

Stadsbeleid « Programmatie 2021-2025 »
PROJECTFICHE- OPERATIE
Gemeente Anderlecht Datum :08/09/2020
Nummer en naam van het project : N°1.1 - Volkshuis
Operationele doelstelling(en) volgens OOSH en de bijkomende doelstellingen van het artikel 23 van het BBHG Stadsbeleid:
Betrokken doelstellingen :
Voornaamste doelstelling
Art. 23 §1, 2° Acties of operaties voor de financiering en subsidiëring van sport- en culturele wijkinfrastructuren, zo ook in de openbare ruimten, inzonderheid door het verwezenlijken van openbare buitenvoorzieningen.
Secundaire doelstellingen
Art. 23 §2, 3° De acties of operaties die zorgen voor animatie en een beter samenleven in de wijken.
OOHS Art. 60, 5° Bijkomend : één of meer Stadsbeleidoperaties via ruimtelijke ordening (Stadsbeleid pijler 1).

A. PROJECTBEHEERDER

1. Coördinaten van de verantwoordelijke persoon

Naam, voornaam : Cumps Fabrice
Functie : Politieke verantwoordelijke Gesubsidieerde projecten
Adres : Gemeente Anderlecht – Raadsplein 1 – 1070 Anderlecht
Tel. : 02/558 08 24
E-mail : fcumps@anderlecht.brussels

2. Identificatie van de projectbeheerder :

Naam : Anderlecht Moulart
Juridische vorm : Coöperatieve vennootschap met sociale opdracht
Maatschappelijke zetel : Demetskaai 23 – 1070 Anderlecht
Contactpersoon : Menendez José
Tel. : 02/899.93.00
E-mail : jmenendez@coop.brussels

Het doel van het bedrijf Moulart is economische en sociale ontwikkelingsacties te ondernemen die gericht zijn op het verbeteren van de economische, sociale, culturele situatie en de leefomgeving in het algemeen in het gebied dat Zuidhaven heet.

B. ONTWERP VAN HET PROJECT

3. Korte omschrijving van het project :

Het project bevindt zich op de Bergensesteenweg 423, 425, 427 en aan de Industriekaai 233 te 1070 Anderlecht.

Het project streeft ernaar om de gehele site te renoveren om er 3 hoofdfuncties op te richten zijnde :

- Een geheel dat zich richt tot volgende acties/groepen : sociaal, socio-cultureel, cooperatief, verenigingen, participatief, burgers... Dit geheel zal « **Het Volkshuis** » worden ;
- Een geheel, « **Centrale machinerie** » gericht naar economische activiteiten die een microbrouwerij, een werkplaats met machines (hout en metaal) zal omvatten met een pleintje voor demonstraties te houden en publiek te ontvangen.
- Bouw van **tien woningen** op de site.

Aantal voorziene m² :

Operatie	Oppervlakte m ²
Luik woningen (10 eenheden)	1.000 m ²
Luik sociale samenhang (Café, feestzaal, keuken)	1.100 m ² (feestzaal 500m ² + café volkshuis 600m ²)
Economisch luik (ruimte verenigingen, bedrijven, micro brouwerij, werkplaats)	400 m ²
Totaal	2.500 m ²

4. Wat is de oorsprong van het project ?

Welk is het vastgestelde probleem ?

De kanaalzone van Anderlecht, in het bijzonder het deel tussen de sluis van Molenbeek en de brug van de Wayezstraat, is verankerd binnen het oude stedelijk weefsel van de gemeente. Het Brusselse Gewest en de gemeente Anderlecht nemen deel aan verschillende acties van wederopbouw in de zone die een programma van herwaardering van gerenoveerde ruimten omvatten, rond elementen als sociale samenhang, economie, tewerkstelling of cultuur. Eén van deze verwezenlijkingen is het gebouw COOP dat ingehuldigd werd in de maand oktober waarbij een ruimte is voorzien voor ondernemingen en een didactische ruimte voor het ontdekken van de wijken van het kanaal.

Het project “Volkshuis” zet deze inspanning verder op het vlak van ruimtelijke en maatschappelijke cohesie via een tussenkomst op de site van het oude Volkshuis van Anderlecht.

In dit verband is de site van het Volkshuis van groot strategisch belang. Enerzijds geeft de site toegang tot de Bergensesteenweg en het kanaal hetgeen zal bijdragen tot een nauwer contact tussen het centrum van de gemeente en de kanaalzone. Daarenboven, de vestiging tussen het knooppunt van de oude wijken enerzijds en van de opkomende wijken rond het dok van Biestebroek anderzijds, verleent aan deze site een potentiële rol als draaischijf teneinde bij te dragen tot de cohesie en de maatschappelijke synthese tussen deze twee elementen.

Tenslotte door zijn vorige functie heeft de site een sterke patrimoniale waarde verkregen, zowel door de architectuur als door het immateriële patrimonium die eraan verbonden is.

Het project verstevigt aldus het werk dat lopende is voor de waardering van de karakteristieken van de arbeiderswijken als element van sociaal bindmiddel en van sociale en economische ontwikkeling.

Algemeen gesteld, is het de moeite waard om de site onder handen te nemen dewelke in de huidige staat op verschillende manieren wordt uitgebaat doch op een arme en weinig duurzame manier.

Deze verschillende zienswijzen hebben ertoe geleid om het project Volkshuis in het kader van het Stedelijk Beleid op te starten. Inderdaad, het voorgestelde schema rond de renovatie van de site omvat verschillende acties die de sociale samenhang en de leefkwaliteit wil ontwikkelen door de hermobilisering ten dienste van de bevolking van deze belangrijke site gelegen tussen de oude en de nieuwe wijken van Anderlecht.

De heraanleg van het perceel/voorplein waarbij de site uitgaat op het kanaal, de aanmaak van een openbare ruimte en de renovatie van de gebouwen zullen toelaten om een nieuwe voorziening van gemiddelde grootte aan te bieden, ideaal gelegen om animaties en sociale samenhang aan te bieden door middel van een wisselende programmatie. De veelzijdigheid van de geërfde voorzieningen van het oude Volkshuis, in het bijzonder de omvangrijke ruimte van de oude feestzaal zal toelaten om initiatieven en programmaties op te zetten waar cultuur, sport, volksopleiding en ontspanning in verweven zijn.

Zal het project een bestaand project versterken : JA

Het versterkt een bestaand project op een site en met welbepaalde objectieven ; bestaand project opgestart door het Stadsbeleid 2017 en het CSV3.

De gemobiliseerde netwerken en de beleidsstrategie zullen er echter voor zorgen dat mogelijke synergieën worden geoptimaliseerd met de knowhow, initiatieven en partnerschappen die in andere projecten worden ontwikkeld.

- Zo ja, beschrijf het project ?

Dit project ontving een eerste subsidie in het kader van het Stadsbeleid 2017-2020; subsidie die werd gebruikt om de verschillende betrokken percelen te verwerven.

Tegelijkertijd kreeg het project ook financiële steun via CSV3, waardoor de toeslag voor de aankopen kon worden betaald.

In het kader van de nieuwe programmering Stadsbeleid 2021-2025 is het de bedoeling om dit project verder te financieren via de subsidie Stadsbeleid, een subsidie die gebruikt wordt om het studiebureau en de werken te financieren (bouw van 10 woningen die ook met deze subsidie wordt gefinancierd).

* Zijn er documenten met betrekking tot dit project en kunt u deze als bijlage bijvoegen?
zie bijlage

* Bestaat er al een gelijkaardig project in de ZSH in uw gemeente? NEEN

5. Is het project gekoppeld aan een actie? NEEN (Artistieke tussenkomst, Socio-professionele integratie,...) Zo ja, vermeld het nummer en de projectdrager. Geef een korte beschrijving van het verband tussen de twee.

6. Doelpubliek : Specificeer het type publiek dat u voor ogen heeft (leeftijd, geslacht, kwalificatieniveau, sociale situatie, scholen, sportclubs, bewonerscomités, enz.) en het verwachte aantal gebruikers.

- De burgers van Anderlecht en Brussel in het algemeen,
- De bewoners en de sociale actoren van de toekomstige wijk rond het dok van Biestebroek verdienen een specifiek onderzoek aangaande de behoeften en de mogelijke animaties en ontmoetingen tussen de bevolkingen,
- Er zal in het algemeen met de Brusselse bevolking rekening worden gehouden in het bijzonder rond patrimoniale argumenten, innovatie en de kwaliteit van de ruimten die in het project worden nagestreefd.

- Hoe gaat u communiceren over het project ?

Via de site : www.maisondupeupleanderlecht.be .

Anderzijds, zal de gemeente verschillende acties kunnen opstarten met de vzw's van de wijk. Evenementen kunnen tevens georganiseerd worden. Borden met affiches zullen de bewoners van de wijk informeren over de vooruitgang van het project.

7. Technische informatie over het project :

De situatie op schaal van de wijk en de lokalisatie ;

De site geeft uit op de Bergensesteenweg en het kanaal. Dit betekent dat er een toenadering is tussen het centrum van de gemeente en de kanaalzone.

De site is tevens goed ingeplant tussen de oude wijken en de wijken in ontwikkeling (Biestebroek).

De heraanleg van het huizenblok in kwestie zal bijdragen tot de sociale samenhang binnen de perimeter.

- Een luchtfoto :

Zie bijlage

- Adres en nummer van het kadastraal perceel :

Adres	Grondoppervlakte m ² (Brugis)	Kadastraal perceel
Industriekaai 233	2.352	B315r4
Bergensesteenweg 423	402	B315s4
Bergensesteenweg 425	126	B315w4
Bergensesteenweg 427	256	B315x4
Totaal	3.136	

Het project bestaat uit een terrein van 3.136 m² waarvan 1.700 m² niet bebouwd. Voor bebouwde oppervlakten zijn verschillende volumes beschikbaar. De totale bruto vloeroppervlakte bedraagt ongeveer 2.336 m², voornamelijk rekening houdend met de verdiepingen van de gebouwen die uitkijken op de Bergensesteenweg en met het gebouw dat uitsteekt op het kanaal op het achterste perceel.

