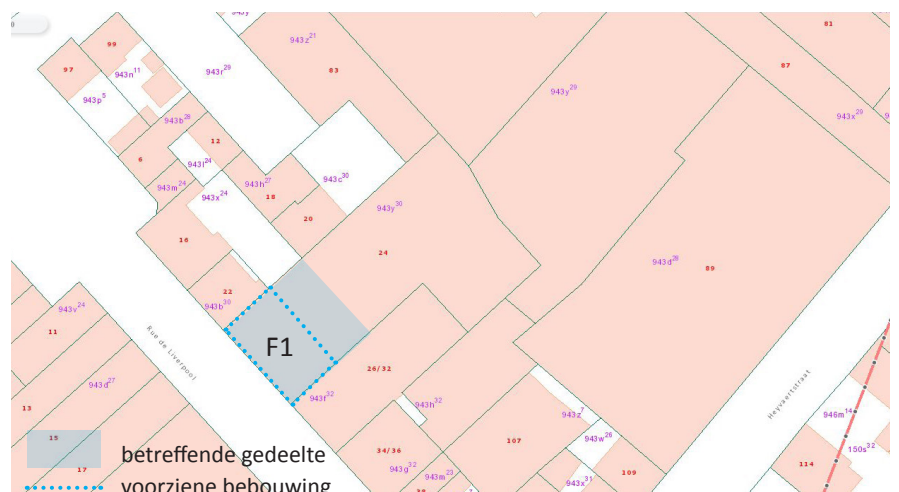
F1 630 m²

BEZETTINGSGRAAD TERREIN

67%

GABARIET

F1 G + 3



REFEERENTIEPROJECTEN



Renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw van een bestaand appartementsgebouw (Antwerpen, België) | Met zicht op zee architecten © AG VESPA



Appartementencomplex (Antwerpen, België) | BULK architecten © AG VESPA

REFEERENTIEPROJECTEN



Co-housing Ribeaucourt (Molenbeek, België) | PT Architecten i.s.m. Bureau Bas Smet



Co-housing Ribeaucourt (Molenbeek, België) | PT Architecten i.s.m. Bureau Bas Smets

ALGEMEEN

INVESTERINGSPROJECT

— INITIËRINGSPROJECT —

BESCHRIJVING

Een bestaand entrepotgebouw in het binnengebied wordt deels bewaard voor de inrichting van een kinderdagverblijf. Een ander deel van het entrepot wordt afgebroken waardoor licht en lucht kan worden binnengetrokken.

Het kinderdagverblijf wordt voorzien aan de kant van de publieke ruimte (operatie 1.A2). De private tuin van het kinderdagverblijf komt in het binnengebied te liggen. Dit zorgt voor het ontpitten en vergroenen van het binnengebied waardoor ook de leefkwaliteit van de omliggende woningen toeneemt.

