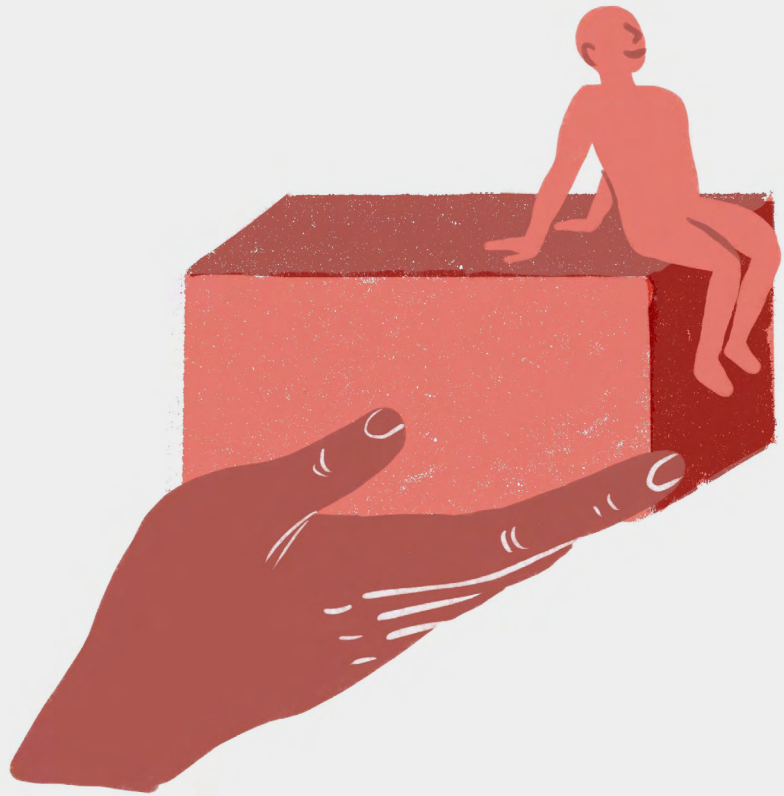




Duurzaam wijkcontract Zuid

Gewijzigd 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/chaacoco](https://www.instagram.com/chaacoco)

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	11
2.	VASTGOEDOPERATIES - LUIK 2-	29
3.	HERWAARDERING VAN DE OPENBARE RUIMTE EN HET STEDELIJK NETWERK	33
4.	MILIEU-OPERATIES	69
6.	PARTICIPATIEVE ACTIES	99
7.	COÖRDINATIE-, COMMUNICATIE- EN PARTICIPATIEVE ACTIES	105
8.	RESERVES	117
BIJLAGE		135
BELANGRIJKSTE AANBEVELINGEN VAN HET MER		137
VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN		143
VOORBEELDEN VAN GEDETAILLEERDE FASERING		149
NAUWKEURIGE IDENTIFICATIE VAN HET ONROEREND GOED WAAROP MOGELIJKE ONTEIGENINGSMAATREGELEN		153
VOORBEREIDEND DOSSIER VOOR DE INVOERING VAN ÉÉN OF MEER VOORKOOPRECHTEN OP DE TOEGEKENDE PERIMETER		163

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 ideeënbus;
- » 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, Voorzien.en of om de verbetering van de openbare ruimte. In elk geval moet er 'ruimte gevonden worden'.



¹ 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".

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.

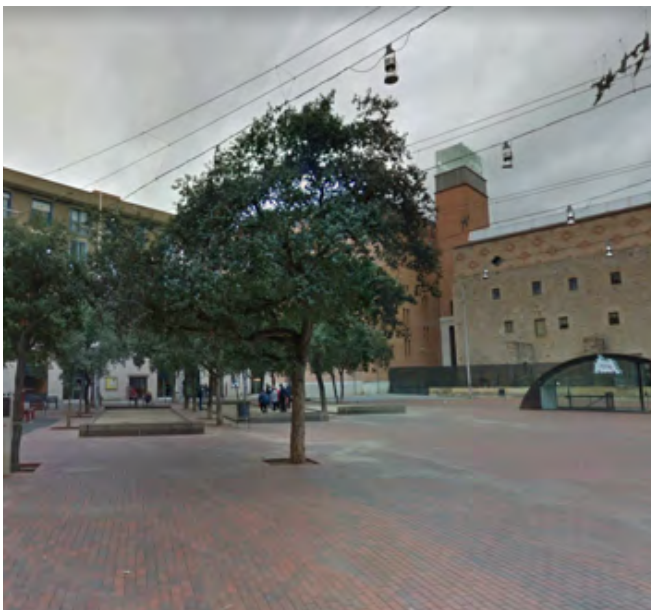


FIG. 1 Plein in het Eixample-stratennetwerk - Barcelona
Credits: © Google StreetView - 2019

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

DE NATUUR NAAR HET HART VAN DE WIJKEN BRENGEN : VERKEERSLUWE STRATEN (PARIJS)

Sinds enkele jaren heeft de stad Parijs (onder andere) een initiatief gelanceerd om sommige van haar straten te vergroenen. Een rustige straat wordt beschreven als 'een straat waar gras groeit op de voetpaden en aan de voet van de gevels, een straat waar bewoners kunnen tuinieren en samenkomen. In rustige straten is autoverkeer afwezig of verminderd 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 Verkeersluwe 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 vaak besproken door verschillende actoren tijdens de studie. Het leek ons interessant om te zien in hoeverre het toepasbaar was op het gebied van het DWC. Het stedelijke weefsel van Sint-Gillis is duidelijk kleiner (blokken en straten) en minder orthogonaal, maar zoals we hieronder zullen zien, leek het ons toch mogelijk om in te grijpen op systemen van twee bouwblokken door het weggedeelte te herontwerpen, en zo min of meer mini-superblokken te creëren.

Het principe zou hetzelfde zijn als in Barcelona, maar dan op kleinere delen die passen bij de juiste schaal tussen bebouwing en openbare ruimte van het grid van Sint-Gillis. De toepassing is ook zeer coherent met de principes van het Good Move-plan: het verkeer verminderen door de doorgang te beperken, wegen hiërarchiseren op basis van de vervoerswijzen en de openbare ruimte verbeteren door het verrijken van de gebruiksmogelijkheden voor bewoners.

In Sint-Gillis is het niet mogelijk om te werken met een grid van 9 bouwblokken (Barcelona), maar op een grid van 2. In dat geval geven we voorrang aan voetgangers en vergroenen we een straatgedeelte (zie fiche over de Joseph Claesstraat).

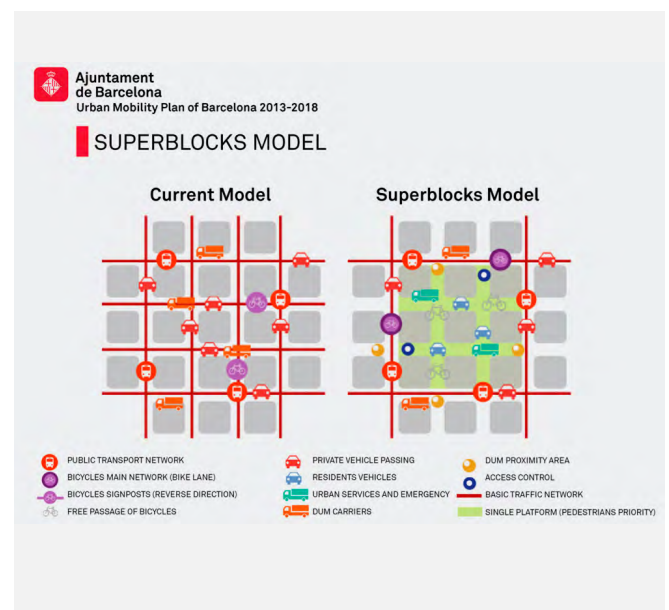


FIG. 4 Diagram van de superblokken van Barcelona
Credits: © Urban Mobility Barcelona - 2018

1	ONTWIKKELING VAN WONINGEN De hele perimeter	2D	MÉRODESTRAAT Aanpassingen straatgedeelten	8	VERGROENING Pilotproject publieke ruimte
2	VOORZIENING VOOR DE SOCIALE COHESIE Emile Féronstraat 8-10	2E	OMGEVING SCHOLEN EN OPENBARE VOORZIENEN Bepaalde omgevingen inrichten	1	BURGERBUDGET Instrument burgerparticipatie
3	KINDERDAGVERBLIJF Mérodestraat 101	3A	BETHLEHEMPLEIN Landschapsstudie	2	JEUGDBUDGET Budget voor en door jongeren
4	MIVB ATELIERS Multifunctionele ruimte		DÉTHY - CH. DE FOREST 'Groene' straten inrichten	1	PROJECTLEIDER DWC Algemene coördinatie DWC
5	QUADRILATERES Programmatische, technische en financiële haalbaarheidsstudie	3C	BETHLEHEMPLEIN Laterale wegen inrichten	2	COÖRDINATIE 1 FTE techniek
1A	'JACQUES FRANCK' HUB Landschapsstudie	1	LEVENDIG WONEN Waardering van fauna	3	SOCIO-ECONOMISCHE COÖRDINATOR 1 FTE sociaal-economie
1B	CÉSAR DEPAEPESTRAAT Straat en parktoegang inrichten	2	WATERBEHEERSTUDIE IN HET DWC-GEBIED Studie	4	COMMUNICATIE 1/2 FTE communicatie
1C	FONTAINAS & VLOGAERT Punctuele aanpassingen	3	BOOMBEPLANTING Openbare ruimten beplanten	5	FINANCIEEL EN ADMINISTRATIEF CONTACTPERSOON 1/2 FTE
1D	FONTAINASSTRAAT Buitenruimte inrichten	1	SOCIALE COHESIE Menselijke banden versterken		
1E	HELDENPLEIN Aanpassingen en straatmeubilair	2	DAKLOZEN PUBLIEK 5Begeleiding en steun		VASTGOEDOPERATIES —Sectie 1—
1F	JACQUES FRANCKPLEIN Punctuele aanpassingen	3	ARTISTIEKE PROJECTEN Kunst en cultuur ontwikkelen		OPENBARE RUIMTES —Sectie 3—
1G	JACQUES FRANCKPLEIN Helling inrichten	4	OPENBARE NETHEID Sensibiliseringsprogramma		MILIEU —Sectie 4—
2A	RUSTIGE OPENBARE RUIMTES Landschapsstudie	5	MINI DWC DWC gericht naar kinderen		SOCIO-ECONOMIE —Sectie 5—
2B	EMILE FERONSTRAAT Rustige straat inrichten	6	HUISVESTINGSLOKET Hulp bij renovatie van bebouwing		PARTICIPATIE —Sectie 6—
2C	JOSEPH CLAESSTRAAT 'Groene' straat inrichten	7	JEUGD Focus op de meisjes van de wijk		COORDINATION —Sectie 7—

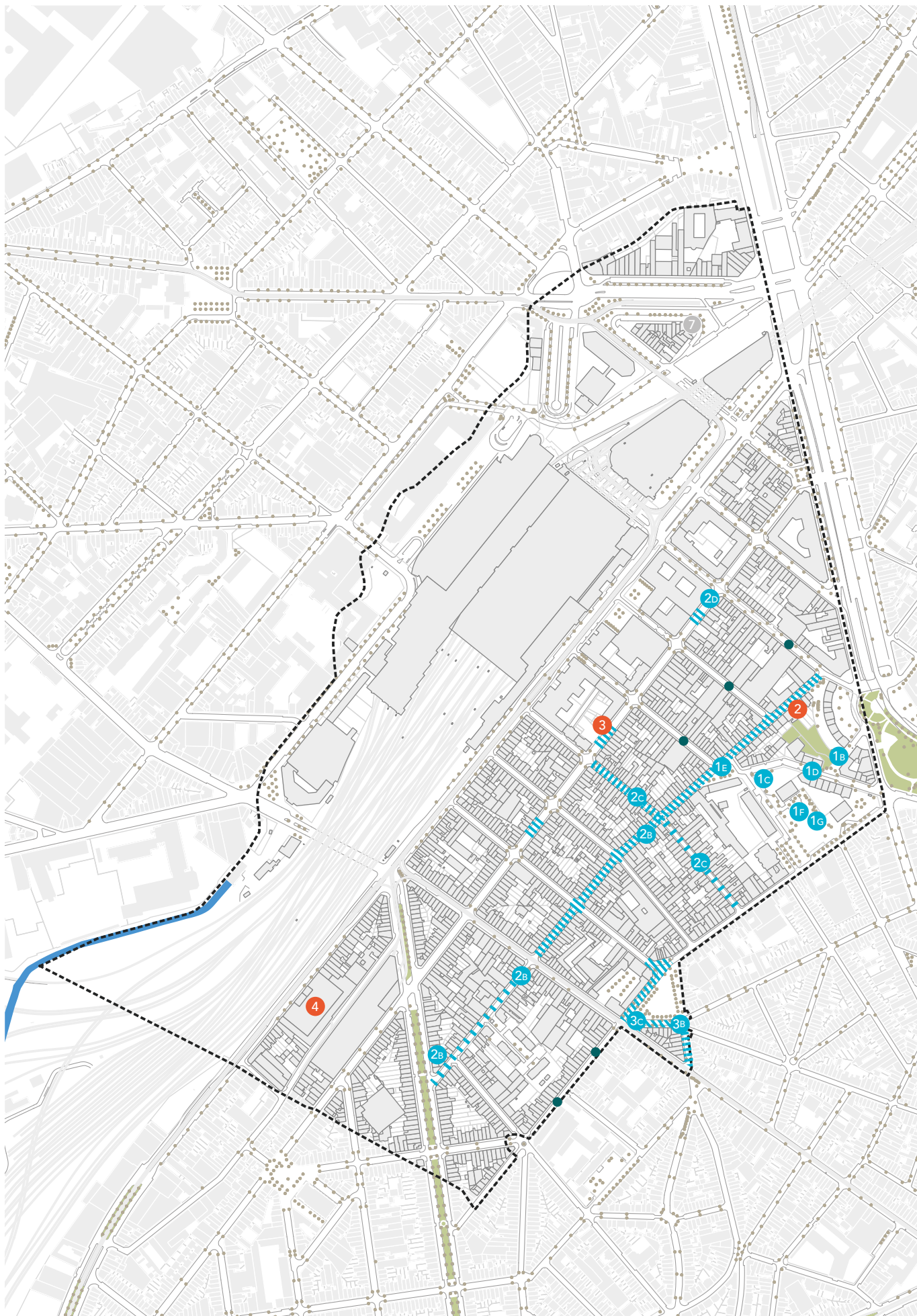


FIG. 5 Kaart van de operationele perimeter en DWC-operaties - legende links
Credits: © Citytools

I. VASTGOEDOPERATIES

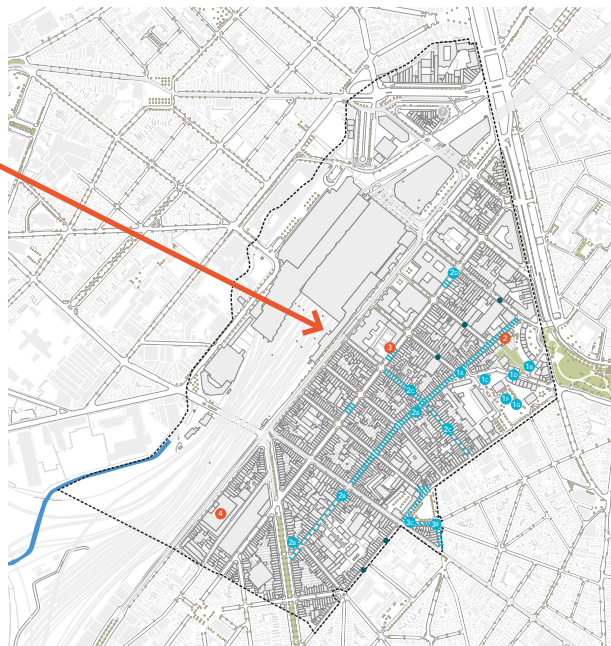
1. VASTGOEDOPERATIES

ONTWIKKELING VAN WONINGEN IN DE PERIMETER VAN HET DUURZAAM WIJKCONTRACT 'ZUID'

SITEBESCHRIJVING	
ADRES	Te definiëren
BESTAANDE SITUATIE	Te definiëren
EIGENAAR	Te definiëren
PERCELEN	Te definiëren
GBP	Te definiëren
BBP	Te definiëren
BESCHERMINGSGBIED	Te definiëren

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKEN BIJ HET PROJECT	± 700 m ²
BOUWPROFIEL	Te definiëren
INHOUD	Te definiëren

N° PROGRAMMA V1	Projectfiche 1.1 / 1.2 / 1.3 / 1.4
-----------------	------------------------------------



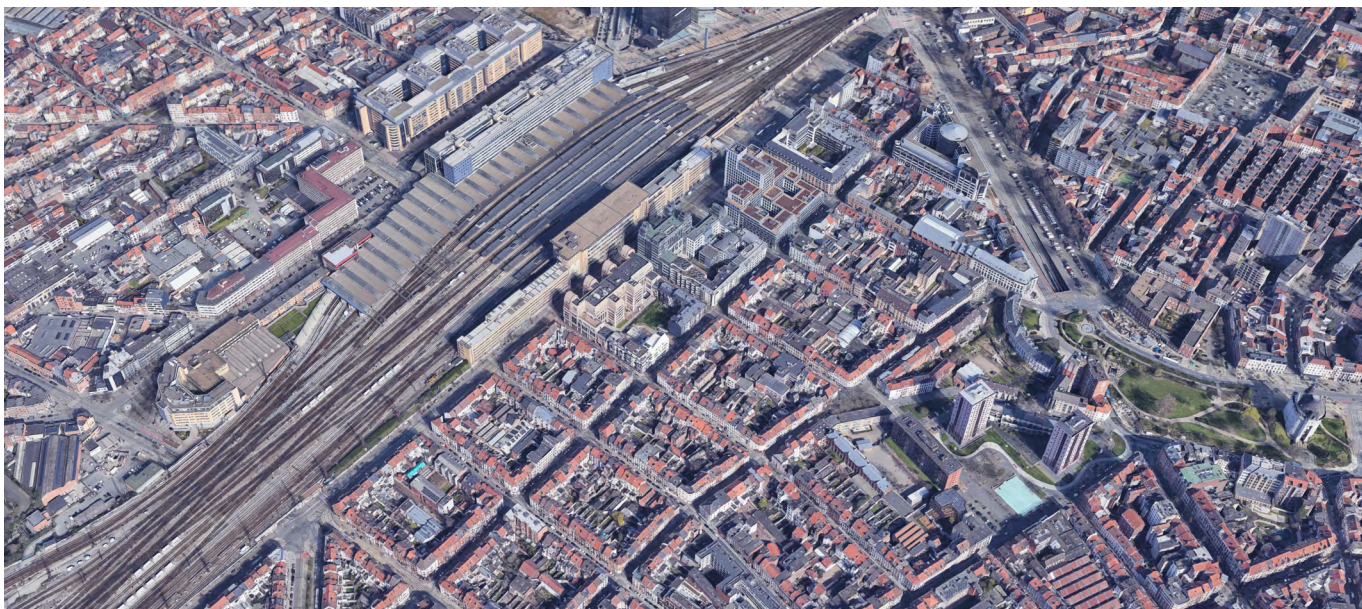
BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

De algemene bevindingen zijn als volgt:

- » De wijk vertoont een belangrijke dynamiek op het gebied van vastgoed. Woningen worden regelmatig te koop aangeboden binnen het gebied.
- » Het privéwoningpark is niet altijd in goede staat.
- » Het DWC is een stadsvernieuwingsprogramma die investeert in de verbetering van de kwaliteit van gebouwen en woningen.

Bovendien is de aanwezigheid van daklozen in de buurt zeer belangrijk. Deze groep wordt te weinig betrokken bij het huisvestingsbeleid. Binnen het gebied van het DWC zijn er enkele gebouwen belast met leegstandstaks die personen die momenteel op straat leven zouden kunnen huisvesten.

De vastgoedprijzen in het BHG blijven stijgen, waardoor bepaalde groepen zoals studenten in kwetsbare situaties worden buitengesloten. senioren zijn steeds meer afgezonderd en afhankelijk van anderen. Sommigen van hen kunnen niet meer alleen wonen en kunnen of willen niet naar een bejaardentehuis verhuizen, terwijl positieve ervaringen met intergenerationele wonen zich ontwikkelen in het BHG.



PROJECTBESCHRIJVING

Afhankelijk van de grondmogelijkheden die zich in de nabije toekomst voordoen, streeft het project naar de ontwikkeling van ± 700 m2 woningen.

Het voorziene budget omvat onder andere de kosten voor het aankoopproces, de studiekosten en een 'klassieke' renovatie.

Sommige eigendommen worden overwogen. Zie lijst van actieve operaties op pagina 14.

Een verscheidenheid aan woningtypologieën wordt beoogd. Intergenerationele woningen, 'Housing First', woningen voor grote families zijn zoveel ontbrekende typologieën in de wijk die kunnen worden ontwikkeld in het kader van het DWC Midi.

DOELGROEP(EN)

- Inwoners van de wijk
- Gezinnen uit de wijk
- Kwetsbare personen in afwachting van sociale huisvesting.
- Studenten die moeite hebben met het vinden van huisvesting en die bereid zijn om in intergenerationele huisvesting te wonen.
- Eenzame senioren die bereid zijn om in intergenerationele huisvesting te wonen.

DOELSTELLING(EN)

Het hoofddoel is om nieuwe sociale woningen te creëren die voldoen aan de behoeften van de bevolking. Meer specifiek wordt er gemikt op:

- 'Housing First'-woningen
- Intergenerationele woningen
- Gezinswoningen

Het gaat erom :

- Daklozen in de buurt de mogelijkheid bieden om een fatsoenlijke huisvesting te vinden en hun levensomstandigheden te verbeteren.
- Eenzaamheid doorbreken. Het bieden van interessante huisvestingsomstandigheden voor senioren en studenten, terwijl ze bereid zijn om leefruimtes te delen.
- Voldoen aan de vraag naar grote woningen (voor grote gezinnen).

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Dat er geschikte kansen naar voren komen zodat de operatie binnen de juiste timing kan worden opgezet. Het succes van deze operatie is namelijk afhankelijk van de verwerving (of de onteigening om redenen van algemeen belang) van de goederen.
- Opvolging moet worden uitgevoerd via de fiche 4.1 over de uitdaging van de integratie van levendige huisvesting in de renovatie en dit vanaf het begin van het project.
- Bij intergenerationele huisvesting is coördinatie nodig om de senior-studentenparen goed op te zetten en de opvolging en feestelijke bijeenkomsten te garanderen.

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

» Gemeente Sint-Gillis

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

» Te definiëren

VOORLOPIG EN ALGEMEEN FINANCIËEL EN BUDGETTAIR OVERZICHT MET BUDGETVERDELING

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
– VOORBEREIDENDE WERKEN (AANKOOP, JURIDISCHE KOSTEN, OPMETING LANDMETER) – WERKEN INCL. BTW – VERGOEDINGEN (1% OP WERKEN EXCLUSIEF BTW) – STUDIEKOSTEN 14% BTW – VERZEKERING 2,5% – COÖRDINATIE EN VEILIGHEID 2,5% – BTW HERZIENING 15% – ONVOORZIENINGEN INCLUSIEF BTW 10% – ONVOORZIENE STUDIEKOSTEN INCLUSIEF BTW 10%	ZIE ACTIEVE OPERATIES	ZIE ACTIEVE OPERATIES	€ 6 305 455,56

BUDGETVERDELING	
DEEL BUITENGEWOON GEMEENTEBUDGET	€ 408 003,03
DEEL SUBSIDIES NOODPLAN VOOR HUISVESTING 2022 AANKOOP	€ 841 000,00

DEEL BEGROTING DUURZAAM WIJKCONTRACT 'ZUID'	€ 5 056 452,55
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	€ 4 716 787,27
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	€ 339 665,26

ACTIEVE OPERATIES

ADRES	OPPER.	AANKOOP	WERKEN EXCLUSIEF BTW	BTW, STUDIES, VERZEKERING, ONVOORZIENE	TOTAAL	FINANCIERING		
						EXTRA GEMEENTE	NH	DWC
HALLEPOORT, 64	600	681 543,79 €	964 800,00 €	511 344,00 €	2 157 687,79 €	132 603,03 €		2 025 084,76 €
FERNAND BERNIERSTRAAT, 33 (*)	200	492 543,79 €	321 600,00 €	170 448,00 €	984 591,79 €		406 000,00 €	578 591,79 €
MERODESTRAAT, 3	435	519 943,79 €	699 480,00 €	370 724,40 €	1 590 148,19 €		435 000,00 €	1 155 148,19 €
DENEMARKEN STRAAT, 53	350	436 543,79 €	562 800,00 €	298 284,00 €	1 297 627,79 €			1 297 627,79 €
TOTAAL		2 130 575,18 €	2 548 680,00 €	1 350 800,40 €	6 030 055,56 €	132 603,03 €	841 000,00 €	5 056 452,53 €

PTE DE HAL, 32	-	RESERVERINGSOPERATIE FICHE 8.8
----------------	---	--------------------------------

(*) Toepassing NH 2023 of SB Axe 1

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	BESPREKINGEN EN ONDERHANDELINGEN VOOR OVERNAMES.
2022	OVERNAMES. LANDMEETKUNDIGE OPMETINGEN.
2023	OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET BESTEK VOOR DE OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN HET BUREAU DAT BELAST IS MET DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS. START VAN HET VOORONTWERP.
2024	AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. OPSTELLEN VAN DE STUKKEN VOOR DE INDIENING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. OPSTELLEN VAN AANVULLENDE STUKKEN INDIEN NODIG. OPSTELLEN VAN HET COMPLETE AANBESTEDINGSDOSSIER.
2025	AANSTELLING VAN DE BEDRIJVEN. START VAN DE VERBOUWINGEN. OPVOLGING VAN DE VERBOUWINGEN.
2026	WERF. OPVOLGING VAN DE VERBOUWINGEN.
2027	WERF. OPVOLGING VAN DE VERBOUWINGEN.
2028	AFRONDING VAN DE VERBOUWINGEN EN DE WERKEN. CONTROLE VAN HET GEHEUGEN. VOORLOPIGE OPLEVERING. INGEBRUIKNAME VAN DE WONINGEN. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.