De gebouwen op percelen 315R4 (Industriekaai 233) en 315S4 (Bergensesteenweg 423) zijn deze die gebouwd en omgevormd veranderd getransformeerd in het kader van de ontwikkeling van de arbeiderscoöperatie Volkshuis.

Momenteel worden de gebouwen aan de kant van de Bergensesteenweg, waaronder het voormalige Volkshuis, verbouwd tot woningen met kleine handelsruimtes op het gelijkvloers. De delen achteraan zijn gewijd aan opslagactiviteiten (de twee gebouwen op perceel 315R4) (zie foto in bijlage).

De oorspronkelijke structuur van het gebouw is niet veel veranderd, ook al wordt het gebruik van woningen nu veralgemeend.

Tussen het Volkshuis, de feestzaal en de winkel zijn verschillende bijgebouwen en gebouwen gebouwd waarvan de relevantie voor toekomstige functies zal moeten worden beoordeeld.

Wat betreft de gebouwen gelegen aan de Bergensesteenweg 425 en 427, is een gedetailleerde beschrijving van de gebouwen in dit stadium gezien hun bezetting moeilijk.

- De juridische situatie (PRAS, PAD, PPAS, bouwvergunning...) :

Gemeentegebouwen aangekocht via een onteigeningsprocedure.

- Huidige staat van het project (goede staat, verouderd, verwaarloosd,...) :

Woningen aan de kant van de Bergensesteenweg. De huisvestingssituatie is extreem verouderd en kritiek. De woningen zijn momenteel ongeschikt en ongezond, waardoor het mogelijk zou zijn om subsidie aan te vragen vanuit het Stadsbeleid pijler 1. Een noodverhuis van de bewoners naar sociale en transitwoningen was noodzakelijk.

Het gebouw aan de Industriekaai en de feestzaal verkeren beide in een vervallen staat. Het dak van de feestzaal lijkt helemaal vervallen.

- Het volume en de oppervlakte :

Zie hierboven in de tabel waar de oppervlakten vermeld staan. In deze fase, is het nog niet mogelijk om de volumes te bepalen.

- Het type operatie (aankoop, kleine of zware renovatie, herbestemming, ter beschikking stellen van het publiek,...) :

Aankoop van de verschillende percelen ; ingreep reeds uitgevoerd in het kader van het Stadsbeleid 2017-2020.

In het kader van het Stadsbeleid 2021-2025, zijn er zware renovaties voorzien en een bouw van 10 woningen.

- Invoering van een vergunning ; JA (03/2020)

Voorgesteld programma :

A. Luik woning

10 woningen :

- een woning met 4 kamers ;
- een woning met 3 kamers ;
- acht woningen met 1 of 2 kamers .

De mogelijkheid om deze 10 wooneenheden te bouwen in plaats van de huidige wooneenheden wordt momenteel besproken met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In de voorbesprekingen is gekeken naar de mogelijkheid om de woningen te bouwen in een nieuwbouw. Het samenbrengen van woningen met functies voor sociale promotie is een factor waarmee rekening moet worden gehouden. Er moet nog worden bepaald voor welk publiek de nieuwbouw bedoeld is en wat voor soort woning het betreft (sociale woningbouw of woningbouw voor specifieke doelgroepen).

B. Luik sociale samenhang

Volkshuis (Bergensesteenweg 423)

- Café met opening naar de Bergensesteenweg maar ook toegankelijk via de ingang Bergensesteenweg. Voorzien van ongeveer 60 places (aitplaatsen/toog). A priori zal dit een plaats zijn de sfeer zal uitdragen van het Volkshuis/volkscafé.
- Keuken : keuken voor restauratie. Ongeveer 25 m2. Voorzien uitgang voor dampkap. Voorraad materiaal.
- Polyvalente zaal van middelgrote omvang (100 m2) : volgens onze informatie bestond er in het complex Volkshuis een danszaal.

Feestzaal

- Grote feestzaal en spektakelzaal. De bestaande scene omvat verschillende elementen die waardevol zijn en behouden kunnen worden (te bespreken met de dienst cultureel patrimonium). Een voorstel om een technische installatie te plaatsen wordt verwacht.
- Buitenruimte om samen te komen en tentoon te stellen.
- De onbebouwde ruimte vóór de feestzaal sluit goed aan bij de behoefte van het project om een tentoonstellingsruimte voor machines en uitrusting, een demonstratie van beroepen, alternatieve mobiele tuigen en een gezellige ruimte op te richten.

C. Economisch luik

- Ruimte voor verenigingen, bedrijven en handelszaken met andere functies. (We hebben geen gekwantificeerde verwachtingen, maar de integratie van deze functie in het project zal de dynamiek en de financiële levensvatbaarheid van het totale project vergemakkelijken en is daarom een aanwinst).
- Micro-Brouwerij (plaats waar bier wordt gebrouwen) : de bestaande locatie bestuderen om aangepast te worden naar een kleinschalige brouwerij. Studie volgt.
- Werkplaats voor machineherstel en machinebouw, type industriële hal met gebruiksvriendelijke toegang voor het publiek.

D. Andere

- Ruimte (refter) voor een animatieploeg 4 à 6 personen.
- Ontvangstruimte die zich in het café bevindt voor ontvangst en informatie en eventueel een occasioneel verkooppunt (kwaliteitsprodukten, bier, boeken,...).
- Zone containers en afval.
- Openbare toiletten voor het publiek: toilette café, toilette feestzaal en spektakelzaak, toiletten atelier
- Toegang Personen met beperkte mobiliteit

- Een schets van intentie in de vorm van axonometrie, plannen ... :

zie bijlage

- Type van eigenaar (publiek, privé) :

Publiek – gemeente Anderlecht.

8. Is de site goed bereikbaar? zo ja, met welke middelen?

Wat gaat u ondernemen om de toegankelijkheid van de site te verbeteren? (fietsad, open of gesloten fietsenstalling, gedeelde autoparking, locker en berging voor scooters, skeelers,....

De site is gemakkelijk bereikbaar vanaf de Bergensesteenweg en de Industriekaai. Het tram- en busstation (Anderlecht Kuregem) ligt zeer dicht bij de site (200 m). Daar stoppen bus 46 en tram 81. Het Zuidstation ligt nog geen 1 km (10 min. te voet). De site ligt zeer dicht bij het gemeentehuis (500 m).

Er is voorzien in parkeergelegenheid voor fietsen en voertuigen (gedeeld). Het studiebureau zal passende oplossingen moeten voorstellen conform de richtlijnen van de subsidieverstrekker.

Momenteel zijn er wegenwerken aan de gang rond de tramhalte onder de Van der Bruggen-brug (gelegen op 50 meter van de Bergensesteenweg 423 en Industriekaai 233).

9. Gaat u burgerparticipatie organiseren?

Zo ja, welk type ? (dit participatieproject, als het is opgenomen in het programma Stadsbeleid, zal via een Actie-projectfiche moeten beschreven worden)

Het is de bedoeling om via het CSV3 een participatieproject te ontwikkelen. In de loop van 2023, een jaar voor het einde van de werkzaamheden, wordt een gespecialiseerd studiebureau aangesteld. Het budget van 40.000 € is voorzien in de enveloppe van de CSV3 (cfr. p.12 : tabel uitgaven 2017-2020).

10. Verwachte resultaten (welke veranderingen verwacht men op lange termijn in de perimeter dankzij de uitwerking van het project ?) :

- * Een openbare ruimte opzetten rond positieve en sociale samenhang op een strategische plaats in de gemeente.
- * De relaties verbeteren tussen de bewoners van de oude wijken en de nieuwe opkomende wijken rondom een kwalitatieve en aangename voorziening.
- * De site ten dienste stellen van de burgers en verschillende collectiviteiten die initiatieven nemen op het vlak van lokale animatie en het beter samen leven.
- * Waarderen en communiceren rond de patrimoniële waarde van het gebouw teneinde haar aantrekkelijkheid te versterken voor het publiek van het gehele Gewest.
- * Bijkomende socio-economische dimensies integreren op de site teneinde zijn lokale integratie en duurzaamheid te versterken.

11. Welke aanpak gaat u bij het ontwerp van uw project implementeren om ervoor te zorgen dat het project inclusief is? (Toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit, indeling van ruimtes, diversiteit van de activiteiten die worden aangeboden, modulariteit, enz.)

Het is de bedoeling om er alles aan te doen om het project inclusief te maken. Dit gebeurt in overleg met het studiebureau. Er wordt nagedacht over toegankelijkheid voor mensen met beperkte mobiliteit, ontwikkeling van openbare ruimtes,....

12. Hoe pas je je project in in een klimaattransitie- en duurzaam stadsperspectief? (raadpleeg de Referentie Duurzame Wijken: www.besustainable.brussels – charte, quickscan, enz.)

Ontwikkel je doelen in de context van huisvesting en infrastructuur? energieprestaties en thermisch comfort, beheer van hulpbronnen en afval (inclusief hergebruik van materialen, schaalbaar en modulair ontwerp), verbetering van regenwaterbeheer in situ, akoestisch comfort, gezondheid (inclusief gezonde en ecologisch materialen, versterking van de aanwezigheid van de natuur, ...), enz

Er zal rekening worden gehouden met de nieuwste beschikbare technologieën met het oog op het verkrijgen van hoogwaardige energieprestaties, thermisch comfort, enz. Deze missie zal worden uitgewerkt door het studiebureau. Minimaal te bereiken drempel: Energiepijl 2015.

Beschrijf je doelstellingen in de openbare ruimte? *Verbetering van de biodiversiteit, van de coefficient biotoop/oppervlakte, van zachte mobiliteit, Good Food-aanpak, bestrijding van hitte, akoestiek, ...*

Uit te werken via het studiebureau.

13. Voorziet u een tijdelijke of transitoire bezetting? uitleggen en rechtvaardigen in geval van negatief antwoord.

In 2020 was er brand uitgebroken in het betreffende gebouw.
Na de herstelling van de woonruimte is het de bedoeling de woningen tijdelijk te verhuren.
De twee winkels op het gelijkvloers worden momenteel verhuurd.

