

# 7.1

DUURZAAM WIJKCONTRACT 'ZINNEKE'

2<sup>e</sup> HERZIENING - REVITALISATIEPROGRAMMA  
INVESTERINGSPROJECTEN



APRIL 2017

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

**COLOFON**

Deze bundel werd opgemaakt door

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

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

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

## INHOUDSTAFEL

### 1. BOUWBLOK GROTE HAL

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

### 2. ACTIVATIE VAN HET KANAAL

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

### 6|7. BELLEVUE & OMGEVING

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

### 8. CO-PRODUCTIE

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

### 9. SLOW URBANISM

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

## INLEIDING

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

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

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

### 1. DE POTENTIËLE IMPACT OP HET ORIËTEREN VAN HET TRANSFORMATIEPROCES

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

### 2. DE DUURZAAMHEID VAN DE PROJECTEN

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

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

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

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

#### HUMANISEREN

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

#### ACTIVEREN

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

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

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

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

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

## VERGROENEN

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

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

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

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

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

## 4. CONCENTRATIE & INVLOED

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

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

## 5. SLOW URBANISM

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

De initiëringsprojecten worden steeds aangeduid met SU voor de projectcode.

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





PL DE LA DUCHESSE DE BRABANT  
HERTOG VAN BRABANTPLAATS

CHAUSSEE DE NINOVE

RUE DE LA PRINCESSE

RUE DE MANCHESTER STRAAT

RUE DE BIRMINGHAM STRAAT

RUE DE BIRMINGHAM STRAAT

RUE DE BIRMINGHAM STRAAT

RUE DE BIRMINGHAM STRAAT

EDINGEN STRAAT

RUE DE BUNNE STRAAT

RUE ANTOINETTE DUTOT STRAAT

1.A3

1.C2B

1.C4

1.C2A

1.C3

1.A1

1.C1

2.E

1.B

1.A2

1.F2

1.F1

1.M

2.K

RUE DE L'INDUSTRIE

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE MARIEMONT KAAI









# 1.

## BOUWBLOK GROTE HAL



## KEUZE BOUWBLOK GROTE HAL ALS STUURPROJECT

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

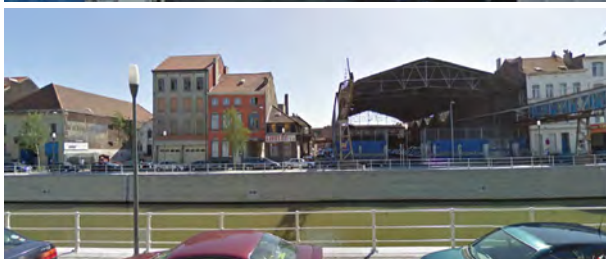
Er is gekozen voor deze locatie omdat :

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

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

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

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



streefbeeld.

## DOELSTELLING

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

- > het creëren van publieke ruimte, groen, licht en lucht
  - > het inbrengen van publieke voorzieningen en culturele activiteiten
  - > het ontpitten van de bouwblokken waardoor o.a. de leefkwaliteit van de private woningen toeneemt
- Bovendien wordt economische activiteit op schaal van een binnenstad, aangemoedigd en wordt Heyvaert als handelsas gestimuleerd.

## PROGRAMMA

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









## ALGEMEEN

## INVESTERINGSPROJECT

## — INITIËRINGSPROJECT —

## BESCHRIJVING

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

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

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

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

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

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

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

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

## LIGGING

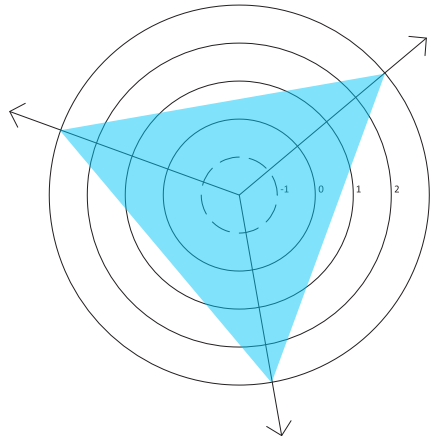




**DOELSTELLINGEN**

**HUMANISEREN**

- Een nieuwe plek voor recreatie en ontspanning, ten gunste van de inwoners en gebruikers van alle leeftijden
- Creëren van een nieuwe dynamiek en samenwerking tussen de verenigingen van projecten in de buurt en inwoners via de exploitatie van de wintertuin



**ACTIVEREN**

- Creëren van een nieuwe plek voor activiteiten en evenementen om de samenhang van de wijk te verbeteren
- Opstellen van een beheersplan via sociaal tewerkstellings-initiatief

**VERGROENEN**

- Een nieuwe groene publieke ruimte voor de wijk
- Werken naar een gezonde en aangename leefomgeving
- Innoveren: eerste overdekte groene ruimte van Brussel
- Versterken van de verbindingen voor voetgangers en fietsers om zo 'zachte' verplaatsingen te stimuleren
- Heropwaarderen van het industrieel erfgoed

**VOORWAARDEN TOT SLAGEN**

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

**AANBEVELINGEN**

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

FINANCIEEL : zie financiële tabel

**REALISATIE**

**ACTOREN**

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

**STUURDER**

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

PROJECTNR. TITEL

**1.A1 WINTERTUIN**

**BESTAANDE TOESTAND**

**ADRES**

Nijverheidskaai 79

**KADASTRAAL NR**

afdeling 3, sectie B, n° 943 h<sup>30</sup>

**EIGENAAR**

Onderneming SATRAD

**GEBRUIK**

autohandel

**STAAT**

gemiddeld tot erg vervallen

**EXPLOITANT**

Libelco

**BEWONERS**

geen

**OPPERVLAKTE TERREIN**

2475 M<sup>2</sup> ( A+C1 )

A 1813 M<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**

A 1813 M<sup>2</sup>

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

A 100 %

**GABARIET**

A G + D

**RECHTSTOESTAND**

GBP : Sterk gemengd gebied

BBP : /

VERKAVELING : /

EXPLOITATIEVERGUNNING :

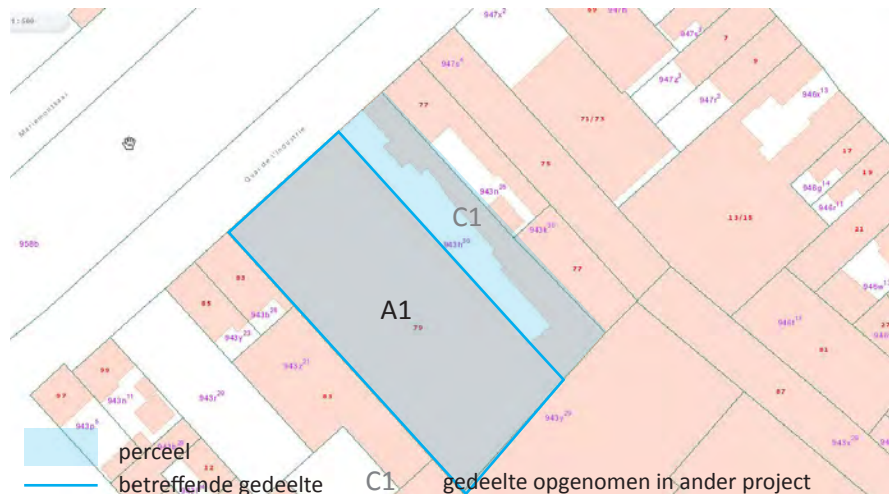
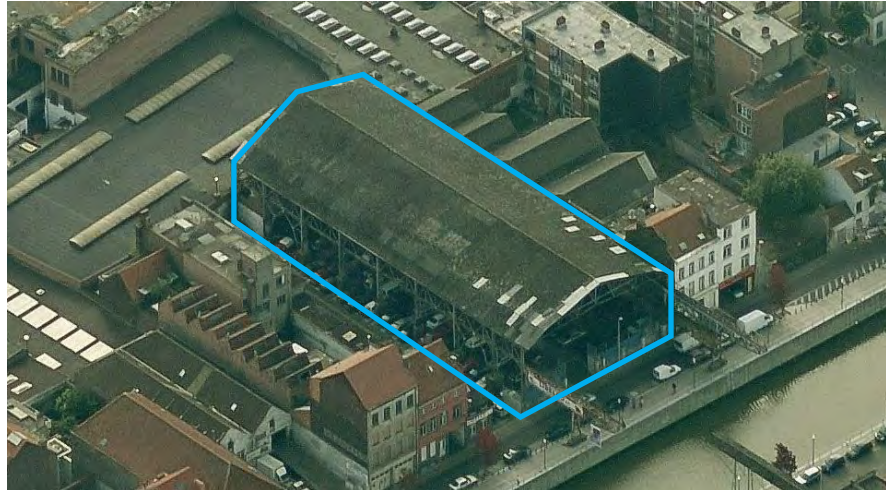
vergund tot 2017

ERFGOED : industriële inventaris (AMA)

BODEM VLGS INVENTARIS BIM : cat. 0

mogelijk verontreinigd perceel

**FOTO'S**



**BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING**

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

PROJECTNR. TITEL

**1.A1** **WINTERTUIN**

**PROJECT**

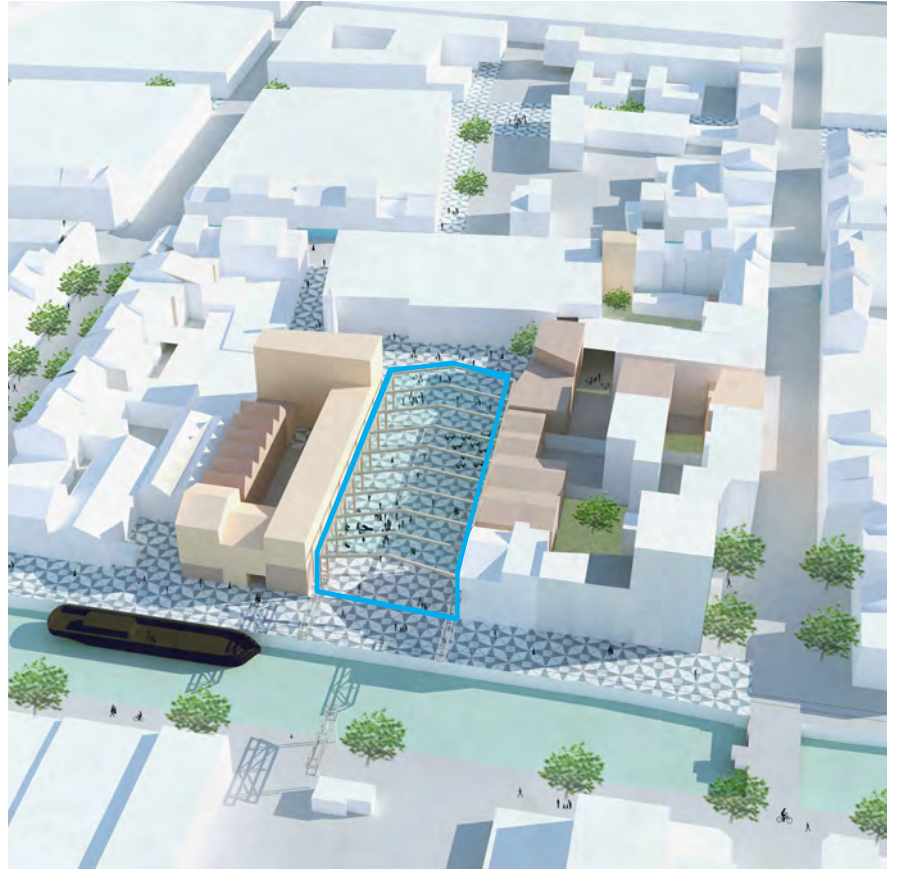
**TE REALISEREN PROGRAMMA**  
overdekte publieke ruimte

**BOUWPROJECT**  
revisie + herstel loods,  
vervangen dak,  
aanleg publieke ruimte

**EIGENDOM + EXPLOITATIE**  
Privaat eigendom  
Exploitatie te bepalen door het opzetten van  
een begeleidingscomité.

**AANDACHTSPUNT**  
mogelijke verontreiniging van de bodem

**BEELD**



**OPP. FOOTPRINT**  
1813 M<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**  
1813 M<sup>2</sup>

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**  
100 % of i.f.v. ontwerp