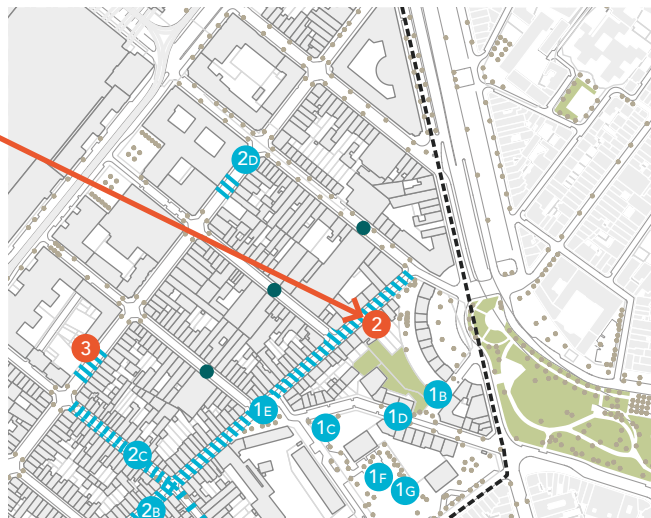
Hallepoortlaan 65 • AgwA-Ferrière • DWC Fontainas • 2011-2014



SITEBESCHRIJVING	
ADRES	Emile Féronstraat 8-10
BESTAANDE SITUATIE	Lokalen van de jeugddienst
EIGENAAR	Gemeente Sint-Gillis
PERCELEN	376V6 / 376C8
GBP	Woonwijk met overwegend residentiële functie
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKEN BIJ HET PROJECT	93 m ² + 78 m ² = 171 m ²
BOUWPROFIEL	G+2+D
INHOUD	Huis van sociale cohesie en operatie voor 'Ensemble pour 1060' vzw.

N° PROGRAMMA V1	Fiche 1.5C
-----------------	------------



DOELGROEP(EN)

De doelgroep bestaat uit bewoners van de betrokken wijk, in het bijzonder jongeren en senioren die kunnen gebruikmaken van de aangeboden voorzieningen om hun levenskwaliteit en sociale welzijn te verbeteren.

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

gebouwen die bij de operatie betrokken zijn, worden door de gemeentelijke huisvestingsmaatschappij gebruikt met woningen op de bovenste verdiepingen en lokalen voor de jeugddienst op de begane grond. De jeugddienst zal binnenkort verhuizen, zodra het CUBE-project in de Hollandstraat is voltooid. De ruimtes, die momenteel als kantoor worden gebruikt, zullen worden vrijgemaakt. Er is behoefte aan voorzieningen voor sociale cohesie in de wijk.

PROJECTBESCHRIJVING

Het project bestaat uit het verbouwen van de begane grond aan de Emile Féronstraat 8-10. Momenteel gebruikt door een deel van de jeugddienst (die binnenkort zal verhuizen), kunnen deze twee begane gronden beheerd door de gemeentelijke huisvestingsmaatschappij, een voorziening voor sociale cohesie worden om te voldoen aan de behoeften van de bewoners van de buurt.

De ruimtes die momenteel als kantoren worden gebruikt, zullen worden omgebouwd tot gemeenschappelijke ruimtes voor de vzw "Ensemble pour 1060". Het ter beschikking stellen van de ruimtes voor andere vzw's en bewoners van de wijken zal worden onderzocht.

De haalbaarheid van een opening/link met het Germeaupark zal worden onderzocht.

DOELSTELLING(EN)

- Het bevorderen van sociale samenhang door ruimtes en activiteiten aan te bieden waarin bewoners elkaar kunnen ontmoeten en uitwisselen.
- Voldoen aan de behoeften aan voorziening voor sociaal cohesie in de wijk.
- Bewoners aanmoedigen om betrokken te raken bij het project door hen uit te nodigen om deel te nemen aan het ontwerp en de uitvoering ervan.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- De actieve deelname van bewoners bij het ontwerp en de uitvoering van het project.
- De ontwikkeling van een effectief communicatieplan om bewoners van de buurt te informeren over het project en aan te moedigen om deel te nemen.
- De selectie van een reeks activiteiten die voldoen aan de werkelijke behoeften van de bewoners van de buurt.
- Het opzetten van participatief bestuur om toezicht te houden op het beheer en onderhoud van de voorgestelde voorzieningen en activiteiten.
- Het verkrijgen van voldoende financiering voor de oprichting en het onderhoud van het project op lange termijn.



DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis.

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

⇒ Buurtverenigingen. Het zou interessant kunnen zijn om de sleutelactoren van de lokale verenigingen die mogelijk geïnteresseerd zijn in het gebruik van de locatie, bij elkaar te brengen om na te denken over de precieze programmering en het bestuur van de voorziening

VOORLOPIG EN VOORUITZIEND FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
RENOVATIE	± 171 M ²	± 1 500 € /M ²	256 500,00 €
BTW WERKEN 21%			53 865,00 €

DEKKING VAN KOSTEN (1% VAN DE WERKEN EXCLUSIEF BTW)			5 130,00 €
HONORARIA VOOR STUDIES 14%			35 910,00 €
BTW STUDIES 21%			7 541,10 €

VERZEKERING 2,5%			6 412,50 €
VGB 2,5%			6 412,50 €

PRIJSHERZIENING INCL. BTW 15%			46 554,75 €
ONVOORZIENINGEN BTW 10%			4 345,11 €
ONVOORZIENE KOSTEN VOOR STUDIES INCL. BTW 10%			31 036,50 €

TOTAAL			453 707,46 €
--------	--	--	--------------

BUDGETVERDELING			
DEEL DWC 'ZUID'			453 707,46 €
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST		90%	408 336,71 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS		10%	45 370,75 €

FASERING

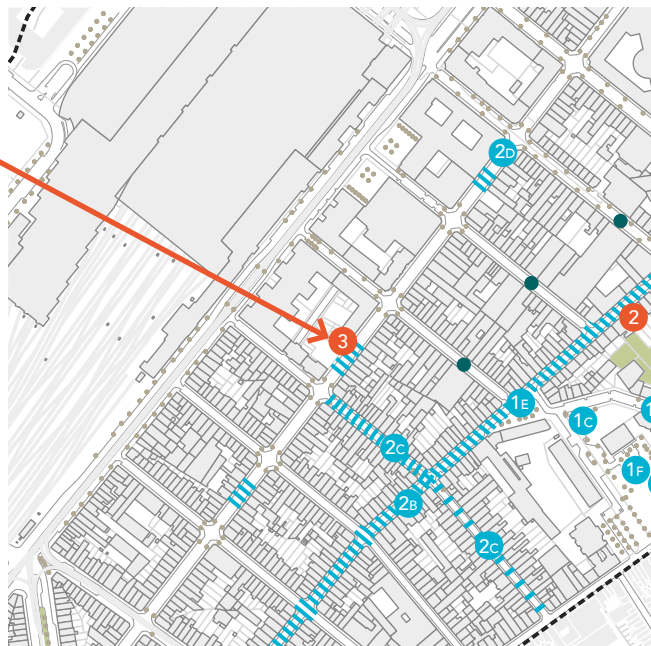
JAAR	BESCHRIJVING
2023	OPSTELLEN EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR DE OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETSONTWERP. START VAN HET VOORONTWERP.
2024	VOLTOOIING VAN HET VOORONTWERP. OPSTELLEN VAN STUKKEN VOOR DE INDIENING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. OPSTELLEN VAN EVENTUELE AANVULLENDE STUKKEN. OPSTELLEN VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER.
2025	AANSTELLING VAN DE BEDRIJVEN. START VAN DE VERBOUWINGEN. OPVOLGING VAN DE VERBOUWINGEN.
2026	WERF. OPVOLGING VAN DE VERBOUWINGEN.
2027	WERF. OPVOLGING VAN DE VERBOUWINGEN.
2028	VOLTOOIING VAN DE VERBOUWINGEN EN DE WERKZAAMHEDEN. CONTROLE VAN HET GEHEUGEN. VOORLOPIGE OPLEVERINGEN. INGEBRUIKNAME VAN HET HUIS VAN DE SOCIALE COHESIE MET DE POLYVALENTE ZAAL VAN DE WIJK. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.

-VERBONDEN OPERATIE- NEDERLANDSTALIGE GEMEENTELIJKE KINDERDAGVERBLIJF MET 24 PLAATSEN

SITEBESCHRIJVING	
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 BETROKEN BIJ HET PROJECT	480 m2 verdeeld over het gelijkvloers en de eerste verdieping van het toekomstige gebouw.
BOUWPROFIEL	-
INHOUD	Nederlandstalig kinderdagverblijf met 18 plaatsen

N° PROGRAMMA V1	Fiche 1.6
-----------------	-----------



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 wooninfrastructuur 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 FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
GEMACHTIGDE AANBESTEDER VOOR DE BOUW VAN HET KINDERDAGVERBLIJF 24 PL INCL. BTW	± 480 M²	4.066 €/M² TVAC	1 951 635,98 €

BUDGETVERDELING	
DEEL VAN HET BUITENGEWOON GEMEENTELIJK BUDGET	560 135,98 €

DEEL DWC 'ZUID'		1 391 500,00 €
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	90%	1 252 350,00 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	10%	139 150,00 €

(*) EFRO-aanvraag parallel: indien de EFRO-financiering wordt toegekend, kan de begroting worden aangepast.

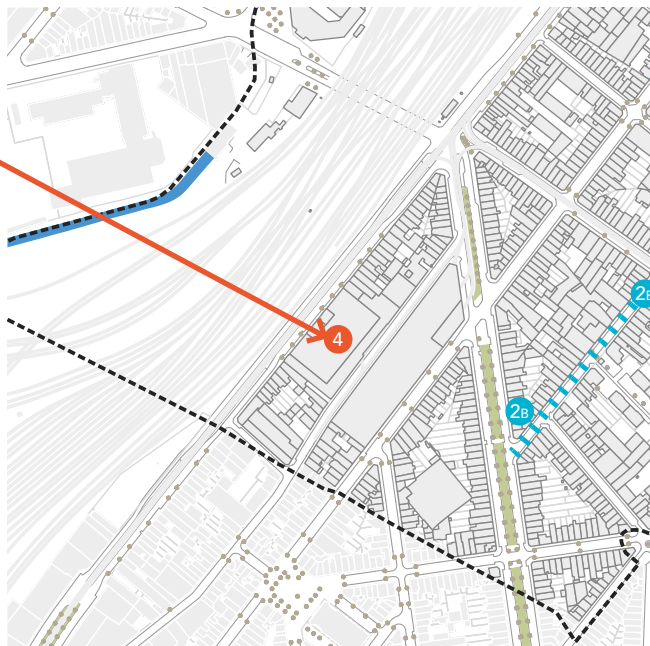
FASERING

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 BETROKEN 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.

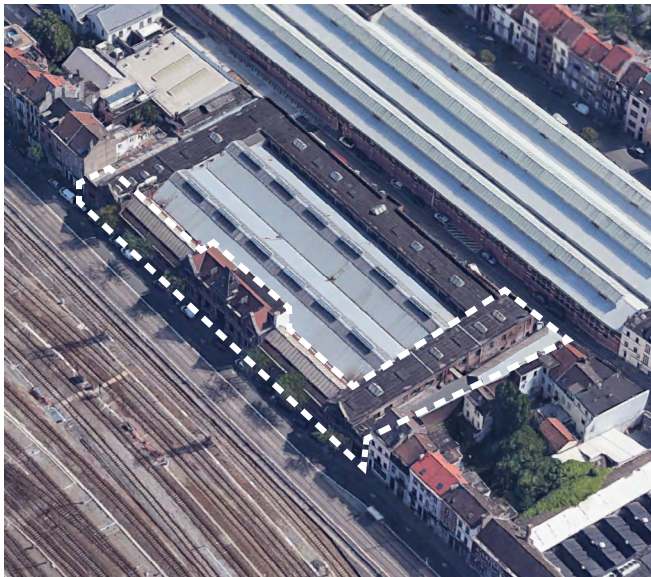
Bovendien behoort de bezettingsdichtheid binnen het district tot de hoogste in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

- ± 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").



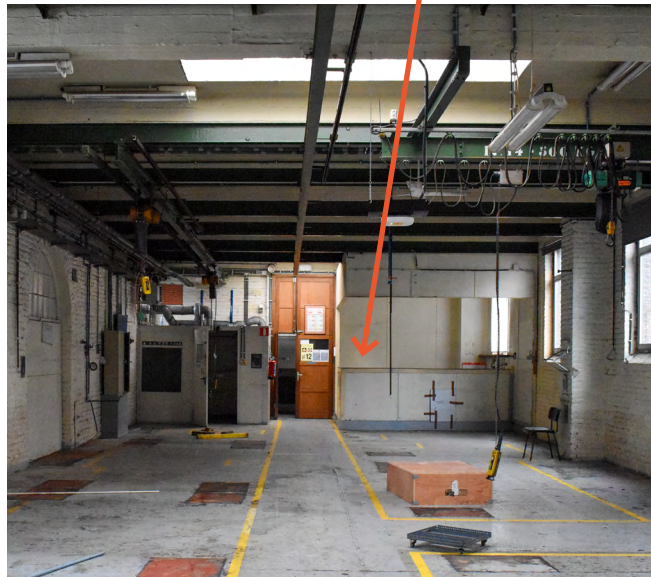


PROJECTBESCHRIJVING

Het voorgestelde project houdt in dat een deel van de werkplaatsen (die niet worden gebruikt in het project van de MIVB) wordt verworven via regionale financiering.

Deze aankoop maakt de beschikbaarheid van een multifunctionele ruimte mogelijk die duurzaam een aantal werkplaatsen kan huisvesten, ter ondersteuning van ambacht en jonge ondernemers in samenwerking met CityDev (afdeling economische ontwikkeling).

Het gebouw is strategisch gelegen, dicht bij het Huis van Culturen van Sint-Gillis, de sociale recyclagefabriek en vele lopende programma's. Dit nieuwe uitrustingsgebied kan met name bijdragen aan de reactivering van de Fonsny-as, vandaag zeer weinig levendig, en die in de toekomst zal worden gereactiveerd (onder meer in relatie tot de begane grond) met het project van het NMBS-hoofdkantoor in het noorden en verder naar het zuiden met de projecten rond SVC (bijvoorbeeld de Chassart-site), evenals de ontwikkelingen rond het Wielsmoeras.



DOELGROEP(EN)

- Lokale ambachten
- Jonge ondernemers

DOELSTELLING(EN)

- Ruimtes voor ambachtelijke activiteiten voorzien die behoefte hebben aan ruimte in de wijk, als verlengstuk van de dynamiek van de Tri Postal.
- Het gedeelte van de Fonsny-as aan de kant van Sint-Gillis, een nieuw leven inblazen met wijkgebonden activiteiten..
- De buurtdynamiek benutten om een nieuwe broedplaats te creëren.
- Een fietsparkeerhub buiten de weg voorzien in relatie tot deze ruimte

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Samenwerking met de MIVB op alle stadia van de operatie (verkoop, saneringswerken, projectmontage).
- Opvolging via fiche 4.1 om de integratie van leefbaar wonen in het project op te nemen.

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

» Brussels Hoofdstedelijk Gewest

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

» Brussels facilities
» MIVB
» Citydev

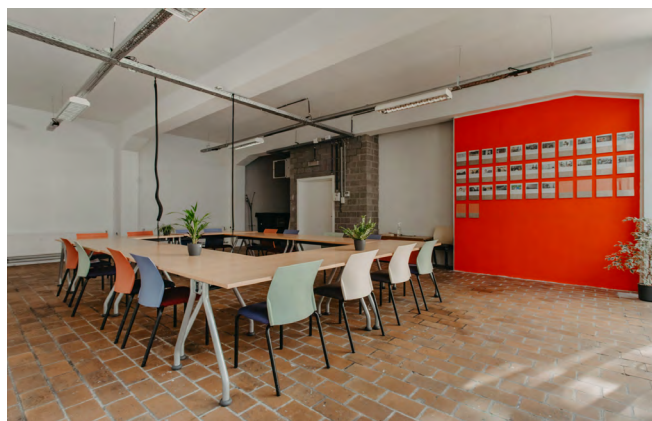
VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
CANON VOOR ERFPACT	TE DEFINIËREN	FORFAIT	TE BEPALEN
OPMETING LANDMETER			
ERELOON STUDIES 6% (ARCH. CSS. BE.)	TE DEFINIËREN	FORFAIT	TE BEPALEN
BTW STUDIES 21%			
INRICHTING INTERIEUR	TE DEFINIËREN	FORFAIT	TE BEPALEN
BTW 6%			
VERZEKERING 2,5%			
HGR 2,4%			
PRIJSHERZIENING 10%			
TOTAAL			TE BEPALEN
BUDGETVERDELING			
DEEL VAN HET BELIRIS-BUDGET			TE BEPALEN
DEEL DWC 'MIDI'			0 €

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.
2027	OPVOLGING VAN DE WERF.
2028	AFWERKING VAN DE BOUWPLAATS EN WERKEN. CONTROLE VAN DE HERINNERING. VOORLOPIGE OPLEVERING. BEZETTING VAN HET HUIS VAN DE SOCIALE COHESIE MET EEN MULTIFUNCTIONELE WIJKZAAL. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.

REFERENTIEPROJECTEN



Center Euclides • Chemiststraat • Anderlecht



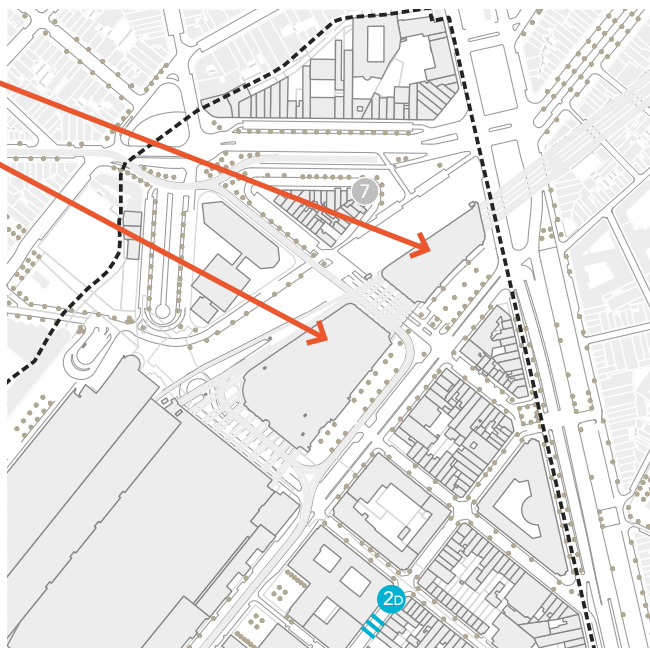
Microfactory • Circularium • Heyvaertstraat • Molenbeek

-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 BETROKEN BIJ HET PROJECT	± 15.000 m ² + 4.000 m ²
BOUWPROFIEL	Gelijkvloers
INHOUD	Programmatische haalbaarheidsstudie

N° PROGRAMMA V1	Fiche 1.8
-----------------	-----------



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

Heropening van fiche SVC 7 :

De Noord/Zuid-verbinding die in 1952 in gebruik werd genomen, zorgde voor enorme ruimtes onder het spoor. Deze ruimtes worden 'vierhoeken' genoemd. Ze zijn vandaag niet toegewezen, onbezet. Deze leegte heeft een sterke impact op de stedelijke dynamiek rond het station. Het is in feite een gigantisch 'zwart gat' midden in de stad, met enkele verwaarloosde honderden strekkende meters die niet meewerken aan de activering van de openbare ruimte. De niet-actieve gevels op het Grondwetplein en de Europaesplanade zijn indicatief voor de omvang van het probleem. Een verzwakte bevolking vindt toevlucht in de spleten en overdekte ruimtes.

Dit in het bijzonder in zeer slechte hygiënische omstandigheden. Deze situatie is uiteraard niet opgewassen tegen het enorme potentieel dat deze ruimte kan bieden aan de stad, haar inwoners en haar gebruikers. Een ambitieuze ingreep op de vierhoeken zou een groot deel van het probleem van de integratie van het station in de stad oplossen. Vandaag probeert de NMBS deze plekken te herontwikkelen. Een proces in twee stappen is aan de gang. Ten eerste maakte een OIB (Oproep tot Indiening van blijken van Belangstelling) het mogelijk om exploitanten te identificeren die een paar ideeën hadden en mogelijk geïnteresseerd waren in de site. Dan volgt een formele projectoproep die het mogelijk zal maken om de ruimte of delen van de ruimte toe te wijzen aan een/verschillende exploitanten.





PROJECTBESCHRIJVING

Heropening van fiche SVC 7 :

Tot op heden stuit elk initiatief om de vierhoeken te converteren systematisch op twee struikelblokken:

- de budgettaire impact van veiligheidsnormen;
- de moeilijkheid om programmatische pistes te schetsen die in overeenstemming zijn met deze normen en de enorme beschikbaarheid van ruimte die onderhevig is aan geluids- en trillingsvervuiling en waarvan de mogelijkheden van natuurlijk licht beperkt zijn.

Operatie 1.3 bestaat erin deze situatie precies te objectiveren door een programmatische, technische en financiële haalbaarheidsstudie uit te voeren. Het doel van de studie is onder anderen het testen van de programmatische oriëntaties voorzien in deze SVC 7 om de ruimtelijke organisaties nauwkeurig te bepalen, de programmering te verfijnen en de technische interventies die nodig zijn voor deze operaties (beveiliging, ontwikkeling, faciliteiten enz.) nauwkeurig te budgetteren. Deze studie is een nuttige aanvulling op het lopende proces. Dat wil zeggen dat het na de eerste fase (OIB) toezeggingen en garanties zal geven aan alle actoren die moeten worden gemobiliseerd om erin te slagen deze vierhoeken te herbestemmen. Op het einde van deze studie worden dan ook specifieke elementen verwacht met het oog op herbestemming van de vierhoeken. We lijsten ze op:

- verduidelijkingen over de budgettaire en financiële gevolgen van het innemen van alle of een deel van de vierhoeken (kosten van onderhoud, inrichting enz.);
- verduidelijkingen over de technische behoeften voor het beveiligen en onderhouden van de ruimte
- verduidelijkingen over de programmatische oriëntaties die in dit SVC worden verwacht..



RECOMMANDATIONS :

Heropening van fiche SVC 7 :

- Overweging van de voetgangersverbinding tussen het station en de kleine ring.
- Integreer studie naar de economische functies die nodig zijn voor de transitie, in overeenstemming met de Shifting Economy, Good Food en de Zero Waste-beweging.

