



Duurzaam wijkcontract Zuid

Programma.

● DUURZAAM WIJKCONTRACT ZUID
Emile feronstraat, 161 – 1060 Sint-Gillis
W wijkcontracten1060.wordpress.com

Coördinatie
M alarsimont@stgilles.brussels
T 02/563.11.55
M lsegura@stgilles.brussels
T 02/435.12.21

Communicatie
M aguyaut@stgilles.brussels
T 02/563.11.57

● STUDIEBUREAU

CITYTOOLS SPRL
Stedenbouw, Architectuur, OB
Hopstraat, 47 – 1000 Brussel
T +32 2 648 83 35
M info@citytools.be
W citytools.be

● BUREAU MER

BRAT
Stedenbouw, Ruimtelijke Ordening, MER
Van Elewyckstraat, 21 – 1050 Brussel
T +32 2/648.67.70
M info@bratprojects.be
W bratprojects.be

● STEDELIJKE ANTROPOLOOG

MARIE LEMAÎTRE
Antropoloog, Architecte
E marie.dauchamp@gmail.com

● GRAFISCHE VORMGEVING

ESTHER LE ROY
Typograaf, Grafische Vormgever
Vanderkinderestraat, 39 – 1180 Brussel
T + 32 470 94 27 01
E hello@estherleroy.be
W estherleroy.be

● CREDIT © AFBEELDING COVER

CHARLOTTE GAUVIN
Illustrator
E chafacto@gmail.com
W [instagram.com/chaa_coco](https://www.instagram.com/chaa_coco)

Bij de uitwerking van het basisdossier van het DWC stelden we vast dat de naam die aanvankelijk aan het DWC gegeven werd tot verwarring leidde. Bewoners, lokale vzw's en de lokale overheid wensten het DWC een andere naam te geven zodat deze beter zou aansluiten bij de wijk en de bewoners. De naam "Zuid" werd gekozen ter vervanging van "Woonvriendelijk station".

INHOUDSOPGAVE

1.	VASTGOEDOPERATIES -LUIK 1-	11
2.	VASTGOEDOPERATIES - LUIK 2-	45
3.	HERWAARDERING VAN OPENBARE RUIMTEN EN HET STEDELIJK NETWERK	49
4.	MILIEU-OPERATIES	99
5.	ACTIES VOOR SOCIALE EN ECONOMISCHE HERWAARDERING	111
6.	PARTICIPATIEVE ACTIES	137
7.	COÖRDINATIE-, COMMUNICATIE- EN PARTICIPATIEVE ACTIES	143
8.	RESERVES	155
 BIJLAGE		 169
BELANGRIJKSTE AANBEVELINGEN VAN HET MER		173
VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN		179
VOORBEELDEN VAN GEDETAILLEERDE FASERING		185
NAUWKEURIGE IDENTIFICATIE VAN HET ONROEREND GOED WAAROP EVENTUELE ONTEIGENINGSMAATREGELEN VAN TOEPASSING ZIJN		189
VOORBEREIDEND DOSSIER VOOR DE INVOERING VAN ÉÉN OF MEER VOORKOOPRECHTEN OP DE TOEGEKENDE PERIMETER		199

INLEIDING

Dit document presenteert het programma van interventies gefinancierd in het kader van het Duurzame wijkcontract Zuid¹.

Het programma is gebouwd op basis van verschillende bronnen van reflectie, analyse en discussie:

- » een kruislezing van de thema's van de diagnose, zodat het programma inspeelt op de zwakke punten die in de wijk worden vastgesteld;
- » het prioriteitenboek en de ideeënbuis;
- » een analyse van het grondpotentieel van de wijk;
- » de online enquête;
- » alle openbare of virtuele bijeenkomsten, bijeenkomsten bij de wijkantenne en spontane bijeenkomsten in de wijk tijdens de studie.

Het programma houdt ook rekening met de specifieke context van de perimeter: de dichtheid, de afwezigheid van grote mogelijkheden wat betreft vastgoed of een voldoende aanbod van groene ruimtes, de sterke aanwezigheid van auto's, de link met de grootstedelijke infrastructuur en zijn grootschalige projecten, evenals de sociale, economische, ecologische en culturele context, die bijzonder gecompliceerd is in de nasleep van de COVID 19-gezondheids crisis.

Het houdt rekening met alle informatie die werd uitgewisseld met actoren in het veld en stelt een reeks acties voor om kwalitatief en ambitieus te reageren op de geïdentificeerde problemen.

VERTREKKEN VAN DE UITDAGINGEN

We zijn uiteraard uitgegaan van de drie uitdagingen die in de vorige stap gezamenlijk zijn geïdentificeerd:

- » ruimte vinden;
- » de bewoonbaarheid van de wijk verbeteren;
- » de vitaliteit van de wijk bevorderen.

Deze drie thema's blijven een structureel leesrooster voor het programma, en elke actie kan er op de een of andere manier aan worden gekoppeld. We brengen ze hier daarom snel even in herinnering om het programma vervolgens beter te begrijpen.

RUIMTE VINDEN

De diagnose benadrukt voldoende de eigenschap in verband met de zeer hoge dichtheid van de wijk. Dichtheid van bebouwing en bodemafdekking, bevolkingsdichtheid en dichtheid van activiteiten, en chronisch gebrek aan openbare ruimtes. Een hele context die overigens bijzonder gevoelig is gebleken in de situatie van de gezondheidscrisis van dit jaar 2020. De verhouding met de ruimte is daarom complex in de wijk, of het nu gaat om de locatie van woonprojecten, voorzieningen of om de verbetering van de openbare ruimte. In elk geval moet er 'ruimte gevonden worden'.



¹Bij de uitwerking van het basisdossier van het DWC, stelden we vast dat de naam die aanvankelijk aan het DWC gegeven werd tot verwarring leidde. Bewoners, lokale vzw's en de lokale overheid wensten het DWC een andere naam te geven zodat deze beter zou aansluiten bij de wijk en de bewoners. De naam "Zuid" werd gekozen ter vervanging van "Woonvriendelijk station".

DE BEWOONBAARHEID VERBETEREN

De bewoonbaarheid van de wijk is gebaseerd op verschillende dimensies die in vrij brede zin kunnen worden opgevat. De vraag naar sociale woningen is natuurlijk groot in Brussel. Om de bewoonbaarheid te verbeteren, moet daarom worden gewerkt aan het aanbod van toegankelijke huisvesting, door middel van betaalbare, gematigde of sociale huisvesting, of moet worden ingespeeld op de behoeften van kwetsbare bevolkingsgroepen. De vaststelling van het gebrek aan beschikbare grond nodigt ons ook uit om creatief om te gaan met de inrichting, met als mogelijke doelstelling het 'socialiseren' van particuliere woningen.

Bewoonbaarheid gaat echter verder dan alleen huisvesting. Het beïnvloedt ook de leefbaarheid van de wijk in brede zin: kwaliteit van de openbare ruimte, groen, verkeersveiligheid, enz. Een wijk waar het simpelweg aangename wonen is.



DE VITALITEIT VAN DE WIJK BEVORDEREN

De diagnose illustreert duidelijk de uitzonderlijke vitaliteit van de wijk. Een rijk netwerk aan verenigingen, sociale, culturele, economische, ecologische, sportieve initiatieven, die vaak zijn opgebouwd uit de dynamiek van de inwoners. Het Wijkcontract heeft als voordeel dat het een veelzijdig programma is. Het bezit het vermogen om in te grijpen op de 'baksteen', maar ook op het niveau van de mens. Door deze dubbele positionering kan het DWC investeren in een architecturaal of landschapsprogramma, maar kan het ook steun ontwikkelen voor initiatieven van lokale verenigingen. Het bevorderen van de vitaliteit van de wijk moet het mogelijk maken projecten rond prioritaire thema's voor bewoners te stimuleren. Deze thema's vormen dan het onderwerp van een specifiek proces (het 'sociaal-economische' luik).



ENKELE THEORETISCHE PRINCIPES

Het leek ons ook nuttig om een aantal theoretische concepten in te zetten of bepaalde recente projecten naar voren te brengen, met als doel een samenhangend kader te vormen voor de voorgestelde interventies, vaak als reactie op de geïdentificeerde problemen.

Deze verschillende principes of referentieprojecten zijn inspiratiebronnen. Ze zijn niet bedoeld om strikt te worden toegepast op de huidige situatie in het DWC. Ze dienen als een theoretische horizon en maken het tegelijkertijd mogelijk om de intenties uit te leggen van verschillende projecten die in dit programma worden uitgewerkt.

RUIMTE VINDEN IN EEN DICHTBEVOLKTE WIJK: VENTILATIE (BARCELONA)

Omdat de uitdaging om ruimte te vinden in de wijk sterk aanwezig is, leek het ons interessant om te onderzoeken hoe bepaalde steden deze uitdaging aangaan in zeer dichtbevolkte wijken.

In Barcelona werd vanaf de jaren '90 verschillende projecten uitgevoerd met als doel bepaalde dichtbevolkte wijken te 'ventileren'. De stad graaft in op bepaalde percelen om er gebouwen te slopen en opnieuw te creëren en/of om het aanbod van aanwendbare openbare ruimte te maximaliseren. Dit zijn typische stadsvernieuwingsoperaties waarbij de kwestie van ruimtebesparing leidt tot herziening van het perceel, het aanleggen van nieuwe wegen en het vergroten van het aanbod van openbare ruimtes die worden toegeëigend. Hierdoor konden veel wijken met beperkte openbare ruimte toch ruimtes van gezelligheid, groene ruimtes en ademhaling vinden.

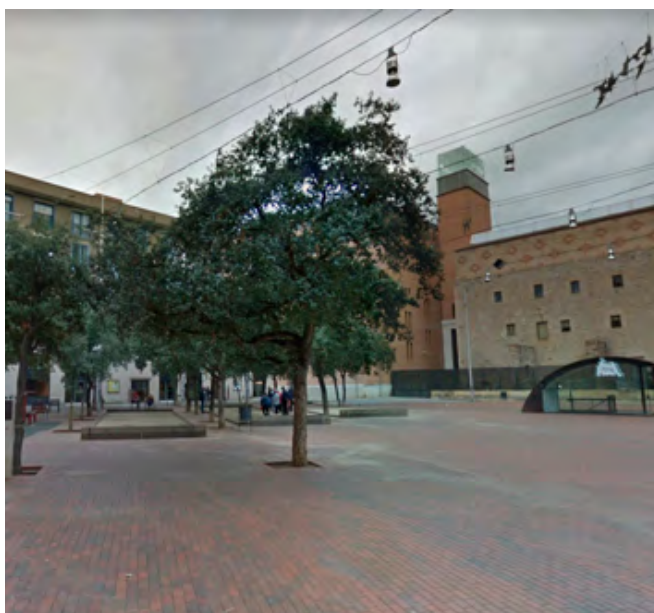


FIG. 1 Plein in het Eixample-stratennetwerk - Barcelona
Credits: © Google StreetView - 2019

UITGAANDE VAN RECENTE ONTWIKKELINGEN: RECYCLING- UPGRADING (BRUSSEL)

Verschillende recente renovaties van de openbare ruimte in Brussel werden uitgevoerd op reeds heraangelegde openbare ruimtes. In een logica van recycling en hergebruik van materialen, maken deze punctuele ingrepen het in het algemeen mogelijk om de ruimtelijke organisatie van een straat of een plaats te herzien, om deze sterker te laten aansluiten op de behoeften van toegeëigening en steeds wisselende gebruiksdoeleinden: aanpassing van kruispunten, terugwinning van volle grond, groenaanleg, straatmeubilair, verbetering van de verkeersveiligheid, aanpassing van de organisatie van verkeersstromen, enz. Dit is bijvoorbeeld het geval op het Jacques Brelplein in Brussel-Stad. Het gaat hier dus niet om het ontwikkelen van ruimtes in slechte staat, maar om het aanpassen van de openbare ruimte aan veranderende gebruiksdoeleinden.

Dit voorbeeld illustreert de noodzaak om openbare ruimtes te ontwerpen die zo flexibel en aanpasbaar mogelijk zijn, aangezien gebruik, mobiliteitspraktijken of milieuverwachtingen zich in een fase van snelle overgang bevinden.



FIG. 2 Complementaire ontwikkelingen van het Jacques Brelplein - Brussel - Credits: © Citytools - 2020

BRENG DE NATUUR NAAR HET HART VAN DE WIJKEN: DE GROENE STRATEN (PARIJS)

In de afgelopen jaren heeft (onder andere) de stad Parijs een initiatief gelanceerd om een aantal van haar straten opnieuw in te richten. Een groene straat wordt daar omschreven als 'een straat waar gras groeit op de voetpaden en aan de voet van de gevels, een straat waar de bewoners kunnen tuinieren en elkaar ontmoeten. In groene straten is het autoverkeer afwezig of kalm, om voorrang te geven aan voetgangers en zachte mobiliteit.

In de praktijk tonen concrete realisaties een diversiteit aan nogal interessante situaties. Er zijn namelijk volledig autovrije straten met een maximalisatie van open ruimtes, maar ook straten waar de auto aanwezig blijft (in het verkeer en op parkings), in een soepele coëxistentie met andere gebruikers en beplante gebieden, soms zelfs in bakken.

Deze ingrepen suggereren een potentieel voor projecten die ontwikkeld kunnen worden in de openbare ruimte binnen de perimeter van het DWC, afhankelijk van de ambities, in flexibele inrichtingen die het mogelijk maken om aan ecologische continuïteit te werken en een zeker contact met de natuur te herwinnen.



FIG. 3 Groene straten - Parijs
Credits: © Citytools - 2020

DE BEWOONDE WIJKEN AUTOLUW MAKEN: DE SUPERBLOKKEN (BARCELONA)

Om de kwaliteit van de leefomgeving van de wijk Eixample in Barcelona te versterken, heeft de stad een strategie uitgestippeld die de relatie met de openbare ruimte in het hart van het zeer orthogonale stedelijke weefsel van de wijk reorganiseert. Ze vertrok van een globale verkeersanalyse en stelde voor om te werken met systemen van 9 blokken (superblokken), waarbij het hoofdverkeer buiten de 9 blokken wordt georganiseerd en de wegen binnen het superblok op hun beurt autoluwe of autovrije straten worden. Hierdoor kon veel ruimte worden vrijgemaakt in het hart van de bewoonde wijk voor divers gebruik en om de natuur in de stad te bevorderen.

Dit principe werd tijdens het onderzoek vaak door verschillende actoren vermeld. Het leek ons interessant om te zien in hoeverre het van toepassing kon zijn op de perimeter van het DWC. Het stedelijke raster van Sint-Gillis is veel kleiner (zowel wat betreft bouwblokken als wegen) en minder orthogonaal, maar zoals we hieronder zullen zien, leek het ons toch mogelijk om te opereren binnen systemen met twee blokken door het deel van de straat dat hen scheidt te herwerken en zo **mini-superblokken** te creëren. Deze meer ad-hoc toepassing gaat hand in hand met een globale studie naar mobiliteit in de wijk die wordt uitgevoerd met het LMC (lokaal mobiliteitscontract). Het principe zou hetzelfde zijn als in Barcelona, maar op kleinere secties die overeenkomen met de juiste schaalverdeling tussen de bebouwde en de openbare ruimte van het raster van Sint-Gillis. De toepassing ervan is ook zeer coherent met de principes van het Good Move-plan: het verkeer tot rust brengen door het doorgaand verkeer te beperken, de prioriteitstelling van wegen op basis van modi en het verbeteren van de openbare ruimte voor meer uitgebreide gebruiksdoeleinden voor bewoners.

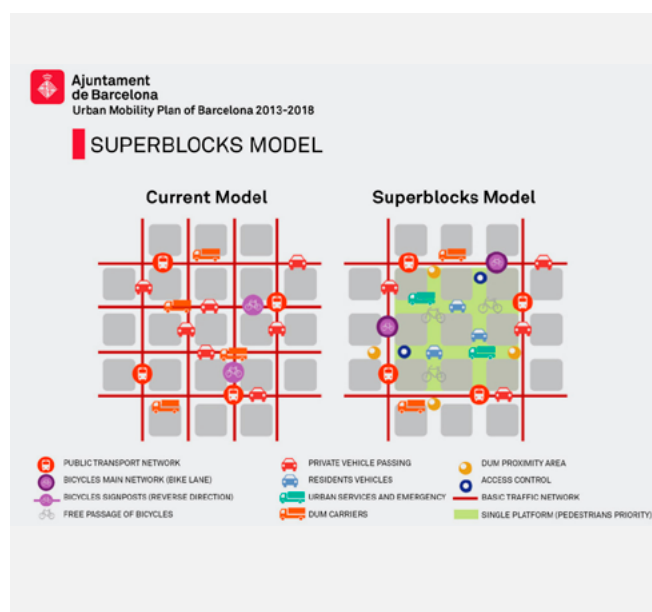


FIG. 4 Diagram van de superblokken van Barcelona
Credits: © Urban Mobility Barcelona - 2018

1	4 WONINGEN Housing First, E. Feronstraat 41	1A	GERMEAU POOL Landschapsstudie	2C	EMILE FERONSTRAAT Heraanleggen in 'groene' straat	2	DAK PARKING ZUIDHAARD Vergroening van het dak	7	HUISVESTINGSLOKET Hulp bij renovatie van bebouwing
2	3 WONINGEN Intergenerat., Merodestraat 143	1B	CÉSAR DEPAEPESTRAAT Heraanleg straat en ingang park	2D	JOSEPH CLAESSTRAAT Heraanleggen in 'groene' straat	3	BOOMAAANPLANTING Meer bomen in publieke ruimte	8	JEUGD Focus op de meisjes van de wijk
3	WONING & HANDELSZAAK Argonnestraat 30	1C	FONTAINAS & VLOGAERT Gerichte aanpassingen	3A	OMGEVING Landschapsstudie	4	ENERGIE PREMIES Verhoging van energie premies	9	VERGROENING Pilotproject publieke ruimte
4	WONINGEN Grondregie, Perimeter	1D	FONTAINASSTRAAT Heraanleg van het grasveld	3B	SCHOOLOMGEVING Heraanleg schoolomgeving	1	SOCIALE COHESIE Menselijke banden versterken	1	BURGERBUDGET Instrument burgerparticipatie
5	POLYVALENTE ZAAL Zaal Germeau	1E	HELDENPLEIN Aanpassingen en stadsmeubilair	3C	OMGEVING VOORZIENINGEN Heraanleggen van omgeving	2	DAKLOZEN PUBLIEK 5Begeleiding en steun	2	JEUGDBUDGET Budget voor en door jongeren
6	KINDERDAGVERBLIJF Kinderdagverblijf 18 plaatsen	1F	JACQUES FRANCK PLEIN Gerichte aanpassingen	4A	DETHY - VORSTESTEENWEG Heraanleggen 'groene' straten	3	ARTISTIEKE PROJECTEN Kunst en cultuur ontwikkelen	1	PROJECTLEIDER DWC Algemene coördinatie DWC
7	MIVB ATELIERS Multifunctionele ruimte	1G	JACQUES FRANCK PLEIN Heraanleg van het talud	4B	BETHLEHEMPLEIN Landschapsstudie	4	MIVB ATELIERS Beheer multifunctionele ruimte	2	COÖRDINATIE 1 technisch en 1 sociaal-eco
8	GEWELFDE RUIMTES Haalbaarheidsstudie	2A	ZACHTÉ PUBLIEKE RUIMTE Landschapsstudie	4C	BETHLEHEMPLEIN Heraanleggen van zijwegen	5	OPENBARE NETHEID Sensibiliseringsprogramma	3	COMMUNICATIE Coördinatie communicatie
9	SOCIALE COHESIEPOOL Sociale cohesie infrastructuur	2B	DE MERODESTRAAT Aanpassing van straatdelen	1	LEVENDE HABITAT De fauna waarderen	6	MINI DWC DWC gericht naar kinderen	4	PROGRAMMATIE Programmatie zaal Germeau

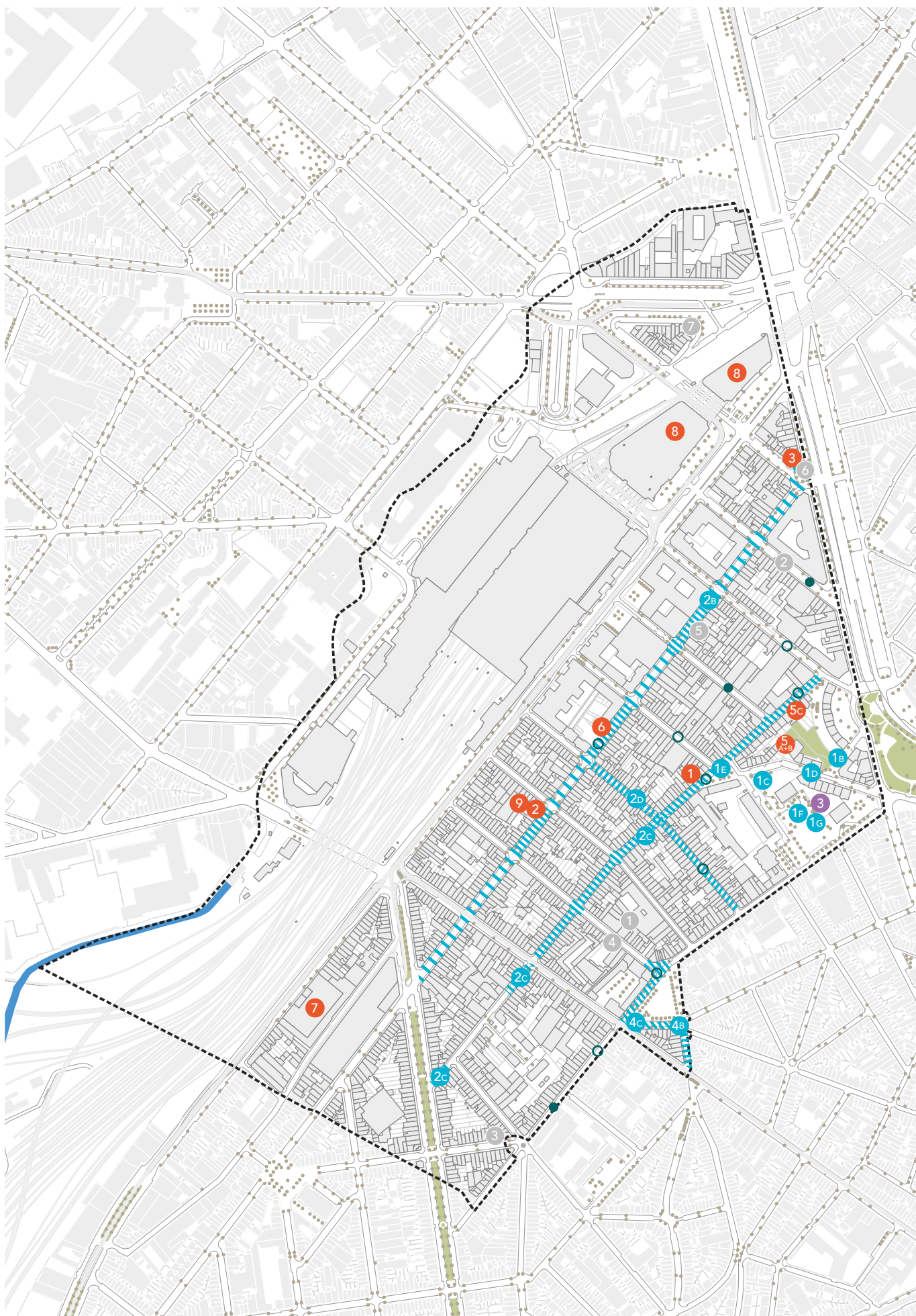


FIG. 5 In kaart brengen van de activiteiten van het DWC en legenda (links)
Credits: © Citytools

I. VASTGOEDOPERATIES -LUIK I-

WONINGEN

Woning 1: 1000 m²

Woning 2: 1200 m²

Woning 3: 1500 m²

Woning 4: 1800 m²

Woning 5: 2000 m²

Woning 6: 2200 m²

Woning 7: 2500 m²

Woning 8: 2800 m²

Woning 9: 3000 m²

Woning 10: 3200 m²

Woning 11: 3500 m²

Woning 12: 3800 m²

Woning 13: 4000 m²

Woning 14: 4200 m²

Woning 15: 4500 m²

Woning 16: 4800 m²

Woning 17: 5000 m²

Woning 18: 5200 m²

Woning 19: 5500 m²

Woning 20: 5800 m²

Woning 21: 6000 m²

Woning 22: 6200 m²

Woning 23: 6500 m²

Woning 24: 6800 m²

Woning 25: 7000 m²

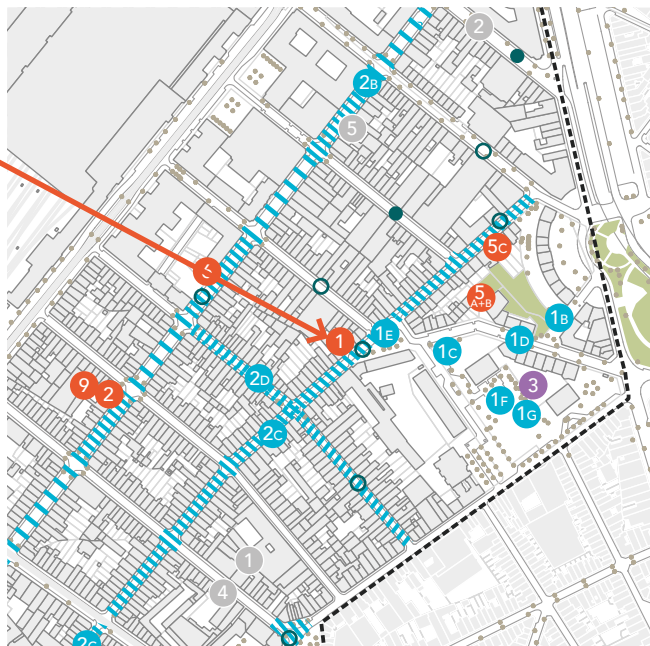
Woning 26: 7200 m²

Woning 27: 7500 m²

AANKOOP VAN EEN LEEGSTAAND HUIS EN CREATIE VAN 4 'HOUSING FIRST' WONINGEN OM DAKLOZEN TE INTEGREREN

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Emile Feronstraat 41
BESTAANDE SITUATIE	Privé-eigendom Gebouw belast voor leegstand
EIGENAAR	Privaat
PERCELEN	346G
GBP	Woongebied
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 250 m ²
BOUWPROFIEL	G+3+D
INHOUD	4 'Housing First' woningen



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- Er is een belangrijke aanwezigheid van daklozen in de wijk.
- In het huisvestingsbeleid wordt niet vaak rekening gehouden met dit publiek.
- Binnen de perimeter van het DWC worden enkele gebouwen belast voor leegstand die plaats kunnen bieden aan mensen die momenteel op straat wonen.

PROJECTBESCHRIJVING

In de 'Housing First'-regeling wordt aangenomen dat toegang tot huisvesting een noodzakelijke voorwaarde is om een dakloze in staat te stellen om zijn toestand te verbeteren. Het 'Housing First'-project, ontstaan in de Verenigde Staten, bestaat daarom uit het bieden van fatsoenlijke en toegankelijke huisvesting aan een dakloze met verschillende gezondheidsproblemen (verslaving + geestelijke gezondheid) die reeds lang op straat leeft.

Het huis gelegen in de Emile Feronstraat 41 wordt belast voor leegstand. Het verkeert bovendien in erg slechte staat.

In het onderhavige geval zou het verloop van de operatie als volgt kunnen plaatsvinden:

1. de stad verwerft of onteigt via de Grondregie het gebouw dat momenteel leeg staat met financiering van het DWC en om redenen van openbaar nut;
2. de Grondregie renoveert het onroerend goed en

brengt het volledig in overeenstemming met de regelgeving voor bestemming als huisvesting via financiering van het DWC;

3. de Grondregie draagt het beheer van het gebouw over aan het OCMW dat via zijn dienst 'begeleid wonen' 4 wooneenheden ontwikkelt volgens het 'Housing First'-model (eventueel met partners zoals SVK);
4. De dienst 'begeleid wonen' biedt dan uitgebreide sociale ondersteuning aan huis om nieuwe bewoners te helpen zo onafhankelijk mogelijk te zijn.

DOELGROEP(EN)

- Daklozen die in de wijk wonen.

DOELSTELLING(EN)

- Geef 4 daklozen in de wijk de kans om fatsoenlijke huisvesting te vinden en hun levensomstandigheden te verbeteren.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Het welslagen van deze operatie is afhankelijk van de verwerving of onteigening om redenen van openbaar nut van het leegstaande gebouw.
- Opvolging via fiche 4.1 over de integratie van woonruimte in de renovatie, vanaf de conceptie van het project.



DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis.

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

⇒ SVK Sint-Gillis

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
AANKOOP EN JURIDISCHE KOSTEN	±250 M ²	2.176 €/M ²	543.900 €
OPMETING LANDMETER			5.439 €
ERELOON STUDIES 14% (ARCH. ST. SB. EPB. GT.)			46.595 €
BTW STUDIES 21%			9.785 €
RENOVATIE VOOR DE REALISATIE VAN 4 WONINGEN (1 PER VERDIEPING)	±250 M ²	1.331 €/M ² HT	332.824 €
BTW 6%			19.969 €
VERZEKERING 2,5%			8.321 €
HGR (HOGE GEZONDHEIDSRAAD 2,4%)			7.988 €
PRIJSHERZIENING 10%			35.279 €
TOTAAL	±250 M ²	4.040 €/M ² INCL. BTW	1.010.100 €

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	95 %		959.595 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	5 %		50.505 €

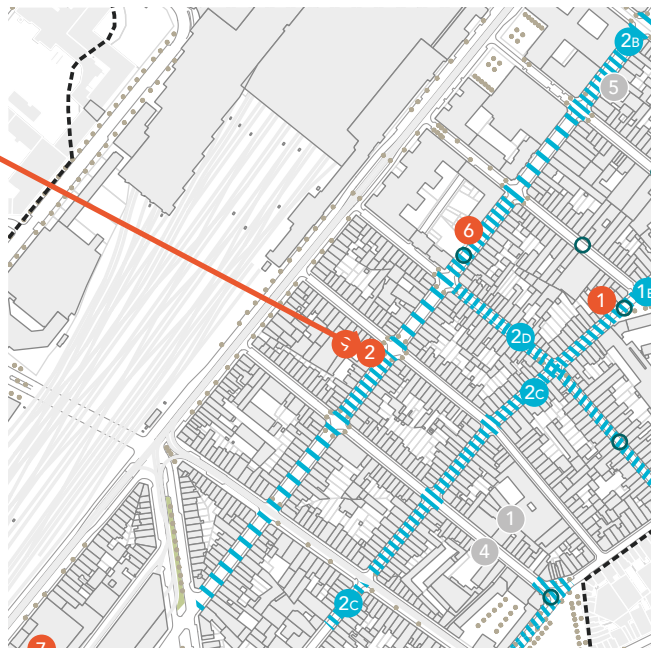
FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	AANKOOP (EN ONTEIGEINING ZO NODIG). LANDMETER.
2022	REDACTIE ET VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN HET PROJECT. AANZET. BEGIN VAN HET VOORONTWERP.
2023	VOLTOOIING VAN HET VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR HET INDIENEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG.
2024	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2025	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2026	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. BEZETTING VAN DE 'HOUSING FIRST' WONINGEN. EVALUATIE EINDE VAN HET JAAR.

INTERIEURINRICHTING VAN EEN OPENBAAR GEBOUW EN CREATIE VAN 3 INTERGENERATIONELE WONINGEN

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Merodestraat 143
BESTAANDE SITUATIE	Jobhuis van Sint-Gillis
EIGENAAR	Gemeente Sint-Gillis
PERCELEN	339A4
GBP	Gemengde zone
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 325 m ²
BOUWPROFIEL	G+3
INHOUD	3 intergenerationele wooneenheden



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- De vastgoedprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest blijven stijgen, waardoor het publiek zoals kansarme studenten opzij wordt geschoven.
- Senioren zijn steeds vaker geïsoleerd en afhankelijk. Sommigen van hen kunnen niet meer echt alleen wonen en kunnen of willen niet naar een woonzorgcentrum.
- Positieve ervaringen met intergenerationele huisvesting nemen toe in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- Het jobhuis moet zijn activiteiten verplaatsen.

PROJECTBESCHRIJVING

De operatie behelst de herbestemming van het voorste deel van het huidige 'centrum voor tewerkstelling en vorming van Sint-Gillis' naar intergenerationele huisvesting. Het creëren van dit soort huisvesting heeft tot doel de eenzaamheid van ouderen te doorbreken en de toegang tot huisvesting voor studenten te vergemakkelijken. De studie van de plattegrond aan de voorkant van de Merodestraat toont compatibiliteit aan voor het bouwen van 3 nieuwe wooneenheden. Hiervoor zijn niet-structurele voorzieningen nodig (aanleg van keukens en badkamers, ruimteverdeling). Eén wooneenheid met twee slaapkamers per verdieping op de niveaus B+1, B+2 en B+3, d.w.z. de creatie van 3 nieuwe wooneenheden. Elk van deze woningen zal een netto oppervlakte hebben van ± 85 m². Elk niveau is toegankelijk via een reeds geïnstalleerde en functionele lift. De operatie is relatief eenvoudig te implementeren

aangezien het gebouw al openbaar eigendom is en het werk vooral lichte interieurinrichtingen betreft.

DOELGROEP(EN)

- Studenten die moeite hebben met het vinden van huisvesting en die vrijwillig in intergenerationele huisvesting gaan wonen.
- Senioren die lijden aan eenzaamheid en die bereid zijn in intergenerationele huisvesting te wonen.

DOELSTELLING(EN)

- De eenzaamheid doorbreken. Senioren en studenten de kans bieden om huisvesting te vinden in omstandigheden die voor iedereen aantrekkelijk zijn. En daarbij ruimte en momenten in het leven delen.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Coördinatie is nodig voor een goede samenstelling van de senioren-studentenparen, opvolging en de ad hoc organisatie van feestelijke evenementen. De details van deze coördinatie worden beschreven in de inhoud van actie 5.10 die buiten het DWC moet worden opgestart omwille van de timing van de implementatie.



DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis.

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

⇒ SVK Sint-Gillis

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
OPMETING LANDMETER			2.000 €
ERELOON STUDIES 14% (ARCH. ST. SB. EPB.)			39.237 €
BTW STUDIES 21%			8.240 €
INRICHTING VAN 3 INTERGENERATIONELE WONINGEN	± 325 M ²	862 €/M ² HT	280.266 €
BTW 6%			16.816 €
VERZEKERING 2,5%			7.007 €
HGR 2,4%			6.726 €
PRIJSHERZIENING 10%			29.708 €
TOTAAL	± 325 M ²	1.200 €/M ² INCL. BTW	390.000 €

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	95 %		370.500 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	5 %		19.500 €

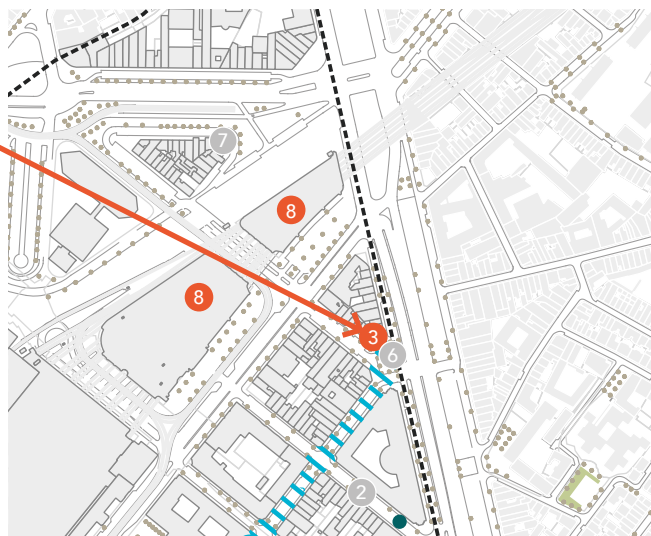
FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANDMETER, REDACTIE ET VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN.. AANSTELLING VAN HET BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN HET PROJECT. AANZET VAN HET VOORONTWERP.
2022	VOLTOOIING VAN HET VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR HET INDIENEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG
2023	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2024	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2025	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. BEZETTING VAN DE INTERGENERATIONELE WONINGEN. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2026	BEZETTING VAN DE INTERGENERATIONELE WONINGEN. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.

AANKOOP VAN EEN LEEGSTAANDE WONING EN REALISATIE VAN EEN EENGEZINSWONING EN ACTIVEREN VAN EEN COMMERCIËLE GELIJKVLOERS

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Argonnestraat 30
BESTAANDE SITUATIE	Privé-eigendom Gebouw belast voor leegstand
EIGENAAR	Privaat
PERCELEN	393N7
GBP	Gemengde zone
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 120 m ²
BOUWPROFIEL	G+2+D
INHOUD	1 commercieel gelijkvloers en een wooneenheid



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- Het onroerend goed wordt in 2020 belast als een leegstaand gebouw.
- De vastgoedprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest blijven stijgen, waardoor de productie van openbare huisvesting noodzakelijk is.
- Het perceel aan de Argonnestraat 30 is veel kleiner dan de aanpalende percelen.
- Het perceel is gelegen op strook met afnemende commerciële activiteit, maar beschikt over een goed potentieel (breedte van de weg, centrale ligging, nabijheid van het Argonneplein).
- Een vergunning voor het bouwen, verbouwen, transformeren en/of plaatsen van een vaste installatie met de verplichte tussenkomst van een architect werd verleend op 22-08-2017, maar werd nooit geïmplementeerd.

PROJECTBESCHRIJVING

Het project bestaat uit een operatie voor openbare huisvesting via een aankoop. De fasen van het project zijn als volgt:

- het leegstaand kavel aankopen;
- het pand verbouwen om de commerciële benedenverdieping te reactiveren en een eengezinswoning in te richten boven de handelszaken.

De operatie wordt uitgevoerd via de gemeentelijke Grondregie, met gebruikmaking van het budget van het

DWC. Het project maakt het daarom mogelijk om ad hoc in te spelen op een nood aan huisvesting door een pand in te nemen dat nu leeg staat. Het stelt de Grondregie ook in staat deel te nemen aan de commerciële dynamisering van de kleine en krimpjende historische kern van de Argonnestraat.

DOELGROEP(EN)

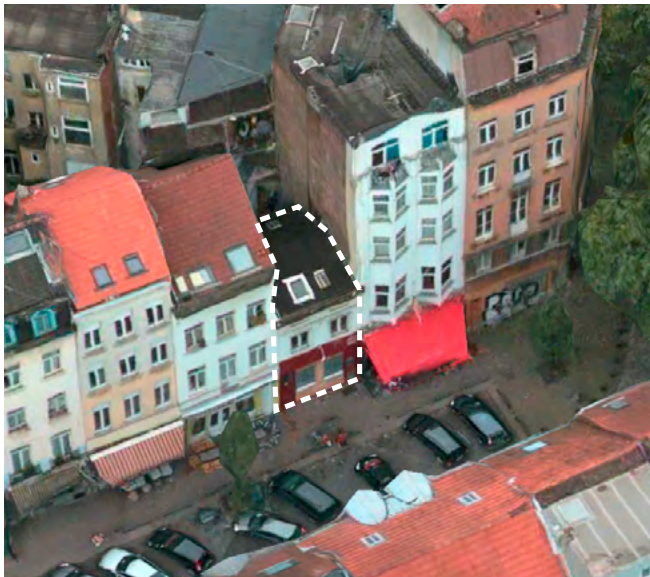
- Kwetsbare bevolkingsgroepen die wachten op openbare huisvesting.

DOELSTELLING(EN)

- Creëren van bijkomende openbare huisvesting die beheerd wordt door de gemeentelijke Grondregie.
- Dynamisering van de krimpende commerciële kern van de Argonnestraat.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Het project hangt af van het vermogen om het onroerend goed aan te kopen.
- Het pand ligt in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en is niet verstoken van esthetisch belang (laag neoklassiek gebouw in lijn met de rest van de straat). Het gaat er dus om de kwaliteit van de architectonische ingrepen te waarborgen.
- Opvolging via fiche 4.1 om de vraag naar de integratie van woonruimte in het project te integreren.



DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis.



BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

⇒ SVK Sint-Gillis

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
AANKOOP EN JURIDISCHE KOSTEN	± 70 M ²	2.200 €/M ²	154.000 €
SLOOP VAN DE BESTAANDE CONSTRUCTIE	± 70 M ²	150 €/M ²	10.500 €
LANDMETER OPMETING TERREIN			700 €
ERELOON STUDIES 14% (ARCH. VGC. ST. SB. EPB. GT.)			32.194 €
BTW STUDIES 21%			6.761 €
BOUW VAN HET NIEUWE GEHEEL B+2+D	± 122 M ²	1.885 €/M ² HT	229.960 €
BTW 21%			48.292 €
VERZEKERING 2,5%			5.749 €
HGR 2,4%			5.519 €
PRIJSHERZIENING 10%			27.825 €
TOTAAL	± 122 M ²	4.275 €/M ² INCL. BTW	521.500 €

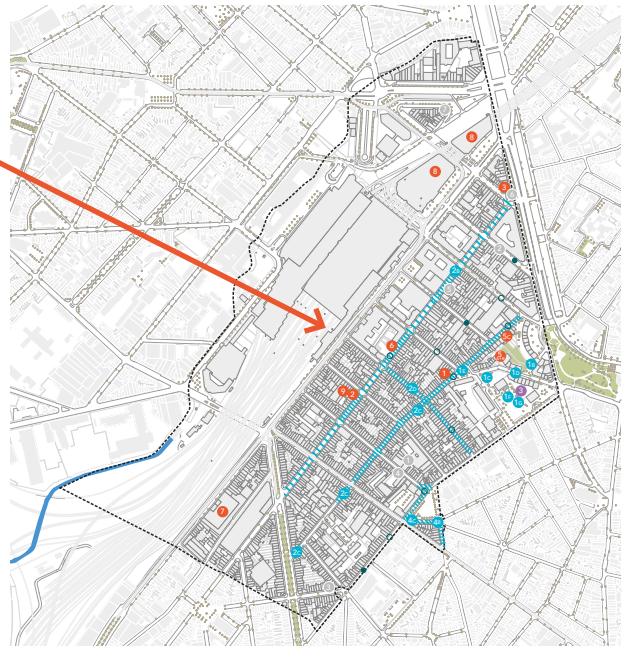
BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	95%		495.425 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	5 %		26.075 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	AANKOOP (OF ONTEIGENING ZO NODIG). LANDMETER.
2022	REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN HET BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN HET PROJECT. AANZET. BEGIN VAN HET VOORONTWERP.
2023	VOLTOOIING VAN HET VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR HET INDIENEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG.
2024	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2025	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2026	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. BEZETTING VAN DE 'HOUSING FIRST' WONINGEN. EINDEJAARSEVALUATIE.

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Te bepalen
BESTAANDE SITUATIE	Te bepalen
EIGENAAR	Te bepalen
PERCELEN	Te bepalen
GBP	Te bepalen
BBP	Te bepalen
BESCHERMINGSGBIED	Te bepalen

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 325 m ²
BOUWPROFIEL	Te bepalen
INHOUD	Te bepalen



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- » De wijk vertoont een belangrijke vastgoeddynamiek. Binnen de perimeter worden regelmatig wooneenheden te koop aangeboden.
- » De particuliere woningvoorraad bevindt zich niet altijd in goede staat.
- » Het DWC is een stadsvernieuwingsinstrument dat investeringen in de kwaliteitsverbetering van gebouwen en woningen mogelijk maakt.

PROJECTBESCHRIJVING

Afhankelijk van de opportuniteiten inzake grondgebied die zich in de nabije toekomst zullen voordoen, beoogt het project via de Grondregie van de gemeente Sint-Gillis ± 325m² woningen te creëren, waardoor gelijkgestelde sociale woningen kunnen worden gerealiseerd.

Het hiervoor voorziene budget omvat met name de aanwervingskosten, de studiekosten en een 'klassieke' renovatie.

DOELGROEP(EN)

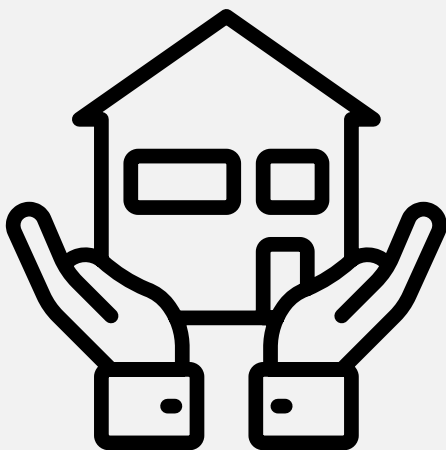
- » Kwetsbare bevolkingsgroepen die wachten op openbare woningen.

DOELSTELLING(EN)

- » Creatie van bijkomende openbare huisvesting beheerd door de gemeentelijke Grondregie.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Het ontstaan van voldoende opportuniteiten in de vroege stadia. Zodat de operatie in de timing van het DWC kan worden ingevoerd.



DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis.

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

⇒ Te bepalen volgens de operatie

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
AANKOOP EN JURIDISCHE KOSTEN	± 325 M ²	2.407 €/M ²	719.400 €
OPMETING LANDMETER			7.194 €
ERELOON STUDIES 14% (ARCH. ST. SB. EPB. GT.)			58.796 €
BTW STUDIES 21%			12.347 €
VERBOUWING	± 325 M ²	1.134 €/M ² HT	419.970 €
BTW 6%			25.198 €
VERZEKERING 2,5%			10.499 €
HGR 2,4%			10.079 €
PRIJSHERZIENING 10%			44.517 €
TOTAAL	± 325 M ²	4.000 €/M ² INCL. BTW	1.308.000 €

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	90%		1.177.200 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	10 %		130.800 €

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	AANKOOP (OF ONTEIGENING ZO NODIG). LANDMETER.
2022	REDACTIE ET VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN HET BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN HET PROJECT. AANZET. BEGIN VAN HET VOORONTWERP.
2023	VOLTOOIING VAN HET VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR HET INDIENEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG.
2024	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2025	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2026	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. BEZETTING VAN DE WONINGEN. EINDEJAARSEVALUATIE.

VOORZIENINGEN

De voorzieningen zijn:

1. De voorzieningen zijn:

2. De voorzieningen zijn:

3. De voorzieningen zijn:

4. De voorzieningen zijn:

5. De voorzieningen zijn:

6. De voorzieningen zijn:

7. De voorzieningen zijn:

8. De voorzieningen zijn:

9. De voorzieningen zijn:

10. De voorzieningen zijn:

11. De voorzieningen zijn:

12. De voorzieningen zijn:

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Fontainasstraat, 23-23A-23C
BESTAANDE SITUATIE	Privé-eigendom Gebouw zonder activiteit
EIGENAAR	Privaat
PERCELEN	372K
GBP	Woongebied met overwegend residentieel karakter
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter

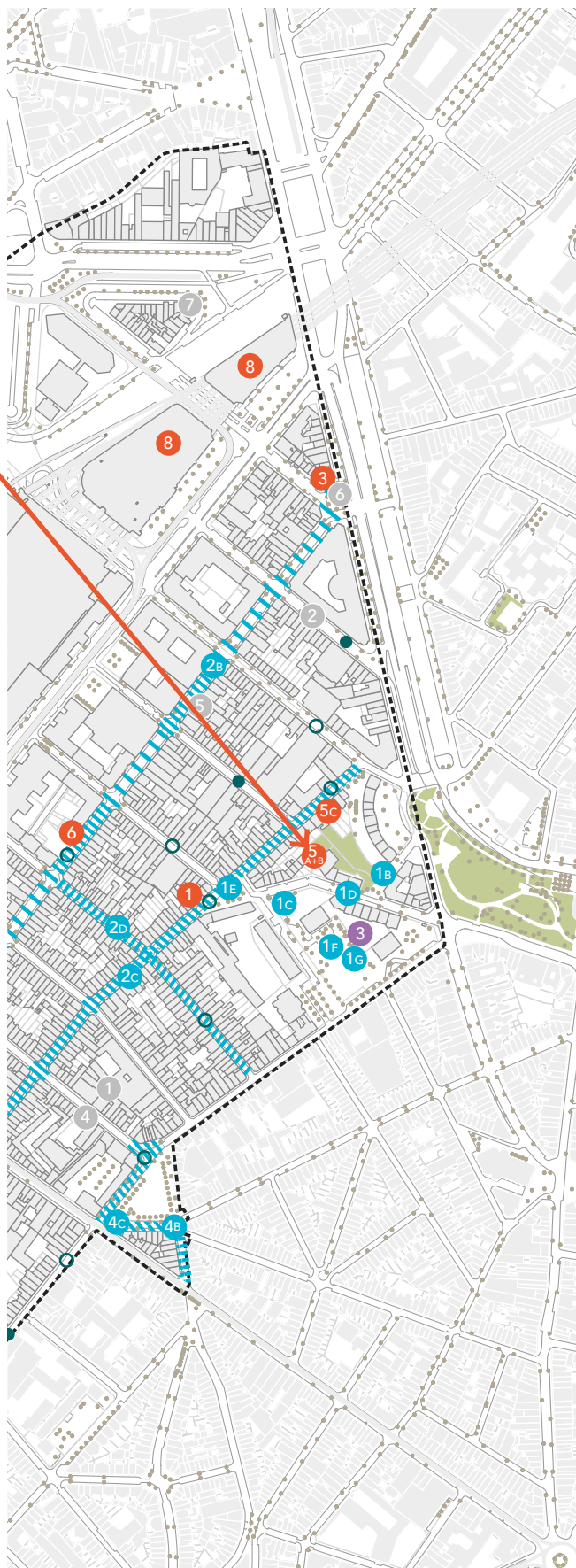
BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 150 m ²
BOUWPROFIEL	G+2
INHOUD	Polyvalente wijkzaal

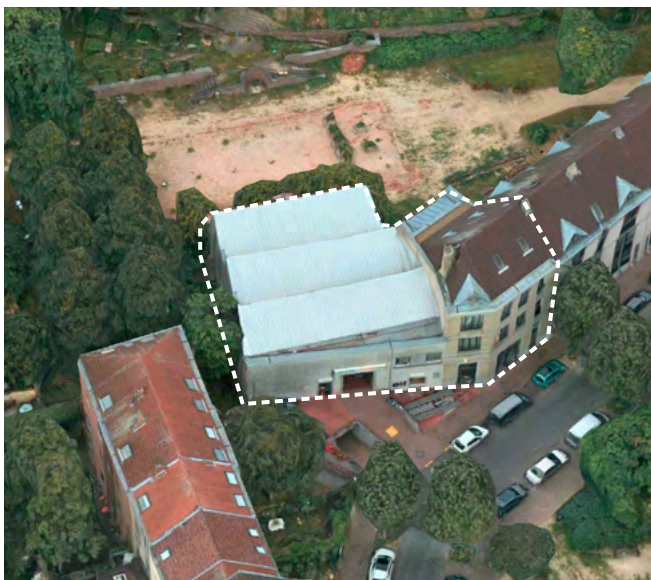
BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

Het perceel waarop de operatie betrekking heeft, wordt ingenomen door een oude garage die niet langer in gebruik is en door een appartementencomplex dat minstens op de verdiepingen bewoond is.

De garage is een leegstaand gebouw dat in zijn huidige configuratie geen meerwaarde biedt voor de wijk. De situatie van de bouwblok waarop de operatie zich toespitst, is in stedenbouwkundige termen ook problematisch. Het park aan de achterzijde van het terrein is geïsoleerd en wordt begrensd door blinde muren, wat een probleem vormt voor de aantrekkelijkheid van het park en de sociale controle.

Tegelijkertijd wijst de diagnose op een reeks behoeften van de wijk inzake uitrusting en het onderbenutte potentieel van het Germeaupark in relatie met de rest van de wijk.