**GABARIET**  
G + D



REFEERENTIEPROJECTEN



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



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



REFERENTIEPROJECTEN



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



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



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



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

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

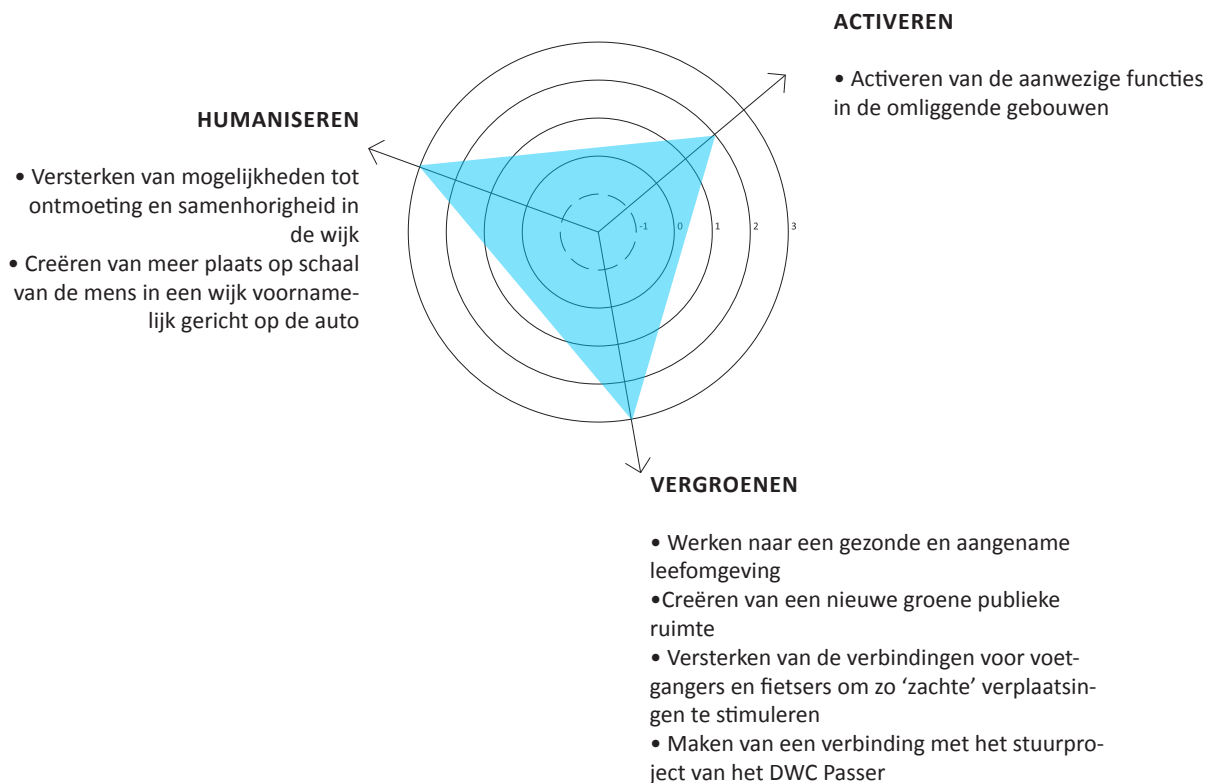
De kosten voor de studie en aanleg van deze publieke ruimte worden volledig voorzien in het DWC. Voor de projecten 1A1, 1A2 & 1A3 wordt één procedure voorzien zodat een integrale visie op de openbare ruimte wordt ontwikkeld. Het participatietraject van Jes!, dat momenteel wordt gevoerd in het kader van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

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

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

**LIGGING**

**DOELSTELLINGEN**



**VOORWAARDEN TOT SLAGEN**

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

**AANBEVELINGEN**

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

FINANCIEEL : zie financiële tabel

**REALISATIE**

ACTOREN  
BGHGT, aankoop via Beliris "2.11.1 van Avenant 12"

STUURDER  
Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

**BESTAANDE TOESTAND**

**ADRES**

A2 Heyvaertstraat 89  
A2' Heyvaertstraat 87

**KADASTRAAL NR**

A2 afdeling 3, sectie B, n° 943 d28  
A2' afdeling 3, sectie B, n°943 x<sup>29</sup>, n° 943 y32

**EIGENAAR**

A2 Onderneming MMD  
A2' Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

**GEBRUIK**

autohandel, opslag, atelier

**STAAT**

gemiddeld tot erg vervallen

**EXPLOITANT**

A2: MMD  
A2' : geen

**BEWONERS**

geen

**OPPERVLAKTE TERREIN**

A2 54 m<sup>2</sup> A2' 2069 m<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

**GABARIET**

VARIABEL

**RECHTSTOESTAND**

GBP : STERK GEMENGD GEBIED

BBP : /

VERKAVELING : /

EXPLOITATIEVERGUNNING :

ERFGOED :

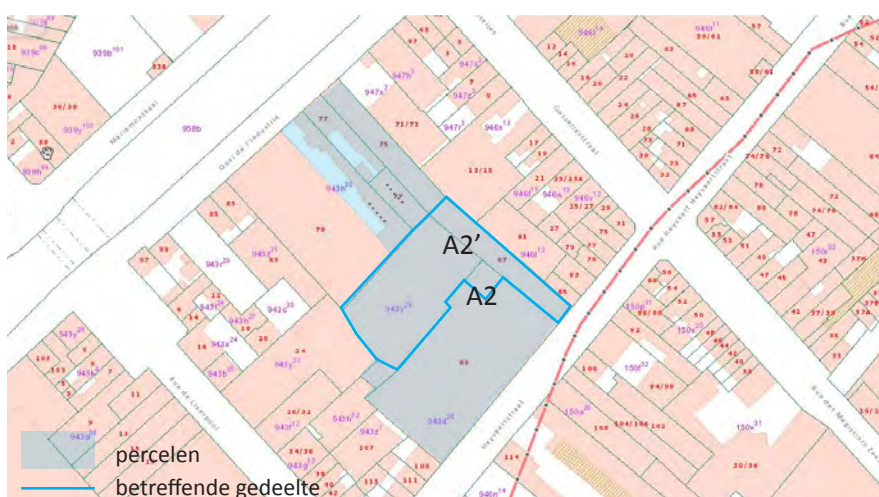
A2 aanwezigheid van een industriële schoorsteen van ongeveer 30m hoog

BODEM VLGS INVENTARIS BIM :

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

A2' cat. 3 verontreinigd perceel zonder risico

**FOTO'S**



**BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING**

Het binnengebied is volledig bebouwd en hoofdzakelijk ingenomen door autohandel.



PROJECTNR. TITEL

**1.A2** **PUBLIEKE RUIMTE**

**PROJECT**

**TE REALISEREN PROGRAMMA**  
publieke ruimte

**BOUWPROJECT**  
afbraak bestaande gebouwen + aanleg  
publiek domein

**EIGENDOM + EXPLOITATIE**  
nog te bepalen

**AANDACHTSPUNT**

**BEELD**



**OPP. FOOTPRINT**  
2123 m<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**  
/

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**  
/

**GABARIET**  
/

REFEERENTIEPROJECTEN



Mathallen (Oslo, Noorwegen) | Aspelin Ramm  
*De hal biedt producten van de beste leveranciers en distributeurs van Noorwegen aan.*



Godsbanen (Aarhus, Denemarken) | 3xn  
*Het gerenoveerde gebouw bevatte vroeger één van Denemarken grootste opstalplaats voor treinen.*

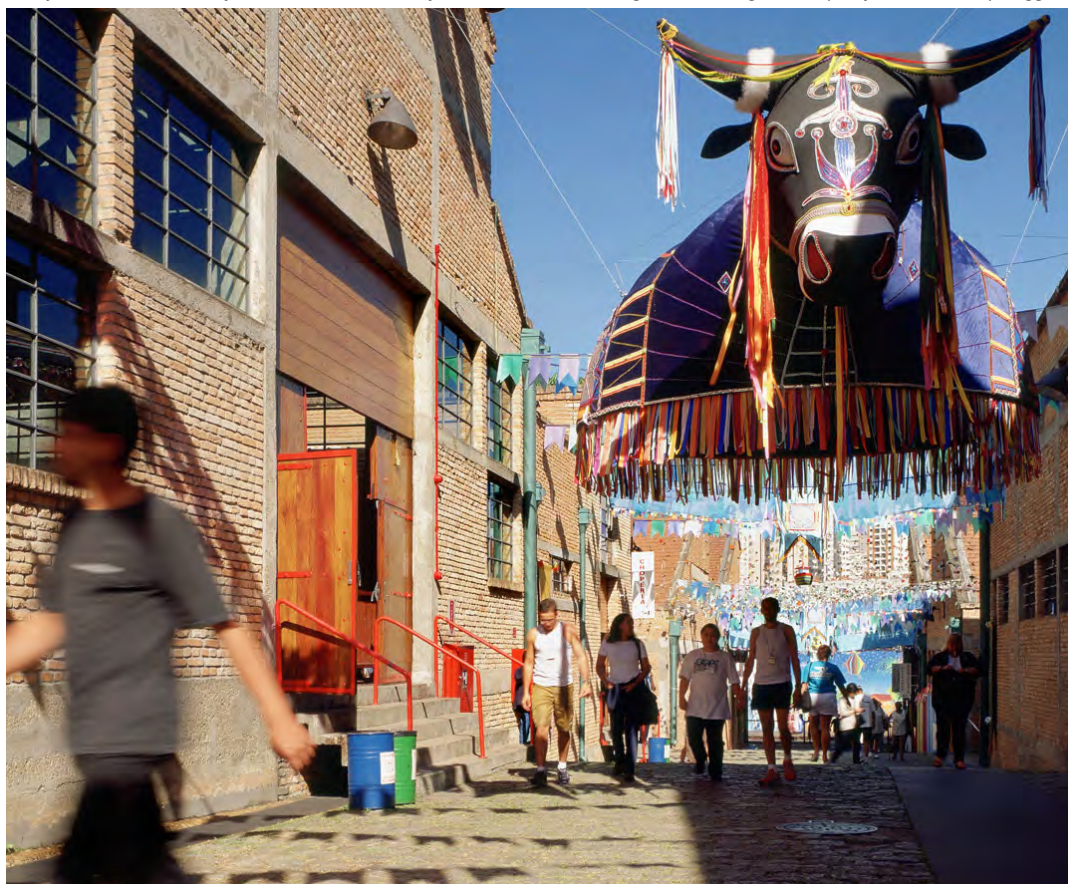


REFEERENTIEPROJECTEN



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

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



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

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



## ALGEMEEN

## INVESTERINGSPROJECT

## — INITIËRINGSPROJECT —

## BESCHRIJVING

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

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

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

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

**3 / De publieke ruimte verbinden met het kanaal**

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

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

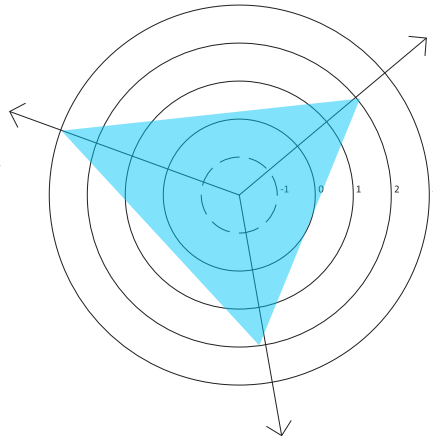
## LIGGING



DOELSTELLINGEN

HUMANISEREN

- Verbeteren van de kwaliteit en bruikbaarheid van de publieke ruimte door een herinrichting van de kaai met het oog op de zachte mobiliteit
  - Creëren van meer plaats op schaal van de mens in een wijk voornamelijk gericht op de auto



ACTIVEREN

- Bevorderen van activiteiten in de grote hal door de creatie van een zichtbare opening en een nieuwe plek van aantrekking langs het kanaal
- Zichtbaarheid geven aan transformatieproces waardoor investeringen worden aangetrokken

VERGROENEN

- Werken naar een gezonde en aangename leefomgeving
- Creëren van een nieuwe groene publieke ruimte
- Versterken van de verbindingen voor voetgangers en fietsers om zo 'zachte' verplaatsingen te stimuleren
- Aanbieden van een versterkte relatie met het kanaal en het water

VOORWAARDEN TOT SLAGEN

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

AANBEVELINGEN

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

FINANCIIEEL : zie financiële tabel

REALISATIE

ACTOREN  
BGHGT, Mobiel Brussel

STUURDER  
Gemeente Sint-Jans-Molenbeek



PROJECTNR. TITEL

**1.A3 HERAANLEG NIJVERHEIDSKAAI****BESTAANDE TOESTAND****ADRES**Nijverheidskaaï tussen  
Gosseliesstraat en Liverpoolplein**KADASTRAAL NR**

/

**EIGENAAR**

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

**GEBRUIK**gemotoriseerd verkeer,  
parkeerplaatsen**STAAT**

relatief goed

**EXPLOITANT**

Zie lijst in bijlage

**BEWONERS**

Zie lijst in bijlage

**OPPERVLAKTE TERREIN**2026 m<sup>2</sup>**BRUTO VLOEROPP.**

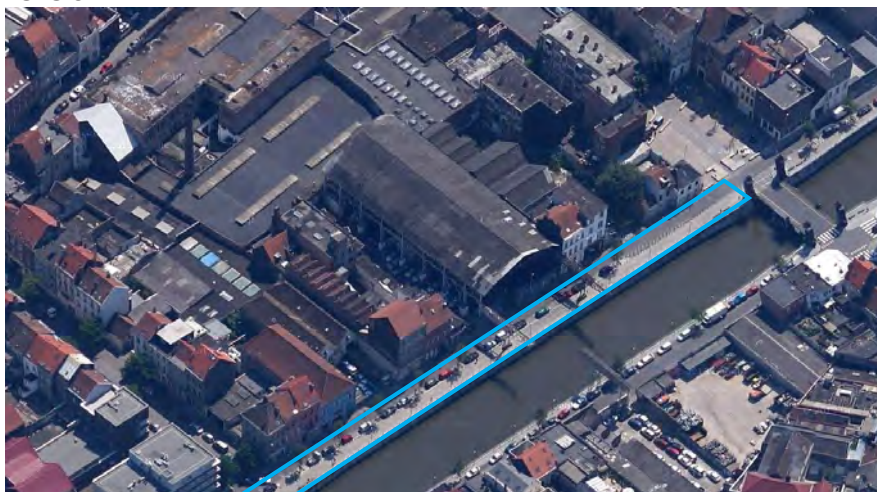
/

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

/

**GABARIET**

/

**RECHTSTOESTAND**GBP : STERK GEMENGD GEBIED  
BBP : /  
VERKADELING : /  
EXPLOITATIEVERGUNNING : /  
ERFGOED : /  
BODEM VLGS INVENTARIS BIM : /**FOTO'S****BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING**