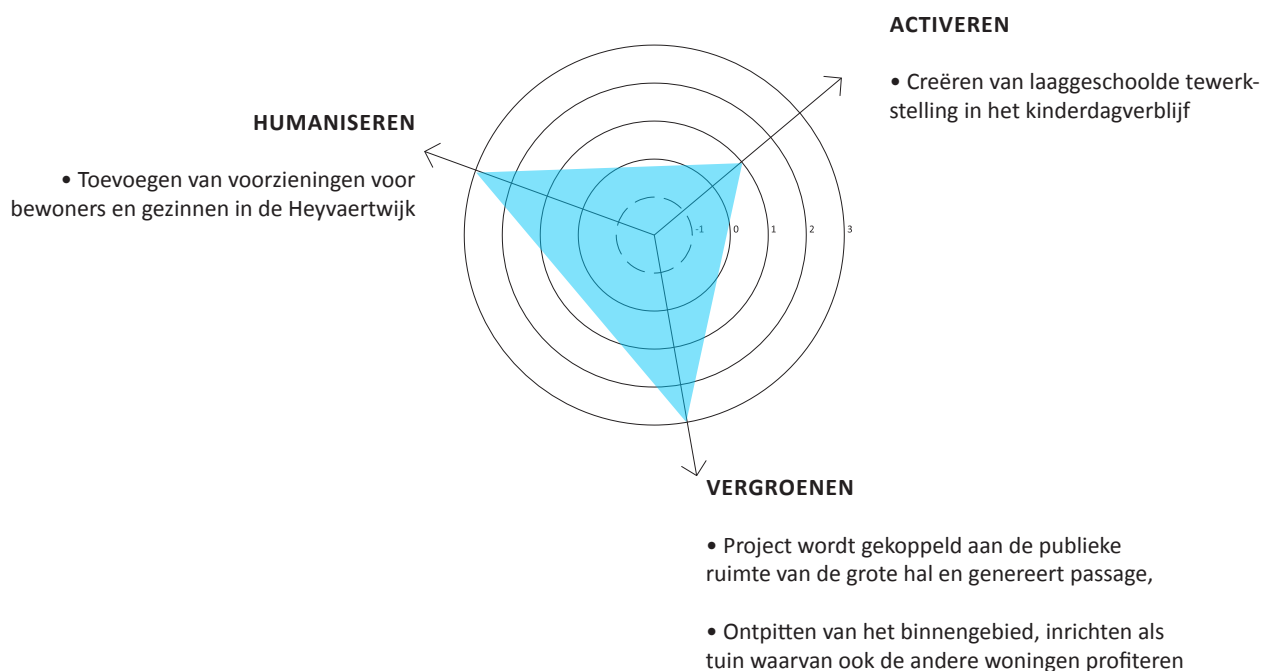
Vandaag zijn er geen kinderdagverblijven in de Heyvaertwijk. Het kinderdagverblijf kan plaats bieden aan 72 kinderen en wordt aldus een grote publieke infrastructuur in het hart van de wijk. De passage die deze functie met zich meebrengt is interessant om het binnengebied te laten leven.

Het pand is intussen aangekocht en is binnenkort inzetbaar in het kader van 2.A pop-up projecten kanaalzone. Het participatietraject van Jes!, dat momenteel wordt gevoerd in het kader van het DWC (operatie 9.B), zal input genereren voor de concretisering van pop-up projecten in dit pand. Het kan interessant zijn als een pop-up project kan opgestart worden als try-out van de operaties 1.C1 en 1.C4.

LIGGING



DOELSTELLINGEN



VOORWAARDEN TOT SLAGEN

- Opzetten van een beheersstructuur.
- Co-financiëring verkrijgen.
- Ontvangstmilieu toegestaan en gesubsidieerd door ONE.

AANBEVELINGEN

- Het gebouw tijdelijk in gebruik nemen a.h.v operatie 2.A Pop-Up.

FINANCIEEL : zie financiële tabel

REALISATIE

ACTOREN

FEDER, FEDER DEPOLLUTION, ONE - CERE, BGHGT

STUURDER

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

BESTAANDE TOESTAND

ADRES

Liverpoolstraat 24

KADASTRAAL NR

afdeling 3, sectie B, n° 943 y³⁰

EIGENAAR

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

GEBRUIK

industrieel pand - leegstaand

STAAT

redelijk goed

EXPLOITANT

geen

BEWONERS

tijdelijk gebruik

OPPERVLAKTE TERREIN

870 m²

BRUTO VLOEROPP.

1740 m²

BEZETTINGSGRAAD TERREIN

100 %

GABARIET

G + 2

RECHTSTOESTAND

GBP : Sterk gemengd gebied

BBP :

VERKAVELING :

EXPLOITATIEVERGUNNING :