PROJECTBESCHRIJVING

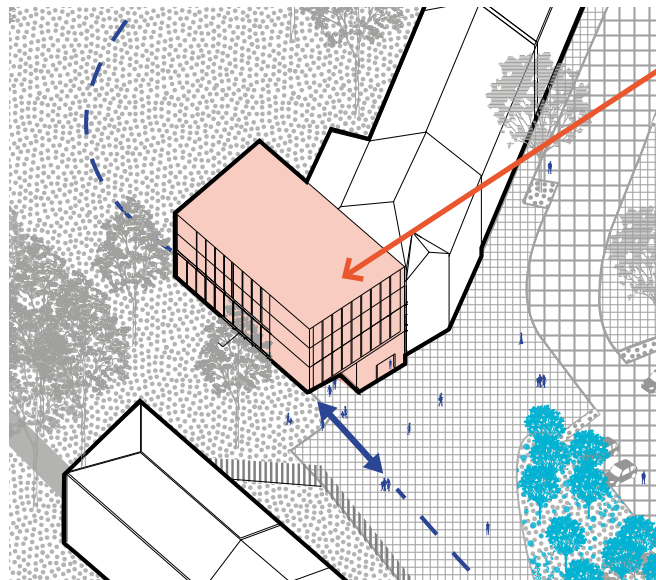
Het project bestaat uit de aankoop van de garage, het afbreken ervan en het ontwikkelen van een gemengd project met een polyvalente wijkruimte en lokalen voor de preventiedienst (zie fiches 1.5B en 1.5C), terwijl een enorme visuele en fysieke opening wordt gecreëerd naar het Germeaupark.

De polyvalente ruimte wordt beheerd door de gemeente. Het idee is om bewoners een ruimte te bieden waarin ze verschillende evenementen kunnen organiseren: buurtfeesten, tentoonstellingen, verenigingsbijeenkomsten, dienstscholen, opleidingen en diverse cursussen. Deze plek zou ingaan op een vraag die naar voren kwam tijdens de diagnose: er ontbreekt een 'neutrale' ruimte in de buurt waar verschillende doelgroepen elkaar kunnen kruisen en ontmoeten.

De ontwikkeling van het programma op het perceel is een echte architectonische uitdaging, die naast de basisvereisten (energieprestatie, ecologische voorbeeldfunctie) gericht moet zijn op de volgende ruimtelijke principes:

- modulariteit van de collectieve ruimtes om een breed scala aan activiteiten te garanderen;
- goede afstemming met de rest van het programma (preventiedienst), of zelfs pooling van bepaalde ruimtes;
- maximalisatie van het contact met de openbare ruimte en de kwaliteit van de inpassing van het gebouw in het landschap van de wijk en het park;
- brede opening van het Germeaupark naar de wijk (visueel en fysiek);
- kwalitatieve integratie van de oppervlakte van de kelder.

Let op: volgens het GBP is de woning gelegen in een overwegend residentiële wijk. Zoals bepaald door de algemene verplichting 0.7. in alle zones, kunnen openbare diensten worden toegelaten via Speciale regelen van openbaarmaking (SRO). Dit project wordt voorgelegd aan de SRO (openbaar onderzoek en raadpleging).



DOELGROEP(EN)

- Buurtbewoners van verschillende gemeenschappen, verenigingen of groepen van verenigingen, die op deze plek een neutrale ruimte moeten kunnen vinden die uitwisselingen en contacten mogelijk maakt.

DOELSTELLING(EN)

- Een actueel ongunstige stedenbouwkundige situatie omvormen in een klein collectief centrum dat openstaat voor de openbare ruimte;
- Ventilatie van de wijk (nieuwe open ruimte);
- Het Germeaupark openen naar de wijk;
- Ruimte bieden voor verschillende gebruiksdoeleinden om het contact tussen gemeenschappen of groepen buurtbewoners te vergemakkelijken.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Een cruciale factor is het vermogen om het perceel en de garage aan te kopen.
- Een goede afstemming met de preventiedienst van de gemeente om in hun behoefte aan ruimte.
- Kwaliteit van de architectonische dialoog tussen het gebouw en de aangrenzende percelen, tussen het gebouw en het park: een 'achtergrondeffect' van het gebouw in het park.
- Goede interpretatie van de GSV-regels om een kwaliteitsvol gebouw te kunnen bieden.
- Goed beheer van het administratief dossier, in het bijzonder met betrekking tot de vergunning die bij toewijzing aan het GBP noodzakelijkerwijs onderworpen zal zijn aan de SRO.
- Opvolging via fiche 4.1 om de vraag naar de integratie van woonruimte in het project.
- Naleving van het GSV en mogelijkheid tot afwijking voor openbaar nut (op basis van het basisdossier van dit DWC).

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

- » Gemeente Sint-Gillis
Departement strategische ontwikkeling
Dienst stedelijke herwaardering
Cel duurzame wijkcontracten.

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

- » Buurtverenigingen. Het zou interessant kunnen zijn om de belangrijkste verenigingsactoren van de wijk die mogelijk geïnteresseerd zijn in het gebruik van de plek, samen te brengen om een reflectie op gang te brengen over de precieze programmering en het beheer van de infrastructuur.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
AANKOOP EN JURIDISCHE KOSTEN (DEEL DWC)	± 185 M ²	1.800 €/M ²	332.308 €
SLOOP VAN DE BESTAANDE CONSTRUCTIE (DEEL DWC)	± 185 M ²	150 €/M ²	27.692 €
OPMETING LANDMETER			1.846 €

ERELOON STUDIES 14% (ARCH. VGC. ST. SB. EPB. GT.)			44.769 €
BTW STUDIES 21%			9.401 €

BOUW VAN DE POLYVALENTE ZAAL	± 150 M ²	2.132 €/M ² HT	319.776 €
BTW 21%			67.153 €
VERZEKERING 2,5%			7.994 €
SECO 2,4%			7.675 €
PRIJSHERZIENING 10%			38.693 €

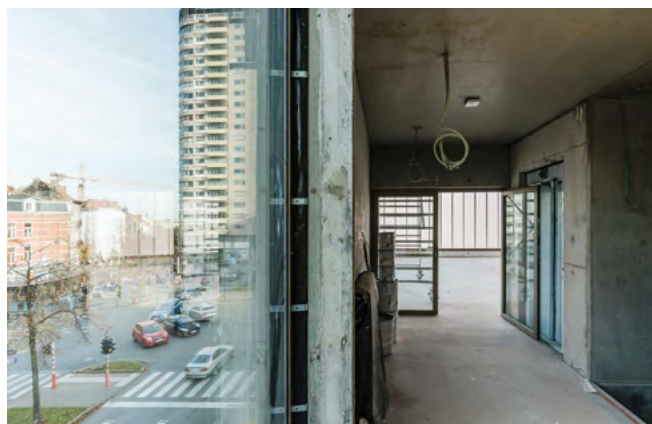
TOTAAL	± 150 M ²	5.715 €/M ² INCL. BTW	857.307 €
--------	----------------------	----------------------------------	-----------

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	90%		771.576 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	10%		85.731 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	AANKOOP. LANDMETER.
2022	REDACTIE ET VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN HET PROJECT. AANZET. BEGIN VAN HET VOORONTWERP.
2023	VOLTOOIING VAN HET VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR HET INDIENEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG.
2024	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2025	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2026	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. BEZETTING VAN POLYVALENTE WIJKZAAL. EINDEJAARSEVALUATIE.

REFERENTIEPROJECTEN



Centr'Al • b-architecten • DWC Albert • 2016-2020



Divercity • V+ • WC Vroege Groenten-Luttrebrug • 2011-2017

-BUITEN DWC- PREVENTIEDIENST VAN DE GEMEENTE SINT-GILLIS

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Fontainasstraat, 23-23A-23C
BESTAANDE SITUATIE	Privé-eigendom Gebouw belast voor leegstand
EIGENAAR	Privaat
PERCELEN	372K
GBP	Woongebied met overwegend residentieel karakter
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 500 m ²
BOUWPROFIEL	G+2
INHOUD	Lokalen van de preventiedienst van de gemeente

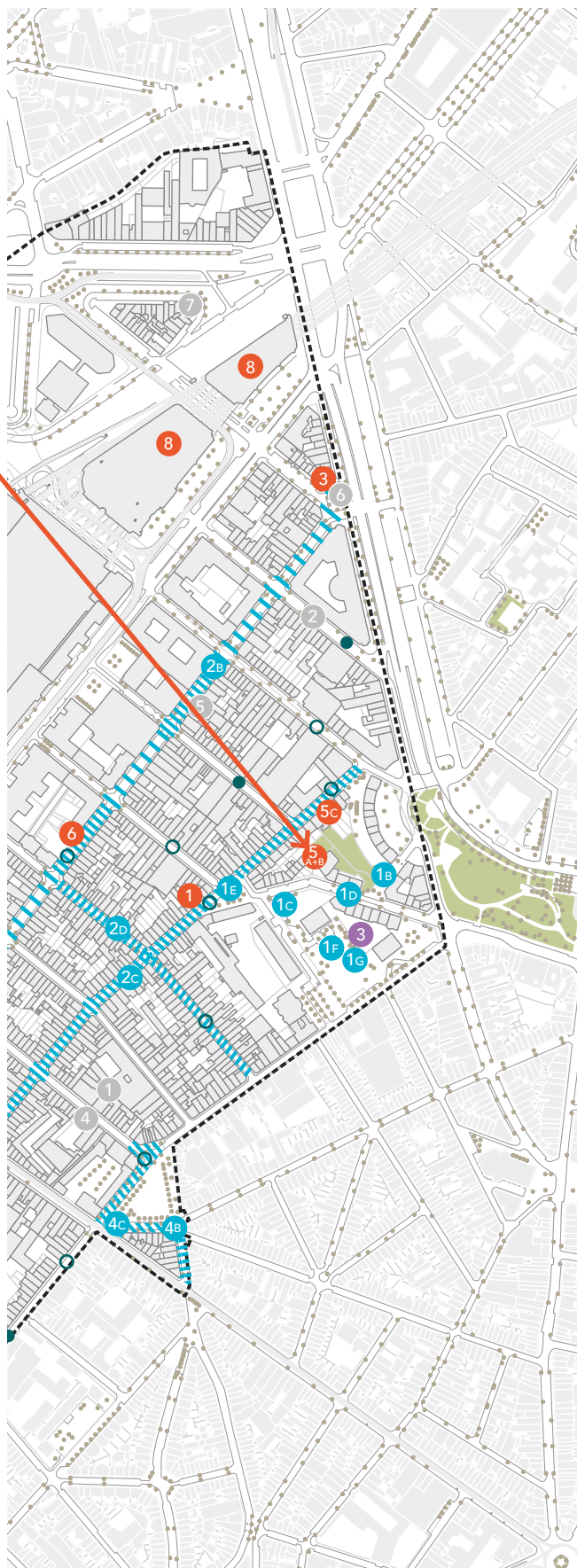
BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

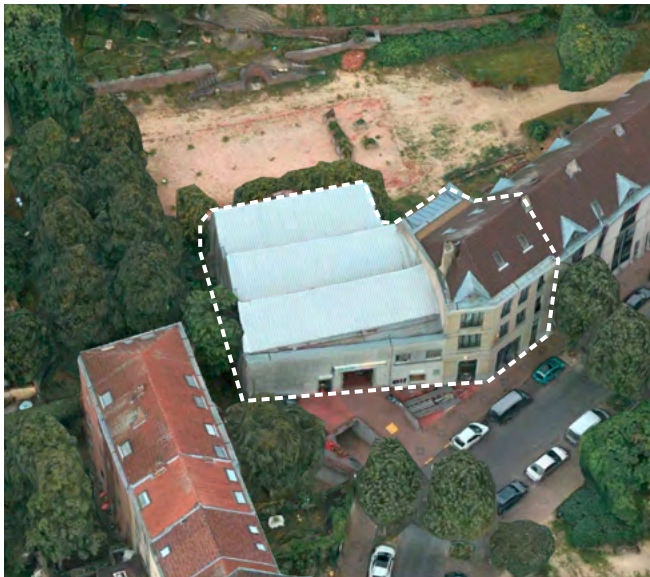
Het perceel waarop de operatie betrekking heeft, wordt ingenomen door een oude garage die niet meer in gebruik is. Het is een leegstaand gebouw, belast voor leegstand, en biedt in zijn huidige configuratie geen toegevoegde waarde voor de wijk.

De situatie van de bouwblok waarop de operatie zich toespitst, is in stedenbouwkundige termen ook problematisch. Het park aan de achterzijde van het terrein is geïsoleerd en wordt begrensd door blinde muren, wat een probleem vormt voor de aantrekkelijkheid van het park en de sociale controle.

De diagnose wijst op een reeks behoeften van de wijk inzake infrastructuur en het onderbenutte potentieel van het Germeaupark in relatie met de rest van de wijk.

Tegelijkertijd heeft de preventiedienst van de gemeente gewezen op de noodzaak om al haar diensten, die nu verspreid zijn over verschillende panden, samen te brengen op één centrale plek in de wijk.





DRAGER(S) VAN HET PROJECT

- ⇒ Gemeente Sint-Gillis.

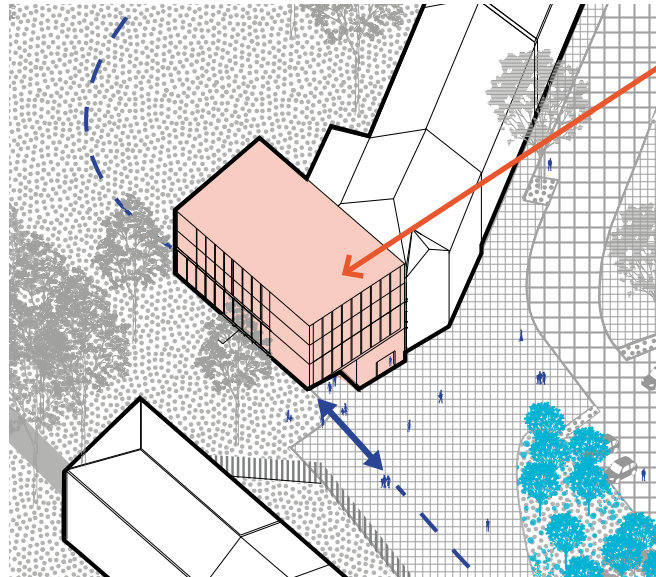
PROJECTBESCHRIJVING

Het project omvat de aankoop van het perceel van de garage en de ontwikkeling van een gemengd project met een polyvalente buurtzaal (zie fiche 15A) en lokalen voor de preventiedienst. De preventiedienst is een ondersteunende dienst voor de bevolking. De doelstellingen van de dienst zijn het bestrijden van het gevoel van onveiligheid en de oorzaken van onveiligheid, het verzekeren van een geruststellende aanwezigheid in de wijken, het verwijzen en begeleiden van de inwoners van Sint-Gillis naar de bevoegde diensten, het vermijden van moeilijkheden inzake onderwijs, het vergemakkelijken van de toegang tot het rechtssysteem voor iedereen en het bieden van gratis eerste juridische informatie en het ontwikkelen van maatschappelijk straathoekwerk.

De preventiedienst coördineert de maatregelen die in Sint-Gillis worden genomen met behulp van federale en gewestelijke subsidies. Dit resulteert in verschillende gemeentelijke acties die zijn opgesplitst in 5 cellen:

- ⇒ de cel Justitie, Bemiddeling en Dienst Alternatieve Gerechtelijke Maatregelen (DAGM);
- ⇒ de cel School en Jeugd;
- ⇒ de cel Sociaal Straatwerk;
- ⇒ de cel Buurtjustitie;
- ⇒ de cel Preventie tegen inbraak.

De totale dienst vertegenwoordigt ± 800 m², waarvan circa 500 m² in het hier genoemde toekomstige gebouw zou kunnen worden ondergebracht. Het saldo wordt gedekt door de volgende fiche. De inhoud van deze operatie kan niet via het DWC worden gefinancierd, aangezien het een gemeentelijke dienst betreft en noodzakelijkerwijs gefinancierd moet worden met gemeentelijke middelen.



BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

- ⇒ Gemeente Sint-Gillis.
Afdeling strategische ontwikkeling.
Preventie- en veiligheidsdienst.

DOELGROEP(EN)

- ⇒ Buurtbewoners.

DOELSTELLING(EN)

- ⇒ Een actueel ongunstige stedenbouwkundige situatie omvormen in een klein collectief centrum dat openstaat voor de openbare ruimte;
- ⇒ Het Germeaupark openen naar de wijk;
- ⇒ Zorgen voor gecentraliseerde lokalen waardoor de preventiedienst haar activiteiten in het hart van de wijk kan ontwikkelen.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- ⇒ Een cruciale factor is de mogelijkheid om het terrein aan te kopen. Gezien de voor de hand liggende meerwaarde voor de wijk, komt de hypothese van onteigening om redenen van openbaar nut in aanmerking.
- ⇒ Interne coördinatie van de preventieafdeling voor de reorganisatie van haar activiteiten op twee afzonderlijke maar nabijgelegen locaties.
- ⇒ Kwaliteit van de architectonische dialoog tussen het gebouw en de aangrenzende percelen, tussen het gebouw en het park.
- ⇒ Conformiteit met het GSV en mogelijke ontheffing voor algemeen nut (op basis van het basisdossier van het DWC.)
- ⇒ Goed beheer van het administratief dossier, in het bijzonder met betrekking tot de vergunning die bij toewijzing aan het GBP noodzakelijkerwijs onderworpen zal zijn aan de SRO.

-BUITEN DWC- PREVENTIEDIENST VAN DE GEMEENTE SINT-GILLIS

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Emile Feronstraat 8-10
BESTAANDE SITUATIE	Ruimtes van de dienst Jeugd
EIGENAAR	Gemeente Sint-Gillis
PERCELEN	376V6
GBP	Woongebied met overwegend residentieel karakter
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 200 m ²
BOUWPROFIEL	-
INHOUD	Lokalen van de preventiedienst van de gemeente

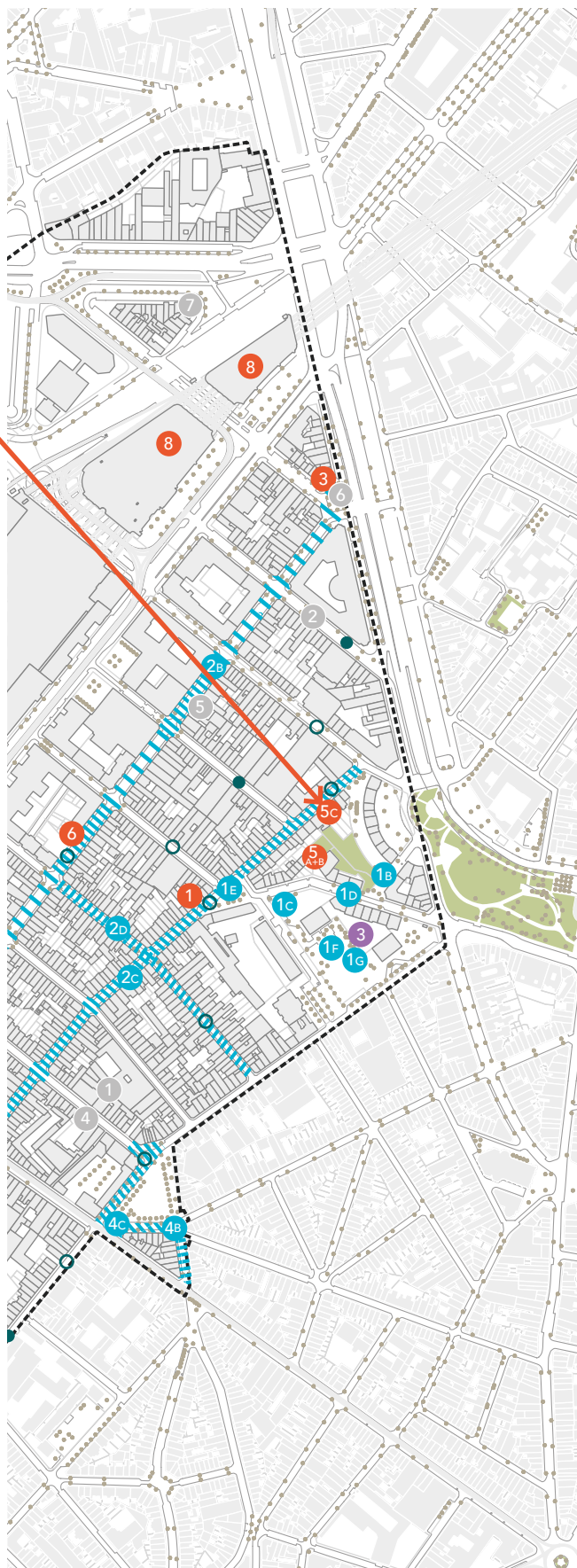
BEVINDINGEN EN MOTIVATIES

Het perceel waarop de operatie is toegespitst, is een gebouw van de gemeente dat wordt ingenomen door woningen op de bovenste verdiepingen en een pand voor de jeugddienst op het gelijkvloers.

De jeugddienst zal binnenkort verhuizen van zodra het CUBE-project aan de Hollandsestraat is afgerond. Het pand, dat thans als kantoor in gebruik is, komt dan vrij.

Op dit moment is er geen verbinding tussen dit pand en het park binnen het blok.

Tegelijkertijd heeft de preventiedienst van de gemeente gewezen op de noodzaak om al haar diensten, die nu verspreid zijn over verschillende panden, samen te brengen op één centrale plek in de wijk.





DRAGER(S) VAN HET PROJECT

- Gemeente Sint-Gillis.
Afdeling ruimtelijke ordening.
Stedenbouwkundige dienst.

PROJECTBESCHRIJVING

Het project bestaat uit het inrichten van het pand om een deel van de behoefte aan ruimte van de preventiedienst op te vangen. Hierbij denken we in het bijzonder aan kantoren die een administratieve tak van de dienst kunnen vormen. De preventiedienst is een ondersteunende dienst voor de bevolking. De doelstellingen van de dienst zijn het bestrijden van het gevoel van onveiligheid en de oorzaken van onveiligheid, het verzekeren van een geruststellende aanwezigheid in de wijken, het verwijzen en begeleiden van de inwoners van Sint-Gillis naar de bevoegde diensten, het vermijden van moeilijkheden inzake onderwijs, het vergemakkelijken van de toegang tot het rechtssysteem voor iedereen en het bieden van gratis eerste juridische informatie en het ontwikkelen van maatschappelijk straathoekwerk.

De preventiedienst coördineert de maatregelen die in Sint-Gillis worden genomen met behulp van federale en gewestelijke subsidies. Dit resulteert in verschillende gemeentelijke acties die zijn opgesplitst in 5 cellen:

- de cel Justitie, Bemiddeling en Dienst Alternatieve Gerechtelijke Maatregelen (DAGM);
- de cel School en Jeugd;
- de cel Sociaal Straatwerk;
- de cel Buurtjustitie;
- de cel Preventie tegen inbraak.

De volledige dienst vertegenwoordigt ± 800 m², waarvan ongeveer 200 m² kan worden geïnstalleerd op het gelijkvloers van de Emile Feronstraat 8. Het saldo wordt gedekt door de vorige operatie. De inhoud van deze operatie kan niet via het DWC worden gefinancierd, aangezien het een gemeentelijke dienst betreft en noodzakelijkerwijs gefinancierd moet worden met gemeentelijke middelen.



BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

- Gemeente Sint-Gillis.
Afdeling strategische ontwikkeling.
Preventie- en veiligheidsdienst.

DOELGROEP(EN)

- Buurtbewoners.

DOELSTELLING(EN)

- Zorgen voor gecentraliseerde lokalen waardoor de preventiedienst haar activiteiten in het hart van de wijk kan ontwikkelen.
- Het kan nuttig zijn om de mogelijkheid te bestuderen een toegang tot het Germeaupark aan te leggen. De toegang zou kunnen gebeuren via een toegangsportaal naar het model van de Faiderstraat 86 in Elsene die toegang geeft tot het Faiderpark met recht van doorgang en een conciërge die verantwoordelijk is voor openen en sluiten.

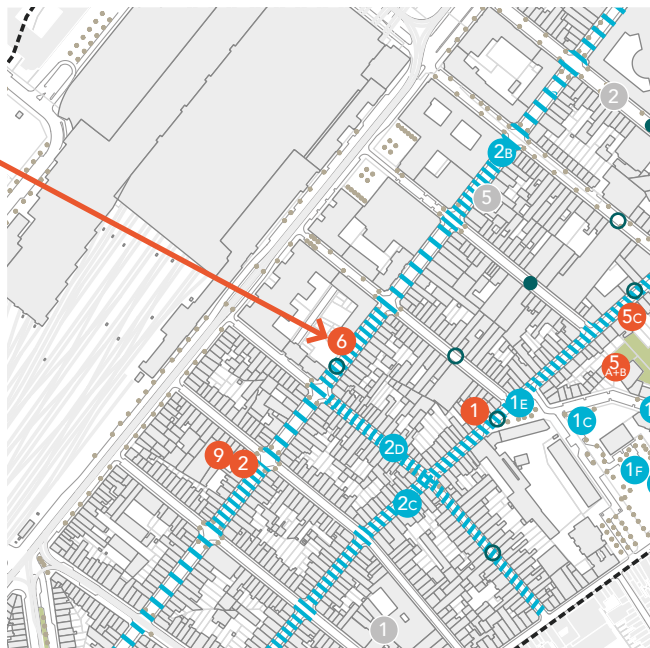
VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Coördinatie in de timing van de verhuizing van de jeugddienst, die afhangt van de realisatie van het CUBE-project.
- Interne coördinatie van de preventieafdeling voor de reorganisatie van haar activiteiten op twee afzonderlijke maar nabijgelegen locaties.

-VERBONDEN OPERATIE- NEDERLANDSTALIGE GEMEENTELIJKE KINDERDAGVERBLIJF MET 18 PLAATSEN

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Merodestraat 101
BESTAANDE SITUATIE	Bouwterrein
EIGENAAR	Citydev.brussels
PERCELEN	347A3. 347P2. 347S2. 347C3
GBP	Woongebied
BBP	BBP N° 1 WIJK Fonsnylaan 1
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 215 m ² op het gelijkvloers ± 195 m ² op het G+1 van het toekomstige gebouw Totaal 410 m ²
BOUWPROFIEL	-
INHOUD	Nederlandstalig kinderdagverblijf met 18 plaatsen



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

De diagnose wijst op het lage aanbod van kinderdagverblijven in de wijk. Ondanks een percentage dat iets hoger ligt dan het gewestelijke gemiddelde en ondanks de recentelijk door de gemeente ontwikkelde projecten (met name ECAM), blijft de vraag groot.

De bedoelde locatie is een bouwkaal van Citydev waarop een gemengd woon-/infrastructuurproject wordt gepland. Het grenst aan een recent gebouwde Nederlandstalige school.

PROJECTBESCHRIJVING

Het project bestaat uit het creëren van een Nederlandstalige kinderdagverblijf met 18 plaatsen op het gelijkvloers en een deel van de G+1 als onderdeel van een door Citydev ontwikkeld woonproject. Het toekomstige gebouw wordt daarom gemengd met wijkinfrastructuur op het gelijkvloers en een deel van de G+1.

De nabijheid van de naastgelegen Nederlandstalige school is een 'pluspunt' voor de ontwikkeling van een kleine bijkomende infrastructuur.

De opstelling bestaat uit het nemen van een zakelijk recht op het gelijkvloers en een deel van de G+1 van het gebouw en het mobiliseren van het DWC voor de realisatie van het kinderdagverblijf. Deze zou worden beheerd

door de gemeente volgens de normen van 'Kind en Gezin' (Nederlandstalige gemeentelijke kinderdagverblijf).

DOELGROEP(EN)

- Jonge ouders in de wijk en hun peuters.

DOELSTELLING(EN)

- Nederlandstalige infrastructuur voor kinderopvang ontwikkelen als antwoord op de behoeften die in de diagnose zijn geïdentificeerd.
- Bijdragen aan de realisatie van een kleinschalig gemengd woon-/infrastructuurproject.
- Versterken van de Nederlandstalige infrastructuur naast de nabijgelegen school.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Afstemming met Citydev over de timing en het programma van de hele gemengde pool.
- Onderhandeling van een zakelijk recht (aankoop van een deel van het gebouw).
- Organisatie van het beheer van het kinderdagverblijf nadat de investering is voltooid..
- Opvolging via fiche 4.1 om de vraag naar de integratie van woonruimte in het project te integreren.



DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis.

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

⇒ Citydev

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
GEMACHTIGDE AANBESTEDER VOOR DE CONSTRUCTIE KINDERDAGVERBLIJF 18 PL.	± 410 M ²	2.805 €/M ² HT	1.150.000 €
BTW 21%			241.500 €
TOTAAL	± 410 M ²	3.394 €/M ² INCL. BTW	1.391.500 €

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	90%		1.252.350 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	10%		139.150 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	OPENING GESPREK MET CITYDEV VOOR SAMENSTELLING VAN OPERATIE.
2022	REDACTIE ET VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN HET BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN HET PROJECT. AANZET VAN HET VOORONTWERP.
2023	VOLTOOIING VAN HET VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR HET INDIENEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG
2024	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2025	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2026	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. BEZETTING NEDERLANDSTALIGE KINDERDAGVERBLIJF. EINDEJAARSEVALUATIE.

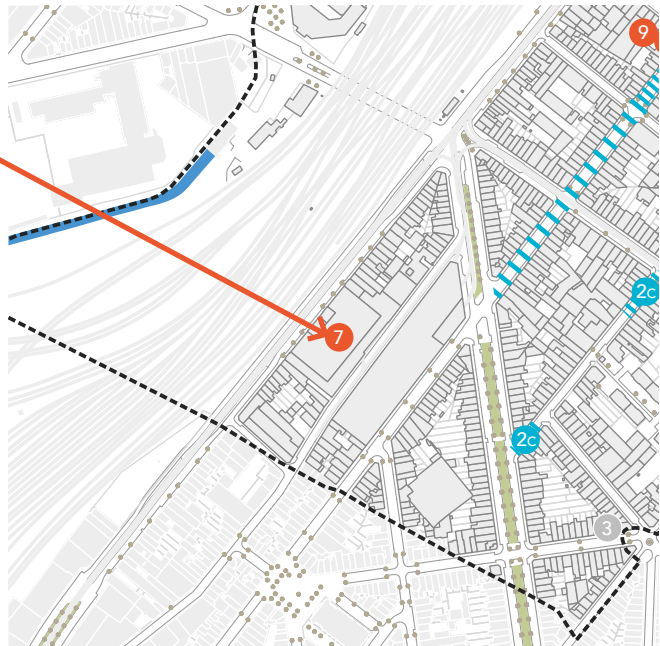
-VERBONDEN OPERATIE- MIVB-ATELIERS MULTIFUNCTIONELE WIJKRUIMTE

BESCHRIJVING VAN DE SITE

ADRES	Fonsnylaan 122A, 123, 123A, 124
BESTAANDE SITUATIE	MIVB-werkplaatsen
EIGENAAR	MIVB.
PERCELEN	440R3
GBP	Gebied met infrastructuur van collectief belang of openbare dienstverlening
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA

OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 2.500 m ²
BOUWPROFIEL	G+1
INHOUD	Multifunctionele wijkruimte



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

Het voorwerp van deze operatie, is momenteel een MIVB-werkplaats. Historisch was dit een reparatieruimte voor trams, grenzend aan de naastgelegen tramstelplaats.

De MIVB is van plan om haar activiteiten in het gebouw te reorganiseren en er de hoofdzetel van de tramafdeling van het bedrijf te vestigen. In de centrale hal zal een wagenpark worden ingericht en aan de achterzijde aan de kant van de Belgradostraat komen kantoren. Aan de zijde van de Fonsnylaan blijft een niet-toegewezen oppervlakte van ongeveer 2.600 m² over. Vermoedelijk hebben deze oppervlaktes een potentieel om de site open te stellen voor de behoeften van de wijk.

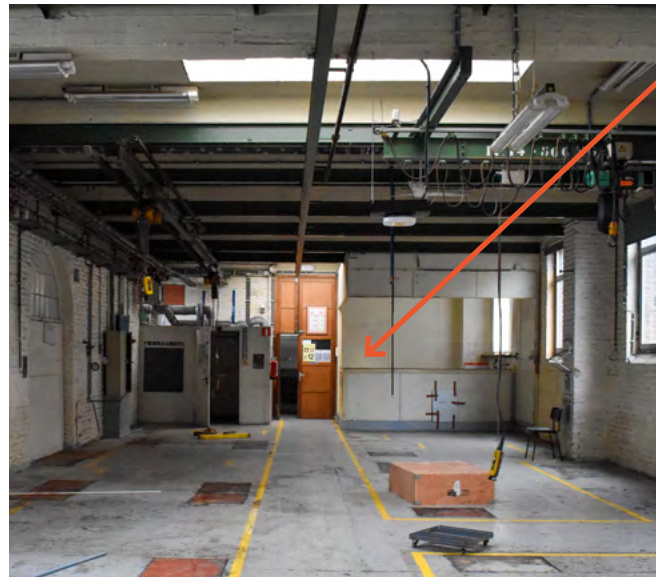
Bovendien behoort de bezettingsdichtheid binnen het district tot de hoogste in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

- ± 15.000 inwoners leven binnen de perimeter van het DWC;
- de bevolkingsdichtheid bereikt 33.000 inwoners per km²;
- het binnengebied van bouwblokken worden voornamelijk gebruikt voor bijgebouwen en uitbreidingen van woningen.

In lijn met deze bevindingen is er verontrustend gebrek aan ruimte voor andere activiteiten dan 'wonen' en zijn lokale vzw's voortdurend op zoek naar ruimte.

De beschikbare oppervlaktes binnen MIVB ateliers, vormen een unieke kans om structureel in te spelen op het ruimtegebrek in de wijk (cf. de uitdaging "ruimte vinden").





PROJECTBESCHRIJVING

Het voorgestelde project bestaat uit:

- het verwerven van een zakelijk recht via een erfpachtcontract, een canon en een betalingsprocedure in overleg tussen de gemeente en de MIVB;
- herinrichting van de binnenkant van het gedeelte van het gebouw dat de MIVB heeft vrijgelaten;
- ontwikkelen van een multifunctionele wijkruimte.

Deze interventie beoogt de wijk een multifunctionele ruimte te geven die permanent plaats kan bieden aan een aantal verenigingen en activiteiten die ruimte nodig hebben in de wijk.

De beoogde opzet is om een oproep te lanceren voor de kandidaat-beheerder van de locatie via projectfiche 5.4.

Zodra de saneringswerken zijn uitgevoerd, zou de operatie het mogelijk kunnen maken om een blijvende locatie te geven aan veel vzw's in de wijk die geen vaste locatie kunnen vinden, waardoor ze deel kunnen uitmaken van de dynamiek op middellange en lange termijn.

Dit gebouw is strategisch gelegen, dichtbij het Huis van Culturen van Sint-Gillis, en er zijn veel programma's in ontwikkeling. Deze nieuwe infrastructuurcluster zal in het bijzonder kunnen deelnemen aan de reactivering van de as Fonsny die momenteel weinig geanimeerd is en die in de toekomst zal worden gedynamiseerd (onder meer met betrekking tot de grond) met het project van de NMBS-hoofdzetel in het noorden, en verder naar het zuiden met projecten die verband met de SVC (bijvoorbeeld de site van Chassart), evenals ontwikkelingen rond Marais Wiels.

Merk op de bestemming tot woning niet wenselijk is aangezien:

- bestemming in het BBP;
- onverenigbaarheid met het toekomstige programma ontwikkeld door de MIVB.

DOELGROEP(EN)

- De bewoners van de wijk kunnen profiteren van een infrastructuur in buurt van hun woonplaats.
- Buurtverenigingen hebben nieuwe ruimtes nodig om hun activiteiten te ontplooiën.

DOELSTELLING(EN)

- Ruimte aanbieden voor verenigingsactiviteiten die ruimte nodig hebben in de wijk, als verlengstuk van de dynamiek van het Postsorteercentrum.
- Het deel van de Fonsny-as op Sint-Gillis dynamiseren aan de hand van activiteiten in verband met wijk.
- Gebruik maken van de burgerdynamiek in de wijk om een nieuwe socio-culturele plek te creëren waar men kan samenkomen.
- In samenhang met deze ruimte een fietsenstalling voorzien buiten de openbare weg. Dit is een van de mobiliteitsproblemen in de buurt, aangezien het bewoonde weefsel voornamelijk bestaat uit traditionele huizen waar fietsen niet naar binnen kunnen.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Nauwe samenwerking met de MIVB in alle fases van de operatie (overdracht van zakelijke rechten, saneringswerken, opzet van het project).
- Samenwerking opbouwen met een vereniging die de site zal beheeren (zie fiche 5.4).
- Opvolging via fiche 4.1 om de vraag naar de integratie van woonruimte in het project te integreren.

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

» Gemeente Sint-Gillis.

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

- » MIVB.
- » Huis van Culturen & de sociale Kringloopwinkel
- » Te bepalen volgens de uitnodiging tot het indienen van blijken van belangstelling.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
CANON VOOR ERFPACT	± 2.500 M ²	FORFAIT	50.000 €
OPMETING LANDMETER			12.500 €

ERELOON STUDIES 6% (ARCH. CSS. BE.)			63.425 €
BTW STUDIES 21%			13.319 €

INRICHTING INTERIEUR	± 2.500 M ²	507 €/M ² HT	1.268.492 €
BTW 6%			76.110 €
VERZEKERING 2,5%			31.712 €
SECO 2,4%			30.444 €
PRIJSHERZIENING 10%			134.460 €

TOTAAL	± 2.500 M ²	672 €/M ² INCL. BTW	1.680.462 €
--------	------------------------	-----------------------------------	-------------

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	45 %		756.208 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	5 %		84.023 €

DOOR ANDERE (SB)	50 %		840.231 €
------------------	------	--	-----------

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	REDACTIE DOCUMENT VOOR OPROEP TOT INDIENEN VAN BLIJKEN VAN BELANGSTELLING (I.V.M. FICHE 5.6). LANDMETER. VERGUNNINGSPROCEDURE VOOR IN NORMSTELLING VAN HET GEBOUW (DBDMH,...).
2022	AANSTELLING VAN STRUCTUUR DIE TOEGANG TOT SITE BEHEERT N.A.V. OPROEP TOT HET INDIENEN VAN BLIJK VAN BELANGSTELLING. WERF. VOLTOOIING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING.
2023	BEGIN BEZETTING VAN DE SITE. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2024	BEZETTING VAN DE SITE. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2025	BEZETTING VAN DE SITE. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2026	BEZETTING VAN DE SITE. JAARLIJKSE EVALUATIE.

REFERENTIEPROJECTEN



Studio Citygate • Brussel



CUBE • Sint-Gillis

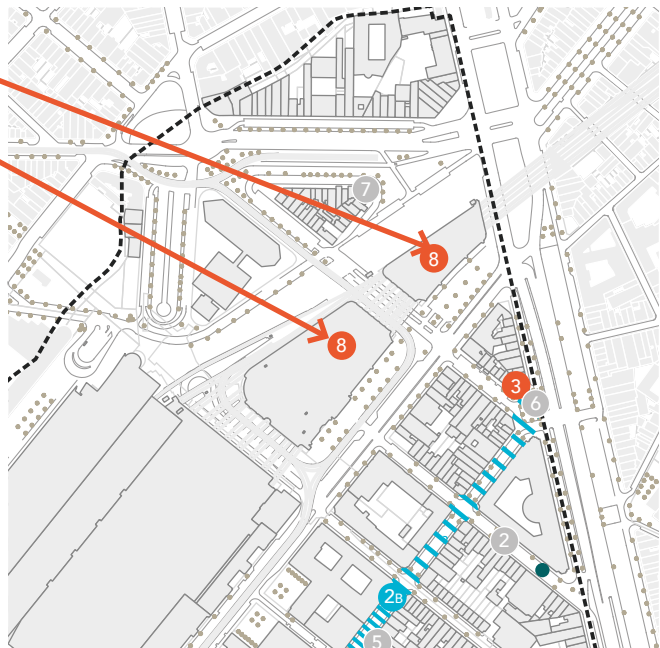
-VERBONDEN OPERATIE- QUADRILATERES PROGRAMMATISCHE HAALBAARHEIDSSSTUDIE

BESCHRIJVING VAN DE SITE

ADRES	Europaesplanade Place de la Constitution
BESTAANDE SITUATIE	Ruimte onder de sporen bij de Noord-Zuidverbinding
EIGENAAR	NMBS
PERCELEN	435/02A2, 435/02B2
GBP	Spoorwegzone
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA

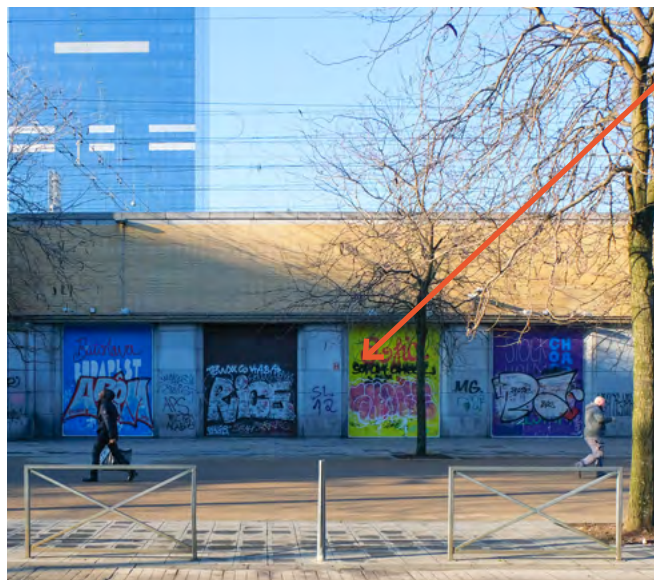
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 15.000 m ² + 4.000 m ²
BOUWPROFIEL	Gelijkvloers
INHOUD	Programmatische haalbaarheidsstudie



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

De ruimtes onder de sporen worden 'quadrilatères' genoemd en bestaan vandaag uit twee enorme ruimtes zonder specifieke bestemming. Deze leegte heeft een sterke impact op de stedelijke dynamiek rond het station, op de 'laterale' relaties tussen Anderlecht en Sint-Gillis, maar ook op de 'longitudinale' relaties tussen het station en het stadscentrum. Het is in feite een gigantisch 'zwart gat' in het hart van de stad, met honderden meters verlaten commerciële ruimte, die zorgen voor vuil en onzekerheid. Een kwetsbare populatie vindt ook in zeer slechte omstandigheden zijn toevlucht in kieren en overdekte ruimtes. Deze situatie is uiteraard erg problematisch en benut bovenal niet het enorme potentieel dat deze ruimte aan de stad kan bieden. Een ambitieuze interventie in deze quadrilatères zou een groot deel van het probleem van de integratie van het station in de stad oplossen en het station 'woonvriendelijker' maken. Momenteel is deze ruimte ingedeeld als spoorwegzone. Het RPA is van plan om de indeling in infrastructuurzone te wijzigen, waardoor veel deuren opengaan. In dit stadium probeert de NMBS daar een programma te ontwikkelen. Er is een tweestapsproces gepland, eerst een OBP (oproep tot blijken van belangstelling), die het mogelijk moet maken om operators te identificeren die mogelijk geïnteresseerd zijn in de ruimte. Vervolgens een projectoproep volgens de regels die het mogelijk zal maken om de ruimte of delen van de ruimte toe te wijzen aan een/verschillende operators. Deze procedure houdt rekening met de veiligheidsvereisten van Infrabel, aangezien de site onder de sporen ligt. De ligging onder de sporen is ook een grote uitdaging voor de herbestemming van de plek, zowel qua veiligheidsnormen (vooral brand), maar ook qua geluidsbeheersing.





PROJECTBESCHRIJVING

Een investeringsinterventie via het DWC is niet relevant, zowel wat betreft schaal als budget, het is een project dat de lokale schaal overstijgt. Bovendien stuit elk reconversie-initiatief systematisch op een valkuil: de budgettaire impact van de veiligheidsnormen van Infrabel, en de moeilijkheid om programmatische pistes uit te tekenen die consistent zijn met deze normen, maar al bij al een antwoord te bieden op de uitdaging van herbestemming.

Het project waarnaar hier wordt verwezen, bestaat erin precies deze situatie te objectiveren door een programmatische haalbaarheidsstudie uit te voeren die zou worden bestuurd door een gewestelijke operator (MSI) in samenwerking met NMBS en de gemeente. Het doel van de studie is om nauwkeurig programmatische reconversiescenario's te definiëren voor de twee grote ruimtes die consistent zijn met de Infrabel-normen: hun ruimtelijke impact (scenario's voor het gebruik van ruimte volgens verschillende programma's) en hun budgettaire implicaties identificeren. Deze scenariostudie zou ook over volgens een tijdschema worden uitgevoerd, om zowel het potentieel voor tijdelijke bezetting als de hypothesen van definitieve herbestemming te objectiveren.

De studie zou een nuttige aanvulling zijn op het tweestapsproces van de NMBS. Parallel met de eerste fase (AMI) zou het de scenario's voor herbestemming precies objectiveren en alle instrumenten bieden om de tweede fase van de projectoproep te lanceren. Het is ook een uitstekende manier om de weg vrij te maken voor mogelijke overheidsinvesteringen met de SVC.

DOELSTELLING(EN)

- Scenario's voor de programmatische herbestemming van de twee quadrilatères objectiveren in overeenstemming met de veiligheidsnormen van Infrabel.
- Ervoor zorgen dat de herbestemming van de site lokaal verankerd is. En dat er een goede articulatie te vinden is tussen de grootstedelijke schaal van de plek en het vermogen om ook in te spelen op lokale behoeften.
- De dynamiek van herbestemming opstarten, mogelijk in een fasering die een snelle tijdelijke bezetting mogelijk maakt.
- De weg voorbereiden voor mogelijke investeringen van het SVC.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Goede articulatie tussen het tijdschema van het NMBS-proces en de lancering van de haalbaarheidsstudie.
- Goede coördinatie bij het beheer van de studie tussen de MSI, de NMBS en de gemeente.
- Afstemming met de financiering die zal worden voorzien in de SVC (studies en prestaties).
- Aannemen van het RPA in verband met het wijzigen van bestemmingen.

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

» Gemeente Sint-Gillis

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

» Perspective.brussels.
» BMA.
» MSI.
» NMBS.
» Infrabel

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON PROGRAMMATISCHE HAALBAARHEIDSSSTUDIE	± 19.000 M²		107.438 €
BTW STUDIES 21%			22.562 €

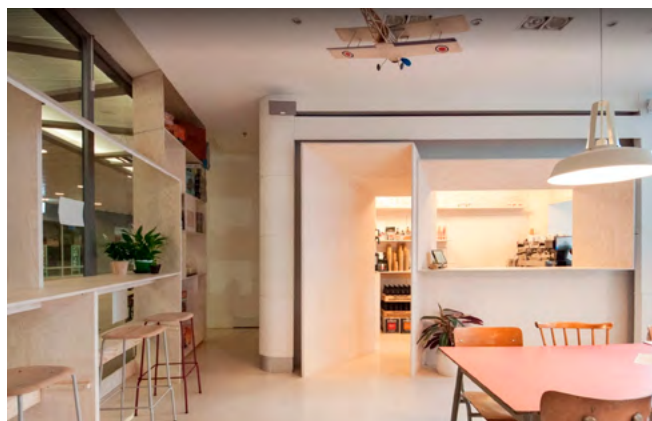
TOTAAL	± 19.000 M²		130.000 €
--------	-------------	--	-----------

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	45%		58.500 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	5 %		6.500 €

DEEL ANDERE (SVC. NMBS. INFRABEL.)	50 %		65.000 €
------------------------------------	------	--	----------

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANDMETER. REDACTIE EN VALIDATIE VAN BESTEK VOOR OPDRACHTGEVER. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN HET PROJECT. OPDRACHT VAN DIENSTEN PROGRAMMATISCHE HAALBAARHEIDSSSTUDIE
2022	VOLTOOIING OPDRACHT VAN DIENSTEN PROGRAMMATISCHE HAALBAARHEIDSSSTUDIE. INDIENEN STUDIE. EINDEJAARSEVALUATIE
2023	.
2024	-
2025	-
2026	-



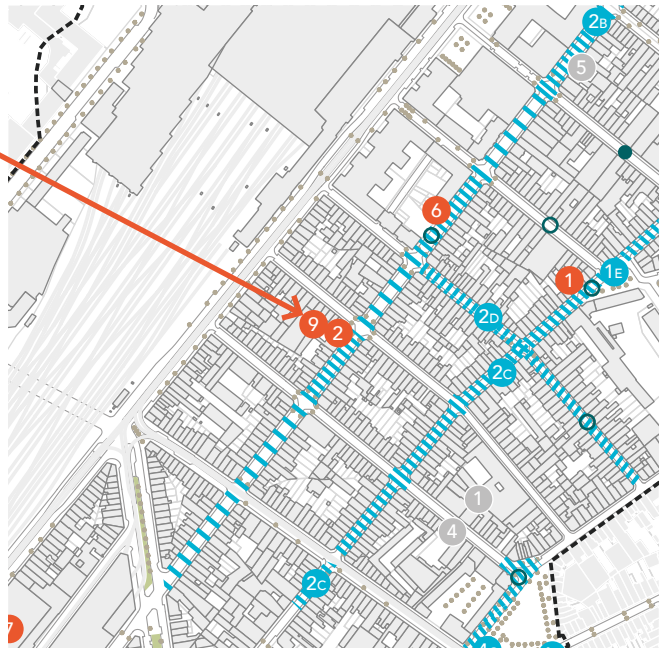
Voorbeelden van actieve commerciële ruimtes onder sporen • Centraal Station, Antwerpen • 2020



Voorbeelden van actieve commerciële ruimte onder sporen • Dunston Street, Shoreditch, Londen • 2017

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Merodestraat 143
BESTAANDE SITUATIE	Centrum voor werkgelegenheid en vorming in Sint-Gillis
EIGENAAR	Gemeente Sint-Gillis
PERCELEN	339A4
GBP	Gemengde zone
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 590 m ²
INHOUD	Infrastructuur voor 'sociale cohesie'



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- » De diagnose wijst op een gebrek aan voorzieningen voor sociale cohesie in de wijk die het mogelijk maken de inwoners te verenigen en collectieve activiteiten te ontplooiën.

PROJECTBESCHRIJVING

- » Ontwikkeling van voorzieningen voor sociale cohesie.

DOELGROEP(EN)

- » Buurtbewoners.
- » VZW's van de wijk

DOELSTELLING(EN)

- » Verbetering van de infrastructuur bedoeld voor de inwoners en vzw's van de wijk.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Een programmering ontwikkelen in lijn met de behoeften en verwachtingen van de bewoners
- » Een programmering ontwikkelen in samenwerking met lokale vzw's die zich soms in vervallen infrastructuur bevinden.



DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis.

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

- ⇒ Actoren (inwoners, non-profitorganisaties) die zich inzetten rond het thema sociale cohesie.
- ⇒ Ensemble pour 1060

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIEEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
OPMETING LANDMETER			2.950 €
ERELOON STUDIES 14% (ARCH. ST. SB. EPB. GT.)			41.467 €
BTW STUDIES 21%			8.708 €
INTERIEURINRICHTINGEN VOOR EEN INFRASTRUCTUUR 'SOCIALE COHESIE'	± 590 M ²	502 €/M ² HT	296.194 €
BTW 6%			17.772 €
VERZEKERING 2,5%			7.405 €
HGR 2,4%			7.109 €
PRIJSHERZIENING 10%			31.397 €
TOTAAL	± 590 M ²	700 €/M ² INCL. BTW	413.001 €
BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	90%		371.701 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	10%		41.300 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	OPENING GESPREK INTERN AAN GEMEENTEDIENSTEN VOOR OPZET VAN DE OPERATIE. REDACTIE EN VALIDATIE VAN BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANWEZING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE PROJECT. AANZET. VOORONTWERP
2022	REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR INDIENEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG. REALISATIE VAN VOLLEDIG GUNNINGDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN. WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2023	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. BEZETTING VAN HET PAND. EINDEJAARSEVALUATIE.
2024	BEZETTING VAN DE RUIMTE.
2025	BEZETTING VAN DE RUIMTE.
2026	BEZETTING VAN DE RUIMTE.