DOELSTELLING(EN)

Heropening van fiche SVC 7 :

- Naar een operationalisering van de herbestemming van de vierhoeken van het Zuidstation
- Animatie van vierhoeken om sociale controle mogelijk te maken

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

Heropening van fiche SVC 7 :

- Goede afstemming tussen het tijdschema van het NMBS-proces (OIB en projectoproep) en de lancering van de haalbaarheidsstudie.
- Goede coördinatie in het beheer van de studie tussen de verschillende betrokken spelers (NMBS, gemeenten Sint-Gillis en Anderlecht, Stad Brussel, Urban, Hub, brussels enz.).
- Goede afstemming met de operaties van het programma van het SVC 7 (operaties 1.4 en 1.5) en buiten het SVC (MIVB-studie over de verplaatsing van bussen in de Zuidwijk).
- Aandacht voor erfgoedelementen

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

» Gewest (Grondregie of Perspective.brussels)

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

» Sint-Gillis
» Anderlecht
» Brussel
» perspective.brussels
» NMBS
» Infrabel
» hub.brussels

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

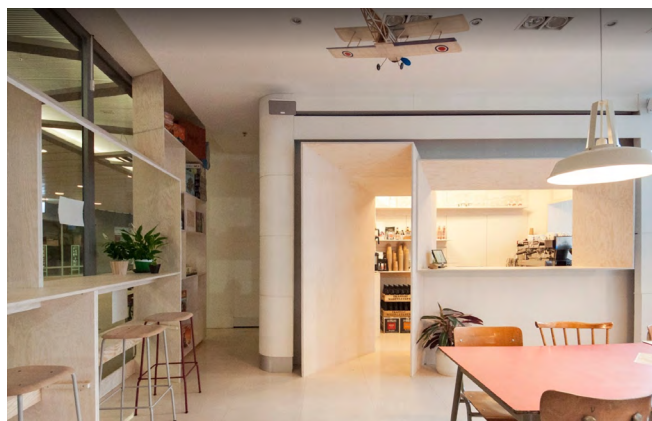
POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
PROGRAMMATISCH HAALBAARHEIDSONDERZOEK NAAR DE VIERHOEKEN	± 19.000 M²		82 644,63 €
BTW STUDIES 21%			17 355,37 €

TOTAAL			100.000 €
--------	--	--	-----------

BUDGETVERDELING	
DEEL SVC 7	100.000 €
DEEL DWC 'MIDI'	0 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	-
2022	-
2023	LANDMETER. OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK VAN DE OPDRACHT VOOR DIENSTENVERLENING. OVERSTAP NAAR DE PROGRAMMATISCHE HAALBAARHEIDSSSTUDIE VAN DE OPDRACHT VOOR DIENSTENVERLENING. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT BEVOEGD IS MET DE UITVOERING VAN DE STUDIE.
2024	PROGRAMMATISCH HAALBAARHEIDSSSTUDIE NAAR DE VIERHOEKEN. TESTEN, ANALYSEREN EN VERFIJNEN VAN DE PROGRAMMERING VAN HET SVC 7 MET IN HET BIJZONDER VERDUIDELIJKING VAN DE BUDGETTEN DIE NODIG ZIJN VOOR ONDERHOUD EN INRICHTINGEN. AFRONDEN VAN DE PROGRAMMATISCHE HAALBAARHEIDSSSTUDIE. INDIENEN VAN DE STUDIE.
2025	-
2026	-
2027	-
2028	-



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



Voorbeelden van actieve commerciële ruimtes onder spoorwegen • Dunston Street, Shoreditch, London • 2017

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

GEBIED 'JACQUES FRANCK'

1. Gebietsbeschreibung: Das Gebiet 'Jacques Franck' erstreckt sich über eine Fläche von ca. 150 Hektar im südlichen Teil der Gemeinde.

2. Nutzungszweck: Das Gebiet ist primär für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen, insbesondere für den Anbau von Getreide.

3. Schutzstatus: Das Gebiet ist als 'Gehobenes Landschaftsschutzgebiet' ausgewiesen.

4. Besonderheiten: Das Gebiet ist durch seine Lage an der Grenze zu Frankreich und die Nähe zum Flughafen von besonderer Bedeutung.

5. Maßnahmen: Es sind Maßnahmen zur Erhaltung der Landschaft und zur Förderung der Landwirtschaft zu ergreifen.

6. Finanzierung: Die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen werden durch die Gemeinde und die Landesregierung getragen.

7. Monitoring: Regelmäßige Kontrollen sind durchzuführen, um den Zustand des Gebietes zu überwachen.

8. Berichterstattung: Die Ergebnisse der Kontrollen sind in regelmäßigen Abständen zu veröffentlichen.

9. Kontakt: Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an das Amt für Landschaftsschutz.

10. Anhang: Im Anhang sind weitere Details zum Gebiet und den Maßnahmen aufgeführt.

11. Datum: Das Dokument wurde am 15. März 2024 erstellt.

12. Unterschrift: Das Dokument ist von der zuständigen Behörde unterschrieben.

13. Gültigkeit: Das Dokument ist für einen Zeitraum von fünf Jahren gültig.

14. Änderungen: Änderungen sind nur nach Zustimmung der zuständigen Behörde möglich.

15. Sonstiges: Weitere Informationen sind auf der Website des Amtes für Landschaftsschutz zu finden.

16. Kontakt: Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an das Amt für Landschaftsschutz.

17. Anhang: Im Anhang sind weitere Details zum Gebiet und den Maßnahmen aufgeführt.

18. Datum: Das Dokument wurde am 15. März 2024 erstellt.

19. Unterschrift: Das Dokument ist von der zuständigen Behörde unterschrieben.

20. Gültigkeit: Das Dokument ist für einen Zeitraum von fünf Jahren gültig.

21. Änderungen: Änderungen sind nur nach Zustimmung der zuständigen Behörde möglich.

22. Sonstiges: Weitere Informationen sind auf der Website des Amtes für Landschaftsschutz zu finden.

GEBIED JACQUES FRANCK : 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-hoc investeringen 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

DOELSTELLING(EN)

- ⇒ Constituer, door middel van enkele punctuele interventies, een uitgebreid systeem van openbare ruimtes in het hart van de wijk, dat inspeelt op de uitdagingen van 'ruimte vinden' en 'de leefbaarheid van de wijk verbeteren'.
- ⇒ Diversifiëren van het gebruik van de wijk voor verschillende doelgroepen (jongens/meisjes, kinderen, ouderen, etc.).
- ⇒ Vertrekken vanuit de bestaande inrichting en werken volgens een logica van kwalitatieve upgrading of recycling. Het gaat er niet om de recent aangelegde inrichtingen volledig te vernieuwen.
- ⇒ De milieuprestaties van openbare ruimtes verbeteren (doorlaatbaarheid, materialen, verlichting, beplanting, biodiversiteit, water).
- ⇒ Mogelijke toevoeging van fontein in de openbare ruimte.
- ⇒ Verbinding met het Klimaatplan en de actiepunten 'zachte mobiliteit en transport' en 'vergroening en ontmanteling van de openbare ruimte'.

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

- ⇒ Verenigingen en bewoners van de wijk.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- ⇒ Uitvoering van een globale studie om samenhang te brengen in de beoogde punctuele ingrepen op het gebied.
- ⇒ Inclusie van bewoners en verenigingen bij de nauwkeurige definitie van de ingrepen die op de verschillende onderdelen moeten worden uitgevoerd.
- ⇒ Goede complementariteit moet worden gegarandeerd met de operatie voor waterbeheer in het DWC-gebied (zie fiche 4.2).

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
TOPOGRAFISCHE OPNAME			1 950,00 €
BTW TOPOGRAFISCHE OPNAME 21%			409,50 €

WERKEN (GEDEELTELIJKE HERAANLEG, UITGRAVING, STABILISATIE, NIEUWE)	± 3 970 M ²	± 152 €/M ²	500 000,00 €
BTW WERKEN 21%			105 000,00 €

VERGOEDINGEN			10 000 €
ERELONEN STUDIES 12%			60 000 €
BTW STUDIES 21%			12 600,00 €
VERZEKERING 2,5%			12 500,00 €
HGR 2,5%			12 500,00 €

RÉVISIE VAN DE PRIJZEN 15%			90 750,00 €
ONVOORZIEN 15%			90 750,00 €
ONVOORZIEN STUDIES 15%			10 890,00 €

TOTAAL			907 349,50 €
--------	--	--	--------------

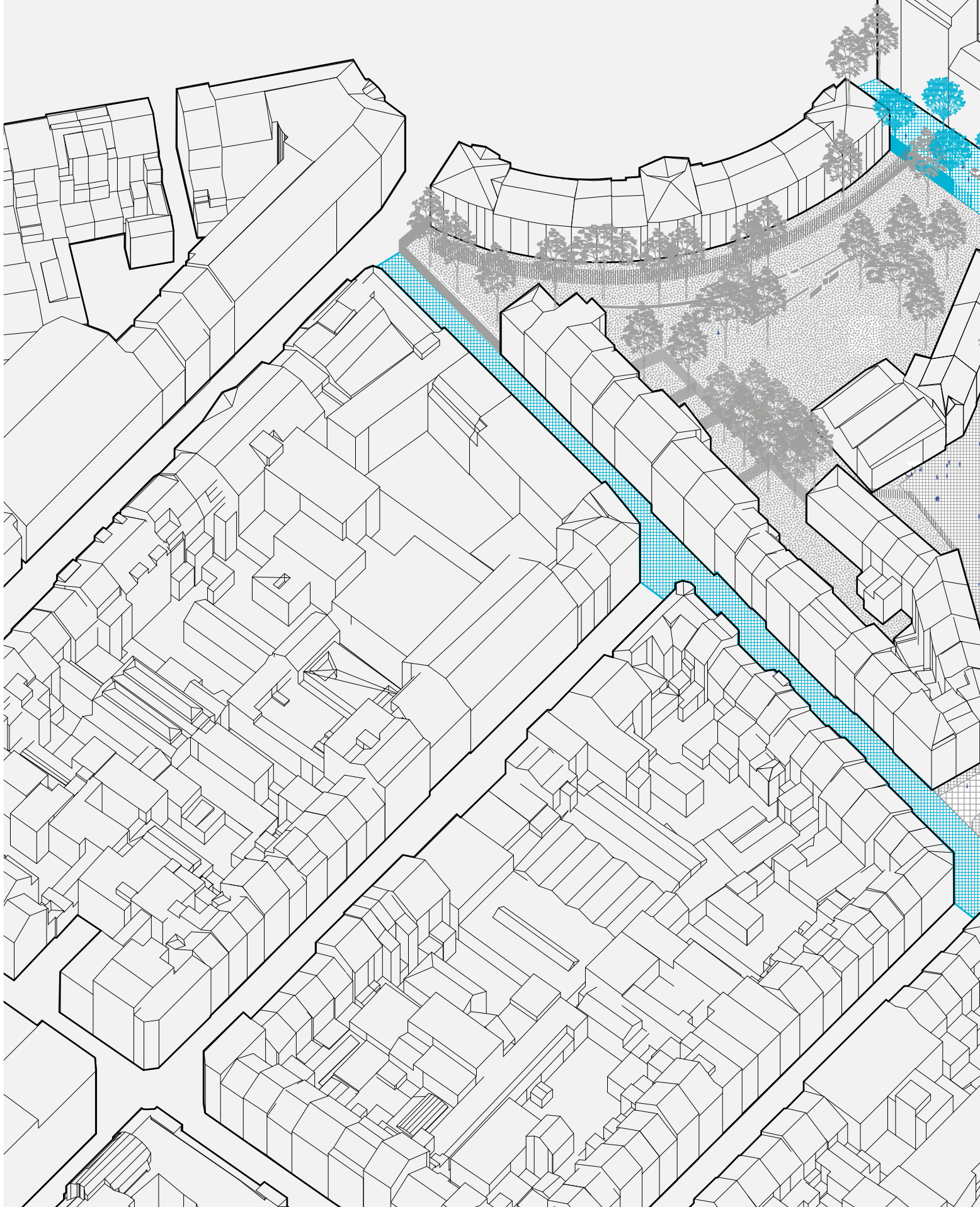
BUDGETVERDELING			
DEEL VAN DE BUITENGEWONE GEMEENTELIJKE BEGROTING			228 649,50 €

DEEL DWC 'MIDI'	678 700,00 €
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	586 150,00 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	92 550,00 €

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.).



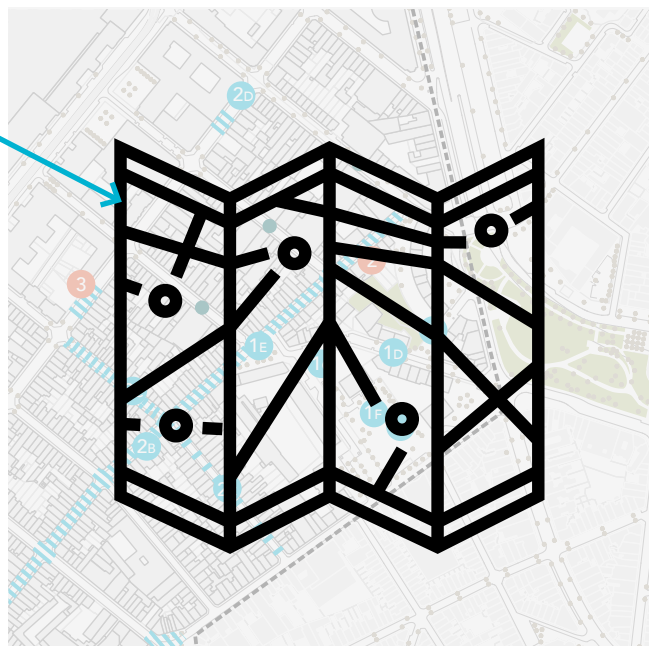


GEBIED 'JACQUES FRANCK' LANDSCHAPSSTUDIE VOOR OPENBARE RUIMTES

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

N° PROGRAMMA V1	3.1A
-----------------	------



PROJECTBESCHRIJVING

Het project behelst de financiering van een landschapssstudie voor de openbare ruimte van de Germeau-cluster. Hierbij wordt een team landschapsarchitecten aangeseld 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

ZIE FICHE 3.1

FASERING

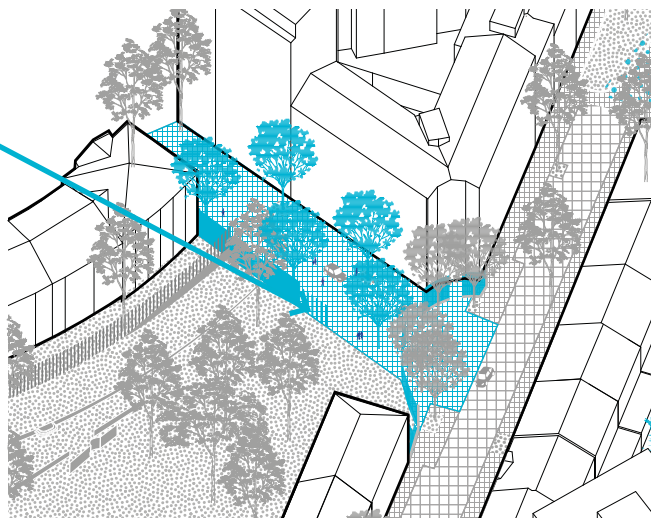
JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANCERING VAN HET DWC
2022	AANPASSING VAN DE OPERATIE. ONTWIKKELING VAN DE FINANCIËLE STRUCTUUR. AANPASSING. LANDMETER. BEGIN VAN DE OPSTELLING VAN HET BESTEK VOOR DIENSTENMARKT.
2023	VOLTOOIING VAN DE OPSTELLING EN GOEDKEURING VAN HET BESTEK VOOR DE DIENSTENMARKT. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN DE LANDSCHAPSSTUDIE. SCHETS. BEGIN VAN HET VOORONTWERP.
2024	VOLTOOIING VAN HET VOORONTWERP. OPSTELLING VAN DE STUKKEN VOOR DE INDIENING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. OPSTELLING VAN AANVULLENDE STUKKEN INDIEN NODIG.
2025	VOLTOOIING VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN DE BEDRIJVEN.
2026	BOUWPLAATS. BOUWPLAATSBEGELEIDING. CONTROLE VAN HET GEHEUGEN. VOORLOPIGE OPLEVERINGEN.
2027	VOLTOOIING VAN DE BOUWPLAATS EN DE WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERINGEN. ACTIVERING VAN DE INGERICHTE OPENBARE RUIMTES. EERSTE EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.
2028	GEACTIVEERDE INGERICHTE OPENBARE RUIMTES. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.

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

N° PROGRAMMA V1	3.1B
-----------------	------



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.

FINANCIEEL PLAN ET FASERING

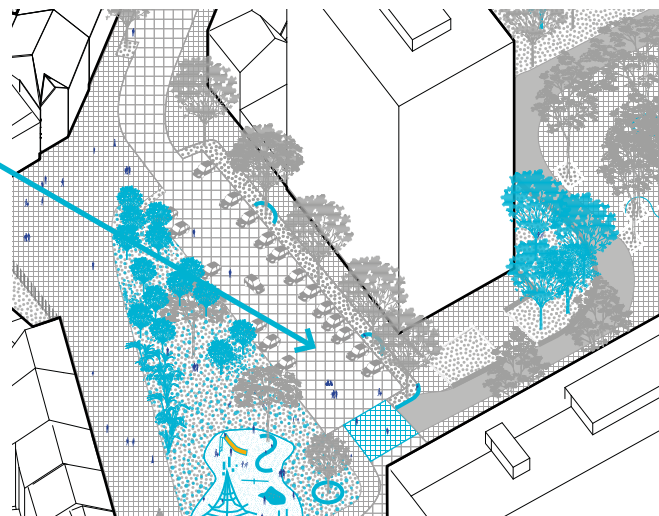
ZIE FICHE 3.1 ET FICHE 3.1A

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

N° PROGRAMMA V1	3.1C
-----------------	------



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 stoepranden, 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 stoepranden 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 stoepranden 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.

FINANCIËEL PLAN ET FASERING

ZIE FICHE 3.1 ET FICHE 3.1A

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

N° PROGRAMMA V1	3.1D
-----------------	------

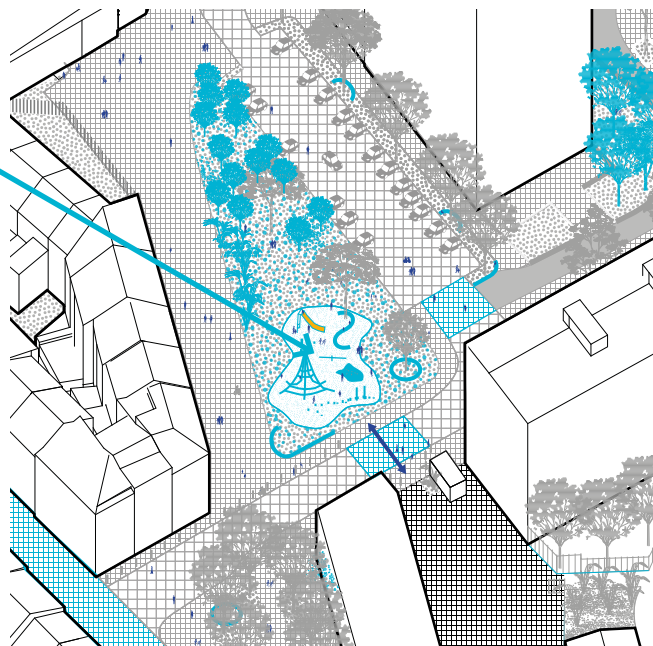
BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

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).

FINANCIEEL PLAN ET FASERING

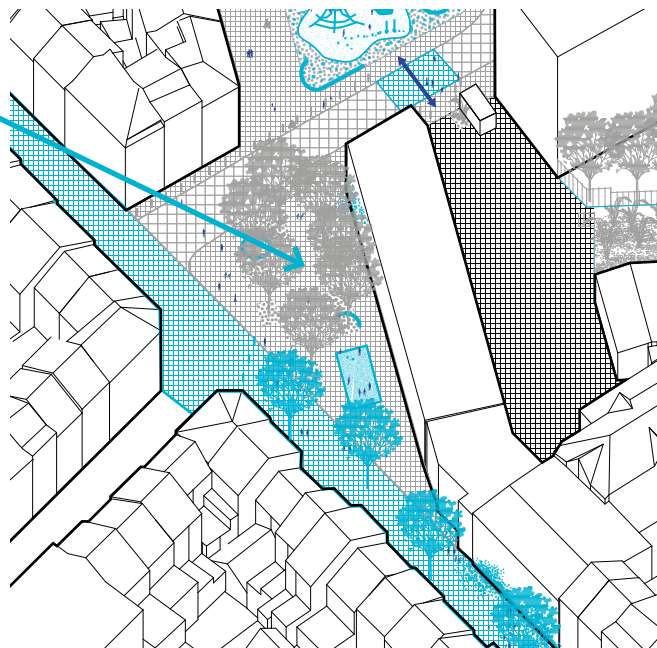
ZIE FICHE 3.1 ET FICHE 3.1A

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

N° PROGRAMMA V1	3.1E
-----------------	------



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)

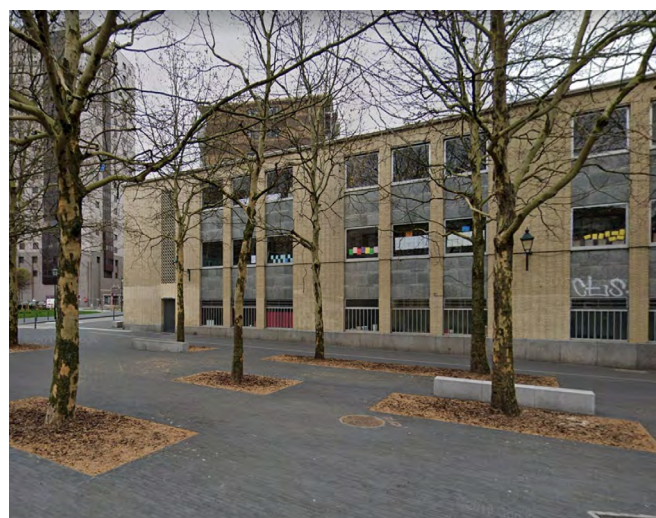
- De aantrekkelijkheid van de plaats verhogen wat betreft gebruik, in het bijzonder voor ouderen.
- Het comfort van het straatmeubilair verbeteren.

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.

FINANCIEEL PLAN ET FASERING

ZIE FICHE 3.1 ET FICHE 3.1A



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

N° PROGRAMMA V1	3.1F
-----------------	------

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

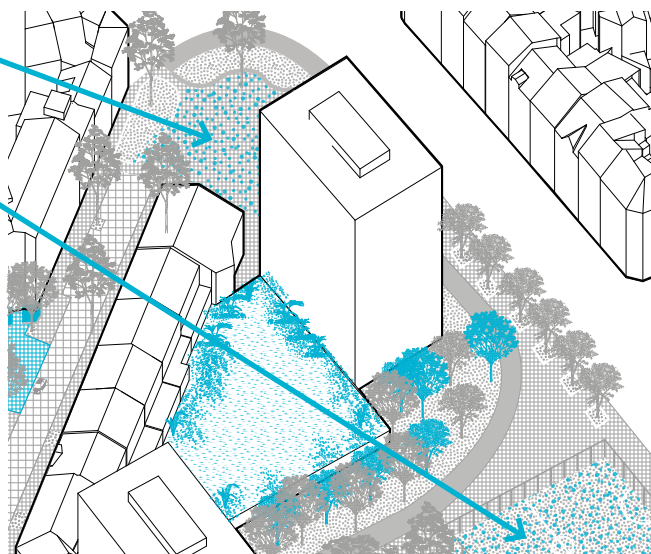
Het Jacques Franckplein werd uitgebreid besproken tijdens de ontmoetingen met de actoren in het veld. Het werd onlangs heraangelegd als resultaat van een proces dat meer dan 10 jaar heeft geduurd.

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.

FINANCIEEL PLAN ET FASERING

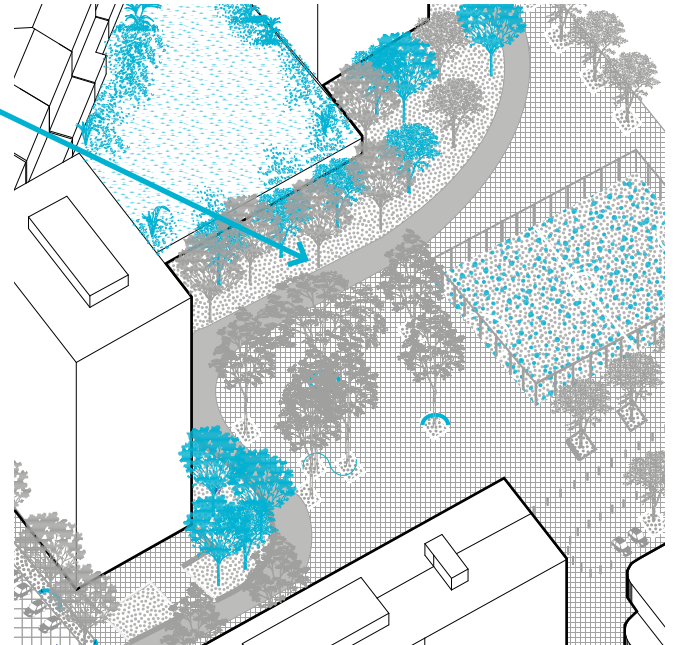
ZIE FICHE 3.1 ET FICHE 3.1A

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

N° PROGRAMMA V1	3.1G
-----------------	------



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 fruitbomen 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.