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

**PROJECT**

**TE REALISEREN PROGRAMMA**

publieke ruimte op maat van de zachte weggebruiker

**BOUWPROJECT**

heraanleg en creatie van een woonerf

**EIGENDOM + EXPLOITATIE**

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

**AANDACHTSPUNT**

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

**BEELD**



**OPPERVLAKTE HERAANLEG**

2026 m<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**

/

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

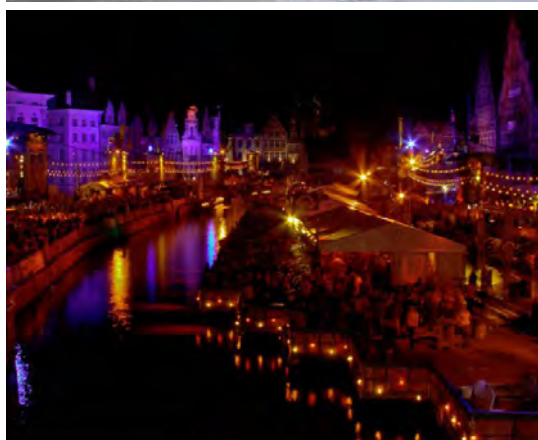
/

**GABARIET**

/



REFEERENTIEPROJECTEN



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



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



REFEERENTIEPROJECTEN



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



## ALGEMEEN

## INVESTERINGSPROJECT

## — INITIËRINGSPROJECT —

## BESCHRIJVING

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

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

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

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

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

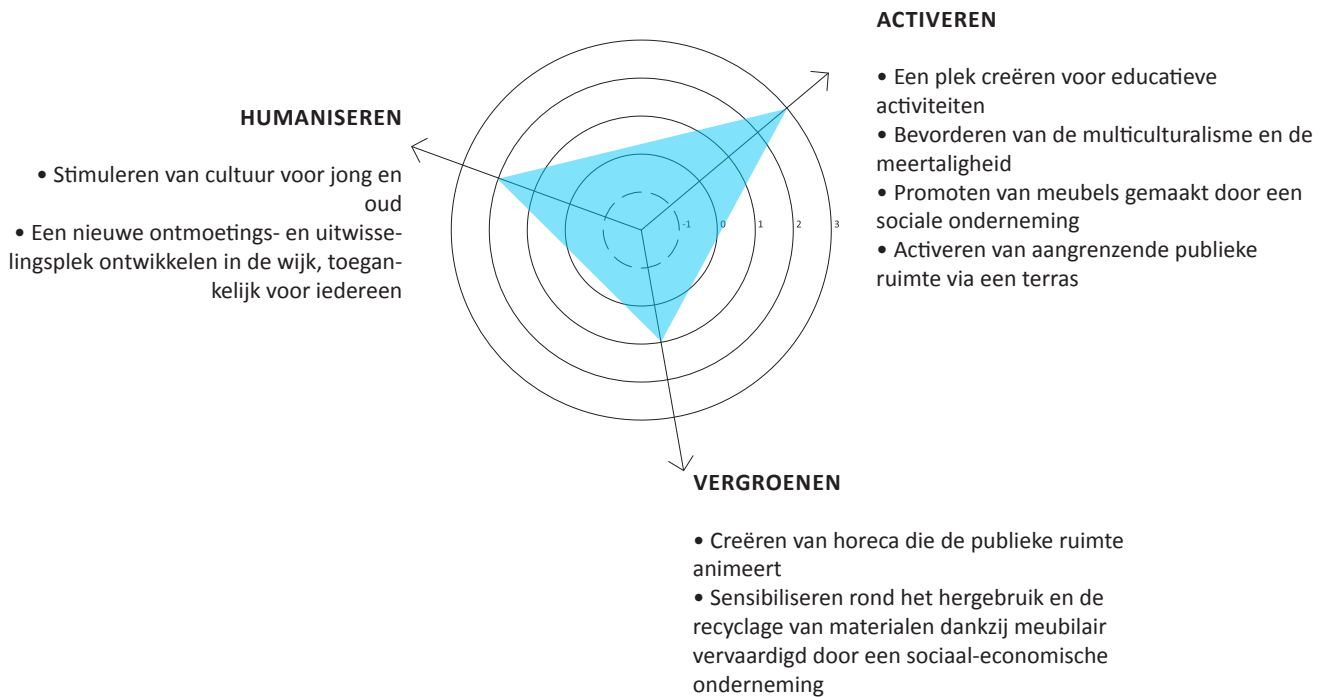
Het beheer van het labo wordt bekeken in relatie tot de wijkantenne op de hoek van de Liverpoolstraat en de Nijverheidskaai. De wijkantenne wordt beheerd door de Gemeente.

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

## LIGGING



DOELSTELLINGEN



VOORWAARDEN TOT SLAGEN

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

AANBEVELINGEN

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

FINANCIEEL : zie financiële tabel

REALISATIE

ACTOREN

Te bepalen

STUURDER

Beliris, Gemeente Sint-Jans-Molenbeek



PROJECTNR. TITEL

**1.B LABO VOOR TAAL, SPEL & WERK****BESTAANDE TOESTAND****ADRES**

Nijverheidskaai 83

**KADASTRAAL NR**afdeling 3, sectie B, n°943 z<sup>21</sup>**EIGENAAR**

Sint-Jans-Molenbeek

**GEBRUIK**

autohandel

**STAAT**

goed

**EXPLOITANT**

Auto Shlad bvba

**BEWONERS**

geen

**OPPERVLAKTE TERREIN**478 M<sup>2</sup>**BRUTO VLOEROPP.**478 m<sup>2</sup> + 302 m<sup>2</sup> (mezzanine)**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

100 %

**GABARIET**

G + 1 (mezzanine)

**RECHTSTOESTAND**

GBP : STERK GEMENGD GEBIED

BBP :

VERKAVELING :

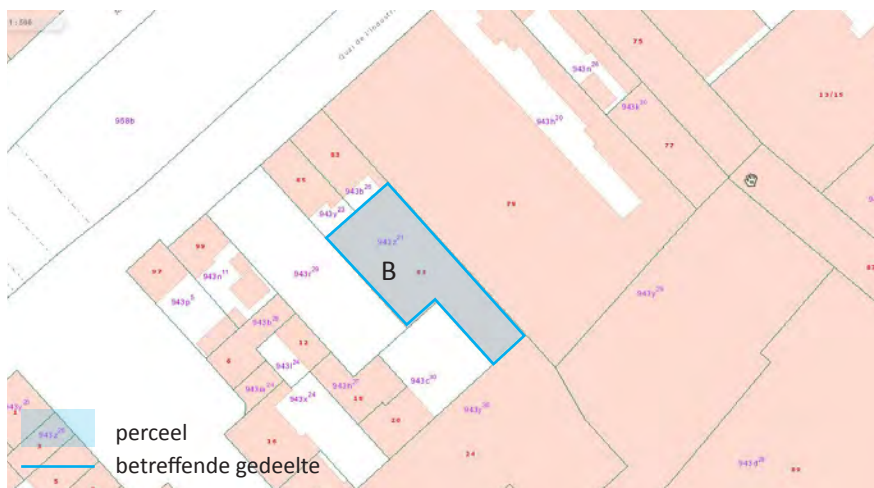
EXPLOITATIEVERGUNNING :

recent geen vergunning aangevraagd

ERFGOED : /

BODEM VLGS INVENTARIS BIM : cat. 3

verontreinigd perceel zonder risico's

**FOTO'S****BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING**

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

PROJECTNR. TITEL

**1.B** LABO VOOR TAAL, SPEL & WERK

PROJECT

**TE REALISEREN PROGRAMMA**  
buurtinfrastructuur

**BOUWPROJECT**  
renovatie

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

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

BEELD



**OPP. FOOTPRINT**  
478 m<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**  
478 m<sup>2</sup> + 302 m<sup>2</sup> (mezzanine)  
of + 478m<sup>2</sup> (verdieping)

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**  
100 %

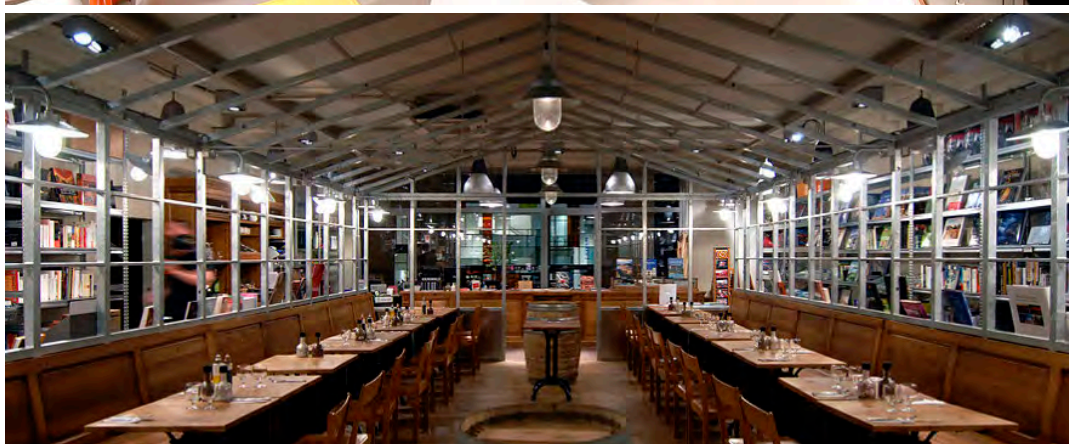
**GABARIET**  
G + 1



REFERENTIEPROJECTEN



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



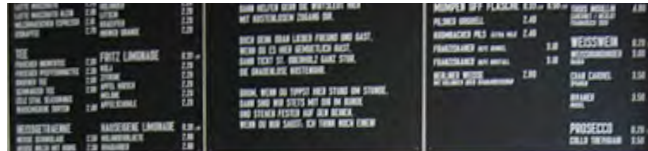
Cook & Book (Woluwe-Saint-Lambert, Belgique) | Antiques & Design en Delacroix & Friant  
Een project gericht rond het boek met thematische ruimten.



REFERENTIEPROJECTEN



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



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



## ALGEMEEN

## INVESTERINGSPROJECT

## — INITIËRINGSPROJECT —

## BESCHRIJVING

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

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

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

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

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

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

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

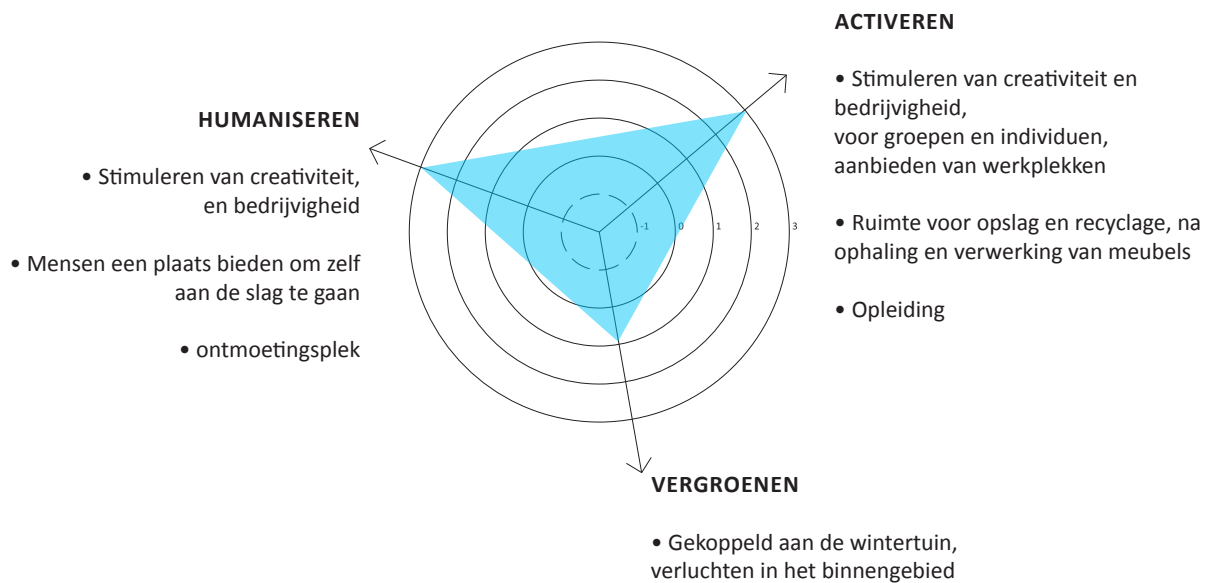
De realisatie van het project veronderstelt de afbraak van kantoren naast de wintertuin.