2. VASTGOEDOPERATIES – LUIK 2–



GEEN OPERATIE

Geen operatie –luik 2– bedoeld in artikel 21, 1ste alinea, 2de van de ordonnatie wordt niet opgesteld in DWC.

3. HERWAARDERING VAN DE OPENBARE RUIMTE EN HET STEDELIJK NETWERK

GERMEAU-CLUSTER

GERMEAU : EEN SYSTEEM VAN OPENBARE RUIMTES IN HET HART VAN DE WIJK

BESCHRIJVING VAN DE SITE

ADRES	Cesar Depaepestraat Fontainasstraat Vlogaertstraat Emile Feronstraat Jacques Franckplein Heldenplein
-------	---

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- De huidige delen van de wijk zijn versnipperd en functioneren niet als één grote openbare ruimte.
- De bewoners wezen op bepaalde zwakke punten van de recente aanpassingen op het vlak van gebruik.
- De bewoners onderstreepten het gebrek aan openbare ruimte in de wijk en de noodzaak van een evenwichtsherstel om 'ruimte te vinden' voor diverse gebruiksdoeleinden in open lucht.
- De context is buitengewoon gunstig voor een ambitieus beleid op dit gebied: kwaliteit van het openbaar vervoer, nabijheid van het centrum, lage motorisatiegraad, parkingaanbod buiten de openbare weg opnieuw waarderen, enz.
- Dit evenwichtsherstel moet echter worden gemeten en op een alomvattende manier worden bekeken om de ongewenste effecten van beperkende maatregelen voor motorvoertuigen te vermijden.

PROJECTBESCHRIJVING

Het project m.b.t. de openbare ruimte van wat de 'Germeau-cluster' wordt genoemd, bestaat uit het uitvoeren van een studie van de ad-hoc aanpassing van de openbare ruimte op verschillende deelruimten van de wijk, om zo te zorgen voor een samenhangende interventie op het geheel. De verschillende interventies in de openbare ruimte vervullen de operatie 'bebouwd' op de oude Germeau-garage. De eerste doelstelling van deze dubbele ingreep (bebouwd en onbebouwd) is om punctueel op te treden tegen de obstakels en een grote openbare ruimte met gediversifieerd gebruik in het hart van de wijk te creëren. Tegenwoordig zijn het Germeaupark, de driehoek van groene grasvelden langs de Fontainasstraat, het Jacques Franck-plein en het Heldenplein eigenlijk nogal gefragmenteerde openbare ruimtes die geen doorlopend aanbod vormen.

De tweede doelstelling van de interventies is het diversifiëren en verbeteren van het gebruik van deze verschillende openbare ruimtes. Door ad-hocinvesteringen in meubilair, voetgangersstromen, beplanting/herbegroeiing, creëert de interventie een grote ruimte waar men zich goed kan voelen, ongeacht of je nu een jonge jongen of een meisje



bent op zoek naar buitensport, een gezin met kleine kinderen dat met hun kleintjes wil spelen, of een bejaarde die wat frisse lucht wil scheppen en buiten wil uitrusten.

Ten slotte is de laatste transversale doelstelling het verbeteren van de milieuprestaties van dit geheel. Groene continuïteit, groenaanleg, biodiversiteit, waterbeheer, materialen, verlichting, enz. Dit alles kan op globale schaal worden weerspiegeld voor het hele cluster.

Wat mobiliteit betreft werd besloten om in dit stadium geen beslissing te nemen aangaande een voetgangersgebied. De besprekingen daarover zullen plaatsvinden in het kader van de reeds gestarte studie van een LMC (lokaal mobiliteitscontract), dat een samenhangende benadering van de wijk kan garanderen door ongewenste verkeersmeldingen te vermijden. Wat het parkeren betreft wordt het debat naast incidentele prijsdalingen ook doorverwezen naar het LMC, net zoals de exploitatie van het grote aanbod aan parking buiten de openbare weg.

In de volgende fiches richten we ons op de te behalen doelstellingen voor elk van de deelruimten, zonder de technische methoden al te nauwkeurig te definiëren. Het aangewezen studiebureau zal de precieze aard van de interventies moeten bepalen, parallel met de studie van het LMC die zojuist is opgestart en via een participatief proces met de actoren van de wijk. Uiteindelijk moet de complementariteit van kleine, eenmalige ingrepen het mogelijk maken om een grote aangename openbare ruimte te creëren in het hart van de wijk, waardoor de hoeveelheid toegeëigende openbare ruimte toeneemt door uit te gaan van de bestaande en het gebruik en de milieuprestaties ervan te verbeteren.



DRAGER(S) VAN HET PROJECT

- Gemeente Sint-Gillis

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

- Verenigingen en bewoners van de wijk.

DOELSTELLING(EN)

- Met enkele specifieke ingrepen een uitgebreid systeem van openbare ruimtes creëren in het hart van de wijk, als antwoord op de uitdagingen van 'het vinden van ruimte' en 'het verbeteren van de bewoonbaarheid van de wijk'.
- De gebruiksdoeleinden van de wijk diversifiëren voor verschillende doelgroepen (jonge meisjes/ jongens, kinderen, ouderen, enz.).
- Beginnen bij de bestaande aanleg en werken in een logica van kwalitatieve upgrading of recycling. Het is niet de bedoeling de recent uitgevoerde aanpassingen grondig opnieuw uit te voeren.
- Verbetering van de milieuprestaties van openbare ruimtes (doorlaatbaarheid, materialen, verlichting, plantages, biodiversiteit, water).
- Mogelijke toevoeging van fontein in de openbare ruimte.
- Koppeling met het Klimaatplan en de actiepunten "zachte mobiliteit en vervoer" en ontharding van de openbare ruimte."

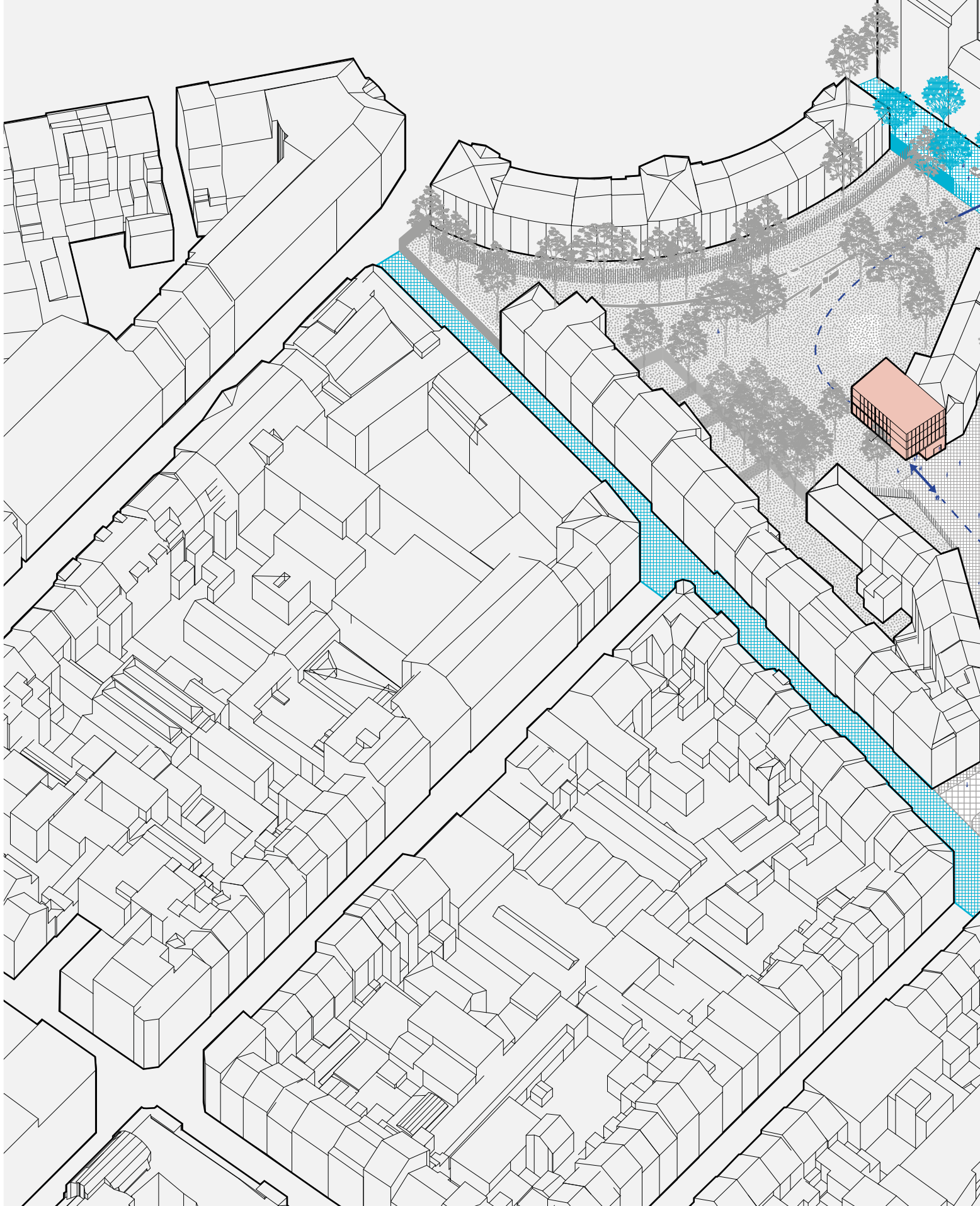
VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Uitvoeren van een globale studie die het mogelijk maakt om consistentie te verlenen aan de eenmalige ingrepen die gepland zijn in de perimeter.
- Betrekken van bewoners en verenigingen in de precieze omschrijving van de uit te voeren interventies in de verschillende deelruimten.
- Afstemming met de studie van het LMC om de aard van de maatregelen voor de reorganisatie van verkeer en de aanwezigheid van auto's te bepalen in een samenhangende globale visie voor de hele wijk.
- Er moet gezorgd worden voor een goede complementariteit tussen interventies in openbare ruimtes en de aanpassing van de garage (zie fiches 1.5A, 1.5B en 1.5C)
- Er moet worden gezorgd voor een goede complementariteit met de operatie voor waterbeheer in de perimeter van het DWC (zie fiche 4.2).

Door enkele ad hoc ingrepen kan de nieuwe heraanleg een **grote openbare ademruimte creëren in het hart van de wijk**.

Het verbetert de **gebruikskwaliteit** voor een meer gevarieerd publiek (jonge jongens of meisjes, ouders met kinderen, ouderen).

Het versterkt de **milieuprestaties** van openbare ruimtes (herbegroeiing, volle grond, biodiversiteit, water, verlichting, enz.).

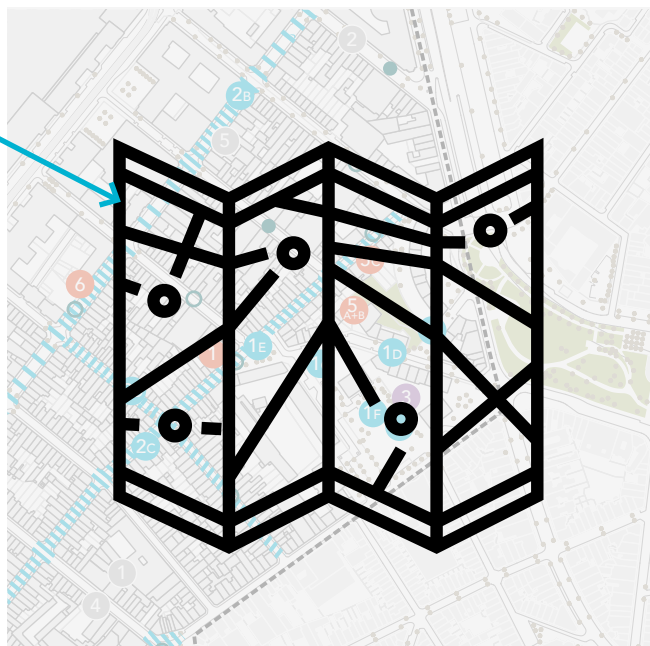




GERMEAU-CLUSTER LANDSCHAPSSTUDIE VOOR OPENBARE RUIMTES

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Cesar Depaepestraat Fontainasstraat Vlogaertstraat Emile Feronstraat Jacques Franckplein Heldenplein
BESTAANDE SITUATIE	Diverse

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	+/- 10.000 m ²
INHOUD	Globale landschapsstudie voor de interventies van de Germeau-cluster



PROJECTBESCHRIJVING

Het project behelst de financiering van een landschapssstudie voor de openbare ruimte van de Germeau-cluster. Hierbij wordt een team landschapsarchitecten aangesteld die nauwkeurige en coherente aanpassingen kunnen voorstellen voor de verschillende interventies in de deelruimten van de perimeter.

De aard van de landschapsstudiemissie is bijzonder, omdat ze verschillende deelruimten bestrijkt waar de ingrepen van uiteenlopend zijn: volledige heraanleg, kwalitatieve aanpassing/upgrading, verbetering van het gebruik (straatmeubilair, speelmodules, enz.), voetgangerscontinuïteit of milieuprestaties (plantages, bodemontharding, verbetering van de biodiversiteit).

Het is inderdaad een kwestie om te beginnen 'met wat al aanwezig is' om de algemene werking van de openbare ruimte te verbeteren. Alle ingrepen moeten leiden tot het gewenste doel om een grote openbare ruimte te vormen in het hart van de wijk (zie hierboven).

Deze studie zal moeten gebeuren in coördinatie met de studie van het LMC (lokaal mobiliteitscontract) die zojuist is opgestart. Dit moet het met name mogelijk maken om de aard van de maatregelen rond de herinrichting van het verkeer en de aanwezigheid van auto's te bepalen in een samenhangende visie voor de hele wijk. De huidige studie moet ook samen met de bewoners en belanghebbenden van de wijk worden opgesteld. Er lopen al verschillende beraadslagingen over bepaalde deelruimten die in de reflectie moeten worden geïntegreerd (bijvoorbeeld de link met het schoolcontract).

DOELSTELLING(EN)

- Zorgen voor een coherente interventie in alle deelruimten van het Germeau-cluster om een systeem van openbare ruimtes te vormen in het hart van de wijk.
- Het gebruik van de openbare ruimte verbeteren met het oog op een meer gediversifieerd publiek in de deelruimten.
- De milieuprestaties van de wijk verbeteren: vertrekken van wat al bestaat (het 'aanwezige'), in het bijzonder de materialen, bevordering van groene continuïteit, waterbeheer, biodiversiteit.
- Gedachten/ideeën/uitgangspunten voor het dak van de parkeergarage Zuiderhaard (operatie 4.3), om de samenhang met de omliggende openbare ruimtes te behouden.
- Beraadslaging over de verlichting van openbare ruimtes.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Aanstelling van een team dat de verschillende interventies in de openbare ruimte beheerst.
- Betrekken van bewoners en verenigingen in de precieze omschrijving van de uit te voeren interventies in de verschillende deelruimten.
- Afstemming met het 'bebouwde' project op de Germeau-garage, om een optimale nieuwe verbinding met het park te verzekeren.
- Afstemming met de studie van het LMC.
- Goede afstemming met de studie aan de Emile Feronstraat, om de daar geplande ingrepen in te voegen in het systeem van de openbare ruimte.



VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON VOORAFGAANDE STUDIE			12.748 €
BTW STUDIES 21%			2.677 €

ERELOON STUDIES VOOR DE UITVOERING 14% (ARCH. ST. SB. EPB. GT. HGR)			38.244 €
BTW STUDIES 21%			8.031 €

TOTAAL		PAKKET	61.700 €
--------	--	--------	----------

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSEL HOOFDSTEDELIJK GEWEST	95%		58.615 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	5%		3.085 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANDMETER. REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN HET PROJECT. AANZET. BEGIN VOORONTWERP.
2022	VOLTOOIING VAN VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR INDIENEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG
2023	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2024	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2025	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. ACTIVERING VAN HERAANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2026	ACTIEVE AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EINDEJAARSEVALUATIE.

CESAR DEPAEPESTRAAT AANLEG VAN DE STRAAT EN DE INGANG VAN HET GERMEAUPARK

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Cesar Depaepestraat Ingang van het Germeaupark
BESTAANDE SITUATIE	Openbare weg in slechte staat Doorgaand autoverkeer Oncomfortabele voetgangersverkeer 6 geplante bomen

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	+/- 1.000 m ²
INHOUD	Herinrichting van de openbare ruimte

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

Ondanks een geringe oppervlakte is de Depaepestraat een belangrijke verkeersweg voor voetgangers in de wijk. De straat is een toegangspoort tot de wijk vanaf de Kleine Ring, zeker in verband met de aanwezigheid van de metro. Ze biedt met de auto ook toegang tot de parking Zuiderhaard (tot de ondergrondse parking of tot de bovengrondse parkeerplaatsen aan de voet van Toren nr. 1 langs de Fontainasstraat).

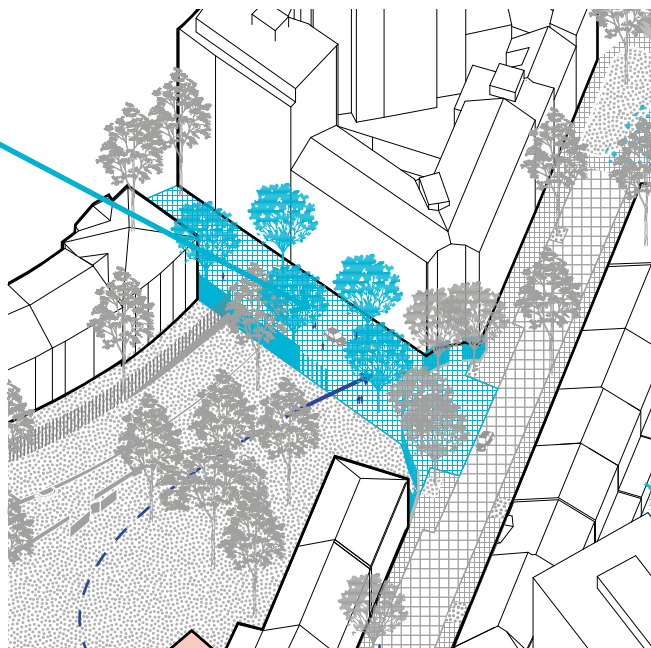
Hoewel de straat belangrijk is voor voetgangers, wordt ze overspoeld door auto's (vooral geparkeerde) en is er zo geen comfortabele stoep meer. Ze blijft ook een toegangspoort voor de auto aangezien het mogelijk is om de Feronstraat te bereiken via deze ingang van de wijk.

PROJECTBESCHRIJVING

Het project beoogt de herstructurering van de straat, gevel per gevel, in een 'autoluwe straat'. Hierbij wordt een lay-out voorgesteld die voldoet aan de volgende kenmerken:

- » indeling van de begane grond (bevestiging van het huidige profiel) zonder stoeprand, wat flexibiliteit biedt in toekomstige configuraties op het gebied van mobiliteit;
- » toegang van de auto in de autoluwe straat behouden, maar het parkeren beperken;
- » onderhoud van de huidige bomen en analyse van de mogelijkheid om extra bomen te planten en/of volle grond te verwerven, met name op het contactpunt met het park;
- » de toegang tot het park verbreden om dit open te stellen voor de openbare ruimte: poort, traliewerk en de beplantingen aan de ingang van het park heroverwegen.

Samen met de bewoners kan het project preciezer gedefinieerd worden door hen aan te moedigen zich de nieuwe



ruimte toe te eigenen, door middel van groenaanleg of straatmeubilair (zie Keyenveldstraat te Elsene).

DOELSTELLING(EN)

- » Verbetering van het comfort voor voetgangers, PBM (personen met beperkte mobiliteit) en fietsers.
- » Verbeterde bereikbaarheid van het metrostation.
- » Aanwendbare openbare ruimte creëren en versterking van de verbinding met de ingang van Germeaupark.
- » Verbetering van de ingang van het park, de zichtbaarheid van de ingang en de verbinding met de moestuinen.
- » Verbetering van de leesbaarheid van de ruimte en verduidelijking van het gebruik.
- » Mobilisatie van de bewoners in de beraadslaging over de gebruiksdoeleinden van de nieuwe ruimte.
- » Beraadslaging over hergebruik of recycling van materialen.
- » Verbetering van de ecologische continuïteit tussen het Germeaupark en het Hallepoortpark.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Afstemming met de LMC-studie.
- » Verplaatsing van het cambiostation.
- » Mogelijkheid om toezicht te houden op het park.
- » Toegang vrijwaren voor nood- en vuilniswagens.



VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON STUDIES			ZIE FICHE 3.1A
BTW STUDIES 21%			
HERSTEL BESTAANDE WEGENNET	± 535 M ²	± 42 M ²	22.318 €
VOORBEREIDINGSWERKEN (GRONDWERK EN GESTABILISEERD ZAND...)	± 535 M ²	± 55 M ²	29.425 €
NIEUW WEGPROFIEL EN INRICHTINGEN NIEUW WEGDEK	± 535 M ²	± 75 M ²	40.125 €
INRICHTINGEN	± 535 M ²	± 60 M ²	32.100 €
BTW INRICHTINGEN 21%			26.033 €
TOTAAL	± 535 M ²	± 280 M ²	150.001 €

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSEL HOOFDSTEDELIJK GEWEST	95%		142.501 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	5%		7.500 €

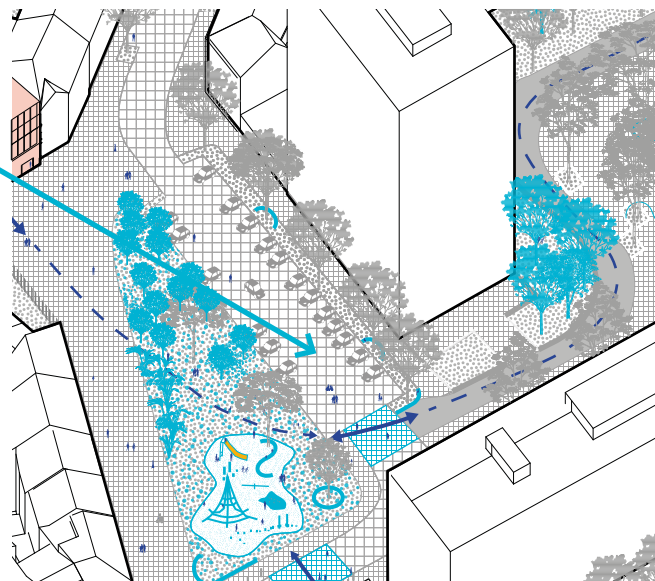
FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANDMETER. REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN HET PROJECT. AANZET. BEGIN VOORONTWERP.
2022	VOLTOOIING VAN VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR INDIENEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG
2023	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2024	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2025	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. ACTIVERING VAN AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2026	ACTIEVE AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EINDEJAARSEVALUATIE.

FONTAINASSTRAAT EN VLOGAERTSTRAAT AD HOC AANPASSINGEN

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Fontainasstraat Vlogaertstraat
BESTAANDE SITUATIE	Recent heraangelegde straten in goede staat

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	-
INHOUD	Eenmalige, specifieke aanpassingen



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

De Fontainasstraat en de Vlogaertstraat zijn twee wegen die recentelijk werden heraangelegd in het verlengde van het project op het Jacques Franckplein. Ze verkeren in zeer goede staat. De inrichting van de Fontainasstraat is vrij klassiek met stoepanden, parkeerplaatsen, enkele beplantingen. Aan de voet van de toren is een vrij grote parkeerplaats met circa vijftig autoparkeerplaatsen.

De inrichting van de Vlogaertstraat in het verlengde van de rijbaan naar de Féronstraat is ook vrij klassiek met stoepanden die op sommige plaatsen op het niveau van de rijweg liggen om een uitrit van de binnenplaats van de school te verzekeren.

Deze inrichtingen laten niet toe om rekening te houden met een omvangrijk systeem van openbare ruimtes in het hart van de wijk, met name vanwege de stoepanden en niveauverschillen, de aanwezigheid van autoverkeer en bovengronds parkeren, waardoor de continuïteit van de voetpaden wordt onderbroken vanaf het Jacques Franckplein en aan de uitgang van de Uilenspiegelschool. De enige volledige, vlakke en continue lineariteit is die van de openbare weg en deze wordt alleen belemmerd door twee series van twee Berlijnse kussens.

PROJECTBESCHRIJVING

Rekening houdend met de zeer recente herstructurering, bieden we twee zeer specifieke interventies aan waardoor voetgangers 'het obstakel kunnen oversteken' en die zorgen voor meer natuurlijke continuïteit voor zwakke weggebruikers.

De eerste bestaat uit het verlengen van de wandelpromenade van het Jacques Franckplein via de parkeerplaats aan de Fontainasstraat naar de toekomstige nieuwe ingang van het Germeaupark. Het idee moet door het ontwerp bureau worden verfijnd, maar het gaat er om te zorgen voor

een continue ontwikkeling van de materialiteit op hetzelfde niveau via een plateau dat de openbare weg verhoogt. Sommige parkeerplaatsen kunnen worden geëlimineerd. Er kunnen ook beplantingen worden toegevoegd.

De tweede is de aanleg van een plateau in de Vlogaertstraat aan de uitgang van de Uilenspiegelschool. Het is de bedoeling om de auto's op hoogte van de voetgangers te plaatsen (belofte om het verkeer te vertragen) en niet omgekeerd.

DOELSTELLING(EN)

- Door deze twee ingrepen worden recente aanpassingen bewaard/behouden, terwijl er meer natuurlijke en veilige voetgangerscontinuïteit ontstaat.
- Ad hoc bijdrage aan de aanleg van een uitgestrekt systeem van openbare ruimtes in het hart van de wijk.
- Maximalisatie van het hergebruik van materiaal.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Afstemming met het LMC dat de maatregelen moet definiëren voor de reorganisatie van het verkeer en de aanwezigheid van auto's. Met het oog op een mogelijke voetgangerszone beschouwen we deze twee straten als een prioriteit. Zo kunnen we het obstakel verwijderen dat de vorming van een groot systeem van openbare ruimtes in het hart van de wijk in de weg staat.



VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON STUDIES			ZIE FICHE 3.1A
BTW STUDIES 21%			

GEDEELD HERSTEL VAN BESTAANDE WEGENNET	± 180 M ²	± 40 M ²	7.123 €
VOORBEREIDINGSWERKEN (GRONDWERK EN GESTABILISEERD ZAND...)	± 180 M ²	± 55 M ²	9.900 €
NIEUW WEGPROFIEL EN NIEUW WEGDEK LEGGEN	± 180 M ²	± 75 M ²	13.500 €
INRICHTINGEN	± 180 M ²	± 60 M ²	10.800 €
BTW INRICHTINGEN 21%			8.678 €

TOTAAL	± 180 M ²	± 280 M ²	50.000 €
--------	----------------------	----------------------	----------

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSEL HOOFDSTEDELIJK GEWEST	95%		47.500 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	5%		2.500 €

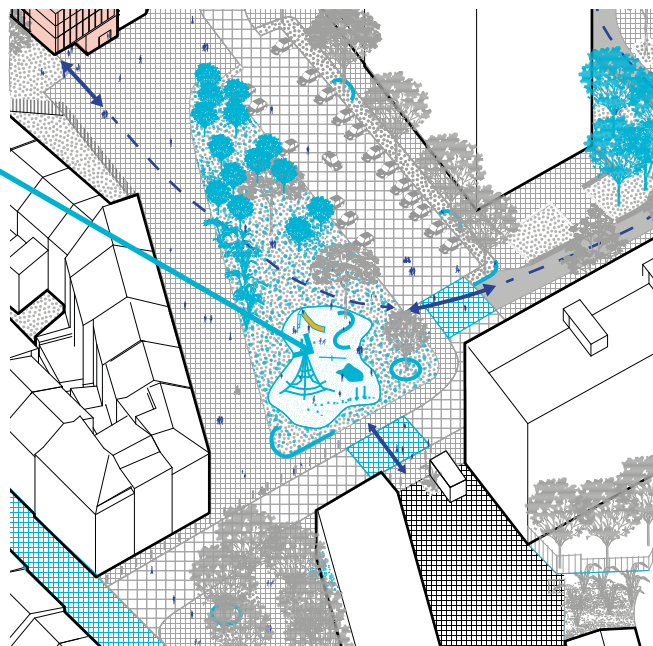
FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANDMETER. REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN DE LANDSCHAPSSTUDIE. AANZET. BEGIN VOORONTWERP.
2022	VOLTOOIING VAN VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR INDIENEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG
2023	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2024	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2025	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. ACTIVERING VAN AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2026	ACTIEVE AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EINDEJAARSEVALUATIE.

FONTAINASSTRAAT AANPASSING VAN DE RUIMTE IN VOLLE GROND

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Fontainasstraat
BESTAANDE SITUATIE	Grasveld

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	-
INHOUD	Aanleg van een speelterrein Aanvullende aanpassingen in een proces van collectieve definitie



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

Net als de Vlogaertstraat en de Fontainasstraat, maakt deze ruimte deel uit van de ontwikkelingen die verband houden met het Jacques Franckplein. Het is een groot grasveld waarop momenteel 4 bomen en een paar kleine houten speelmodules staan. Deze ruimte ligt verwijderd van het Germeaupark en het Jacques Franckplein en wordt behoorlijk onderbenut, hoewel het een groot gebied is met volle grond, wat zeldzaam is in de wijk.

PROJECTBESCHRIJVING

Het project bestaat uit het verbeteren van de gebruikskwaliteiten van deze ruimte door deze intensiever te ontwikkelen. Op basis van de diagnose zagen we dat er in de buurt een gebrek was aan speelplekken voor kinderen. Deze plek lijkt ideaal voor deze functie. Op een deel van het gazon zouden dus meer uitgebreide speelmodules kunnen geplaatst worden. Dit valt nauwkeuriger te bepalen met de landschapsarchitecten. Het andere deel zou het onderwerp kunnen zijn van een project dat mede door de buurtverenigingen wordt bepaald: beplantingen, biodiversiteit, contact met de natuur, enz. Er werd gesproken over een boomgaardproject.

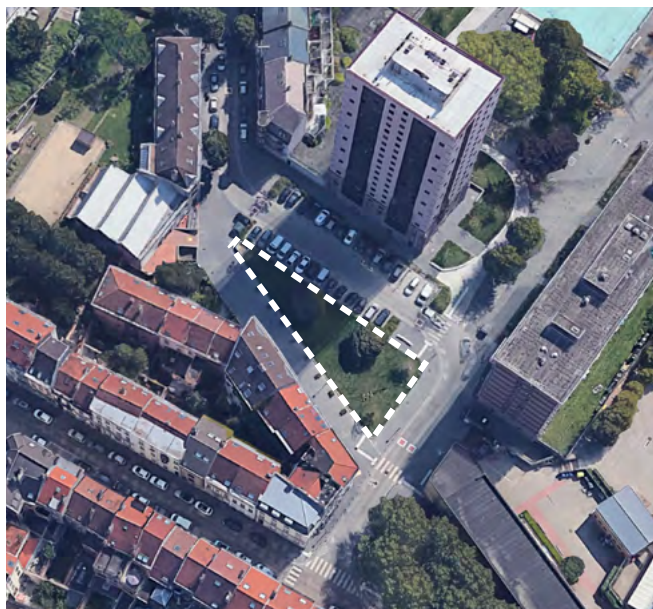
Het geheel van de interventie moet het mogelijk maken om het gebruik van de openbare ruimte in het hart van de wijk te diversifiëren, met activiteiten voor gezinnen en jonge kinderen, en meer thematische activiteiten over het milieu. Dit vormt een aanvulling op de bestaande gebruiksdoelinden van het Jacques Franckplein. Deze ruimte moet ook ontworpen worden als het verlengde van de wijk van het Germeaupark. De nieuwe ingang ervan bevindt zich namelijk er net tegenover.

DOELSTELLING(EN)

- Het gebruik van openbare ruimtes in het hart van de wijk diversifiëren.
- Inspelen op de vraag naar speelplekken voor kinderen in de wijk.
- De milieukwaliteiten van de plaats verbeteren (biodiversiteit, groene continuïteit).
- Het Germeaupark uitbreiden tot in het hart van de wijk.
- Samenwerken met de buurtbewoners aan de identiteit van de plek (bijvoorbeeld de naam van het gebied voor duidelijke identificatie).

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Zorgen voor een gezamenlijke bepaling van de doelstellingen van de aanpassingen in het kader van de landschapsstudie.
- Afstemming met het LMC dat de maatregelen moet definiëren voor de reorganisatie van het verkeer en de aanwezigheid van auto's. De mogelijke voetgangerszone van de Fontainasstraat zou uiteindelijk een uitbreiding mogelijk maken van de ruimte met volle aarde (logica van ontharding).



VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON STUDIES			ZIE FICHE 3.1A
BTW STUDIES 21%			

VOORBEREIDINGSWERKEN (GRONDWERK EN GESTABILISEERD ZAND...)	± 680 M ²	± 55 M ²	37.400 €
NIEUW GRONDCOMPLEX	± 680 M ²	± 75 M ²	51.000 €
INRICHTINGEN, BEPLANTINGEN EN MEUBILAIR	± 680 M ²	± 60 M ²	68.955 €
BTW INRICHTINGEN 21%			33.045 €

TOTAAL	± 680 M ²	± 280 M ²	190.400 €
--------	----------------------	----------------------	-----------

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	95%		180.880 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	5%		9.520 €

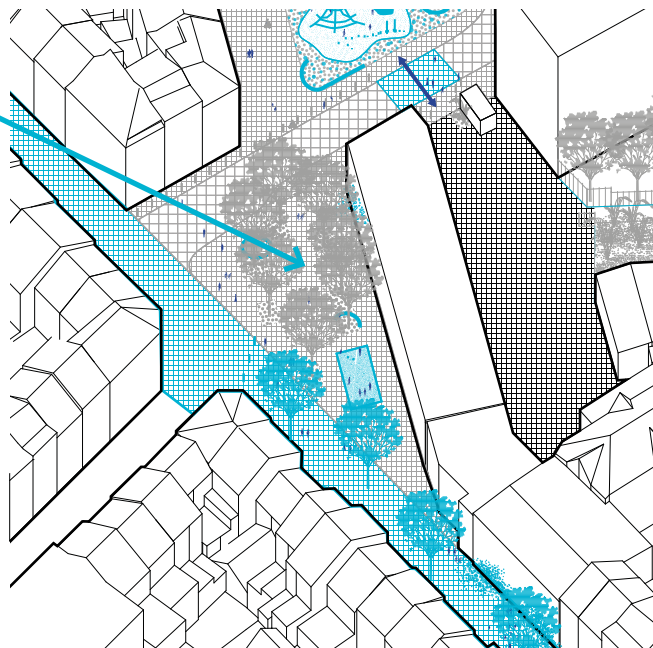
FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANDMETER. REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN DE LANDSCHAPSSTUDIE. AANZET. BEGIN VOORONTWERP.
2022	VOLTOOIING VAN VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR INDIENEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG
2023	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2024	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2025	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. ACTIVERING VAN AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2026	ACTIEVE AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EINDEJAARSEVALUATIE.

HELDENPLEIN AD HOC AANPASSINGEN EN NIEUW STRAATMEUBILAIR

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Heldenplein
BESTAANDE SITUATIE	Recent aangelegd plein

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	-
INHOUD	Aanpassing van het straatmeubilair



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

Het Heldenplein maakt ook deel uit van de ontwikkelingen in de nasleep van het Jacques Franckplein. Het is een klein driehoekig plein in het verlengde van de lineaire openbare ruimte van de Emile Feronstraat. Hier bevindt zich de uitgang van de school Ulenspiegel.

PROJECTBESCHRIJVING

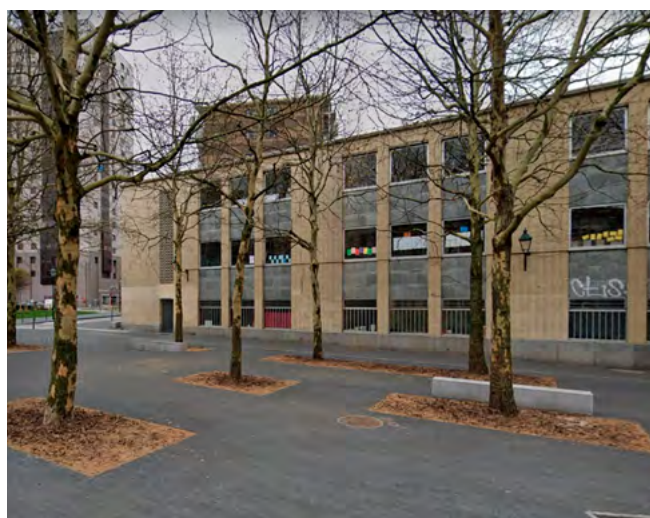
De voorgestelde ingrepen, te specificeren in de studie, zijn zeer minimalistisch en bestaan uit het plaatsen van straatmeubilair om de gebruikskwaliteit van deze ruimte te verbeteren. Deze zomer werd een 'tijdelijke' oefening opgezet met de succesvolle aanleg van een kleine petanque-baan. We stellen soortgelijke aanpassingen voor, maar dan meer bedoeld voor ouderen: schaaktafels, petanque, enz., evenals een verbetering van het comfort van de banken, dat moet worden herzien op het plein.

DOELSTELLING(EN)

- » De aantrekkelijkheid van de plaats verhogen wat betreft gebruik, in het bijzonder voor ouderen.
- » Het comfort van het straatmeubilair verbeteren.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Participatieve en gezamenlijk bepaling van de precieze behoeften in het kader van de studie met de verschillende doelgroep(en) van de wijk.





VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON STUDIES			ZIE FICHE 3.1A
BTW STUDIES 21%			

INRICHTINGEN, BEPLANTINGEN EN MEUBILAIR	± 515 M ²	± 120 M ²	61.983 €
BTW INRICHTINGEN 21%	± 515 M ²		13.017 €

TOTAAL	± 515 M ²	± 146 M ²	75.000 €
--------	----------------------	----------------------	----------

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	95%		71.250 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	5%		3.750 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANDMETER. REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN DE LANDSCHAPSSTUDIE. AANZET. BEGIN VOORONTWERP
2022	VOLTOOIING VAN VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR INDIENEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG
2023	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2024	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2025	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. ACTIVERING VAN AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2026	ACTIEVE AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EINDEJAARSEVALUATIE.

JACQUES FRANCKPLEIN AD HOC AANPASSINGEN EN NIEUW STRAATMEUBILAIR

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Jacques Franckplein
BESTAANDE SITUATIE	Recent heraangelegde ruimte

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	-
INHOUD	Eenmalige aanpassingen van de gebruikskwaliteit van het plein

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

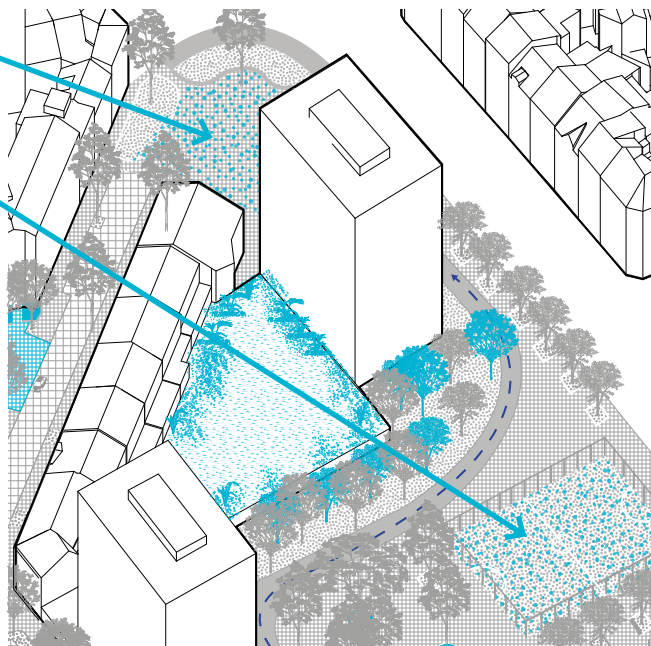
Het Jacques Franckplein werd uitgebreid besproken tijdens de ontmoetingen met de actoren in het veld. Het werd onlangs heraangelegd als resultaat van een proces dat meer dan 10 jaar heeft geduurd.

Er worden verschillende grieven geuit over de gebruiksdoeleinden, de kwaliteit van de sportfaciliteiten, de beplantingen, het straatmeubilair. Deze kritiek werd gecontextualiseerd in de diagnose, uitgaande van het principe dat de nieuwe ruimte zichzelf nog moet waarmaken. Er werd aan herinnerd dat de openbare ruimte werd uitgebreid, met name ten koste van de auto, en dat er een aanzienlijk aantal nieuwe bomen is geplant, die echter nog moeten groeien.

PROJECTBESCHRIJVING

In deze context leek het ons nuttig om een interventie op het plein te plannen, maar zonder helemaal van nul te beginnen. Het idee van de hier voorgestelde interventie betreft een eenmalige verbetering. We stellen verschillende interventies voor, die elk het onderwerp moeten zijn van een participatief proces met de betrokken doelgroepen:

- eenmalige aanpassing van het sportterrein. Er moet worden vastgesteld wat precies het probleem vormt en bekeken op welke manier er het best kan worden ingegrepen zonder alles te overdoen. De problemen die werden vermeld betroffen de doelen, de betonnen sokkels en de coating van de grond;
- er moet met de jonge meisjes worden nagedacht over aanpassingen die er kunnen voor zorgen dat zij een deel van het plein vaker kunnen gebruiken. Deze diversificatie lijkt ons erg belangrijk voor de algemene dynamiek van de gebruiksdoeleinden in de perimeter;



- een aanpassing van het straatmeubilair (de betonnen banken krijgen veel kritiek) met aandacht voor het aanbieden van solide en duurzame modules;
- een aanpassing aan de voeten van bomen (beplantingen).

Een beperking van het parkeren langs de Vlogaertstraat voor het kinderdagverblijf zou het ook mogelijk maken om de beschikbare ruimte verder uit te breiden voor veelzijdige gebruiksdoeleinden. Hier wordt voorgesteld om te overwegen om bepaalde gebieden te ontharden en opnieuw te beplanten. Er dient te worden opgemerkt dat de definitieve oplevering van de werken op het plein zal leiden tot enkele aanpassingen aan de bestaande situatie (overstroming van het sportveld).

DOELSTELLING(EN)

- Het gebruik verbeteren, in het bijzonder voor een jong publiek (jongens en meisjes).
- De beschikbare openbare ruimte uitbreiden door het aantal parkeerplaatsen te verminderen.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Participatieve en gezamenlijke bepaling van de specifieke behoeften in het kader van de studie met de verschillende doelgroepen van de wijk. Vooral samen met jonge meisjes en jongens.



VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON STUDIES			ZIE FICHE 3.1A
BTW STUDIES 21%			

SPECIFIEKE INRICHTINGEN	± 1.200 M ²	± 70 €/M ²	82.645 €
BTW INRICHTINGEN 21%	± 1.200 M ²		17.355 €

TOTAAL	± 1.200 M ²	± 83 €/M ²	100.000 €
--------	------------------------	-----------------------	-----------

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	95%		95.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	5%		5.000 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANDMETER. REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN DE LANDSCHAPSSTUDIE. AANZET. BEGIN VOORONTWERP
2022	VOLTOOIING VAN VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR INDIENEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. EALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG
2023	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2024	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2025	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. ACTIVERING VAN AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2026	ACTIEVE AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EINDEJAARSEVALUATIE.

JACQUES FRANCKPLEIN BIJKOMENDE HERAANLEG VAN DE BERM

BESCHRIJVING VAN DE SITE

ADRES Jacques Franckplein

BESTAANDE SITUATIE Openbare ruimte langs het plein

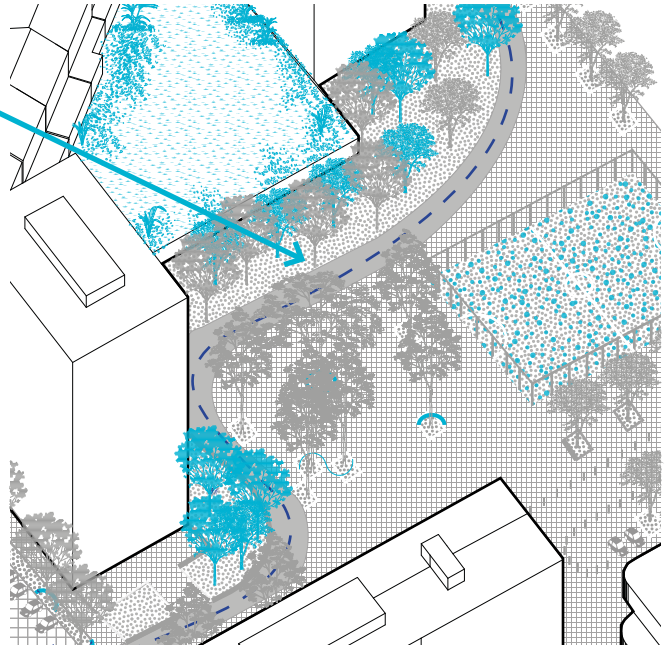
BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA

OPPERVLAKTE
BETROKKEN BIJ
HET PROJECT

-

INHOUD

Eenmalige aanpassingen van de
gebruikskwaliteit van het plein



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- » De berm tussen het Jacques Franckplein en de parking Zuiderhaard is niet echt aangelegd. Er is alleen een ontoegankelijk gazon en enkele bomen die net zijn geplant.
- » Steeds meer recente ontwikkelingen maken het mogelijk om de biodiversiteit te stimuleren door uitgebreidere verbeteringen aan te bieden dan gewoon een simpel gazon.

PROJECTBESCHRIJVING

Naast de bestaande aanpassingen beoogt het project beplantingen toe te voegen om de biodiversiteit in de stad te ontwikkelen. We denken bijvoorbeeld aan:

- » voedingsbermen voor vogels;
- » bloembedden zoals een bloemenweide die laat gemaaid wordt en bovendien beperkt is in onderhoud;
- » het bijkomend planten van halfstammige bomen in de sfeer van een stedelijke boomgaard;
- » de aanleg van een soort 'stadsbos'.

Deze voorzieningen moeten regelmatig worden gecontroleerd en schoongemaakt. Deze operatie zou ook kunnen worden opgezet in combinatie met actie 5.5, het programma om de bewustwording van de netheidsproblemen in de wijk te vergroten. Een optie zou kunnen zijn om voorrang te geven aan de aanleg van een 'ontoegankelijke' ruimte ter bevordering van de natuur en de biodiversiteit.

DOELSTELLING(EN)

- » De aanleg verbeteren van de berm tussen het Jacques Franckplein en de parking Zuiderhaard.
- » De prestaties van dit gebied op vlak van biodiversiteit verbeteren en de groene aanwezigheid vergroten.
- » Contact met de 'Sint-Gilliculteurs' van de Cel Stedelijk Groen die burens zijn van de operatie.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Het gaat om het formaliseren van een realistisch voorstel dat samen met de lokale actoren wordt opgesteld. Deze extra voorzieningen mogen niet verloederen zodra ze zijn geïnstalleerd. Het is een bijzondere context bij een vrij intensief gebruik van de openbare ruimte.
- » Opstellen van beheerplannen die rekening houden met de voorgestelde vegetatie om ongepast beheer te voorkomen.



VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON STUDIES			ZIE FICHE 3.1A
BTW STUDIES 21%			

SPECIFIEKE INRICHTINGEN EN BEPLANTINGEN	± 860 M ²	± 50 €/M ²	42.645 €
BTW INRICHTINGEN 21%	± 860 M ²		8.955 €

TOTAAL	± 860 M ²	± 60 €/M ²	51.600 €
--------	----------------------	-----------------------	----------

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	95%		49.020 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	5%		2.580 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANDMETER. REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN DE LANDSCHAPSSTUDIE. AANZET. BEGIN VOORONTWERP
2022	VOLTOOIING VAN VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR INDIENEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. EALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG
2023	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2024	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2025	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. ACTIVERING VAN AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2026	ACTIEVE AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EINDEJAARSEVALUATIE.



FIG. 6 Keyenveldstraat – Elsene
Credits: © Citytools – Mei 2020



FIG. 8 Rue du Marais – Parijs
Credits: © lemaraismood



FIG. 7 Ronde bank - Marktplatz St. Gallen
Credits: © Burri



FIG. 9 Ronde bank - Masu Planning
Credits: © Kristine Autzen



FIG. 10 Speelterrein -Badalona - Peris+toral.arquitectes
Credits: © José Hevia



FIG. 12 Speelterrein - Courdimanche -Espace Libre
Credits: © Julien Falsimagne

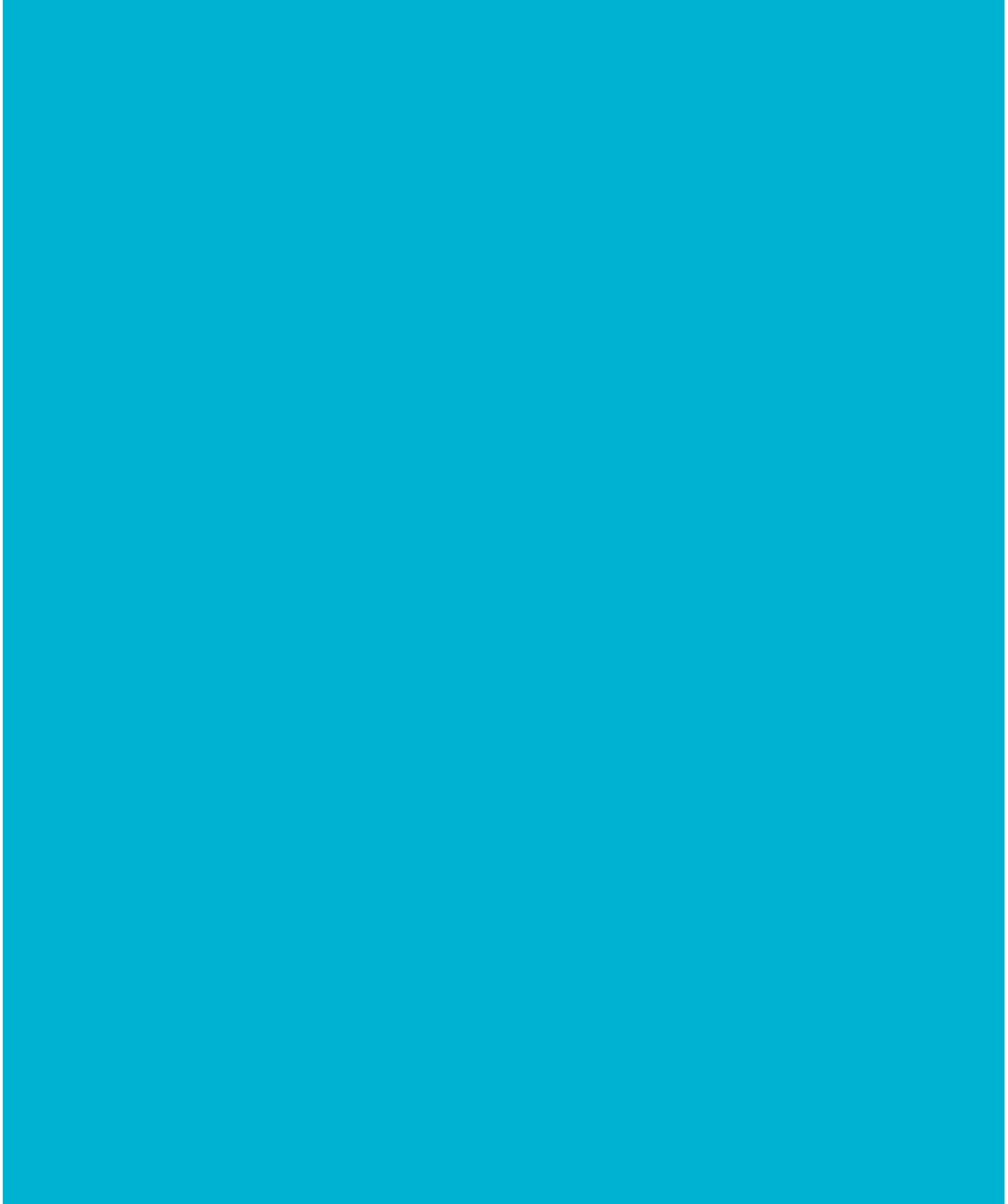


FIG. 11 Place Casquette - Lille - Empreinte
Credits: © Empreinte



FIG. 13 Stadium charlemeagne - Parijs - NP2F
Credits: © Antoine Espinasseau

ZACHTERE OPENBARE RUIMTES IN HET HART VAN DE WIJK



ZACHTE OPENBARE RUIMTES IN HET HART VAN DE WIJK

BESCHRIJVING VAN DE SITE

ADRES	Merodestraat Emile Feronstraat Joseph Claesstraat Diverse schoolomgevingen Bethlehemplein
-------	---

PROJECTBESCHRIJVING

Het project beoogt de organisatie van interventies in de openbare ruimte van de wijk door middel van een globale landschapsstudie, in dezelfde logica als die voorgesteld voor het Germeau-cluster. Nogmaals, de aard van de interventies die in de volgende fiches worden beschreven, is behoorlijk divers, maar valt binnen dezelfde filosofie: de wijk autoluw maken ten gunste van zachte modi:

- interventie op de rechte stukken van de hoofdwegen in het hart van de wijk en gevaarlijke kruispunten: Merode en Feron;
- interventie op een 'kruisende straat': Joseph Claesstraat;
- interventie om de omgeving van scholen te beveiligen;
- verbetering van de omgeving van het Bethlehemplein.