FINANCIEEL PLAN ET FASERING

ZIE FICHE 3.1 ET FICHE 3.1A



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 Speelterrain -Badalona - Peris+toral.arquitectes
Credits: © José Hevia



FIG. 12 Speelterrain - 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

VERKEERSLUWE OPENBARE RUIMTES IN HET HART VAN DE WIJK

BESCHRIJVING VAN DE SITE

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

PROJECTBESCHRIJVING

Het project heeft tot doel de interventies op de openbare ruimtes van de wijk te organiseren door middel van verschillende landschapsstudies, in dezelfde logica als die voorgesteld voor het 'Jacques Franck'-gebied. Opnieuw is de aard van de interventies die worden beschreven in de volgende projectfiches vrij divers, maar ze passen in dezelfde filosofie: de wijk verkeersluwer maken ten gunste van zachte mobiliteit:

- » interventie op de lengte van de belangrijkste wegen in het hart van de wijk en gevaarlijke kruispunten;
- » interventie op een 'loodrechte' straat: de Joseph Claesstraat;
- » ingrepen in de veiligheid van de omgeving van scholen en voorzieningen;
- » verbetering van de omgeving van het Bethlehemplein.

De gekozen strategie bestaat erin doelstellingen te definiëren voor deze openbare ruimtes van de wijk.

Mini-superblokken en verkeersluwe straten

Er worden twee theoretische concepten toegepast op de strategie voor deze openbare ruimtes. Het eerste betreft een lokale toepassing van de 'superblocks' van Barcelona (zie pagina 7). De Sint-Gillis stedelijke structuur is heel anders, de cellen zijn veel kleiner, de wegen smaller en het stedelijke plan minder orthogonaal. Het wordt voorgesteld om het principe vrij eenvoudig te vertalen door zich niet te richten op 9 bouwblokken zoals in Barcelona, maar op systemen van 2 bouwblokken (zie schema). Dit zijn de **mini-superblokken**. Hetzelfde doel van verkeersluwheid wordt nagestreefd op specifieke trajecten tussen twee bouwblokken. Deze verkeersluwe trajecten maken het mogelijk om wegen te onderbreken (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 ongewenste verplaatsingen te voorkomen, leek het wenselijk om op dit moment geen beslissingen te nemen over bepaalde voetgangerszones. De discussies hierover zullen plaatsvinden in het kader van de komende studies. Een tweede concept is dat van 'verkeersluwe straten', waarbij de natuur naar de kern van dichtbevolkte wijken wordt gebracht door op bepaalde trajecten maximale aanplantingen en de volle grond te kiezen, materialen met een goede waterdoorlatendheid te

gebruiken, na te denken over voetpaden en gevelvergroening. Het concept is bewust flexibel en kan meer of minder ambitieuze vormen aannemen.

Flexibele en aanpasbare inrichtingen

Om in de richting van rustiger straten te gaan, stellen wij flexibele en aanpasbare inrichtingen voor die werken in verschillende vormen van mobiliteit. Ze zullen worden ontwikkeld op basis van een model dat de volgende principes bevat:

- » de voorkeur geven aan inrichtingen op gelijk niveau over de hele sectie, waardoor, door middel van een gemakkelijke aanpassing (paaltjes en signalisatie), een configuratie mogelijk is als 'autoluwe straat', of indien nodig, als 'voetgangerszone';
- » een vermindering van het parkeren op de betreffende sectie om 'ruimte te winnen'. Het volume van de verminderingen zal bijvoorbeeld tijdens het landschapsarchitectuurstudie in participatieve discussie worden gebracht;
- » het maximaliseren van aanplantingen en begroeide grond in een logica van 'autoluwe straten', om ecologische corridors te bevorderen.

Deze principes moeten de openbare ruimtes van de wijk veerkrachtig maken tegen snelle veranderingen in gebruik en leefwijzen.

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 tot toe-eigening en het gebruik van de openbare ruimte beperkt worden ten gunste van de bewoners
- » Het opnieuw in evenwicht brengen van de openbare ruimte is duidelijk een belangrijk thema voor een groot deel van de bevolking. De verwachtingen in dit verband zijn zeer hoog.
- » 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 vergoening en contact met de natuur.
- » Dit evenwichtsherstel moet echter worden gemeten en op een alomvattende manier worden bekeken om de ongewenste effecten van maatregelen voor motorvoertuigen te beperken.

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis

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.
- ⇒ Voorzien en 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").
- ⇒ Beraadslaging over de verlichting van openbare ruimtes.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- ⇒ Een goede afstemming met de de studie van het LMC is daarbij cruciaal. Het is de bedoeling om de reeds gestarte werkzaamheden van het LMC af te bakenen 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 die zal worden gestart als onderdeel van de toekomstige SVC over waterbeheer in de openbare ruimte (zie fiche 4.2).

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
TOPOGRAFISCHE OPNAME			11 700,00 €
BTW TOPOGRAFISCHE OPNAME 21%			2 457,00 €

WERKEN (GEDEELTELIJKE HERAANLEG, UITGRAVING, STABILISATIE, NIEUWE)	± 13 300 M ²	± 230 €/M ²	3 059 000,00 €
BTW WERKEN 21%			642 390,00 €

VERGOEDINGEN			34 040,00 €
ERELONEN STUDIES 12%			367 080,00 €
BTW STUDIES 21%			77 086,80 €
VERZEKERING 2,5%			76 475,00 €
HGR 2,5%			76 475,00 €

RÉVISIE VAN DE PRIJZEN 15%			555 208,50 €
ONVOORZIEN 15%			555 208,50 €
ONVOORZIEN STUDIES 15%			44 416,68 €

TOTAAL			5 501 537,48 €
--------	--	--	----------------

BUDGETVERDELING			
DEEL VAN DE BUITENGEWONE GEMEENTELIJKE BEGROTING			1 554 097,48 €

DEEL DWC 'MIDI'			3 947 440,00 €
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST		± 95%	3 738 896,00 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS		± 5%	208 544,00 €

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

N° PROGRAMMA V1	3.2A + 3.3A
-----------------	-------------

PROJECTBESCHRIJVING

Het project behelst de financiering van een landschapsstudie 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.

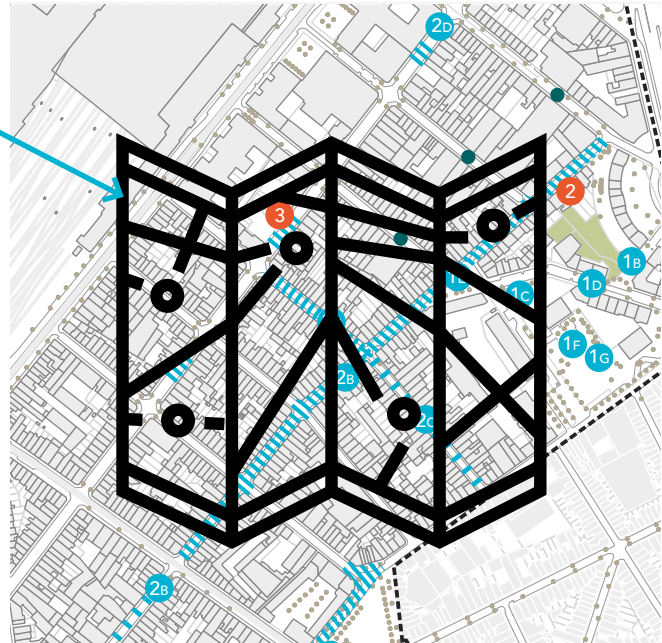
De landschapsstudie omvat net zoals voor de Germeau-cluster verschillende deelruimten met uiteenlopende ingrepen: volledige heraanleg, kwalitatieve aanpassing/upgrading, omgeving van scholen, verbetering van het gebruik (straatmeubilair, speelmodules, enz.) of milieuprestaties (beplantingen, ontharding, 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 blad 4.2 te starten in het kader van het SVC).



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(en) 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. 14 Autoluwe straat - Nederlandse woonwijk
Credits: © Streetfilms



FIG. 15 Autoluwe straat - Nederlandse woonwijk
Credits: © Streetfilms

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

Zie FICHE 3.2

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANCERING VAN HET DWC
2022	AANPASSING VAN DE OPERATIE. ONTWIKKELING VAN DE FINANCIËLE STRUCTUUR. AANPASSING. LANDMETER. BEGIN VAN DE OPSTELLING VAN HET BESTEK VOOR DIENSTENMARKT.
2023	VOLTOOIING VAN DE OPSTELLING EN GOEDKEURING VAN HET BESTEK VOOR DE DIENSTENMARKT. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN DE LANDSCHAPSSTUDIE. SCHETS. BEGIN VAN HET VOORONTWERP.
2024	VOLTOOIING VAN HET VOORONTWERP. OPSTELLING VAN DE STUKKEN VOOR DE INDIENING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. OPSTELLING VAN AANVULLENDE STUKKEN INDIEN NODIG.
2025	VOLTOOIING VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN DE BEDRIJVEN.
2026	BOUWPLAATS. BOUWPLAATSBEGELEIDING. CONTROLE VAN HET GEHEUGEN. VOORLOPIGE OPLEVERINGEN.
2027	VOLTOOIING VAN DE BOUWPLAATS EN DE WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERINGEN. ACTIVERING VAN DE INGERICHTE OPENBARE RUIMTES. EERSTE EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.
2028	GEACTIVEERDE INGERICHTE OPENBARE RUIMTES. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.

EMILE FERONSTRAAT. HERAANLEG VAN EEN 'RUSTIGE STRAAT'

BESCHRIJVING VAN DE SITE

ADRES	Emile Feronstraat
BESTAANDE SITE	-

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA

OPPERVLAKTE	± 6.500 m ²
INHOUD	Herinrichting

N° PROGRAMMA V1	3.2C
-----------------	------



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 Voorzien.en 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.

PROJECTBESCHRIJVING

Het project bestaat uit het herinrichten van de straat tussen de rue Théodore Verhaegen en de rue d'Angleterre om er een "verkeersluwe straat" van te maken. Concreet omvat het de volgende ingrepen:

- Herinrichting van de hele straat op gelijk niveau, als een plateau;
- Deze herinrichting maakt een aanpassing van mobiliteitsmaatregelen mogelijk in functie van de algemene visie die voor de wijk is bepaald (verkeersluwe straat of voetgangersgebied van een van de secties);
- Aanzienlijke verbetering van de verkeersveiligheid over het hele traject;
- Maximalisatie van aanplantingen en open grond, om een ecologische corridor te creëren vanaf het park van de Porte de Hal tot aan het hart van de wijk, via de "Jacques Franck"-pool;
- Rekening houden met de aanloop naar elk kruispunt.

Tussen de rue Théodore Verhaegen en de Avenue du Roi wordt gestreefd naar een lichtere inrichting. Een participatief proces zal de studie begeleiden om de aard van de ingrepen op de heringerichte secties en voor de verbetering van de verkeersveiligheid te verduidelijken.

DOELSTELLING(EN)

- Het kalmeren van de straat om deze leefbaarder te maken en ruimte te creëren voor het gebruik door bewoners.
- Het voorstellen van een inrichting die flexibel en aanpasbaar is op het gebied van mobiliteit.
- De verkeersveiligheid verbeteren, met name op de kruispunten.
- De milieuprestaties van de straat verbeteren, zoals aanplantingen, open grond, biodiversiteit, enzovoort.
- Prioriteit geven aan eenrichtingsverkeer.
- Prioriteit geven aan het gebruik van chicanes om ruimte te bieden voor beplanting.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Het precieze karakter van de status van bepaalde secties van de heringerichte openbare ruimte bepalen.
- Coördinatie met de studie over de 'Jacques Franck'-pool om een groot systeem van openbare ruimtes in het hart van de wijk te creëren.

FINANCIEEL PLAN ET FASERING

ZIE FICHE 3.2 EN FICHE 3.2A

JOSEPH CLAESSTRAAT HERAANLEG VAN EEN 'RUSTIGE 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

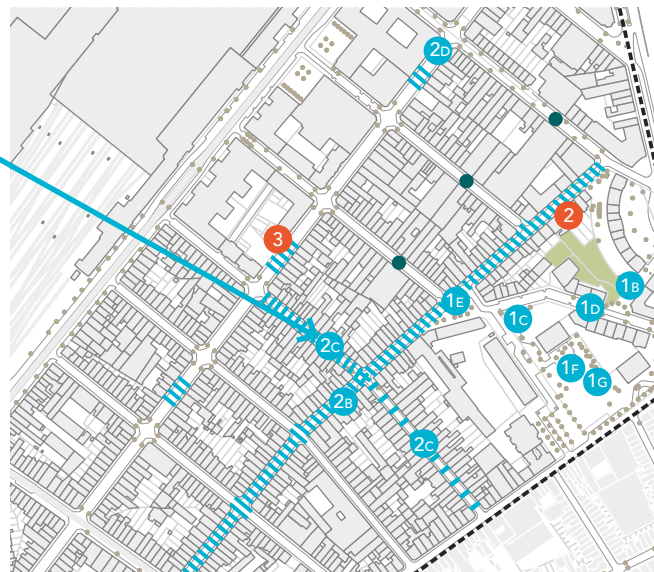
- De Joseph Claesstraat is een kleine straat in het hart van de wijk en kruist de belangrijkste lineaire assen (Merode en Feron).
- De straat heeft geen voetpadverbredingen om de oversteek voor voetgangers op kruispunten te beveiligen.
- Het is een typische buurtstraat in zijn configuratie: te smal voor 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 'Rustige 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.

FINANCIEEL PLAN ET FASERING

ZIE FICHE 3.2 EN FICHE 3.2A

MERODESTRAAT AANPASSINGEN VAN DE OMGEVING VAN VOORZIENINGEN

SITEBESCHRIJVING	
ADRES	Merodestraat, 54. 'Ateliers du Midi' Merodestraat, 97/103. Toekomstige kinderdagverblijf NL Merodestraat, 143. Huis van de Werkgelegenheid
BESTAANDE SITE	Wegen in relatief goede staat. Grote transitverkeer en verkeersonveiligheid
BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE	± 1.500 m ²
INHOUD	Herinrichting van bepaalde delen van de Merodestraat. Verbetering van de verkeersveiligheid.
N° PROGRAMMA V1	3.2B

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

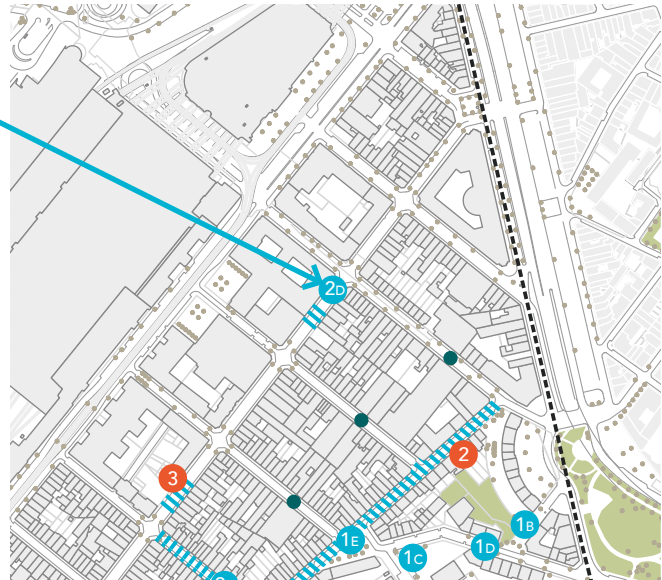
- De Merodestraat is een zeer rechtlijnige as van de wijk. Het werd relatief recentelijk opnieuw ingericht en is niet in al te slechte staat.
- Het wordt gekenmerkt door zwaar transitverkeer (ontlasting van de Fonsnylaan), wat de kwaliteit van het gebruik en de bewoonbaarheid beïnvloedt.
- Het is een doorlopende rechtlijnige as die wordt gekenmerkt door nogal problematische verkeersonveiligheid, vooral op de kruispunten met de dwarsstraten.
- Op de straat zijn een aantal voorzieningen te vinden die niet goed beschermd zijn tegen het verkeer. Het gaat vooral om een probleem van configuratie en verkeersveiligheid, eerder dan een probleem van verslechterde staat.

PROJECTBESCHRIJVING

De volgende interventies zijn met name aan de orde:

- Herinrichting van de gevel tot gevel van het gedeelte voor het huidige Huis van de Werkgelegenheid (nr. 143) op basis van de hierboven genoemde principes van 'verkeersluwe straten' (gelijkvloers, aanpasbaarheid, verminderde parkeergelegenheid, vergroening);
- Herinrichting van de gevel tot gevel van het gedeelte voor de toekomstige Nederlandstalige gemeentelijke kinderdagverblijf (nr. 97/103) op basis van dezelfde principes;
- Herinrichting van de gevel tot gevel van het gedeelte 'Les Ateliers du Midi' (nr. 54) op basis van dezelfde principes;

Een participatief proces zal de studie begeleiden om de aard van de interventies op de heringerichte



secties te verduidelijken, en voor verbetering van de verkeersveiligheid.

DOELSTELLING(EN)

- De straat leefbaarder maken en "ruimte winnen" ten voordele van de bewoners.
- De verkeersveiligheid verbeteren, met name op de kruispunten, door de rechtlijnige structuur van de straat te verminderen.
- De milieu-prestaties van de straat verbeteren, zoals aanplanten, beplanting in volle grond, biodiversiteit, etc.

FINANCIEEL PLAN ET FASERING

ZIE FICHE 3.2 EN FICHE 3.2A

NOTITIES

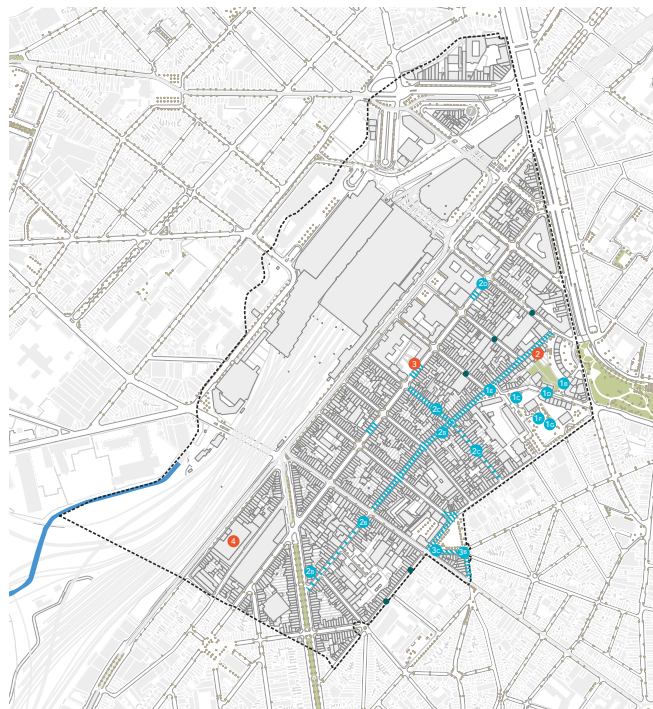
Een subsidieaanvraag binnen het kader van het AHC (As- en Huizenblokcontract) zal opnieuw worden ingediend voor de volledige herinrichting van de straat (de aanpassingen in het programma zullen dus onderhevig zijn aan een voorwaardelijke fase).



SITEBESCHRIJVING	
ADRES	Noirhomme en de ingang van de Brailleliga (Engelandstraat, 43 tot 66-68) Islamitisch centrum El Mouhsinin + FGTB (Zwedenstraat, 42-46 tot 47-48) Vrije Basisschool (Fernand Bernierstraat, 16) CUBE (Nederlandstraat, 49) OCMW Sint-Gillis (Fernand Bernierstraat, 40)
BESTAANDE SITE	Schoolorganisaties of openbare Voorzien.en met weinig of geen aangepaste omgeving.

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE	± 2.800 m ²
INHOUD	Inrichting van de openbare ruimte.

N° PROGRAMMA V1	3.3B + 3.3C
-----------------	-------------



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- De wijk wordt gekenmerkt door een groot aantal scholen.
- Niet al deze scholen hebben momenteel aanpassingen aan hun uitgangen om oversteken te beveiligen en het verkeer te vertragen.
- De wijk wordt ook gekenmerkt door de aanwezigheid van bepaalde openbare voorzieningen.
- Net als de scholen hebben deze niet altijd aanpassingen aan hun uitgangen om oversteken te beveiligen en het verkeer te vertragen.

PROJECTBESCHRIJVING

Het project bestaat uit het herinrichten van bepaalde school- en openbare voorzieningen in de buurt. De logica zal 'minimaal' bestaan uit de realisatie van een plateau met verbreding van voetpaden en beplanting, om de uitgang zichtbaarder te maken en voorrang te geven aan voetgangersverkeer boven autoverkeer.

Voor de schoolomgevingen in de buurt zou het op de langere termijn interessant zijn om na te denken over het principe van 'schoolstraten' in de buurt. Dit concept maakt het mogelijk om bepaalde inrichtingen aan te passen, hetzij structureel en permanent, hetzij tijdelijk, om de uitgang van de scholen veiliger te maken.

DOELSTELLING(EN)

- Verbetering van de verkeersveiligheid rondom scholen.
- Verbetering van de verkeersveiligheid rondom de voorzieningen in de buurt.
- Verbetering van de milieu-prestaties van de straat zoals aanplanten, beplanting in volle grond, biodiversiteit, etc.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Coördinatie met de operaties 3.1, 3.2, 3.3
- Coördinatie met het SB-programma voor de CUBE.

FINANCIEEL PLAN ET FASERING

ZIE FICHE 3.2 EN FICHE 3.2A

GEBIED BETHLÉEM: NAAR HERINGERICHTE OPENBARE RUIMTES.

SITEBESCHRIJVING

ADRES Bethlehemplein

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

Een eerste herinrichting van het Bethlehemplein vond plaats in het begin van de jaren 90 en bracht zijn amfitheatropstelling met bomen eromheen voort. Rond een sportveld waarvan de lijnen op de grond begin 2000 verdwenen zijn.

Een nieuwe renovatie zal worden uitgevoerd in 2005 in het kader van het Verhaegen-wijkcontract (2001-2005). Het is een Beliris-operatie die samen met de herinrichting van de Merodestraat wordt uitgevoerd. Het Bethlehemplein gaat van een rondpuntopstelling (met rijbanen aan elke zijde van het plein) naar een inrichting die meer ruimte laat voor voetgangers en fietsers: afsluiting van het deel van de Vorstse Steenweg, aanplanting van bomen. Later (buiten het wijkcontract) werd er een fontein geïnstalleerd die bij mooi weer een groot succes werd. De laatste herinrichtingswerken van het Bethlehemplein vonden plaats in de herfst van 2005.

Bovendien is het Bethlehemplein een echte ontmoetingsplaats waar de bewoners van de buurt zich in groten getale verzamelen zodra het weer het toelaat.

Kinderen, ouders, voorbijgangers nemen deze plek dan in beslag.

BESCHRIJVING DU PROJET

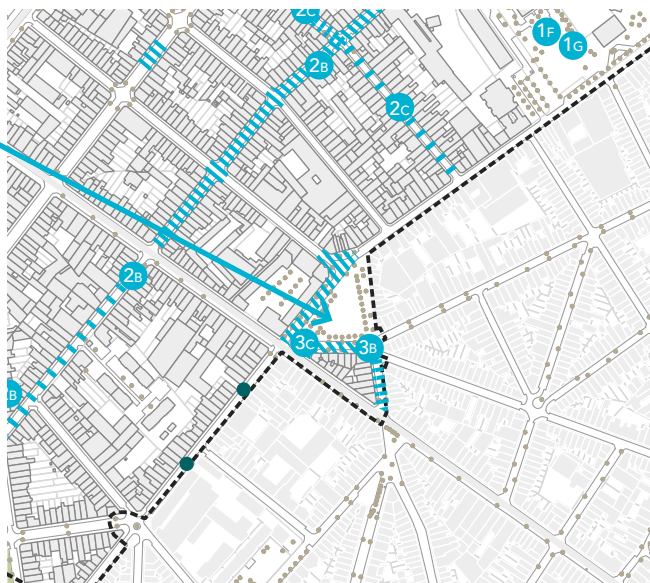
In deze context verdient het Bethlehemplein na 17 jaar zonder belangrijke ingrepen een update.

Het is vooral belangrijk de randen van het plein opnieuw te bewerken door de plaats van de auto in de openbare ruimte in vraag te stellen.

In de huidige staat heeft de school 'Les 4 Saisons' geen directe toegang tot de plein zelf met de doorgang van een weg (verlenging van de Vorstse Steenwegt). De school heeft geen echte voorplein, terwijl de beschikbare ruimte groot is.