## LIGGING



**1.C1** **ATELIERS UPCYCLING**

**DOELSTELLINGEN**



**VOORWAARDEN TOT SLAGEN**

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

**AANBEVELINGEN**

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

FINANCIEEL : zie financiële tabel

**REALISATIE**

**ACTOREN**

Aankoop via Beliris "2.11.1 van Avenant 12"

**STUURDER**

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek



PROJECTNR. TITEL

**1.C1 ATELIERS UPCYCLING****BESTAANDE TOESTAND****ADRES**

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

**KADASTRAAL NR**

C1 afdeling 3, sectie B, n° 943 h<sup>30</sup>  
C1' afdeling 3, sectie B, n° 943 k<sup>30</sup>  
C1'' afdeling 3, sectie B, n° 943 s<sup>4</sup>

**EIGENAAR**

C1 + C1'' Onderneming SATRAD  
C1' IMMONOE

**GEBRUIK**

autohandel, bureau, opslag, ...

**STAAT**

relatief goed tot slecht

**BEWONERS**

geen

**EXPLOITANT**

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

**OPPERVLAKTE TERREIN**

C1 662 m<sup>2</sup>  
C1' 76 m<sup>2</sup>  
C1'' 72 m<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**

C1 398 m<sup>2</sup>  
C1' 166 m<sup>2</sup>  
C1'' 115 m<sup>2</sup>

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

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

**GABARIET**

VARIABEL

**RECHTSTOESTAND**

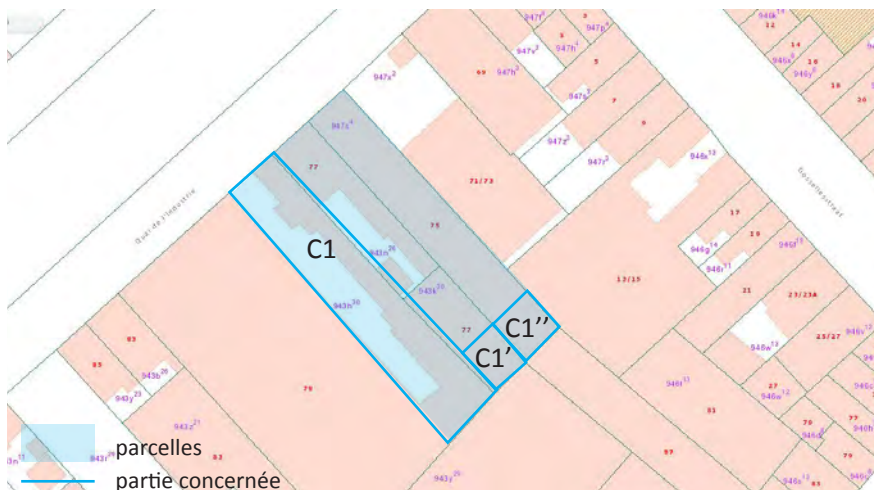
GBP : STERK GEMENGD GEBIED  
BBP:  
VERKAVELING :  
EXPLOITATIEVERGUNNING :  
vergund

**ERFGOED :**

industriële inventaris (AMA)

**BODEM VLGS INVENTARIS BIM :**

cat. 0 mogelijk verontreinigd perceel

**FOTO'S****BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING**

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

PROJECTNR.

TITEL

**1.C1** **ATELIERS UPCYCLING**

**PROJECT**

**TE REALISEREN PROGRAMMA**

500 m<sup>2</sup> atelier (hoog gelijkvloers)  
+ ingang tot woningen en toegang tot  
collectieve koer

**BOUWPROJECT**

afbraak + nieuwbouw

**EIGENDOM + EXPLOITATIE**

gemeente Sint-Jans-Molenbeek

**AANDACHTSPUNT**

Dubbele hoogte voorzien ter bevordering  
van flexibel ruimtegebruik

**BEELD**



**SCHEMA / PLANNEN**

**OPP. FOOTPRINT**

500 m<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**

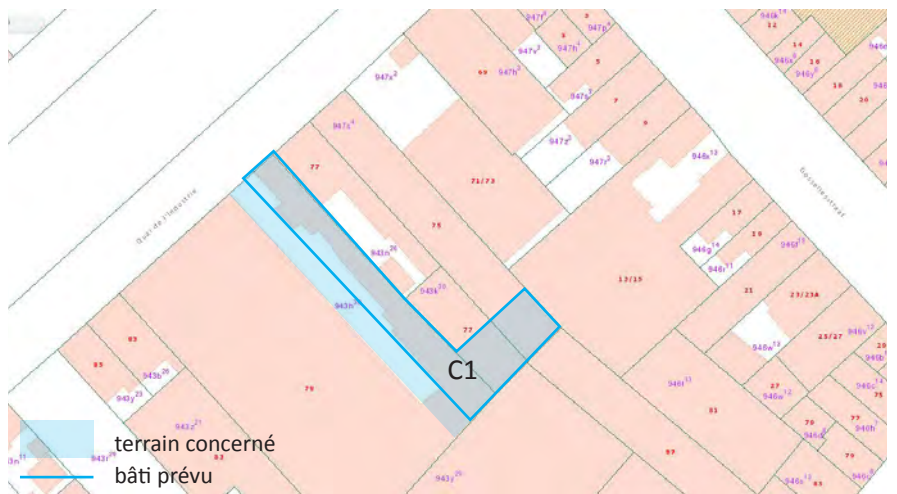
500 m<sup>2</sup>

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

65 %

**GABARIET**

Gelijkvloers



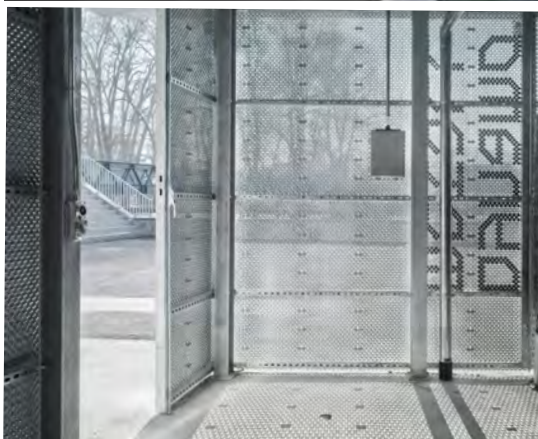


**1.C1** ATELIERS UPCYCLING

REFERENTIEPROJECTEN



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



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



REFERENTIEPROJECTEN



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



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



ALGEMEEN

INVESTERINGSPROJECT

— INITIËRINGSPROJECT —

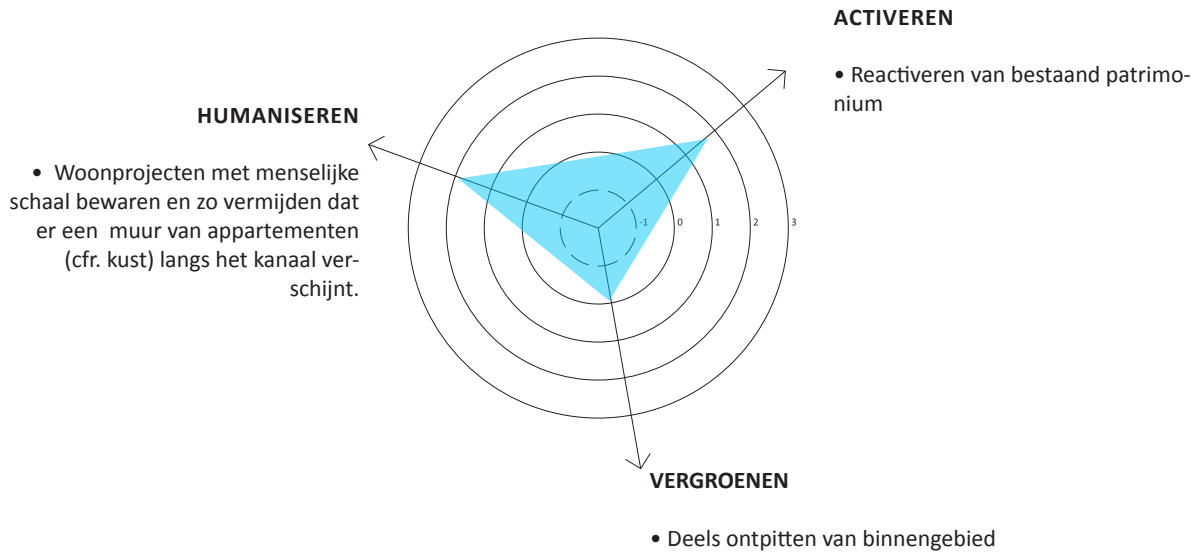
BESCHRIJVING

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

LIGGING



**DOELSTELLINGEN**



**VOORWAARDEN TOT SLAGEN**

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

**AANBEVELINGEN**

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

FINANCIËEL : zie financiële tabel

**REALISATIE**

**ACTOREN**

Aankoop via Beliris "2.11.1 van avenant 12", Stadsbeleid

**STUURDER**

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek



PROJECTNR. TITEL

**1.C2A MET SOCIALE WONINGEN GELIJKGESTELDE WONINGEN****BESTAANDE TOESTAND****ADRES**

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

**KADASTRAAL NR**

A afdeling 3, sectie B, n° 943 h<sup>30</sup>  
A' afdeling 3, sectie B, n° 943 n26  
A'' afdeling 3, sectie B, n° 947 s4

**EIGENAAR**

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

**GEBRUIK**

autohandel, bureau, opslag

**STAAT**

relatief goed tot slecht

**EXPLOITANT**

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

**BEWONERS**

geen

**OPPERVLAKTE TERREIN**

A 662 m<sup>2</sup>  
A' 76 m<sup>2</sup>  
A'' 72 m<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**

A 398 m<sup>2</sup>  
A' 166 m<sup>2</sup>  
A'' 115 m<sup>2</sup>

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

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

**GABARIET**

Variabel

**RECHTSTOESTAND**

GBP : Sterk gemengd gebied

BBP :

VERKAVELING :

EXPLOITATIEVERGUNNING :

A vergund

A' recent geen vergunning aangevraagd

A'' vergund

ERFGOED :

A industriële inventaris (AMA)

A' industriële inventaris (AMA)

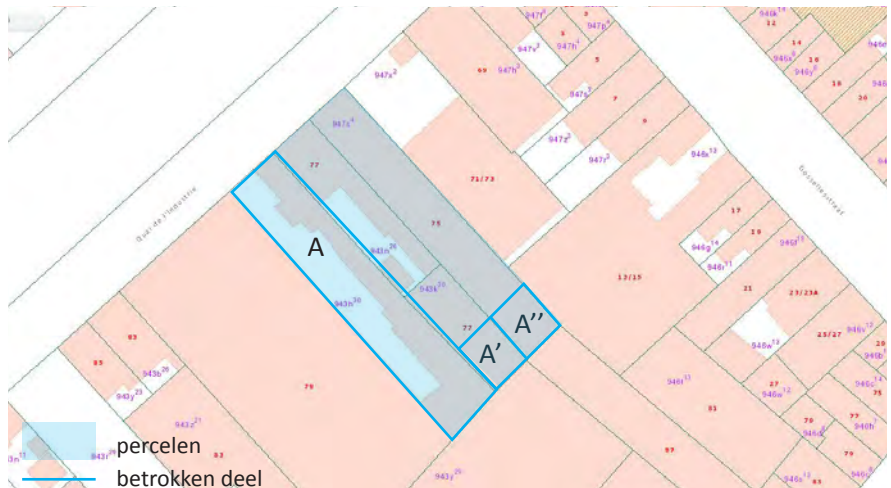
A'' industriële inventaris (AMA)

BODEM VLGS INVENTARIS BIM :

A cat. 0, mogelijk verontreinigd perceel

A' cat. 0, mogelijk verontreinigd perceel

A'' cat. 0, mogelijk verontreinigd perceel

**FOTO'S****BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING**

PROJECTNR. TITEL

**1.C2A MET SOCIALE WONINGEN GELIJKGESTELDE WONINGEN**

**PROJECT**

**TE REALISEREN PROGRAMMA**

8 woningen + 1 conciërgewoning

**BOUWPROJECT**

afbraak + nieuwbouw

**EIGENDOM + EXPLOITATIE**

gemeente Sint-Jans-Molenbeek

**AANDACHTSPUNT**

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

**BEELD**



**SCHEMA / PLANNEN**

**OPP. FOOTPRINT**

580 m<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**

1440 m<sup>2</sup>

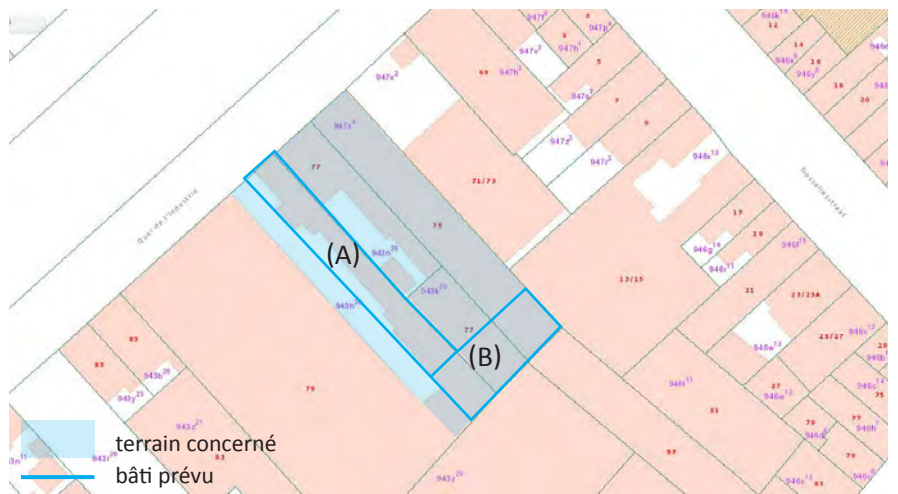
**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