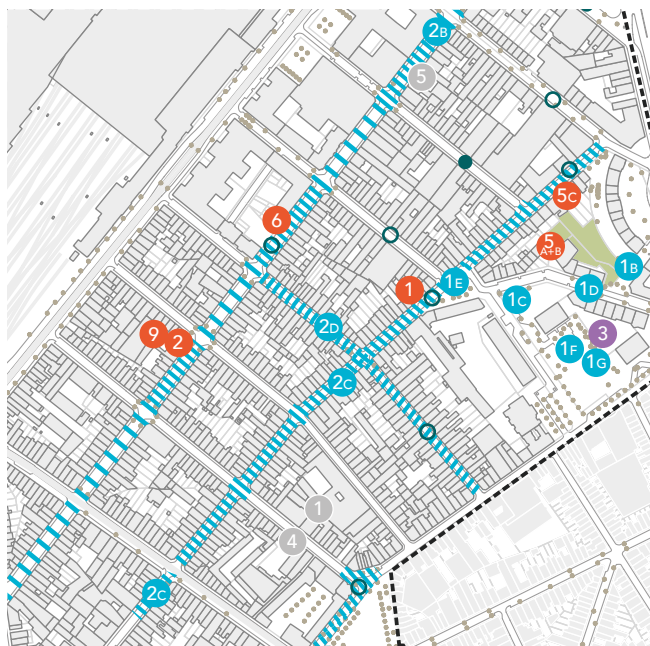
De hier gehanteerde strategie bestaat uit het definiëren van te behalen doelstellingen voor deze openbare ruimtes in de wijk. De landschapsstudie zal de precieze aard van de aanpassingen bepalen. En het bepalen van de intensiteit van de reorganisatie van het verkeer komt voor rekening van de studie het LMC op basis van de mobiliteitsstudie.

Mini-superblokken en "groene" straten

Twee theoretische concepten worden toegepast op de strategie voor deze openbare ruimtes.

De eerste betreft een lokale toepassing van de 'superblokken' van Barcelona (zie pagina 7). Het stedelijk weefsel van Sint-Gillis is heel anders, de mazen zijn veel kleiner, de wegen smaller en de vormgeving van het stedenbouwkundig plan is minder orthogonaal. Er wordt voorgesteld om het principe op een vrij eenvoudige manier te legitimeren door niet te focussen op 9 blokken zoals in Barcelona, maar op systemen van 2 blokken (zie diagram). Dit zijn de **mini-superblokken**. We treffen er hetzelfde doeleinde aan van het autoluw maken van specifieke secties tussen twee eilanden. Deze autoluwe delen maken het mogelijk om lange rechte stukken van de openbare weg op te breken (en zo de verkeersveiligheid te verbeteren), maar ook om uitgangen van scholen of openbare voorzieningen te beveiligen.

Gezien de complexiteit van het verkeer en om ongewenst



bijwerkingen te voorkomen, leek het in dit stadium beter om geen beslissing te nemen over bepaalde voetgangerszones. De besprekingen over dit onderwerp zullen plaatsvinden in het kader van het LMC, dat een globale aanpak zal kunnen verzekeren en de intensiteit van de reorganisatie van het verkeer zal kunnen bepalen.

Een tweede concept is dat van een **'groene straat'**. Dit bestaat erin de natuur naar het hart van dichtbevolkte buurten te brengen door op bepaalde plaatsen volle grond en beplantingen te maximaliseren, door te kiezen voor doorlatende materialen, door na te denken over de voet van gevels en door de gevels te vergroenen. Het concept is bewust flexibel en kan min of meer ambitieuze vormen aannemen.

Flexibele en aanpasbare voorzieningen

Om verder te kunnen, stellen we flexibele en aanpasbare voorzieningen voor die werken in verschillende mobiliteitsformaten, afhankelijk van de conclusies van het LMC. Ze zullen worden ontwikkeld op basis van een model waarin de volgende principes zijn verwerkt:

- voorkeur geven aan voorzieningen op één niveau, op een plateau over de hele sectie, waardoor met een eenvoudige aanpassing (palen en bewegwijzering) een configuratie mogelijk is als een 'autoluwe straat' of, indien nodig, als 'voetgangerszone';
- het parkeren verminderen op het betreffende gedeelte om 'ruimte te winnen'. Het aantal verminderde parkeerplekken zal volgens het LMC in participatieve discussie worden gebracht tijdens de landschapsstudie;

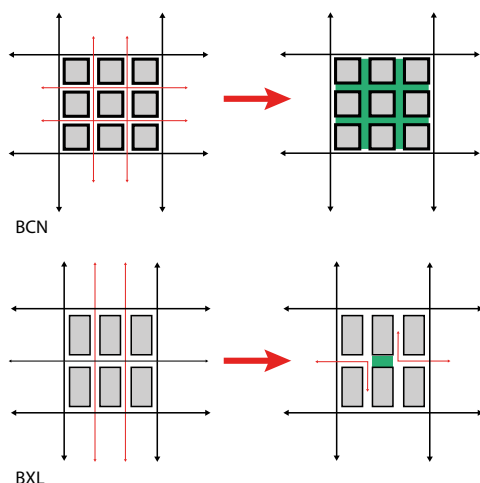


FIG. 14 Brusselse versie van het principe van superblokken: de mini-superblokken



FIG. 15 Groene straten - Parijs

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis

⇒ maximalisatie van beplantingen en landgebruik in de sfeer van 'groene straten' om ecologische corridors te ontplooiën.

Deze principes moeten ervoor zorgen dat de openbare ruimtes van de buurt veerkrachtig zijn in het licht van snelle veranderingen in gebruik en levensstijl.

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- ⇒ De wijk is vandaag onderhevig aan sterk doorgaand verkeer, wat de kwaliteit van de leefomgeving (geluid, vervuiling, verkeersonveiligheid) aantast.
- ⇒ Ook de geparkeerde auto is in de wijk sterk aanwezig, waardoor de mogelijkheden van toe-eigening en gebruik van de openbare ruimte ten behoeve van de bewoners beperkt zijn.
- ⇒ Het opnieuw in evenwicht brengen van de openbare ruimte is duidelijk een belangrijk thema voor een groot deel van de bevolking. De verwachtingen hieromtrent zijn hooggespannen.
- ⇒ De context is buitengewoon gunstig voor een ambitieus beleid op dit gebied: kwaliteit van het openbaar vervoer, nabijheid van het centrum, lage motorisatiegraad, te verbeteren parkingaanbod buiten de openbare weg, enz.
- ⇒ De wijk heeft een aanzienlijk tekort aan vegetatie en contact met de natuur.
- ⇒ Dit evenwichtsherstel moet echter worden gemeten en op een alomvattende manier worden bekeken om de ongewenste effecten van beperkende maatregelen voor motorvoertuigen te vermijden.

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

⇒ Verenigingen en buurtbewoners.

DOELSTELLING(EN)

- ⇒ Het doorgaand verkeer beperken en de wijk autoluw maken door zachte modi te promoten, na analyse van de maatregelen in het kader van de studie van het LMC.
- ⇒ De omgeving van scholen beveiligen.
- ⇒ Inspelen op de uitdaging 'ruimte vinden' door de openbare ruimte terug te winnen ten behoeve van gebruiksfuncties voor bewoners.
- ⇒ Voorzieningen voorstellen die flexibel genoeg zijn om te kunnen worden aangepast aan de behoeften en veranderingen in gebruik.
- ⇒ Het vergroenen van de buurt en het versterken van ecologische corridors (via het concept van "groene straten").
- ⇒ Reflectie over de verlichting van openbare ruimtes.
- ⇒ Koppeling met het Klimaatplan en de actiepunten "zachte mobiliteit en vervoer" en ontharding van de openbare ruimte."

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- ⇒ Een goede afstemming met LMC is daarbij cruciaal. Reeds gestarte werkzaamheden van het LMC afbakenen op de hier voorgestelde principes ('mini-superblokken') om een concrete implementatie in de buurt te modelleren (keuze van secties en intensiteit van interventies).
- ⇒ Goede communicatie over de intenties van de maatregelen en hun impact.
- ⇒ Er moet worden gezorgd voor een goede complementariteit met de operatie voor waterbeheer in de perimeter van het DWC (zie fiche 4.2).

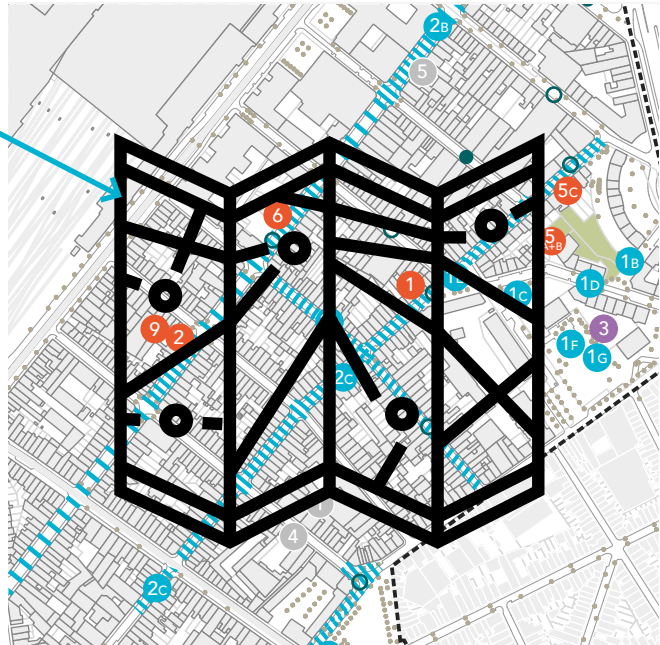
LANDSCHAPSSTUDIE OM BEPAALDE OPENBARE RUIMTES IN DE WIJK TOT RUST TE BRENGEN

BESCHRIJVING VAN DE SITE

ADRES	Merodestraat Emile Feronstraat Joseph Claesstraat
BESTAANDE SITE	-

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA

OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	-
INHOUD	Globale landschapsstudie voor ingrepen die de openbare ruimte van de wijk autoluw maken



PROJECTBESCHRIJVING

Het project behelst de financiering van een landschapssstudie voor de herontwikkeling van openbare ruimtes in de wijk, los van de Germeau-cluster. Hierbij wordt een team landschapsarchitecten aangesteld die nauwkeurige en coherente aanpassingen kunnen voorstellen voor de verschillende interventies in de deelruimten van de perimeter.

De landschapsstudie omvat net zoals voor de Germeau-cluster verschillende deelruimten met uiteenlopende ingrepen: volledige heraanleg, kwalitatieve aanpassing/upgrading, omgeving van scholen, verbetering van het gebruik (straatmeubilair, speelmodules, enz.) of milieuprestaties (beplantingen, ontharding, verbetering van de biodiversiteit, enz.).

Het is de bedoeling van de studie om de principes van 'mini-superblokken' en 'groene straten' concreet toe te passen.

Deze studie zal moeten gebeuren in coördinatie met de studie van het LMC (lokaal mobiliteitscontract) die zojuist is opgestart. Dit moet het met name mogelijk maken om de aard van de maatregelen rond de herinrichting van het verkeer en de aanwezigheid van auto's te bepalen in een samenhangende visie voor de hele wijk.

De huidige studie moet ook samen met de bewoners en belanghebbenden van de wijk worden opgesteld.

Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met de conclusies van de studie over het waterbeheer in de wijk (zie fich 4.2).

DOELSTELLING(EN)

- Zorgen voor een coherente interventie in alle openbare ruimtes van de beoogde wijk.
- Bijdragen aan het opnieuw in evenwicht brengen van de openbare ruimte ten gunste van zachte modi.
- Helpen bij het beperken van het doorgaand verkeer en de buurt autoluw maken.
- Het gebruik van de openbare ruimte verbeteren.
- De milieuprestaties van openbare ruimtes in de wijk verbeteren en de ecologische corridors versterken.
- Streven naar terugwinning/hergebruik van aanwezige materialen.
- Mogelijke toevoeging van fontein in de openbare ruimte.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Aanstelling van een team dat de verschillende ingrepen in de openbare ruimte beheerst (herontwikkeling, kwalitatieve upgrading, hergebruik van materialen, straatmeubilair, milieuprestaties).
- Betrekken van bewoners en verenigingen in de precieze afbakening van de uit te voeren interventies in de verschillende deelruimten.
- Coördinatie met de studie van het LMC om de precieze aard van de reorganisaties van het autoverkeer te bepalen.
- Analyse van beperkingen van de ondergrond (nutsbedrijven) voor beplantingen en ontharding.



FIG. 16 Autoluwe straat - Nederlandse woonwijk
Credits: © Streetfilms



VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON STUDIES			36.446 €
BTW STUDIES 21%			7.654 €
ERELOON STUDIES VOOR UITVOERING 14% (ARCH. ST. SB. EPB. GT. HGR.)			109.338 €
BTW INRICHTINGEN 21%			22.961 €
TOTAAL			176.400 €

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	95%		167.580 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	5%		8.820 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANDMETER. REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN DE LANDSCHAPSSTUDIE. AANZET. BEGIN VOORONTWERP
2022	VOLTOOIING VAN VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR INDIENEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. EALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG
2023	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2024	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2025	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. ACTIVERING VAN AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2026	ACTIEVE AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EINDEJAARSEVALUATIE.

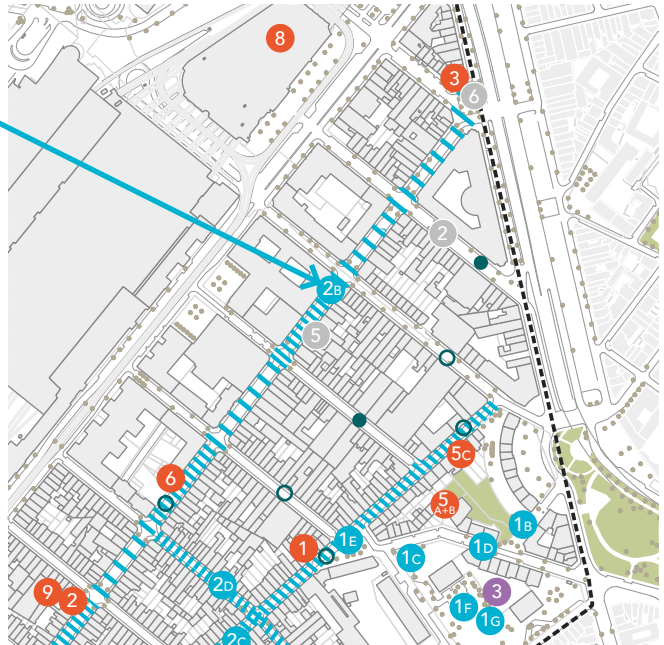
MERODESTRAAT AANPASSINGEN VAN BEPAALDE SECTIES

BESCHRIJVING VAN DE SITE

ADRES	Merodestraat
BESTAANDE SITUATIE	Openbare weg in relatief goede staat. Zwaar transitverkeer en verkeersonveiligheid

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA

OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	-
INHOUD	Herinrichting van bepaalde delen van de Merodestraat. Verbeteringen op het gebied van verkeersveiligheid.



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- De Merodestraat is een zeer lineaire as van de wijk. De straat is relatief recent heraangelegd en verkeert in niet al te slechte staat.
- Ze wordt gekenmerkt door zwaar doorgaand verkeer (alternatieve route voor de Fonsnylaan), wat de kwaliteit van het gebruik en de woonbaarheid beïnvloedt.
- Het is een doorlopende lineaire as die wordt gekenmerkt door een nogal problematische verkeersonveiligheid, vooral op kruispunten met zijstraten.
- Er zijn een aantal voorzieningen op straat die slecht beveiligd zijn tegen verkeer.
- Dit vormt in de eerste plaats een configuratieprobleem in plaats van een probleem van slechte staat.

- gevel per gevel herstructureren van het gedeelte tussen de Hollandsestraat en de Engelandstraat, en de kruispunten op basis van dezelfde principes
- eenmalige aanpassingen over de lengte van de straat ter verbetering van de verkeersveiligheid (verkeersdrempels, bewegwijzering, enz.), vooral op de kruispunten.

Een participatief proces zal de studie begeleiden om de aard van de ingrepen op de herontwikkelde trajecten te specificeren en om de verkeersveiligheid te verbeteren.

PROJECTBESCHRIJVING

Het project bestaat uit de heraanleg van bepaalde delen van de straat om deze leefbaarder te maken, en het herzien van bepaalde gevaarlijke kruispunten wat betreft de verkeersveiligheid.

Het betreft in het bijzonder de volgende interventies:

- gevel per gevel herstructureren van het gedeelte voor het huidige Jobhuis (n°143) en het kruispunt, op basis van de principes van 'mini-superblokken' en 'groene straten' zoals hierboven uiteengezet (gelijkvloers, aanpassingsvermogen, beperken van het aantal parkeerplaatsen, groenaanleg);
- gevel per gevel herstructureren van het gedeelte vóór de Nederlandstalige school (tussen de Joseph Claesstraat en de Zwedenstraat) en het kruispunt volgens dezelfde principes;

DOELSTELLING(EN)

- De straat autoluw maken om deze leefbaarder te maken en 'ruimte te winnen' ten behoeve van gebruiksdoeleinden voor bewoners.
- De verkeersveiligheid verbeteren, vooral op kruispunten, door de lineariteit van de straat te verminderen.
- De milieuprestaties van de straat verbeteren, beplantingen, open terrein, biodiversiteit, enz.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Afstemming met de studie van het LMC. Dit moet de precieze aard van de status van de drie hergestructureerde delen (autoluwe straat of voetgangersstraat) bepalen.



VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON STUDIES			ZIE FICHE 3.2A
BTW STUDIES 21%			

HERSTEL BESTAANDE WEGENNET	± 3.000 M ²	± 41 M ²	124.215 €
VOORBEREIDINGSWERKEN (GRONDWERK EN GESTABILISEERD ZAND...)	± 3.000 M ²	± 55 M ²	165.000 €
NIEUW PROFIEL EN WEGDEK LEGGEN	± 3.000 M ²	± 75 M ²	225.000 €
INRICHTINGEN	± 3.000 M ²	± 60 M ²	180.000 €
BTW INRICHTINGEN 21%			145.785 €

TOTAAL	± 3.000 M ²	± 280 M ²	840.000 €
--------	------------------------	----------------------	-----------

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	95%		798.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	5%		42.000 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANDMETER. REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN DE LANDSCHAPSSTUDIE. AANZET. BEGIN VOORONTWERP
2022	VOLTOOIING VAN VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR INDIENEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG
2023	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2024	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2025	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. ACTIVERING VAN AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2026	ACTIEVE AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EINDEJAARSEVALUATIE.

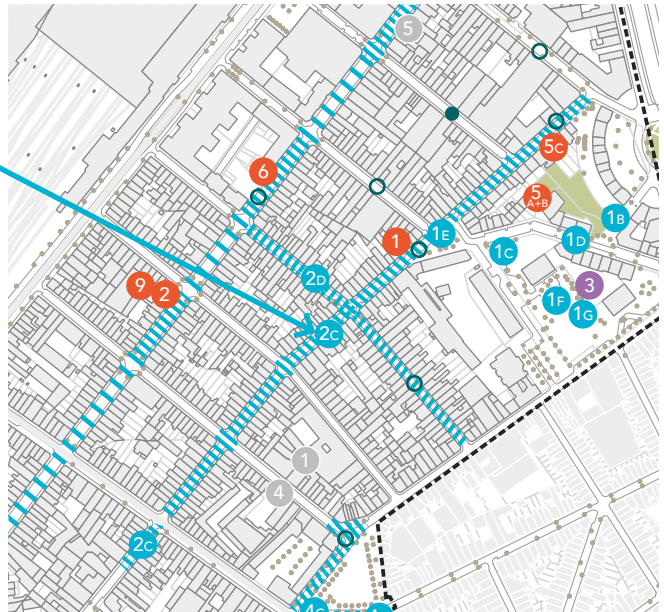
EMILE FERONSTRAAT. HERAANLEG VAN EEN 'GROENE STRAAT'

BESCHRIJVING VAN DE SITE

ADRES	Emile Feronstraat
BESTAANDE SITE	-

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA

OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 5.000 m ²
INHOUD	Herinrichting van de straat tussen de Theodore Verhaegenstraat en de Engelandstraat



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- De Emile Feronstraat is een zeer lineaire as in het hart van de wijk.
- De straat wordt gekenmerkt door een behoorlijke hoeveelheid doorgaand verkeer (alternatieve route voor de Fonsnylaan en de Merodestraat), wat de kwaliteit van het gebruik en de woonbaarheid beïnvloedt.
- Ze wordt ook gekenmerkt door een nogal problematische verkeersonveiligheid, vooral op kruispunten. Twee ervan hebben geen voetpadverbredingen om het oversteken te beveiligen.
- Er zijn een aantal voorzieningen op straat die slecht beveiligd zijn tegen verkeer.
- Het is vooral een probleem van configuratie en verkeersveiligheid in plaats van een probleem van verslechterde staat.

bepaald gedeelte in de sfeer van 'mini-superblokken';

- aanzienlijke verbetering van de verkeersveiligheid over het hele traject;
- maximalisatie van beplantingen en open grond, om zo een ecologische corridor te vormen van het Hallepoortpark naar het hart van de wijk, via de Germeau-cluster.

Een participatief proces zal de studie begeleiden om de aard van de ingrepen op de herontwikkelde trajecten te specificeren en om de verkeersveiligheid te verbeteren.

PROJECTBESCHRIJVING

Het project omvat de herstructurering gevel per gevel van de straat tussen de Theodore Verhaegenstraat en de Engelandstraat om er een 'groene straat' van te maken. Bij de aanleg van groene straten wordt een primordiaal belang aan de natuur toegekend: de open grond wordt gemaximaliseerd, het gras groeit tussen de straatstenen, aan de voet van de gevels, in bakken. In groene straten is het autoverkeer afwezig of luw om voorrang te geven aan voetgangers en zachte mobiliteit. Het principe laat ook toe om samen met de bewoners te bepalen welke aanpassingen uitgevoerd moeten worden, waarbij ook wordt aange- drongen op deelname aan het onderhoud.

Concreet gaat het over de volgende interventies:

- herstructurering van de hele straat op één niveau, in een plateau;
- deze herstructurering maakt de flexibiliteit mogelijk van de mobiliteitsmaatregelen volgens de globale visie die gedefinieerd is in het LMC (autoluwe straat of voetgangersgebied van een

DOELSTELLING(EN)

- De straat autoluw maken om deze leefbaarder te maken en 'ruimte te vinden' ten behoeve van gebruiksdoeleinden voor bewoners.
- Een flexibele en aanpasbare herstructurering wat betreft mobiliteit.
- De verkeersveiligheid verbeteren, vooral op kruispunten.
- De milieuprestaties van de straat verbeteren, beplantingen, open terrein, biodiversiteit, enz.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Afstemming met de studie van het LMC die de precieze aard van de status van bepaalde delen van de hergestructureerde openbare ruimte zal bepalen.
- Afstemming met de studie over de Germeau-cluster, om een groot systeem van openbare ruimtes te vormen in het hart van de wijk.



VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON STUDIES			ZIE FICHE 3.2A
BTW STUDIES 21%			
HERSTEL BESTAANDE WEGENNET	± 5.000 M ²	± 41 M ²	207.025 €
VOORBEREIDINGSWERKEN (GRONDWERK EN GESTABILISEERD ZAND...)	± 5.000 M ²	± 55 M ²	275.000 €
NIEUW PROFIEL EN WEGDEK LEGGEN	± 5.000 M ²	± 75 M ²	375.000 €
INRICHTINGEN	± 5.000 M ²	± 60 M ²	300.000 €
BTW INRICHTINGEN 21%			242.975 €
TOTAAL	± 5.000 M ²	± 280 M ²	1.400.000 €
BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	95%		1.330.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	5%		70.000 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANDMETER. REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN DE LANDSCHAPSSTUDIE. AANZET. BEGIN VOORONTWERP
2022	VOLTOOIING VAN VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR INDIENEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG
2023	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2024	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2025	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. ACTIVERING VAN AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2026	ACTIEVE AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EINDEJAARSEVALUATIE.

JOSEPH CLAESSTRAAT HERAANLEG VAN EEN 'GROENE STRAAT'

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Joseph Claesstraat
BESTAANDE SITUATIE	-

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	-
INHOUD	Herinrichting van de straat tussen de Merodestraat en de Vorstsesteenweg

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

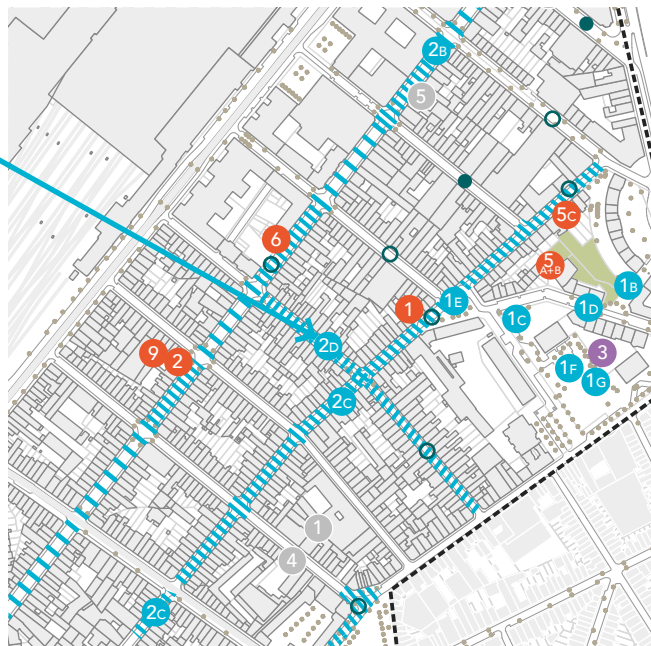
- De Joseph Claesstraat is een kleine straat in het hart van de wijk en kruist de belangrijkste lineaire assen (Merode en Feron).
- De straat heeft geen voetpadverbredingen om de oversteek voor voetgangers op kruispunten te beveiligen.
- Het is een typische buurtstraat in zijn configuratie: te smal voor twee parkeerstroken (een enkele rijstrook is aan weerszijden in secties opgedeeld), de trottoirs zijn smal en er is weinig begroeiing.
- De bewoners van de straat worden al gemobiliseerd om na te denken over de transformatie van het profiel van hun straat.

PROJECTBESCHRIJVING

Het project omvat de herstructurering van de straat, gevel per gevel, tussen de Merodestraat en de Vorstsesteenweg, om er een 'groene straat' van te maken. Bij de aanleg van groene straten wordt een primordiaal belang aan de natuur toegekend: de open grond wordt gemaximaliseerd, het gras groeit tussen de straatstenen, aan de voet van de gevels, in bakken. In groene straten is het autoverkeer afwezig of luw om voorrang te geven aan voetgangers en zachte mobiliteit. Het principe laat ook toe om samen met de bewoners te bepalen welke aanpassingen uitgevoerd moeten worden, waarbij ook wordt aangedrongen op deelname aan het onderhoud.

Concreet gaat het over de volgende interventies:

- herstructurering van de hele straat op één niveau, in een plateau;
- deze herstructurering maakt de flexibiliteit van de mobiliteitsmaatregelen mogelijk volgens de globale visie die bepaald is in het LMC (autoluwe straat of voetgangersgebied van een bepaald gedeelte in de sfeer van 'mini-superblokken');



- aanzienlijke verbetering van de verkeersveiligheid over het hele traject, vooral op kruispunten;
- maximalisatie van beplantingen en open grond, om zo een ecologische corridor te vormen.

Een participatief proces zal de studie begeleiden om de aard van de ingrepen op de herontwikkelde trajecten te specificeren en om de verkeersveiligheid te verbeteren.

DOELSTELLING(EN)

- De straat autoluw maken om deze leefbaarder te maken en 'ruimte te winnen' ten behoeve van gebruiksdoeleinden voor bewoners.
- Een flexibele en aanpasbare herstructurering wat betreft mobiliteit.
- De verkeersveiligheid verbeteren, vooral op kruispunten.
- De milieuprestaties van de straat verbeteren, beplantingen, open terrein, biodiversiteit, enz.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Afstemming met de studie van het LMC die de precieze aard van de status van bepaalde delen van de hergestructureerde openbare ruimte zal bepalen.
- Participatie van de bewoners in het bepalen van de interventies.



VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON STUDIES			ZIE FICHE 3.2A
BTW STUDIES 21%			
HERSTEL BESTAANDE WEGENNET	± 2.500 M ²	± 41 €/M ²	103.513 €
VOORBEREIDINGSWERKEN (GRONDWERK EN GESTABILISEERD ZAND...)	± 2.500 M ²	± 55 €/M ²	137.500 €
NIEUW PROFIEL EN WEGDEK LEGGEN	± 2.500 M ²	± 75 €/M ²	187.500 €
INRICHTINGEN	± 2.500 M ²	± 60 €/M ²	150.000 €
BTW INRICHTINGEN 21%			121.488 €
TOTAAL	± 2.500 M ²	± 280 €/M ²	700.000 €

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	95%		665.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	5%		35.000 €

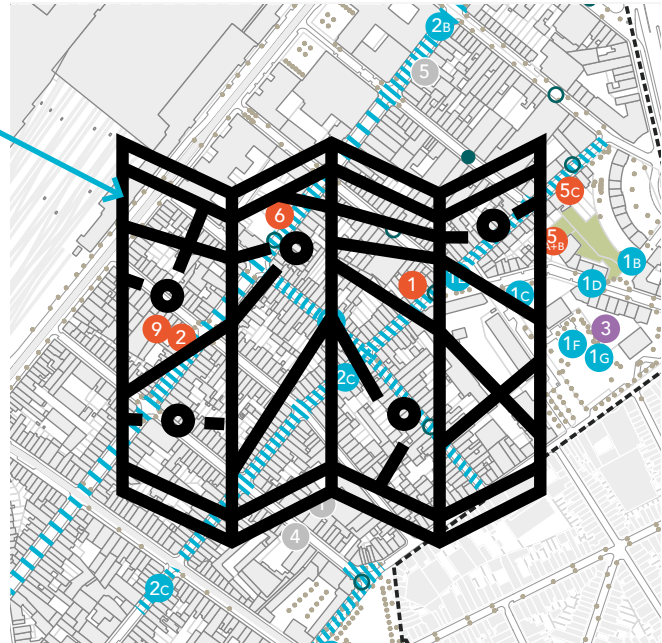
FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANDMETER. REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN DE LANDSCHAPSSTUDIE. AANZET. BEGIN VOORONTWERP
2022	VOLTOOIING VAN VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR INDIENEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG
2023	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2024	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2025	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. ACTIVERING VAN AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2026	ACTIEVE AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EINDEJAARSEVALUATIE.

STUDIE VOOR DE HERINRICHTING VAN DE SCHOOLOMGEVING EN VOORZIENINGEN VAN DE WIJK

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	omgeving school en voorzieningen
BESTAANDE SITUATIE	-

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	-
INHOUD	Studie



PROJECTBESCHRIJVING

Het project omvat de financiering van een studie voor de herinrichting van de schoolomgeving die niet onder de acties 3.1 en 3.2 vallen. Het is de bedoeling een team aan te wijzen dat in staat is nauwkeurige en samenhangende inrichtingen voor de verschillende ingrepen voor te stellen.

Net als voor het Germeau-cluster en de Mérode-, Féron- en Joseph Claesstraat is de missie verdeeld over verschillende deelgebieden waar de ingrepen verschillende van aard zijn: volledige herinrichting, aanpassing/kwalitatieve opwaardering van de toegangswegen tot scholen en wijkvoorzieningen.

Deze moet worden gecoördineerd met de LMC-studie (lokaal mobiliteitscontract), die onlangs van start ging. Deze moet het namelijk mogelijk maken de aard te bepalen van de maatregelen die moeten worden genomen om het verkeer en de aanwezigheid van auto's te reorganiseren, met een samenhangende visie voor de hele wijk.

Deze studie zal ook samen met de bewoners en de actoren van de wijk moeten worden uitgewerkt.

Er moet ook rekening worden gehouden met de conclusies van de studie over het waterbeheer in de wijk (zie fiche 4.2).

DOELSTELLING(EN)

- Zorgen voor een coherente ontwikkeling van de betrokken gebieden als aanvulling op andere ingrepen in de openbare ruimte.
- Bijdragen tot een nieuw evenwicht in de openbare ruimte ten gunste van zachte vervoerswijzen en tot het veiliger maken van de toegangswegen naar scholen en openbare voorzieningen.
- Verbetering van de milieuprestaties van de openbare ruimten van de wijk en versterking van de ecologische corridors.
- Streven naar terugwinning/hergebruik van bestaande materialen.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Aanwijzing van een team dat uiteenlopende ingrepen in de openbare ruimte beheerst (herinrichting, kwalitatieve opwaardering, hergebruik van materialen, straatmeubilair, milieuprestaties).
- Betrekken van bewoners en verenigingen bij de precieze bepaling van de verschillende ingrepen op de openbare ruimten.
- Coördinatie met de LMC-studie om de precieze aard van de verkeersreorganisatie te bepalen.
- Analyse van de beperkingen (nutsbedrijven) van de ondergrond voor beplanting en demineralisatie.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON VOORBEREIDENDE STUDIES			9.719 €
BTW STUDIES 21%			2.041 €
ERELOON STUDIES VOOR UITVOERING 14%			29.157 €
BTW STUDIES 21%			6.123 €
TOTAAL		FORFAIT	47.040 €

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	95%		44.688 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	5%		2.352 €

FASERING

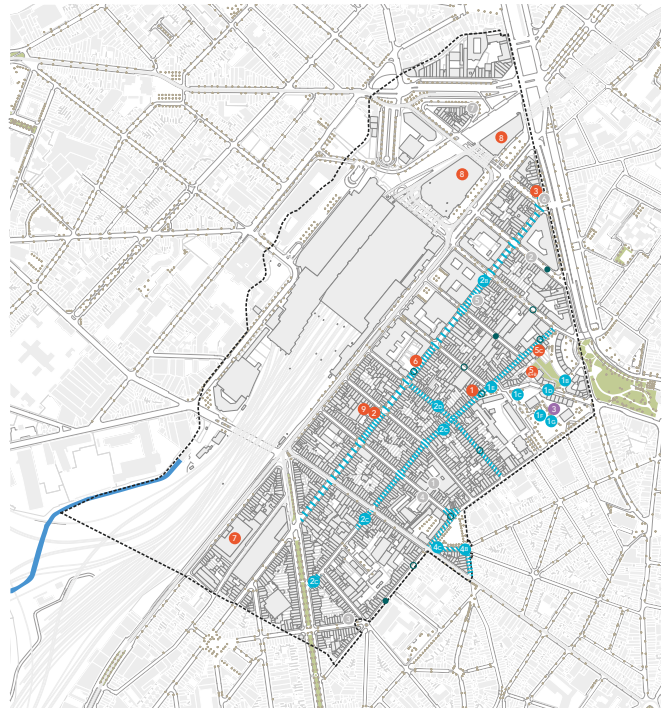
JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANDMETER. REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN DE LANDSCHAPSSTUDIE. AANZET. BEGIN VOORONTWERP
2022	VOLTOOIING VAN VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR INDIENEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG
2023	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2024	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2025	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. ACTIVERING VAN AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2026	ACTIEVE AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EINDEJAARSEVALUATIE.

BESCHRIJVING VAN DE SITE

ADRES	School Ulenspiegel (Emile Feronstraat 46)
	4 Saisons (Betlehemplein 10).
BESTAANDE SITUATIE	Vrije Basisschool (Fernand Bernierstraat 16)
	Griekse school (Joseph Claesstraat 91)
	Basisschool Balder (Engelandstraat 49-51)
	Basisschool Balder (Merodestraat 105)
	Institut Saint-Marie Basis- en middelbare school (Emile Feronstraat 9)
	Brailleliga (Engelandstraat 57)
	Islamitisch centrum El Mouhsinin (Zwedenstraat 42-46)

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA

OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	400m ² x 4
INHOUD	Heraanleg van de naaste schoolomgeving



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- De wijk is gekenmerkt door de aanwezigheid van een zeer groot aantal scholen.
- Niet al scholen geniet, tegenwoordig, van genoeg uitrustig bij de uitgang die oversteekplaatsen beveiligen en het verkeer afremmen.

PROJECTBESCHRIJVING

Het project bestaat uit de herinrichting van het gebied rondom de school. De logica zal "op zijn minst" bestaan in de aanleg van een plateau met verbreding van de voetpaden en beplanting, om de uitrit zichtbaarder te maken en het voetgangersverkeer voorrang te geven op het autoverkeer.

Op langere termijn zou het interessant kunnen zijn na te denken over de invoering van een specifieke reflectie over het principe van "schoolstraten" in de wijk. Dit concept maakt het mogelijk bepaalde voorzieningen hetzij structureel en permanent, hetzij tijdelijk aan te passen om de uitgangen van scholen veiliger te maken.

Sommige scholen zijn gevestigd op secties die reeds zijn ontwikkeld via de operaties **3.1** en **3.2**. Daarom zijn alleen de blauw gemarkeerde scholen, in de beschrijving van dit project, rechtstreeks betrokken bij deze fiche.

DOELSTELLING(EN)

- De verkeersveiligheid rond scholen verbeteren.
- De milieuprestaties van de straat verbeteren, beplantingen, open terrein, biodiversiteit, enz.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Afstemming met de CLM-studie die de specifieke aard van de status van bepaalde delen van de heringerichte openbare ruimte zal bepalen.
- Coördinatie met de operaties **3.1**, **3.2**, **3.3** en **3.4**.



VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON STUDIES			ZIE FICHE 3.3A
BTW STUDIES 21%			
HERSTEL BESTAANDE WEGENNET	± 1.600 M ²	± 41 €/M ²	66.248 €
VOORBEREIDINGSWERKEN (GRONDWERK EN GESTABILISEERD ZAND...)	± 1.600 M ²	± 55 €/M ²	88.000 €
NIEUW PROFIEL EN WEGDEK LEGGEN	± 1.600 M ²	± 75 €/M ²	120.000 €
INRICHTINGEN	± 1.600 M ²	± 60 €/M ²	96.000 €
BTW INRICHTINGEN 21%			77.752 €
TOTAAL	± 1.600 M ²	± 280 €/M ²	448.000 €
BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	95%		425.600 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	5%		22.400 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANDMETER. REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN DE LANDSCHAPSTUDIE. AANZET. BEGIN VOORONTWERP
2022	VOLTOOIING VAN VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR INDIENEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG
2023	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2024	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2025	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. ACTIVERING VAN AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2026	ACTIEVE AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EINDEJAARSEVALUATIE.



BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Sportcentrum (Ruslandstraat 41) CUBE (Hollandstraat 49) OCMW (Fernand Bernierstraat 40)
BESTAANDE SITUATIE	Diversen

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	400m ² x 3
INHOUD	Herstructureringen nabij openbare voorzieningen

BEVINDINGEN EN MOTIVATIES

- » De wijk is verder gekenmerkt door de aanwezigheid van bepaalde openbare voorzieningen.
- » Net als de scholen profiteren deze bij de uitgang niet altijd van voorzieningen die oversteekplaatsen beveiligen en het verkeer afremmen.

PROJECTBESCHRIJVING

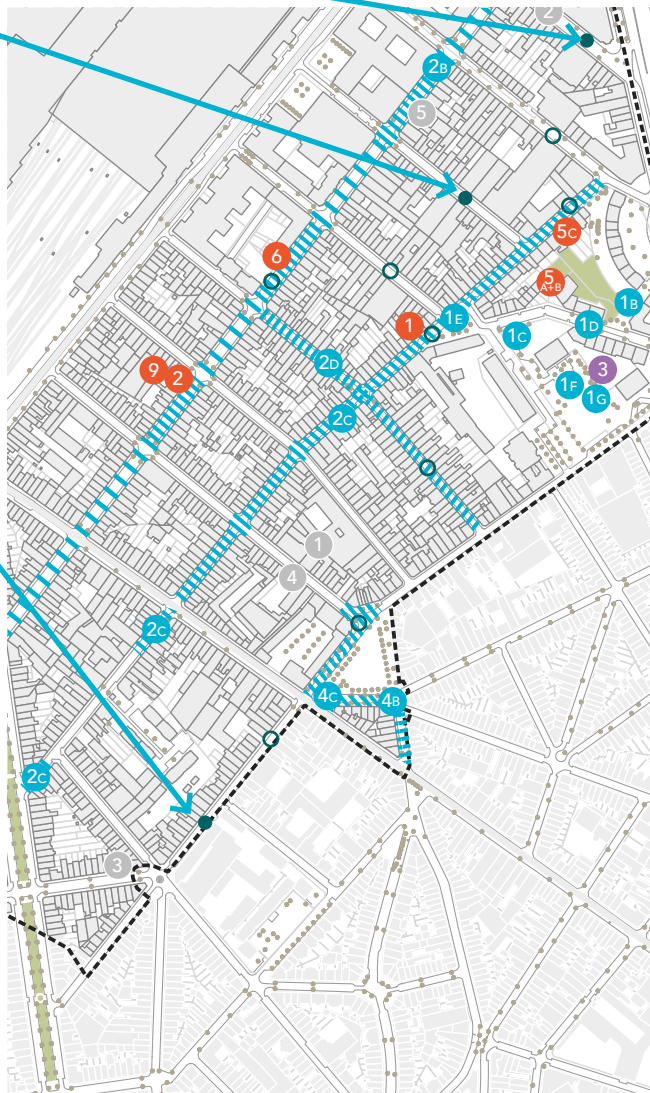
Het project bestaat uit de herinrichting van de omgeving van bepaalde wijkvoorzieningen, zoals de CUBE, of het sportcentrum aan de Ruslandstraat en het voorste deel van het OCMW aan de F. Bernierstraat. De logica zal, afhankelijk van de bestaande voorzieningen, bestaan uit 'minstens' het plaatsen van fietsenrekken, tot het creëren van een plateau met verbreding van de trottoirs en beplanting, om de uitgang zichtbaarder te maken en de voorrang van het voetgangersverkeer op het autoverkeer aan te geven.

DOELSTELLING(EN)

- » De verkeersveiligheid rond buurtvoorzieningen verbeteren.
- » De milieuprestaties van de straat verbeteren, beplantingen, open terrein, biodiversiteit, enz.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Afstemming met de studie van het LMC.
- » Afstemming met het stadsbeleidprogramma voor de CUBE.
- » Coördinatie met de operaties [3.1](#), [3.2](#), [3.3](#) en [3.4](#).





VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON STUDIES			ZIE KAART 3.3A
BTW STUDIES 21%			
HERSTEL BESTAANDE WEGENNET	± 1.200 M ²	± 41 M ²	49.686 €
VOORBEREIDINGSWERKEN (GRONDWERK EN GESTABILISEERD ZAND...)	± 1.200 M ²	± 55 M ²	66.000 €
NIEUW PROFIEL EN WEGDEK LEGGEN	± 1.200 M ²	± 75 M ²	90.000 €
INRICHTINGEN	± 1.200 M ²	± 60 M ²	72.000 €
BTW INRICHTINGEN 21%			58.314 €
TOTAAL	± 1.200 M ²	± 280 M ²	336.000 €

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	90%		302.400 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	10%		33.600 €

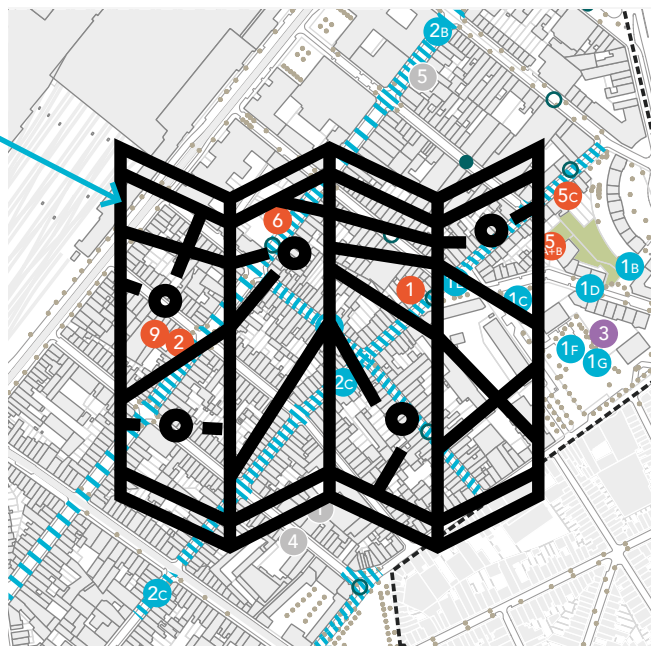
FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANDMETER. REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN DE LANDSCHAPSSTUDIE. AANZET. BEGIN VOORONTWERP
2022	VOLTOOIING VAN VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR INDIENEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG
2023	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2024	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2025	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. ACTIVERING VAN AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2026	ACTIEVE AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EINDEJAARSEVALUATIE.

LANDSCHAPSSTUDIE OM DE OPENBARE RUIMTE ROND HET BETHLEHEMPLEIN IN TE RICHTEN TOT "GROENE" STRATEN

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	straten die het Bethlehemplein omringen
BESTAANDE SITUATIE	-

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	-
INHOUD	Studie



PROJECTBESCHRIJVING

Het project omvat de financiering van een landschapssstudie voor de herinrichting van de openbare ruimten rond het Bethlehemplein

Net als voor het Germeau-cluster en de Merode-, Emile Féron- en Joseph Claesstraat is de missie van de landschapssstudie opgesplitst in verschillende deelgebieden waar de ingrepen van verschillende aard zijn: volledige herinrichting, kwalitatieve aanpassing/verbetering, verbetering van de gebruiksmogelijkheden (straatmeubilair, speelmodules, enz.) of milieuprestaties (beplanting, demineralisatie, verbetering van de biodiversiteit, enz.).

In dit geval zal de studie betrekking hebben op de concrete toepassing van de principes van "mini-superblokken" en "groene straten".

Deze studie zal moeten worden uitgevoerd in coördinatie met de studie LMC (lokaal mobiliteitscontract) die onlangs van start is gegaan. Deze moet het namelijk mogelijk maken om de aard van de maatregelen voor de reorganisatie van het verkeer en de aanwezigheid van auto's vast te stellen in een samenhangende visie voor de hele wijk.

Deze studie zal ook samen met de bewoners en de actoren van de wijk moeten worden uitgewerkt.

Er moet ook rekening worden gehouden met de conclusies van de studie over het waterbeheer in de wijk (zie fiche 4.2 die in het kader van de SVC moet worden opgestart).

DOELSTELLING(EN)

- Zorgen voor een samenhangend interventie voor alle openbare ruimten van de betrokken wijk.
- Bijdragen tot een nieuw evenwicht in de openbare ruimte ten gunste van zachte vervoerswijzen.
- Bijdragen tot het beperken van het transitverkeer en het autoluw maken van de wijk
- Het gebruik van de openbare ruimte verbeteren.
- Verbetering van de milieuprestaties van de openbare ruimten van de wijk en versterking van de ecologische corridors.
- Streven naar terugwinning/hergebruik van bestaande materialen.
- Mogelijke toevoeging van fontein in de openbare ruimte.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Aanwijzing van een team dat uiteenlopende ingrepen in de openbare ruimte beheerst (herinrichting, kwalitatieve opwaardering, hergebruik van materialen, straatmeubilair, milieuprestaties).
- Betrekken van bewoners en verenigingen bij de precieze bepaling van de verschillende ingrepen op de openbare ruimten.
- Coördinatie met de LMC-studie om de precieze aard van de verkeersreorganisatie te bepalen.
- Analyse van de beperkingen (nutsbedrijven) van de ondergrond voor aanplant en demineralisatie.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON VOORBEREIDENDE STUDIES			5.207 €
BTW STUDIES 21%			1.093 €
ERELOON STUDIES VOOR UITVOERING 14%			15.621 €
BTW STUDIES 21%			3.280 €
TOTAAL		FORFAIT	25.200 €

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	90 %		22.680 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	10 %		2.520 €

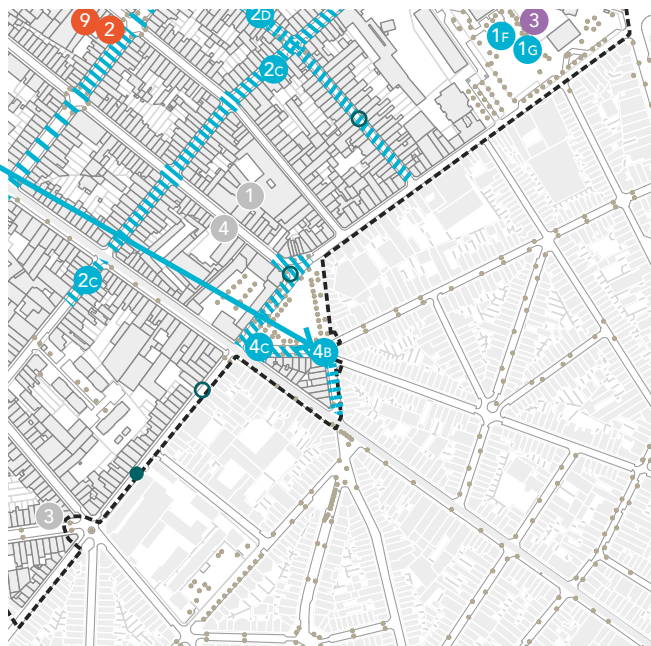
FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANDMETER. REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN DE LANDSCHAPSSTUDIE. AANZET. BEGIN VOORONTWERP
2022	VOLTOOIING VAN VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR INDIENEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG
2023	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2024	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2025	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. ACTIVERING VAN AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2026	ACTIEVE AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EINDEJAARSEVALUATIE.