Evenzo biedt de weg ten zuiden van de plein geen bijzondere kwaliteit. Er is parkeergelegenheid aan beide zijden en de weg is verouderd.

Daarom is het nodig om deze gebieden opnieuw te ontwerpen om de kwaliteit en gezelligheid van de openbare ruimte te verbeteren.



DOELSTELLING(EN)

- Beperking van doorgaand verkeer en rust in de buurt bevorderen door het bevorderen van zachte vervoerswijzen.
- De omgeving van scholen beveiligen.
- Een oplossing bieden voor de uitdaging van ruimtegebrek door openbare ruimte terug te winnen voor het gebruik van de bewoners.
- Flexibele inrichting voorstellen die kan worden aangepast aan de behoeften en veranderingen in praktijken.
- De buurt vergroenen en ecologische corridors versterken (via het concept van "autoluwe straten").
- Nadenken over de openbare verlichting.
- Verband houden met het Klimaatplan en de actiepunten 'zachte mobiliteit en vervoer' en 'vergroening en ontharding van de openbare ruimte'.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Goede communicatie over de bedoelingen van de maatregelen en hun impact.
- Goede complementariteit te verzekeren met de operatie over het beheer van water in het DWC-gebied (zie fiche 4.2).



DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

⇒ Associatieve actoren en bewoners van de buurt

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
TOPOGRAFISCHE OPNAME			3 150,00 €
BTW TOPOGRAFISCHE OPNAME 21%			661,50 €
WERKEN (GEDEELTELIJKE HERAANLEG, UITGRAVING, STABILISATIE, NIEUWE)	± 1 500 M ²	± 230 €/M ²	345 000,00 €
BTW WERKEN 21%			72 450,00 €
VERGOEDINGEN			6 900,00 €
ERELONEN STUDIES 12%			41 400,00 €
BTW STUDIES 21%			8 694,00 €
VERZEKERING 2,5%			8 625,00 €
HGR 2,5%			8 625,00 €
RÉVISIE VAN DE PRIJZEN 15%			62 617,50 €
ONVOORZIEN 15%			62 617,50 €
ONVOORZIEN STUDIES 15%			5 009,40 €
TOTAAL			625 749,90 €

BUDGETVERDELING			
DEEL VAN DE BUITENGEWONE GEMEENTELIJKE BEGROTING			180 549,90 €
DEEL DWC 'MIDI'			445 200,00 €
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST		± 95%	421 680,00 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS		± 5%	23 520,00 €

STUDIE VOOR LANDSCHAPSARCHITECTUUR MET ALS DOEL HET INRICHTEN VAN DE OMGEVING VAN HET BETHLEHEMPLEIN

SITEBESCHRIJVING	
ADRES	Rues rondom Bethlehemplein
BESTAANDE SITE	-

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

N° PROGRAMMA V1	3.4A
-----------------	------

PROJECTBESCHRIJVING

Het project bestaat uit de financiering van een landschapsstudie voor de herinrichting van de openbare ruimtes rond het Bethlehemplein.

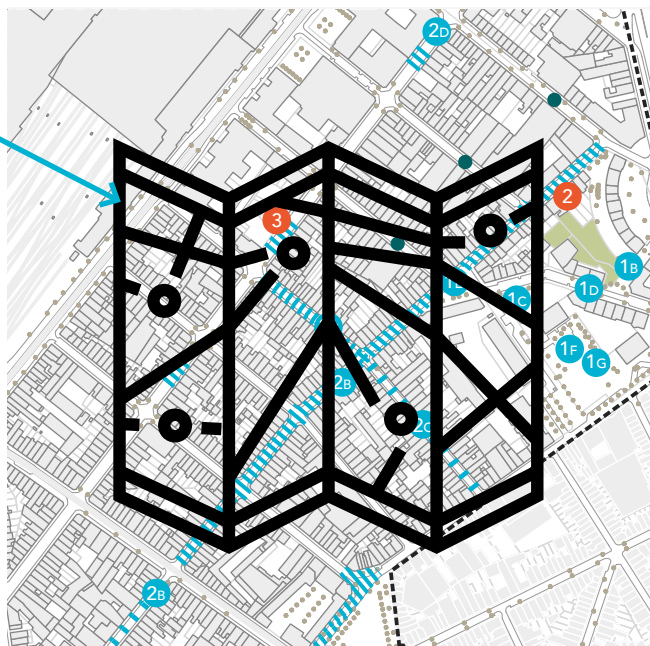
Net als bij de Jacques Franck buurt en de straten Mérode, Féron en Joseph Claes, bestaat de opdracht uit verschillende subruimtes waar de interventies van verschillende aard zijn: volledige herinrichting, kwalitatieve aanpassing/upgrading, verbetering van het gebruik (straatmeubilair, speeltoestellen, enz.) of milieuverbetering (beplanting, demineralisatie, verbetering van biodiversiteit, enz.).

In dit geval gaat het bij de studie om de concrete toepassing van de principes van "mini-superblocks" en "verkeersluwe straten". Deze studie moet met name helpen bij het bepalen van de aard van de maatregelen met betrekking tot de herorganisatie van het verkeer en de aanwezigheid van auto's, in een samenhangende visie op de hele buurt.

Deze studie moet ook worden opgebouwd in samenwerking met bewoners en belanghebbenden in de buurt. Het moet ook rekening houden met de conclusies van de studie naar het waterbeheer in de buurt (zie blad 4.2).

DOELSTELLING(EN)

- Zorgen voor een samenhangende inrichting van de betreffende ruimtes als aanvulling op andere interventies op de openbare ruimte.
- Zorgen voor een globale visie op de werking van het Bethlehemplein, inclusief de zijstraten.
- Bijdragen aan een herverdeling van de openbare ruimte ten gunste van zachte mobiliteit.
- Bijdragen aan het beperken van doorgaand verkeer en het kalmeren van de wijk.



- Verbeteren van het gebruik van de openbare ruimte.
- Verbeteren van de milieuprestaties van de openbare ruimte in de wijk en het versterken van ecologische corridors.
- Mikken op het hergebruiken van de momenteel aanwezige materialen.
- Eventuele toevoegingen van fontein in de openbare ruimte.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Désignation van een team dat een diversiteit aan interventies op de openbare ruimte beheerst.
- Opnemen van bewoners en verenigingen bij het precies definiëren van interventies die op verschillende ruimtes moeten worden uitgevoerd.
- De precieze aard van herorganisaties van autoverkeer bepalen.
- Analyse van beperkingen van de ondergrond (nutsVoorzien.en) voor beplanting en ontstenening.



FIG. 16 Bethlehemplein
Credits: © Citytools

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

Zie FICHE 3.3

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANCERING VAN HET DWC
2022	AANPASSING VAN DE OPERATIE. ONTWIKKELING VAN DE FINANCIËLE STRUCTUUR. AANPASSING. LANDMETER. BEGIN VAN DE OPSTELLING VAN HET BESTEK VOOR DIENSTENMARKT.
2023	VOLTOOIING VAN DE OPSTELLING EN GOEDKEURING VAN HET BESTEK VOOR DE DIENSTENMARKT. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN DE LANDSCHAPSSTUDIE. SCHETS. BEGIN VAN HET VOORONTWERP.
2024	VOLTOOIING VAN HET VOORONTWERP. OPSTELLING VAN DE STUKKEN VOOR DE INDIENING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. OPSTELLING VAN AANVULLENDE STUKKEN INDIEN NODIG.
2025	VOLTOOIING VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN DE BEDRIJVEN.
2026	BOUWPLAATS. BOUWPLAATSBEGELEIDING. CONTROLE VAN HET GEHEUGEN. VOORLOPIGE OPLEVERINGEN.
2027	VOLTOOIING VAN DE BOUWPLAATS EN DE WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERINGEN. ACTIVERING VAN DE INGERICHTE OPENBARE RUIMTES. EERSTE EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.
2028	GEACTIVEERDE INGERICHTE OPENBARE RUIMTES. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.

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

N° PROGRAMMA V1	3.4B
-----------------	------



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.

FINANCIEEL PLAN ET FASERING

ZIE FICHE 3.3 EN FICHE 3.3A

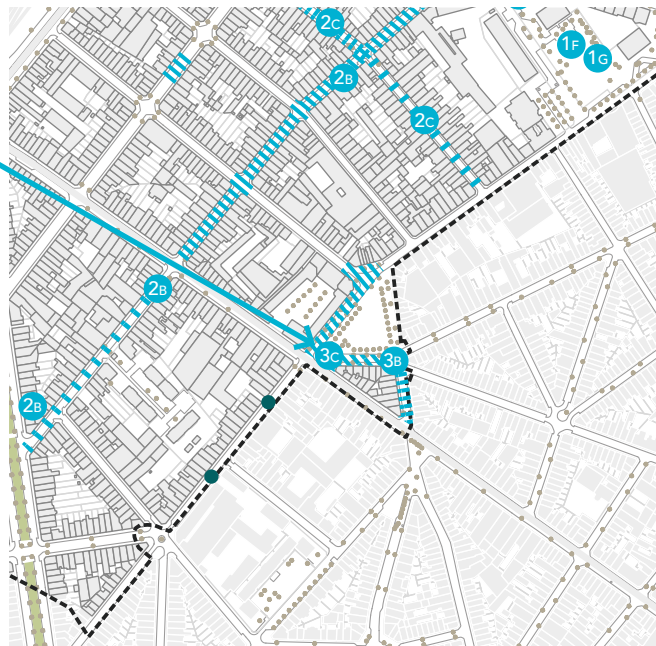
3.3C

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

N° PROGRAMMA V1	3.4C
-----------------	------



ecosysteem van het plein te versterken.

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 aanzien de uitgang van de school bijna direct op het kruispunt ligt.

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.

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

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.

FINANCIËEL PLAN ET FASERING

ZIE FICHE 3.3 EN FICHE 3.3A



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



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



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



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



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



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



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



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

4. MILIEU-OPERATIES

De milieupolitie heeft een belangrijke rol te spelen in het behoud van het milieu.

De milieupolitie moet ervoor zorgen dat de wetgeving wordt toegepast.

De milieupolitie moet ervoor zorgen dat de milieuwetgeving wordt toegepast.

De milieupolitie moet ervoor zorgen dat de milieuwetgeving wordt toegepast.

De milieupolitie moet ervoor zorgen dat de milieuwetgeving wordt toegepast.

De milieupolitie moet ervoor zorgen dat de milieuwetgeving wordt toegepast.

De milieupolitie moet ervoor zorgen dat de milieuwetgeving wordt toegepast.

De milieupolitie moet ervoor zorgen dat de milieuwetgeving wordt toegepast.

De milieupolitie moet ervoor zorgen dat de milieuwetgeving wordt toegepast.

De milieupolitie moet ervoor zorgen dat de milieuwetgeving wordt toegepast.

De milieupolitie moet ervoor zorgen dat de milieuwetgeving wordt toegepast.

De milieupolitie moet ervoor zorgen dat de milieuwetgeving wordt toegepast.

De milieupolitie moet ervoor zorgen dat de milieuwetgeving wordt toegepast.

De milieupolitie moet ervoor zorgen dat de milieuwetgeving wordt toegepast.

De milieupolitie moet ervoor zorgen dat de milieuwetgeving wordt toegepast.

De milieupolitie moet ervoor zorgen dat de milieuwetgeving wordt toegepast.

De milieupolitie moet ervoor zorgen dat de milieuwetgeving wordt toegepast.

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 ochrurus* : 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



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

- van deze soort, wat vooral belangrijk is voor de ontwikkeling van de biodiversiteit in steden ;
2. opvolging van alle DWC-operaties vanaf de 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)

⇒ Groep Mussen 1060.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON STUDIES EN REALISATIES			16 528,93 €
BTW STUDIES 21%			3 471,07 €
TOTAAL			20 000,00 €

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	± 10%		2 000,00 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	± 90%		18 000,00 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LANCERING VAN DWC
2022	CONTACT OPNEMEN MET DE GEMEENTEDIENSTEN, PARTNERS EN BEWONERS. BEGIN WERKEN DIAGNOSE VAN PUBLIEKE GEBOUWEN. OPVOLGING REDACTIE VAN BESTEKKEN VAN DWC PROJECTEN.
2023	OPVOLGING VAN DE REDACTIE VAN DE BESTEKKEN VAN DWC-PROJECTEN. START VAN DE DIAGNOSEWERKZAAMHEDEN VAN OPENBARE GEBOUWEN. INSTALLATIE VAN KITS. START VAN EEN INFORMATIE- EN BEWUSTMAKINGSPROGRAMMA OVER DE UITDAGINGEN VAN DE LEVENDE HABITAT. OPVOLGING VAN DWC-OPERATIES. EERSTE EVALUATIES.
2024	INFORMATIE - EN BEWUSTWORDINGSPROGRAMMA OMTRENT DE UITDAGINGEN VAN DE LEVENDE HABITAT OPVOLGING VAN DWC OPERATIES. EINDEJAARSEVALUATIES.
2025	INFORMATIE - EN BEWUSTWORDINGSPROGRAMMA OMTRENT DE UITDAGINGEN VAN DE LEVENDE HABITAT. OPVOLGING VAN DWC OPERATIES. EINDEJAARSEVALUATIES.

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- Een groot deel van de perimeter 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 perimeter (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** en **3.3** 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.

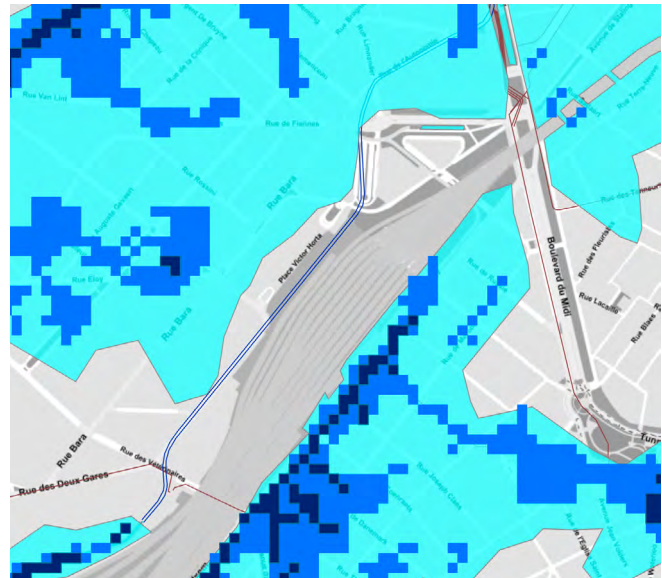


FIG. 26 Cartographie des aléas inondation.
Credits: © Bruxelles Environnement – Octobre 2020

Aléa faible Aléa moyen Aléa élevé

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 **31**, **3.2** en **3.3** 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

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON STUDIES EN REALISATIES			20 661,16 €
BTW STUDIES 21%			4 338,84 €
TOTAAL			25 000,00 €

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %		25 000,00 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	0 %		-

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	LACERING VAN DWC
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.
2027	OPVOLGING VAN DWC OPERATIES.
2028	OPVOLGING VAN DWC OPERATIES.

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)

⇒ Bewoners.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON VOORAFGAANDE STUDIES			FORFAIT
BTW STUDIES 21%			
PLANTEN VAN BOMEN IN DE OPENBARE RUIMTE			FORFAIT
BTW INRICHTINGEN 21%			
TOTAAL			82.000,00 €

BUDGETVERDELING			
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	90%		73 800,00 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	10%		8 200,00 €

FASERING

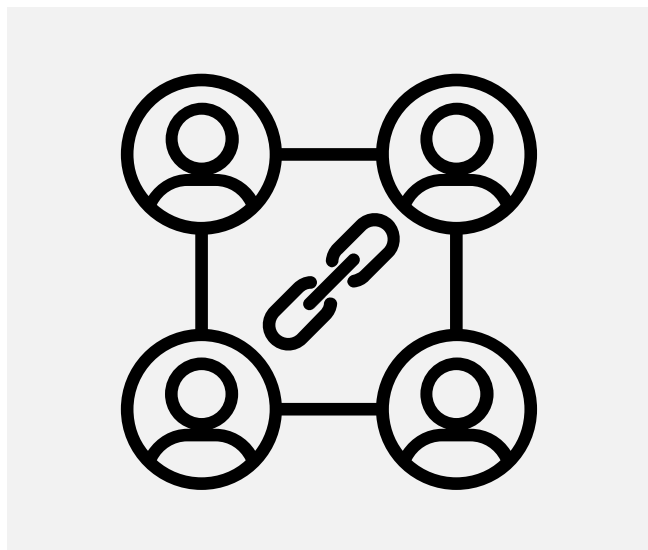
JAAR	BESCHRIJVING
2021	START VAN DE DWC.
2022	AANVANG VAN HET OPSTELLEN VAN HET BESTEK VOOR DE DIENSTENMARKT.
2023	FINALISATIE EN VALIDATIE VAN HET BESTEK VOOR DE DIENSTENMARKT. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR HET UITVOEREN VAN DE STUDIE NAAR HET PLANTEN VAN BOMEN IN DE OPENBARE RUIMTE. STUDIE OVER HET PLANTEN VAN BOMEN IN DE OPENBARE RUIMTE. AFSLUITING VAN DE STUDIE. OVERDRACHT VAN DE STUDI
2024	EERSTE JAAR VAN HET PLANTEN VAN BOMEN (KEUZE VAN HET SEIZOEN IS BESLISSEND. TE BEPALEN MET DE EXPERTS). EINDEVALUATIE VAN DE STUDIE. OPVOLGING VAN DE DWC-OPERATIES.
2025	EERSTE JAAR VAN HET PLANTEN VAN BOMEN (KEUZE VAN HET SEIZOEN IS BESLISSEND. TE BEPALEN MET DE EXPERTS). EINDEVALUATIE VAN DE STUDIE. OPVOLGING VAN DE DWC-OPERATIES.
2026	TWEDE JAAR VAN HET PLANTEN VAN BOMEN (KEUZE VAN HET SEIZOEN IS BESLISSEND. TE BEPALEN MET DE EXPERTS). EINDEVALUATIE VAN DE STUDIE. OPVOLGING VAN DE DWC-OPERATIES.
2027	EINDEVALUATIE VAN DE STUDIE. OPVOLGING VAN DE DWC-OPERATIES.
2028	EINDEVALUATIE VAN DE STUDIE. OPVOLGING VAN DE DWC-OPERATIES.

5. ACTIES VOOR SOCIALE EN ECONOMISCHE HERWAARDERING

THEMATISCHE PROJECT- OPROEP

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 Voorzien.en, 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 FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	WERKINGSKOSTEN	PERSONEEL OF STUDIEBUREAU	LOKAAL HUREN OF VACATIE
10.000 €	10.000 €	180.000 €	- €
TOTAAL INCL.BTW			
200.000 €			

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

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2021	2022	2023	2024	2025
200.000 €	-	20.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €

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.
2025	VOORTZETTING VAN SOCIALE COHESIE PROJECTEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE. ALGEMENE EVALUATIE VAN HET PROJECT. 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 mogelijk te maken.



FIG. 27 Dakloosheid aan het Zuidstation tijdens COVID-19-crisis
Credits: © Journal Web de l'ULB – Avril 2020

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 OF STUDIEBUREAU	LOKAAL HUREN OF VACATIE
15.000 €	15.000 €	200.000 €	- €
TOTAAL INCL.BTW			
230.000 €			

BUDGETVERDELING		
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	230.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	0 %	- €

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2021	2022	2023	2024	2025
230.000 €	-	20.000 €	70.000 €	70.000 €	70.000 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	START VAN DE DWC.
2022	VOORBEREIDING VAN DE PROJECTOPROEP VOOR DE AANSTELLING VAN DE PROJECTDRAGER.
2023	LANCERING VAN DE PROJECTOPROEP EN AANSTELLING VAN DE PROJECTDRAGER. START VAN DE EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2024	VOORTZETTING VAN DE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2025	VOORTZETTING VAN DE PROJECTEN. 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. 28 Straatconcert - DWC Marollen
Credits: © Stad Brussel – Juni 2017



FIG. 29 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 FINANCIËEL 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	2025
100.000 €	-	6.250 €	31.250 €	31.250 €	31.250 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	START VAN DE DWC.
2022	PROJECTOPROEP EN AANSTELLING VAN DE PROJECTDRAGER(S)
2023	START VAN EERSTE ARTISTIEKE PROJECTEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE.
2024	VOORTZETTING VAN ARTISTIEKE PROJECTEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE.
2025	VOORTZETTING VAN ARTISTIEKE PROJECTEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE. ALGEMENE EVALUATIE VAN DE ACTIE

OPENBARE PROJECTEN

De gemeente heeft een aantal openbare projecten die worden uitgevoerd door de gemeente of door een andere organisatie. Deze projecten zijn bedoeld om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren en de samenleving te versterken.

De projecten worden uitgevoerd op verschillende locaties in de gemeente. De locaties zijn: de wijk, de stad, de provincie en het land.

De projecten worden uitgevoerd door de gemeente of door een andere organisatie. De projecten zijn bedoeld om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren en de samenleving te versterken.

De projecten worden uitgevoerd op verschillende locaties in de gemeente. De locaties zijn: de wijk, de stad, de provincie en het land.

De projecten worden uitgevoerd door de gemeente of door een andere organisatie. De projecten zijn bedoeld om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren en de samenleving te versterken.

De projecten worden uitgevoerd op verschillende locaties in de gemeente. De locaties zijn: de wijk, de stad, de provincie en het land.

De projecten worden uitgevoerd door de gemeente of door een andere organisatie. De projecten zijn bedoeld om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren en de samenleving te versterken.

De projecten worden uitgevoerd op verschillende locaties in de gemeente. De locaties zijn: de wijk, de stad, de provincie en het land.

De projecten worden uitgevoerd door de gemeente of door een andere organisatie. De projecten zijn bedoeld om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren en de samenleving te versterken.

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

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2021	2022	2023	2024	2025
50.000 €	-	3.125 €	15.625 €	15.625 €	15.625 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	START VAN DE DWC.
2022	START VAN PROJECT. AANWERVING VAN PERSONEEL.
2023	ONTWIKKELING VAN PROJECT EN ACTIES.
2024	ONTWIKKELING VAN PROJECT EN ACTIES.
2025	ONTWIKKELING VAN PROJECT. EVALUATIE.

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



FIG. 30 Fishbowl Contrat Ecole Ulenspiegel
Credits: © CityTools, Mars 2020

in de wijk.

- Goede kennis van de jeugdstructuren in de wijk.

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.

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis.

BEOOGDE PARTNER(S)

⇒ Scholen in de buurt.
 ⇒ 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 HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	50 000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	0 %	-

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2021	2022	2023	2024	2025
50 000 €	-	12.500 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	START VAN DE DWC.
2022	CONTACTEN OPNEMEN AGENT AANWERVEN ONTMOETING MET DE DIRECTIES, LEERKRACHTEN, LEERLINGEN, ENZ. ONTMOETING MET DE LEDEN VAN HET JEUGDPLATFORM.1060
2023	COÖRDINATIE EN REALISEREN VAN ACTIES EN ACTIVITEITEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE.
2024	COÖRDINATIE EN REALISEREN VAN ACTIES EN ACTIVITEITEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE.
2025	COÖRDINATIE EN REALISEREN VAN ACTIES EN ACTIVITEITEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE.

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

N° PROGRAMMA V1

4.4 + 5.7

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 'premiedossier' 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. 31 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
HUISVESTINGSLOKET : VERHOOGING VAN DE PREMIES → 150.000 €			
HUISVESTINGSLOKET : RENOVATIEONDERSTEUNING → 250.000 €			
TOTAAL INCL.BTW			
400.000 €			

BUDGETVERDELING		
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	400.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	0 %	-

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2021	2022	2023	2024	2025
400.000 €	-	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	START VAN DE DWC.
2022	START VAN DE DWC.
2023	START VAN HET PROJECT. PERSOONLIJKE BETROKKENHEID.
2024	PROJECTONTWIKKELING. EVALUATIE.
2025	ONTWIKKELING VAN HET PROJECT EN DE ACTIES

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.