14. Vooropgestelde evaluatiemethode :

De indicatoren worden als voorbeeld gegeven en vormen een niet-exhaustieve lijst

Indicatoren resultaten :

- *Oppervlakte, in m² (aangekocht, gebouwd en/of gerenoveerd)*

Adres	Grondoppervlakte m ² (Brugis)
Industriekaai 233	2.352
Bergensesteenweg 423	402
Bergensesteenweg 425	126
Bergensesteenweg 427	256
Totaal	3.136

- *Mix van functies : aantal woningen, aantal plaatsen KMO*

Woningen :

* kwaliteit van het sociaal beheer van mensen die gedomicilieerd zijn tijdens de aankoop. (9 gezinnen en 3 personen in een onwaardige situatie); de herhuisvesting van gezinnen wordt gepland door de gemeente (Dienst Gebouwen); in de eerste fase worden deze gezinnen overgeplaatst naar transitwoningen

* kwaliteit van het beheer tussen de aankoop en de oplevering van de werken

* aantal woningen, aantal kamers, PBM

* aantal gehuisveste personen

* % recycleerbare bouwmaterialen

* % materiaal dat ter plaatse gebruikt wordt voor recuperatie

Uitrusting :

* oppervlakte uitrusting

* aantal vergaderzalen van klein en grote oppervlakte (voorzien: 2 feestzalen)

* m² gereserveerd voor personeel en opslag

* gebruikspercentage van de uitrusting (aantal personen per leeftijdscategorie, geslacht...) tijdens de periode na de werken

* gebruikspercentage van de uitrusting in de jaren voor de opstart van de werken

* % recycleerbare bouwmaterialen

* % materiaal dat ter plaatse gebruikt wordt voor recuperatie

Openbare ruimte :

- * gerealiseerde oppervlakte,
- * gebruikspercentage groene ruimte / speelplein / enz. in de jaren na de werken (op het niveau van de Industriekaai)
- * gebruikspercentage groene ruimte / speelplein / enz. in de jaren voor de werken

Ondernemingen :

- * Aantal lokale ondernemingen met socio-economische opdracht (start-up) (voorzien : 5 à 10 bureau's)
- * % van de productie bestemd voor de site

• **C. GEDETAILEERDE UITVOERING VAN HET PROJECT**

15. Is een voorbereidende fase nodig? Zoeken naar vastgoed, aankoop, onteigening, aanwerving van personeel, uitgevoerde studies voor het project, bodemsanering, enz. (licht de geplande timing toe en vermeld deze in het programma van de uit te voeren acties):

Vorbereidende fase / globaal en financieel mechanisme Stadsbeleid 2017-2020 :

In het kader van het programma Stadsbeleid 2017-2020 is de aankoop van de verschillende percelen al uitgevoerd via een onteigeningsprocedure die in 2017 is gestart en in 2020 is afgerond. Verzet aangetekend in 2020 teneinde 1 mio € te recupereren omdat we vinden dat we teveel hebben betaald aan de eigenaar.

Aankoopkosten betaald door : (zie tabel aankoop in bijlage)

- budget Stadsbeleid 2017-2020 = 2.475.000 €
- budget CSV = 3.812.892 €
- globaal budget aanwerving = 6.283.892 €

Tabel uitgaven Stadsbeleid 2017-2020

Categorie van uitgaven	Financieringsbronnen jaar 2017-2020				TOTAAL
	Stadsbeleid 2017-2020	CSV3	Gemeente		
Personeel en werkingskosten Moulart	0 €	0 €	300.000 €		300.000 €
Personeel gemeente (architect + coördinator)	0 €	61.000 €	106.750 €		167.750 €
Aankoop gebouwen	2.475.000 €	3.812.892 €	0 €		6.283.892 €
Studie en luik participatie Werken	0 €	631.402 € 286.506 €	0 €		917.908 €
TOTAAL	2.475.000 €	4.791.800 €	406.750 €		7.673.550 €

Tabel uitgaven Stadsbeleid 2021-2025

Categorie van uitgaven	Financieringsbronnen jaar 2021-2025				TOTAAL
	Stadsbeleid 2021-2025	CSV3	Gemeente		
Personeel en werkingskosten Moulart	350.000 €	0 €	0 €		350.000 €
Personeel gemeente (architect + coördinator)	0 €	0 €	325.000 €		325.000 €
Werken	2.699.092 €	0 €	0 €		2.699.092 €
Bouw woningen *	2.706.682 €	0 €	0 €		2.706.682 €
Investerings materiaal	540.000 €	0 €	40.000 €		580.000 €
TOTAAL	6.295.774 €	0 €	365.000 €		6.660.774 €

Totale uitgaven Stadsbeleid 2017-2020 en Stadsbeleid 2021-2025

Stadsbeleid 2017-2020 en diverse co-financiering	7.673.550 €
Stadsbeleid 2021-2025 en diverse co-financiering	6.660.774 €
Totaal budget	14.334.324 €

* aanvraag van een subsidie in het kader van het Stadsbeleid 2017-2020 / pijler 1 voor woningbouw: aanvraag wordt gedaan door de gemeente eind 2020 (de beste datum om de subsidie aan te vragen moet nog gekozen worden gezien in het geval van het verkrijgen van de subsidie absoluut noodzakelijk is om de 10 wooneenheden binnen 18 maanden na de datum van kennisgeving van het verkrijgen van de subsidie te bouwen; we kunnen de aanvraag niet te snel indienen gezien de administratieve richtlijnen ... Indien de gemeente de subsidie verkrijgt, dient de gemeente 15% van deze uitgaven te financieren ... in dit scenario zal de projectfiche in de loop van 2021 aangepast worden ...

16. Datum van begin, einde en duur van het gehele project :

Begin : Stadsbeleid 2017-2020 (augustus 2017 – december 2020)

Verlenging : Stadsbeleid 2021-2025 (januari 2021 – december 2025)

Totale duur van het project : 7,5 jaar

17. Planning van de te verwezenlijken acties om het project tot een goed einde te brengen :

	Begindatum	Einddatum	Gefinancierd door
<i>Aanwerving personeel</i>	01/2021	12/2025	<i>Gemeente</i>
<i>Burgerparticipatie</i>	NA		
<i>Overleg met toekomstige bewoners</i>	01/2024	06/2024	<i>Gemeente</i>
<i>Overdracht zakelijk recht</i>	09/2017	04/2020	<i>Stadsbeleid 2017-2020</i>
<i>Tijdelijke bezetting</i>	09/2020	12/2021	<i>Gemeente</i>
<i>Bodemonderzoek/sanering</i>	01/2021	06/2021	<i>Stadsbeleid 2021-2025</i>
<i>Aanvraag subsidie Stadsbeleid pijler 1</i>	01/2021	12/2021	<i>Stadsbeleid pijler 1</i>
<i>Opdracht studiebureau</i>	01/2019	10/2020	<i>Stadsbeleid 2017-2020</i>
<i>Neerlegging vergunning</i>	03/2020		<i>Stadsbeleid 2017-2020</i>
<i>Aanduiding studiebureau</i>	01/2020	10/2020	<i>Stadsbeleid 2017-2020</i>
<i>Voorontwerp</i>	01/2021	06/2021	<i>Stadsbeleid 2021-2025</i>
<i>Neerlegging vergunning</i>	06/2021	12/2021	<i>Stadsbeleid 2021-2025</i>
<i>Opdracht werken</i>	06/2021	03/2022	<i>Stadsbeleid 2021-2025</i>
<i>Start werken</i>	04/2022	03/2025	<i>Stadsbeleid 2021-2025</i>
<i>Voorlopige en definitieve oplevering</i>	01/2025	06/2025	
<i>Inhuldiging</i>	03/2025	06/2025	<i>Gemeente</i>

18. Raadgevende partners van het project :

Naam	Rol	Wanneer komt deze tussen in het project
<i>Netwerk wonen</i>	<i>Advies van de raadgevers</i>	<i>6 maanden voor het einde van de werken van de woningen</i>
<i>BMA</i>	<i>Opvolging/uitwerking lastenboek</i>	<i>2e semester 2020</i>
<i>Gemeentelijke diensten</i>	<i>Dienst gebouwen</i>	<i>6 maanden voor het einde van de werken van de woningen</i>
<i>Scsf Moulart</i>	<i>Bouwheer en beheerder van de site (handelszaken en openbare ruimte)</i>	<i>2017- 2025</i>

D. MIDDELEN

19. Welke zijn de huidige middelen ?

Verduidelijk, indien nodig, de herkomst van de andere subsidies

Financieel	CSV + Gemeente (zie tabel infra)
Personeel	Coördinator Stadsbeleid + architect (zie tabel infra)

20. Welke zijn de lasten, per jaar, ten laste genomen door het Stadsbeleid? Alsook andere vormen van financiering ?

- Vul de volgende samenvattende tabel in

Deze tabel is hernomen in de « globale uitgave per project » in de financiële tabellen.

Wij verstaan onder :

- Personeel : bruto salaris, patronale bijdragen, vergoedingen, kosten verzekering, ...
- Werking : huur, telefoon, water, gas, electriciteit, klein kantormateriaal, fotocopies,...
- Materiaal & investeringen : aankoop computer, printer, meubilair, fax, materiaal,...
- Investering gebouw : aankoop, studie bureau, opdracht werken,...