DETHY-KRUISPUNT EN DEEL VAN DE VORSTSESTEENWEG HERINRICHTEN TOT EEN 'GROENE STRAAT'

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Dethy-kruispunt en Vorstsesteenweg
BESTAANDE SITUATIE	Kruispunt in slechte staat

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	-
INHOUD	Herinrichten van de openbare ruimte



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- Het kruispunt bovenaan het Bethlehemplein, gevormd door de Dethystraat, de Vanderschrikstraat en de Vorstsesteenweg, verkeert in vrij slechte staat.
- Er zijn tijdelijke inrichtingen getroffen voor het verbreden van de voetpaden, om het parkeren te beperken en het zicht voor voetgangers enigszins veiliger te maken.
- Dit deel van de Vorstsesteenweg verkeert ook in behoorlijk slechte staat. Het kruispunt met de Theodore Verhaegenstraat werd onlangs vernieuwd, waarbij een plateau werd aangelegd en twee bomen werden geplant.

PROJECTBESCHRIJVING

Het project bestaat uit de herinrichting van de openbare weg om een kruispunt en een kwalitatief straatgedeelte te creëren, gebaseerd op de volgende principes:

- aanleg van een breed voetpad zonder niveauverschillen en verhoogd plateau op het kruispunt en het deel van de Vorstsesteenweg in de richting van de Theodore Verhaegenstraat;
- deze herstructurering maakt de flexibiliteit mogelijk van de mobiliteitsmaatregelen volgens de globale visie die is gedefinieerd in het LMC (autoluwe straat of voetgangersgebied);
- maximalisatie van beplantingen en volle grond, om zo een ecologische corridor te vormen.

Net als bij de andere wegen zal een participatief proces de studie begeleiden om de aard van de interventies te specificeren.

DOELSTELLING(EN)

- De straat autoluw maken om deze leefbaarder te maken en 'ruimte te winnen' ten behoeve van gebruiksdoeleinden voor bewoners.
- Een flexibele en aanpasbare herstructurering wat betreft mobiliteit.
- De verkeersveiligheid verbeteren, vooral op kruispunten.
- De milieuprestaties van de straat verbeteren, beplantingen, open terrein, biodiversiteit, enz.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Afstemming met de studie van het LMC die de precieze aard van de status van bepaalde delen van de hergestructureerde openbare ruimte zal bepalen.



VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON STUDIES			ZIE FICHE 3.4A
BTW STUDIES 21%			

HERSTEL BESTAANDE WEGENNET	± 600 M ²	± 41 €/M ²	24.843 €
VOORBEREIDINGSWERKEN (GRONDWERK EN GESTABILISEERD ZAND...)	± 600 M ²	± 55 €/M ²	33.000 €
NIEUW PROFIEL EN WEGDEK LEGGEN	± 600 M ²	± 75 €/M ²	45.000 €
INRICHTINGEN	± 600 M ²	± 60 €/M ²	36.000 €
BTW INRICHTINGEN 21%			29.157 €

TOTAAL	± 600 M ²	± 280 €/M ²	168.000 €
--------	----------------------	------------------------	-----------

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	90%		151.200 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	10%		16 800 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANDMETER. REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN DE LANDSCHAPSSTUDIE. AANZET. BEGIN VOORONTWERP
2022	VOLTOOIING VAN VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR INDIENEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG
2023	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2024	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2025	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. ACTIVERING VAN AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2026	ACTIEVE AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EINDEJAARSEVALUATIE.

HERINRICHTING VAN DE ZIJWEGEN VAN HET BETHLEHEMPLEIN

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Bethlehemplein
BESTAANDE SITUATIE	Openbare ruimte langs het plein

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	-
INHOUD	Kwalitatieve opwaardering van de twee rijstroken langs het Bethlehemplein

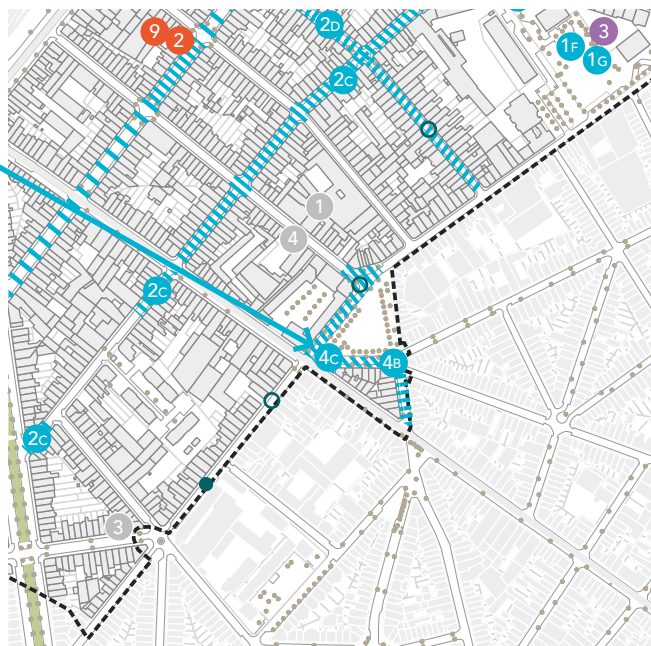
BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- » De twee hier vermelde zijwegen van het Bethlehemplein hebben een vergelijkbaar rijstrookprofiel met parkeergelegenheid aan weerszijden.
- » Ze werden vrij kwalitatief aangelegd (het 'zuid'-gedeelte met oude kasseien) en hebben elk een dubbele bomenrij. Deze wegen verkeren niet in slechte staat, maar hun herstructurering kan de veiligheid van het gebruik van het plein in grote mate bevorderen (vermindering van de aanwezigheid van auto's).
- » De schoolomgeving van de school Les 4 saisons is allesbehalve gunstig aangezien de uitgang van de school bijna direct op het kruispunt ligt.

PROJECTBESCHRIJVING

Het project bestaat uit de heraanleg van de twee wegen om een landschappelijke continuïteit te creëren met de rest van het plein. Dit kan worden bereikt door de volgende acties:

- » voetpadverbreding zonder niveauverschillen en verhoogd platform over de gehele lengte van de twee rijstroken. Hypothese om het aantal parkeerplekken op de twee rijstroken te verminderen ten voordele van betere zichtbaarheid en veiligheid voor voetgangers (vooral kinderen), om ruimte te winnen en de landschappelijke kwaliteiten te verbeteren;
- » deze herinrichting maakt de flexibiliteit mogelijk van de mobiliteitsmaatregelen volgens de globale visie die is gedefinieerd in het LMC (autoluwe straat of voetgangersgebied);
- » maximaal hergebruik van bestaande materialen;
- » maximalisatie van beplantingen en open grond, om zo een ecologische corridor te vormen en het ecosysteem van het plein te versterken.



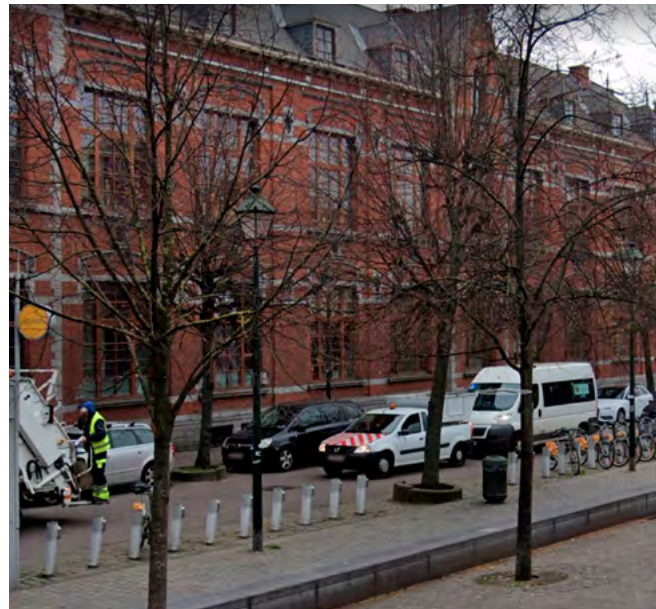
Net als bij de andere wegen zal een participatief proces de studie begeleiden om de aard van de interventies te specificeren.

DOELSTELLING(EN)

- » De straten autoluw en zo leefbaarder maken en 'ruimte winnen' ten behoeve van gebruiksdoeleinden voor bewoners.
- » Een flexibele en aanpasbare herstructurering wat betreft mobiliteit.
- » De verkeersveiligheid verbeteren, vooral aan de uitgang van de school Les 4 saisons.
- » De milieuprestaties van de twee straten verbeteren: beplantingen, open grond, biodiversiteit, enz.
- » Streven naar terugwinning/hergebruik van aanwezige materialen.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Afstemming met de studie van het LMC, die de precieze aard van de status van de twee delen van de herontwikkelde openbare ruimte zal bepalen.



VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON STUDIES			ZIE FICHE 3.2A
BTW STUDIES 21%			

HERSTEL BESTAANDE WEGENNET	± 900 M ²	± 41 €/M ²	37.265 €
VOORBEREIDINGSWERKEN (GRONDWERK EN GESTABILISEERD ZAND...)	± 900 M ²	± 55 €/M ²	49.500 €
NIEUW PROFIEL EN WEGDEK LEGGEN	± 900 M ²	± 75 €/M ²	67.500 €
INRICHTINGEN	± 900 M ²	± 60 €/M ²	54.000 €
BTW INRICHTINGEN 21%			43.736 €

TOTAAL	± 900 M ²	± 280 €/M ²	252.000 €
--------	----------------------	------------------------	-----------

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	90 %		226.800 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	10 %		25.200 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANDMETER. REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN DE LANDSCHAPSSTUDIE. AANZET. BEGIN VOORONTWERP
2022	VOLTOOIING VAN VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR INDIENEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG
2023	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN.
2024	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2025	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. ACTIVERING VAN AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2026	ACTIEVE AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EINDEJAARSEVALUATIE.



FIG. 17 Beplanting van de miniblokken - Barcelona
Credits: © José Maria Saez



FIG. 19 Beplanting aan de voet van de bomen
Credits: © Ville de Lyon



FIG. 18 Autoluwe straat - Nederlandse woonwijk
Credits: © Streetfilms



FIG. 20 Beplanting van een deel van de openbare weg - Lyon
Credits: © Ville de Lyon



FIG. 21 Openbare ruimte chantereine - Alfortville - NP2F
Credits: © NP2F



FIG. 24 Autoluwe straat -
Credits: © Citytools - Mai 2020



FIG. 22 Speelnetwerk - Brussel - Zwedenstraat 36
Credits: © Suede 36



FIG. 23 Speelnetwerk - Brussel - Zwedenstraat 36
Credits: © Suede 36

4. MILIEU-OPERATIES

De milieupolitiek van de Nederlandse Staat is gebaseerd op de volgende principes:

- De milieupolitiek is gebaseerd op de principes van duurzaamheid, voorzorg en rechtvaardigheid.

De milieupolitiek van de Nederlandse Staat is gebaseerd op de volgende principes:

- De milieupolitiek is gebaseerd op de principes van duurzaamheid, voorzorg en rechtvaardigheid.

De milieupolitiek van de Nederlandse Staat is gebaseerd op de volgende principes:

- De milieupolitiek is gebaseerd op de principes van duurzaamheid, voorzorg en rechtvaardigheid.

De milieupolitiek van de Nederlandse Staat is gebaseerd op de volgende principes:

- De milieupolitiek is gebaseerd op de principes van duurzaamheid, voorzorg en rechtvaardigheid.

De milieupolitiek van de Nederlandse Staat is gebaseerd op de volgende principes:

- De milieupolitiek is gebaseerd op de principes van duurzaamheid, voorzorg en rechtvaardigheid.

De milieupolitiek van de Nederlandse Staat is gebaseerd op de volgende principes:

- De milieupolitiek is gebaseerd op de principes van duurzaamheid, voorzorg en rechtvaardigheid.

De milieupolitiek van de Nederlandse Staat is gebaseerd op de volgende principes:

- De milieupolitiek is gebaseerd op de principes van duurzaamheid, voorzorg en rechtvaardigheid.

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

De observatiekaart van Leefmilieu Brussel en de kaart van de *Groupe Moineau 1060*, wijzen op de aanwezigheid van verschillende grottensoorten binnen de perimeter van het DWC. De soorten waar zeker belangstelling voor is:

- » *Apus apus* : zwarte gierzwaluw ;
- » *Passer domesticus* : huismus ;
- » *Phoenicurus ochruros* : zwarte roodstaart ;
- » *Motacilla cinerea* : witte kwikstaart ;
- » *Pipistrellus sp.* : vleermuizen ;
- » *Sturnus vulgaris* : de spreeuw ;
- » solitaire bijen.

Deze soorten verdwijnen steeds meer uit stedelijke gebieden. Zij spelen echter een volwaardige rol in de ontwikkeling van de biodiversiteit in de stad. Het zijn zogenaamde "paraplu"-soorten, hun aanwezigheid bewijst die van vele andere soorten (prooidieren, insecten, enz.). In werkelijkheid verdwijnen grottensoorten uit onze steden omdat zij steeds moeilijker holtes kunnen vinden, die worden opgevuld bij renovaties of het isoleren van gevels.

In het algemeen moeten deze soorten, die al duizenden jaren in het stedelijk weefsel aanwezig zijn, worden beschermd en gewaardeerd.

Een transversale aanpak en de aanwezigheid van gedifferentieerde leefmilieus, alsmede de integratie van het begrip levende habitat, zullen bevorderlijk zijn voor de ontwikkeling van deze soorten.

PROJECTBESCHRIJVING

Deze transversale operatie is er vooral op gericht de waarde van de aanwezige fauna te verhogen bij de ontwikkeling van levende habitats in DWC-projecten en gebouwen. De strategie inzake de levende habitat kan als volgt worden uiteengezet:

- » sensibiliseren (wandelingen, workshops, lezingen, bij de aanvraag van een premie voor gevelrenovaties) ;
- » geïntegreerde heraanleg (verbouwingen, bouw, simpele heraanleg) ;
- » aangebrachte nestkasten ;
- » nestkastmatten.

De operatie omvat ten minste :

1. een diagnose van de openbare gebouwen met het oog op de installatie van een maximaal aantal kits voor mussen, geschikt voor de nestvorming van deze soort, wat vooral belangrijk is voor de ontwikkeling van de biodiversiteit in steden ;
2. opvolging van alle DWC-operaties vanaf de



FIG. 25 Koppel mussen in Sint-Gillis.
Credits: © Groupe Moineau 1060. Christiane Moulu.
GTM-Media. - oktober 2020

ontwerpfase van het bestek om ervoor te zorgen dat bij toekomstige projecten rekening wordt gehouden met de kwestie van de levende habitat (bouw, verbouwingen, isolatie);

3. een pedagogische opvolging met alle belanghebbenden (bewoners, ondernemers, gemeentelijke diensten, enz.) over de bescherming van de fauna in stedelijke gebieden.

DOELSTELLING(EN)

- » Informeren over het belang van de levende habitat voor de ontwikkeling van biodiversiteit in stedelijke gebieden.
- » Concrete acties in stand zetten ten gunste van de fauna.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Permanente, directe en nauwe banden met de cel duurzame ontwikkeling van de gemeente.
- » De experts benadrukken dat er over dit thema reeds veel literatuur en knowhow bestaat in Brussel (BE en groep architecten). Ze wijzen erop rekening te houden met een geïntegreerd beheer voor biodiversiteit vanaf de ontwerpfase van een architectuurproject. Men heeft vaak de neiging dit uit te stellen tot aan het einde van het project en waardoor verkregen resultaten teleurstellend zijn.

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis

BEOOGDE PARTNER(S)

⇒ Groupe Moineaux 1060.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIEEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON STUDIES EN REALISATIES			16.529 €
BTW STUDIES 21%			3.471 €
TOTAAL			20.000 €

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100%		20.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	-		-

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	CONTACT OPNEMEN MET DE GEMEENTEDIENSTEN, DE PARTNERS EN DE BEWONERS. BEGIN WERKEN DIAGNOSE VAN PUBLIEKE GEBOUWEN OPVOLGING REDACTIE VAN BESTEKKEN VAN DWC PROJECTEN
2022	INSTALATIE VAN DE KITS. BEGIN INFORMATIE - EN BEWUSTWORDINGSPROGRAMMA OMTRENT DE KWESTIE VAN DE LEVENDE HABITAT. OPVOLGING VAN DWC OPERATIES. EERSTE EVALUATIES.
2023	INFORMATIE - EN BEWUSTWORDINGSPROGRAMMA OMTRENT DE KWESTIE VAN DE LEVENDE HABITAT. OPVOLGING VAN DWC OPERATIES. EINDEJAARSEVALUATIES.
2024	INFORMATIE - EN BEWUSTWORDINGSPROGRAMMA OMTRENT DE KWESTIE VAN DE LEVENDE HABITAT. OPVOLGING VAN DWC OPERATIES. EINDEJAARSEVALUATIES.

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- Een groot deel van de perimenter ligt rechtstreeks in de bedding van de Zennevallei.
- De Elsbeek, een zijrivier van de Zenne afkomstig uit twee bronnen, voedde de grachten van de tweede omwalling van Brussel. De bedding loopt waarschijnlijk binnen de perimenter (Engelandstraat of Hollandstraat).
- Het is belangrijk om een globale visie te krijgen op de kwestie van waterbeheer bij DWC-operaties en meer in het algemeen op de huidige en toekomstige stadsvernieuwing in de valleibedding van de Zenne.

PROJECTBESCHRIJVING

De studie naar het waterbeheer bij DWC-operaties zal gericht zijn op het definiëren van goede praktijken voor alle operaties in de openbare ruimte met betrekking tot waterbeheer in de openbare ruimte en in DWC-operaties in bredere zin. (met name operaties [3.1](#), [3.2](#), [3.3](#) en [3.4](#) in hun geheel).

Hierbij denken we in het bijzonder aan het regennetwerk, het beheer van het afvloeiend water, de vraag naar de historische bedding van de Elsbeek, de verbinding met de Zenne die aan de rand van de perimeter in de open lucht stroomde.

Het toekomstige SVC is een stadsvernieuwingsinstrument dat bijzonder relevant is voor het uitvoeren van dit type onderzoek door een brede en algemene visie op huidige en toekomstige stadsvernieuwingsoperaties op te nemen (in het bijzonder in het kader van het DWC WS)

DOELSTELLING(EN)

- ➔ In de twee globale landschapsstudies zal vanaf het ontwerp van operaties in de openbare ruimte rekening gehouden moeten worden met de problematiek van het waterbeheer in deze perimeter die rechtstreeks verband houdt met de bedding van de Zenne (gemeentegrens tussen Sint-Gillis en Anderlecht).
- ➔ Beheer van het regennetwerk op het niveau van interventies van het DWC.
- ➔ Integratie van SGWB in de ondersteuningscommissie van de studie.

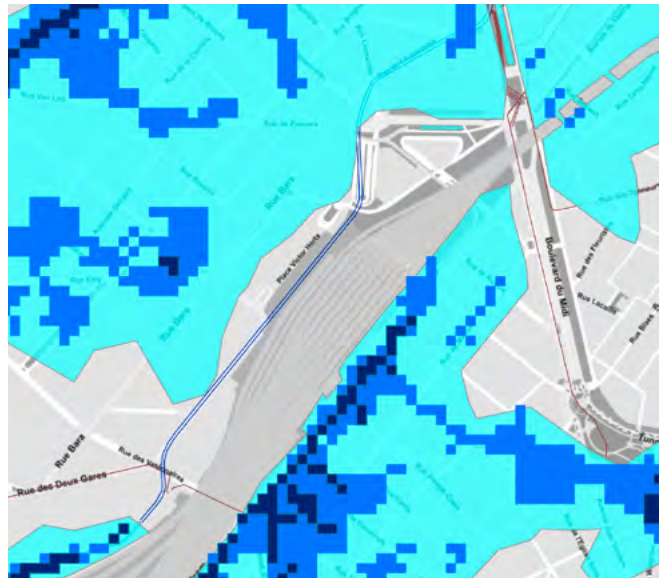


FIG. 26 In kaart brengen van de risico's op overstroming.
Credits: © Leefmilieu Brussel - oktober 2020

■ Laag risico ■ Gemiddeld risico ■ Hoog risico

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Contact met het toekomstige SVC dat de leiding over deze studie kan oernemen en een algemene visie op grote schaal zal bevatten.
- Timing van de realisatie van de studie zodat de interventies in het kader van het DWC WS aanbevelingen en conclusies kunnen integreren in de inhoud van de operaties.
- Koppeling en monitoring van de operaties 3.1, 3.2, 3.3 en 3.4 van het DWC.
- Link met de hydrologische studie van het SVC nr. 4.
- Link met de operaties in het kader van het DWC WS waar de Elsbeek ook stroomt.

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

- ⇒ Gemeente Sint-Gillis
- ⇒ Leefmilieu Brussel.

BEOOGDE PARTNER(S)

- ⇒ perspective.brussels
- ⇒ SGWB.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
ERELOON STUDIES EN REALISATIES			45.000 €
BTW STUDIES 21%			9.450 €
TOTAAL			54.450 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	94 %		51.183 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	6 %		3.267 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LACERING VAN SVC
2022	REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIES VAN STUDIE VAN WATERBEHEER VOOR SVC EN DWC PROJECTEN.
2023	OPDRACHT VAN DIENSTEN STUDIE VAN WATERBERHEER VOOR SVC EN DWC PROJECTEN. VOLTOOIING STUDIE. INDIENEN STUDIE. EVALUTIE EINDE VAN STUDIE.
2024	OPVOLGING VAN DWC OPERATIES.
2025	OPVOLGING VAN DWC OPERATIES.
2026	OPVOLGING VAN DWC OPERATIES.

GROENAAANLEG OP HET DAK VAN DE PARKING ZUIDERHAARD STUDIE EN REALISATIE

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

Het project wordt gemotiveerd door de volgende huidige bevindingen:

- » Er is een groot gebrek aan groene ruimtes in de perimeter.
- » Er zijn veel openbare gebouwen in de buurt, maar slechts weinig waarvan de daken snel en efficiënt opnieuw kunnen worden aangelegd op het moment van het DWC.
- » Op het dak van de Zuiderhaard is er ruimte voor beplanting, die een interessante kans vormt.

PROJECTBESCHRIJVING

Het dak van de Zuiderhaard is momenteel een geplaveide plaat met heel beperkte visuele kwaliteit voor de bewoners van de torens van het Jacques Franckplein, die toch een panoramisch uitzicht hebben op dit oppervlak.

Als onderdeel van het DWC Fontainas (2003-2007) werd de mogelijkheid onderzocht om extra verdiepingen op deze plaat te bouwen en er extra infrastructuur in onder te brengen. De technische haalbaarheid van deze operatie bleek echter ingewikkeld en ze werd niet uitgevoerd. Het probleem bestond in het draagvermogen van de plaat, dat elke constructie of extra overgewicht onmogelijk maakte.

Tegenwoordig kan men gemakkelijk extensieve en lichtgewicht groendaken plaatsen met een substraat dat beperkt is in dikte tot ongeveer 15 centimeter, wat betekent dat de wortels van de planten slechts een dunne laag aarde nodig hebben en dat geen er geen buffering te verwachten valt. Dit type groendak is toepasbaar op platte daken en weegt minder dan 100 kg/m².

De operatie is onderverdeeld in twee fasen:

1. een stabiliteitsstudie onderzoekt de mogelijkheden en stelt een maximalistisch scenario voor in functie van de capaciteit van de plaat;
2. afhankelijk van de resultaten van de stabiliteitsstudie zal het maximalistische project worden uitgevoerd.

Er zijn drie opties:

- » laag tot zeer laag draagvermogen: plantenteelt in bakken. Aantal bij de selectie van soorten voor de ontwikkeling van biodiversiteit. Bijvoorbeeld voederstroken voor vogels;
- » gemiddeld draagvermogen: extensief groendak met eventuele voederstroken voor vogels;
- » geschikt draagvermogen: intensief groendak van 25 tot 50 centimeter dik met kruiden, specerijen,



FIG. 27 Plaat van de parking Zuiderhaard.
Credits: © Citytools - Mei 2020

struiken en bomen. Indien mogelijk staan we fysieke toegang toe voor wandelingen of het telen van groenten.

DOELGROEPEN

De bewoners van de wijk, in het bijzonder de bewoners van de torens van de Zuiderhaard.

DOELSTELLING(EN)

- » Groenaanleg op het dak van de parking Zuiderhaard
- » Toename van lokale biodiversiteit.
- » Verbetering van de leefomgeving van de bewoners van de torens van het Jacques Franckplein.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » De operatie is afhankelijk van het werkelijke draagvermogen van de plaat van de parking. Er zullen verschillende scenario's op tafel moeten worden gelegd.

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis.

BEOOGDE PARTNER(S)

⇒ Zuiderhaard.
⇒ Studiebureau Stabiliteit belast met de stabiliteitsstudie.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON STUDIES EN VERGROENING VAN HET DAK			70.248 €
BTW STUDIES 21%			14.752 €
TOTAAL	± 850 M ²	± 100 M ²	85.000 €

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100%		85.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	-		-

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN STUDIE STABILITEIT EN VEGROENING VAN HET DAK VAN ZUIDERHAARD PARKING.
2022	OPDRACHT VAN DIENSTEN STUDIE STABILITEIT EN VEGROENING VAN HET DAK VAN ZUIDERHAARD PARKING. VOLTOOIING VAN DE STUDIE. INDIENING STUDIE. EVALUATIE EINDE VAN STUDIE.
2023	REALISATIE ONDERDELEN VOOR INDIENING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING STEDENOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG.
2024	REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANSTELLING VAN ONDERNEMINGEN. WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2025	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING.
2026	OPVOLGING VAN HET EERSTE JAAR VAN PLAATSING VAN HET GROENDAK

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- » Energie is een gemeenschappelijk goed en veel gebouwen rond de perimeter verspillen energie vanwege een slechte algemene staat.
- » Bij RBC vertegenwoordigt het energieverbruik van de gebouwen meer dan 37% van het algemene verbruik. Dit is veel en dit wordt met name verklaard door de slechte energieprestatie van de particuliere woningvoorraad.
- » Binnen de perimeter is deze waarneming sterker dan elders, aangezien de meerderheid van de gebouwen in het gebouwde weefsel dateren uit het begin van de 20^{ste} eeuw en in vrij slechte algemene staat verkeren.
- » Actief energiebeheer is primair gebaseerd op het verbeteren van de energieprestaties van gebouwen.
- » De premie 'Energie' van Leefmilieu Brussel is de enige die niet wordt verhoogd in het kader van een DWC.

PROJECTBESCHRIJVING

Doel van de operatie:

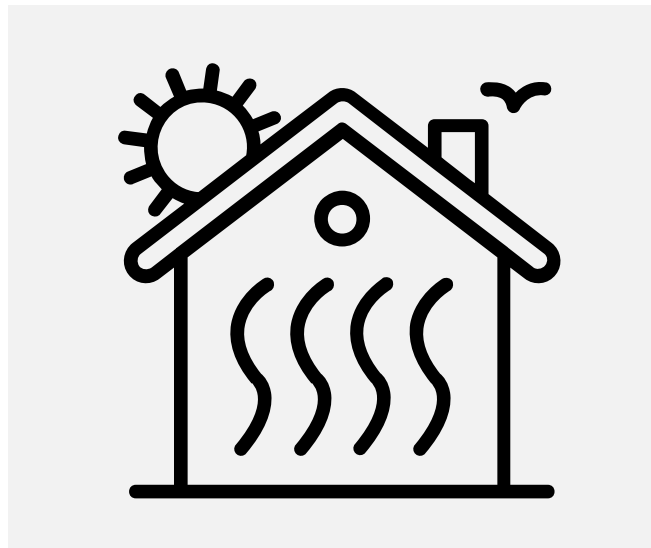
- » intensivering van de renovatie van woningen en gebouwen volgens de criteria van duurzame ontwikkeling en naleving van de geldende stedenbouwkundige regels;
- » de premie 'Energie' van Leefmilieu Brussel aanvullen door de tussenkomst te verhogen met een bijkomende gemeentelijke premie toegekend onder nader te bepalen voorwaarden.

Gedurende de 4 jaar van de DWC bestaat de operatie met name uit het opzetten van:

- » een informatie- en bewustmakingsprogramma voor bewoners en eigenaars van de perimeter over de verschillende gewestelijke bonussen en meer bepaald de BE-energiebonus;
- » ondersteuning / assistentie / monitoring van kandidaten die bonussen aanvragen;
- » technische huisbezoeken.

Ter herinnering: de twee belangrijkste componenten van de energiebonus zijn de isolatie van gebouwen en de modernisering van de verwarmingssystemen. De verhoging zou bijvoorbeeld voornamelijk kunnen worden toegepast op mede-eigendommen, gastgemeenschappen, enz.

Dit onderdeel zal worden uitgevoerd in synergie met andere onderdelen van het DWC en in het bijzonder actie **5.7**, het 'Huisvestingsloket'.



DOELGROEPEN

De bewoners van de wijk, eigenaren (bewoners en niet-bewoners).

DOELSTELLING(EN)

- » Vermindering van de ecologische voetafdruk, verlaging van het energieverbruik van gebouwen.
- » Verbetering van gebouwen in de perimeter die in slechte staat verkeren en verminderde energieprestaties vertonen.
- » Verbetering van de woonomstandigheden.
- » Betere toegankelijkheid tot premies.
- » Toename van kwaliteitsrenovaties, in het bijzonder volgens criteria voor duurzame ontwikkeling.
- » Beter beheer van energie, een gemeenschappelijk goed dat rationeel moet worden gebruikt.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Samenwerking tussen gemeentelijke diensten en de diensten van Leefmilieu Brussel.
- » Duidelijk kader van de voorwaarden voor toegang tot deze verhoging, te bepalen met BE, Urban en de gemeentelijke diensten in het bijzonder.

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

- ⇒ Gemeente Sint-Gillis.
- ⇒ CAFA (Netwerk wonen).

BEOOGDE PARTNER(S).

- ⇒ Leefmilieu Brussel.
- ⇒ Huisvestingsloket van het DWC (actie 5.7).

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
VERHOGING VAN ENERGIEPREMIES			150.000 €

TOTAAL			150.000 €
--------	--	--	-----------

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100%		150.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	-		-

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	BEGIN PROGRAMMA VAN VERHOGING ENERGIESPREMIES VAN LEEFMILIEU BRUSSEL. EINDEJAARSEVALUATIE.
2022	OPVOLGING VAN HET PROGRAMMA VAN VERHOGING ENERGIESPREMIES VAN LEEFMILIEU BRUSSEL EINDEJAARSEVALUATIE.
2023	OPVOLGING VAN HET PROGRAMMA VAN VERHOGING ENERGIESPREMIES VAN LEEFMILIEU BRUSSEL EINDEJAARSEVALUATIE.
2024	OPVOLGING VAN HET PROGRAMMA VAN VERHOGING ENERGIESPREMIES VAN LEEFMILIEU BRUSSEL EINDEJAARSEVALUATIE.

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

Het project wordt gemotiveerd door de volgende huidige bevindingen:

- » Er is een groot gebrek aan groene ruimtes en gezonde bomen in de perimeter;
- » De langgerekte lijnen van de straten van de wijk zijn, ondanks de geringe breedte, geschikt voor het aanplanten van uitlijn bomen om de begroeiing van de wijk te vergroten.

PROJECTBESCHRIJVING

De doelstelling van de operatie is het aanplanten van prachtige bomen binnen de perimeter van het DWC. Deze verloopt in drie fasen:

1. Studie van het aanplanten van bomen om de beste aanplantgebieden en het aantal aan te planten bomen in de openbare ruimte te bepalen (we richten ons op zo'n twintig mooie bomen). Deze studie moet gezamenlijk en in direct verband met de studies van operaties [3.1](#), [3.2](#), [3.3](#) en [3.4](#) worden uitgevoerd;
2. Het aanplanten zelf, met de afbakening van een ruime plantkuil in de volle grond, zodat de bomen kunnen groeien en bloeien in een deels verharde stedelijke omgeving. Het is ook noodzakelijk om aan te dringen op de kwaliteit van het substraat. Deze moet vruchtbaar zijn (rijk aan organisch materiaal en minerale elementen die door de boom kunnen worden opgenomen), met een stabiele en luchtige textuur en structuur die bevorderlijk zijn voor het vasthouden van water. Het substraat moet ook levend zijn (goede biologische activiteit), want dit bevordert de ontwikkeling van het wortelstelsel en verankert zo de boom;
3. Besproeiing opvolgen gedurende minimaal 2 jaar.

Bij deze operatie, streven we naar het planten van inheemse boomsoorten. Gezien de stedelijke omgeving, zouden te jonge bomen de vele passages en ongepast gedrag niet overleven. Daarom geven wij voorkeur aan bomen die al in de kwekerij zijn gegroeid en bestendiger zijn.

Indien nodig en afhankelijk van de conclusies van het onderzoek kunnen we enkele nu in slechte staat verkerende bomen vervangen in de zijstraten van het hoofdnetwerk. Het is nuttig om de bomen te vervangen die ziek zijn of in slechte gezondheid verkeren.

De Denemarkenstraat zal in het bijzonder worden belicht, gezien het mooie plantenpotentieel dat deze biedt.



DOELSTELLING(EN)

- » Vergroening van de openbare ruimte.
- » De vegetatie van de wijk vervangen door een reeks mooie bomen aan te planten binnen de omtrek van het DWC.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Volledigheid van de studie die is uitgevoerd vóór het aanplanten van de bomen.
- » Goede selectie van bomen die worden geplant.
- » Regelmatige controle van de nieuw aangeplante bomen

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis.

BEOOGDE PARTNER(S)

⇒ Buurtbewoners

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON VOORAFGAANDE STUDIES			5.785 €
BTW STUDIES 21%			1.215 €

PLANTEN VAN BOMEN IN DE OPENBARE RUIMTE			57.851 €
BTW INRICHTINGEN 21%			12.149 €

TOTAAL			77.000 €
--------	--	--	----------

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100%		77.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	-		-

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN DE STUDIE VOOR DE BOOMPLANTING
2022	OPDRACHT VAN DIENSTEN STUDIE BOOMPLANTING. VOLTOOIING STUDIE. INDIENING STUDIE EVALUATIE EINDE STUDIE.
2023	EERSTE JAAR VAN BOOMPLANTING (KEUZE VAN SEIZOEN IS BEPALEND. TE BEPALEN MET DE DESKUNDIGEN). OPVOLGING VAN DWC OPERATIES.
2024	EERSTE JAAR VAN BOOMPLANTING (KEUZE VAN SEIZOEN IS BEPALEND. TE BEPALEN MET DE DESKUNDIGEN). OPVOLGING VAN DWC OPERATIES.
2025	OPVOLGING VAN DWC OPERATIES.
2026	OPVOLGING VAN DWC OPERATIES.

5. ACTIES VOOR SOCIALE EN ECONOMISCHE HERWAARDERING

THEMATISCHE PROJECT- OPROEP

SOCIALE COHESIE MENSELIJKE BANDEN VERSTERKEN

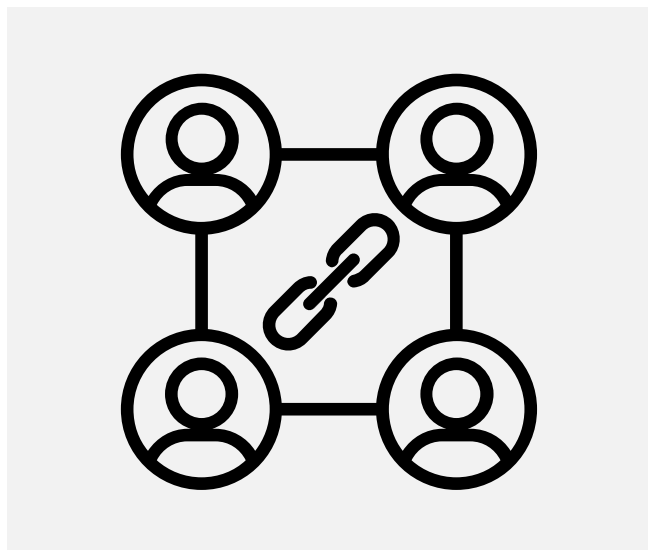
BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- » De diagnose laat zien dat de wijk gemengd is wat betreft bevolking, leeftijden en culturen.
- » Jonge adolescenten in de wijk krijgen de laatste jaren bijzondere aandacht. Met in het bijzonder de aanwezigheid en ondersteuning van jeugdcentra en de oprichting van de toekomstige gesubsidieerde CUBE via programma's van stadsbeleid (infrastructuur en personeel).
- » Sommige doelgroepen krijgen niet voldoende aandacht in overheidsprogramma's. We denken namelijk aan jonge meisjes, ouderen en jonge kinderen (en hun moeders) voor wie de behoefte aan ontmoetingen en ontmoetingruimtes belangrijk blijft.

PROJECTBESCHRIJVING

De sociaal-economische acties die onder dit thema vallen, zijn gericht op:

- » het versterken van het aanbod van activiteiten voor vrouwen (sport-, ontmoetings- en activiteitenruimten, enz.);
- » het aanbod van activiteiten voor ouderen versterken (strijd tegen de digitale kloof, ontwikkeling van een intergenerationeel activiteitenprogramma, enz.);
- » het aanbod van activiteiten voor de allerkleinsten ondersteunen (bijles, buitenschoolse activiteiten, enz.);
- » uitwisselingen tussen de verenigingen aanmoedigen;
- » de zichtbaarheid van het associatieve weefsel en de infrastructuur ervan versterken;
- » de mix van doelgroepen in de infrastructuur versterken, bijvoorbeeld door middel van intergenerationele en interculturele voorzieningen, een multifunctionele ruimte die toegankelijk is voor alle bewoners van de wijk;
- » het delen van de bestaande infrastructuur versterken om beter in te spelen op de behoeften;
- » menselijke banden versterken



DOELGROEP(EN)

- » Mensen van alle geslachten, leeftijden en culturen in de wijk.

DOELSTELLING(EN)

- » Mensen helpen die soms aan hun eigen lot worden overgelaten (jonge vrouwen, ouderen, jonge kinderen en hun moeders).
- » Wijkinitiatieven ondersteunen die de sociale cohesie verbeteren.
- » Menselijke banden versterken

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Een brede, open en openbare projectoproep organiseren voor volledige duidelijkheid over de toekomstige acties die worden uitgevoerd in het kader van het DWC.

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

-PROJECTOPROEP-

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIEEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	WERKINGSKOSTEN	PERSONEEL	LOKAAL HUREN OF VACATIE
12.500 €	12.500 €	225.000 €	- €
TOTAAL INCL.BTW			
250.000 €			

BUDGETVERDELING		
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	250.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	0 %	- €

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2021	2022	2023	2024
250.000 €	15.625 €	78.125 €	78.125 €	78.125 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	PROJECTOPROEP EN AANSTELLING VAN PROJECTDRAGER
2022	BEGIN EERSTE VAN SOCIALE COHESIE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2023	VOORTZETTING VAN SOCIALE COHESIE PROJECTEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2024	VOORTZETTING VAN SOCIALE COHESIE PROJECTEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE. ALGEMENE EVALUATIE VAN HET PROJECT.

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- » Er is een sterke aanwezigheid van daklozen in de wijk en vooral in de overgangsruidten en rond het station.
- » Als gevolg van de gezondheidscrisis die verband houdt met COVID-19, lijkt de bestaansonzekerheid voor dit publiek nog sterker dan ooit. Gezien de ellende waarin deze daklozen zich vandaag bevinden kan de situatie op dit punt als kritiek worden beschouwd.
- » Binnen de wijk bestaat er een netwerk van lokale structuren die werken rond het thema dakloosheid.

PROJECTBESCHRIJVING

De actie is bedoeld om mensen te helpen die op straat leven. Hun situatie is in de loop van 2020 als gevolg van de gezondheidscrisis sterk achteruit gegaan.

Deze mensen bezitten geen middelen of vast adres en komen meer dan ooit in nood. Ze hebben geen toegang meer tot basisvoorzieningen en zijn extreem afhankelijk van de weinige buurtstructuren die hun dagelijkse leven proberen te verbeteren.

Deze structuren maken ook melding van de bijzonder alarmerende situatie, met een zeer sterke toename van verzoeken en opkomst.

Het is de bedoeling deze lokale structuren financieel te ondersteunen via een projectoproep.

Hiervoor wordt in 2021 een projectoproep gelanceerd, zodat de projectdrager(s) vóór december 2021 aangeseld kan (kunnen) zijn en zij de projecten in 2022 kunnen uitrollen.

De voorstellen moeten aansluiten bij de behoeften van de daklozen in de wijk. De volgende initiatieven kunnen bijvoorbeeld worden ondersteund via de oproep tot het indienen van projecten:

- » distributie van warme kleding;
- » gratis douches;
- » rustruimtes;
- » voedseldistributies.

Het lijkt echter noodzakelijk om de budgetten van het DWC niet te verspreiden en eerder een of twee specifieke acties te steunen die, na de projectoproep, afgestemd zijn op de behoeften van mensen die op straat leven en goed genoeg worden beschreven om budgettering via het DWC



FIG. 28 Dakloosheid aan het Zuidstation tijdens COVID-19-crisis
Credits: © Journal Web de l'ULB – Avril 2020

mogelijk te maken.

DOELGROEP(EN)

- » De daklozen in de wijk.

DOELSTELLING(EN)

- » De daklozen in de wijk helpen.
- » Lokale structuren ondersteunen die werken rond dakloosheid om de geboden hulp te verbeteren.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » De budgetten van het DWC niet verspreiden en de voorkeur geven aan een of twee krachtige acties die de werkomstandigheden van buurtstructuren zullen verbeteren.

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

PROJECTOPROEP

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	WERKINGSKOSTEN	PERSONEEL	LOKAAL HUREN OF VACATIE
6.500 €	6.500 €	167.000 €	- €
TOTAAL INCL.BTW			
130.000 €			

BUDGETVERDELING		
DEEL GEWEST	100 %	180.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	0 %	- €

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2021	2022	2023	2024
180.000 €	11.250 €	56.250 €	56.250 €	56.250 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	PROJECTOPROEP EN AANSTELLING VAN DE PROJECTDRAGER(S)
2022	START. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2023	VOORTZETTING. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2024	VOORTZETTING. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE. ALGEMENE EVALUATIE VAN HET PROJECT.

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- » De diagnose wees op de sterke aanwezigheid van kunstenaars die in de perimeter wonen en werken.
- » De gezondheidscrisis in verband met COVID-19 heeft de toch al preciaire artistieke sector hard getroffen.
- » Het DWC moet zich kunnen positioneren als ondersteuning van lokale kunstenaars.

PROJECTBESCHRIJVING

De actie heeft tot doel de kunstenaars of artistieke en culturele structuren / collectieven van de wijk te promoten.

Hiervoor wordt in 2021 een projectoproep gelanceerd, zodat de projectdrager(s) vóór december 2021 aangeseld kan (kunnen) zijn en zij de projecten in 2022 kunnen ontwikkelen.

De voorstellen kunnen breed zijn en aansluiten bij evenementen die al regelmatig in de buurt plaatsvinden (artiëstenparcours, diverse wijkfeestjes).

Deze voorstellen zouden het ook mogelijk kunnen maken om de straten, openbare ruimtes en gebouwen van de wijk te verfraaien en zo iedereen ten goede komen.

DOELGROEP(EN)

- » Kunstenaars in de wijk.
- » De artistieke en culturele structuren of collectieven van de wijk.

DOELSTELLING(EN)

- » Artistieke, culturele en/of evenementenprojecten ontwikkelen met het oog op het versterken van de bestaande dynamiek in de wijk.
- » Ingrijpen in de openbare ruimte voor een volledige zichtbaarheid van de uitgevoerde acties (openluchtconcerten, muurschilderingen, stedelijke fresco's, feestelijke gevels, enz.).
- » De toegang tot cultuur en de zichtbaarheid van artistieke en culturele activiteiten in de wijk verbeteren.
- » Ontmoetingen en sociale cohesie bevorderen door toegang tot cultuur en de ontwikkeling van artistieke projecten.



FIG. 29 Straatconcert - DWC Marollen
Credits: © Stad Brussel – Juni 2017



FIG. 30 Muurschildering - DWC Coteaux-Josaphat
Credits: © Renovas – April 2015

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

-PROJECTOPROEP-

[De projectdrager(s) die in aanmerking komen voor dit project zijn kunstenaars en artistieke of culturele structuren / collectieven met een btw-nummer]

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIEEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	WERKINGSKOSTEN	PERSONEEL OF STUDIEBUREAU	LOKAAL HUREN OF VACATIE
5.000 €	5.000 €	90.000 €	- €
TOTAAL INCL.BTW			
100.000 €			

BUDGETVERDELING		
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	100.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	0 %	- €

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2021	2022	2023	2024
100.000 €	6.250 €	31.250 €	31.250 €	31.250 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	PROJECTOPROEP EN AANSTELLING VAN DE PROJECTDRAGER(S)
2022	START VAN EERSTE ARTISTIEKE PROJECTEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE.
2023	VOORTZETTING VAN ARTISTIEKE PROJECTEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE.
2024	VOORTZETTING VAN ARTISTIEKE PROJECTEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE. ALGEMENE EVALUATIE VAN DE ACTIE

BEGELEIDING EN BEHEER VAN DE MULTIFUNCTIONELE WIJKRUIMTE MIVB-ATELIERS

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- » De wijk is zeer dichtbevolkt. Er zijn maar weinig ruimtes beschikbaar voor functies die nuttig zijn voor de wijk en haar inwoners;
- » De werkplaatsen van de MIVB worden momenteel verbouwd en bieden $\pm 2.600 \text{ m}^2$ vrije ruimte die geprogrammeerd moet worden in de timing van het DWC.

PROJECTBESCHRIJVING

Operatie 1.7 voorziet in het gebruik van de oppervlakken die beschikbaar zijn in de MIVB-ateliers met als belangrijkste doelstellingen:

- » de leegstaande gebouwen van het MIVB-atelier omvormen tot een sociaal-cultureel centrum;
- » ruimte aanbieden voor associatieve activiteiten die ruimte nodig hebben in de wijk, als verlengstuk van de dynamiek van het Postsorteercentrum.
- » het deel van de Fonsny-as op Sint-Gillis revitaliseren aan de hand van activiteiten die verband houden met de wijk.

Het project beoogt hier de activering van deze nieuwe site te verzekeren zodra de saneringswerken van de site zijn afgerond, dat wil zeggen vanaf het derde jaar van het DWC (2023). Hiervoor wordt begin 2022 een projectoproep gelanceerd, zodat de projectdrager kan worden aangeseld vóór september 2022 die de site kan activeren vanaf het 2^{de} kwartaal van 2023.

Concreet gaat het om het opzetten van een project voor het beheer van infrastructuur. De belangrijkste taken zijn:

- » vestigingsproject van de site opzetten (werking, partnerschappen, projecten om de site ontwikkelen, enz.);
- » het operationele plan implementeren en communiceren;
- » bepalen welke middelen nodig zijn om het vestigingsproject uit te voeren;
- » een identiteit creëren voor de site;
- » projecten starten, beheren en evalueren;
- » communiceren tijdens projecten en belanghebbende partijen mobiliseren;
- » rapporteren aan de hiërarchie en eventueel aan de subsidieverstrekters over de voortgang van dossiers en projecten.

Het gaat ook om de coördinatie van de activiteiten, planning en programmering van de site:

- » het opstellen van de programmering in nauwe samenwerking met de partners die bij het project



FIG. 31 MIVB-Ateliers
Credits: © Citytools – December 2020

zullen worden betrokken;

- » aanvragen voor de bezetting van de ruimte beheren;
- » relaties en partnerschappen beheren met de gebruikers van de ruimte;
- » een officiële inhuldiging organiseren;
- » subsidies zoeken om projecten uit te voeren (in samenwerking met de dienst subsidieonderzoek);
- » zorgen voor het coördineren van de communicatie;

Ten slotte zal de projectdrager ook de opdracht hebben om deze plek duurzaam te gebruiken en de infrastructuur op langere termijn toegankelijk te maken (via het zoeken naar subsidies buiten het DWC en het stabiliseren van een coördinatieteam bijvoorbeeld).

DOELGROEP(EN)

- » Buurtbewoners.
- » Buurtverenigingen die op zoek zijn naar ruimte.
- » Huis van Culturen die vlakbij gelegen is en af en toe wat extra ruimte nodig heeft.

DOELSTELLING(EN)

- » Een beheer- en operatiestrategie implementeren voor een multifunctionele en polyvalente ruimte en zorgen voor de algemene coördinatie.
- » Een positieve dynamiek starten om een identiteit te geven aan deze nieuwe ruimte in Sint-Gillis.
- » De operatie tot leven brengen door deze zo breed mogelijk bekend te maken.

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

-PROJECTOPROEP-

BEOOGDE PARTNER(S)

- ⇒ Buurtverenigingen die op zoek zijn naar ruimte.
- ⇒ Huis van Culturen dat naast de deur ligt en af en toe wat extra ruimte nodig heeft.
- ⇒ MIVB.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	WERKINGSKOSTEN	PERSONEEL OF STUDIEBUREAU	LOKAAL HUREN OF VACATIE
7.500 €	7.500 €	135.000 €	- €
TOTAAL INCL.BTW			
150.000 €			

BUDGETVERDELING		
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	150.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	0 %	- €

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2021	2022	2023	2024
150.000 €	9.375 €	46.875 €	46.875 €	46.875 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	-
2022	PROJECTOPROEP EN AANSTELLING VAN DE PROJECTDRAGER START OPZET VAN HET PROGRAMMA VOOR DE RUIMTE
2023	OPZET VAN HET PROGRAMMA VOOR DE RUIMTE EERSTE BEZETTINGEN VERWACHT VOOR ZOMER 2023 EINDEJAARSEVALUATIES
2024	BEZETTING VAN DE RUIMTE IN VOLLE WERKING

OPENBARE PROJECTEN

De gemeente heeft een aantal openbare projecten die worden uitgevoerd door de gemeente of door een andere organisatie. Deze projecten zijn:

1. Het project 'Openbare Werken' wordt uitgevoerd door de gemeente. Dit project heeft betrekking op het onderhoud van de openbare ruimte, zoals het aanleggen van wegen, het aanleggen van fietspaden en het aanleggen van parken.

2. Het project 'Openbare Dienstverlening' wordt uitgevoerd door de gemeente. Dit project heeft betrekking op de dienstverlening aan de inwoners, zoals het afvalbeheer, het waterbeheer en het openbaar vervoer.

3. Het project 'Openbare Cultuur' wordt uitgevoerd door de gemeente. Dit project heeft betrekking op de cultuur in de gemeente, zoals het organiseren van evenementen, het behouden van monumenten en het aanleggen van kunstwerken.

4. Het project 'Openbare Gezondheid' wordt uitgevoerd door de gemeente. Dit project heeft betrekking op de gezondheid van de inwoners, zoals het organiseren van gezondheidscheck-ups, het aanleggen van sportvelden en het aanleggen van wandelpaden.

5. Het project 'Openbare Veiligheid' wordt uitgevoerd door de gemeente. Dit project heeft betrekking op de veiligheid van de inwoners, zoals het aanleggen van verkeerslichten, het aanleggen van veiligheidshekken en het aanleggen van veiligheidskamers.