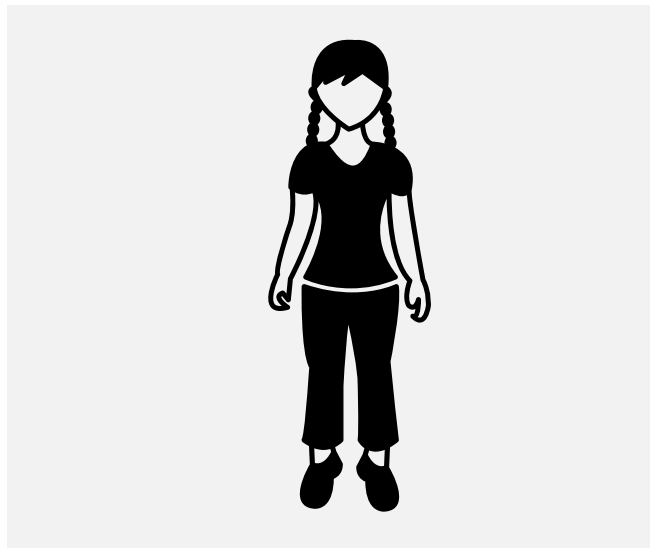
OBJECTIF(S)

Binden

- » Een bijzondere contact met een groep van 10-16 jarige mogelijk maken –focus jonge meisjes– door een sterke band de 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 HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	200.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	0 %	- €

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2021	2022	2023	2024	2025
200.000 €	-	12.500 €	62.500 €	62.500 €	62.500 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	START VAN DE DWC.
2022	OPZETTEN VAN HET PROJECT.
2023	EVALUATIE EN AANPASSING VAN HET PROJECT INDIEN NODIG.
2024	EVALUATIE EN AANPASSING VAN HET PROJECT INDIEN NODIG. BEGIN VAN DE ZOEKTOCHT NAAR BUDGET VOOR DUURZAAMHEID.
2025	EVALUATIE EN AANPASSING VAN HET PROJECT INDIEN NODIG. INDIENEN VAN SUBSIDIEAANVRAAG VOOR DE DUURZAAMHEID VAN HET PROJECT.

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 **5.5** mini-DWC;
- een planning opstellen voor de uitvoering van burgerprojecten waaruit blijkt dat het mogelijk is om de doelstelling van de herbeplanting van $\pm$



FIG. 32 Action 'Friends of urban forest'
Credits: © Friends of urban forest – Mai 2017

200 m² openbare ruimte in 3 jaar (2022 - 2024) te bereiken.

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 FINANCIEEL 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	2025
50.000 €	-	3.125 €	15.625 €	15.625 €	15.625 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	START VAN DE DWC.
2022	VOORBEREIDING VAN DE PROJECTOPROEP VOOR DE SELECTIE VAN DE PROJECTDRAGER.
2023	START VAN DE PROJECTOPROEP EN SELECTIE VAN DE PROJECTDRAGER. START VAN DE EERSTE BURGERWERKPLAATSEN MET EEN VOLLEDIG PARTICIPATIEVE METHODOLOGIE (STERKE BETROKKENHEID VAN VRIJWILLIGE BEWONERS, SCHOLEN BINNEN HET GEBIED...). ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2024	VOORTZETTING VAN DE BURGERWERKPLAATSEN MET EEN VOLLEDIG PARTICIPATIEVE METHODOLOGIE (STERKE BETROKKENHEID VAN VRIJWILLIGE BEWONERS, SCHOLEN BINNEN HET GEBIED...). ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2025	VOORTZETTING EN AFRONDING VAN DE BURGERWERKPLAATSEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE. ALGEMENE EVALUATIE VAN HET PROJECT.

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.

N° PROGRAMMA V1

NIETS

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

De diagnose wijst op een sterke burgerlijke dynamiek 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 activeren 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 2023, 2024 en 2025). 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.

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 bewoners van de buurt.
- ⇒ De jongeren van de buurt.
- ⇒ De beheerders van de Burgerbegroting van Antwerpen en Gent die kunnen helpen bij het opzetten van dit project.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	WERKINGSKOSTEN	PERSONEEL OF STUDIEBUREAU	LOKAAL HUREN OF VACATIE
-	-	150.000 €	-
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	2025
150.000 €	-	-	50.000 €	50.000 €	50.000 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	-
2022	-
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.
2025	KEUZE JAARTHEMA'S. DWC FORUM. FESTIVAL VAN BURGERBDUGET. KEUZE VAN PROJECTEN. UITVOERING VAN PROJECTEN.

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- » De diagnose identificeert een sterke burgerlijke vitaliteit in de wijk. In DWC is het nodig om deze lokale dynamiek te waarderen en aanwezige burgerinitiatieven te ondersteunen.
- » De omvang van de woningen en de samenstelling van sommige huishoudens dwingen veel tieners om de openbare ruimte te gebruiken. Veel van hen getuigen dat ze zich daar vervelen.
- » Sommige van deze jongeren willen actief betrokken zijn bij concrete projecten.
- » Het Jeugdplatform.1060 is een operationele structuur die alle actoren die betrokken zijn bij de jeugd in de wijk samenbrengt. Dit Jeugdplatform.1060 en de actoren die het vormen, zijn essentiële tussenpersonen. Zij moeten kunnen worden gemobiliseerd in het kader van DWC.

PROJECTBESCHRIJVING

Het gaat hier om het ondersteunen van bewoners, jongeren in de wijk en lokale initiatieven. Geef ze de gelegenheid om zich te engageren, de openbare ruimte in te nemen en verbindingen met elkaar te leggen.

Het ondersteunen van bewoners en jongeren in de wijk is een gelegenheid om de identiteit van de wijk, de sociale cohesie en het gevoel van verbondenheid te versterken. Het is ook een manier om zeer lokale initiatieven te ondersteunen/versterken die worden gedragen door groepen burgers die soms moeite hebben met financiering.

Het doel van dit project is om een kleine impuls te geven zodat creativiteit en ideeën in de wijk kunnen opbloeien en worden gerealiseerd. Op basis van bestaande programma's in Antwerpen en Gent (de "burgerbegroting") gaat het om het toewijzen van een participatieve begroting die volledig door en voor burgers wordt beheerd.

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 2023, 2024 en 2025). 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.

DOELGROEP(EN)

- » Habitanten van de buurt (individueel of in groep).
- » Jongeren uit de buurt.

DOELSTELLING(EN)

- » Voer een pilootexperiment uit op het grondgebied van Brussel, gebaseerd op de operationele processen van de "burgerbegroting" van Antwerpen en Gent.
- » Benadruk de democratische besluitvorming en directe democratie, waarbij burgers zelf beslissen hoe een DWC-budget wordt gebruikt.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Correct opzetten van het systeem zodat het effectief is (met name wat betreft de planning).
- » Breed communiceren over dit pilootproject en ervoor zorgen dat zoveel mogelijk bewoners betrokken worden.
- » Nauw samenwerken met de Jeugdplatform.1060, die de context van de wijk perfect kent.
- » Niet ontmoedigen en doorgaan met het betrekken van jongeren uit de buurt bij dit soort collectief werk, zelfs als de positieve feedback niet noodzakelijk volgt.

REFERENTIEPROJECTEN

- » Burgerbegroting, Antwerpen
- » Burgerbudget, Gent

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis.

BEOOGDE PARTNER(S)

- ⇒ De bewoners van de buurt.
- ⇒ De jongeren van de buurt.
- ⇒ De beheerders van de Burgerbegroting van Antwerpen en Gent die kunnen helpen bij het opzetten van dit project.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	WERKINGSKOSTEN	PERSONEEL OF STUDIEBUREAU	LOKAAL HUREN OF VACATIE
BUDGET BURGERBEGROTING → 250.000 € (VENTILATIE AF TE STEMMEN OP DE BEHOEFTE)			
JEUGDBUDGET → 50.000 € (VENTILATIE AF TE STEMMEN OP DE BEHOEFTE)			
TOTAAL INCL.BTW			
300.000 €			

BUDGETVERDELING		
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	300.000 €
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	0 %	-

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2021	2022	2023	2024	2025
300.000 €	-	-	100.000 €	100.000 €	100.000 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	-
2022	-
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.
2025	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, eigenaars. De verschillende openbare diensten op gemeentelijk, regionaal of zelfs federaal niveau.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	WERKINGSKOSTEN	PERSONEEL OF STUDIEBUREAU	LOKAAL HUREN OF VACATIE
20.000 €	20.000 €	460.000 €	-
TOTAAL INCL.BTW			
500.000 €			

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

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
500.000 €	45.000 €	65.000 €	65.000 €	65.000 €	65.000 €	65.000 €	65.000 €	65.000 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	ENGAGEMENT VAN DE PROJECTLEIDER. OPVOLGING VAN DE OPSTELLING VAN HET BASISDOSSIER. OPVOLGING VAN DE REEDS GESTARTE STUDIES IN HET VOORBEREIDINGSJAAR.
2022	COÖRDINATIE VAN DE DWC. OPZETTEN VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENSTEN.
2023	COÖRDINATIE VAN DE DWC. OPZETTEN VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENSTEN.
2024	COÖRDINATIE VAN DE DWC. OPZETTEN VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENSTEN EN WERKZAAMHEDEN. VOORSTEL TOT WIJZIGING VAN HET PROGRAMMA.
2025	COÖRDINATIE VAN DE DWC. OPZETTEN EN OPVOLGEN VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENSTEN EN WERKZAAMHEDEN. OPVOLGING VAN DE EERSTE BOUWWERVEN. OPSTELLEN VAN BEHEERSPLANNEN.
2026	COÖRDINATIE VAN DE DWC. OPVOLGEN VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENSTEN EN WERKZAAMHEDEN. OPVOLGING VAN DE BOUWWERVEN. FINALISATIE VAN DE BEHEERSPLANNEN.
2027	COÖRDINATIE VAN DE DWC. OPVOLGING VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENSTEN EN WERKZAAMHEDEN. OPVOLGING VAN DE BOUWWERVEN. FINALISATIE VAN DE BEHEERSPLANNEN.
2028	FINALISATIE VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENSTEN EN WERKZAAMHEDEN. FINALISATIE VAN DE BOUWWERVEN.

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, studiebureaus, ondernemers, eigenaars. De verschillende openbare diensten op gemeentelijk, regionaal of zelfs federaal niveau.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	WERKINGSKOSTEN	PERSONEEL OF STUDIEBUREAU	LOKAAL HUREN OF VACATIE
10.000 €	10.000 €	330.000 €	-
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	2028
350.000 €	-	30.000 €	53.333 €	53.333 €	53.333 €	53.333 €	53.333 €	53.333 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2022	AANSTELLING VAN DE TECHNISCHE COÖRDINATOR. OPVOLGING VAN DE STUDIES DIE AL IN HET VOORBEREIDINGSJAAR ZIJN GESTART.
2023	OPZETTEN VAN DE AANKOPEN. OPZETTEN VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENSTEN IN SAMENWERKING MET HET HOOFD VAN HET DWC.
2024	UITVOEREN VAN DE AANKOPEN. OPZETTEN VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENSTEN EN WERKZAAMHEDEN IN SAMENWERKING MET HET HOOFD VAN HET DWC.
2025	UITVOEREN VAN DE AANKOPEN IN VERBAND MET WIJZIGINGEN IN HET PROGRAMMA. OPZETTEN EN OPVOLGEN VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENSTEN EN WERKZAAMHEDEN. OPVOLGEN VAN DE EERSTE PROJECTEN. OPSTELLEN VAN BEHEERPLANNEN.
2026	OPVOLGEN VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENSTEN EN WERKZAAMHEDEN. OPVOLGEN VAN DE PROJECTEN. AFWERKEN VAN DE BEHEERPLANNEN.
2027	OPVOLGEN VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENSTEN EN WERKZAAMHEDEN. OPVOLGEN VAN DE PROJECTEN. AFWERKEN VAN DE BEHEERPLANNEN.
2028	AFWERKEN VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENSTEN EN WERKZAAMHEDEN. AFWERKEN VAN DE PROJECTEN. AFWERKEN VAN DE BEHEERPLANNEN.

N° PROGRAMMA V1

7.3

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)

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

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	WERKINGSKOSTEN	PERSONEEL OF STUDIEBUREAU	LOKAAL HUREN OF VACATIE
20.000 €	20.000 €	95.000 €	-
TOTAAL INCL.BTW			
135.000 €			

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

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2021	2022	2023	2024	2025
135.000 €	27.000 €	27.000 €	27.000 €	27.000 €	27.000 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	AANSTELLING VAN DE COÖRDINATOR, LANCERING VAN SOCIAAL-ECONOMISCHE ACTIES COÖRDINATIE, ADMINISTRATIEVE OPVOLGING EN BEGELEIDING VAN PROJECTDRAGERS LANCERING VAN DE JAARLIJKSE PROJECTOPROEP - OPVOLGING EVALUATIE VAN DE ACTIES
2022	COÖRDINATIE, ADMINISTRATIEVE OPVOLGING EN BEGELEIDING VAN PROJECTDRAGERS LANCERING VAN DE JAARLIJKSE PROJECTOPROEP - OPVOLGING EVALUATIE VAN DE ACTIES
2023	COÖRDINATIE, ADMINISTRATIEVE OPVOLGING EN BEGELEIDING VAN PROJECTDRAGERS LANCERING VAN DE JAARLIJKSE PROJECTOPROEP - OPVOLGING EVALUATIE VAN DE ACTIES
2024	COÖRDINATIE, ADMINISTRATIEVE OPVOLGING EN BEGELEIDING VAN PROJECTDRAGERS LANCERING VAN DE JAARLIJKSE PROJECTOPROEP - OPVOLGING EVALUATIE VAN DE ACTIES
2025	COÖRDINATIE, ADMINISTRATIEVE OPVOLGING EN BEGELEIDING VAN PROJECTDRAGERS LANCERING VAN DE JAARLIJKSE PROJECTOPROEP - OPVOLGING EVALUATIE VAN DE ACTIES

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

De wijk van het Woonvriendelijk Station 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

PORTEUR DE PROJET

⇒ Gemeente Sint-Gillis.

BEOOGDE PARTNER(S)

⇒ Inwoners, verenigingen, gemeentediensten, regionale diensten, pers.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

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

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

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2021	2022	2023	2024	2025
185.000 €	37.000 €	37.000 €	37.000 €	37.000 €	37.000 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	ENGAGEMENT VAN DE COÖRDINATOR. ONTWIKKELING VAN COMMUNICATIETOOLS, UPDATEN VAN DE BLOG EN HET ORGANISEREN EN ONDERSTEUNEN VAN EVENEMENTEN.
2022	COMMUNICATIEPLAN. IDENTIFICATIE VAN DE BEHOEFTE VAN DE WIJK EN DE PROJECTDRAGERS. ONTWIKKELING VAN COMMUNICATIETOOLS, UPDATEN VAN DE BLOG EN HET ORGANISEREN EN ONDERSTEUNEN VAN EVENEMENTEN.
2023	ONTWIKKELING VAN COMMUNICATIETOOLS, UPDATEN VAN DE BLOG EN HET ORGANISEREN EN ONDERSTEUNEN VAN EVENEMENTEN.
2024	ONTWIKKELING VAN COMMUNICATIETOOLS, UPDATEN VAN DE BLOG EN HET ORGANISEREN EN ONDERSTEUNEN VAN EVENEMENTEN.
2025	ONTWIKKELING VAN COMMUNICATIETOOLS, UPDATEN VAN DE BLOG EN HET ORGANISEREN EN ONDERSTEUNEN VAN EVENEMENTEN. EINDE VAN DE OPDRACHT

N° PROGRAMMA V1

NIETS

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

De wijken zijn belangrijke leefomgevingen voor burgers, maar worden vaak geconfronteerd met uitdagingen zoals armoede, werkloosheid en gebrek aan infrastructuur.

Duurzame-wijkcontracten zijn belangrijke instrumenten om de levenskwaliteit in wijken te verbeteren en aan de behoeften van burgers te voldoen.

Effectief financieel beheer is essentieel om succesvolle uitvoering van projecten in het kader van duurzame-wijkcontracten te waarborgen.

PROJECTBESCHRIJVING

De financiële referent zal verantwoordelijk zijn voor het financiële beheer van het duurzame wijkcontract tijdens de uitvoeringsfase.

Hij/zij zal ervoor zorgen dat de financiële middelen efficiënt en transparant worden gebruikt om de projecten van het duurzame wijkcontract te realiseren.

De financiële referent zal nauw samenwerken met de projectteamleden, de Regio, de gemeente en externe partners om financiële monitoring, risicobeheer en resultaatbeoordeling te verzekeren.

DOELGROEP(EN)

- » De leden van het projectteam van het duurzaam wijkcontract
- » Externe partners betrokken bij het project
- » De burgers van de wijk die profiteren van de projecten van het duurzaam wijkcontract

DOELSTELLING(EN)

- » Zorgen voor een efficiënt en transparant financieel beheer van de middelen die zijn toegewezen aan het duurzaam wijkcontract
- » Bijdragen aan het realiseren van de projecten van het duurzaam wijkcontract binnen de gestelde termijnen en met respect voor de toegewezen budgetten
- » Zorgen voor het juiste gebruik van de financiële middelen om te voldoen aan de behoeften van de burgers en hun levenskwaliteit te verbeteren

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Diepgaande kennis van financieel beheer en boekhoudprincipes
- » Vermogen om in teamverband te werken en samen te werken met externe partners
- » In staat zijn om deadlines te halen en budgetten effectief te beheren
- » Organisatietalent en vermogen om risico's te plannen en te beheren
- » Vermogen om duidelijk te communiceren en nauwkeurige en transparante financiële rapporten te verstrekken

DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis

BEOOGDE PARTNER(S)

⇒ De verschillende openbare diensten op gemeentelijk, regionaal en zelfs federaal niveau.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	WERKINGSKOSTEN	PERSONEEL OF STUDIEBUREAU	LOKAAL HUREN OF VACATIE
10.000 €	10.000 €	130.000 €	-
TOTAAL INCL.BTW			
150.000 €			

BUDGETVERDELING		
DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	A TE BEPALEN
DEEL GEMEENTE SINT-GILLIS	0 %	A TE BEPALEN

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCL.BTW	2026	2027	2028
150.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2025	– ENGAGEMENT VAN DE FINANCIËLE REFERENT. – OPVOLGING VAN DE REEDS UITGEVOERDE STUDIES IN HET VOORBEREIDENDE JAAR. – SAMENWERKING MET DE ANDERE LEDEN VAN HET PROJECTTEAM OM EEN GEDETAILLEERD FINANCIËEL PLAN OP TE STELLEN VOOR HET DWC. (IDENTIFICATIE VAN KOSTEN, BUDGETVERDELING PER PROJECT, IDENTIFICATIE VAN FINANCIËRINGSBRONNEN EN OPZETTEN VAN FINANCIËEL BEHEERSPROCEDURES.)
2026	– DAGELIJKS FINANCIËEL BEHEER, ONDER MEER DOOR ERVOOR TE ZORGEN DAT BETALINGEN OP TIJD WORDEN UITGEVOERD, UITGAVEN WORDEN GECONTROLEERD, DE VOORTGANG VAN PROJECTEN WORDT BIJGEHOUDEN EN FINANCIËLE INFORMATIE WORDT GECOMMUNICEERD MET EXTERNE PARTNERS. – REGELMATIGE EVALUATIE VAN DE FINANCIËLE PRESTATIES VAN DWC DOOR HET PRODUCEREN VAN FINANCIËLE RAPPORTEN EN HET IDENTIFICEREN VAN AFWIJKINGEN TEN OPZICHTE VAN DE GEPLANEDE BUDGETTEN.
2027	– AFSLUITEN VAN DE BUDGETTEN EN HET OPSTELLEN VAN EEN FINANCIËEL EINDVERSLAG VOOR DWC. DIT OMVAT HET IDENTIFICEREN VAN GELEERDE LESSEN EN BESTE PRAKTIJKEN, EVENALS HET VOORBEREIDEN VAN DE UITEINDELIJKE RAPPORTEN VOOR EXTERNE PARTNERS EN BELANGHEBBENDEN. – OVERDRAGEN VAN FINANCIËLE VAARDIGHEDEN AAN TEAMLEDEN EN PARTNERS, OM DE CONTINUÏTEIT VAN FINANCIËEL BEHEER NA AFLOOP VAN DE MISSIE TE WAARBORGEN.

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
N° PROGRAMMA V1	8.1



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;

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..



DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

⇒ "Solidarité grand froid"

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL 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 M²	300 €/M²	359.723 €
BTW 6%			21.583 €
VERZEKERING 2,5%			8.993 €
HGR 2,4%			8.633 €
PRIJSHERZIENING 10%			38.131 €
TOTAAL	± 1.200 M²	417 €/M² 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.

N° PROGRAMMA V1	8.2
-----------------	-----

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)

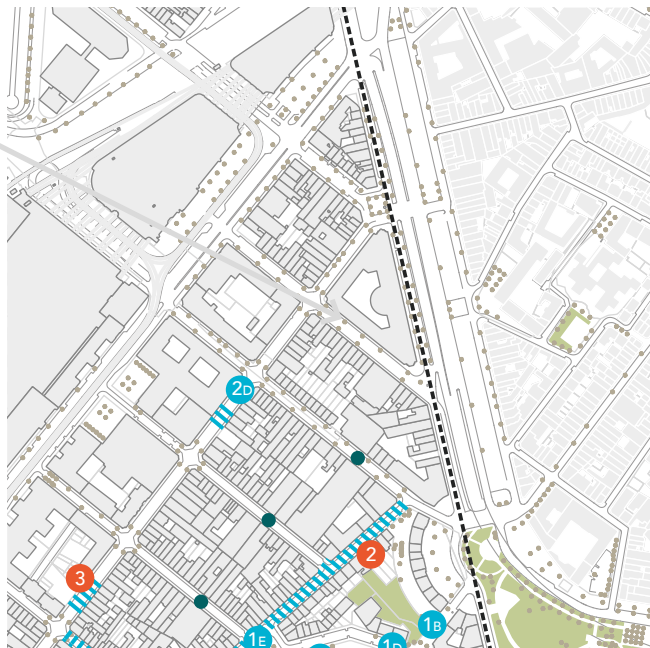
De eigenaren van de gebouwen op de hierboven genoemde percelen.

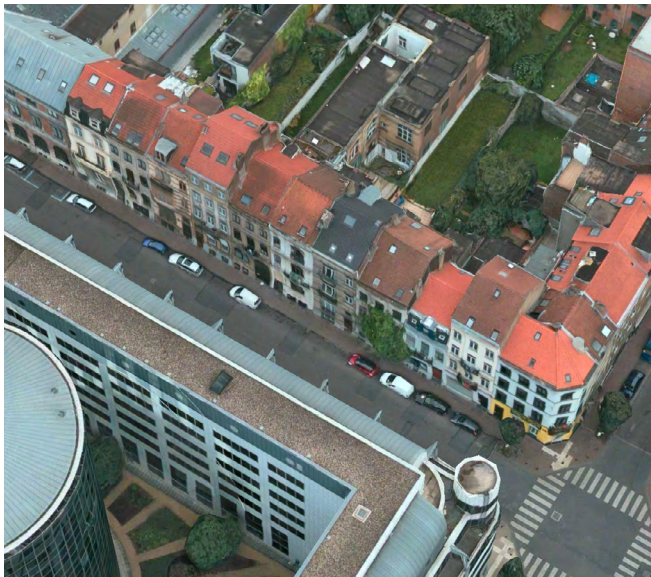
DOELSTELLING(EN)

- » 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 €

VERWERF 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 BETROKEN BIJ HET PROJECT	± 350 m ²
BOUWPROFIEL	G+3+D
INHOUD	4 woningen

N° PROGRAMMA V1	8.3
-----------------	-----

BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

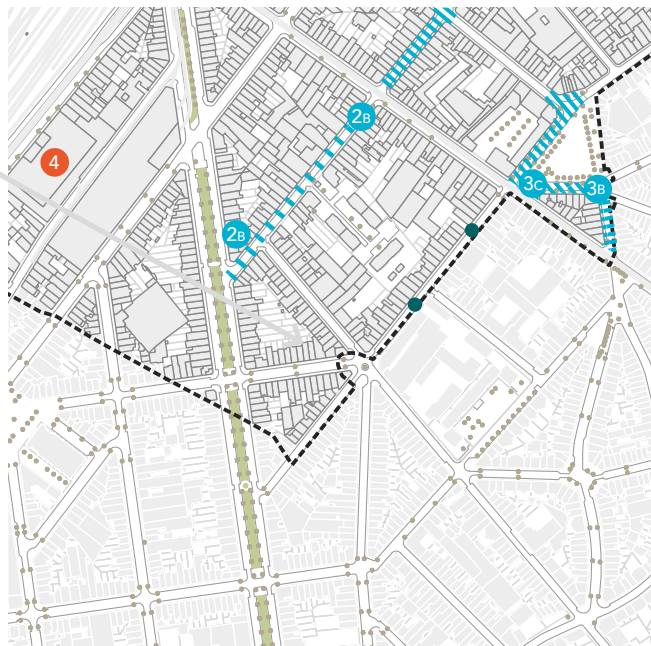
- Er bestaan een paar verloederde gebouwen binnen de omtrek van het DWC. Deze gebouwen tasten het algemene imago van 'laag Sint-Gillis' aan en kunnen via financiering van het DWC weer op de markt worden gebracht.
- Structureel is er een sterke vraag naar woningen met gecontroleerde huurprijzen (sociale 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)

⇒ CAFA
⇒ De eigenaars

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL 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 €
HGR 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

N° PROGRAMMA V1	8.4
-----------------	-----



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)

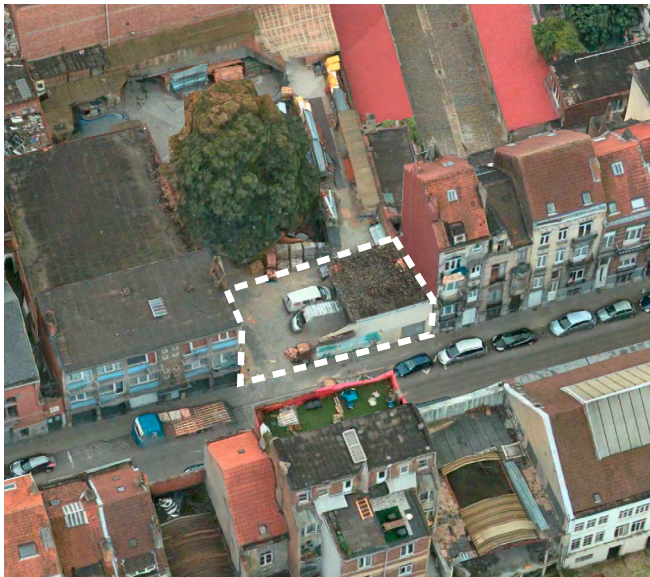
Grote gezinnen op zoek naar woonruimte die ingeschreven zijn op de wachtlijsten van de Grondregie.