71%

**GABARIET**

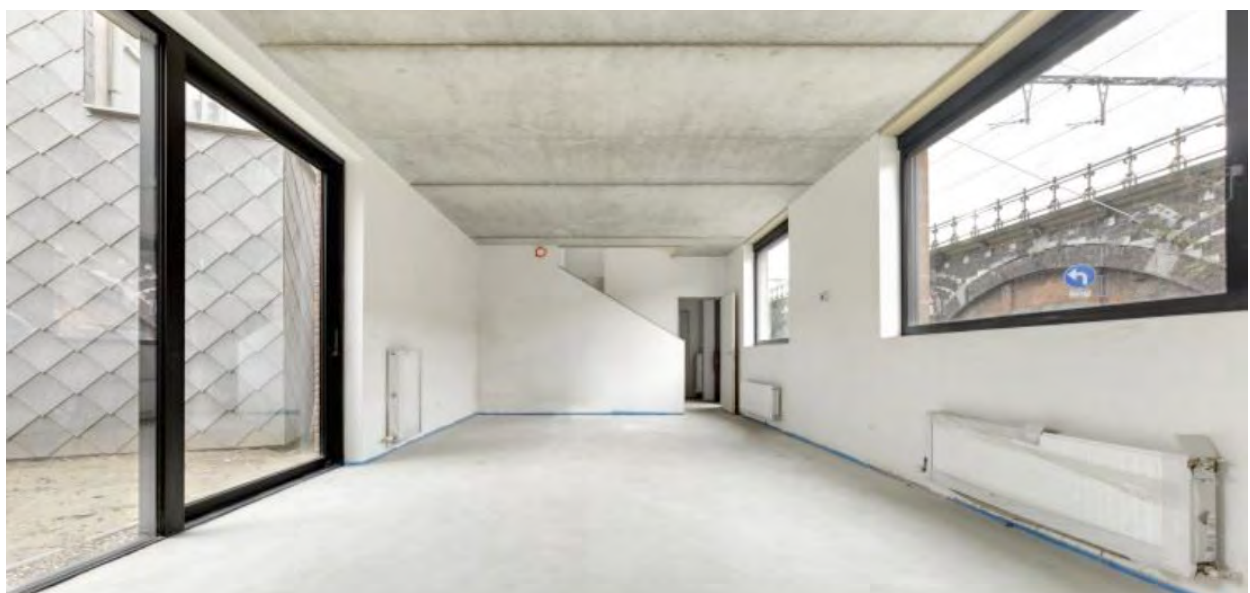
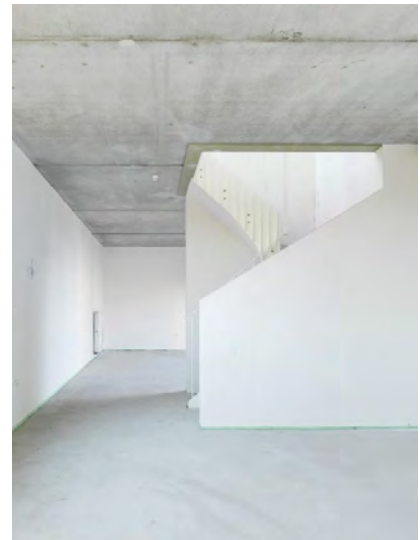
(A) G (op 1.C1) + 2

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





REFEERENTIEPROJECTEN



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

REFEERENTIEPROJECTEN



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



ALGEMEEN

INVESTERINGSPROJECT

— INITIËRINGSPROJECT —

BESCHRIJVING

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

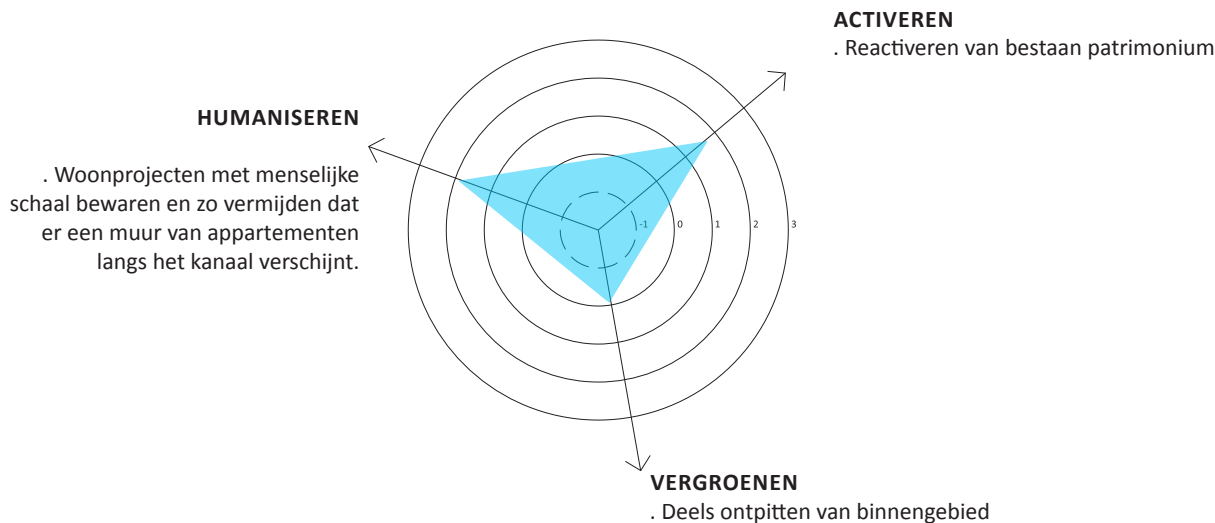
Het project voorziet in de renovatie van het gebouw opdat het minimum 7 woningen kan bevatten.

LIGGING



**1.C2B** **GECONVENTIONEERDE WONINGEN NIJVERHEID**

**DOELSTELLINGEN**



**VOORWAARDEN TOT SLAGEN**

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

**AANBEVELINGEN**

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

FINANCIIEEL : zie financiële tabel

**REALISATIE**

ACTOREN  
private of publieke investeerder

STUURDER  
Gemeente Sint-Jans-Molenbeek



PROJECTNR. TITEL

**1.C2B GECONVENTIONEERDE WONINGEN NIJVERHEID****BESTAANDE TOESTAND****ADRES**B Nijverheidskaai 75  
B' Nijverheidskaai 77**KADASTRAAL NR**B afdeling 3, sectie B, n°947s<sup>4</sup>  
B' afdeling 3, sectie B, n°943n<sup>26</sup>**EIGENAAR**B Onderneming SATRAD  
B' Onderneming IMONOE**GEBRUIK**

woningen, kantoren, autohandel

**STAAT**

slecht

**EXPLOITANT**B geen  
B' Les Délices de la Paix**BEWONERS**

geen

**OPPERVLAKTE TERREIN**B 142 m<sup>2</sup>  
B' 120 m<sup>2</sup>**BRUTO VLOEROPP.**B 640 m<sup>2</sup>  
B' 360 m<sup>2</sup>**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**B 100%  
B' 100%**GABARIET**B G+3+D  
B' G+2+D**RECHTSTOESTAND**

GBP : Sterk gemengd gebied

BBP :

VERKAVELING :

EXPLOITATIEVERGUNNING :

B recent geen vergunning aangevraagd

B' vergund

ERFGOED :

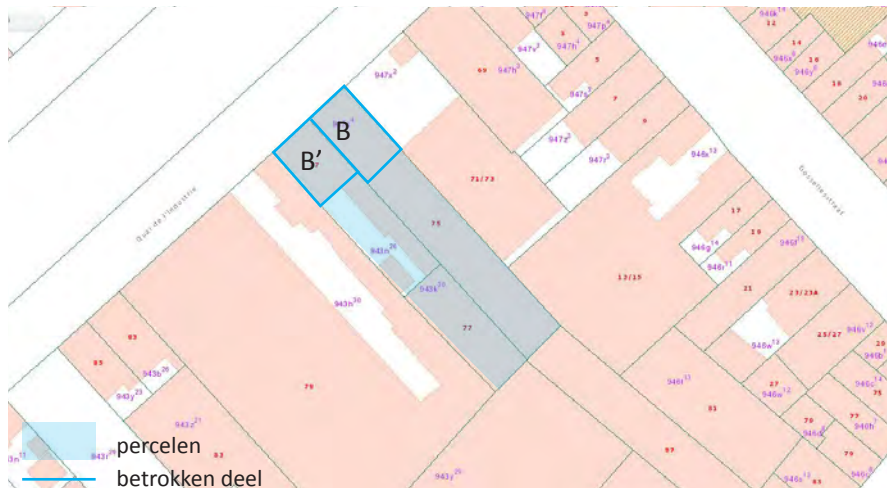
B industriële inventaris (AMA)

B' industriële inventaris (AMA)

BODEM VLGS INVENTARIS BIM :

B cat. 0, mogelijk verontreinigd perceel

B' cat. 0, mogelijk verontreinigd perceel

**FOTO'S****BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING**

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

PROJECTNR. TITEL

# 1.C2B GECONVENTIONEERDE WONINGEN NIJVERHEID

## PROJECT

### TE REALISEREN PROGRAMMA

B 640 m<sup>2</sup> > 4 woonentiteiten  
B' 360 m<sup>2</sup> > 3 woonentiteiten

### BOUWPROJECT

B renovatie burgerhuis  
B' renovatie burgerhuis

### EIGENDOM + EXPLOITATIE

B private of publieke investeerder  
B' private of publieke investeerder

### AANDACHTSPUNT

### BEELD



### SCHEMA / PLANNEN

#### OPP. FOOTPRINT

B 142 m<sup>2</sup>  
B' 120 m<sup>2</sup>

#### BRUTO VLOEROPP.

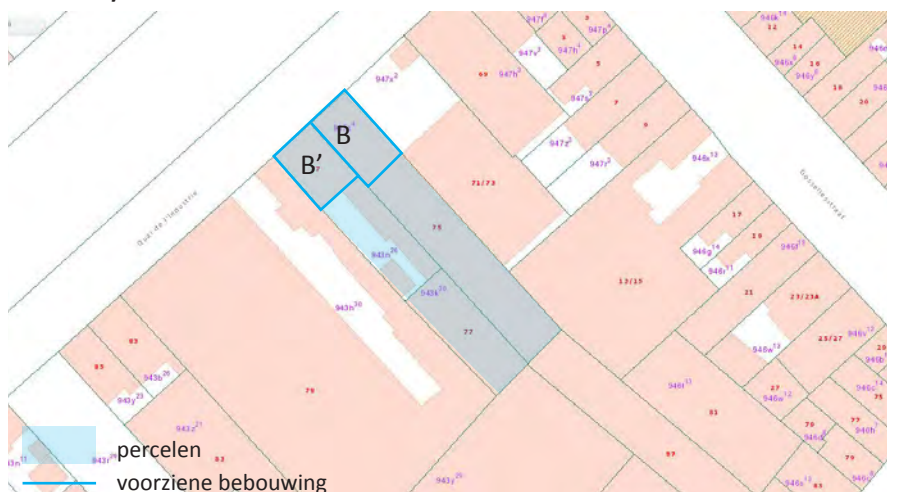
B 500 m<sup>2</sup>  
B' 360 m<sup>2</sup>

#### BEZETTINGSGRAAD TERREIN

B 100%  
B' 100%

#### GABARIET

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



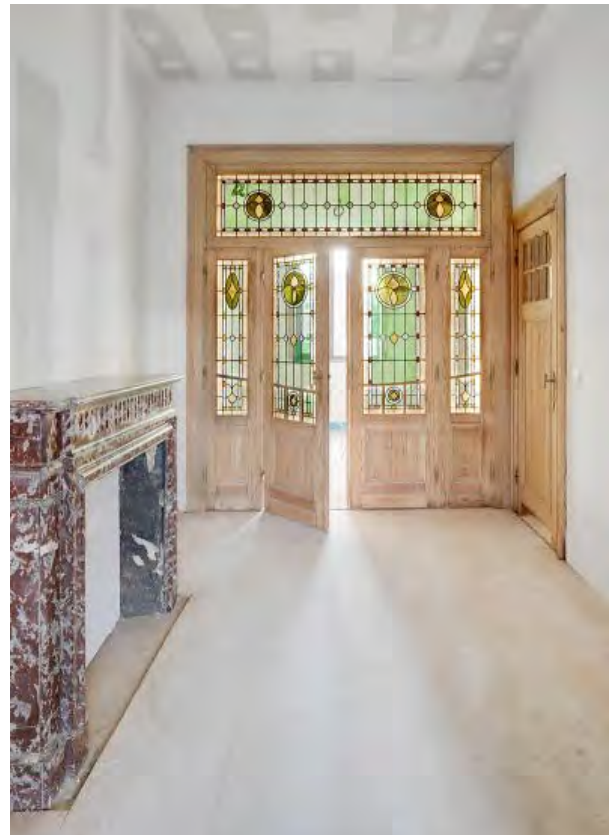
- . Het gelijkvloers van perceel B wordt betrokken bij de operatie 1.C4.
- . Toegang voor brandweer op gelijkvloers in deel B'.