Programma Stadsbeleid 2021-2025	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Financiering via Stadsbeleid 2021-2025						
Personeel + werking Moulart*	70.000	70.0000	70.0000	70.0000	70.0000	350.000
Bouw woningen	0	800.000	1.000.000	906.682	0	2.706.682
Werken (feestzaal en divers)	0	800.000	1.000.000	899.092	0	2.699.092
Investering materiaal					540.000	540.000
Totaal financiering Stadsbeleid 2021-2025	70.000	1.670.000	2.070.000	1.875.774	610.000	6.295.774
Andere financiële partners						
Tussenkost gemeente (personeelskost)**	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	325.000
Tussenkost gemeente(aankoop materiaal)	0	0	0	0	40.000	40.000
Stadsbeleid pijler 1 (woning) (te doen in 2021)***	0	0	0	0	0	0
Totaal budget project	135.000	1.735.000	2.135.000	1.940.774	715.000	6.660.774

Samenvattende tabel financiering project

Financiële partners	Budget
Stadsbeleid 2021-2025	6.295.774
Gemeente	365.000
CSV 3	0
Stadsbeleid pijler 1	Te bepalen
Totaal budget	6.660.774

* Moulart projectmanager: Voltijds => vereiste ervaring: beheerder, financiële kennis en teammanager

** Coördinator Stadsbeleid: ½ tijds op Stadsbeleid 2021-2025 (2 projecten) + ½ tijds op Stadsbeleid 2017-2020 (2 projecten) + architect (30%) => vereiste ervaring coördinator en architect : manager, stressbestendig, relationeel, teamwerk

*** Mogelijks te ontvangen subsidie via het Stadsbeleid pijler 1 => 2,7 miljoen €

=> indien de subsidie van 2,7 € miljoen wordt verkregen, is er al 1 potentiële reserve-project :

- station Kuregem (CSV): 1.000.000 €

E. VOORTZETTING VAN HET DU PROJECT

21. Zal het project operationeel zijn op het einde van het programma Stadsbeleid :

JA

22. Duidt aan door wie en hoe de site zal worden beheerd en onderhouden :

De site (Volkshuis en feestzaal) zal worden beheerd door Moulart. Bij deze zal een beheersplan worden afgelverd aan het Gewest 6 maanden vóór het einde van de werken.

De woningen zullen worden beheerd door de dienst Gemeentegebouwen.

F. Bijlagen

Een financiële schatting op basis van oppervlakten en hypothese van kosten per eenheid voor aankoop, bouw- en sloopwerkzaamheden (Opmerking: het bedrag van de aankoop mag niet voorkomen in het document dat aan het openbaar onderzoek wordt voorgelegd) ;

Tabel aankoop gebouwen

Volkshuis – Aankopen (27-01-2020)

	<i>Geschat</i>	<i>Geschat</i>	<i>Geschat</i>	<i>Reële toestand</i>	<i>Reële toestand</i>	<i>Reële toestand</i>	<i>Reële toestand</i>	<i>Reële toestand</i>
<i>Adres</i>	<i>Waarde schattings comité</i>	<i>Kosten</i>	<i>Totaal</i>	<i>Vonnis 22/01/2019</i>	<i>Vonnis 01/10/2019</i>	<i>Vonnis 14/11/2019</i>	<i>Vonnis 23/10/2019 (ontvangen 24/01/2019)</i>	<i>Totaal</i>
<i>Industriekaai 233</i>	<i>1.135.000</i>	<i>181.600</i>	<i>1.316.600</i>	<i>1.135.000</i>	<i>0</i>	<i>1.501.273</i>	<i>1.212.686,69</i>	<i>3.848.960</i>
<i>Bergensest. 423</i>	<i>715.000</i>	<i>114.400</i>	<i>1.206.400</i>	<i>1.040.000</i>	<i>663.207</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.703.207</i>
<i>Bergensest. 425</i>	<i>325.000</i>	<i>52.000</i>						
<i>Bergensest. 427</i>	<i>400.000</i>	<i>64.000</i>	<i>464.000</i>	<i>464.000</i>	<i>267.725</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>731.725</i>
<i>Totaal</i>	<i>2.575.000</i>	<i>412.000</i>	<i>2.987.000</i>	<i>2.639.000</i>	<i>930.932</i>	<i>1.501.273</i>	<i>1.212.687 €</i>	<i>6.283.892</i>

Budget Werken

Gefinancierd door het CSV (in 2020) : 286.506 €

Gefinancierd door het Stadsbeleid 2021-2025 : 5.119.268 €

Totaal budget werken (met reserve en BTW*) : 5.405.774 € (= werken feestzaal en divers + bouw woningen)

=> budget werken feestzaal en divers = 2.699.092 €

=> budget bouw woningen = 2.706.682 €

Budget studie

Gefinancierd door CSV (in 2020)

Studie : 521.820 €

BTW studie : 109.582 €

Totaal studie : 631.402 €

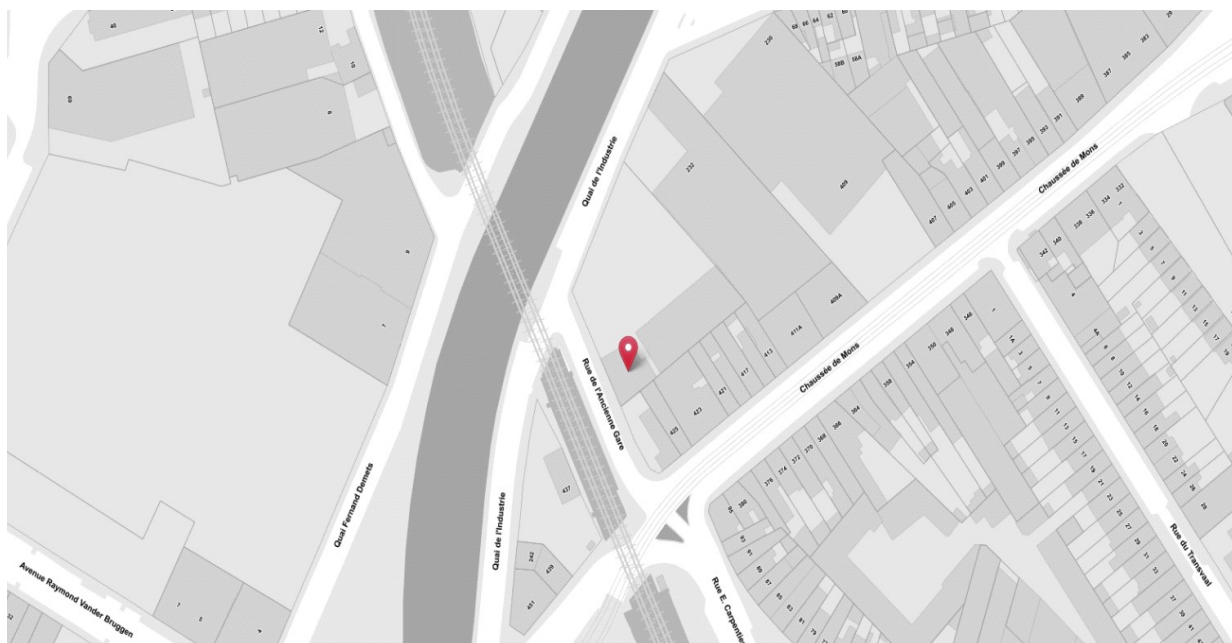
Globaal budget Werken en Studie = 5.405.774 € + 631.402 € = 6.037.176 €.

** Nagaan welk BTW tarief van toepassing op woningbouw (6% voor renovatie of 12% voor heropbouw/afbraak)*

Foto het oude Volkshuis



Lokalisatie van de site (Industriekaai 233 / Bergensesteenweg 423-425-427)