6. Het project 'Openbare Milieu' wordt uitgevoerd door de gemeente. Dit project heeft betrekking op het milieu in de gemeente, zoals het aanleggen van natuurreservaten, het aanleggen van waterlopen en het aanleggen van natuurmonumenten.

7. Het project 'Openbare Wonen' wordt uitgevoerd door de gemeente. Dit project heeft betrekking op het wonen in de gemeente, zoals het aanleggen van woonwijken, het aanleggen van woonzorgcentra en het aanleggen van woonruimten.

8. Het project 'Openbare Arbeid' wordt uitgevoerd door de gemeente. Dit project heeft betrekking op de arbeid in de gemeente, zoals het aanleggen van werkplaatsen, het aanleggen van werkruimten en het aanleggen van werkplekken.

9. Het project 'Openbare Onderwijs' wordt uitgevoerd door de gemeente. Dit project heeft betrekking op het onderwijs in de gemeente, zoals het aanleggen van scholen, het aanleggen van kinderopvang en het aanleggen van onderwijsruimten.

10. Het project 'Openbare Recreatie' wordt uitgevoerd door de gemeente. Dit project heeft betrekking op de recreatie in de gemeente, zoals het aanleggen van recreatievelden, het aanleggen van recreatiekamers en het aanleggen van recreatieruimten.

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

Veel actoren in de wijk (bewoners, arbeiders, handelaars, verenigingen, enz.) klagen over de algemene toestand van de wijk. De schoonmaakdienst van de gemeente Sint-Gillis is op de hoogte van de bestaande problemen en stelt vast dat de openbare ruimte binnen de perimeter regelmatig wordt aangetast door daden van gebrekkige burgerzin op het gebied van openbare netheid: aanwezigheid van vuilnisbakken in de openbare ruimte buiten de ophaaltijden en toegelaten plaatsen, daden van gebrekkige burgerzin en gebrek aan respect voor de openbare ruimte, sorteerprobleem in grote wooncomplexen, graffiti, illegaal afficheren, wildplassen, en het belangrijkste netheidsprobleem in deze perimeter: talrijke sluitstoringen.

De situatie van de perimeter verklaart deze situatie gedeeltelijk: het is inderdaad een opeenstapeling van moeilijkheden. De wijk is dichtbevolkt, de sociologie is gevarieerd, maar met een oververtegenwoordiging van precare categorieën (met bijzonder hoge werkloosheid) en de 'turnover' is er groot. Daarnaast zijn veel woningen bescheiden van omvang en hebben ze onvoldoende opslagruimte. De wijk kent ook een grote commerciële dynamiek die voor specifieke overlast zorgt.

PROJECTBESCHRIJVING

Het project beoogt het opzetten van een sensibilisatie- en communicatieprogramma rond de afvalproblematiek in de wijk. Mogelijke projectpistes:

- » strategieën ontwikkelen in samenwerking met de dienst netheid om de openbare netheid in de wijk te verbeteren (illegale stortplaatsen, afval op de openbare weg, enz.);
- » zorgen voor de aanwezigheid en zichtbaarheid van de schoonmaakdienst binnen de wijk;
- » samenwerken met de verschillende spelers van de Zuidmarkt om het beheer van het afval dat deze produceert en de openbare netheid eromheen te verbeteren;
- » innovatieve kanalen ontwikkelen voor het recyclen van het afval dat in de wijk wordt geproduceerd en de circulaire economie bevorderen;
- » voorlichtingacties uitwerken en acties leiden om het bewustzijn onder de verschillende publieken te vergroten over kwesties i.v.m. openbare netheid en de afvalproblematiek;
- » participatieve projecten en workshops uitvoeren, synergieën creëren in de wijk en langetermijnpartnerschappen ontwikkelen met actoren uit de wijk (verenigingen, handelaars, enz.) en in het bijzonder met haar inwoners;



DOELGROEP(EN)

- » De bewoners van de perimeter van het DWC
- » Handelaren in de wijk.

DOELSTELLING(EN)

- » Het imago van de wijk en het gevoel van welzijn voor de bewoners verbeteren.
- » Bewustwording creëren en bewoners in staat stellen om de openbare ruimte te respecteren om hun gedrag te veranderen.
- » Netheid van de wijk verbeteren.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Goede kennis van de wijk en zijn bewoners.

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis.

BEOOGDE PARTNER(S)

⇒ Cenforgil.
⇒ OCMW.
⇒ Sociale Kringloopwinkel

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	WERKINGSKOSTEN	PERSONEEL OF STUDIEBUREAU	LOKAAL HUREN OF VACATIE
2.500 €	2.500 €	45.000 €	
TOTAAL INCL.BTW			
50 000 €			

BUDGETVERDELING		
DEEL BRUSSELS GEWEST	100 %	50.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	0 %	-

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2021	2022	2023	2024
50.000 €	3.125 €	15.625 €	15.625 €	15.625 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	START VAN PROJECT. AANWERVING VAN PERSONEEL.
2022	ONTWIKKELING VAN PROJECT EN ACTIES.
2023	ONTWIKKELING VAN PROJECT EN ACTIES.
2024	ONTWIKKELING VAN PROJECT. EVALUATIE.

RELATIE MET SCHOLEN

MINICONTRACT VOOR DUURZAME WIJK

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- » Binnen de perimeter bestaan er 8 leerstructuren, waarvan sommige sterk betrokken worden bij het DWC.
- » Er zijn ook veel structuren die actief werken met kinderen van de wijk (Jeugdplatform 1060 en al zijn leden, PSC, enz.).

PROJECTBESCHRIJVING

In navolging van de eerdere duurzame wijkcontracten van Sint-Gillis wil dit project transversale burgerprojecten voor buurtkinderen opzetten.

Bij dit proces zijn meerdere actoren betrokken en vooral scholen kunnen volledig betrokken worden bij het algemene programma van het DWC.

Het idee is om iemand in dienst te nemen die als schakel gaat fungeren tussen het DWC en de scholen van de wijk. Deze zijn vragende partij en willen actief deelnemen aan het vierjaarlijkse programma.

DOELGROEP(EN)

- » Scholen in de wijk.
- » De kinderen in de wijk.

DOELSTELLING(EN)

- » Verwerven van kennis en vaardigheden door kinderen, burgerschap leren uitoefenen en een betere kennis van het functioneren van openbare instellingen.
- » Uitoefening van teamwork en beheer van collectieve projecten.
- » Verbetering van het gevoel bij de wijk en de gemeente te horen, sociale inclusie van kinderen en dus van hun families.
- » Kennis van het erfgoed van de wijk, van de nog bestaande industriële activiteiten.
- » Intergenerationele uitwisselingen.
- » Bewustwording van milieukwesties en respect voor de openbare ruimte.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Goede kennis van het netwerk van leerstructuren in de wijk.
- » Goede kennis van de jeugdstructuren in de wijk.



FIG. 32 Fishbowl Contrat Ecole Ulenspiegel
Credits: © CityTools, Mars 2020

VOORBEELDEN VAN UIT TE VOEREN PROJECTEN

- » Reproductie en toepassing van de participatieprocedures met de leerlingen.
- » Rondleiding door de wijk vanuit het perspectief van een stedenbouwkundige en beheerder van de openbare ruimte: observatie van de ruimte, signalering van gebreken, enz.
- » Uitvoering van projecten met betrekking tot het DWC met gespecialiseerde sprekers volgens de thema's: bewustwording van architectuur en erfgoedbehoud, bewustzijn van het beheer van openbare ruimtes en duurzame ontwikkeling (groenaanleg, schoonmaak, enz.). democratisch functioneren, enz.
- » Oefenworkshops: opstellen van een krant, een maquette maken, fotoworkshops, tekenen, voorlezen van plannen, een informatiebrochure, lied, video, enz. maken
- » Oprichting van een 'AV Juniors' bestaande uit afgevaardigden van elke deelnemende school om beter te begrijpen wat er in de buurt zal veranderen en om dit door te geven op hun school.
- » Links ontwikkelen met de actie die buiten het DWC 5.9 moet worden geïnitieerd om de openbare ruimte opnieuw in te richten.

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis

BEOOGDE PARTNER(S)

⇒ Scholen in de perimeter.
⇒ Actoren die met kinderen werken
(Jeugdplatform1060...).

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	WERKINGSKOSTEN	PERSONEEL OF STUDIEBUREAU	LOKAAL HUREN OF VACATIE
50.000 €	-	-	-
TOTAAL INCL.BTW			
50.000 €			

BUDGETVERDELING		
DEEL BRUSSELS GEWEST	100 %	50 000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	0 %	-

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2021	2022	2023	2024
50 000 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	CONTACTEN OPNEMEN AGENT AANWERVEN ONTMOETING MET DE DIRECTIES, LEERKRACHTEN, LEERLINGEN, ENZ. ONTMOETING MET DE LEDEN VAN HET JEUGDPLATFORM.1060
2022	COÖRDINATIE EN REALISEREN VAN ACTIES EN ACTIVITEITEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE.
2023	COÖRDINATIE EN REALISEREN VAN ACTIES EN ACTIVITEITEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE.
2024	COÖRDINATIE EN REALISEREN VAN ACTIES EN ACTIVITEITEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE.

HUISVESTINGSLOKET ONDERSTEUNING BIJ DE RENOVATIE EN VERBETERING VAN DE KWALITEIT VAN GEBOUWEN

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- » De perimeter is erg dichtbevolkt.
- » De particuliere woningvoorraad verkeert over het algemeen in een nogal slechte staat.

PROJECTBESCHRIJVING

De missie bestaat erin de eigenaren van de wijk te informeren en te ondersteunen op het gebied van renovatiepremies.

Dankzij de oprichting van een antenne voor assistentie bij renovatie, staat het loket de bewoners en eigenaren bij op de volgende punten:

- » bewustmaking en voorlichting van eigenaren over renovatiepremies maar ook meer in het algemeen over alle mogelijke hulp in het kader van het DWC;
- » technische bezoeken aan woningen/gebouwen om de uit te voeren renovatiewerken te bepalen;
- » ondersteuning voor eigenaren bij het invoeren van hun 'premedossier' en opvolging van het dossier.

Deze actie zal ontwikkeld worden via een permanentie binnen de wijk en via voorlichtingsacties naar de eigenaars van de perimeter (folders en posters, huis-aan-huis, collectieve informatiesessies,...).

DOELGROEP(EN)

- » Bewoners van eigen woning in de wijk.
- » Bewoners van een met AIS (Agentschap voor sociale Huisvesting) gehuurde woning.

DOELSTELLING(EN)

Doelstelling van het project:

- » de verbetering van de kwaliteit van gebouwen in de perimeter stimuleren en ondersteunen;
- » eigenaren sensibiliseren van de renovatie en het onderhoud van hun woning;
- » eigenaars informeren over de mogelijkheid om de 'energiepremies' in het kader van het DWC via operatie 4.4 te verhogen en hen bijstaan in alle administratieve procedures.



FIG. 33 Reeks woningen in slechte staat binnen de perimeter van het DWC
Credits: © CityTools, Maart 2020

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Goede kennis van de context van 'laag Saint-Gillis'.
- » Goede kennis van de bestaande tools en hefboomen voor renovatiebijstand (bonussen, montagebestanden om er toegang toe te krijgen ...).

VOORBEELDEN VAN UIT TE VOEREN PROJECTEN

- » Administratieve procedures vereenvoudigen en passende ondersteuning bieden voor de regularisatie van een onregelmatige stedenbouwkundige situatie in zeer specifieke gevallen en ten aanzien van een kwetsbaar publiek;
- » Ondersteuning van de actie van de Renovatieadviseur van de gemeente door energieadvies te verstrekken met een volledige dienstverlening in het kader van het thema huisvesting in de gemeente Sint-Gillis;
- » Hernieuwbare energie bevorderen als onderdeel van collectieve projecten.

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

- ⇒ CAFA.
- ⇒ SVK (Sociale Verhuurkantoren).

BEOOGDE PARTNER(S)

- ⇒ Village Partenaire (regularisatieprojecten gericht op commerciële gelijkvloers en toegang tot lege verdiepingen).
- ⇒ La pile.
- ⇒ CODES (Defensiecomité Sint-Gillis).

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	WERKINGSKOSTEN	PERSONEEL OF STUDIEBUREAU	LOKAAL HUREN OF VACATIE
12.500 €	12.500 €	225.000 €	
TOTAAL INCL.BTW			
250.000 €			

BUDGETVERDELING		
DEEL BRUSSELS GEWEST	100 %	250.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	0 %	-

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2021	2022	2023	2024
250.000 €	15.625 €	78.125 €	78.125 €	78.125 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	CONTACTEN OPNEMEN AGENT AANWERVEN ONTMOETING MET DE DIRECTIES, LEERKRACHTEN, LEERLINGEN, ENZ. ONTMOETING MET DE LEDEN VAN HET JEUGDPLATFORM.1060
2022	COÖRDINATIE EN REALISEREN VAN ACTIES EN ACTIVITEITEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE.
2023	COÖRDINATIE EN REALISEREN VAN ACTIES EN ACTIVITEITEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE.
2024	COÖRDINATIE EN REALISEREN VAN ACTIES EN ACTIVITEITEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE.

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- » De meisjes van de wijk vinden niet gemakkelijk hun plaats in de verschillende programma's die worden ontwikkeld ten gunste van de jongeren van de wijk.
- » Daarnaast zijn ze ook weinig aanwezig in de publieke ruimte.

PROJECTBESCHRIJVING

Een aanbod van stedelijke activiteiten aanbieden voor de jongeren met een focus op de meisjes van de wijk. De doelgroep is tussen 10 en 16 jaar oud om een gemeenschappelijk traject op te bouwen met de pubers en tieners die deelnemen aan het programma :

- » Het project samen met de betrokken jongeren opbouwen ;
- » De openbare ruimte in het project op prijs stellen (perimeter) ;
- » Betrek de aanwezige partners in de perimeter via het Jeugdplatform.1060 bijvoorbeeld

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Tieners tussen 10 en 16 jaar met bijzondere aandacht voor de jonge meisjes.

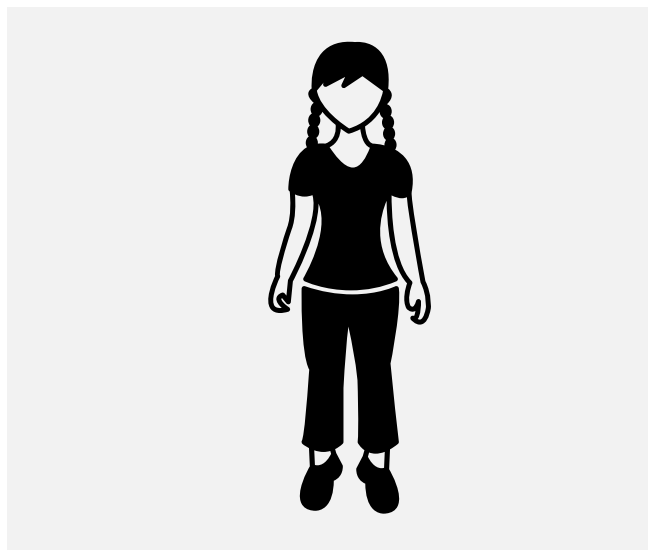
OBJECTIF(S)

Binden

- » Een bijzondere contact met een groep van 10-16 jarige mogelijk maken –focus jonge meisjes– door een sterke band te bouwen a.d.h.v. activiteiten die zich richt op het proces waarbij de aandacht en tijd uitsluitend aan tieners wordt besteed.
- » De plaats van de meisjes in de openbare ruimte waarderen via gerichte acties.

Ontmoeten, uitwisselen, opbouwen

- » Groep uitsluitend meisjes/jongens en vervolgens gemengde groepen ;
- » De tiener wordt actor en heeft recht op spreken ;
- » Open werken. Iedereen is welkom ;
- » De projecten worden altijd in stand gebracht voor, door en met de jongeren.



Groeien

- » Zich richten op de omgeving van de jongeren, hun leerproces en hun leven op het bij te staan bij de transitie van kind naar tiener.
- » Jonge meisjes de kans bieden om verder deel te nemen aan activiteiten ook na hun tienerjaren door vertrouwensband te smeden met de ouders, grote broers, ...
- » Individuele begeleiding die het mogelijk maken zich te ontwikkelen, zich op te bouwen en ook te leren omgaan met falen. En dit altijd tesamen.

Vrijwillig of werknemer worden

- » Opleidingen toestaan om vrijwilliger en/of werker te worden bij het project na 18 jaar.
- » Toegang geven tot banen om het project in te kaderen, gezien als een positieve waarde, en dit na 16 jaar.

VOORBEELDEN VAN UIT TE VOEREN PROJECTEN

- » Projecten die het mogelijk maken voor tieners om zich goed te voelen in hun gemeente, deze beter te kennen en het aspect burgerzin ontwikkelen.
- » Projecten die de groep versterken en de bestaande activiteiten.
- » Gemengde projecten met de jongeren van het project 'Tiener Werking' geleid in het DWC MP.

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis

BEOOGDE PARTNER(S)

- ⇒ De jeugd partners van Sint-Gillis en namelijk het Jeugdplatform.1060
- ⇒ Het project Tiener werking (DWC Morichar-Plein)

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	WERKINGSKOSTEN	PERSONEEL OF STUDIEBUREAU	LOKAAL HUREN OF VACATIE
2.000 €	8.000 €	190.000 €	- €
TOTAAL INCL.BTW			
200.000 €			

BUDGETVERDELING		
DEEL BRUSSELS GEWEST	100 %	200.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	0 %	-

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2021	2022	2023	2024
200.000 €	12.500 €	62.500 €	62.500 €	62.500 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	CONTACTEN OPNEMEN AGENT AANWERVEN ONTMOETING MET DE DIRECTIES, LEERKRACHTEN, LEERLINGEN, ENZ. ONTMOETING MET DE LEDEN VAN HET JEUGDPLATFORM.1060
2022	COÖRDINATIE EN REALISEREN VAN ACTIES EN ACTIVITEITEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE.
2023	COÖRDINATIE EN REALISEREN VAN ACTIES EN ACTIVITEITEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE.
2024	COÖRDINATIE EN REALISEREN VAN ACTIES EN ACTIVITEITEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE.

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- » De wijk kampt met een gebrek aan groene ruimte. Het is een van de dichtst bevolkte en meest verharde wijken in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- » Er is een structurele verwachting van veel bewoners die duidelijk vragen om de aanwezigheid van groen in de openbare ruimte te versterken.
- » De dynamiek van burgerparticipatie is erg belangrijk in de wijk. De opvolging van het DWC en het succes van de openbare bijeenkomsten getuigen hiervan.

PROJECTBESCHRIJVING

Dit pilootproject is geïnspireerd door de bestaande dynamiek in de VS en Canada en wordt gespreid over de 4 jaren van operationalisering van het DWC. Het hoofddoel is om $\pm 200\text{m}^2$ openbare ruimte te herbestemmen (gelijk aan een straatgedeelte in de wijk). Met begroeiing bedoelen we het herstel van open grond waar dat mogelijk is en projecten in plantenbakken zoveel mogelijk te beperken aangezien deze de ontwikkeling van nieuwe kwalitatieve beplante gebieden niet echt toelaten.

De mogelijke beoogde actiegebieden zijn:

- » onderbenutte parkeerplaatsen, vooral in gebieden die grenzen aan de perimeter (zie kaart parkeertarief in het MER);
- » bepaalde stukken straat;
- » uitbreidingen van de openbare ruimte;
- » vrije delen van openbare ruimtes.

Coördinatie is noodzakelijk voor het uitvoeren van deze actie. Concreet gaat het erom een pilootproject op te zetten dat de herbeplanting van $\pm 200\text{m}^2$ openbare ruimte in de wijk mogelijk maakt. Coördinatie vereist met name:

- » directe en nauwe contacten met de gemeente om de nodige machtigingen te verkrijgen voor ingrepen in de openbare ruimte;
- » de oprichting van groepen vrijwillige burgers die actief betrokken willen worden bij deze dynamiek van vergroening van de openbare ruimte;
- » nauwe samenwerking met scholen en in het bijzonder banden aanknopen met de actie 5.6 mini-DWC;
- » een planning opstellen voor de uitvoering van burgerprojecten waaruit blijkt dat het mogelijk is om de doelstelling van de herbeplanting van $\pm 200\text{m}^2$ openbare ruimte in 3 jaar (2022 - 2024) te bereiken.

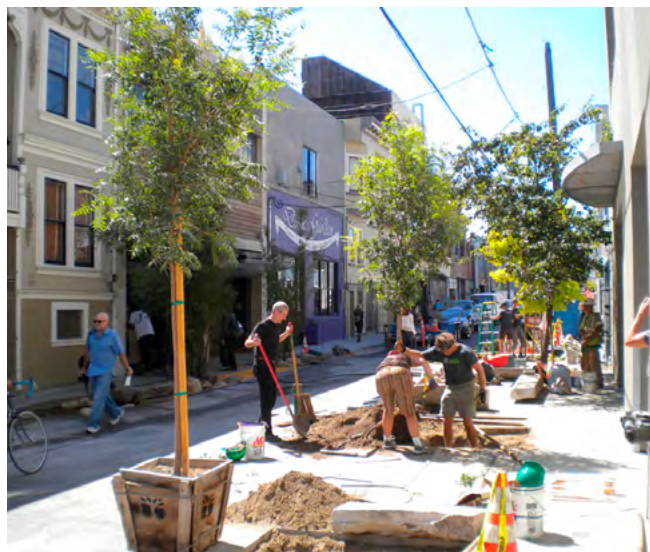


FIG. 34 Actie 'Friends of urban forest'
Credits: © Friends of urban forest – Mei 2017

DOELGROEP(EN)

- » Wijkbewoners.
- » Scholen in de wijk.

DOELSTELLING(EN)

- » Ontharding van $\pm 200\text{m}^2$ voor herstel van zones met volle grond.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Sterke betrokkenheid van de projectdrager om dit pilootproject uit te voeren.

REFERENTIEPROJECT(EN)

Dit pilootproject is geïnspireerd op vele bestaande projecten in Amerika en Canada en die al resultaten hebben opgeleverd:

- » Depave, Portland, VS.
- » Onder de kasseien - Montreal + Ottawa, Canada
- » Friends of urban forest – San Francisco, VS

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis.

BEOOGDE PARTNER(S)

⇒ Buurtbewoners.
⇒ De scholen van de wijk.
⇒ Lokale non-profitorganisaties.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	WERKINGSKOSTEN	PERSONEEL OF STUDIEBUREAU	LOKAAL HUREN OF VACATIE
2.500 €	2.500 €	45.000 €	- €
TOTAAL INCL.BTW			
50.000 €			

BUDGETVERDELING		
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	50.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	0 %	- €

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2021	2022	2023	2024
50.000 €	3.125 €	15.625 €	15.625 €	15.625 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	PROJECTOPROEP EN AANSTELLING VAN DE PROJECTDRAGER
2022	START VAN EERSTE BURGERWERVEN MET OPVOLGING VAN METHODOLOGIE DIE GEHEEL PARTICIIPATIEF IS (STERKE BETREKKING VAN VRIJWILLIGE BEWONERS, SCHOLEN IN DE PERIMETER, ...) ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE.
2023	VOORTZETTING VAN BURGERWERVEN MET OPVOLGING VAN METHODOLOGIE DIE GEHEEL PARTICIPATIEF IS (STERKE BETREKKING VAN VRIJWILLIGE BEWONERS, SCHOLEN IN DE PERIMETER, ...) ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE.
2024	VOORTZETTING EN VOLTOOIING VAN BURGERWERVEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE ALGEMENE EVALUATIE VAN HET PROJECT.

-TE INITIËREN- COÖRDINATIE VAN INTERGENERATIONELE HUISVESTING

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- » De vastgoedprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest blijven stijgen, waardoor bepaalde doelgroepen zoals kansarme studenten in moeilijkheden komen.
- » In onze samenleving zijn senioren steeds vaker geïsoleerd en afhankelijk. Sommigen van hen kunnen niet meer echt alleen wonen en kunnen of willen niet naar een woonzorgcentrum.
- » Positieve ervaringen met intergenerationale huisvesting nemen toe in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De evaluaties laten zeer positieve resultaten zien.

PROJECTBESCHRIJVING

Operatie 1.2 voorziet in het creëren van 3 intergenerationale wooneenheden in een gebouw gelegen aan de Merodestraat 143. Deze woningen zijn publieke goederen en de huurprijzen ervan kunnen via systemen als SVK of SVK.S middelen gecontroleerd worden.

Om volledig efficiënt te kunnen zijn, moet deze operatie gecoördineerd worden het volgende mogelijk te maken:

- » 3 student-seniorparen te vormen;
- » de eenzaamheid van ouderen te doorbreken;
- » de toegang tot accommodatie vergemakkelijken voor studenten die geen accommodatie tegen geschikte prijzen kunnen vinden.

Het project beoogt de uitvoering van deze coördinatie en de bezetting van intergenerationale woningen.

Er kan hiervoor aanvullende financiering worden gemobiliseerd voor de realisatie van een projectproef wanneer de huisvesting toegankelijk en functioneel is.

Concreet gaat het er om compatibele en vrijwillige paren samen te stellen om het succes van de opstelling te verzekeren. Het gaat hierbij om:

- » het vinden van drie kandidaat-studenten die willen samenwonen met senioren;
- » het vinden van drie kandidaat-senioren om samen te leven met de studenten;
- » zorgen voor compatibiliteit tussen de mensen die zijn geselecteerd voor deelname aan het project.

Het betreft ook een regelmatige opvolging van de operatie om ervoor te zorgen dat het samenwonen van de drie paren goed verloopt en om feestelijke evenementen voor te stellen (middagspelen, intergenerationeel diner, bezoeken, uitstapjes ...).



FIG. 35 Coloc' solidaire
Credits: © C.Crié/CCAS – Mei 2017

DOELGROEP(EN)

- » Studenten die moeite hebben met het vinden van huisvesting en die vrijwillig in intergenerationale huisvesting gaan wonen.
- » Senioren die lijden onder de eenzaamheid en die bereid zijn in intergenerationale huisvesting te wonen.

DOELSTELLING(EN)

- » De beheer- en operatiestrategie implementeren voor de drie intergenerationale wooneenheden.
- » Een positieve dynamiek starten om deze nieuwe wooneenheden in goede omstandigheden te activeren.
- » Deze operatie leven inblazen door haar bekend te maken.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Goede kennis van regelingen met betrekking tot intergenerationale huisvesting.

6. PARTICIPATIEVE ACTIES

De Participatieve Acties zijn bedoeld voor de werknemers van de onderneming.

De Participatieve Acties zijn bedoeld voor de werknemers van de onderneming.

De Participatieve Acties zijn bedoeld voor de werknemers van de onderneming.

De Participatieve Acties zijn bedoeld voor de werknemers van de onderneming.

De Participatieve Acties zijn bedoeld voor de werknemers van de onderneming.

De Participatieve Acties zijn bedoeld voor de werknemers van de onderneming.

De Participatieve Acties zijn bedoeld voor de werknemers van de onderneming.

De Participatieve Acties zijn bedoeld voor de werknemers van de onderneming.

De Participatieve Acties zijn bedoeld voor de werknemers van de onderneming.

De Participatieve Acties zijn bedoeld voor de werknemers van de onderneming.

De Participatieve Acties zijn bedoeld voor de werknemers van de onderneming.

De Participatieve Acties zijn bedoeld voor de werknemers van de onderneming.

De Participatieve Acties zijn bedoeld voor de werknemers van de onderneming.

De Participatieve Acties zijn bedoeld voor de werknemers van de onderneming.

De Participatieve Acties zijn bedoeld voor de werknemers van de onderneming.

De Participatieve Acties zijn bedoeld voor de werknemers van de onderneming.

De Participatieve Acties zijn bedoeld voor de werknemers van de onderneming.

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

De diagnose duidt op een sterke burgerlijke vitaliteit in de wijk. In het DWC is het nodig om deze lokale dynamiek te bevorderen en de aanwezige burgerinitiatieven te ondersteunen.

PROJECTBESCHRIJVING

Het gaat om het ondersteunen van bewoners en lokale initiatieven om de mogelijkheid te bieden in de buurt te investeren, de openbare ruimte te bezetten en om contact met elkaar te maken.

Het ondersteunen van de bewoners is een kans om de identiteit van de wijk, de sociale cohesie en het gevoel erbij te horen te versterken. Het is ook een manier om zeer lokale initiatieven te ondersteunen/versterken die worden geleid door groepen burgers en die soms financiering nodig hebben.

Het is de bedoeling dat dit project een duwtje in de rug geeft, zodat de creativiteit en ideeën die in de buurt aanwezig zijn, kunnen floreren en materialiseren.

Naar het model van bestaande programma's in Antwerpen en Gent (de 'burgerbegroting') is het de bedoeling om een participatief budget toe te kennen dat volledig beheerd wordt door en voor de burgers.

De operatie vindt plaats in vijf fasen:

1. De eerste vond plaats in de eerste maanden van het DWC (en in januari van de jaren 2022, 2023 en 2024). De deelnemers worden verdeeld over tafels van maximaal 8 personen en moeten het eens worden over 5 thema's die voor het jaar worden behouden. Compromis is het sleutelwoord: iedereen aan tafel moet het unaniem eens zijn.
Na gesprekken van ongeveer anderhalf uur, stemmen alle deelnemers op de gekozen thema's;
2. Jaarlijks verdelen de deelnemers, tijdens een tweede avond, het geld over de verschillende thema's van de tweede fase: het 'DWC-forum';
3. Ten slotte kunnen burgers projecten per thema voorstellen tijdens het 'Festival van de burgerbegroting', dat zal leiden tot de toekenning van gefinancierde projecten;
4. Keuze van de gefinancierde projecten;
5. Uitvoering van de gefinancierde projecten.



FIG. 36 Burgerbegroting editie 2020
Credits: © doemee.burgerbegroting.be

DOELGROEP(EN)

- Buurtbewoners (individueel of in groep).

DOELSTELLING(EN)

- Een pilootproject uitvoeren op het grondgebied van Brussel, volgens het operationele procesmodel van de 'burgerbegroting' van Antwerpen en Gent.
- De democratische besluitvorming en directe democratie in het licht zetten, waarbij burgers zelf bepalen hoe het budget van een DWC wordt gebruikt.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Het systeem correct opstellen, zodat het efficiënt is (vooral wat de agenda betreft).
- Uitgebreid communiceren over dit pilootproject en ervoor zorgen dat er zoveel mogelijk bewoners bij worden betrokken.

REFERENTIEPROJECTEN

- Burgerbegroting, Antwerpen
- Burgerbudget, Gent

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis.

BEOOGDE PARTNER(S)

⇒ De inwoners.
⇒ De beheerders van de Burgerbudget in Antwerpen en Gent die kunnen helpen bij het opzetten van dit project.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN EN BUDGETVERDELING

MATERIAAL EN INVESTERING	WERKINGSKOSTEN	PERSONEEL OF STUDIEBUREAU	LOKAAL HUREN OF VACATIE
247.500 €	2.500 €	-	-
TOTAAL INCL.BTW			
250.000 €			

BUDGETVERDELING		
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	250.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	0 %	-

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2021	2022	2023	2024
250.000 €	15.625 €	78.125 €	78.125 €	78.125 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	KEUZE JAARTHEMA'S. DWC FORUM. FESTIVAL VAN BURGERBDUGET. KEUZE VAN PROJECTEN. UITVOERING VAN PROJECTEN.
2022	KEUZE JAARTHEMA'S. DWC FORUM. FESTIVAL VAN BURGERBDUGET. KEUZE VAN PROJECTEN. UITVOERING VAN PROJECTEN.
2023	KEUZE JAARTHEMA'S. DWC FORUM. FESTIVAL VAN BURGERBDUGET. KEUZE VAN PROJECTEN. UITVOERING VAN PROJECTEN.
2024	KEUZE JAARTHEMA'S. DWC FORUM. FESTIVAL VAN BURGERBDUGET. KEUZE VAN PROJECTEN. UITVOERING VAN PROJECTEN.

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- » De omvang van de woningen en de samenstelling van sommige woningen dwingen veel jongeren om de openbare ruimte in te nemen. Velen getuigen dat ze zich daar vervelen.
- » Sommige van deze jongeren willen actief betrokken worden bij concrete projecten.
- » Het Jeugdplatform1060 is een operationele structuur die alle actoren in verband met de jeugd in de wijk samenbrengt. Dit Jeugdplatform.1060 en zijn acteurs vormen een essentieel schakel. Deze moeten in het kader van het DWC kunnen worden ingezet.

PROJECTBESCHRIJVING

De wijk heeft een duidelijke demografische structuur: er wonen veel jongeren in de wijk.

Deze participatieve actie heeft tot doel de tieners in de wijk te helpen om zelf projecten op te zetten en deze tot stand te brengen via financiering van het DWC.

De operatie vindt plaats in vijf fasen:

1. De eerste vond plaats in de eerste maanden van het DWC (en in januari van de jaren 2022, 2023 en 2024). Het Jeugdplatform.1060 identificeert in samenwerking met het hoofd van het DWC en de sociaal-economische coördinator 3 werkhema's voor het jaar;
2. elk jaar worden de tieners van de wijk voor een tweede keer uitgenodigd om het geld over de verschillende, vooraf geïdentificeerde, thema's te verdelen: dit is het 'jongerenforum';
3. ten slotte worden de tieners gekaderd door de structuren van het Jeugdplatform.1060 en kunnen ze projecten per thema voorstellen tijdens het 'Festival van burgerbegroting', dat zal leiden tot de toekenning van gefinancierde projecten;
4. keuze uit projecten gefinancierd door tieners. Tijdens een bijeenkomst van het Jeugdplatform.1060 bijvoorbeeld;
5. uitvoering van projecten gefinancierd door tieners onder toezicht van de structuren van het Jeugdplatform.1060.



FIG. 37 Voorbeeld van interventie die kan worden ondersteund door het Jeugdbudget. Installatie van banken op Jacques Franckplein in september 2018
Credits: © La cité des jeunes

DOELGROEP(EN)

- » De adolescenten in de wijk

DOELSTELLING(EN)

- » Een pilootproject uitvoeren om jongeren uit de wijk te stimuleren actief deel te nemen aan concrete en gefinancierde projecten.
- » Jongeren in de buurt laten zien dat het mogelijk is om projecten uit te voeren, zolang ze maar constructief bij een project betrokken zijn.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Nauwe samenwerking met het Jeugdplatform.1060 dat de context van de wijk perfect kent.
- » Zich niet laten ontmoedigen en de jongeren uit de wijk blijven betrekken bij dit soort collectief werk, ook al is de positieve feedback er niet noodzakelijk.

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis

BEOOGDE PARTNER(S)

⇒ De adolescenten in de wijk
 ⇒ Het Jeugdplatform1060.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN EN BUDGETVERDELING

MATERIAAL EN INVESTERING	WERKINGSKOSTEN	PERSONEEL OF STUDIEBUREAU	LOKAAL HUREN OF VACATIE
49.000 €	1.000 €	-	-
TOTAAL INCL.BTW			
50.000 €			

BUDGETVERDELING		
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	50.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	0 %	-

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2021	2022	2023	2024
50.000 €	3.125 €	15.625 €	15.625 €	15.625 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	KEUZE JAARTHEMA'S. DWC FORUM. FESTIVAL VAN BURGERBDUGET. KEUZE VAN PROJECTEN. UITVOERING VAN PROJECTEN.
2022	KEUZE JAARTHEMA'S. DWC FORUM. FESTIVAL VAN BURGERBDUGET. KEUZE VAN PROJECTEN. UITVOERING VAN PROJECTEN.
2023	KEUZE JAARTHEMA'S. DWC FORUM. FESTIVAL VAN BURGERBDUGET. KEUZE VAN PROJECTEN. UITVOERING VAN PROJECTEN.
2024	KEUZE JAARTHEMA'S. DWC FORUM. FESTIVAL VAN BURGERBDUGET. KEUZE VAN PROJECTEN. UITVOERING VAN PROJECTEN.

7. COÖRDINATIE-, COMMUNICATIE- EN PARTICIPATIEVE ACTIES

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

De implementatie van een DWC is een zeer complexe operatie. Het programma combineert:

- » 'baksteen'-operaties (huisvesting, infrastructuur, enz.);
- » operaties in de openbare ruimte;
- » milieuactiviteiten;
- » sociaal-economische acties;
- » participatieve acties.

Bij elk project zijn veel belanghebbenden betrokken en het is essentieel om de samenhang van de verschillende acties te waarborgen om de wijk een echte impuls te geven.

PROJECTBESCHRIJVING

Algemeen

- » Alle operaties en acties coördineren die in het DWC moeten worden uitgevoerd.

Beheer

- » Een planning van alle projecten opstellen. Administratieve en financiële opvolging.
- » Voorbereiding en promotie van dossiers met betrekking tot het opzetten van projecten (aanbestedingsprocedures, openbare aanbestedingen, enz.).
- » De gemeente vertegenwoordigen bij verschillende bijeenkomsten.
- » Het college van burgemeester en wethouders en de gemeentelijke diensten regelmatig op de hoogte brengen over de voortgang van de verschillende projecten.
- » Informatie verzamelen over lopende initiatieven en projecten in de perimeter en omgeving.

Relatie met de bevolking

- » Organisatie van AV's en WCo's evenals mogelijke werkgroepen of terreinbezoeken.
- » Efficiënte verspreiding van informatie onder het publiek in elke fase van het proces.
- » Tijdens openbare onderzoeken: de bevolking de nodige informatie verstrekken voor een goed begrip van de projecten.

Relatie met het Gewest

- » Bestuursvergaderingen voorbereiden en opvolgen in samenwerking met de politieke en

technische functionarissen van de gemeente.

- » Regelmatige contacten onderhouden met de verantwoordelijken van het Gewest.
- » Regelmatig communiceren over de stand van de vorderingen en de nodige documenten bezorgen aan de gewestelijke dienst voor stadsvernieuwing voor het vrijgeven van de subsidies.
- » Controle van het programma met mogelijke herziening ervan tijdens het 2e jaar van het DWC.
- » Uitvoeren van een eerste evaluatie van de uitvoering en voortgang van goedgekeurde projecten tijdens het eerste jaar van implementatie van het DWC.
- » Periodieke rapporten voorbereiden waarin de verordening voorziet.

DOELGROEP(EN)

- » De inwoners.
- » Wijkverenigingen.
- » Studiebureau's.
- » Ondernemers.
- » De eigenaren.
- » De verschillende openbare diensten op gemeentelijk, gewestelijk of zelfs federaal niveau.

DOELSTELLING(EN)

- » Coördinatie van alle acties en operaties in het kader van het DWC.
- » Globaal budgetbeheer.
- » Beheer van algemene planning.
- » Beheer van het implementatieteam van het DWC.
- » Interface en referentie tussen de verschillende actoren van een DWC (gewest, gemeente, inwoners en gebruikers van de wijk).
- » Ontwikkeling van beheerplannen voor toekomstige infrastructuur.
- » Aanvragen van en opvolging van aanvullende subsidies.
- » Afstemming met het participatiebureau.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Profiel in overeenstemming met de functie
- » Regelmatige, actieve en nabije communicatie
- » Verspreiding van informatie binnen de wijk.
- » Uitvoeren van de verschillende operaties met inachtneming van de gestelde doelstellingen en toepassing van de procedures voor overheidsopdrachten binnen de gestelde termijn.

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis

BEOOGDE PARTNER(S)

⇒ De bewoners, verenigingen, studiebureaus, ondernemers, eigenaren. De verschillende openbare diensten op gemeentelijk, gewestelijk of zelfs federaal niveau.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN EN BUDGETVERDELING

MATERIAAL EN INVESTERING	WERKINGSKOSTEN	PERSONEEL OF STUDIEBUREAU	LOKAAL HUREN OF VACATIE
-	-	500.000 €	-
TOTAAL INCL.BTW			
500.000 €			

BUDGETVERDELING		
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	500.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	0 %	-

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
500.000 €	62.500 €	62.500 €	62.500 €	62.500 €	62.500 €	62.500 €	62.500 €	62.500 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2020	PROJECTLEIDER AANWERVEN. OPVOLGING VAN HET BASISDOSSIER. OPVOLGING VAN REEDS GETROFFEN STUDIES IN HET VOORBEREIDINGSJAAR.
2021	COÖRDINATIE VAN HET DWC. TOT STAND BRENGEN VAN DE OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENST.
2023	COÖRDINATIE VAN HET DWC. TOT STAND BRENGEN VAN DE OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENST EN WERKEN. AANPASSINGSVOORSTEL VAN HET PROGRAMMA.
2024	COÖRDINATIE VAN HET DWC. TOT STAND BRENGEN EN OPVOLGING VAN DE OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENST EN WERKEN. OPVOLGING VAN DE EERSTE WERVEN. ONTWIKKELING VAN BEHEERPLANNEN.
2025	COÖRDINATIE VAN HET DWC. OPVOLGING VAN DE OVERHEIDSOPDRACHTEN EN WERKEN OPVOLGING VAN WERVEN. VOLTOOIING VAN BEHEERPLANNEN.
2026	COÖRDINATIE VAN HET DWC. OPVOLGING VAN DE OPENBARE OPDRACHTEN VAN DIENST EN WERKEN. OPVOLGING VAN WERVEN. VOLTOOIING VAN BEHEERPLANNEN.
2027	VOLTOOIING VAN DE OPENBARE OPDRACHTEN VAN DIENSTEN EN WERKEN. VOLTOOIING VAN WERVEN.

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

De implementatie van een DWC is een zeer complexe operatie.

De moeilijkheden van de 'baksteenoperaties' van dit DWC worden versterkt door de noodzaak om land aan te kopen.

Daarom is het noodzakelijk om een technisch coördinator met uitstekende kennis van de verschillende aspecten van een openbaar project (aanbesteding, administratief, grondaankoop, stedenbouw, vergunningen, enz.) aan het team toe te voegen.

PROJECTBESCHRIJVING

Algemeen

- » De technisch coördinator vervult de rol van projecteigenaar namens de gemeente Sint-Gillis.
- » Zijn prioritaire missie bestaat uit het garanderen van de goede ontwikkeling van de verschillende ontwikkelingsprojecten (gebouwen en openbare ruimtes) in het kader van het DWC.

Belangrijkste taken

- » De technisch coördinator is verantwoordelijk voor de coördinatie op technisch niveau van vastgoedprojecten en projecten op de openbare ruimte van het DWC. Deze afstemming gebeurt in nauwe samenwerking met de projectmanager van het DWC.
- » Afstemming met de verschillende gemeentelijke en gewestelijke diensten voor de uitvoering van de projecten van het DWC.
- » Afstemming met de aanbestedende diensten en ontwerp bureaus van de verschillende projecten.
- » Vertegenwoordiging van de gemeente bij de vergaderingen van de coördinatiecommissies.
- » Opstellen van speciale specificaties (technische en administratieve clausules voor bouwcontracten en andere studies, administratieve clausules voor opdrachten voor werken).
- » Opstarten en opvolgen van openbare aanbestedingsprocedures.
- » Opstellen van rapporten aan het college en aan de gemeenteraad ter goedkeuring van contractdocumenten.
- » Toezicht op de opdrachten voor architectuur en werken, opstellen van rapporten aan het College voor de validatie van de verschillende fasen (voorontwerp, stedenbouwkundige vergunning,

uitvoeringsdossier, enz.).

- » Evaluatie en budgettaire opvolging van lopende projecten, inclusief bijbehorende administratieve taken (notulen van vergaderingen, beraadslagingen in College en Raad, uitnodigingen tot facturering, actualisering van begrotingstabellen, enz.).
- » Opvolging en regelmatige actualisering van de planning van de activiteiten.
- » Bijstand aan andere projectmanagers.

DOELGROEP(EN)

- » De verschillende openbare diensten op gemeentelijk, gewestelijk of zelfs federaal niveau.
- » Studiebureaus.
- » Ondernemers.
- » De eigenaren.

DOELSTELLING(EN)

- » Opstellen en opvolgen van overheidsopdrachten en ontwikkelingen in dossiers.
- » Permanente afstemming met de projectleider DWC en het gemeentebestuur.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Uitstekend vermogen om verschillende projecten te coördineren.
- » Bekwaam om te anticiperen en te plannen.
- » Bekwaam om in een team te werken en verschillende belanghebbenden binnen een project te coördineren.
- » Bekwaam om openbare aanbestedingsprocedures uit te voeren.
- » Goede kennis (of bereid om deze te verwerven) van de institutionele, sociologische en stedelijke context van Brussel.
- » Goede kennis (of bereid om deze te verwerven) van het functioneren van gemeentelijke procedures.
- » Autonomie op het werk, bekwaam om informatie op te zoeken, bereid om te leren.

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis

BEOOGDE PARTNER(S)

⇒ De bewoners, verenigingen, adviesbureaus, ondernemers, eigenaren. De verschillende openbare diensten op gemeentelijk, gewestelijk of zelfs federaal niveau.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN EN BUDGETVERDELING

MATERIAAL EN INVESTERING	WERKINGSKOSTEN	PERSONEEL OF STUDIEBUREAU	LOKAAL HUREN OF VACATIE
-	-	350.000 €	-
TOTAAL INCL.BTW			
350.000 €			

BUDGETVERDELING		
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	350.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	0 %	-

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL. BTW	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
350.000 €	-	26.923 €	64.615 €	64.615 €	64.615 €	64.615 €	64.615 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2022	TECHNISCHE COÖRDINATOR AANWERVEN. OPVOLGING VAN REEDS GETROFFEN STUDIES IN HET VOORBEREIDINGSJAAR.
2023	TOT STAND BRENGEN VAN AANKOOP. TOT STAND BRENGEN VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENST IN VERBAND MET PROJECTDRAGER DWC.
2024	REALISATIE VAN AANKOOP TOT STAND BRENGEN VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENST EN WERKEN IN VERBAND MET PROJECTDRAGER DWC.
2025	REALISATIE VAN AANKOPEN GELINKT AAN DE AANPASSING VAN HET PROGRAMMA TOT STAND BRENGEN EN OPVOLGING VAN DE OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENST EN WERKEN. OPVOLGING VAN DE EERSTE WERVEN. ONTWIKKELING VAN BEHEERPLANNEN.
2026	OPVOLGING VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN EN WERKEN. OPVOLGING VAN WERVEN. VOLTOOIING VAN BEHEERPLANNEN.
2027	OPVOLGING VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN EN WERKEN. OPVOLGING VAN WERVEN. VOLTOOIING VAN BEHEERPLANNEN.

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

De ervaring van eerdere DWC leert dat de goede vooruitgang voornamelijk afhangt van de steun voor acties die worden uitgevoerd door de actoren in het veld, de bestaande verenigingen die al een publiek hebben verworven.

Er zijn veel verenigingen aanwezig in de perimeter van het DWC, dat bovendien veel inwoners mobiliseerde in het jaar van de ontwikkeling van het programma.

Deze dynamiek moet worden behouden en benadrukt in het DWC.

PROJECTBESCHRIJVING

Het betreft de totstandbrenging van een effectieve coördinatie van sociaal-economische acties (-luik 5-) en participatieve acties (-luik 6-).

De sociaal-economische acties van het DWC zijn talrijk en vereisen nauwkeurige opvolging. Ze zijn onderverdeeld in twee hoofdassen:

- » Oproep voor projecten voor lokale verenigingen;
- » Openbare projecten.

Naast deze acties zijn er acties voor burgerparticipatie, met jaarlijkse oproepen voor projecten die gecoördineerd moeten worden in het DWC.

DOELGROEP(EN)

- » Bewoners van de wijk.
- » Buurtjongeren.
- » Buurtgebruikers.
- » Projectdrager(s).
- » Buurtverenigingen en commissies.
- » Gemeentelijke en gewestelijke partners.

DOELSTELLING(EN)

- » De inzet van een coördinator vanaf het begin van het DWC garandeert een snelle start van de acties, consistentie tussen de verschillende projecten en effectieve opvolging en ondersteuning van de projectdragers.
- » Dit project identificeert en ondersteunt de lokale verenigingen die zijn geselecteerd in de oproep tot het indienen van projecten.
- » Dit project maakt het mogelijk om publieke projecten in het kader van sociaal-economische acties te volgen.
- » Dit project maakt het mogelijk om jaarlijks een oproep te lanceren voor projecten bestemd voor bewoners, wijkcomités en verenigingen met als thema de verbetering van de gezelligheid en de verfraaiing van de buurt. Zo kunnen projecten in de loop van de vier jaar ontstaan en de middelen vinden om zich op schaal te ontwikkelen en voor bewoners die geïnteresseerd zijn in de gecreëerde dynamiek.
- » Dit project maakt het mogelijk om jaarlijks een oproep te lanceren voor projecten gericht op jongeren in de buurt. Op dit punt is afstemming met het Jeugdplatform nodig.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Profiel in overeenstemming met de functie

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis

BEOOGDE PARTNER(S)

⇒ Bewoners, jongeren uit de buurt, sociaal-economische projectdrager(s), verenigingen, gemeentelijke diensten, gewestelijke diensten.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN EN BUDGETVERDELING

MATERIAAL EN INVESTERING	WERKINGSKOSTEN	PERSONEEL OF STUDIEBUREAU	LOKAAL HUREN OF VACATIE
-	-	135.000 €	-
TOTAAL INCL.BTW			
135.000 €			

BUDGETVERDELING		
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	135.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	0 %	-

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2020	2021	2022	2023	2024
135.000 €	27.000 €	27.000 €	27.000 €	27.000 €	27.000 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	AANWERVEN VAN COÖRDINATOR, LANCERING VAN SOCIAAL-ECONOMISCHE ACTIES COÖRDINATIE, ADMINISTRatieve OPVOLGING EN BEGELEIDING VAN DRAGER(S) VAN HET PROJECT JAARLIJKS PROJECTOPROEP - OPVOLGING EVALUATIE VAN DE ACTIES
2022	COÖRDINATIE, ADMINISTRatieve OPVOLGING EN BEGELEIDING VAN DRAGER(S) VAN HET PROJECT LANCERING JAARLIJKSE PROJECTOPROEP - OPVOLGING EVALUATIE VAN DE ACTIES
2023	COÖRDINATIE, ADMINISTRatieve OPVOLGING EN BEGELEIDING VAN DRAGER(S) VAN HET PROJECT LANCERING JAARLIJKSE PROJECTOPROEP - OPVOLGING EVALUATIE VAN DE ACTIES
2024	COÖRDINATIE, ADMINISTRatieve OPVOLGING EN BEGELEIDING VAN DRAGER(S) VAN HET PROJECT LANCERING JAARLIJKSE PROJECTOPROEP - OPVOLGING EVALUATIE VAN DE ACTIES

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

De wijk van het Zuid wordt getransformeerd en verwelkomt nieuwe woningen, infrastructuur, nieuwe sociaal-economische initiatieven en aanpassingen aan de openbare ruimte. Het is belangrijk om de bevolking op de hoogte te stellen van deze nieuwigheden en hen voor te bereiden om deze veranderingen in hun wijk te verwelkomen.

De wijk zal feitelijk het toneel zijn van een groot aantal bouwwerken en het is belangrijk om de bevolking te informeren over wat er in hun omgeving gebeurt.

Naast de discussiemomenten, ontmoetingen en de jaarlijkse projectoproep is het ook essentieel om burgerparticipatieve-initiatieven te organiseren, zodat het publiek zijn mening kan geven en zich de verschillende beoogde operaties kan toe-eigenen. Velen van hen voorzien ook expliciet in de betrokkenheid van de burger bij het definiëren van doelstellingen en het ontwerpen van projecten.

Gezien de verwachtingen en burgerbetrokkenheid in de wijk, is het tot stand brengen van een echte algemene participatieve dynamiek in projecten van het DWC een van de hefbomen die dit DWC tot een succes zal maken.

PROJECTBESCHRIJVING

Coördinatie van de informatie, communicatie en deelname aan alle acties met betrekking tot het DWC gedurende de vier jaar van uitvoering.