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 €
HGR 2,4%			28.609 €
PRIJSHERZIENING 10%			126.355 €
TOTAAL	± 475 M ²	4.315 €/M ² INCL. BTW	2.038.750 €

AANKOOP VAN EEN BRAAKLIGGEND PERCEEL EN AANLEG VAN EEN SPORTINFRASTRUCTUUR

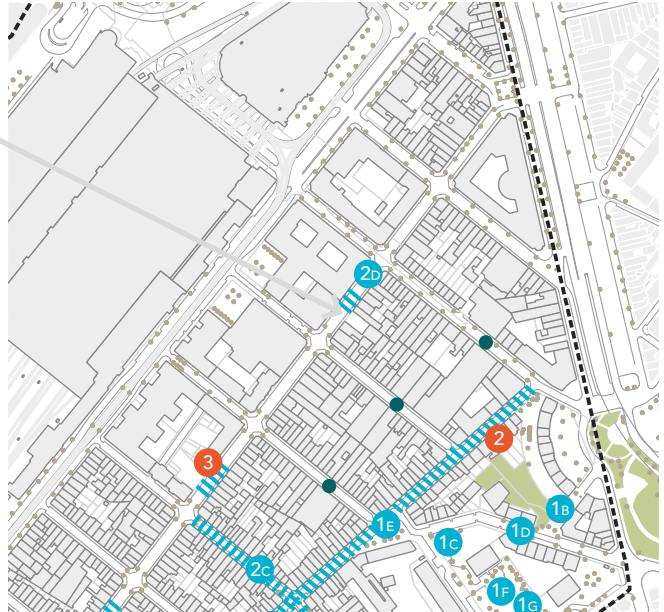
BESCHRIJVING VAN DE SITE

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

N° PROGRAMMA V1	8.5
-----------------	-----



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)

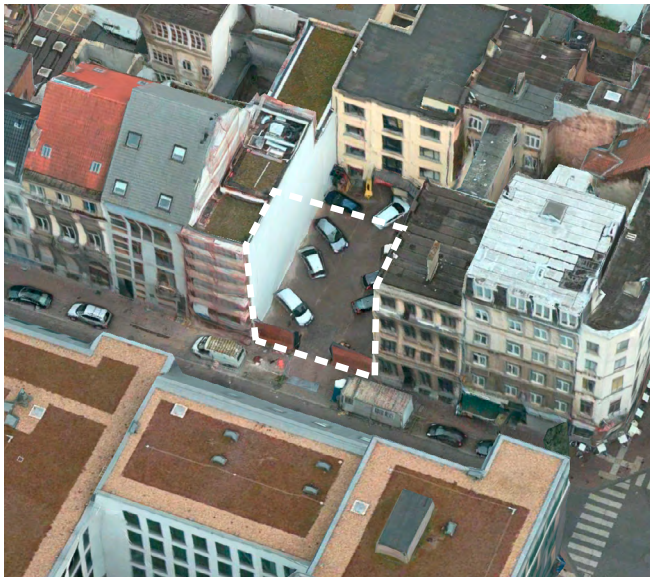
De sporters in de wijk en in het bijzonder het vrouwelijke publiek aan wie we weinig denken bij het ontwikkelen van sportinfrastructuren.

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



DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

⇒ Eigenaar van perceel 380R11

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

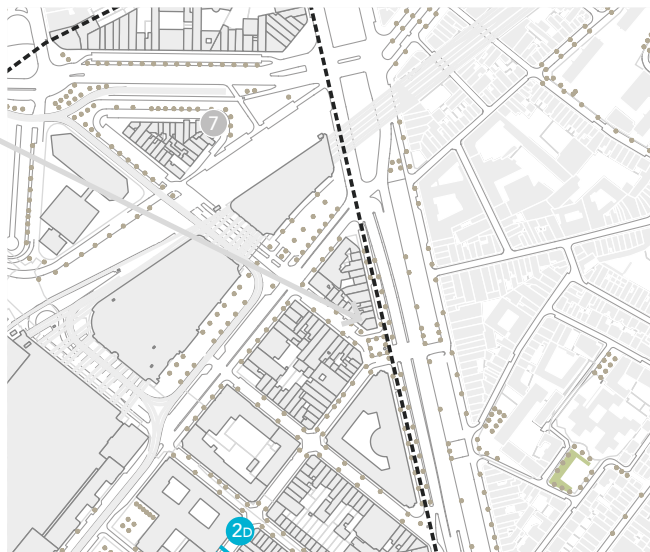
POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
AANKOOP EN JURIDISCHE KOSTEN	± 160 M ²	2.200 €/M ²	192.000 €
OPMETING LANDMETER			3.200 €
ERELOON STUDIES 14% (ARCH. VGC. ST. SB. EPB. GT.)			74.005 €
BTW STUDIES 21%			15.541 €
REALISATIE VAN SPORTZAAL DUBBELE HOOGTE	± 210 M ²	2.517 €/M ²	528.604 €
BTW 6%			31.716 €
VERZEKERING 2,5%			13.215 €
HGR 2,4%			12.686 €
PRIJSHERZIENING 10%			56.032 €
TOTAAL	± 210 M ²	4.414 €/M ² INCL. BTW	926.999 €

VERWERFING 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

N° PROGRAMMA V1	8.6
-----------------	-----



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.

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

DOELGROEPEN)

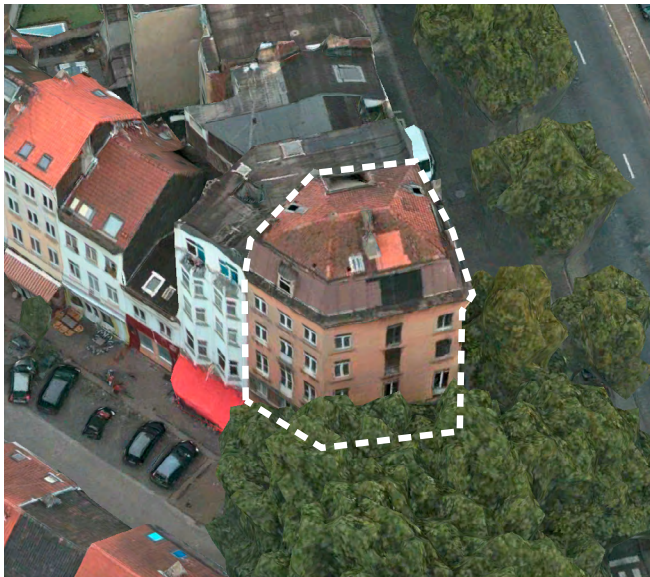
Grote gezinnen op zoek naar woonruimte die ingeschreven zijn op de wachtlijsten van de Grondregie.

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)

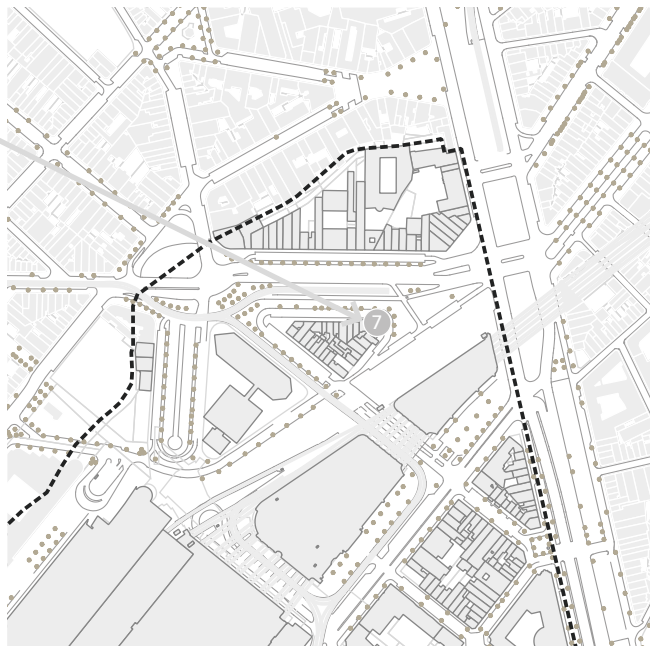
⇒ De eigenaars

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL 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 €
HGR 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
BESCHERMINGSGEBIED	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
N° PROGRAMMA V1	8.7



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)

⇒ De eigenaars

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

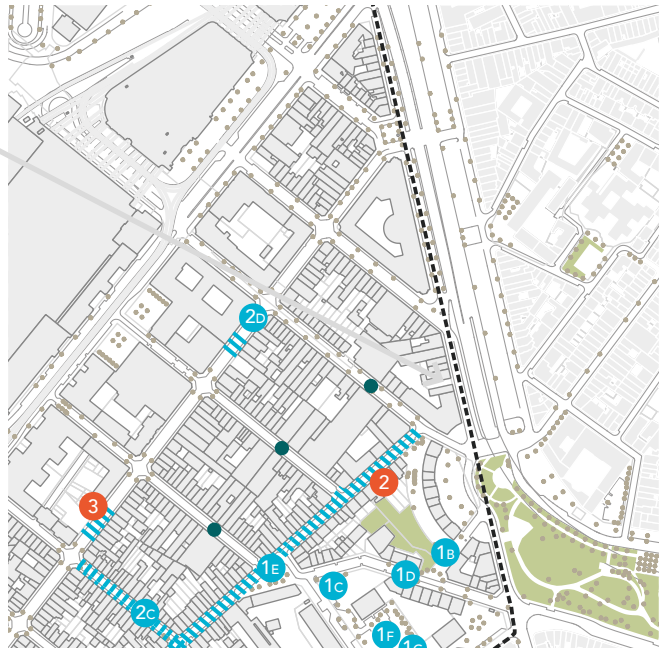
POST	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
AANKOOP EN JURIDISCHE KOSTEN	± 300 M ²	2.200 €/M ²	660.000 €
OPMETING LANDMETER			2.100 €
ERELOON STUDIES 14% (ARCH. VGC. ST. SB. EPB. GT.)			54.396 €
BTW STUDIES 21%			11.423 €
WONINGEN	± 300 M ²	1.295 €/M ²	388.544 €
BTW 6%			23.313 €
VERZEKERING 2,5%			9.714 €
HGR 2,4%			21.758 €
PRIJSHERZIENING 10%			41.186 €
TOTAAL	± 300 M ²	4.000 €/M ² INCL. BTW	1.200.000 €

VERWERFING VAN EEN LEEG TERREIN EN DE BOUW VAN WONINGEN

SITEBESCHRIJVING	
ADRES	Hallepoort, 32
BESTAANDE SITUATIE	Publiek eigendom Bouwterrein
EIGENAAR	Gewest
PERCELEN	376H8
GBP	Administratieve zone
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	GCHEWS

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
BETROKKEN GEBIED	± 300 m ²
BOUWPROFIEL	G+4+D
INHOUD	Woningen

N° PROGRAMMA V1	-
-----------------	---



BEVINDINGEN EN MOTIVATIE

- » Resterende onbebouwde ruimte in de Hallepoort
- » Regionaal eigendom
- » Er is structureel een sterke vraag naar woningen in het gebied.

PROJECTBESCHRIJVING

Realisatie van een project voor de bouw van woningen.

DOELGROEP(EN)

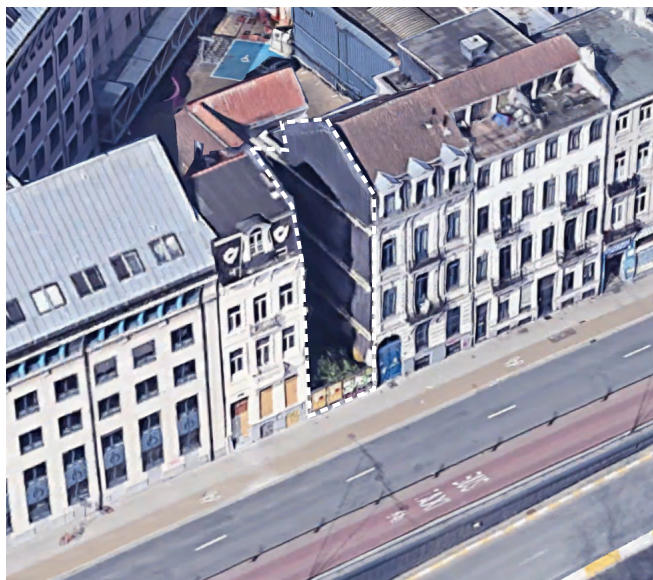
De personen die wachten op huisvesting.

DOELSTELLING(EN)

Uitvoering van een renovatieproject voor de ontwikkeling van 4 woningen en de activering van een commerciële ruimte.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

Aankoop. Opbouw. Timing



DRAGER(S) VAN HET PROJECT

⇒ Gemeente Sint-Gillis

BEOOGD(E) SAMENWERKING(EN)

⇒ Gewest

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.)			126.000 €
BTW STUDIES 21%			26.460 €
BOUW VAN WONINGEN	± 300 M ²	3.000 €/M ²	900.000 €
BTW 6%			54.000 €
VERZEKERING 2,5%			22.500 €
HGR 2,4%			22.500 €
PRIJSHERZIENING 10%			95.400 €
TOTAAL	± 300 M ²	6.363 €/M ² TVAC	1.908.960 €

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.

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 reserZie 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 Voorzien.en en hun belang voor de biodiversiteit;

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 Voorzien.en (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.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIEEL PLAN

N°	ADRES / ZONE	BESCHRIJVING	TYPE OPERATIE	M2	AANKOOP	WERKEN EXCL. BTW	BTW WERKEN	ONKOSTENV.	STUDIES EXCL. BTW	BTW STUDIES	VER- ZEKERINGEN	HGR
----	--------------	--------------	---------------	----	---------	------------------	------------	------------	-------------------	-------------	--------------------	-----

-LUIK 1- VASTGOEDOPERATIES

1.1	HEEL DE PERIMETER	WONINGEN	WONINGEN	ZIE FICHE	2 130 575,16 €	2 548 680,00 €	152 920,80 €		305 841,60 €		63 717,00 €	63 717,00 €
1.2	FERONSTRAAT, 8-10	SOCIALE COHESIE	VOORZIEN.	± 171		256 500,00 €	53 865,00 €	5 130,00 €	35 910,00 €	7 541,10 €	6 412,50 €	6 412,50 €
1.3	MERODESTRAAT, 101	KINDERDAGV. NL 24 PLAATSEN	VOORZIEN.									
1.4	ATELIERS MIVB	VOORZIEN.	VOORZIEN.			TE IDENTIFICEREN			TE IDENTIFICEREN			
1.5	QUADRILATÈRES	HAALBAARHEIDS STUDIE	VOORZIEN.						100 000 €			

-LUIK 3- OPENBARE RUIMTE

3.1A	GEBIED JACQUES FRANCK	LANDSCHAPS STUDIE	STUDIE					10 000,00 €	60 000,00 €	12 600,00 €		
3.1B	CÉSAR DEPAEPESTRAAT	HERAANLEG VAN HET PARK (INGANG)	OPENBARE RUIMTE	535		123 050,00 €	25 840,50 €				3 076,25 €	3 076,25 €
3.1C	FONTAINASSTR. VLOGAERTSTR.	SPECIFIEKE AANPASSINGEN	OPENBARE RUIMTE	180		41 400,00 €	8 694,00 €				1 035,00 €	1 035,00 €
3.1D	FONTAINASSTR.	GRONDGEBIED	OPENBARE RUIMTE	680		156 400,00 €	32 844,00 €				3 910,00 €	3 910,00 €
3.1E	HELDENPLEIN	SPECIFIEKE AANPASSINGEN EN NIEUW MEUBILAIR	OPENBARE RUIMTE	515		61 800,00 €	12 978,00 €				1 545,00 €	1 545,00 €
3.1F	JACQUES FRANCKPLEIN		OPENBARE RUIMTE	1200		78 000,00 €	16 380,00 €				1 950,00 €	1 950,00 €
3.1G	JACQUES FRANCKPLEIN	HERAANLEG VAN HET HELLEND VLAKTE	OPENBARE RUIMTE	860		39 350,00 €	8 263,50 €				983,75 €	983,75 €
TOTAAL ZONE 'JACQUES FRANCK'				3970		500 000,00 €	105 000,00 €	10 000,00 €	60 000,00 €	12 600,00 €	12 500,00 €	12 500,00 €

3.2A	HEEL DE ZONE	LANDSCHAPS STUDIE	STUDIE					34 040,00 €	367 080,00 €	77 086,80 €		
3.2B	MERODESTRAAT	INRICHTING VOOR DE VOORZIENING	OPENBARE RUIMTE	1500		345 000,00 €	72 450,00 €				8 625,00 €	8 625,00 €
3.2C	EMILE FERONSTRAAT	INRICHTING ALS AUTOLUWE STRAAT	OPENBARE RUIMTE	6500		1 495 000,00 €	313 950,00 €				37 375,00 €	37 375,00 €
3.2D	JOSEPH CLAESSTRAAT	INRICHTING ALS AUTOLUWE STRAAT	OPENBARE RUIMTE	2500		575 000,00 €	120 750,00 €				14 375,00 €	14 375,00 €
3.2E	HEEL DE ZONE	OMGEVING VAN SCHOLEN EN VOORZI	OPENBARE RUIMTE	2800		644 000,00 €	135 240,00 €				16 100,00 €	16 100,00 €
TOTAAL ZONE AUTOLUWE STRAAT				13300		3 059 000,00 €	642 390,00 €	34 040,00 €	367 080,00 €	77 086,80 €	76 475,00 €	76 475,00 €

3.3A	ZONE BETHLÉEM	LANDSCHAPS STUDIE	STUDIE					6 900,00 €	41 400,00 €	8 694,00 €		
3.3B	DETHY - VORSTSE STWEG	INRICHTING ALS AUTOLUWE STRAAT	OPENBARE RUIMTE	600		138 000,00 €	28 980,00 €				3 450,00 €	3 450,00 €
3.3C	LATERALE WEGEN	INRICHTING ALS AUTOLUWE STRAAT	OPENBARE RUIMTE	900		207 000,00 €	43 470,00 €				5 175,00 €	5 175,00 €
TOTAAL ZONE BETHLÉEM				1500		345 000,00 €	72 450,00 €	6 900,00 €	41 400,00 €	8 694,00 €	8 625,00 €	8 625,00 €

OPMETING EXCL. BTW	OPMETING BTW	PRIJ AANPASSING (15%)	ONVOORZIEN WERKEN (10-15 %)	ONVOORZIEN STUDIES (10-12-15 %)	€ TOTAAL
-----------------------	-----------------	-----------------------------	-----------------------------------	---------------------------------------	----------

€ DWC ZUID	% GEWES.	DEEL GEWEST	% GEM.	DEEL GEMEENTE	€ BUITEN DWC	PARTN.
------------	-------------	-------------	--------	------------------	--------------	--------

-LUIK 1- VASTGOEDOPERATIES

		382 302,00 €	382 302,00 €		6 030 055,56 €
		46 554,75 €	31 036,50 €	4 345,11 €	453 707,46 €
					1 951 635,98 €
					TE IDENTIFICEREN
					100 000,00 €
TOTAAL -LUIK 1- VASTGOEDOPERATIES					10 243 660,00 €

5 056 452,53 €	93,28%	4 716 787,28 €	6,72%	339 665,26 €	973 603,03 €	(**)
453 707,46 €	90%	408 336,71 €	10%	45 370,75 €		
1 391 500,00 €	90%	1 252 350,00 €	10%	139 150,00 €	560 135,98 €	(***)
					TE IDENTIFICEREN	TE IDENTIF.
					100 000,00 €	SVC 7
6 901 660,00 €		6 377 473,99 €		524 186,01 €	3 342 000,00 €	

-LUIK 3- OPENBARE RUIMTE

				10 890,00 €	93 490,00 €
750,00 €	157,50 €	22 333,58 €	22 333,58 €		200 617,65 €
		7 514,10 €	7 514,10 €		67 192,20 €
		28 386,60 €	28 386,60 €		253 837,20 €
1 200,00 €	252,00 €	11 216,70 €	11 216,70 €		101 753,40 €
		14 157,00 €	14 157,00 €		126 594,00 €
		7 142,02 €	7 142,02 €		63 865,04 €
1 950,00 €	409,50 €	90 750,00 €	90 750,00 €	10 890,00 €	907 349,49 €

61 700,00 €	0%	0,00 €	100%	61 700,00 €	31 790,00 €	(*)
150 000,00 €	95%	142 500,00 €	5%	7 500,00 €	50 617,65 €	(*)
50 000,00 €	95%	47 500,00 €	5%	2 500,00 €	17 192,20 €	(*)
190 400,00 €	95%	180 880,00 €	5%	9 520,00 €	63 437,20 €	(*)
75 000,00 €	95%	71 250,00 €	5%	3 750,00 €	26 753,40 €	(*)
100 000,00 €	95%	95 000,00 €	5%	5 000,00 €	26 594,00 €	(*)
51 600,00 €	95%	49 020,00 €	5%	2 580,00 €	12 265,04 €	(*)
678 700,00 €		586 150,00 €		92 550,00 €	228 649,49 €	

				44 416,68 €	522 623,48 €
4 000,00 €	840,00 €	62 617,50 €	62 617,50 €		564 775,00 €
3 100,00 €	651,00 €	271 342,50 €	271 342,50 €		2 430 136,00 €
1 350,00 €	283,50 €	104 362,50 €	104 362,50 €		934 858,50 €
3 250,00 €	682,50 €	116 886,00 €	116 886,00 €		1 049 144,50 €
11 700,00 €	2 457,00 €	555 208,50 €	555 208,50 €	44 416,68 €	5 501 537,48 €

223 440,00 €	90%	201 096,00 €	10%	22 344,00 €	299 183,48 €	(*)
564 775,00 €	95%	536 536,25 €	5%	28 238,75 €		
1 675 225,00 €	95%	1 591 463,75 €	5%	83 761,25 €	754 911,00 €	(*)
700 000,00 €	95%	665 000,00 €	5%	35 000,00 €	234 858,50 €	(*)
784 000,00 €	95%	744 800,00 €	5%	39 200,00 €	265 144,50 €	(*)
3 947 440,00 €		3 738 896,00 €		208 544,00 €	1 554 097,48 €	

				5 009,40 €	62 003,40 €
1 800,00 €	378,00 €	25 047,00 €	25 047,00 €		226 152,00 €
1 350,00 €	283,50 €	37 570,50 €	37 570,50 €		337 594,50 €
3 150,00 €	661,50 €	62 617,50 €	62 617,50 €	5 009,40 €	625 749,90 €
TOTAAL -LUIK 3- OPENBARE RUIMTE					7 034 636,87 €

25 200,00 €	90%	22 680,00 €	10%	2 520,00 €	36 803,40 €	(*)
168 000,00 €	95%	159 600,00 €	5%	8 400,00 €	58 152,00 €	(*)
252 000,00 €	95%	239 400,00 €	5%	12 600,00 €	85 594,50 €	(*)
445 200,00 €		421 680,00 €		23 520,00 €	180 549,90 €	(*)
5 071 340,00 €		4 746 726,00 €		324 614,00 €	1 963 296,87 €	

(*) BUITENGEWONE GEMEENTEBEGROTING

(**) BUITENGEWONE GEMEENTEBEGROTING + SUBSIDIES NH 2022 AANKOOP

(***) BUITENGEWONE GEMEENTEBEGROTING + EFRO-AANVRAAG

N°	ADRES / ZONE	BESCHRIJVING	TYPE OPERATIE	M2	AANKOOP	WERKEN EXCL. BTW	BTW WERKEN	ONKOSTENV.	STUDIES EXCL.BTW	BTW STUDIES	VER- ZEKERINGEN	HGR
----	--------------	--------------	------------------	----	---------	---------------------	---------------	------------	---------------------	----------------	--------------------	-----

-LUIK 4- MILIEU-OPERATIES

4.1	HEEL DE PERIMETER	LEVENDE HABITAT	MILIEU						16 528,93 €	3 471,07 €		
4.2	HEEL DE PERIMETER	WATER	MILIEU						20 661,16 €	4 338,84 €		
4.3	HEEL DE PERIMETER	BOMEN PLANTEN	MILIEU						67 768,60 €	14 231,41 €		

-LUIK 5- SOCIAAL-ECONOMISCHE ACTIES

5.1	HEEL DE PERIMETER	MENSELIJKE INTERACTIES	SOCIAAL ECO.									
5.2	HEEL DE PERIMETER	ONDERSTEUNEN DAKLOZE PUBLIEK	SOCIAAL ECO.									
5.3	HEEL DE PERIMETER	ARTISTIEKE PROJECTEN	SOCIAAL ECO.									
5.4	HEEL DE PERIMETER	OPENBARE NETHEID	SOCIAAL ECO.									
5.5	HEEL DE PERIMETER	RELATIE MET DE SCHOLEN MINI DW	SOCIAAL ECO.									
5.6	HEEL DE PERIMETER	WONINGSLOKET	SOCIAAL ECO.									
5.7	HEEL DE PERIMETER	JEUGD BETREKKING VAN JONGE VROUWEN	SOCIAAL ECO.									
5.8	HEEL DE PERIMETER	VERGROENING VAN DE OPENBARE RUIMTE	SOCIAAL ECO.									