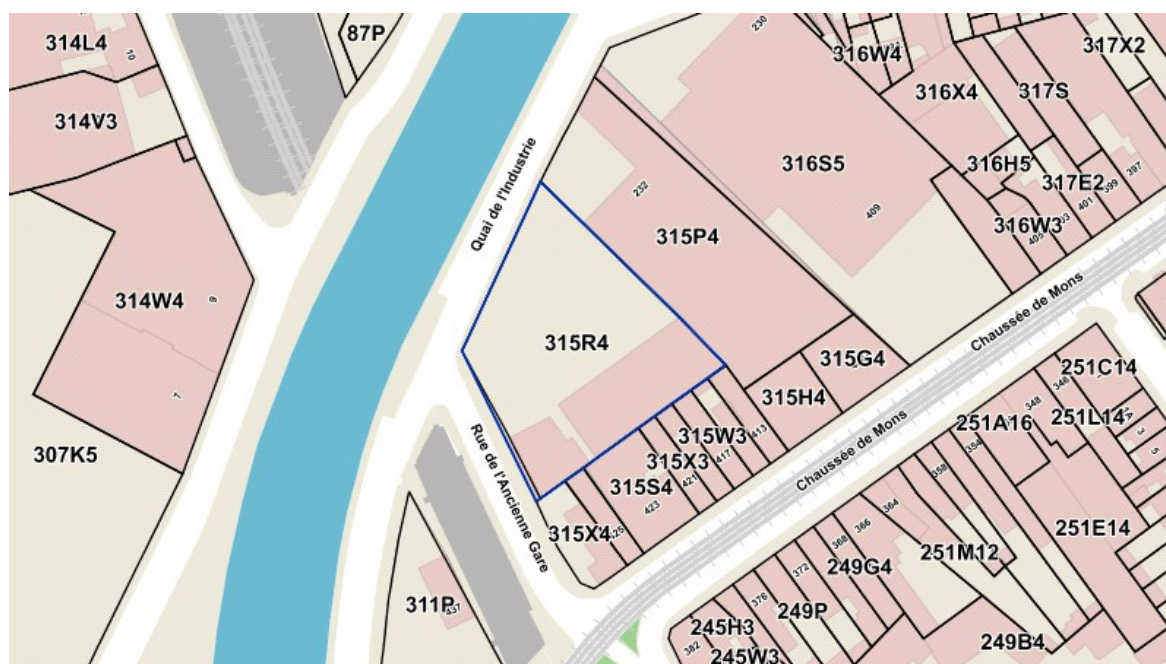


Luchtfoto



Informatie kadastraal nummer

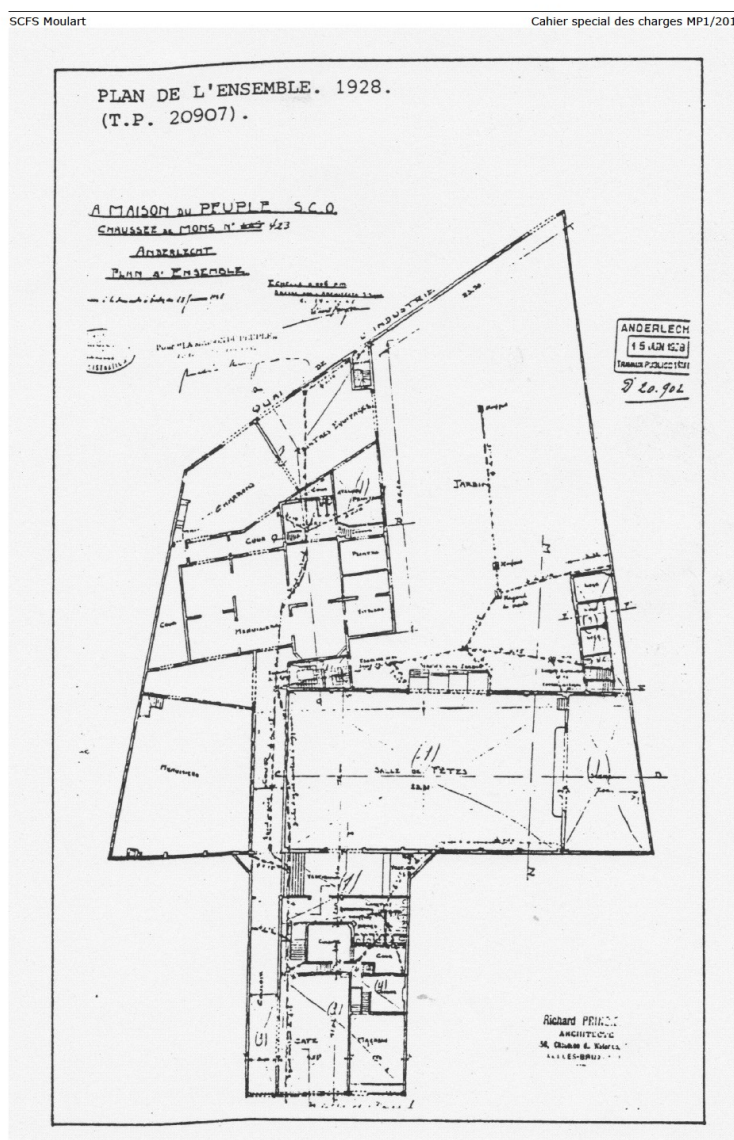
315R4 – 315X4 – 315S4 – 315X3



Plan oud perceel Volkshuis

SCFS Moulart

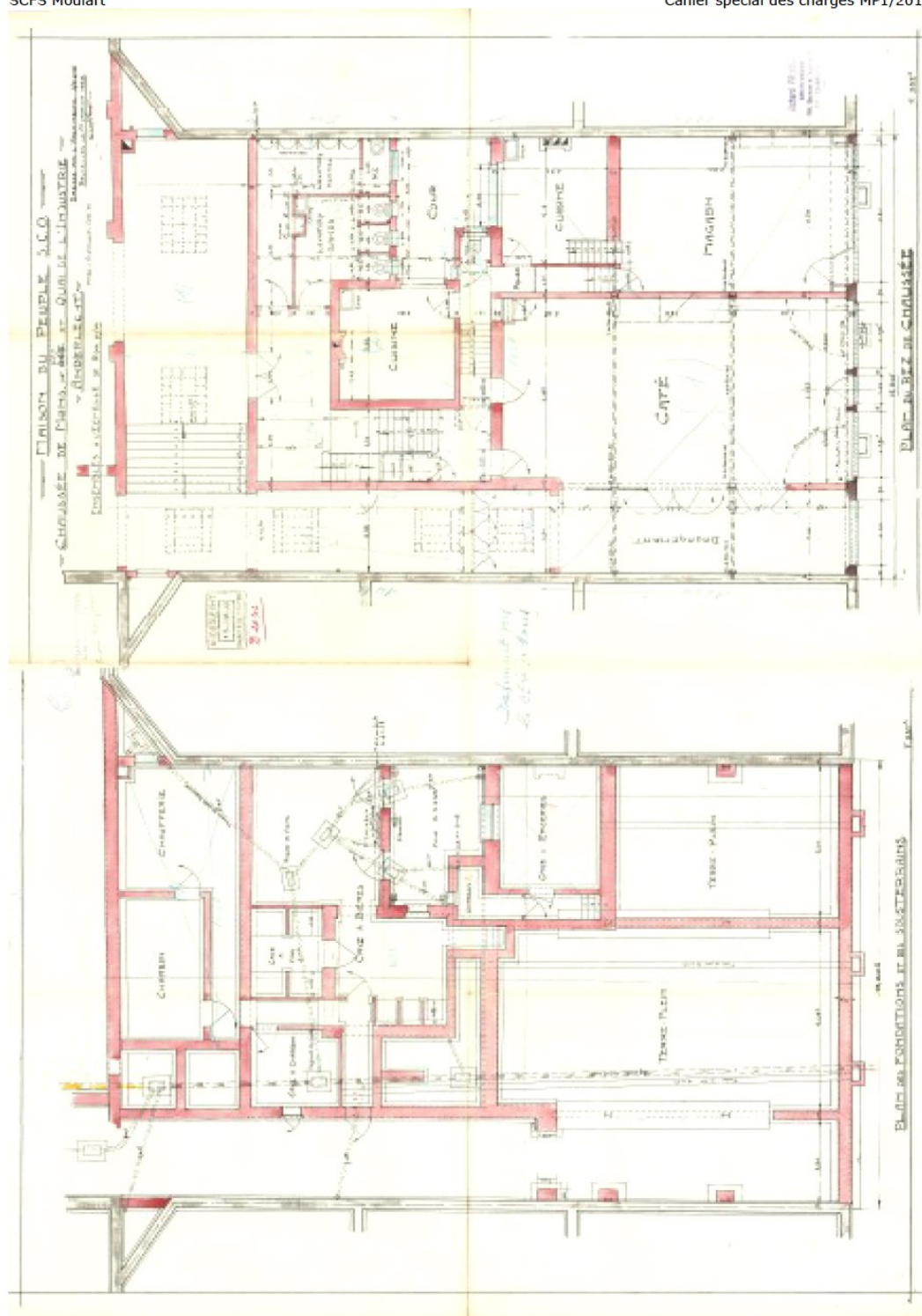
Cahier special des charges MP1/2019



Plan gebouw Bergensesteenweg 423

SCFS Moulart

Cahier special des charges MP1/2019



Een schets onder de vorm van axonometrie



Avant



Après

1000m² • Talbot • K&A Architecture



Référence: Ile de Nantes, galerie des machines



Référence: Gare Saint-Sauveur, Lille

1000m² • Talbot • K&A Architecture p.49

Stadsbeleid « Programma 2021-2025 »
PROJECTFICHE - OPERATIE
Gemeente Anderlecht Datum :08/09/2020
Nummer en naam van het project : N°1.2 – Culturele en sportieve ruimte Kerk Sint-François-Xavier
Operationele doelstellingen volgens de bijkomende doelstellingen van het artikel 23 van het BBHG Stadsbeleid:
Betrokken doelstellingen :
Voornaamste doelstelling
Art. 23 §1, 2° Acties of operaties voor de financiering en subsidiëring van sport- en culturele wijkinfrastructuren, zo ook in de openbare ruimten, inzonderheid door het verwezenlijken van openbare buitenvoorzieningen.
Secundaire doelstelling
Art. 23 §2, 3° De acties of operaties die zorgen voor animatie en een beter samenleven in de wijken.

A. PORTEUR DU PROJET

1. Coördinaten van de verantwoordelijke persoon

Naam, voornaam : Cumps Fabrice

Fonctie : Politieke verantwoordelijke van de Gesubsidieerde projecten

Adres : Gemeente Anderlecht, Raadsplein 1, 1070 Anderlecht

E-mail : fcumps@anderlecht.brussels

2. Identificatie van de projectbeheerder :

Naam : Gemeentegebouwen (in samenwerking met het cultureel centrum Escale du Nord)

Juridische vorm : Gemeentelijke dienst

Maatschappelijke zetel : Raadsplein 1, 1070 Anderlecht

Contactpersoon : M. De Schepper (Gemeentegebouwen)

E-mail : batlog@anderlecht.brussels

B. ONTWERP VAN HET PROJECT

3. Korte beschrijving van het project

Adres : Eloystraat 75, 1070 Anderlecht

Herbestemming van een kerk naar een sportieve en artistieke ruimte

Oppervlakte : kadastraal perceel: 2.887m² / gebouw : 1.631m²

De Sint-François Xavierkerk zal worden herbestemd tot een artistieke (circus- en stadskunst) en sportlocatie. Om op dit punt te komen moet eerst de kerkgevel, het dak en de binnenkant gerenoveerd worden. De kerk is nu in zeer slechte staat.

4. Welk is de oorsprong van het project ? Welk is het probleem ?:

- In de buurt ontbreekt het aan culturele infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen. Omdat de mogelijkheden om dit soort constructies te realiseren in de wijk niet overvloedig zijn, zijn er al enige tijd onderhandelingen tussen de kerkfabriek en de gemeente aan de gang om de kerk, die momenteel in slechte staat verkeert, te kopen; de gemeente wil de kerk herbestemmen naar een plek waar sportactiviteiten, activiteiten op het gebied van circuskunst en stadskunst (hiphop, breakdance, graffiti, slam, beatbox) worden georganiseerd.
- Zal het project een bestaand project versterken : **NEEN**
 - Zijn er documenten met betrekking tot dit project en kunt u deze als bijlage bijvoegen? Haalbaarheidsstudie is bijna afgewerkt ; beschikbaar in het 4^e trimester 2020.
- Bestaat er een gelijkaardig project in de ZSH in uw gemeente? :
NEEN

5. Is het project gekoppeld aan een actie? NEEN

6. Doelpubliek : Specificeer het type publiek dat u voor ogen heeft (leeftijd, geslacht, kwalificatieniveau, sociale situatie, scholen, sportclubs, bewonerscomités, enz.) en het verwachte aantal gebruikers.

De bewoners uit de wijk maar tevens personen die geen toegang hebben tot culturele activiteiten en personen die van buitenaf komen :

- Jongeren
- Volwassenen
- Senioren
- Scholieren
- Kunstenaars

- Hoe gaat u communiceren over het project ?