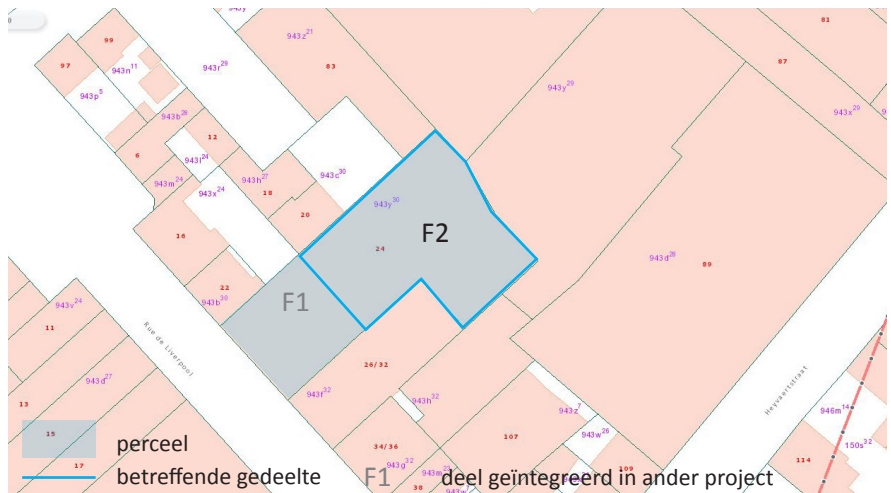
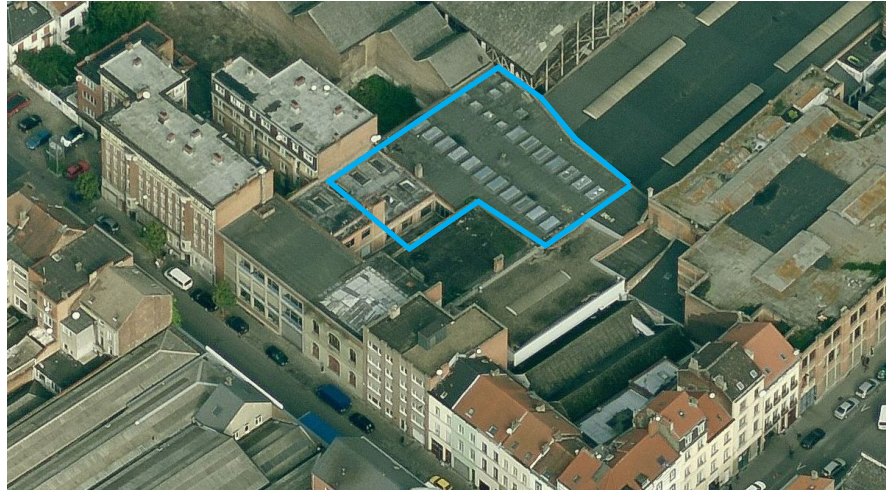
recent geen vergunning aangevraagd

ERFGOED : /

BODEM VLGS INVENTARIS BIM :

cat. 3 verontreinigd perceel zonder risico

FOTO'S



BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING

PROJECT

TE REALISEREN PROGRAMMA

franstalig kinderdagverblijf 72 plaatsen

BOUWPROJECT

1260 m² bebouwd
+ 280 m² buitenruimte

EIGENDOM + EXPLOITATIE

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek
+ partner

AANDACHTSPUNT

relatie tussen gevel en publieke ruimte

BEELD



SCHEMA / PLANNEN

OPP. FOOTPRINT

415 m²

BRUTO VLOEROPP.

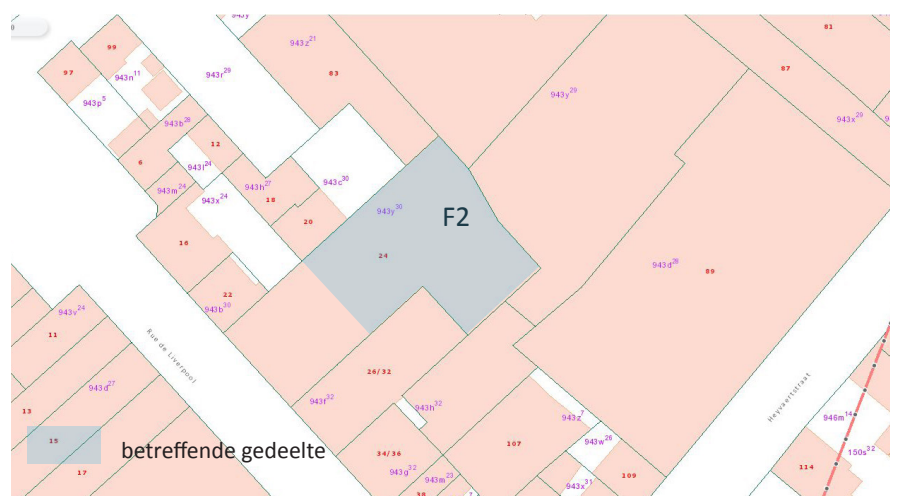
1260 m²

BEZETTINGSGRAAD TERREIN

49 %

GABARIET

G + 3



betreffende gedeelte

REFEERENTIEPROJECTEN



Creche Savonnerie Heymans (Anderlecht, België) | MDW Architecture

De diversiteit van het programma biedt een verscheidenheid van ruimten aan, in navolging van de diversiteit van de inwoners van Brussel.