-LUIK 6- PARTICIPATIEVE ACTIES

6.1	HEEL DE PERIMETER	BUREAU VOOR PARTICIPATIESTUD.	PARTICIPATIE									
6.2	HEEL DE PERIMETER	BURGERBUDGET EN JEUGD	PARTICIPATIE									

-LUIK 7- COÖRDINATIE-ACTIES

7.1	HEEL DE PERIMETER	PROJECTLEIDER DWC	COÖRDINATIE									
7.2	HEEL DE PERIMETER	TECHNISCHE COÖRDINATIE	COÖRDINATIE									
7.3	HEEL DE PERIMETER	SOCIAAL-ECO COÖRDINATIE	COÖRDINATIE									
7.4	HEEL DE PERIMETER	COMMUNICATIE	COÖRDINATIE									
7.5	HEEL DE PERIMETER	FINANCIEEL EN ADMINISTRATIEF REFERENT	COÖRDINATIE									

OPMETING EXCL.BTW	BTW OPMETING	PRIJ AANPASSING (15%)	ONVOORZIEN WERKEN (10-15 %)	ONVOORZIEN STUDIES (10-12-15 %)	€ TOTAAL
----------------------	-----------------	-----------------------------	-----------------------------------	---------------------------------------	----------

€ DWC ZUID	% GEWES.	DEEL GEWEST	% GEM.	DEEL GEMEENTE	€ BUITEN DWC	PARTN.
------------	-------------	-------------	--------	------------------	--------------	--------

-LUIK 4- MILIEU-OPERATIES

					20 000,00 €
					25 000,00 €
					82 000,00 €
TOTAAL -LUIK 4- MILIEU-OPERATIES					127 000,00 €

20 000,00 €	10%	2 000,00 €	90%	18 000,00 €		
25 000,00 €	100%	25 000,00 €				
82 000,00 €	90%	73 800,00 €	10%	8 200,00 €		
127 000,00 €		100 800,00 €		26 200,00 €		

-LUIK 5- SOCIAAL-ECONOMISCHE ACTIES

					200 000,00 €
					230 000,00 €
					100 000,00 €
					50 000,00 €
					50 000,00 €
					400 000,00 €
					200 000,00 €
					50 000,00 €
TOTAAL -LUIK 5- SOCIAAL-ECONOMISCHE ACTIES					1 280 000,00 €

200 000,00 €	100%	200 000,00 €				
230 000,00 €	100%	230 000,00 €				
100 000,00 €	100%	100 000,00 €				
50 000,00 €	100%	50 000,00 €				
50 000,00 €	100%	50 000,00 €				
400 000,00 €	100%	400 000,00 €				
200 000,00 €	100%	200 000,00 €				
50 000,00 €	100%	50 000,00 €				
1 280 000,00 €		1 280 000,00 €				

-LUIK 6- PARTICIPATIEVE ACTIES

					150 000,00 €
					300 000,00 €
TOTAAL -LUIK 6- PARTICIPATIEVE ACTIES					450 000,00 €

150 000,00 €	100%	150 000,00 €				
300 000,00 €	100%	300 000,00 €				
450 000,00 €		450 000,00 €				

-LUIK 7- COÖRDINATIE-ACTIES

					500 000,00 €
					350 000,00 €
					135 000,00 €
					185 000,00 €
TOTAAL -LUIK 7- COÖRDINATIE-ACTIES					1 170 000,00 €

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 €		1 170 000,00 €				

TOTAAL

18 597 035,88 €

DWC ZUID	% GEWES.	DEEL GEWEST	% GEM.	DEEL GEMEENTE	€ BUITEN DWC
15 000 000,00 €	± 94 %	14 125 000,00 €	± 6 %	875 000,00 €	3 597 035,89 €

2 656 035,88 €	GEM.
100 000,00 €	SVC 7
841 000,00 €	NH 2022

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
	AANZET (± 4 MAANDEN)	AANZET
		JURY + COLLEGE & RAAD VOOR BENOEMING
2022	VOORONTWERP (± 4 MAANDEN)	VOORONTWERP
		GOEDKEURING
	S.V. (± 8 MAANDEN)	REALISATIE VAN NODIGE ONDERDELEN VOOR INDIENING VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN
		INDIENING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING
		ADVIES VOLLEDIG DOSSIER
		AANVULLINGEN (ZO NODIG)
		BEHANDELING VAN DE AANVRAAG
		TOEKENNING VAN VERGUNNING
2023	AANBESTEDING (± 12 MAANDEN)	UITVOERINGSDOSSIER. REDACTIE EN VERTALING.
		COLLEGE & RAAD
		TOEZICHT
		PUBLICATIE
		OFFERTE
		AANBESTEDINGSDOSSIER. REDACTIE EN VERTALING.
		COLLEGE & RAAD & TOEZICHT
		AANSTELLING
2024	UITVOERING (± 24 MAANDEN)	WERF EN OPVOLGING
2025		VOORLOPIGE OPLEVERING
2026	OPLEVERING EN BEZETTING VAN HET GOED	VOLTOOIING WERVEN EN WERKEN
		DEFINITIEVE OPLEVERING
		GEHEUGENCONTROLE
		BEGIN BEZETTING VAN HET GOED
2026	OPLEVERING EN BEZETTING VAN HET GOED	VOLTOOIING VAN 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 WOONVRIENDELIJK STATION

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 Woonvriendelijk Station op te stellen.

REDENEN VOOR ONTEIGENINGEN OM REDENEN VAN OPENBAAR NUT EN EXTREME URGENTIE

Algemene motivaties

De prioritaire operaties van het DWC Woonvriendelijk Station 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 Woonvriendelijk Station 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 Woonvriendelijk Station.

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 woonvriendelijk station aan het licht brengt.

De in het programma van het DWC Woonvriendelijk Station 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 Woonvriendelijk Station.

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.

EMILE FERONSTRAAT 41

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

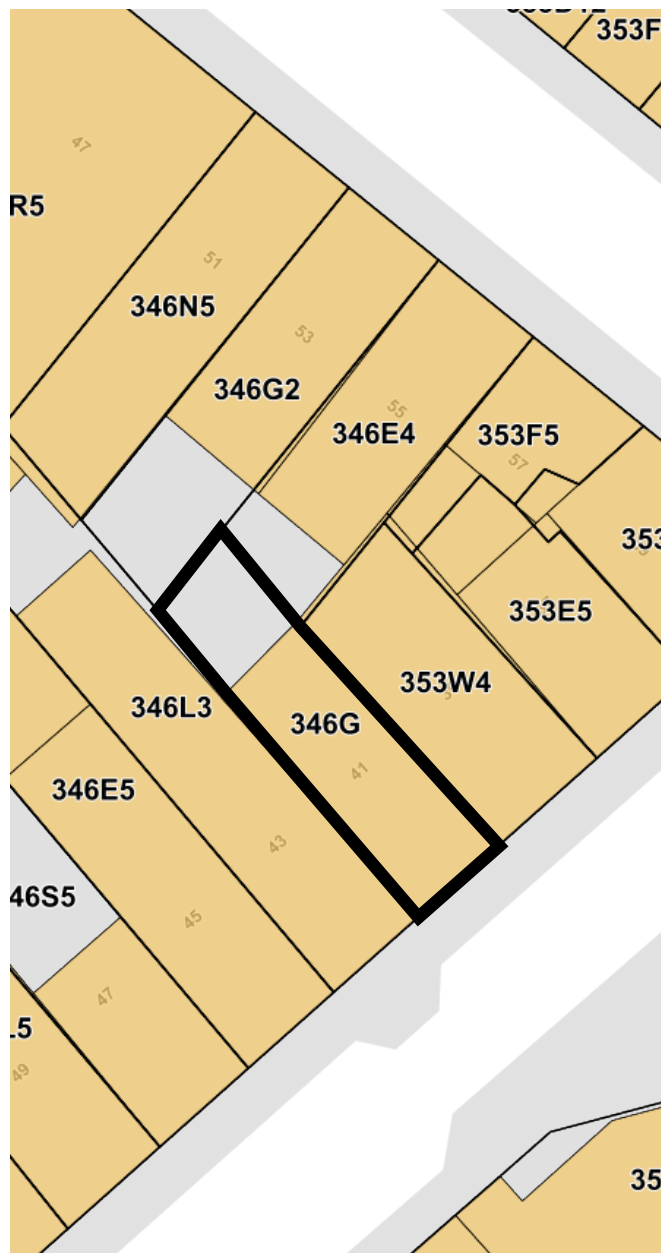
In de 'Housing First'-regeling wordt aangenomen dat toegang tot huisvesting een noodzakelijke voorwaarde is om een dakloze in staat te stellen om zijn toestand te verbeteren. Het 'Housing First'-project, ontstaan in de Verenigde Staten, bestaat daarom uit het bieden van fatsoenlijke en toegankelijke 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 woonvriendelijk station.



ARGONNESTRAAT 30

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.

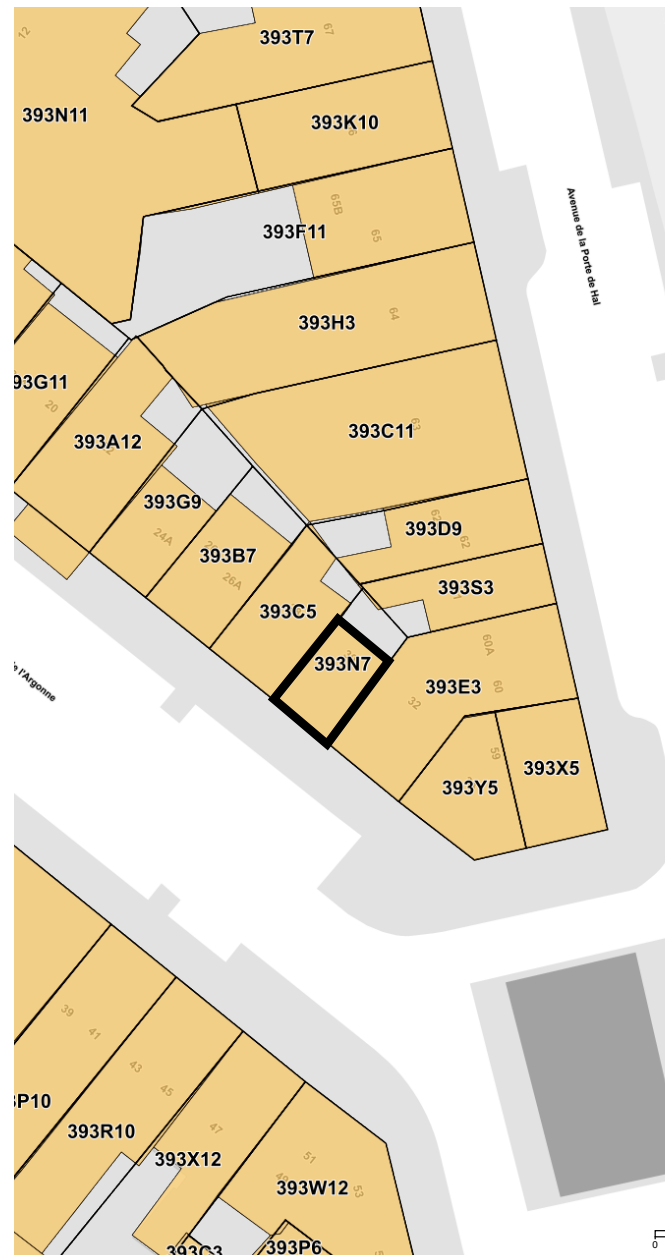
PROJECTBESCHRIJVING

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 woonvriendelijk station.



FONTAINASSTRAAT 23-23A-23C

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.

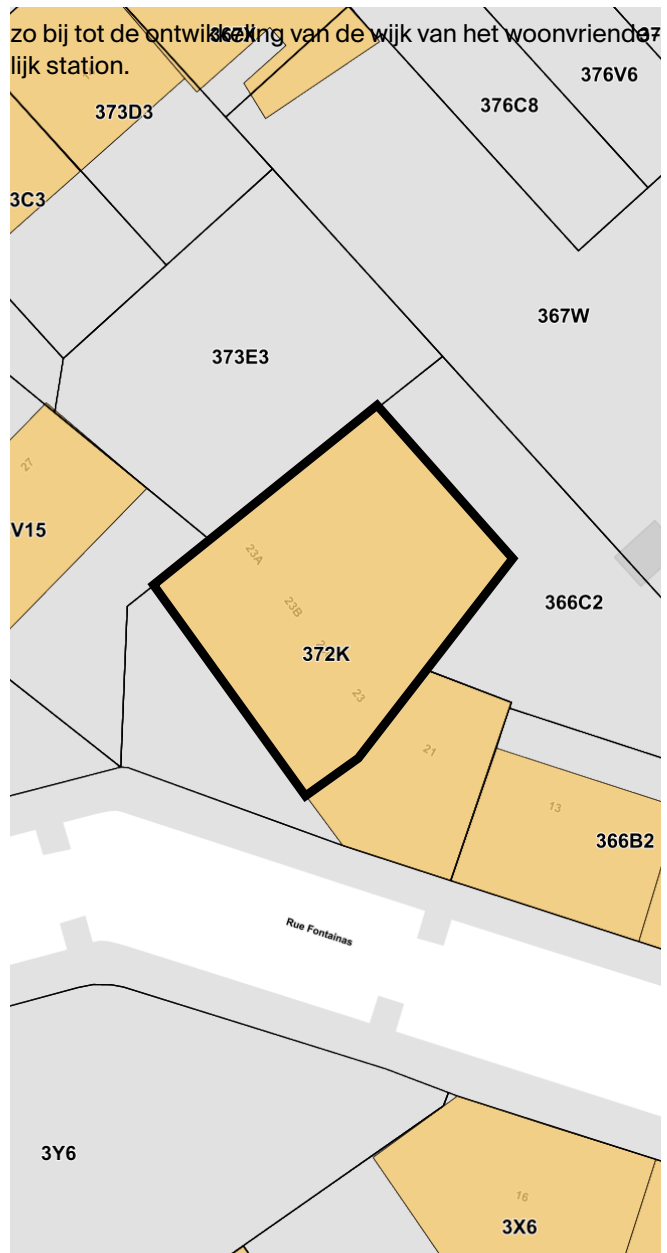
PROJECTBESCHRIJVING

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



SERVIËSTRAAT 1-3

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.

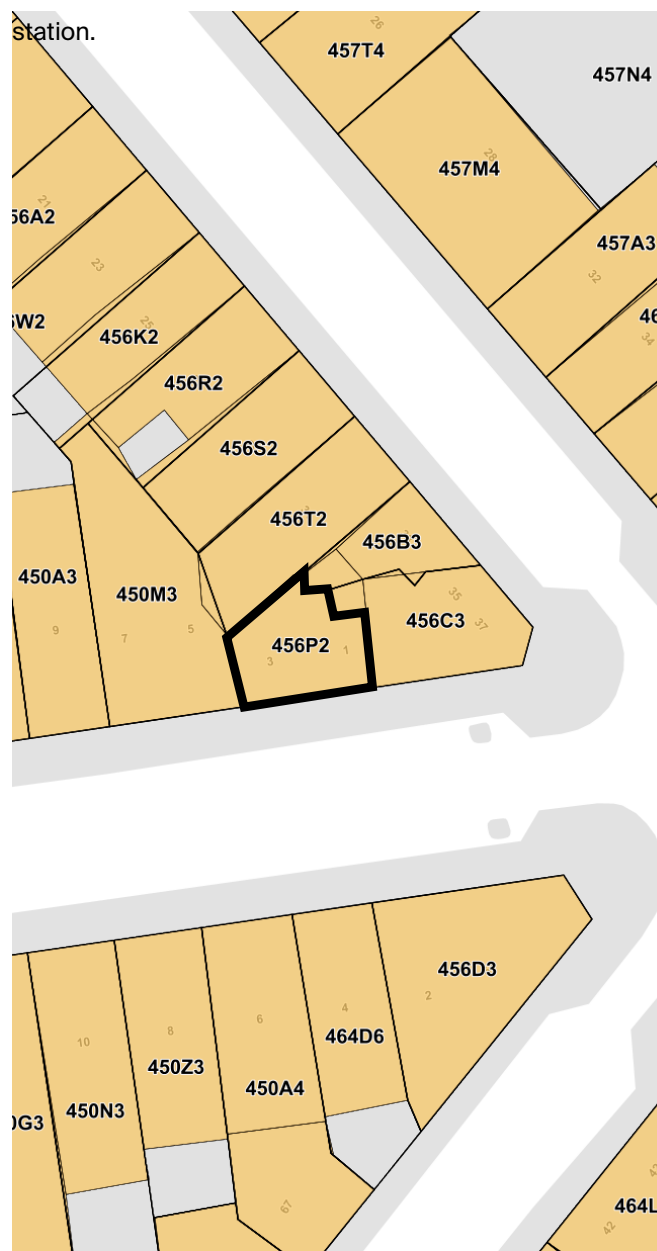
PROJECTBESCHRIJVING

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 woonvriendelijk



ARGONNESTRAAT 34

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

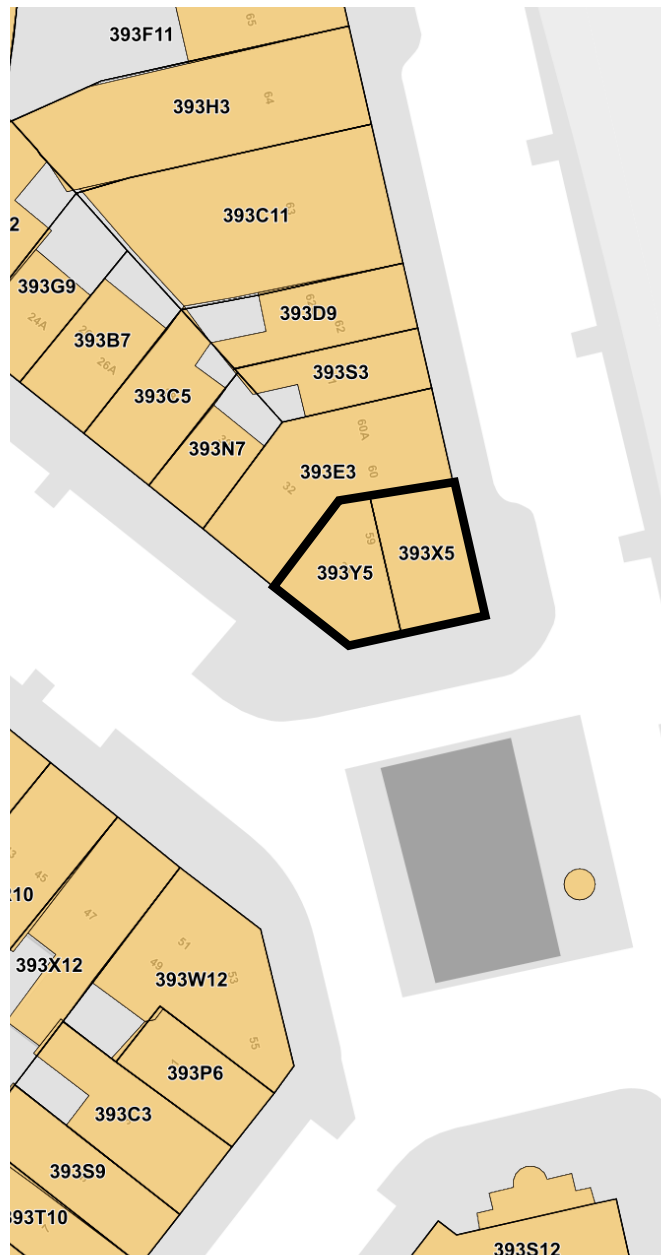
- » Het gebouw aan de Argonnestraat 34 heeft de afgelopen jaren een grote brand meegemaakt.
- » De renovatie van het gebouw is slechts gedeeltelijk voltooid en het verkeert in slechte staat.
- » Het handelsgelijkvloers was tijdens het jaar van uitvoering van het basisdossier van het DWC niet actief.
- » 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 woonvriendelijke station.

EUROPAESPLANADE 25

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
BESCHERMINGSGEBIED	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.

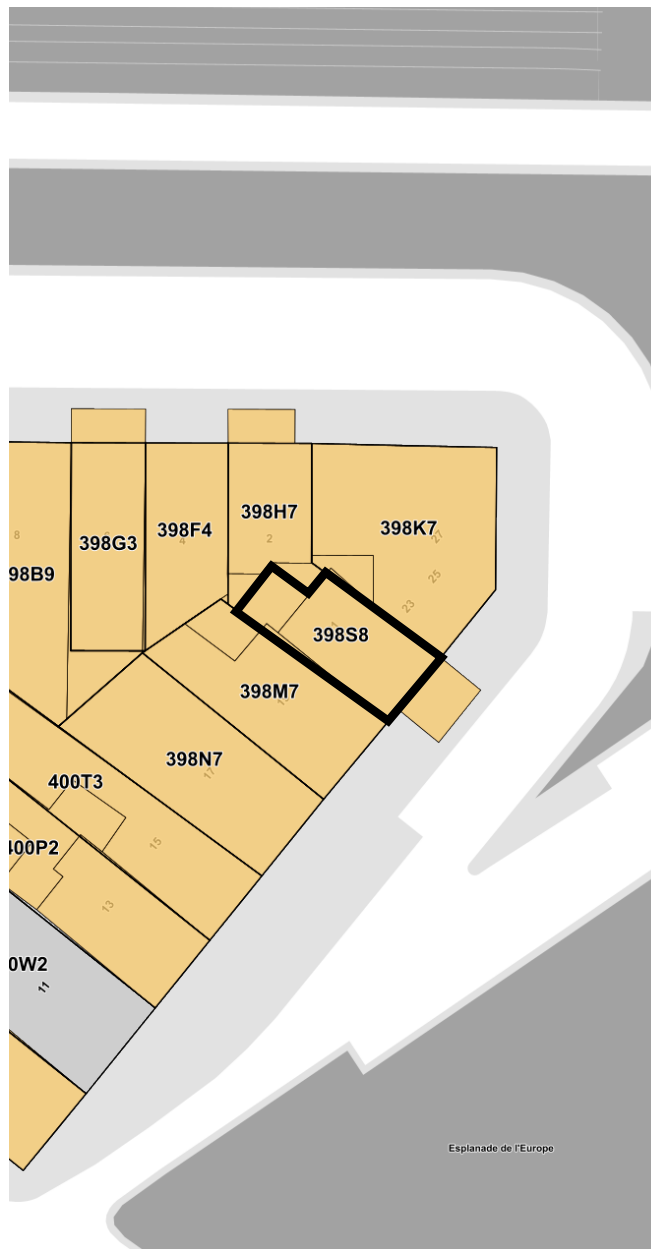
PROJECTBESCHRIJVING

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 woonvriendelijk station.



**VOORBEREIDEND DOSSIER
VOOR DE INVOERING
VAN ÉÉN OF MEER
VOORKOOPRECHTEN OP DE
TOEGEKENDE PERIMETER**

BIJLAGE BIJ HET PROGRAMMA VAN HET DUURZAAM WIJKCONTRACT WOONVRIENDELIJK STATION

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 voorkooprecht 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 voorkooprecht 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 "Woonvriendelijk station" 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.