REFEERENTIEPROJECTEN



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



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

REFEERENTIEPROJECTEN



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



ALGEMEEN

INVESTERINGSPROJECT

— INITIËRINGSPROJECT —

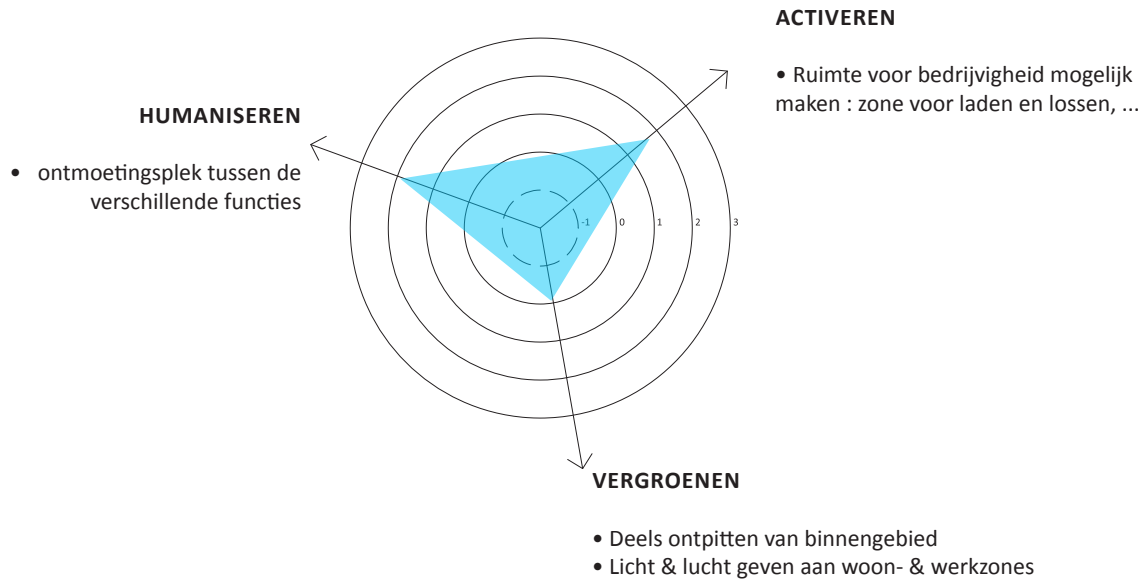
BESCHRIJVING

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

LIGGING



**DOELSTELLINGEN**



**VOORWAARDEN TOT SLAGEN**

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

**AANBEVELINGEN**

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

FINANCIEEL : zie financiële tabel

**REALISATIE**

**ACTOREN**

aankoop via Beliris "2.11.1 van avenant 12"

**STUURDER**

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek



PROJECTNR. TITEL

**1.C3 COLLECTIEVE KOER****BESTAANDE TOESTAND****ADRES**

Nijverheidskaai 77

**KADASTRAAL NR**afdeling 3, sectie B, n° 943 k<sup>30</sup>, n° 943 n26**EIGENAAR**

Onderneming IMMONOE

**GEBRUIK**

autohandel

**STAAT**

slecht

**EXPLOITANT**

Les Délices de la Paix

**BEWONERS**

geen

**OPPERVLAKTE TERREIN**350 m<sup>2</sup>**BRUTO VLOEROPP.**750 m<sup>2</sup>**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

70 %

**GABARIET**

VARIABEL

**RECHTSTOESTAND**

GBP : Sterk gemengd gebied

BBP :

VERKAVELING :

EXPLOITATIEVERGUNNING : niet vergund

ERFGOED : /

BODEM VLGS INVENTARIS BIM :

cat. 0

mogelijk verontreinigd perceel

**FOTO'S****BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING**

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

**1.C3** COLLECTIEVE KOER

PROJECT

**TE REALISEREN PROGRAMMA**

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

**BOUWPROJECT**

afbraak en inrichting koer

**EIGENDOM + EXPLOITATIE**

private buitenruimte gelinkt aan de omliggende projecten

**AANDACHTSPUNT**

**BEELD**



**SCHEMA / PLANNEN**

**OPP. FOOTPRINT**

440 m<sup>2</sup> (toegang brandweer inbegrepen)

**BRUTO VLOEROPP.**

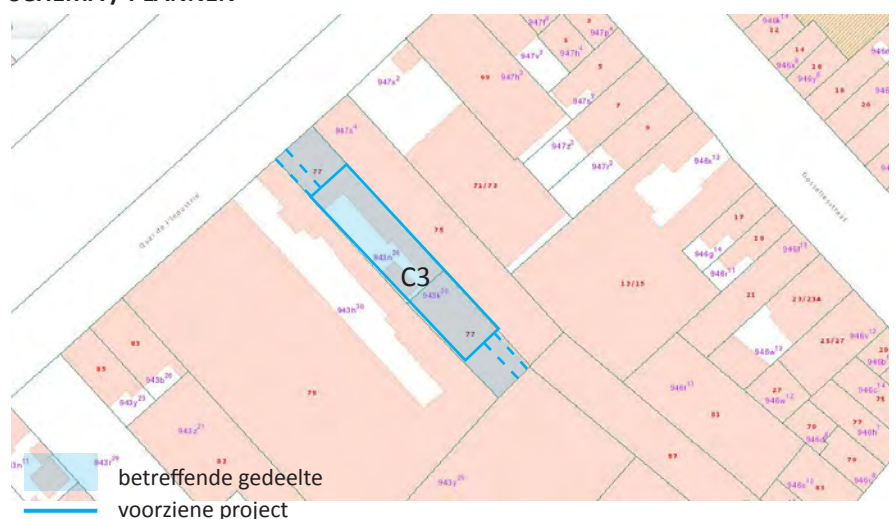
0 m<sup>2</sup>

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

0 %

**GABARIET**

niet van toepassing



betreffende gedeelte  
voorzien project



REFEERENTIEPROJECTEN



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

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



Micro Marché (Brussel, België) © brussels platform armoede

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



REFERENTIEPROJECTEN



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



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



## ALGEMEEN

## INVESTERINGSPROJECT

## — INITIËRINGSPROJECT —

## BESCHRIJVING

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

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

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

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

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

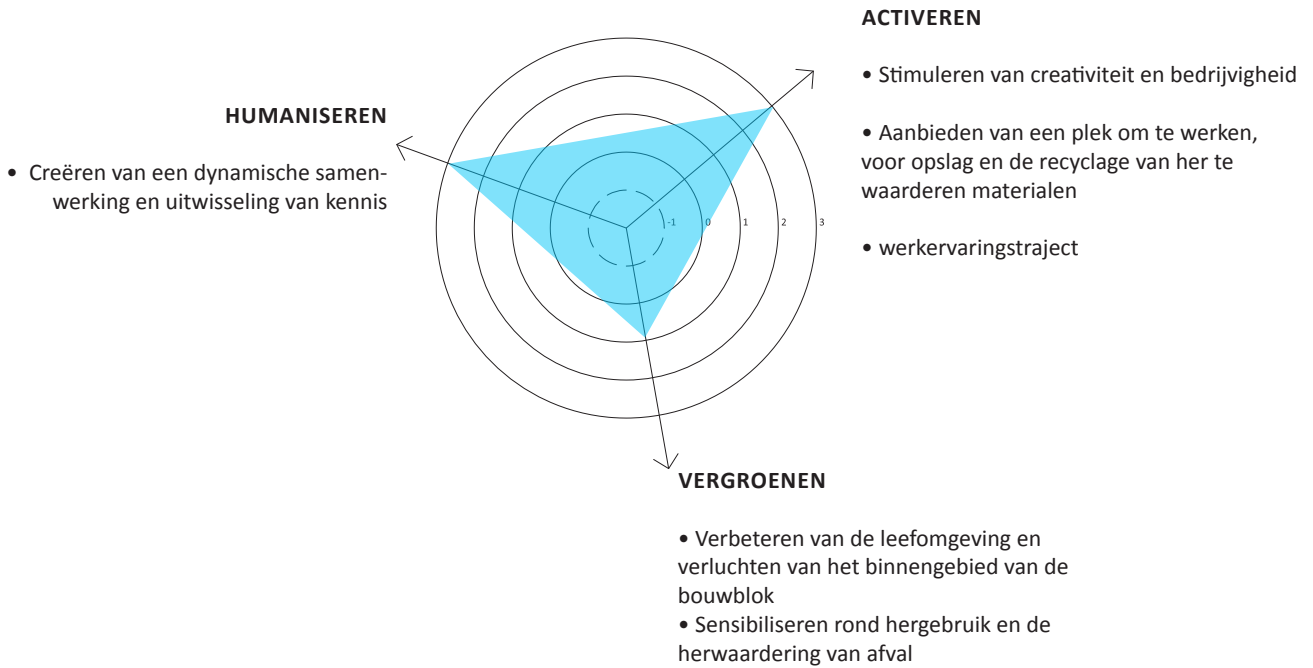
## LIGGING



PROJECTNR. TITEL

**1.C4** **RECYCLERIE**

**DOELSTELLINGEN**



**VOORWAARDEN TOT SLAGEN**

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

**AANBEVELINGEN**

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

FINANCIEEL : zie financiële tabel

**REALISATIE**

ACTOREN  
Cyclo en Dynamo

STUURDER  
Beliris, Gemeente Sint-Jans-Molenbeek



PROJECTNR. TITEL

**1.C4 RECYCLERIE****BESTAANDE TOESTAND****ADRES**

Nijverheidskaai 75

**KADASTRAAL NR**

afdeling 3, sectie B, n° 947 s4

**EIGENAAR**

Onderneming SATRAD

**GEBRUIK**

opslag

**STAAT**

relatief goed

**EXPLOITANT**

geen

**BEWONERS**

geen

**OPPERVLAKTE TERREIN**470 m<sup>2</sup>**BRUTO VLOEROPP.**800 m<sup>2</sup>**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

100%

**GABARIET**

variabel

**RECHTSTOESTAND**

GBP : Sterk gemengd gebied

BBP :

VERKAVELING :

EXPLOITATIEVERGUNNING :

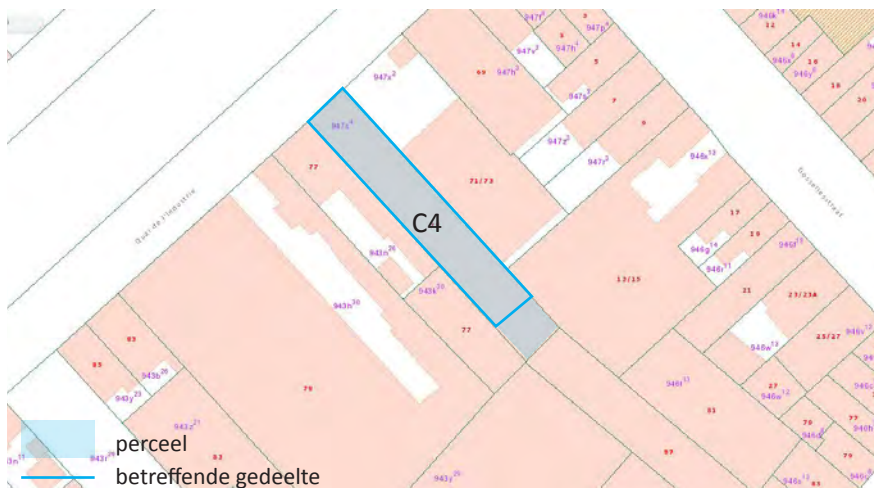
recent geen vergunning aangevraagd

ERFGOED : /

BODEM VLGS INVENTARIS BIM :