De communicatie zal gebeuren via de website van cultureel centrum Escale du Nord. Het cultureel centrum zal verschillende acties ontwikkelen om het project bekend te maken via flyers, posters, informatiesessies, evenementen, affiches, ... in samenwerking met buurtverenigingen en de gemeente.

7. Technische informatie over het project : zie documenten in bijlage

- De situatie op schaal van de wijk en de lokalisatie in het huizenblok
- Een luchtfoto
- Adres en nummer kadastraal perceel :
Adres : Eloystraat 75 – 1070 Anderlecht .
N° perceel : 21305c0267/005004 (c267s4)
- Recente foto : zie bijlage
- De rechtssituatie (PRAS, PAD, PPAS, bouwvergunning...) Site BRUGIS (zie bijlage)
- De huidige staat van het project (goede staat, verouderd, verwaarloosd,...) : gebouw in verlaten toestand / verkennende studie lopende
- Volume en oppervlakte : kadastraal perceel : 2.887m² / gebouw : 1.631m²
- Hoogte ?
- Het type operatie (aankoop, kleine of zware renovatie, herbestemming, ter beschikking stellen van het publiek,...) : herbestemming en zware renovatie (gevel, dak, binnenkant)
- Introductie vergunning : NEEN : niet voor het ogenblik maar een unieke vergunning is noodzakelijk vermits het een beschermd gebouw is
- Het voorgestelde programma : nog in studiefase
- Een schets van intentie in de vorm van axonometrie, plannen ... ; nog in studiefase
- Type van eigenaar (publiek, privé, sociaal verhuurkantoor) : publiek – gemeente Anderlecht (nota : renovatie gevel zal gedaan worden door de dienst Cultureel Erfgoed)

8. Is de site goed bereikbaar? zo ja, met welke middelen?

Wat gaat u ondernemen om de toegankelijkheid van de site te verbeteren?

(fietsad, open of gesloten fietsenstalling, gedeelde autoparking, locker en berging voor scooters, skeelers,...)

De site is gemakkelijk bereikbaar met de bus / trein. Betrokken buslijnen van De Lijn: 116, 117, 118, 136, 137, 140, 141, 142, 144, 145, 170, 171. Metrostation Clémenceau en tramlijn vlakbij. Parkeerplaats beschikbaar in de straten rond de kerk. Ruimte om fietsen van standaardformaat (20) direct naast de kerk te stallen. Kerk ligt op 5 minuten stappen van het Zuidstation. (zie kaart in bijlage)

9. Gaat u burgerparticipatie organiseren?

Zo ja, welk type ? (dit participatieproject, als het is opgenomen in het programma Stadsbeleid, zal via een Actie-projectfiche moeten beschreven worden)

Zal later ontwikkeld moeten worden met een gespecialiseerd bureau ... hiervoor moet een budget van € 40.000 worden voorzien. Mogelijk via de Escale du Nord of een vzw uit de buurt.

10. Verwachte resultaten ((welke veranderingen verwacht men op lange termijn in de perimeter dankzij de uitwerking van het project ?) :

- Verbeteren van de sociale samenhang
- Toegang tot de culturele activiteiten voor de bewoners van de wijk
- Stimuleren van de interculturele dialoog
- Oprichten van een culturele infrastructuur
- Organiseren van sportieve activiteiten in samenwerking met de scholen uit de buurt

11. Welke aanpak gaat u bij het ontwerp van uw project implementeren om ervoor te zorgen dat het project inclusief is? (Toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit, indeling van ruimtes, diversiteit van de activiteiten die worden aangeboden, modulariteit, enz.)

Er is een diversiteit aan activiteiten gepland om een gemengd publiek aan te trekken. Toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit wordt zeker geïmplementeerd. Moet nog worden bepaald met het studiebureau.

12. Hoe pas je je project in in een klimaattransitie- en duurzaam stadsperspectief? (raadpleeg de Referentie Duurzame Wijken: www.besustainable.brussels – charte, quickscan, enz.)

Ontwikkel je doelen in de context van huisvesting en infrastructuur? energieprestaties en thermisch comfort, beheer van hulpbronnen en afval (inclusief hergebruik van materialen, schaalbaar en modulair ontwerp), verbetering van regenwaterbeheer in situ, akoestisch comfort, gezondheid (inclusief gezonde en ecologisch materialen, versterking van de aanwezigheid van de natuur, ...)

Grondige renovatie rekening houdend met het geplande type infrastructuur (beschermde erfgoed) met behulp van moderne technieken en integratie van een modulair en evolutief. Ook te ontwikkelen door het studiebureau.

Beschrijf je doelstellingen in de openbare ruimte? *Verbetering van de biodiversiteit, van de coefficient biotoop/oppervlakte, van zachte mobiliteit, Good Food-aanpak, bestrijding van hitte, akoestiek, ...*

Geen aanleg van publieke ruimten voorzien.

De openbare ruimte (het plein) werd reeds gerenoveerd in het verleden via het wijkcontract Grondels (1999-2003).

13. Voorziet u een tijdelijke of transitoire bezetting? uitleggen en rechtvaardigen in geval van negatief antwoord.

Geen applicatie. De infrastructuur is in slechte staat (vervallen dak, waterlek, recent bedekt met een zeildoek); een tijdelijke bezetting is onmogelijk te regelen.

14. Vooropgestelde evaluatiemethode :

De indicatoren worden als voorbeeld gegeven en vormen een niet-exhaustieve lijst

- *Het aantal bezoekers*
- *Het aantal voorgestelde activiteiten*

Indicatoren resultaten :

- *Oppervlakte in m² (gekocht, gebouwd en/of gerenoveerd)*
kadastraal perceel : 2.887m² / gebouw : 1.631m² op de grond
(te bestuderen indien er een mogelijkheid bestaat om een verdieping te zetten ...)
- *Mix van functies*

Indien uitrusting : in studiefase, onderstaande informatie geeft een overzicht van de mogelijkheden :

Op het niveau van het middenschip (middengedeelte) :

Een tentoonstellingsruimte bij de ingang ; een bar/toegangskloket voor het publiek met opening naar de wijk ; lokalen om materiaal op te slaan

Op het niveau van het transept : trapeze (lengte 18m / breedte 8m)

Het niveau eronder: een centrale cirkelvormige piste (min. 18 m diameter) omgeven door 4 intrekbare tribunes; kan ook worden gebruikt als gymzaal/sportzaal voor scholen overdag (circomotriciteit) en als piste voor meer artistiek werk en activiteiten in de avonden en weekends

Het koor : *ruimte gewijd aan stof, touw en riem, artistieke fiets, ruimte voor kunstenaars die er verblijven*

Bureau/vestiaire : *ingang langs het centrale gedeelte*

Op de verdieping : *een onthaal voor de kunstenaars in residentie met 1 of 2 « woningen » + 3 burelen + 1 werkplaats*

Indien openbare ruimte : niet van toepassing

C. GEDETAILLEERDE UITVOERING VAN HET PROJECT

15. Is een voorbereidende fase nodig? Zoeken naar vastgoed, aankoop, onteigening, aanwerving van personeel, uitgevoerde studies voor het project, bodemsanering, enz. (licht de geplande timing toe en vermeld deze in het programma van de uit te voeren acties):

Overdracht van het zakelijk recht is gebeurd tussen de gemeente en de godsdienstige instantie (jaar 2020). Haalbaarheidsstudie is bijna klaar (10/2020).

16. Begindatum, einddatum en totale duur van het project :

Begin : 01/2021

Einde : 12/2025

Duur : 5 ans

17. Planning van de te verwezenlijken acties om het project tot een goed einde te brengen :

	Begindatum	Einddatum	Gefinancierd
<i>Aanwerving personeel</i>	<i>01/2021</i>	<i>12/2025</i>	<i>Gemeente</i>
<i>Overleg burgers</i>	<i>NVT</i>		
<i>Overleg met toekomstige huurders</i>	<i>06/2024</i>	<i>12/2024</i>	<i>Gemeente</i>
<i>Overdracht zakelijk recht</i>	<i>06/2019</i>	<i>06/2020</i>	<i>Gemeente</i>
<i>Tijdelijke bezetting</i>	<i>NVT</i>		
<i>Contact met Stedelijk Erfgoed</i>	<i>09/2020</i>	<i>09/2022</i>	
<i>Luik participatie (te bepalen)</i>	<i>03/2021</i>	<i>12/2023</i>	
<i>Bodemonderzoek/sanering</i>	<i>06/2021</i>	<i>12/2021</i>	<i>Stadsbeleid</i>
<i>Opdracht studiebureau</i>	<i>05/2021</i>	<i>10/2021</i>	<i>Stadsbeleid</i>
<i>Aanduiding studiebureau</i>	<i>06/2021</i>	<i>08/2021</i>	<i>Stadsbeleid</i>
<i>Voorontwerp</i>	<i>09/2021</i>	<i>03/2022</i>	<i>Stadsbeleid</i>
<i>Neerlegging unieke vergunning</i>	<i>03/2022</i>	<i>12/2022</i>	<i>Stadsbeleid</i>
<i>Opdracht werken (gevel)</i>	<i>09/2022</i>	<i>03/3023</i>	<i>Commune et M&S</i>
<i>Opdracht werken (renovatie binnenkant)</i>	<i>09/2022</i>	<i>03/2023</i>	<i>Gemeente en Stadsbeleid</i>
<i>Aanduiding opdracht werken</i>	<i>03/2023</i>	<i>09/2023</i>	<i>Stadsbeleid</i>
<i>Begin van de werken</i>	<i>01/2024</i>	<i>06/2025</i>	<i>Stadsbeleid</i>
<i>Voorlopige oplevering</i>	<i>06/2025</i>		
<i>Inhuldiging</i>	<i>10/2025</i>		<i>Gemeente</i>

18. Raadgevende partners van het project :

Naam	Rol	Wanneer komt dez tussen in het project
BMA	Opvolging en uitwerking lastenboek	01/2021
Gemeente lijke dienst	Gemeente-gebouwen (architect) / Dienst cultuur / Dienst sport	Architect vanaf 01/2021 Cultuur en sport vanaf 2024
Stedelijk Erfgoed	Advies beschermd erfgoed	01/2021
Escale du Nord	Beheerder van de site	Vanaf 06/2021

D. MIDDELEN

19. Welke zijn de huidige middelen ?

Verduidelijk, indien nodig, de herkomst van de andere subsidies

Financiële partners	Monumenten en gebouwen + gemeente
Personeel	1 coördinator (1/4) en 1 architect (1/2 tijds en 1 directeur escale du nord (1/4)

20. Welke zijn de lasten, per jaar, ten laste genomen door het Stadsbeleid? Alsook andere vormen van financiering ?

- Vul de volgende samenvattende tabel in

Deze tabel is hernomen in de « globale uitgave per project » in de financiële tabellen.