DOELGROEP(EN)

- » De inwoners.
- » Wijkverenigingen en gebruikers van de wijk.
- » De verschillende openbare diensten op gemeentelijk, gewestelijk of zelfs federaal niveau.
- » De pers.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Coördinatie van de informatie, communicatie en deelname aan alle acties met betrekking tot het DWC gedurende de vier jaar van uitvoering.
- » Meehelpen om de troeven van de wijk te promoten.
- » Presentatie van activiteiten die zijn aangepast aan de doelgroep voor een beter begrip van de veranderingen die zullen plaatsvinden en van de problemen rond de projecten.
- » Organisatie van evenementen gericht op het versterken van de participatie van alle stakeholders in de buurt en cohesie.
- » Ontwikkeling van communicatiemiddelen om al deze opdrachten uit te voeren: diverse publicaties, aanwezigheid op het kantoor in de wijk, acties op het terrein ...
- » Systematische informatie voor bewoners en gebruikers over geplande of lopende projecten door middel van geschikte communicatiemiddelen.
- » Integratie van de ervaring en de sociale, culturele en economische behoeften van de bewoners en gebruikers in de projecten.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Profiel in overeenstemming met de functie

PROJECTONTWIKKELAAR

⇒ Gemeente Sint-Gillis.

BEOOGDE PARTNER(S)

⇒ Inwoners, verenigingen, gemeentelijke diensten, gewestelijke diensten, pers.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN EN BUDGETVERDELING

MATERIAAL EN INVESTERING	WERKINGSKOSTEN	PERSONEEL OF STUDIEBUREAU	LOKAAL HUREN OF VACATIE
-	50.000 €	135.000 €	-
TOTAAL INCL.BTW			
185.000 €			

BUDGETVERDELING		
DEEL BRUSSELS GEWEST	100 %	185.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	0 %	-

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2020	2021	2022	2023	2024
135.000 €	37.000 €	37.000 €	37.000 €	37.000 €	37.000 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2020	INDIENSTTREDING VAN DE COÖRDINATOR CREATIE VAN COMMUNICATIEMIDDELEN, BIJWERKING VAN DE BLOG EN ORGANISATIE/ONDERSTEUNING VAN EVENEMENTEN
2021	COMMUNICATIEPLAN IDENTIFICATIE VAN DE NODEN VAN DE WIJK EN VAN DE PROJECTDRAGERS REALISATIE VAN COMMUNICATIE INSTRUMENTEN, UPDATE VAN DE BLOG EN ORGANISEREN/ONDERSTEUNING EVENEMENTEN.
2022	REALISATIE VAN COMMUNICATIE INSTRUMENTEN, UPDATE VAN DE BLOG EN ORGANISEREN/ONDERSTEUNING EVENEMENTEN.
2023	REALISATIE VAN COMMUNICATIE INSTRUMENTEN, UPDATE VAN DE BLOG EN ORGANISEREN/ONDERSTEUNING EVENEMENTEN.
2024	REALISATIE VAN COMMUNICATIE INSTRUMENTEN, UPDATE VAN DE BLOG EN ORGANISEREN/ONDERSTEUNING EVENEMENTEN. DWC AFSLUITEN.

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- » In de wijk ontbreken collectieve ruimtes waarin men elkaar kan ontmoeten.
- » De wijk mist gemeenschappelijke infrastructuur zoals sporthallen of zalen voor huiswerkbegeleiding.

PROJECTBESCHRIJVING

Operatie **15A** voorziet in de creatie van een polyvalente ruimte van ± 150m² met als belangrijkste doelstellingen:

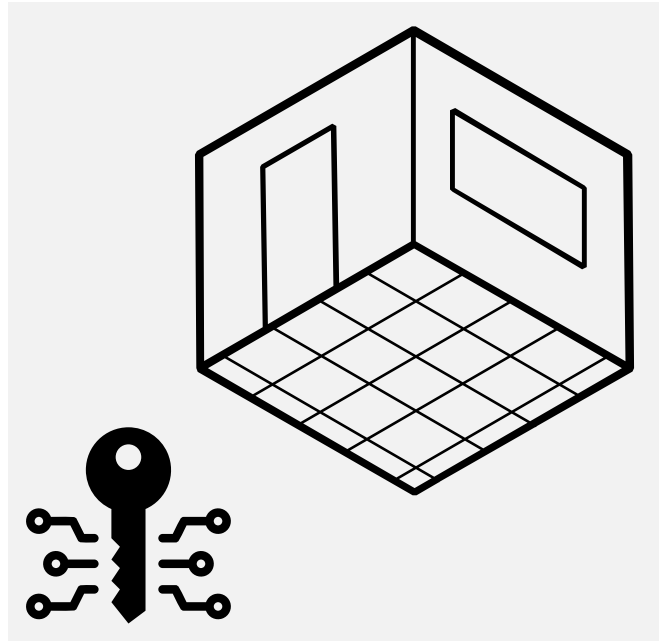
- » het aanbod uitbreiden van ruimtes die kunnen worden gehuurd (met gereguleerde prijzen) om bijvoorbeeld een verjaardag of een huwelijksfeest te organiseren;
- » de toegankelijkheid voor alle doelgroepen bevorderen;
- » zorgen voor een ontmoetingsplaats en nabijheid.

Actie **7.3 + 7.4** heeft tot doel het toekomstige beheer van de zaal te vergemakkelijken dankzij een duidelijk vastgelegde planning vóór de opening van de plaats (projectieperiode 2025-2026). Het zijn de leden van het team van het DWC die verantwoordelijk zijn voor deze missie en meer in het bijzonder:

- » de coördinator van sociaal-economische acties en participaties van het DWC;
- » de communicatiecoördinator van het DWC;

Concreet gaat het erom de doelstellingen en de programmering van de plaats te bepalen voordat de infrastructuur wordt opengesteld. De belangrijkste taken zijn:

- » de programmatische doelstellingen van de site vaststellen (werking, partnerschappen, projecten om de doelstellingen van de site te ontwikkelen, de prijslijst opstellen, enz.) in samenwerking met de betrokken stakeholders en de stuurgroep;
- » het operationele plan implementeren en communiceren;
- » bepalen welke middelen nodig zijn om het project voor totstandbrenging uit te voeren;
- » een identiteit creëren voor de site;
- » projecten starten, beheren en evalueren;
- » communiceren tijdens projecten en belanghebbende partijen mobiliseren;
- » rapporteren aan de hiërarchie en eventueel aan de subsidieverstrekken over de voortgang van dossiers en projecten.
- » dossiers opvolgen en bijwerken binnen de gestelde termijn;
- » tools ontwikkelen/optimaliseren (planning, zaalhuur, communicatie).



Het gaat ook om de coördinatie van de activiteiten, planning en programmering van de site:

- » het volledige programma opstellen in nauwe samenwerking met alle betrokken partners;
- » aanvragen voor de bezetting van de ruimte beheren;
- » relaties en partnerschappen beheren met de gebruikers van de ruimte;
- » zoeken naar subsidies en financiering voor het uitvoeren van projecten en een duurzame infrastructuur;
- » zorgen voor het coördineren van de communicatie;
- » afstemmen met de preventiedienst die de rest van het gebouw zal bezetten.

DOELGROEP(EN)

- » Buurtbewoners.
- » Omliggende structuren zoals het PSC, scholen, jeugdcentra.

DOELSTELLING(EN)

- » Implementeren van de programmering, beheerstrategie en werking van de polyvalente ruimte.
- » Een positieve dynamiek starten om een identiteit te geven aan deze nieuwe ruimte in Sint-Gillis.
- » De operatie tot leven brengen door deze zo breed mogelijk bekend te maken.

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis

BEOOGDE PARTNER(S)

⇒ Bewoners van de wijk.
⇒ PSC.
⇒ School Ulenspiegel.
⇒ Institut Saint-Marie.
⇒ Jeugdhuis.

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	-
2022	-
2023	ONTMOETINGEN MET DE BEWONERS ONTMOETINGEN MET DE DIRECTIES, LEERKRACHTEN, KINDEREN, ENZ. VAN DE OMLIGGENDE SCHOLEN ONTMOETINGEN MET DE LEDEN VAN HET JEUGDPLATFORM .1060 ONTMOETING MET DE ZUIDERHAARD ONTMOETING MET PSC ONTMOETING MET DE JEUGDHUIZEN EERSTE CONCRETE ELEMENTEN VAN HET PROGRAMMA
2024	ZOEKEN NAAR SUBSIDIES EN FINANCIERING VOOR DE BESTENDIGING VAN DE INFRASTRUCTUUR ADMINISTRATIEVE OPVOLGING PROJECT OPRICHTING VAN DE VOLLEDIGE SITE OVERHANDIGD AAN DE GEMEENTEDIENSTEN (GEBRUIK, SAMENWERKINGEN, KOSTENSHEMA, KALENDER, ACTIVITEITEN,...)

8. RESERVES

NACHTOPVANGCENTRUM VOOR VROUWEN DIE OP STRAAT LEVEN

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Solidarité grand froid Denemarkenstraat 74
BESTAANDE SITUATIE	Solidarité grand froid Bijstandscentrum voor mensen die op straat leven
EIGENAAR	Woningfonds met een erfpachtcontract van 50 jaar met 'Solidarité grand froid'
PERCELEN	309S2
GBP	Gemengde zone
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
BETROKKEN GEBIED	± 1.200 m ²
BOUWPROFIEL	Niet van toepassing
INHOUD	Nachtopvangcentrum voor vrouwen die op straat leven



3. ondertekening van het nieuwe erfpachtcontract tussen de gemeente en 'Solidarité grand froid'.

De gemeente krijgt daarmee een reëel recht op het onroerend goed terug, een essentiële voorwaarde voor financiering van het DWC. Vanaf dit punt kan de gemeente het onderzoek van de vergunning (indien nodig) begeleiden en helpen bij het uitvoeren van de werkzaamheden. Concreet gaat het om het bouwen van 27 nachtcabines met bed en een persoonlijke douche. Deze cabines zijn 's nachts beschikbaar voor vrouwen die er nood aan hebben. Hierdoor kunnen ze in goede omstandigheden een nacht doorbrengen.

DOELGROEP(EN)

- Vrouwen die op straat leven.

DOELSTELLING(EN)

Een infrastructuur ontwikkelen om vrouwen die op straat leven te helpen en hun dagelijks leven te verbeteren.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Voltooing van de voorbereidende opstelling om de gemeente in staat te stellen een reële recht op het gebouw te verwerven zonder de huidige activiteit van 'Solidarité grand froid' te verstoren.
- Akkoord nodig met het Huisvestingsfonds dat zijn eigendom zal moeten overdragen.
- Verlening van de vergunning die momenteel wordt onderzocht.

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- Er is een belangrijke aanwezigheid van daklozen in de wijk. Onder de rij van de mensen die op straat leven, bevinden zich ook dakloze vrouwen.
- In het kader van het DWC ontwikkelt 'Solidarité grand froid' momenteel een project voor nachtopvangcentra voor vrouwen die op straat leven. Dit project, waarvan de vergunning sinds februari 2020 in berecht is, heeft financiering nodig.

PROJECTBESCHRIJVING

De operatie is bedoeld om 'Solidarité grand froid' te helpen bij de financiering van de nachtopvang voor vrouwen die op straat leven. De eigenaardigheid en de moeilijkheid van deze operatie ligt in het opstellen ervan. Momenteel is het gebouw van 'Solidarité grand froid' eigendom van het Woningfonds. Het is een groot gebouw in een blok met verschillende verdiepingen waarvoor een erfpachtovereenkomst van 50 jaar is ondertekend tussen het Woningfonds en 'Solidarité grand froid'. De operatie kan plaatsvinden op basis van de volgende montage:

1. beëindiging van de huidige erfpachtovereenkomst (onder voorbehoud van de ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst tussen de gemeente en 'Solidarité grand froid' onder dezelfde voorwaarden als de huidige erfpachtovereenkomst);
2. overdracht van de eigenaar aan de gemeente voor een symbolische waarde;



DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

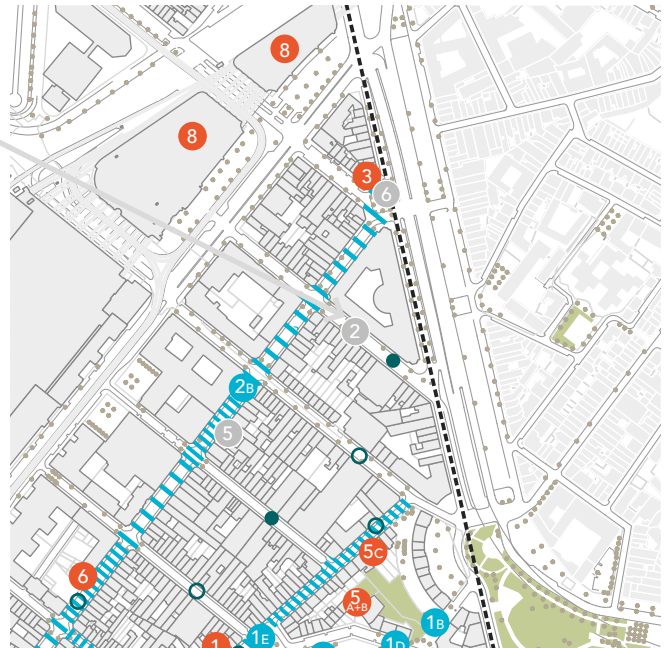
⇒ Solidarité grand froid

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
AANKOOP EN JURIDISCHE KOSTEN			A NÉGOCIER
OPMETING LANDMETER			2.000 €
ERELOON STUDIES 14% (ARCH. VGC. ST. SB. EPB. GT.)			50.361 €
BTW 21%			10.576 €
REALISATIE VAN 27 NACHTCABINE'S VOOR DAKLOZE VROUWEN	± 1.200 M ²	300 €/M ²	359.723 €
BTW 6%			21.583 €
VERZEKERING 2,5%			8.993 €
SECO 2,4%			8.633 €
PRIJSHERZIENING 10%			38.131 €
TOTAAL	± 1.200 M ²	417 €/M ² INCL. BTW	500.000 €

VERFRAAIING VAN GEVELS RUSLANDSTRAAT

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Ruslandstraat
BESTAANDE SITUATIE	Reeks historisch interessante maar aangetaste gevels
EIGENAARS	Privé
PERCELEN	390L2. 379A5. 379S7. 379T7. 379Y7. 379E5. 379S9. 379X8
GBP	Woongebied. Gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter Deze percelen zijn opgenomen in de inventaris van het Irismonument.



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- » De Ruslandstraat presenteert een reeks historisch interessante maar aangetaste gevels.
- » Deze percelen zijn opgenomen in de inventaris van het Irismonument.

PROJECTBESCHRIJVING

De operatie bestaat erin eigenaars aan te moedigen om de premies voor 'gevelverfraaiing' te gebruiken en deze te versterken in het kader van dit DWC (tot € 100.000).

DOELGROEP(EN)

De eigenaren van de gebouwen op de hierboven genoemde percelen.

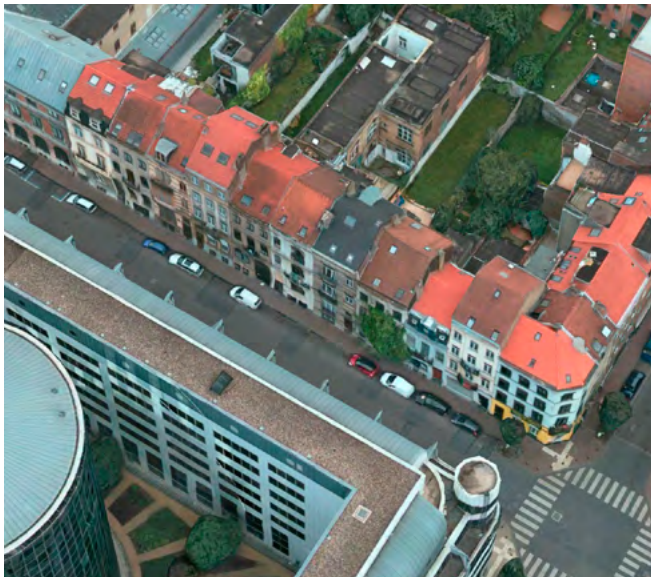
DOELSTELLING(EN)

- » Verfraaiing van een straat in de perimeter.
- » Het benadrukken van de architectonische kwaliteit van bepaalde gebouwen in de wijk.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Realisatie van een opzet die het mogelijk maakt de 'verfraaiing van de gevels' door de premies te verbeteren





DRAGER(S) VAN HET PROJECT

» Gemeente Sint-Gillis

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

» CAFA
» Agent DLI
» De eigenaars

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIEEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
VERHOGING VAN GEVELPREMIES			300.000 €
TOTAAL			300.000 €

VERWERFING VAN EEN LEEGSTAANDE WONING EN CREATIE VAN 4 NIEUWE WONINGEN

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Serviëstraat 1-3
BESTAANDE SITUATIE	Privé-eigendom Zeer gedegradeerd gebouw door een lange leegstand
EIGENAAR	Privaat
PERCELEN	456P2
GBP	Gemengde zone. Gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 350 m ²
BOUWPROFIEL	G+3+D
INHOUD	4 woningen

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

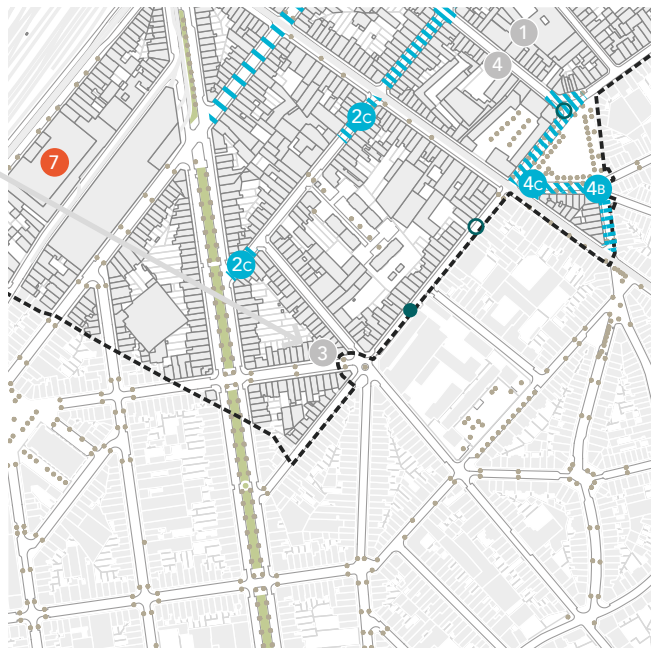
- Er bestaan een paar verloederde gebouwen binnen de omtrek van het DWC. Deze gebouwen tasten het algemene imago van 'laag Sint-Gillis' aan en kunnen via financiering van het DWC weer op de markt worden gebracht.
- Structureel is er een sterke vraag naar woningen met gecontroleerde huurprijzen (sociale woningen of gelijkgestelde sociale woningen).

PROJECTBESCHRIJVING

Het huis aan de Serviëstraat 1-3 is een van de gedegradeerde gebouwen vanwege een lange leegstand (belast tot 2019). Het is een gebouw van ongeveer 350 m², gebouwd aan het begin van de 20^{ste} eeuw en verkeert in een zeer slechte staat. Met het oog op het voldoen aan de vraag naar de creatie van nieuwe woningen, is het interessant om deze panden te verwerven via financiering in het kader van het DWC. Dit is een unieke kans om het pand weer op de markt te brengen en via de Grondregie sociale gelijkwaardige huurprijzen aan te bieden. Het gebouw is een G+3+D met een grondvlak van ± 75 m² bruto en oppervlakten onder het dak. Dit maakt de realisatie mogelijk van 3 kleine woningen van circa 60 m² (RDC. G+1. G+2) en 1 groter appartement van ongeveer 100 m² (G+3 en zolder)

De operatie kan als volgt worden opgezet:

1. de gemeente verworft of onteigt via de



Grondregie het gebouw dat momenteel leeg staat via financiering van het DWC;

2. de Grondregie renoveert het onroerend goed en brengt het volledig in overeenstemming met de regelgeving voor bestemming als huisvesting via financiering van het DWC;
3. de Grondregie biedt de 4 appartementen te huur door te zorgen voor sociale gelijkwaardige huren volgens het SVK-huurrooster opgelegd door de regelgeving in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

DOELGROEP(EN)

Inwoners van Sint-Gillis ingeschreven in de wachtlijsten van de Grondregie

DOELSTELLING(EN)

- Via de Grondregie van Sint-Gillis de woningvoorraad met betaalbare huren verder uitbouwen
- Sanering van een gebouw dat nu door leegstand sterk achteruitgaat.
- Voorbeeldwoningen ontwikkelen wat betreft energieprestaties.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

Het succes van deze operatie hangt af van de aankoop of onteigening van het leegstaande gebouw.



DRAGER(S) VAN HET PROJECT

» Gemeente Sint-Gillis

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

» Gemeente Sint-Gillis
Dienst ruimtelijke ordening
Dienst stedenbouw

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
AANKOOP EN JURIDISCHE KOSTEN	± 350 M ²	2.100 €/M ²	735.000 €
OPMETING LANDMETER			2.450 €
ERELOON STUDIES 14% (ARCH. VGC. ST. SB. EPB. GT.)			63.462 €
BTW STUDIES 21%			13.327 €
REALISATIE VAN 4 WONINGEN	± 350 M ²	300 €/M ²	453.301 €
BTW 6%			27.198 €
VERZEKERING 2,5%			11.333 €
SECO 2,4%			10.879 €
PRIJSHERZIENING 10%			48.050 €
TOTAAL	± 350 M ²	417 €/M ² INCL. BTW	1.365.000 €

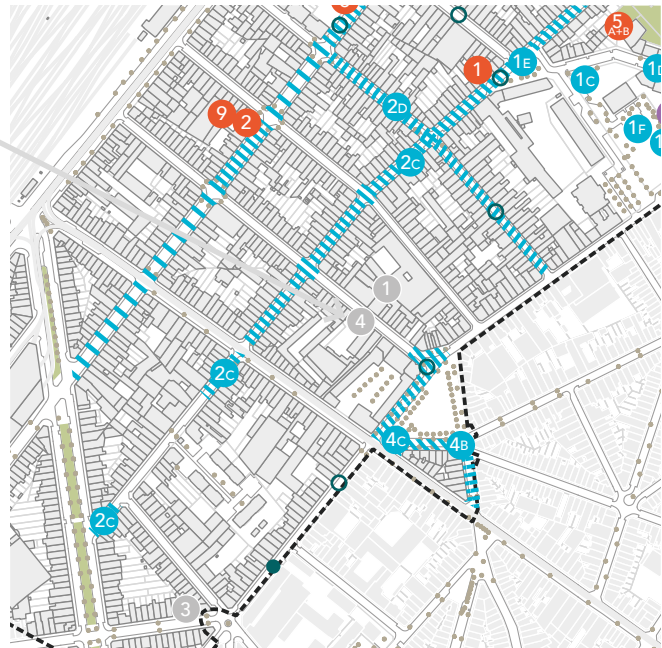
VERWERFING VAN EEN ONBEBOUWD PERCEEL EN CREATIE VAN 4 GROTE WONINGEN

BESCHRIJVING VAN DE SITE

ADRES	Denemarkenstraat 67-69
BESTAANDE SITUATIE	Problematisch braakliggend terrein
EIGENAAR	Privaat
PERCELEN	328R
GBP	Woongebied
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA

BETROKKEN GEBIED	± 475 m ²
BOUWPROFIEL	G+2+D
INHOUD	Creatie van 4 grote wooneenheden



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- Het perceel aan de Denemarkenstraat 67-69 is een problematisch braakliggend terrein.
- Het is ook privébezit en heeft directe toegang tot de binnenplaats van de Brico in het bouwblok. Deze toegang wordt dagelijks gebruikt door ondernemers die goederen komen ophalen.
- De situatie is stedenbouwkundig gezien niet optimaal en kan worden verbeterd

PROJECTBESCHRIJVING

Doel van de operatie:

- aankoop van het perceel 328R dat nu een privé-eigendom is en verbonden aan de percelen 328W, 328V en 328S die samen de 'Bricobarrière' vormen waarvan de hoofdingang zich aan de andere kant van het blok bevindt (Theodore Verhaegenstraat 64).
- een woongebouw bouwen met 4 wooneenheden van ± 175 m² bruto of circa 130 m² netto. Het bouwprofiel is G+2+D om in het bouwprofiel van de straat aan te passen

Deze operatie maakt het mogelijk om in te spelen op een structurele vraag naar grootschalige sociale of sociaal gelijkgestelde woningen die comfortabel grote gezinnen kunnen huisvesten.

De opzet kan als volgt verlopen:

1. de gemeente verworft het perceel (via DWC). Aangezien op deze locatie een duurzame economische activiteit bestaat, is elke onteigeningsprocedure uitgesloten. De

toestemming voor de verkoop van de huidige eigenaar is een noodzaak;

2. de gemeente bouwt het woongebouw via de stedenbouwkundige dienst en de Grondregie;
3. De Grondregie houdt het onroerend goed in beheer en ontwikkelt er huurwoningen volgens de standaardprijslijst. Dat wil zeggen, het brengt sociaal gelijkgestelde woningen van grote omvang op de markt.

DOELGROEP(EN)

Grote gezinnen op zoek naar woonruimte die ingeschreven zijn op de wachtlijsten van de Grondregie.

DOELSTELLING(EN)

- Grote sociale woningen in de wijk ontwikkelen.
- Een architectonisch kwalitatief programma ontwikkelen (oordeel na studie van DU, bMa en Perspective).

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Toestemming van de huidige eigenaar voor verkoop.
- Open gesprek met de Brico om de werking van de binnentuin te optimaliseren en de overlast voor toekomstige woningen te beperken zonder de bedrijvigheid te stoppen.



DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

⇒ Eigenaar van perceel 328R
⇒ 'Bricobarrière'.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
AANKOOP EN JURIDISCHE KOSTEN	± 175 M ²	2.200 €/M ²	385.000 €
OPMETING LANDMETER			3.500 €
ERELOON STUDIES 14% (ARCH. VGC. ST. SB. EPB. GT.)			166.885 €
BTW STUDIES 21%			35.046 €
REALISATIE VAN 4 WONINGEN	± 475 M ²	2.523 €/M ²	1.192.033 €
BTW 6%			71.522 €
VERZEKERING 2,5%			29.801 €
SECO 2,4%			28.609 €
PRIJSHERZIENING 10%			126.355 €
TOTAAL	± 475 M ²	4.315 €/M ² INCL. BTW	2.038.750 €

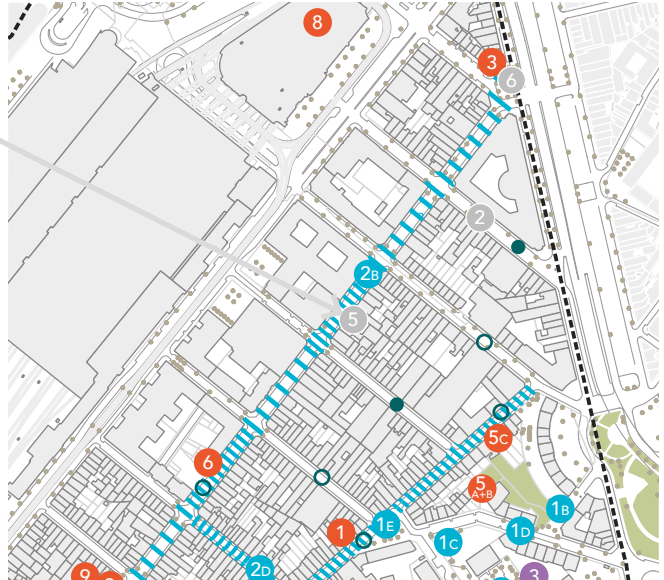
AANKOOP VAN EEN BRAAKLIKKEND PERCEEL EN AANLEG VAN EEN SPORTINFRASTRUCTUUR

BESCHRIJVING VAN DE SITE

ADRES	Merodestraat 58-60
BESTAANDE SITUATIE	Problematisch braakliggend terrein
EIGENAAR	Privaat
PERCELEN	380R11
GBP	Woongebied
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA

BETROKKEN GEBIED	± 210 m ²
BOUWPROFIEL	G+2
INHOUD	Sportzaal met dubbele hoogte



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- De perceel aan de Merodestraat 58-60 is een problematisch braakliggend terrein.
- Het is tevens privébezit en biedt een directe toegang tot de parkeerplaats van het gebouw aan de achterzijde van het perceel. Deze parking wordt dagelijks gebruikt voor de activiteit van het bedrijf dat werkzaam is in de eventensector en het hoofdgebouw van het perceel bezet.
- De situatie is stedenbouwkundig gezien niet optimaal en kan worden verbeterd

PROJECTBESCHRIJVING

Doel van de operatie:

- met toestemming van de huidige eigenaar overgaan tot een perceelsverdeling van het perceel 380R11 en een perceel herstellen van ongeveer 160m² bodemoppervlakte aan de voorkant van de weg.
- een kleine buurtinfrastructuur bouwen met behoud van een toegang en een parkeerplaats om de levensvatbaarheid van de activiteit van het bezettende bedrijf te verzekeren.

Deze infrastructuur biedt een kleine sportzaal met dubbele hoogte die bijvoorbeeld danslessen en -sessies en rustige sportsessies zoals yoga mogelijk maakt:

- dit maakt het mogelijk om een sportcentrum op te richten samen met de sportzaal in de Ruslandstraat en de CUBE in de Hollandstraat;
- dit maakt het ook mogelijk om een problematische stedenbouwkundige situatie van een braakliggend terrein te verbeteren en om te vormen in een bebouwd front.

De opzet kan als volgt verlopen:

1. onderhandelingen met de huidige eigenaar om het perceel op te delen. De gemeente koopt het perceel aan de voorkant van de weg op en verbindt zich ertoe de toegang tot het gebouw in het hart van het perceel te behouden;
2. de stedenbouwkundige dienst ontwikkelt het sporthalproject.

DOELGROEP(EN)

De sporters in de wijk en in het bijzonder het vrouwelijke publiek aan wie we weinig denken bij het ontwikkelen van sportinfrastructuur.

DOELSTELLING(EN)

- Wijkinfrastructuur ontwikkelen die sportactiviteiten mogelijk maakt (vooral voor vrouwelijk publiek)
- Een stedenbouwkundig problematische situatie met braakliggend terrein omvormen in een bebouwd front
- Een architectonisch kwalitatief programma ontwikkelen (oordeel na studie van DU, bMa en Perspective).

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Toestemming van de huidige eigenaar voor verkoop.



DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

⇒ Eigenaar van perceel 328R
⇒ 'Brico Bareel'

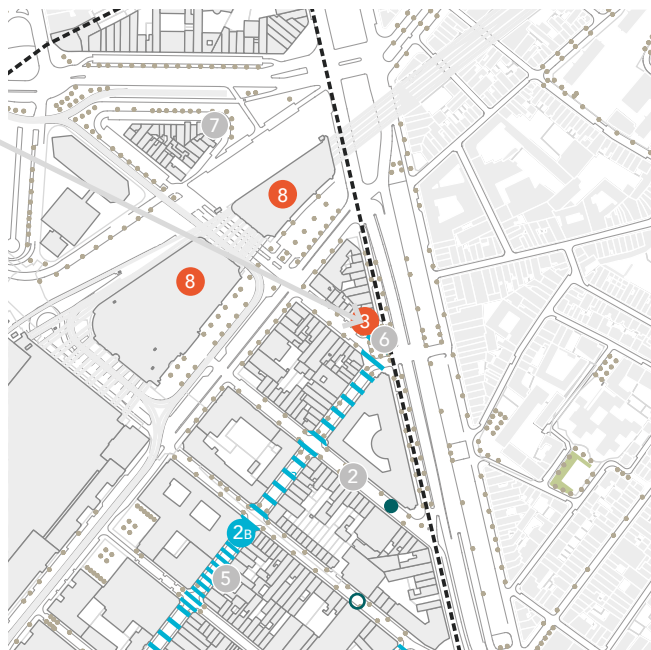
VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
AANKOOP EN JURIDISCHE KOSTEN	± 160 M ²	2.200 €/M ²	192.000 €
OPMETING LANDMETER			3.200 €
ERELOON STUDIES 14% (ARCH. VGC. ST. SB. EPB. GT.)			74.005 €
BTW STUDIES 21%			15.541 €
REALISATIE VAN SPORTZAAL DUBBELE HOOGTE	± 210 M ²	2.517 €/M ²	528.604 €
BTW 6%			31.716 €
VERZEKERING 2,5%			13.215 €
SECO 2,4%			12.686 €
PRIJSHERZIENING 10%			56.032 €
TOTAAL	± 210 M ²	4.414 €/M ² INCL. BTW	926.999 €

VERWERVING VAN EEN VERVALLEN GEBOUW EN RENOVATIE ERVAN VOOR HET CREËREN VAN 5 WONINGEN EN ACTIVERING VAN EEN HANDELSGELIJKVLOERS

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Argonnestraat 34
BESTAANDE SITUATIE	Gebouw in slechte staat Hoekgebouw verbonden met het Argonneplein
EIGENAAR	Privaat
PERCELEN	393Y5 + 393X5
GBP	Gemengde zone aan d rand van handelskern aan de voorkant van een structurerende ruimte. Gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
BETROKKEN GEBIED	± 700 m ²
BOUWPROFIEL	G+4+D
INHOUD	5 gerenoveerde wooneenheden (elk ongeveer 90 m ² netto oppervlakte) en activering van een commercieel gelijkvloers



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- Het gebouw aan de Argonnestraat 34 heeft de afgelopen jaren te kampen gehad met een grote brand.
- De renovatie van het gebouw is slechts gedeeltelijk voltooid en het verkeert in slechte staat.
- Het handelsgelijkvloers was tijdens het jaar van uitvoering van het basisdossier van het DWC niet actief.
- Het gebouw heeft een gevel aan het Argonneplein en deze zou gezelliger kunnen zijn door het activeren van het handelsgelijkvloers.

PROJECTBESCHRIJVING

Doel van de operatie:

- met toestemming van de huidige eigenaar overgaan tot de aankoop van het onroerend goed. Of, in geval van uiterste noodzaak, via onteigening. Het pand is momenteel gedeeltelijk bezet. De huidige bewoners moeten ergens anders worden ondergebracht.
- het gehele pand renoveren om 5 wooneenheden van circa 92 m² netto oppervlakte te creëren.

Deze operatie zal worden uitgevoerd via de Grondregie, die na de werken de beheerder van het onroerend goed blijft. Hierdoor kunnen 5 nieuwe wooneenheden aangeboden worden met gelijkgestelde sociale huurprijzen en wordt een handelsgelijkvloers opgericht dat het Argonneplein

leven zal inblazen.

DOELGROEPEN)

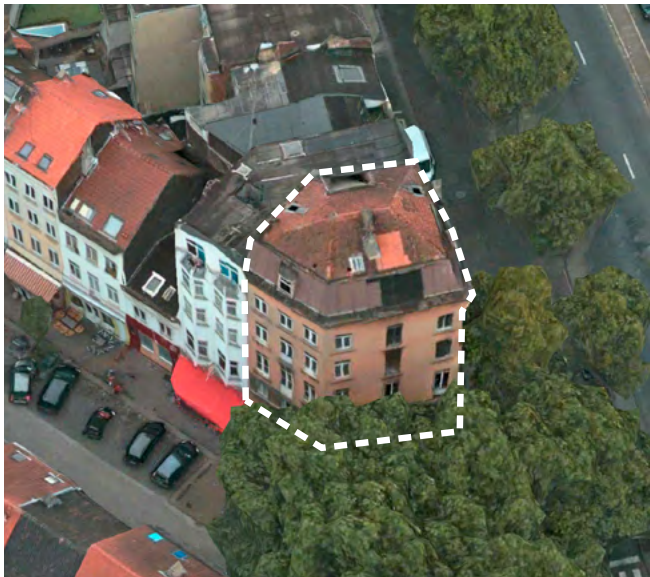
Grote gezinnen op zoek naar woonruimte die ingeschreven zijn op de wachtlijsten van de Grondregie.

DOELSTELLING(EN)

- Volledige renovatie van een gebouw dat zwaar beschadigd is door een brand.
- Creatie van nieuwe kwalitatieve woningen
- Verbetering van de allesbehalve optimale stedenbouwkundige situatie en activering van het Argonneplein, dat momenteel onderbenut wordt omdat het niet uitnodigend is (kraakpanden, sluikstorten, enz.).

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Het succes van deze operatie hangt af van de aankoop (of onteigening) van het leegstaande gebouw.
- Het succes van deze operatie hangt samen met het bieden van nieuw onderdak aan de huidige bewoners.
- Gezien de omvang van de aankoop zal een aanzienlijke budget moeten worden gepland en gedeeltelijk gerecupereerd bij de wederverkoop van het gebouw.



DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

⇒ Gemeente Sint-Gillis
Afdeling huisvesting
Dienst Grondregie

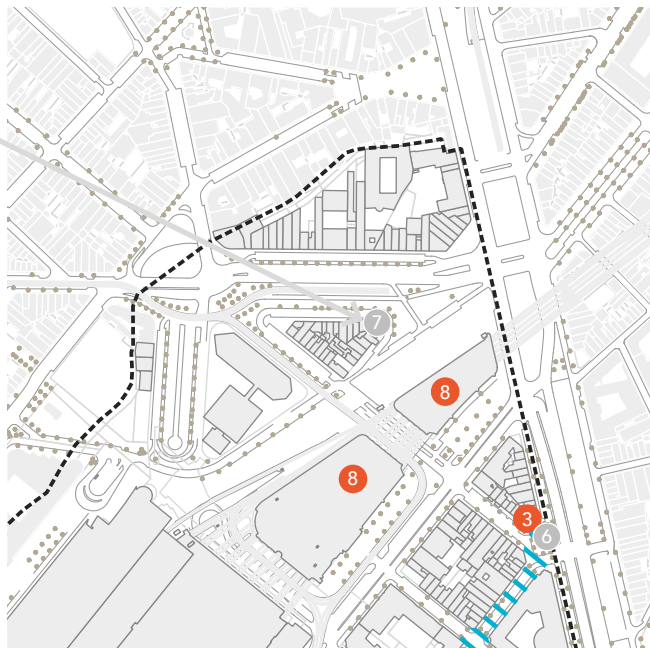
VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
AANKOOP EN JURIDISCHE KOSTEN	± 700 M ²	2.200 €/M ²	1.540.000 €
OPMETING LANDMETER			4.900 €
ERELOON STUDIES 14% (ARCH. VGC. ST. SB. EPB. GT.)			126.924 €
BTW STUDIES 21%			26.654 €
WONINGEN	± 700 M ²	1.295 €/M ²	906.602 €
BTW 6%			54.396 €
VERZEKERING 2,5%			22.665 €
SECO 2,4%			21.758 €
PRIJSHERZIENING 10%			96.100 €
TOTAAL	± 700 M ²	4.000 €/M ² INCL. BTW	2.800.000 €

AANKOOP VAN EEN LEEGSTAAND GEBOUW EN RENOVATIE MET HET OOG OP HET CREËREN VAN 4 WOONEENHEDEN EN ACTIVERING VAN HANDELRUIMTE

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Europaesplanade 25
BESTAANDE SITUATIE	Privé-eigendom Gebouw belast voor leegstand
EIGENAAR	Privaat
PERCELEN	398S8
GBP	Gemengde zone aan de rand van handelskern.
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
BETROKKEN GEBIED	± 300 m ²
BOUWPROFIEL	G+3+D
INHOUD	5 gerenoveerde wooneenheden (elk ongeveer 90 m ² netto oppervlakte) en activering van een commercieel gelijkvloers



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- » Het betreft een G+3+D-gebouw van circa 300 m² belast voor leegstand in 2020 en voorgaande jaren.
- » Er is een grote structurele vraag naar woningen in de omgeving.
- » Het commerciële gelijkvloers is inactief aan de commerciële grens die bijzondere aandacht vereist

PROJECTBESCHRIJVING

Realisatie van een renovatieproject voor het oprichten van 4 wooneenheden en activering van een handelsruimte.

DOELGROEP(EN)

Mensen die wachten op huisvesting.

DOELSTELLING(EN)

Realisatie van een renovatieproject voor het oprichten van 4 wooneenheden en activering van een handelsruimte.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

Aankoop.



DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

⇒ Gemeente Sint-Gillis
Afdeling huisvesting
Dienst Grondregie

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
AANKOOP EN JURIDISCHE KOSTEN	± 300 M ²	2.200 €/M ²	660.000 €
OPMETING LANDMETER			2.100 €
ERELOON STUDIES 14% (ARCH. VGC. ST. SB. EPB. GT.)			54.396 €
BTW STUDIES 21%			11.423 €
WONINGEN	± 300 M ²	1.295 €/M ²	388.544 €
BTW 6%			23.313 €
VERZEKERING 2,5%			9.714 €
SECO 2,4%			21.758 €
PRIJSHERZIENING 10%			41.186 €
TOTAAL	± 300 M ²	4.000 €/M ² INCL. BTW	1.200.000 €

BIJLAGE

BELANGRIJKSTE AANBEVELINGEN VAN HET MER

UITREKSEL DOCUMENT 7 VAN NTS MER

WONINGEN

De volgende aanbevelingen kunnen worden geformuleerd:

- » » Afhankelijk van de realiteit van bestaande gebouwen (renovatie), de ontwikkeling aanbevelen van aangepaste of aanpasbare huisvesting voor PMB's;
- » » Het type huisvesting (huur/koop) moet de beschikbare aanbod in de wijk aanvullen.

MATE VAN DUURZAAMHEID VAN DE VERDICHTING

De belangrijkste aanbevelingen zijn het maximaliseren van de hoeveelheid beplante oppervlakten en het aantal bomen in de openbare ruimte, met het oog op de ontwikkeling van "groene openbare vergroende ruimten", indien niet om echte "openbare groene ruimten" te creëren

SANERING / LEEGSTAND GOED

De belangrijkste aanbeveling is om oplossingen te vinden om groenbedekking op het dak van de Zuidhaard parking te maximaliseren.

WERKGELENGENHEID EN ECONOMISCHE ACTIVITEIT

De aanbevelingen zijn om lokale aanwerving, opleiding en sociaal-professionele integratie, door specifiek langdurig werklozen of jongeren proberen te bereiken die "buiten de boot vallen": aanwerving van lokaal personeel uit de PSI-sectoren in het kinderdagverblijf, voorrang geven aan kinderdagverblijven waar kinderen waarvan de ouders in de wijk wonen en op zoek zijn naar een baan/opleiding, voorrang, in de nieuw gecreëerde lokalen, aan lokale verenigingen die lokale mensen in dienst nemen/opleiden, uitvoering van de renovatie- en groenwerkzaamheden door een sociaal-professioneel of opleidings reïntegratie bedrijf (voorbeeld van JST in het DWC Stephenson)...

MIX VAN FUNCTIES

De volgende aanbevelingen kunnen worden geformuleerd:

- » Een deel van de gecreëerde commerciële benedenverdiepingen kunnen worden gebruikt om sociale, gezondheids-, vrijetijds- of culturele diensten, die minder aanwezig zijn, te huisvesten en zo de functies van de wijk te diversifiëren;
- » Bij de studie over de quadrilatères moet rekening worden gehouden met de specifieke behoefte van de wijk om de functionele subwijken met elkaar te verbinden (gemengd wonen vs.

kantoren).

GROENE RUIMTES (KWANTITATIEF/KWALITATIEF)

De aanbevelingen voor dit criterium zijn:

- » maximaliseer de hoeveelheid beplante ruimte in de openbare ruimte;
- » de tuinen van de openbare gebouwen in E. Feronstraat 8 en 10 moeten ook worden geïntegreerd in het park, en het nabijgelegen gebouw op nr. 8 moet kunnen dienen als toegang tot het park vanaf de Feronstraat Deze toegang heeft zin omdat een school recht tegenover gevestigd is;
- » verhoog de speelbaarheid van de openbare ruimtes met kleine punctuele elementen (exclusief speelmodules), onder andere rond de scholen.

DUURZAAM VOEDSEL

De aanbevelingen luiden als volgt::

- » duurzame voeding in het kinderdagverblijf promoten:
- » maaltijden van duurzame en lokale bronnen aanbieden, en de aanpak pedagogisch uitleggen aan de ouders en het personeel van het kinderdagverblijf ;
- » de programmatische studie met betrekking tot de gewelfde ruimtes moet met dit criterium rekening worden gehouden en bv. denken aan de mogelijkheden van de ontwikkeling van verschillende schakels in de voedselketen (verwerking bv.);
- » voor de te vergroenen ruimtes (Fontainas plein, berm van Jacques Franck, groene straten...) voorstellen om samen te werken met de Saint-Gilliculteurs en de Incroyables Comestibles of andere verenigingen die actief zijn op het gebied van duurzame voeding, om de voedselproductie te ontwikkelen

WELZIJN

De volgende aanbevelingen kunnen worden geformuleerd:

- » openbare toiletten in het nieuwe "Germeau" gebouw gelinkt met het park ;
- » de uitdaging voor ogen houden om te werken aan de fysieke en mentale grenzen die de wijk en de omgeving van het Zuidstation afbakenen tijdens de programmatische haalbaarheidsstudie van de quadrilatères

- specifieke aandacht van de preventiedienst die in de buurt van het Jacques Franck-plein is ondergebracht, voor veiligheidsaspecten en het gevoel van veiligheid op deze problematische plaats;
- beperking van het albedo van de voor weg reparaties gebruikte materialen om de accumulatie van warmte te beperken in dit gebied, dat al te lijden heeft onder het "hitte-eiland"-effect.

CREËREN VAN EEN SYMBOLISCHE LANDSCHAPSLANDMARK

De aanbevelingen luiden als volgt:

- Zorgen voor een goede integratie van het nieuwe "Germeau"-gebouw relatie tot zijn buurman aan de rechterkant maar ook naar de gevels van de gebouwen die zich links ervan bevinden (afstand van de gevels en hoogte van het nieuwe gebouw) om niet de kwaliteit van hun omgeving in vergelijking met de huidige situatie (gebouw dichtbij maar laag) ;
- Artistieke interventies kunnen een aanvulling zijn op de geplande herontwikkeling van de openbare ruimte (b.v. om het straatmeubilair speels te maken), bijvoorbeeld door oriëntatie

WATERCYCLUS

Voor dit criterium luiden de aanbevelingen als volgt:

- in bouwprojecten, streeft men naar voorbeeldig waterbeheer (opslag en temporiseren van regenwater, hergebruik in het gebouw, beperking, hergebruik van grijs water en/of van zijn warmte...)
- voor het Germeau gebouw, een aanbeveling is om te werken met opensource.brussels voor het beheer van het pompen van water tijdens de werf, waar nodig;
- het zou ook relevant zijn om een drinkwaterfontein op de begane grond van het gebouw (buiten) te plaatsen;
- voor het project voor de vergroening van het dak van de parking van de Zuiderhaard zou het relevant zijn om gebruik te maken van het project om het regenwater op te vangen en naar een reservoir te leiden dat het mogelijk maakt om het te gebruiken voor bijvoorbeeld het onderhoud van openbare/groene oppervlakken of ruimten die in de wijk zijn aangelegd, of voor openbare afvoer (zie bij opensource.brussels of een samenwerking mogelijk is).

FLORA EN FAUNA

De volgende aanbevelingen werden gedaan:

- maximaliseren van grondontwatering en koppel met regenwaterbeheer;
- na de sloop van de garage op Fontainas Square garage, streven naar een kwaliteit van de omgeving van het nieuwe gebouw voor de ontwikkeling van de biodiversiteit;
- voor het nieuwe bouwproject, maximaliseren van de SBS
- van het project, bijvoorbeeld door de ontwikkeling van een intensieve groene dat niet toegankelijk is voor het publiek, als een waar toevluchtsoord in deze dichtbevolkte buurt;
- voor het kinderdagverblijfproject, de buitenruimte ontwikkelen door de biodiversiteit te bevorderen en tegelijkertijd de veiligheid van de kinderen te waarborgen. Activiteiten worden ontwikkeld door de kinderverzorgsters over dit thema ;
- bij projecten voor de vergroening van openbare ruimte, ervoor zorgen dat het gebruik van inheemse planten en soorten die bestand zijn tegen intense lokale omstandigheden en maximaliseren SBC;
- in het kader van landschapsstudies, beheersplannen voorzien die in overeenstemming zijn met de voorgestelde vegetatie om ervoor te zorgen dat de duurzaamheid van de voorzieningen en hun belang voor de biodiversiteit;
- voor het project voor de waardering van het fauna, een analyse uitvoeren van de aanwezige soorten en of uitgestorven soorten, en oplossingen voorstellen die zijn aangepast aan de resultaten van deze studie (niet alleen mussen);
- voor het dakbegroeningsproject, maximaliseer de dikte van het substraat om de belangstelling voor biodiversiteit te vergroten en ervoor te zorgen consistentie in termen van beplanting met de vergroening van de projecten voor de vergroening van de openbare ruimte (keuze van de soort, verbinding met de berm, enz.).

Integreer dit element in de landschapsstudie;

- voor het boombeplantings project, plant een verscheidenheid van soorten (vermijdt de overdracht van ziektes, vermijden dat ze allemaal getroffen worden door klimatologische omstandigheden)

BLAUW EN GROEN NETWERK

De aanbevelingen met betrekking tot dit criterium luiden als volgt:

- Neem de verschillende vegetatieprojecten op in de landschapsstudies (aanplant van bomen, herbegroeiing door de gemeente, enz. zorgen voor consistentie en maximaliseren van het positieve effect;
- volgens de resultaten van de landschapsstudie en/of de studie naar regenbeheer, elementen ontwikkelen van het regennet in de openbare ruimten in de wijk.

BODEM EN ONDERGROND

De volgende aanbevelingen hebben betrekking op dit criterium:

- voor het project: "Germeau" multifunctionele zaal,
- de beweging van de aarde beperken en onderzoeken of de afgegraven grond in situ kan worden gebruikt (b.v. vervuiling);
- streven naar maximale ontwatering en het infiltratiepotentieel analyseren in het landschapsstudie; amendement aanmoedigen via plaatselijke compost.

AKOESTISCH EN TRILLINGSCOMFORT

In het kader van de renovatie van wegen van gevel tot gevel kan een aanbeveling worden gedaan: kies voor niet-galvende materialen die de geluidsproductie van passerende auto's beperken.

ENERGIE

De volgende aanbevelingen worden gedaan:

- met betrekking tot nieuwe gebouwen of renovaties: de keuze van verlichtingsapparatuur moet gericht zijn op een zo laag mogelijk elektriciteitsverbruik (LED, efficiënte apparaten, geluidssysteem voor multifunctionele ruimten...);
- In de landschapsstudies zou kunnen worden nagedacht over verlichting en zou de kwestie van het energieverbruik kunnen worden geïntegreerd.