cat. 3

verontreinigd perceel zonder risico's

**FOTO'S****BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING**

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

PROJECTNR. TITEL

**1.C4** RECYCLERIE

PROJECT

**TE REALISEREN PROGRAMMA**  
ateliers +bureaus

**BOUWPROJECT**  
renovatie ateliers + nieuwe constructie

**EIGENDOM + EXPLOITATIE**  
Gemeente Sint-Jans-Molenbeek en Cyclo

**AANDACHTSPUNT**

BEELD



SCHEMA / PLANNEN

**OPP. FOOTPRINT**  
470 m<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**  
ongeveer 800 m<sup>2</sup>

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**  
100%

**GABARIET**  
C4 G + 2  
C4' G  
C4'' nog te bepalen  
C4''' G



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



REFEERENTIEPROJECTEN



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



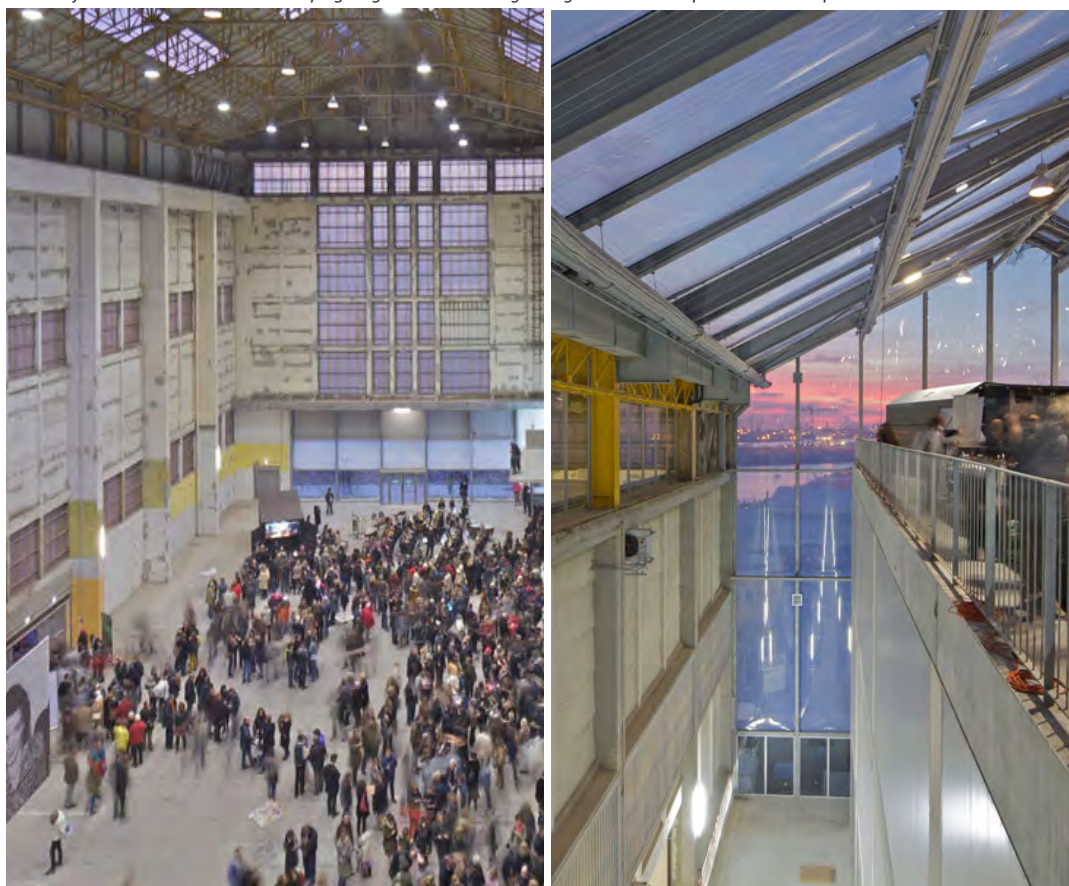
798 Art District (Beijing, China) | © Charlie fong  
Artistieke gemeenschap in een oude stilgelegde militaire fabrieksgebouwen.



REFERENTIEPROJECTEN



FRAC (Adinkerque, France) | Lacaton & Vassal  
*Doorschijnende structuur als een weerspiegeling van de voormalige aangrenzende scheepsbouw workshop.*



FRAC (Adinkerque, France) | Lacaton & Vassal  
*Transformeren van de vervallen workshop, in het havengebied, in nieuwe openbare ruimte.*



## ALGEMEEN

## INVESTERINGSPROJECT

## — INITIËRINGSPROJECT —

## BESCHRIJVING

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

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

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

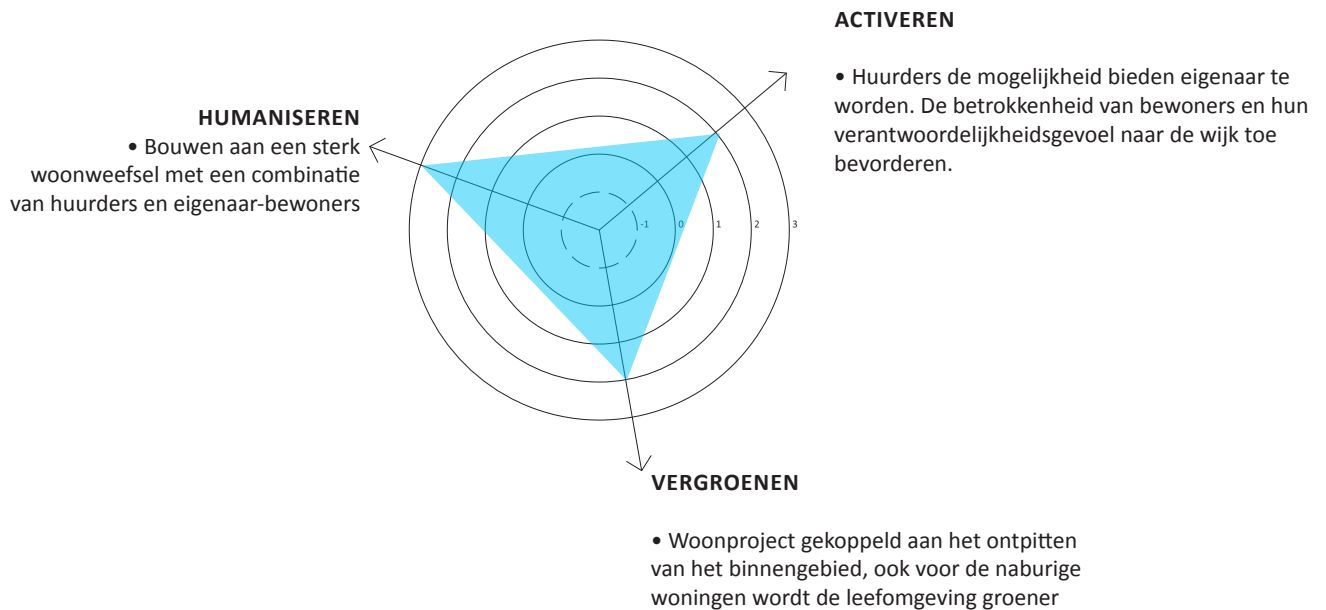
Voor dit project werd in het kader van de operatie 9.A slow urbanism een haalbaarheidsstudie uitgevoerd.

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

## LIGGING



**DOELSTELLINGEN**



**VOORWAARDEN TOT SLAGEN**

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

**AANBEVELINGEN**

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

FINANCIIEEL : zie financiële tabel

**REALISATIE**

**ACTOREN**

private of publieke investeerder

**STUURDER**

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek



PROJECTNR. TITEL

**1.F1****GECONVENTIONEERDE WONINGEN LIVERPOOL****BESTAANDE TOESTAND****ADRES**

Liverpoolstraat 24

**KADASTRAAL NR**afdeling 3, sectie B, n° 943 y<sup>30</sup>**EIGENAAR**Gemeente Sint-Jans-Molenbeek  
(aangekocht in kader van DWC)**GEBRUIK**

industrieel pand leegstaand

**STAAT**

te renoveren

**EXPLOITANT**

geen

**BEWONERS**

tijdelijk gebruik

**OPPERVLAKTE TERREIN**370 m<sup>2</sup>**BRUTO VLOEROPP.**1100 m<sup>2</sup>**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

100 %

**GABARIET**

G + 2

**RECHTSTOESTAND**

GBP : Sterk gemengd gebied

BBP :

VERKAVELING :

EXPLOITATIEVERGUNNING :

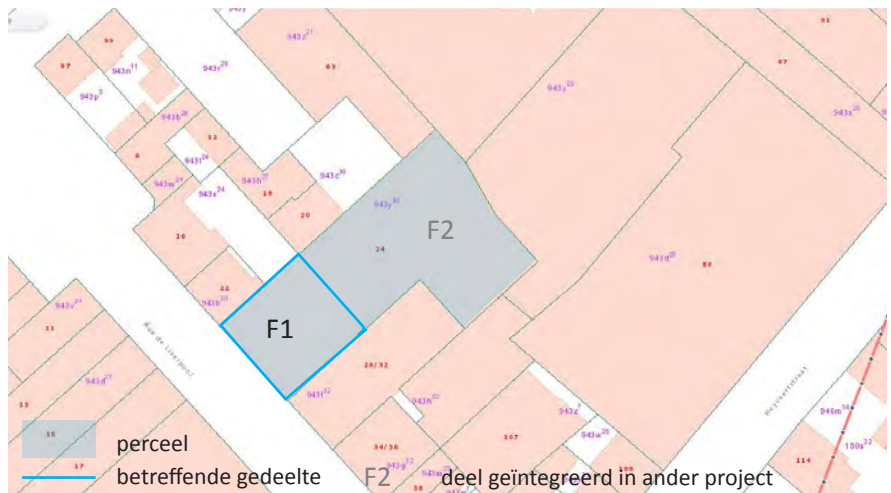
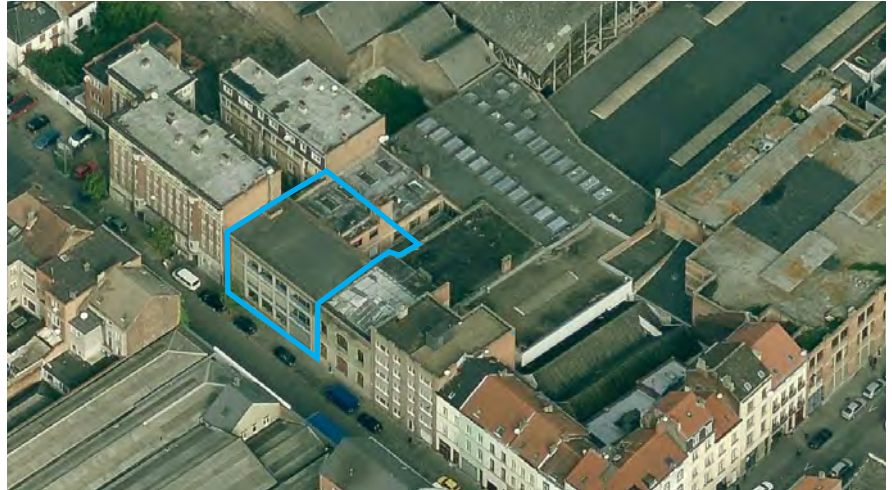
recent geen vergunning aangevraagd

ERFGOED :

industriële inventaris (AMA) (enkel voorgebouw)

BODEM VLGS INVENTARIS BIM :

cat. 3 verontreinigd perceel zonder risico

**FOTO'S****BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING**

PROJECTNR. TITEL

**1.F1**

**GECONVENTIONEERDE WONINGEN LIVERPOOL**

**PROJECT**

**TE REALISEREN PROGRAMMA**

minimum 4 woontiteiten van variabele grootte

**BOUWPROJECT**

renovatieproject en/of uitbreiding, of afbraak en nieuwbouw

**EIGENDOM + EXPLOITATIE**

te onderzoeken

**AANDACHTSPUNT**

Het is belangrijk dat hier een project wordt gerealiseerd met levendige gevels aan beide kanten.  
Harmonieuze samenwerking met operatie 1.F2.