Wij verstaan onder :

- Personeel : bruto salaris, patronale bijdragen, vergoedingen, kosten verzekering, ...
- Werking : huur, telefoon, water, gas, electriciteit, klein kantoor materiaal, fotocopieën,...
- Materiaal & investeringen : aankoop computer, printer, meubilair, fax, materiaal,...
- Investerings gebouw : aankoop, studiebureau, opdracht werken,...

Stadsbeleid 2021-2025	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Financiering via Stadsbeleid 2021- 2025						
Personeel	0	0	0	0	0	0
Werking	0	0	0	0	0	0
Materiaal/Investering	0	0	0	0	0	0
Investering studiebureau	50.000	200.000	100.000	0	0	350.000
Investering gebouwen (renovatie binnenkant)	0	0	200.000	286.555,31	0	486.555,31
Financiering totaal Stadsbeleid 2021- 2025	50.000	200.000	300.000	286.555,31	0	836.555,31
Andere financiële partners						
Tussenkost gemeente (gevel)	0	0	592.000	0	0	592.000
Tussenkost gemeente (binnenkant)	0	0	0	1.833.014,69	0	1.833.014,69
Tussenkost gemeente (studiebureau)	0	100.000	49.730	0	0	149.730
Tussenkost gemeente coördinator Stadsbeleid (1/4)*	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	100.000
Tussenkost gemeente architect (1/2) **	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	125.000
Tussenkost gemeente directeur Escale du Nord (1/4) ***	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	100.000
Monumenten & Sites	0	0	2.369.000	0	0	2.369.000
Andere subsidies (te zoeken)	0	0	0	0	0	0
Totaal project	115.000	365.000	3.375.730	2.184.570	65.000	6.105.300

** Gemeentebudget: salaris coördinator Stadsbeleid ¼ tijd => Benodigde ervaring: leidinggevende, stressbestendig, interpersoonlijk, teamwork*

*** Gemeentebudget: salaris gemeentelijk architect ½ tijds => Benodigde ervaring: technische aanleg, financieel*

**** Gemeentebudget: salaris directeur cultureel centrum Escale du Nord (organisatie van culturele activiteiten binnen het cultureel centrum Escale du Nord gedurende meer dan 10 jaar) en zal zorgen voor het beheer van activiteiten in de kerk: 1/4 tijd => Ervaring vereist: manager, financieel en teammanager*

Samenvattende tabel financiering project

Partners	Budget
Stadsbeleid 2021-2025	836.555,31
Gemeente	2.899.744,69
Monumenten & Sites	2.369.000,00
Totaal project	6.105.300,00

E. VOORTZETTING VAN HET PROJECT

21. Zal het project operationeel zijn op het einde van het programma Stadsbeleid : JA

22. Duidt aan door wie en hoe de site zal worden beheerd en onderhouden :

Het Cultureel centrum Escale du Nord (partnerschap met de gemeente Anderlecht) zal de site beheren. Wat betreft de sportactiviteiten, deze zullen door de gemeentelijke sportdienst en de onderwijsdienst beheerd worden.

F. Bijlagen

Een financiële schatting op basis van oppervlakten en schatting van de kosten, voor aankopen, bouw- en sloopwerkzaamheden (Opmerking: het bedrag van de aankoop mag niet voorkomen in het document dat wordt ingediend bij het openbaar onderzoek).

Bij de raming van de kostprijs van de werken wordt rekening gehouden met de meerkosten die gepaard gaan met de implementatie van innovatieve oplossingen, met name op het vlak van besparing en sanering van de betrokken sites (bodem, asbest, beveiliging, enz.).

De eenheidskosten van de werken zijn vermeld exclusief BTW.

Inschrijfgelden, tussentijdse financieringskosten, studiekosten en BTW worden apart gepresenteerd.

Het financiële pakket van het project moet het totaalbedrag bevatten, een deel van het ZSH (Gewest & gemeente), cofinanciering (verworven & te verkrijgen), ...

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de toegewezen oppervlakte voor woningen, winkels, werkplaatsen of depots, kelders en parkeerplaatsen.

De mogelijke maatregelen van onteigening van gebouwde of onbebouwde gebouwen worden aangegeven.

De volumes en bestemmingen per niveau.

BIJLAGEN

Nota haalbaarheidsstudie (rapport van de studie zal volgen op korte termijn – september/oktober 2020)

(opgesteld door studiebureau DDGM Architecte)

1. Afmetingen (zie bijlage)

2. Sanitaire toestand/zonheidstoestand

- > de kerk is een bakstenen constructie en stenen buitengevels
- > de meeste binnenbekledingen zijn gecoat en geverfd
- > de luifels zijn van helder glas in het schip en glas-in-loodramen in het koor
- > het deksel is van leisteen, de gewassen zijn van zink
- > het frame is gemaakt van hout versterkt met metalen trekstangen
- > de belangrijkste pathologie betreft het gebrek aan waterdichtheid in een reeks van teeltgebieden op daken.
- > Bepaalde gebieden die zijn bedekt met geïsoleerde bakken, maakt het dak gevoelig voor vullingen en incidentele beschadigingen
- > Het water infiltreert vervolgens vanuit de goten in het metselwerk en tast de pleisters en verf aan
- > de tweede pathologie betreft de ramen van het koor, kwetsbaar door hun slankheid en beschadigd door corrosie.
- > glazen daken verwijderd, stijlen gedemonteerd en openingen met de kwetsbaarheid die dit vertegenwoordigt
- > huidige penetratiebron van regenwater en duiven
- > de rest van de structuren is in goede staat
- > de niet onbelangrijke vraag van het opnieuw plaatsen van gevels moet zo snel mogelijk met diagnose worden gesteld
- >> Alle restauratiewerkzaamheden worden beoordeeld in het kader van de haalbaarheidsstudie

3. Waarden van het gebouw en bijzonderheden

- > we zijn van mening dat het het unieke volume van het transept de belangrijkste troef van het gebouw vormt
- > niettemin is elk van deze ruimtes gearticuleerd op de aangrenzende subruimtes, elk met hun eigen bijzonderheden:
 - >> schip - zijbeuken - verhoogde zijgalerijen - kapel
 - >> transept op volledige hoogte over de gehele breedte van het gebouw
 - >> koor - ambulant - verhoogde perifere galerij
- > dit totale volume is ook een te controleren nadeel in termen van te verwarmen volume en voornamelijk akoestiek
- > de aanwezigheid van toegankelijke ruimtes boven impliceert of vereist circulatie die voor iedereen toegankelijk is
- > de kwestie van behoud / restauratie / verbetering van de decoraties moet voor elk onderdeel worden gesteld
 - >> coatings en verven
 - >> versieringen van het koor en glas-in-loodramen
 - >> vloerbedekking (met verhoogd koor)
 - >> deurschrijnwerk
 - >> aanwezigheid van een orgel
- > bepaalde ontoegankelijke volumes (torenvloer, kapel) bieden een grote kans voor de integratie van technieken
- > de aanwezigheid van de lokalen van de sacristie kan gebruikt worden om bepaalde administratieve functies te huisvesten
- > openheid en relatie met de buurt, met de plek
- > historische studie in uitvoering

4. Verwachtingen opgesteld door de gemeente Anderlecht

- > terbeschikkingstelling van een multifunctionele ruimte die beantwoordt aan de identificeerbare behoeften van de gemeente:

sport

- > voorstel voor de realisatie van een toegankelijke sporthal voor de naburige school
- > terbeschikkingstelling van een ruimte voor circusactiviteiten (a priori buiten de schooluren)
- > betreft niet de verhuur van sportterreinen of ruimtes aan derden

cultuur

- > mogelijkheid om de ruimte veelzijdig te maken voor het houden van culturele evenementen / tentoonstellingen
- > mogelijkheid om een show, concert of projectie te organiseren
- > overweeg de integratie van een antenne van de gemeentelijke bibliotheek
- > burgerbijeenkomsten mogelijk maken

apparatuur, naast de architectonische installaties die nuttig zijn voor de exploitatie van het volume en de indeling van ruimtes:

- > verwijderbare of camouflerbare sportuitrusting
- > intrekbare tribunes
- > scherm-, geluids- en projectietechnologie, mogelijke verduistering
- > bar en meubilair voor openbare ontvangst en snacks (type cafetaria)

5. Mogelijkheden

- > in het perspectief van bovenstaande programmering is de veelzijdigheid van de ruimte essentieel
- > bepaalde verhoogde gebieden moeten gedeeltelijk kunnen worden gebruikt door apparaten die niet de volledige oppervlakte van het gebouw innemen en waardoor het totale volume kan worden waargenomen
- > denk na over opeenvolgende percepties door je vooral open te stellen voor het transept en het koor
- > profiteer van het natuurlijke licht dat bijzonder aanwezig is op het niveau van de ganggalerij

6. Wijze van ingrijpen

- > we stellen een interventie voor die zo onafhankelijk mogelijk is van de bestaande structuren
- > dit zou niettemin een impact hebben op de vloerbedekking en in mindere mate op het koor
- >> zowel wat betreft de fundering van de gerapporteerde structuren (ook al zijn ze eenmalig)
- >> dat qua technische uitrusting
- >> of wat betreft het type coating (sportactiviteiten), akoestiek, etc.
- > de vraag naar de indeling van bepaalde ruimtes in termen van geluidsisolatie, toegangsbeheer, ... wordt aan de orde gesteld
- >> in sommige gevallen kan een horizontale indeling worden overwogen
- >> het is mogelijk om de opdeling (isolatie) van bepaalde deelruimtes te overwegen, maar dit zal altijd een architectonische impact hebben