REFEERENTIEPROJECTEN



Savonnerie Heymans (Anderlecht, België) | MDW Architecture

Het complex weerspiegelt een duurzame aanpak door het herscheppen van een nieuwe wijk.

ALGEMEEN

INVESTERINGSPROJECT

— INITIËRINGSPROJECT —

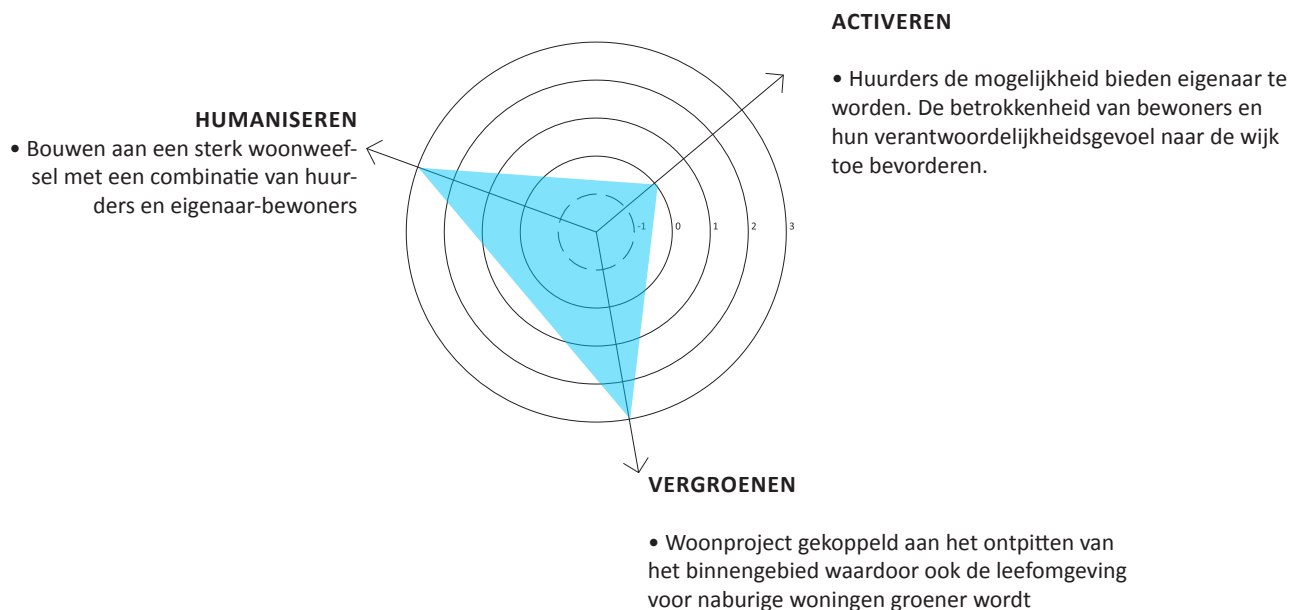
BESCHRIJVING

Het project voorziet de verwerving van het goed door de gemeente. Vervolgens zal het goed ter beschikking gesteld worden aan publieke of private investeerders om het te herbestemmen tot, bij voorkeur, geconventioneerde woningen. In totaal zijn er minimum 4 woningen van verschillende grootte voorzien.

Het ter beschikking stellen is onderworpen aan bijzondere voorwaarden m.b.t. de verkoop en het bouwproject.

LIGGING



DOELSTELLINGEN**VOORWAARDEN TOT SLAGEN**

- Opstellen van een goed bestek met duidelijke voorwaarden
- Vinden van een partner voor de realisatie van de woningen

AANBEVELINGEN

- Het project schrijft zich in in de gemeentelijke huisvestingsovereenkomst en beantwoordt aan het gemeentelijk energieplan.