MIDDELEN

De aanbevelingen luiden als volgt:

- voor vergroeningsprojecten: gebruik van hergebruikte grond/bodemtoevoegingen

(uitgegraven grond, elders gerecupereerd substraat, plaatselijke compost...), plaatselijke aanplantingen (La pousse qui pousse?);

- verhoogde premie voor projecten waarbij duurzame materialen worden gebruikt;
- voor het project voor waardering van fauna;
- het maken van de kits en andere nesten/habitats van hergebruikte/gerecycleerde materialen;
- voor de projecten die te maken hebben met de openbare ruimte;
- het belang van duurzaam materiaalbeheer is gespecificeerd in de fiche. Deze moet worden bestudeerd en geoptimaliseerd. Aangezien de ruimtes coherent behandeld worden in termen van materialen, zal het nodig zijn om de "verwijderde" materialen te bewaren in geval van in geval van ontwatering of verandering van de bekleding om ze opnieuw te gebruiken voor de ontwikkeling van andere elementen (veilige oversteekplaatsen voor voetgangers bijvoorbeeld), om het gebruik van nieuwe materialen te vermijden indien deze materialen anders zijn verwijderd;
- reflectie inzake afvalbeheer integreren in de landschap/stedelijk meubilair studie, om het sorteren van afval in de openbare vuilnisbakken mogelijk te maken in de heringerichte ruimtes;
- in de projecten voor de creatie van wijkruimtes: het organiseren van een repair café, ontwikkelen van een ruilruimte in de wijk (boeken, voorwerpen, meubels, voedsel...);
- in het geval van afbraak: voer een inventaris van deconstructiematerialen die tijdens het project kunnen worden hergebruikt of gerecycleerd, tijdens het project of op zijn minst voor de werf, het beheer van de uitgaande materialen optimaliseren op basis van deze inventaris;
- in het geval van renovaties/verbouwingen: kies hergebruikt/gerecycleerd/recycleerbaar/lokale/duurzame/gelabelde materialen voor heraanleg, maximaliseer eerder fysiek dan chemische assemblage, ...;
- in het kinderdagverblijfproject: kies voor wasbaar of minstens compostbare luiers

GEMOTORISEERD VERKEER

Een algemene aanbeveling is om de mogelijkheden te onderzoeken van het gebruik van bestaande parkeerplaatsen buiten de straat (inclusief de de ondergebruikte Zuiderhaard parking, of de kantoren op de Fonsnylaan bijvoorbeeld, via de toepassing van COBRACE), om deze verminderingen gedeeltelijk te compenseren op de wegen. Met het oog op de huidige druk op parkeren zal het nodig zijn toezicht te houden op de naleving van de verwijdering van parkeerplaatsen van DWC-projecten.

Een bijzondere aanbeveling is zorgen voor het bestaan of de installatie van leveringszones voor commerciële benedenverdiepingen die geactiveerd worden in het kader van het DWC.

FIETS

De aanbevelingen luiden als volgt:

- » Specifieke fietsenstallingen moeten worden ontwikkeld bij de ingangen van scholen en voorzieningen (waaronder ruimten voor bakfietsen) als onderdeel van de geplande herontwikkeling; een fietsreparatiestation zou kunnen worden geplaatst op Jacques Frank of Fontainasplein
- » nadenken over de ontwikkeling van kwalitatieve fietsstalling op lange termijn in de studie van de quadrilatères (in verband met parkeren (in samenwerking met parking.brussels);
- » een echte lange termijn, nachtparking ontwikkelen als onderdeel van het project in het MIVB-gebouw (in samenwerking met parking.brussels);
- » voorzien in stallingsplaatsen voor fietsen (cargo) bij de ingang van het kinderdagverblijf en de aangrenzend;
- » in de context van woningrenovatie: afhankelijk van de realiteit van de bestaande gebouwen (renovatie), pleiten voor een comfortabele ingang en comfortabele opslag voor tweewielers. Een deel van de commerciële verdiepingen zou hiervoor kunnen gebruikt worden indien nodig.

VOETGANGERS EN PBM

De aanbevelingen voor dit criterium zijn:

- » zorgen voor het comfort en de veiligheid van de lokalen in het MIVB-atelier vanaf de Koningslaan en de nabijgelegen MIVB-haltes
- » toegang mogelijk maken tot Germeau Park via de portiek op Faiderstraat 8 en de doorgang door de

"tuin" van dit openbare perceel. Deze ingang zou de toegankelijkheid van het park compleet maken en rechtstreekse toegang mogelijk maken.

GROENE RUIMTES (KWANTITATIEF/KWALITATIEF)

- » De inwoners.
- » Wijkverenigingen en gebruikers van de wijk.
- » De verschillende openbare diensten op gemeentelijk, gewestelijk of zelfs federaal niveau.
- » De pers.

DUURZAAM VOEDSEL

- » Coördinatie van de informatie, communicatie en deelname aan alle acties met betrekking tot het DWC gedurende de vier jaar van uitvoering.
- » Meehelpen om de troeven van de wijk te promoten.
- » Presentatie van activiteiten die zijn aangepast aan de doelgroep voor een beter begrip van de veranderingen die zullen plaatsvinden en van de problemen rond de projecten.
- » Organisatie van evenementen gericht op het versterken van de participatie van alle stakeholders in de buurt en cohesie.
- » Ontwikkeling van communicatiemiddelen om al deze opdrachten uit te voeren: diverse publicaties, aanwezigheid op het kantoor in de wijk, acties op het terrein ...
- » Systematische informatie voor bewoners en gebruikers over geplande of lopende projecten door middel van geschikte communicatiemiddelen.
- » Integratie van de ervaring en de sociale, culturele en economische behoeften van de bewoners en gebruikers in de projecten.

WELZIJN

- » Profiel in overeenstemming met de functie

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIEEL PLAN

	Naam van de operatie / van actie	Type operatie
-Luik 1- Vastgoedoperaties		
Woningen		
1.1	Emile Feronstraat 41 • 4 'Housing First' woningen	Woningen
1.2	De Merodestraat, 143 • 3 intergenerationele woningen	Woningen
1.3	Argonnestraat, 30 • 1 woning en activatie 1 commerciële begane grond	Woningen
1.4	Woningbouw	Woningen
Voorzieningen		
1.5A	Fontainasstraat, 23-23A-23C • Polyvalente zaal 'Germeau'	Voorziening
1.5B	BUITEN DWC Fontainasstraat, 23-23A-23C • Preventiedienst van de gemeente Sint-Gilis	Overheidsdienst
1.5C	BUITEN DWC Emile Féronstraat, 8 • Preventiedienst van de gemeente Sint-Gilis	Overheidsdienst
1.6	VERBONDEN De Merodestraat, 101 • Nederlandstalige kinderdagverblijf 18 plaatsen	Voorziening
1.7	VERBONDEN Ateliers MIVB • Multifunctionele ruimte voor de wijk	Voorziening
1.8	VERBONDEN Quadrilatères • Programmatische haalbaarheidsstudie	Voorziening
1.9	De Merodestraat, 143 • Infrastructuur 'Sociale cohesie'	Voorziening
-Luik 2- Vastgoedoperaties		
GEEN		
-Luik 3- Operaties Openbare ruimte		
Een systeem van openbare ruimtes in het hart van de wijk		
3.1A	Germeau-cluster • Landschapsstudie voor de openbare ruimte	Openbare ruimte
3.1B	César Depaepestraat • Heraanleg van de straat en ingang van het park	Openbare ruimte
3.1C	Fontainasstraat en Vlogaertstraat • Ad hoc inrichtingen	Openbare ruimte
3.1D	Fontainasstraat • Heraanleg van het grasveld	Openbare ruimte
3.1E	Heldenplein • Ad hoc inrichtingen en nieuw stedelijk meubilair	Openbare ruimte
3.1F	Jacques Franckplein • Ad hoc inrichtingen en nieuw stedelijk meubilair	Openbare ruimte
3.1G	Jacques Franckplein • Heraanleg van de berm	Openbare ruimte
Kalmere openbare ruimtes die de zachte mobiliteit waarderen		
3.2A	Fontainasstraat • Heraanleg van het grasveld	Openbare ruimte
3.2B	Heldenplein • Ad hoc inrichtingen en nieuw stedelijk meubilair	Openbare ruimte
3.2C	Jacques Franckplein • Ad hoc inrichtingen en nieuw stedelijk meubilair	Openbare ruimte
3.2D	Jacques Franckplein • Heraanleg van de berm	Openbare ruimte
Verbetering van het schoolterrein en de schooluitrusting		
3.3A	Landschapsstudie	Espace public
3.3B	Heraanleg van naaste schoolomgeving	Openbare ruimte
3.3C	Heraanleg van de omgeving van publieke voorzieningen	Openbare ruimte
Belthlehemplein		
3.4A	Landschapsstudie	Espace public
3.4B	Kruispunt Dethy en onderdeel van Vorstesteenweg • Heraanleg naar een groene straat	Openbare ruimte
3.4C	Heraanleg van de zijwegen van het Belthlehemplein	Openbare ruimte

Deel Gewest	%	Deel Gemeente	%	Andere	%	Totale prijs	Prijs per luik
959 595,00 €	95%	50 505,00 €	5%			1 010 100,00 €	
370 500,00 €	95%	19 500,00 €	5%			390 000,00 €	
495 425,00 €	95%	26 075,00 €	5%			521 500,00 €	
1 177 200,00 €	90%	130 800,00 €	10%			1 308 000,00 €	
							3 229 600,00 €
771 576,92 €	90%	85 730,77 €	10%			857 307,69 €	
						-	
						-	
1 252 350,00 €	90%	139 150,00 €	10%			1 391 500,00 €	
756 207,90 €	45%	84 023,10 €	5%	840 231,00 €	50% SB	1 680 462,00 €	
58 500,00 €	45%	6 500,00 €	5%	65 000,00 €	50% SVC	130 000,00 €	
371 700,00 €	90%	41 300,00 €	10%			413 000,00 €	
							4 472 269,69 €
						HORS CQD	-905 231,00 €
58 615,00 €	95%	3 085,00 €	5%			61 700,00 €	
142 500,00 €	95%	7 500,00 €	5%			150 000,00 €	
47 500,00 €	95%	2 500,00 €	5%			50 000,00 €	
180 880,00 €	95%	9 520,00 €	5%			190 400,00 €	
71 250,00 €	95%	3 750,00 €	5%			75 000,00 €	
95 000,00 €	95%	5 000,00 €	5%			100 000,00 €	
49 020,00 €	95%	2 580,00 €	5%			51 600,00 €	
167 580,00 €	95%	8 820,00 €	5%			176 400,00 €	
798 000,00 €	95%	42 000,00 €	5%			840 000,00 €	
1 330 000,00 €	95%	70 000,00 €	5%			1 400 000,00 €	
665 000,00 €	95%	35 000,00 €	5%			700 000,00 €	
44 688,00 €	95%	2 352,00 €	5%			47 040,00 €	
425 600,00 €	95%	22 400,00 €	5%			448 000,00 €	
302 400,00 €	90%	33 600,00 €	10%			336 000,00 €	
22 680,00 €	90%	2 520,00 €	10%			25 200,00 €	
151 200,00 €	90%	16 800,00 €	10%			168 000,00 €	
226 800,00 €	90%	25 200,00 €	10%			252 000,00 €	

	Naam van de operatie / van actie	Type operatie
	-Luik 4- Milieu-operaties	
4.1	VERBONDEN	Levende habitat • Waardering van de aanwezige fauna
4.2		Water - en overstromingsbeheer in de perimeter • Studie en realisatie
4.3		Dakvergroening van de parking van Zuiderhaard • Studie en realisatie
4.4		Verhoging van energiepremies
4.5		Bomen planten in de openbare ruimte • Studie en realisatie
	-Luik 5 - Sociaal-economische acties	
	Thematische projectoproep	
5.1		Sociale cohesie • Menselijke banden versterken
5.2		Ondersteunen van dakloze publiek
5.3		Artistieke projecten
5.4		MIVB-Ateliers • Begeleiding en beheer van de multifunctionele ruimte van de wijk
	Publieke projecten	
5.5		Openbare netheid • OCMW SPI Werkriching/Opleiding
5.6		Relatie met de scholen • MiniDWC
5.7		Woningsloket • Hulp bij renovatie en verbetering van kwaliteit van de bebouwing
5.8		Jeugd • Betrekking van jonge vrouwen
5.9		Vergroening van de openbare ruimte
5.10		Coördinatie van intergenerationele woningen
	INITIËREN	
	-Luik 6 - Participatieve acties	
6.1		Burgerbudget
6.2		Jongerenbudget
	-Luik 7- Coördinatie-acties	
7.1		Projectleider DWC en werkingskosten
7.2		Technische coördinatie
7.3		Sociaal-economische coördinatie
7.4		Communicatie
7.3 + 7.4		Programmering van polyvalente zaal 'Germeau'
	RESERVES	
8.1		Solidarité Grand Froid
8.2		Ruslandstraat • Gevelverfraaiing
8.3		Serviëstraat, 3 • 4 woningen
8.4		Braakliggend terrein Brico
8.5		Sportzaal • De Merodestraat, 58
8.6		Argonnestraat, 34
8.7		Europaesplanade, 25

Deel Gewest	%	Deel Gemeente	%	Andere	%	Totale prijs	Prijs per luik
20 000,00 €	100%	0,00 €	0%			20 000,00 €	
51 183,00 €	94%	3 267,00 €	6%			54 450,00 €	
85 000,00 €	100%	0,00 €	0%			85 000,00 €	
150 000,00 €	100%	0,00 €	0%			150 000,00 €	
77 000,00 €	100%	0,00 €	0%			77 000,00 €	
							386 450,00 €
250 000,00 €	100%					250 000,00 €	
180 000,00 €	100%					180 000,00 €	
100 000,00 €	100%					100 000,00 €	
150 000,00 €	100%					150 000,00 €	
							680 000,00 €
50 000,00 €	100%					50 000,00 €	
50 000,00 €	100%					50 000,00 €	
250 000,00 €	100%					250 000,00 €	
200 000,00 €	100%					200 000,00 €	
50 000,00 €	100%					50 000,00 €	
							600 000,00 €
250 000,00 €	100%					250 000,00 €	
50 000,00 €	100%					50 000,00 €	
							300 000,00 €
500 000,00 €	100%					500 000,00 €	
350 000,00 €	100%					350 000,00 €	
135 000,00 €	100%					135 000,00 €	
185 000,00 €	100%					185 000,00 €	
							1 170 000,00 €
14 124 950,82 €		879 477,87 €					15 004 428,69 €

475 000,00 €	95%	25 000,00 €	5%			500 000,00 €	
285 000,00 €	95%	15 000,00 €	5%			300 000,00 €	
1 296 750,00 €	95%	68 250,00 €	5%			1 365 000,00 €	
1 936 812,50 €	95%	101 937,50 €	5%			2 038 750,00 €	
880 650,00 €	95%	46 350,00 €	5%			927 000,00 €	
2 660 000,00 €	95%	140 000,00 €	5%			2 800 000,00 €	
1 140 000,00 €	95%	60 000,00 €	5%			1 200 000,00 €	

VOORBEELDEN VAN GEDETAILLEERDE FASERING

TYPE FASERINGSDETAILS MET AANKOOP

JAAR	STAP	BESCHRIJVING
2021	AANKOOP OF ONTEIGENING (± 12 MAANDEN)	BEGIN VAN GESPREKKEN MET DE HUIDIGE EIGENAAR
		EVALUATIE VAN HET GOED DOOR DE AANKOOPCOMMISSIE VAN DE GEMEENTE SINT-GILLIS
		AANKOOP (OF ONTEIGENING ZO NODIG)
		LANDMETER ET VOLLEDIGE OPMETING VAN HET GOED EN VASTSTELLING VAN POSTEN VOOR VERBOUWING.
		START VAN REDACTIE BESTEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN.
2022	BESTEK + AANSTELLING (± 8 MAANDEN)	BESTEK VAN OPDRACHT VAN DIENSTEN.. REDACTIE EN VERTALING.
		COLLEGE & RAAD
		LANCERING VAN OPDRACHT EN INDIENING VAN OFFERTES DOOR STUDIEBUREAU'S
		ANALYSE OFFERTES
		COLLEGE & RAAD
		BESTELBON
	AANZET (± 4 MAANDEN)	AANZET
		JURY + COLLEGE & RAAD VOOR AANSTELLING
2023	VOORONTWERP (± 4 MAANDEN)	VOORONTWERP
		GOEDKEURING
	S.V. (± 8 MAANDEN)	REALISATIE VAN NODIGE ONDERDELEN VOOR INDIENING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING
		INDIENING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING
		ADVIES VOLLEDIG DOSSIER
		AANVULLINGEN (ZO NODIG)
		BEHANDELING VAN DE AANVRAAG
		TOEKENNING VAN VERGUNNING
2024	AANBESTEDING (± 12 MAANDEN)	UITVOERINGSDOSSIER. REDACTIE EN VERTALING.
		COLLEGE & RAAD
		TOEZICHT
		PUBLICATIE
		OFFERTE
		AANBESTEDINGSDOSSIER. REDACTIE EN VERTALING.
		COLLEGE & RAAD & TOEZICHT
		AANSTELLING
2025	UITVOERING	WERF EN OPVOLGING
		VOORLOPIGE OPLEVERING
2026	OPLEVERING EN BEZETTING VAN HET GOED	VOLTOOIING VAN WERVEN EN WERKEN
		DEFINITIEVE OPLEVERING
		GEHEUGENCONTROLE
		BEGIN BEZETTING VAN HET GOED

TYPE FASERINGSDETAILS ZONDER AANKOOP

JAAR	STAP	BESCHRIJVING
2021	BESTEK + AANSTELLING (± 8 MAANDEN)	BESTEK VAN OPDRACHT VAN DIENSTEN. REDACTIE EN VERTALING.
		COLLEGE & RAAD
		LANCERING VAN OPDRACHT EN INDIENING VAN OFFERTES DOOR STUDIEBUREAU'S
		ANALYSE OFFRES
		COLLEGE & RAAD
		BESTELBON
2022	AANZET (± 4 MAANDEN)	AANZET
		JURY + COLLEGE & RAAD VOOR BENOEMING
	VOORONTWERP (± 4 MAANDEN)	VOORONTWERP
		GOEDKEURING
		S.V. (± 8 MAANDEN)
		REALISATIE VAN NODIGE ONDERDELEN VOOR INDIENING VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN
		INDIENING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING
2023	AANBESTEDING (± 12 MAANDEN)	ADVIES VOLLEDIG DOSSIER
		AANVULLINGEN (ZO NODIG)
		BEHANDELING VAN DE AANVRAAG
		TOEKENNING VAN VERGUNNING
		UITVOERINGSDOSSIER. REDACTIE EN VERTALING.
		COLLEGE & RAAD
		TOEZICHT
		PUBLICATIE
2024	AANBESTEDINGSDOSSIER. REDACTIE EN VERTALING.	OFFERTE
		AANBESTEDINGSDOSSIER. REDACTIE EN VERTALING.
		COLLEGE & RAAD & TOEZICHT
		AANSTELLING
	UITVOERING (± 24 MAANDEN)	WERF EN OPVOLGING
2025	UITVOERING (± 24 MAANDEN)	VOORLOPIGE OPLEVERING
2026	OPLEVERING EN BEZETTING VAN HET GOED	VOLTOOIING WERVEN EN WERKEN
		DEFINITIEVE OPLEVERING
		GEHEUGENCONTROLE
		BEGIN BEZETTING VAN HET GOED

**NAUWKEURIGE IDENTIFICATIE
VAN HET ONROEREND
GOED WAAROP MOGELIJKE
ONTEIGENINGSMAATREGELEN
VAN TOEPASSING ZIJN**

BIJLAGE BIJ HET PROGRAMMA VAN HET DUURZAAM WIJKCONTRACT ZUID

JURIDISCHE CONTEXT

De juridische context verwijst naar de Ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering van 6 oktober 2016, artikelen 1, 2, 7 en 8, 19 tot 34, 71, 73, tot 75, en de uitvoeringsbesluiten ervan; en voornamelijk de volgende twee artikelen:

Art. 8. § 1. Alle aankopen van onroerende goederen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een stedelijk herwaarderingsprogramma, van de wijzigingen ervan of van de aanvullingen erop mogen gebeuren door middel van onteigening ten algemenen nutte

Art. 8 § 2. Wanneer het aan de regering voorgelegde of door de regering uitgevoerde programma betrekking heeft op onroerende goederen waarvan de onmiddellijke inbezitneming om redenen van openbaar nut vereist is, dan motiveert de regering dit, per perceel, in het goedkeuringsbesluit, dat tevens geldt als onteigeningsbesluit. De regering mag tevens gebruik maken van deze mogelijkheid in een later of afzonderlijk besluit.

De onteigening gebeurt dan volgens de regels van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemenen nutte.

Wanneer niet wordt vastgesteld dat de onmiddellijke inbezitneming van de te onteigenen onroerende goederen vereist is om redenen van openbaar nut, wordt de procedure uitgevoerd conform de andere onteigeningsprocedures.

§ 3. De openbare begunstigden van de programma's voor stedelijke herwaardering mogen optreden als onteigennende overheden in het kader van deze programma's.

Art. 23. § 1 Voorafgaand aan de opstelling van een voorontwerpprogramma, voert de gemeente een stedenbouwkundige, socio-economische en milieustudie uit van een perimeter die in aanmerking komt met als doel om de te behandelen doelstellingen en prioriteiten in het kader van de stedelijke herwaardering te omschrijven vertrekkende van de bestaande feitelijke en rechtstoestand zoals deze naar voren komt in de informatie waarover zij beschikt.

Na deze studie keurt de gemeenteraad in overeenstemming met de door de regering bepaalde regels en termijnen een voorlopig ontwerp van duurzame wijkcontract goed, dat verplicht de volgende elementen omvat:

3° een nauwkeurige omschrijving van de onroerende goederen die onteigend moeten worden in het kader van het duurzame wijkcontract, alsook een verantwoording van het openbaar nut van deze onteigeningen en van de noodzaak tot onmiddellijke onteigening van deze onroerende goederen

Gelet op de beslissing van de regering tijdens haar vergadering van 25/10/2019 om de kandidatuur van Sint-Gillis te selecteren om een basisdossier van het DWC Zuid op te stellen.

REDENEN VOOR ONTEIGENINGEN OM REDENEN VAN OPENBAAR NUT EN EXTREME URGENTIE

Algemene motivaties

De prioritaire operaties van het DWC Zuid zullen prioritair worden uitgevoerd door middel van minnelijke aankoop voor openbaar nut. Bij uitblijven van een reactie of akkoord zal de onteigeningsprocedure om redenen van openbaar nut van zeer urgente aard worden gestart.

De aankoop is noodzakelijk om de doelstellingen van stedelijke revitalisering te bereiken die zijn gedefinieerd in artikel 7 van de verordening die gericht is op de herstructurering van een stedelijke perimeter in zijn stedelijke, economische, maatschappelijke en ecologische functies.

Stedelijke herwaardering is een missie van algemeen belang. De duurzame wijkcontracten DWC zijn een hulpmiddel voor stedelijke herwaardering die tot stand komt door middel van vastgoedoperaties of openbare ruimtes die gericht zijn op het creëren, onderhouden, vergroten, rehabiliteren, opruimen, verwerven of verbeteren, waar nodig in het kader van projecten voor gemengd gebruik, huisvesting die wordt gelijkgesteld met sociale huisvesting, lokale infrastructuur of commerciële en productieve ruimtes, evenals hun vastgoedaccessoires, om openbare ruimtes of stedelijke netwerkinfrastructuren opnieuw te kwalificeren en om de milieukwaliteit van de perimeter van revitalisering te verbeteren (art 21 ord)

Het in bezit nemen van het onroerend goed is gekoppeld aan de wettelijke termijnen voor het DWC (Art.27. Ord), waarin de uitvoeringsperiode wordt vastgesteld op vijftig maanden, te rekenen vanaf de datum van het besluit tot goedkeuring van het DWC door de regering.

De verwerving of, bij gebreke daarvan, de onteigening die de eerste fase van de uitvoering van het programma vormt, moet onverwijld worden uitgevoerd om de start van openbare aanbestedingsprocedures en de start van renovatie-/bouwwerkzaamheden mogelijk te maken binnen de door het DWC Zuid gestelde termijnen met 2026 als deadline. Overnames die vóór 2024 moeten zijn afgerond

Openbaar nut en extreme urgentie zijn gerechtvaardigd voor alle vastgoedtransacties die zijn opgenomen in het programma van het DWC Zuid.

Dit programma is het resultaat van een stedelijke, sociale en ecologische studie die in 2019 werd uitgevoerd met het oog op de stedelijke revitalisering van de wijk, gebaseerd op een diagnose die de moeilijkheden en uitdagingen van

de stedelijke revitalisering van de wijk van het Zuid aan het licht brengt.

De in het programma van het DWC Zuid opgenomen percelen vallen binnen deze algemene doelstellingen, afhankelijk van het project:

- hun belastingheffing voor leegstand;
- hun slechte staat die een tussenkomst van de overheid rechtvaardigt;
- hun strategische ligging in termen van buurtimago en de kwaliteit van de openbare ruimte;
- hun potentieel wat betreft het creëren of renoveren van sociale of middelgrote woningen;
- hun potentieel wat betreft openbare voorzieningen in de wijk.

SPECIFIEKE MOTIVATIES UIT DE DIAGNOSE VAN DE WIJK

In een bijzonder dichtbevolkte wijk gaat het om het vinden van ruimte, het verbeteren van de leefbaarheid en de kwaliteit van de gebouwen. Sommige gebouwen staan leeg of bevinden zich in een vergevorderde slechte staat door gebrek aan onderhoud door de huidige eigenaar.

Het gaat hier om het voldoen aan de vraag naar kwaliteitsvolle huisvesting voor iedereen, gezinnen met kinderen, voor personen met beperkte mobiliteit (PBM) die zeer sterk blijft in deze perimeter, aan de vraag naar lokale infrastructuur en de noodzaak om ademruimte te creëren door de aanleg van een park ...

De betreffende percelen zijn hieronder opgesomd met vermelding van het nummer van het formulier opgenomen in het programma van het DWC Zuid.

Het is ook noodzakelijk om te verwijzen naar de individuele fiches waarnaar wordt verwezen voor het perceelplan, de doelstellingen van de renovatie en de motivaties ervan, het project en de werken, de namen van de eigenaren.

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Emile Feronstraat 41
BESTAANDE SITUATIE	Privé-eigendom Gebouw belast voor leegstand
PERCELEN	346G
GBP	Woongebied
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- Het betreft een eengezinswoning G+2+D van circa 250 m² belast voor leegstand in 2020.

PROJECTBESCHRIJVING

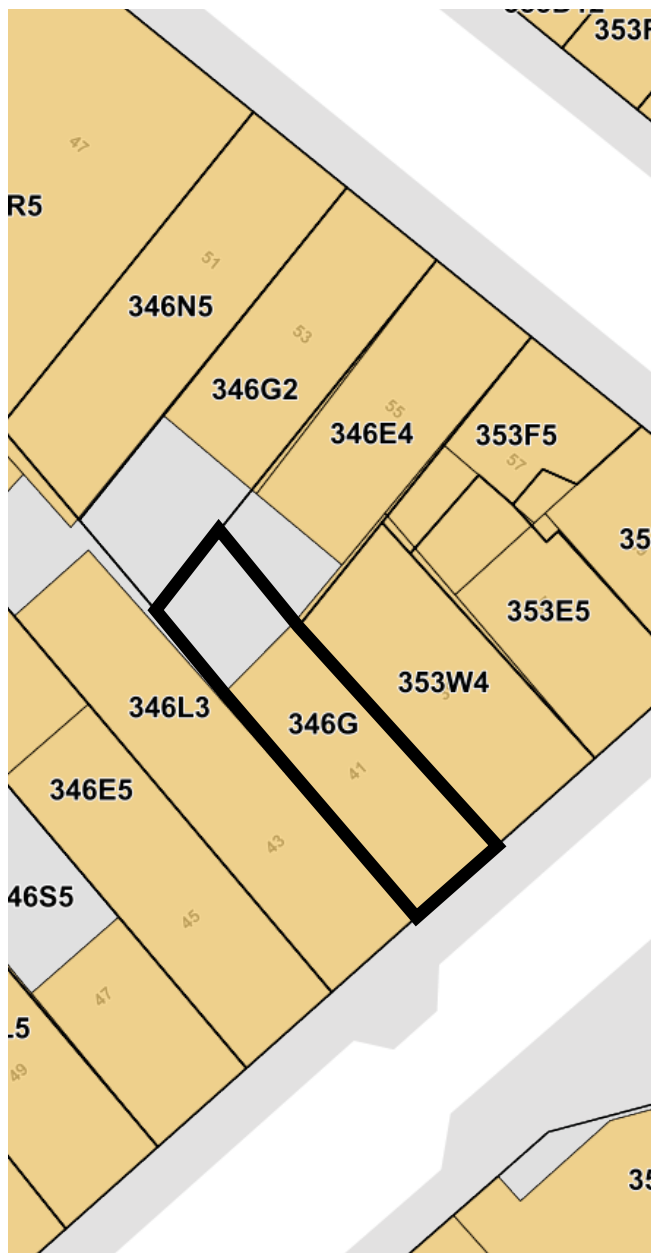
In de 'Housing First'-regeling wordt aangenomen dat toegang tot huisvesting een noodzakelijke voorwaarde is om een dakloze in staat te stellen om zijn toestand te verbeteren. Het 'Housing First'-project, ontstaan in de Verenigde Staten, bestaat daarom uit het bieden van fatsoenlijke en toegankelijke woning aan een dakloze met verschillende gezondheidsproblemen (verslaving + geestelijke gezondheid) die reeds lang op straat leeft.

Het project zal 4 'Housing First'-wooneenheden creëren in een wijk waar veel dakloosheid is en een structurele vraag bestaat naar woningen.

De doelstellingen zijn:

- een leegstaand gebouw weer op de markt brengen om er nieuwe woningen en handelszaken te ontwikkelen.
- Voorbeeldwoningen ontwikkelen wat betreft energieprestaties.
- het woningaanbod op gewestelijke schaal uitbreiden;
- de herbestemming van leegstaande gebouwen;
- toename van het aanbod van kwaliteitswoningen voor de reïntegratie van mensen die huisvesting nodig hebben

Het project maakt deel uit van een reeks herindelingen van wooneenheden, infrastructuur en ambitieuze projecten gericht op het bieden van een fatsoenlijke leefomgeving in de onmiddellijke nabijheid van het Zuidstation en draagt zo bij tot de ontwikkeling van de wijk van het Zuid.



BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Argonnestraat 30
BESTAANDE SITUATIE	Privé-eigendom Gebouw belast voor leegstand
PERCELEN	393N7
GBP	Gemengde zone aan de rand van handelskern. Gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- Het is een G+1 gebouw met een handelsruimte. Het gebouw wordt belast voor leegstand.

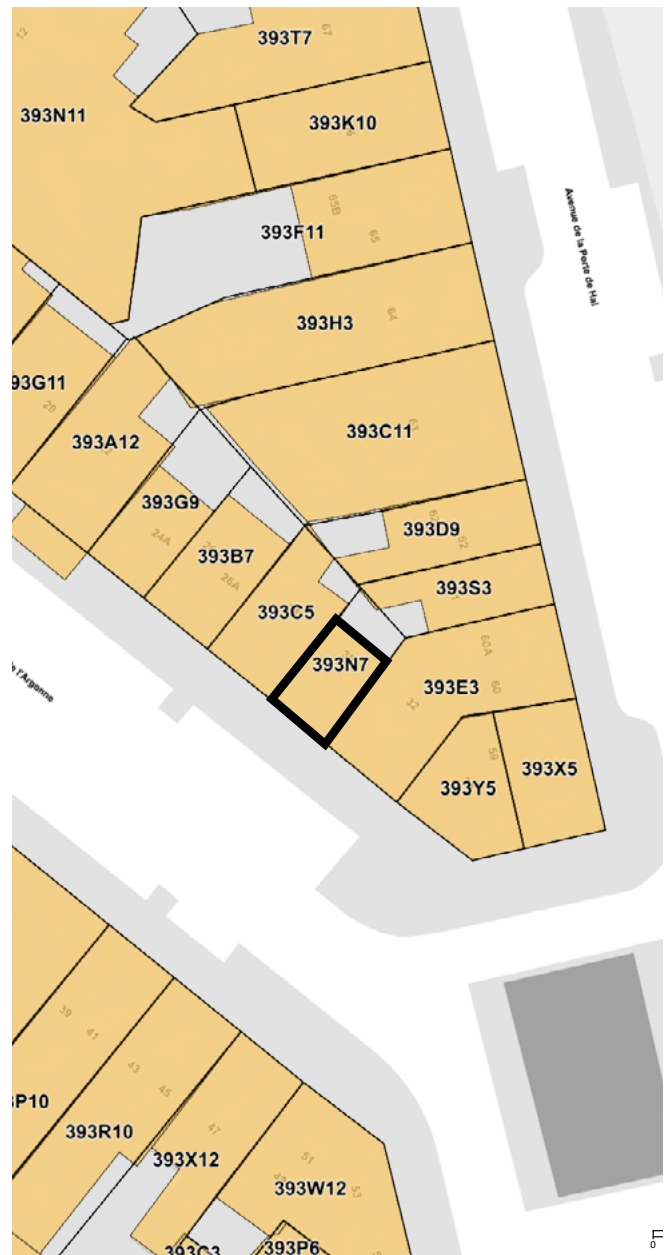
PROJECTBESCHRIJVING

Het project zal woningen creëren en een commerciële eenheid activeren.

De doelstellingen zijn:

- een leegstaand gebouw weer op de markt brengen om er nieuwe woningen en handelszaken te ontwikkelen.
- Voorbeeldwoningen ontwikkelen wat betreft energieprestaties.
- het woningaanbod op gewestelijke schaal uitbreiden;
- de herbestemming van leegstaande gebouwen;
- de reactivering van een commerciële eenheid die nu leeg staat;
- toename van het aanbod van kwaliteitswoningen voor gezinnen.

Het project maakt deel uit van een reeks herindelingen van wooneenheden, infrastructuur en ambitieuze projecten gericht op het bieden van een fatsoenlijke leefomgeving in de onmiddellijke nabijheid van het Zuidstation en draagt zo bij tot de ontwikkeling van de wijk van het Zuid.



BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Fontainasstraat 23-23A-23C
BESTAANDE SITUATIE	Privé-eigendom Gebouw zonder activiteit
PERCELEN	372K
GBP	Woongebied met overwegend residentieel karakter
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- » Het perceel waarop de operatie betrekking heeft, wordt ingenomen door een oude garage die niet meer in gebruik is. Het is een leegstaand gebouw, belast voor leegstand, en biedt in zijn huidige configuratie geen toegevoegde waarde voor de wijk.
- » De situatie van het bouwblok waarop de operatie zich toespitst, is in stedenbouwkundige termen ook problematisch. Het park aan de achterzijde van het terrein is geïsoleerd en wordt begrensd door blinde muren, wat een probleem vormt voor de aantrekkelijkheid van het park en de sociale controle.
- » Tegelijkertijd wijst de diagnose op een reeks behoeften van de wijk inzake uitrusting en het onderbenutte potentieel van het Germeaupark in relatie met de rest van de wijk.

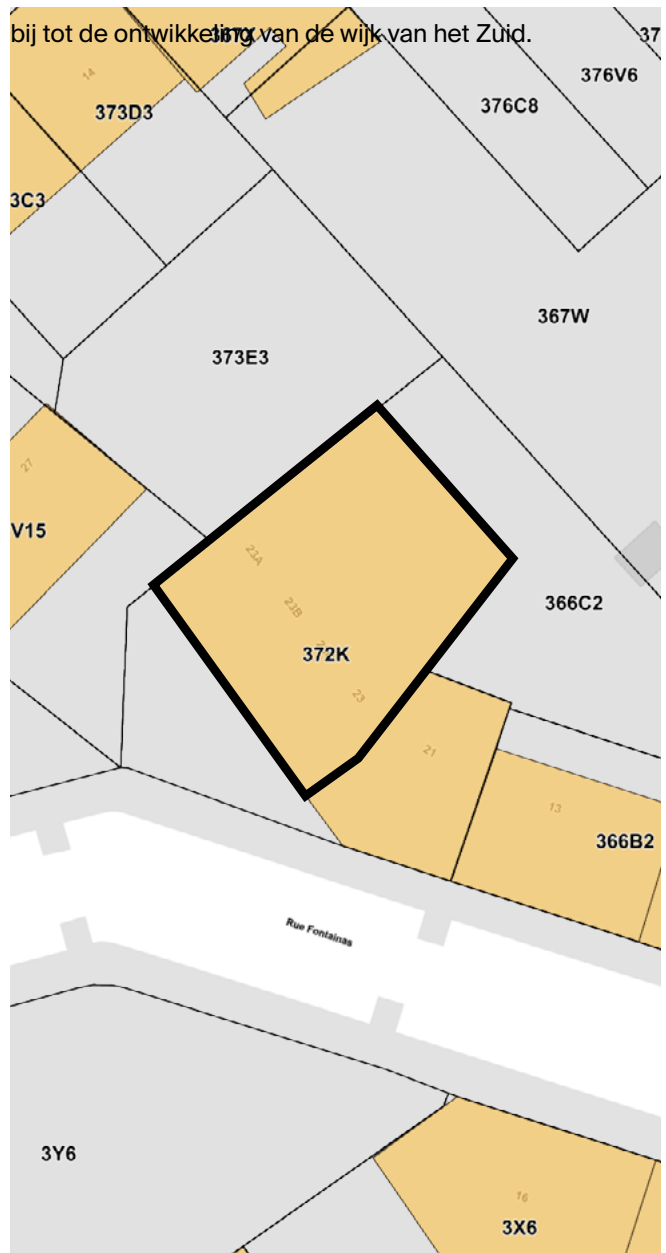
PROJECTBESCHRIJVING

Het project omvat de aankoop van de garage, de sloop ervan en de ontwikkeling van een gemengd project met een polyvalente buurtruimte en lokalen voor de preventiedienst.

De doelstellingen zijn:

- » de activering van een gebouw dat momenteel leeg staat om nieuwe wijkvoorzieningen te ontwikkelen;
- » een voorbeeldgebouw ontwikkelen wat betreft energieprestaties;
- » de herbestemming van een leegstaand gebouw.

Het project maakt deel uit van een reeks herindelingen van wooneenheden, infrastructuur en ambitieuze projecten gericht op het bieden van een fatsoenlijke leefomgeving in de onmiddellijke nabijheid van het Zuidstation en draagt zo



BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Fontainasstraat 23-23A-23C
BESTAANDE SITUATIE	Privé-eigendom Zeer verloederd gebouw door een lange leegstand
PERCELEN	456P2
GBP	Gemengde zone. Gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- Er bestaan een paar in slechte staat verkerende gebouwen binnen de omtrek van het DWC. Deze gebouwen tasten het algemene imago van 'laag Sint-Gillis' aan en kunnen via financiering van het DWC weer op de markt worden gebracht. Het gebouw aan de Serviëstraat 1-3 maakt deel uit van deze categorie. Het werd in 2020 weliswaar niet belast voor leegstand, maar verkeert toch in zeer slechte staat door een lange leegstand die vandaag voortduurt.
- Er is een grote structurele vraag naar woningen in de omgeving.

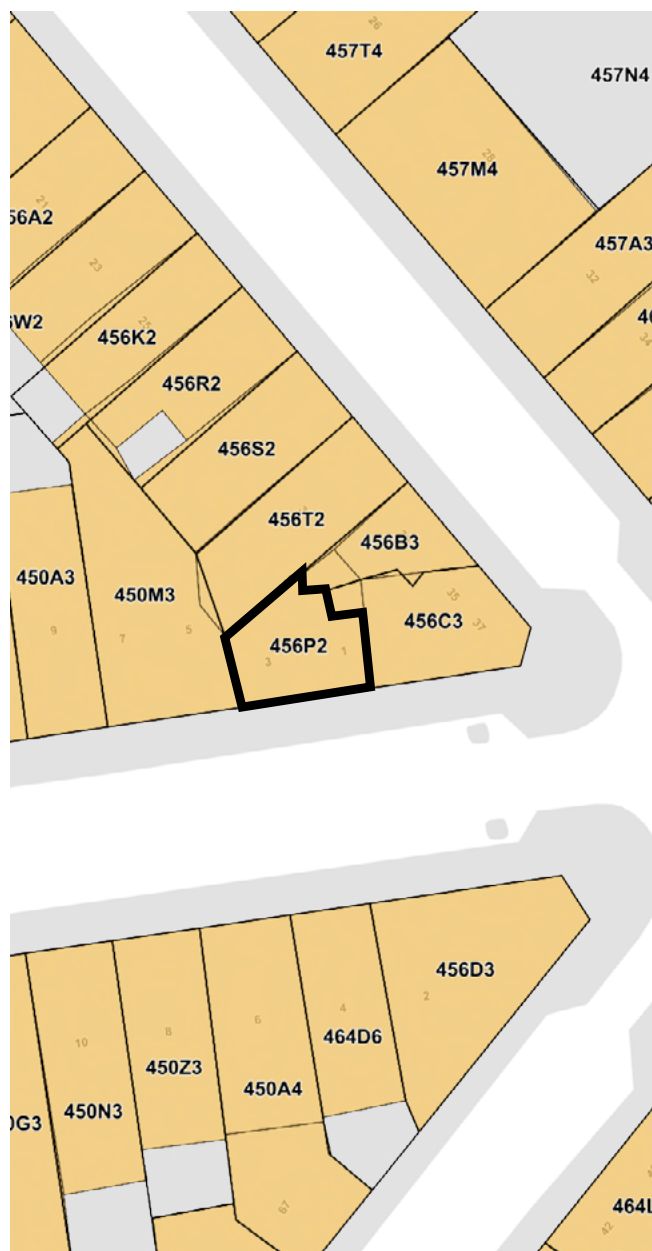
PROJECTBESCHRIJVING

Met het oog op het voldoen aan de vraag naar de creatie van nieuwe woningen, is het interessant om deze panden te verwerven via financiering in het kader van het DWC. Dit is een unieke kans om het weer op de markt te brengen en nieuwe kwaliteitswoningen aan te bieden.

De doelstellingen zijn:

- een leegstaand gebouw weer op de markt brengen om er nieuwe woningen en handelszaken te ontwikkelen.
- Voorbeeldwoningen ontwikkelen wat betreft energieprestaties.
- het woningaanbod op gewestelijke schaal uitbreiden;
- de herbestemming van een leegstaand gebouw.
- uitbreiding van het aanbod van kwaliteitswoningen.

Het project maakt deel uit van een reeks herindelingen van wooneenheden, infrastructuur en ambitieuze projecten gericht op het bieden van een fatsoenlijke leefomgeving in de onmiddellijke nabijheid van het Zuidstation en draagt zo bij tot de ontwikkeling van de wijk van het Zuid.



BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Argonnestraat 34
BESTAANDE SITUATIE	Gebouw in slechte staat Hoekgebouw verbonden met het Argonneplein
PERCELEN	393Y5 + 393X5
GBP	Gemengde zone aan de rand van handelskern aan de voorkant van een structurerende ruimte. Gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

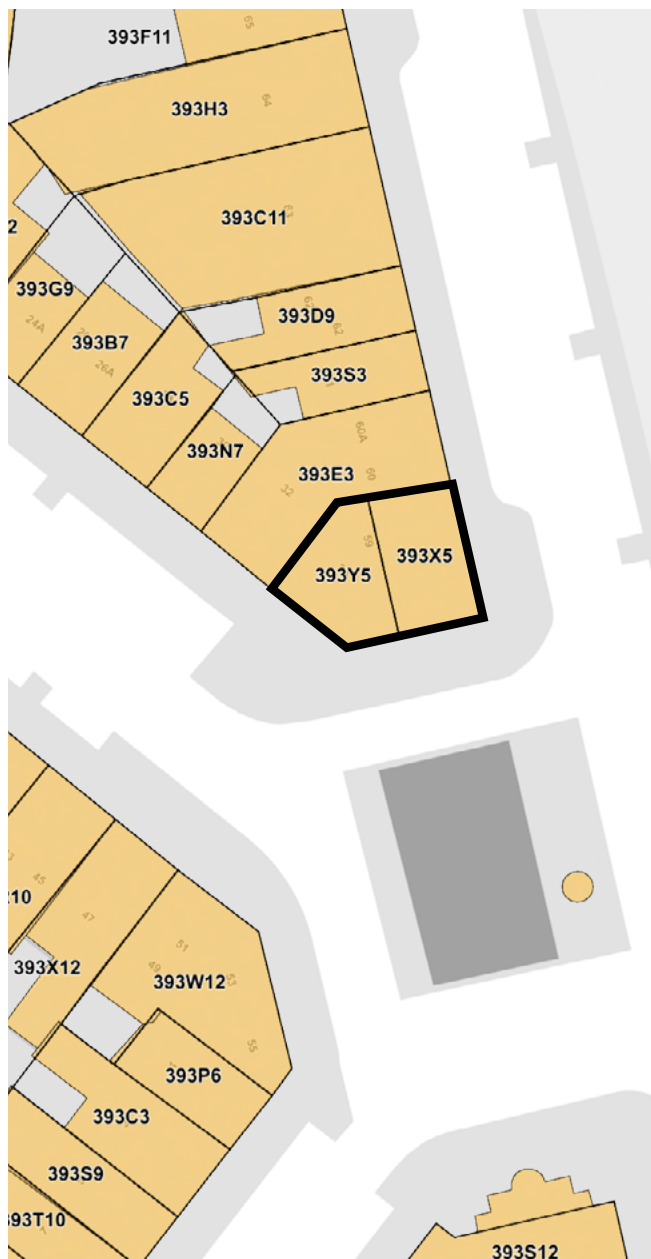
- » Het gebouw aan de Argonnestraat 34 heeft de afgelopen jaren een grote brand meegemaakt.
- » De renovatie van het gebouw is slechts gedeeltelijk voltooid en het verkeert in slechte staat.
- » Het handelsgelijkvloers was tijdens het jaar van uitvoering van het basisdossier van het DWC niet actief.
- » Het gebouw heeft een gevel aan het Argonneplein en deze zou gezelliger kunnen zijn door het activeren van het handelsgelijkvloers.

PROJECTBESCHRIJVING

In het geval dat de huidige situatie niet verbetert (als het gebouw half leeg blijft en/of het handelsgelijkvloers inactief blijft) en om aan de vraag naar het creëren van nieuwe woningen te voldoen, is het interessant om dit pand aan te kopen en te renoveren via financiering door het DWC. Dit is een unieke kans om nieuwe kwaliteitswoningen aan te bieden en een handelsgelijkvloers te activeren.

De doelstellingen zijn:

- » een leegstaand gebouw weer op de markt brengen om er nieuwe woningen en handelszaken te ontwikkelen.
- » Voorbeeldwoningen ontwikkelen wat betreft energieprestaties.
- » het woningaanbod op gewestelijke schaal uitbreiden;
- » de herbestemming van een gedegradeerd gebouw met een negatief imago;
- » uitbreiding van het aanbod van kwaliteitswoningen.



Het project maakt deel uit van een reeks herindelingen van wooneenheden, infrastructuur en ambitieuze projecten gericht op het bieden van een fatsoenlijke leefomgeving in de onmiddellijke nabijheid van het Zuidstation en draagt zo bij tot de ontwikkeling van de wijk van het Zuid.

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Europaesplanade 25
BESTAANDE SITUATIE	Privé-eigendom Gebouw belast voor leegstand
PERCELEN	398S8
GBP	Gemengde zone aan de rand van handelskern
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- Het betreft een G+3+D-gebouw van circa 300 m² belast voor leegstand in 2020 en voorgaande jaren.
- Er is een grote structurele vraag naar woningen in de omgeving.

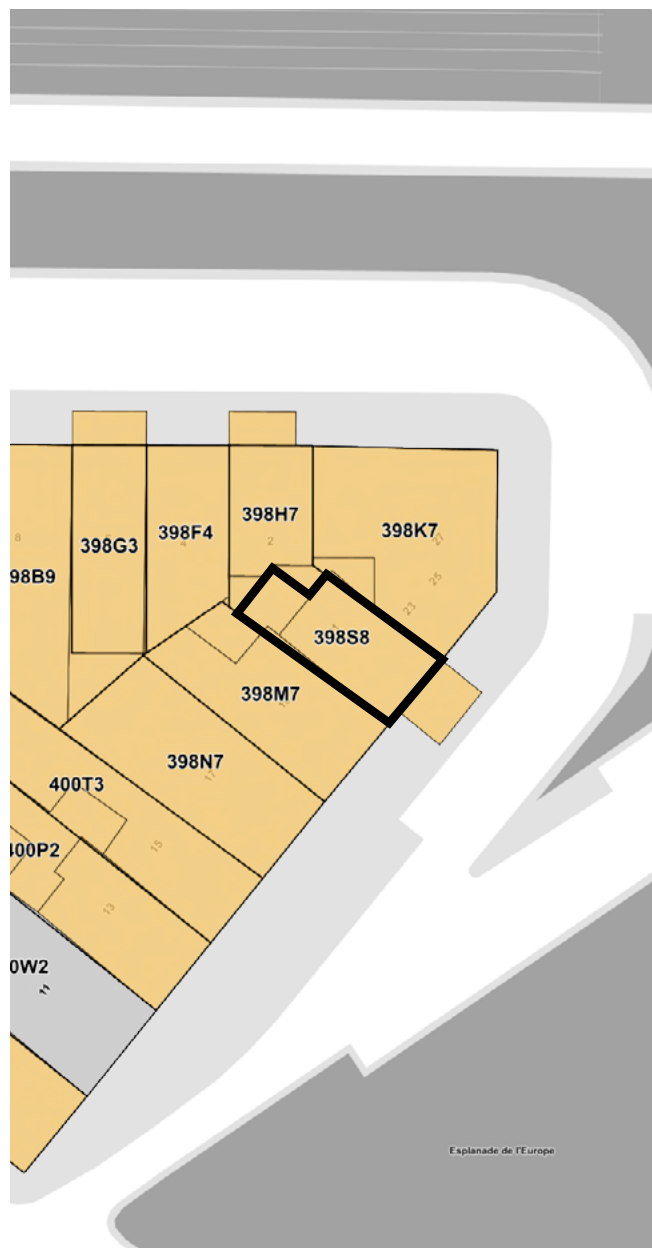
PROJECTBESCHRIJVING

Het project maakt het mogelijk 4 wooneenheden te creëren en een commerciële eenheid te activeren.

De doelstellingen zijn:

- een leegstaand gebouw weer op de markt brengen om er nieuwe woningen en handelszaken te ontwikkelen.
- Voorbeeldwoningen ontwikkelen wat betreft energieprestaties.
- het woningaanbod op gewestelijke schaal uitbreiden;
- de herbestemming van leegstaande gebouwen;
- de reactivering van een commerciële eenheid die nu leeg staat;
- toename van het aanbod van kwaliteitswoningen voor gezinnen.

Het project maakt deel uit van een reeks herindelingen van wooneenheden, infrastructuur en ambitieuze projecten gericht op het bieden van een fatsoenlijke leefomgeving in de onmiddellijke nabijheid van het Zuidstation en draagt zo bij tot de ontwikkeling van de wijk van het Zuid.



VOORBEREIDEND DOSSIER VOOR DE INVOERING VAN ÉÉN OF MEER VOORKOOPRECHTEN OP DE TOEGEKENDE PERIMETER

BIJLAGE BIJ HET PROGRAMMA VAN HET DUURZAAM WIJKCONTRACT ZUID

JURIDISCHE CONTEXT

De percelen op deze kaart zullen het voorwerp zijn van een verzoek tot het vaststellen van een perimeter die onderworpen is aan een voorkeepsrecht bij de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en dit voor een periode van 7 jaar.

Deze kaart wordt gemaakt na een grondige analyse:

- » van de gebouwen belast voor leegstand;
- » verlaten gebouwen;
- » gebouwen in een situatie van gemiddelde of verregaande verloedering;
- » percelen die als mogelijkheden fungeren om de uitdagingen van de DWC aan te gaan.

Bepaalde percelen die hierboven niet zijn vermeld en/of bouwblokken kunnen aan deze perimeter van voorkeepsrecht worden toegevoegd.

Het recht van voorkoop moet de gemeente Sint-Gillis in staat stellen de acties uit te voeren waarin het programma van het wijkcontract "Zuid" voorziet, met name om het probleem van de leegstaande gebouwen structureel aan te pakken en het aanbod van betaalbare woningen te vergroten, alsmede om voorzieningen van collectief belang en openbare diensten te creëren.

CQD Gare habitante

Parcelles qui feront l'objet d'une demande d'établissement d'un périmètre soumis à droit de préemption au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