- >> Alle restauratiewerkzaamheden worden beoordeeld in het kader van de haalbaarheidsstudie

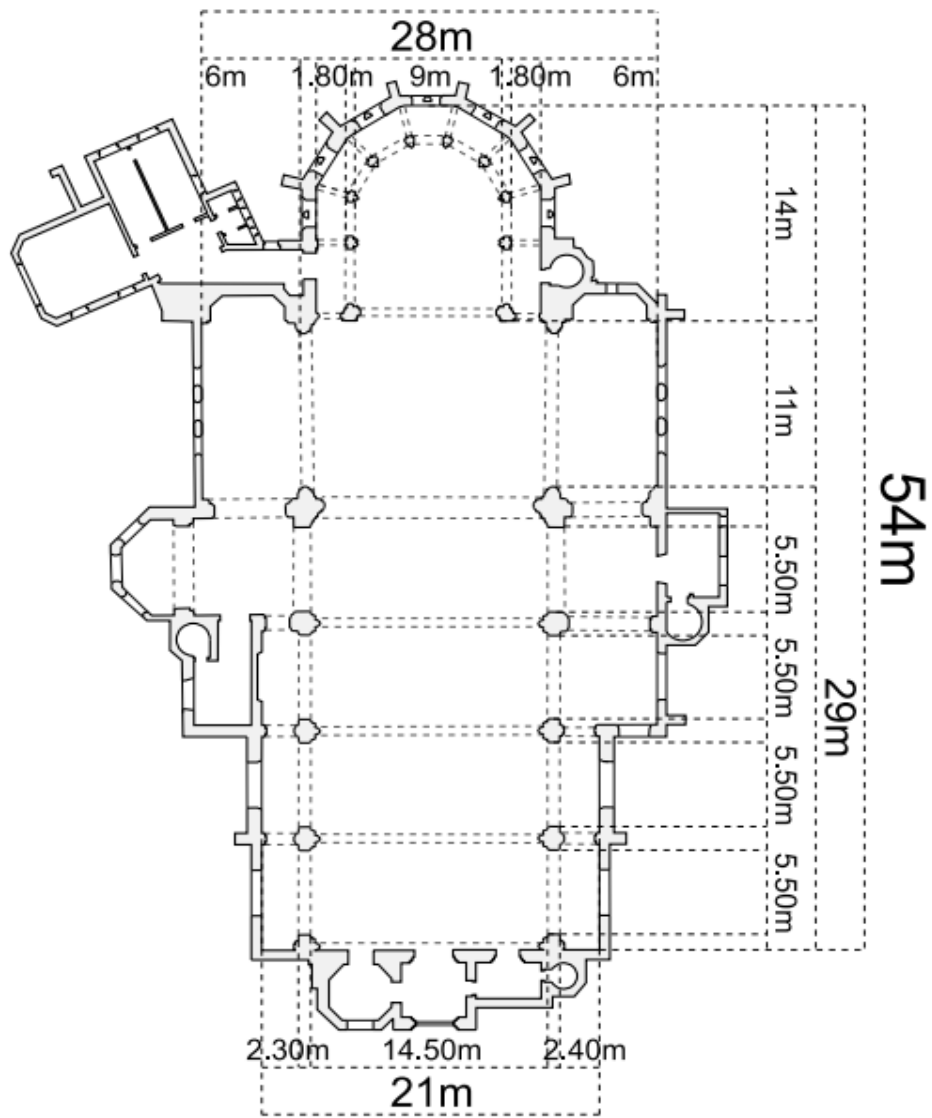
DDGM architecten, 26.04.2020

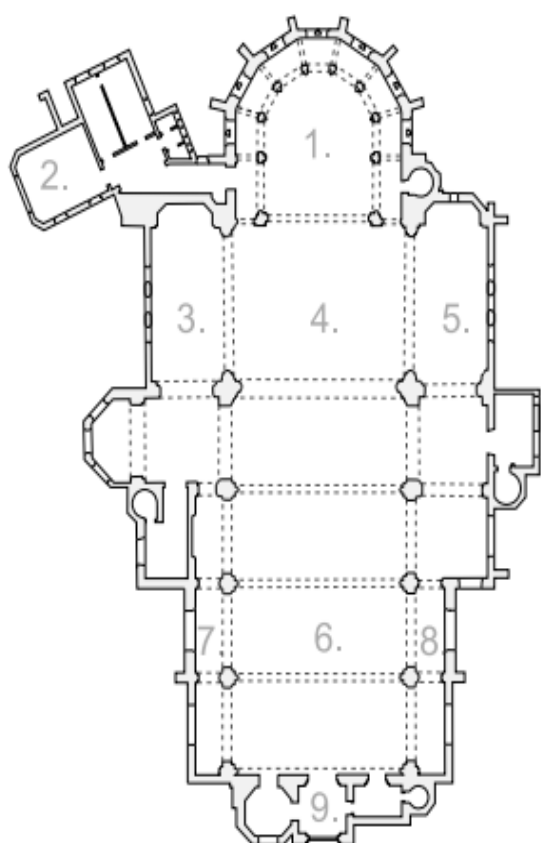
Co-financiering uitgaven renovatie gevel en renovatie binnenkant

Partners	Renovatie buitenkant (gevel)	Renovatie binnenkant
Monumenten & Sites	2.369.000 €	
Gemeente	592.000 €	1.833.014,69 €
Stadsbeleid 2021-2025		486.555,31 €
Totaal	2.960.265 €	2.319.570 €

Co-financiering uitgave studiebureau

Partners	Studiebureau
Gemeente	149.730 €
Stadsbeleid 2021-2025	350.000 €
Totaal	499.730 €





1. 91 m² 1b. 157 m²

2. 98 m²

3. 74 m²

4. 177 m²

5. 79 m²

6. 412 m²

7. 45 m²

8. 109 m²

9. 36 m²



[illegible][illegible]

Wijkcontract in de sector

- Begindatum : 16-06-1999
- Naam : Grondels - Herziening
- Einddatum : 15-06-2003

Het plein voor de kerk Sint-François-Xavier werd in dit kader gerenoveerd.

Regionaal Bestemmingsplan



Zone

n°1: zone uitrusting algemeen belang of publieke dienst

Entiteit Monumenten & Sites



Entiteit Monumenten & Sites (binnen een zone van 20m)

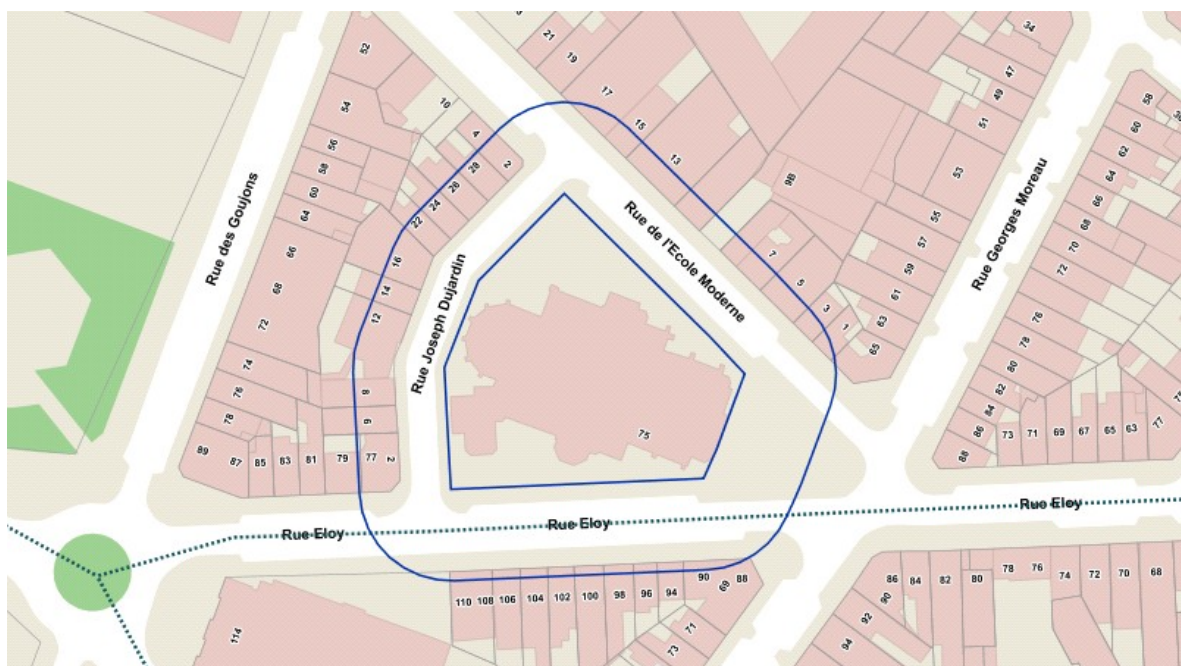
KLASSEMENT (20m)

n°1:

- Adres : ELOYSTRAAT
- Monument
- Datum AG1 :
- N° dossier : 2003-0048
- Gemeente : ANDERLECHT
- TYPE : One shot – klassement (geklasseerd als monument)
- Naam : Kerk Sint-François-Xavier
- Datum AG2 : 26-06-2008 (definitief beschermd)
- Besluit 043-024

Mobiliteit

Fietspaden (20m)



Lijnbussen

Public transport services may be impacted due to COVID-19.

Send directions to your phone

9:51 PM–9:58 PM 7 min
 116 118 141
 9:53 PM from Brussel Zuid Perron 10
 4 min every 30 min
[DETAILS](#)

9:50 PM–9:59 PM 9 min
 116 137 170 171

via Rue Ernest Blerot/Ernest Blerotstraat and Rue Eloy/Eloystraat 10 min 800 m

[SCHEDULE EXPLORER](#)

GoogleEarthProSe...exe

Tout affic

(bron Google maps)

Foto's kerk