FINANCIEEL : zie financiële tabel

REALISATIE**ACTOREN**

private of publieke investeerder

STUURDER

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

BESTAANDE TOESTAND

ADRES

M Heyvaertstraat 107

M' Heyvaertstraat 109

KADASTRAAL NR

M afdeling 3, sectie B, n° 943 z⁷

M' afdeling 3, sectie B, n° 943 w²⁶

EIGENAAR

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

(aangekocht in het kader van het DWC)

GEBRUIK

M Leegstaand

M' Woningen

STAAT

slecht

EXPLOITANT

Zie lijst in bijlage

BEWONERS

Zie lijst in bijlage

OPPERVLAKTE TERREIN

M 377 M²

M' 144 M²

BRUTO VLOEROPP.

M 350 M²

M' 300 M²

BEZETTINGSGRAAD TERREIN

83 %

GABARIET

M G + D

M' G + 2 + D

RECHTSTOESTAND

GBP : STERK GEMENGD GEBIED

BBP :

VERKADELING :

EXPLOITATIEVERGUNNING :

M recent geen vergunning aangevraagd

M' vergund, gelinkt aan de autohandel

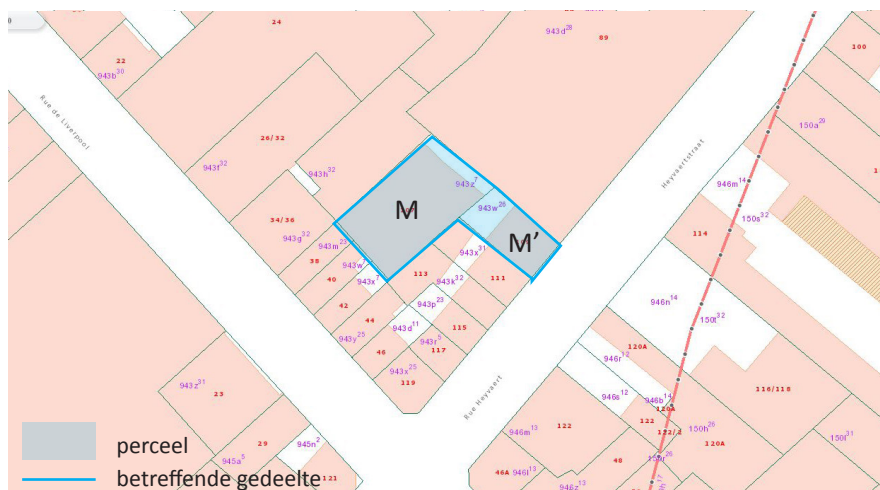
ERFGOED : /

BODEM VLGS INVENTARIS BIM :

M niet opgenomen

M' niet opgenomen

FOTO'S



BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING

Aan de straatkant is een ruime burgerwoning met garage op het gelijkvloers. De achterliggende bebouwing is zeer groot en is als het ware een parasiet in het binnengebied.

PROJECT

TE REALISEREN PROGRAMMA

minimum 4 woontiteiten van variabele
grootte

BOUWPROJECT

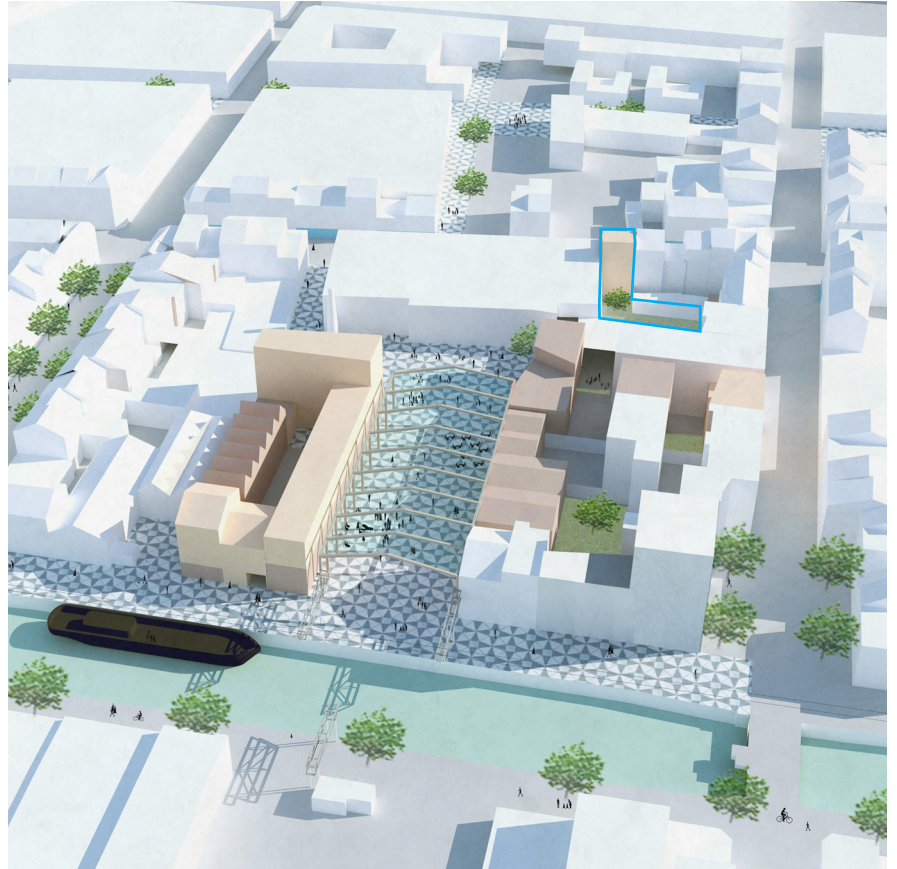
renovatie met beperkte uitbreiding
afbraak entrepot in binnengebied

EIGENDOM + EXPLOITATIE

Publieke of private investeerder

AANDACHTSPUNT

BEELD



OPP. FOOTPRINT

100 m² (bestaand)

BRUTO VLOEROPP.

350 m² (bestaand voorgebouw) + 100 m²
uitbreiding (achteraan of extra verdieping)

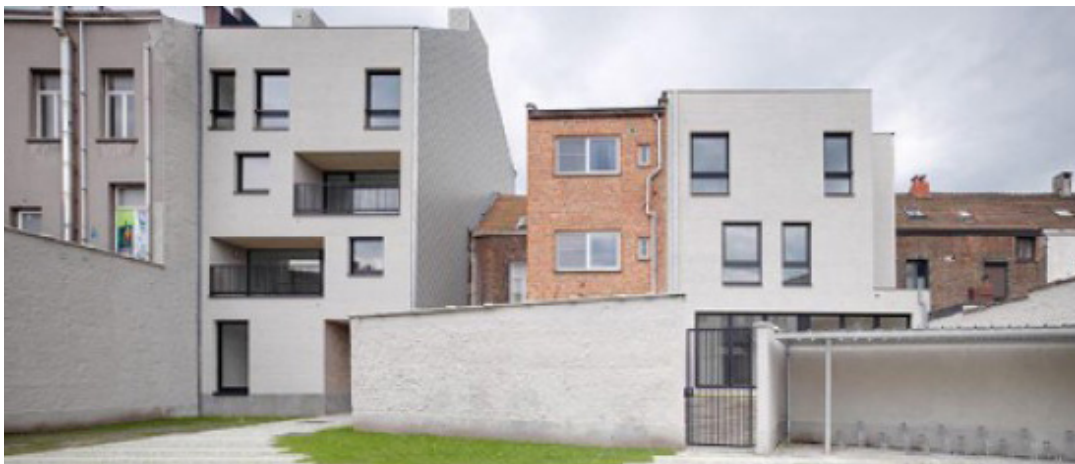
BEZETTINGSGRAAD TERREIN

19 %

GABARIET

G + 3 + D

REFEERENTIEPROJECTEN



AG Vespa (Antwerpen, België) | Import-Export

REFEERENTIEPROJECTEN



De Coninckplein 11-23(Antwerpen, België) | AG Vespa
Polyvalente ruimte (gelijkvloers) en woonproject (verdiepen).