**BEELD**



**SCHEMA / PLANNEN**

**OPP. FOOTPRINT**

F1 210 m<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**

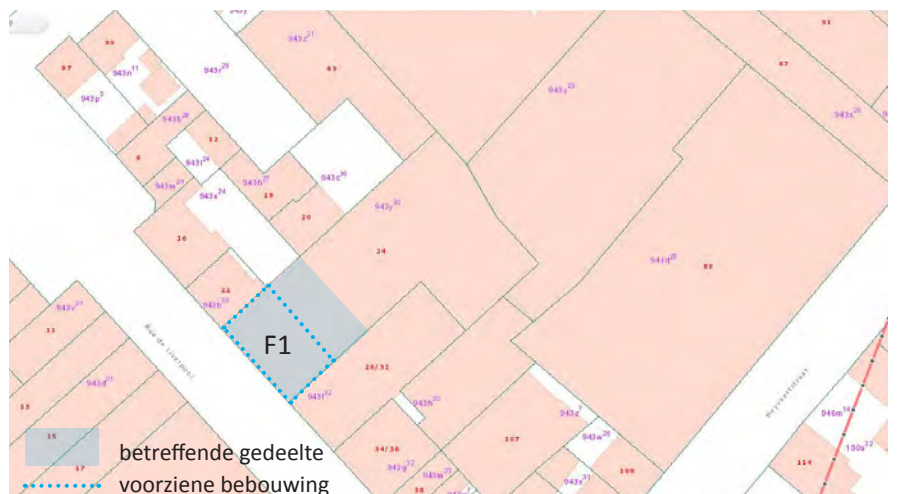
F1 630 m<sup>2</sup>

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

67%

**GABARIET**

F1 G + 3





REFEERENTIEPROJECTEN



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



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



REFEERENTIEPROJECTEN



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



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



## ALGEMEEN

## INVESTERINGSPROJECT

## — INITIËRINGSPROJECT —

## BESCHRIJVING

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

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

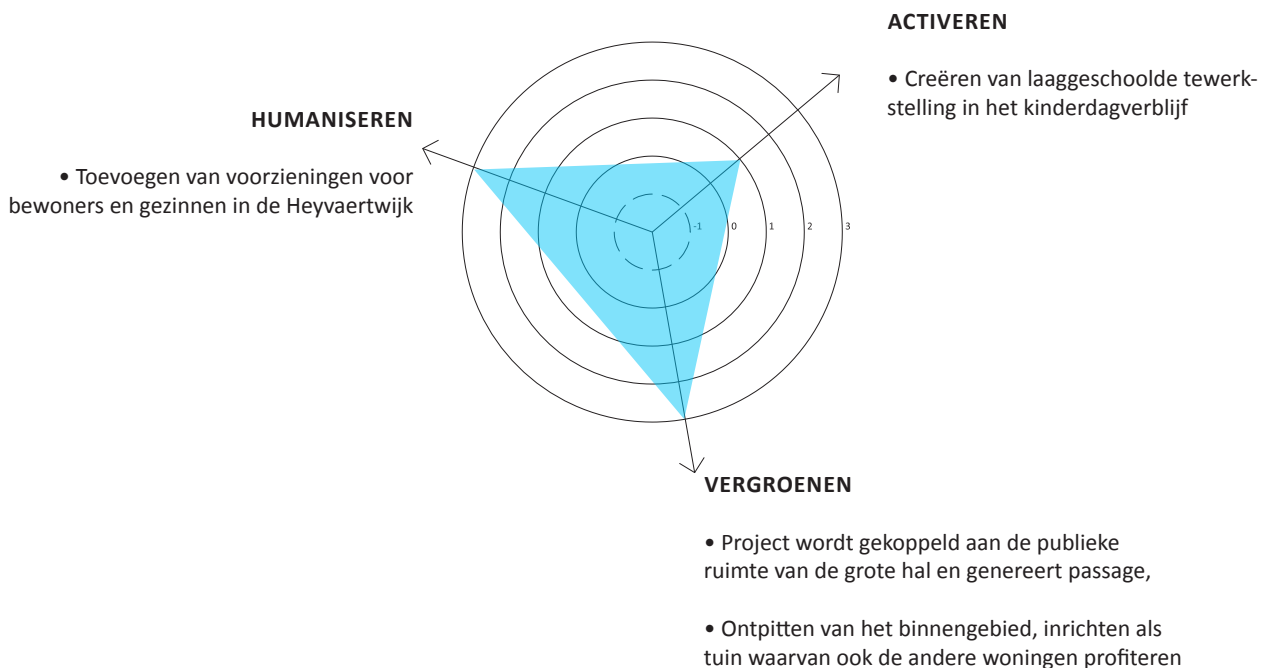
Vandaag zijn er geen kinderdagverblijven in de Heyvaertwijk. Het kinderdagverblijf kan plaats bieden aan 72 kinderen en wordt aldus een grote publieke infrastructuur in het hart van de wijk. De passage die deze functie met zich meebrengt is interessant om het binnengebied te laten leven.

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

## LIGGING



**DOELSTELLINGEN**



**VOORWAARDEN TOT SLAGEN**

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

**AANBEVELINGEN**

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

FINANCIËEL : zie financiële tabel

**REALISATIE**

**ACTOREN**

FEDER, FEDER DEPOLLUTION, ONE - CERE, BGHGT

**STUURDER**

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek



PROJECTNR. TITEL

**1.F2 KINDERDAGVERBLIJF****BESTAANDE TOESTAND****ADRES**

Liverpoolstraat 24

**KADASTRAAL NR**afdeling 3, sectie B, n° 943 y<sup>30</sup>**EIGENAAR**

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

**GEBRUIK**

industrieel pand - leegstaand

**STAAT**

redelijk goed

**EXPLOITANT**

geen

**BEWONERS**

tijdelijk gebruik

**OPPERVLAKTE TERREIN**870 m<sup>2</sup>**BRUTO VLOEROPP.**1740 m<sup>2</sup>**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

100 %

**GABARIET**

G + 2

**RECHTSTOESTAND**

GBP : Sterk gemengd gebied

BBP :

VERKAVELING :

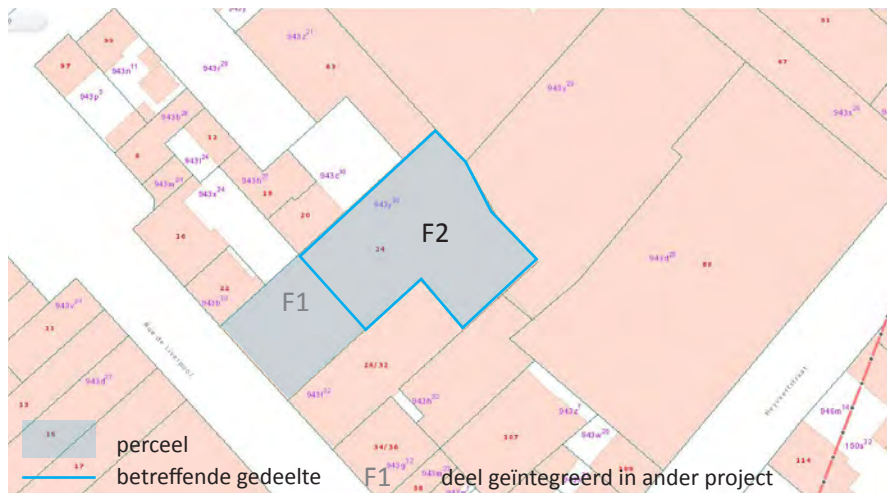
EXPLOITATIEVERGUNNING :

recent geen vergunning aangevraagd

ERFGOED : /

BODEM VLGS INVENTARIS BIM :

cat. 3 verontreinigd perceel zonder risico

**FOTO'S****BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING**

PROJECTNR. TITEL

# 1.F2 KINDERDAGVERBLIJF

## PROJECT

### TE REALISEREN PROGRAMMA

franstalig kinderdagverblijf 72 plaatsen

### BOUWPROJECT

1260 m<sup>2</sup> bebouwd  
+ 280 m<sup>2</sup> buitenruimte

### EIGENDOM + EXPLOITATIE

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek  
+ partner

### AANDACHTSPUNT

relatie tussen gevel en publieke ruimte

### BEELD



### SCHEMA / PLANNEN

#### OPP. FOOTPRINT

415 m<sup>2</sup>

#### BRUTO VLOEROPP.

1260 m<sup>2</sup>

#### BEZETTINGSGRAAD TERREIN

49 %

#### GABARIET

G + 3





REFEERENTIEPROJECTEN



Creche Savonnerie Heymans (Anderlecht, België) | MDW Architecture

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

REFERENTIEPROJECTEN



Savonnerie Heymans (Anderlecht, België) | MDW Architecture  
*Het complex weerspiegelt een duurzame aanpak door het herscheppen van een nieuwe wijk.*



ALGEMEEN

INVESTERINGSPROJECT

— INITIËRINGSPROJECT —

BESCHRIJVING

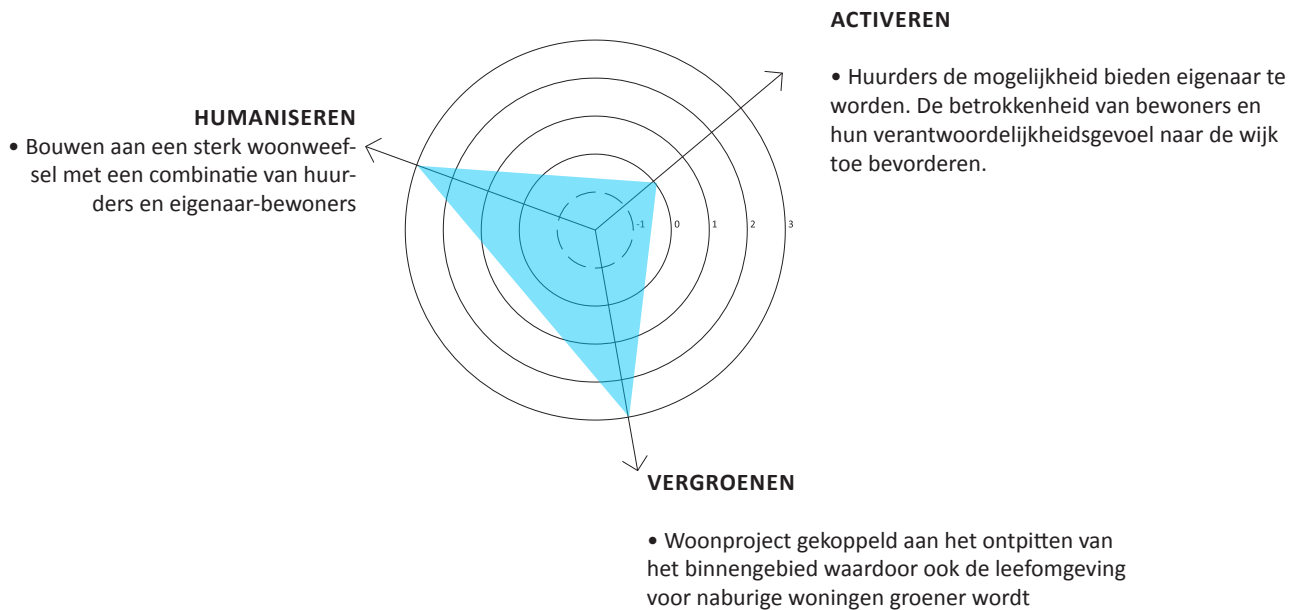
Het project voorziet de verwerving van het goed door de gemeente. Vervolgens zal het goed ter beschikking gesteld worden aan publieke of private investeerders om het te herbestemmen tot, bij voorkeur, geconventioneerde woningen. In totaal zijn er minimum 4 woningen van verschillende grootte voorzien.

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

LIGGING



**DOELSTELLINGEN**



**VOORWAARDEN TOT SLAGEN**

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

**AANBEVELINGEN**

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

FINANCIEEL : zie financiële tabel

**REALISATIE**

ACTOREN  
private of publieke investeerder  
STUURDER  
Gemeente Sint-Jans-Molenbeek



PROJECTNR. TITEL

**1.M****GECONVENTIONEERDE WONINGEN HEYVAERT****BESTAANDE TOESTAND****ADRES**M Heyvaertstraat 107  
M' Heyvaertstraat 109**KADASTRAAL NR**M afdeling 3, sectie B, n° 943 z<sup>7</sup>  
M' afdeling 3, sectie B, n° 943 w<sup>26</sup>**EIGENAAR**Gemeente Sint-Jans-Molenbeek  
(aangekocht in het kader van het DWC)**GEBRUIK**M Leegstaand  
M' Woningen**STAAT**

slecht

**EXPLOITANT**

Zie lijst in bijlage

**BEWONERS**

Zie lijst in bijlage

**OPPERVLAKTE TERREIN**M 377 M<sup>2</sup>  
M' 144 M<sup>2</sup>**BRUTO VLOEROPP.**M 350 M<sup>2</sup>  
M' 300 M<sup>2</sup>**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

83 %

**GABARIET**M G + D  
M' G + 2 + D**RECHTSTOESTAND**

GBP : STERK GEMENGD GEBIED

BBP :

VERKAVELING :

EXPLOITATIEVERGUNNING :

M recent geen vergunning aangevraagd

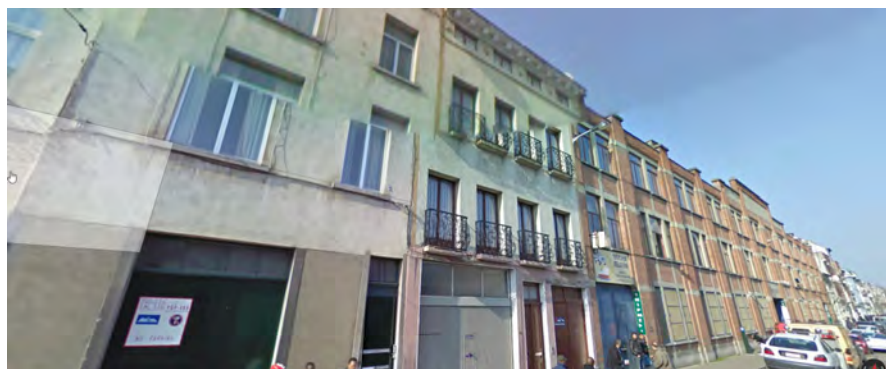
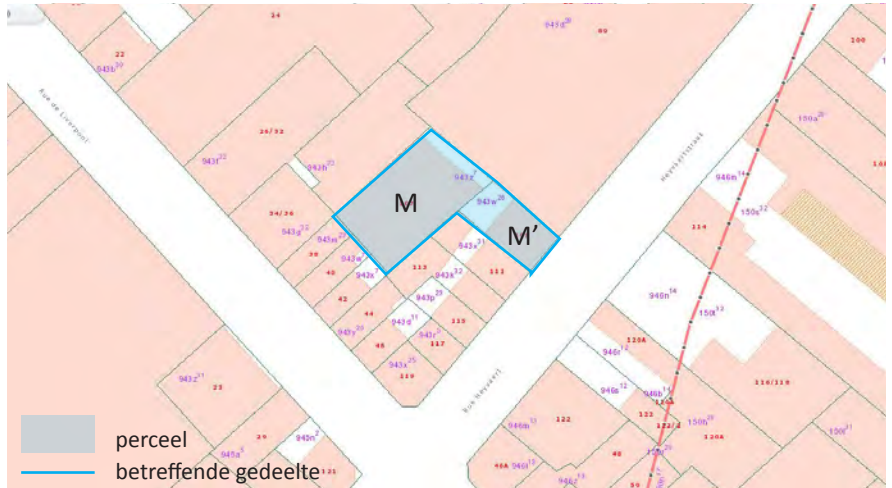
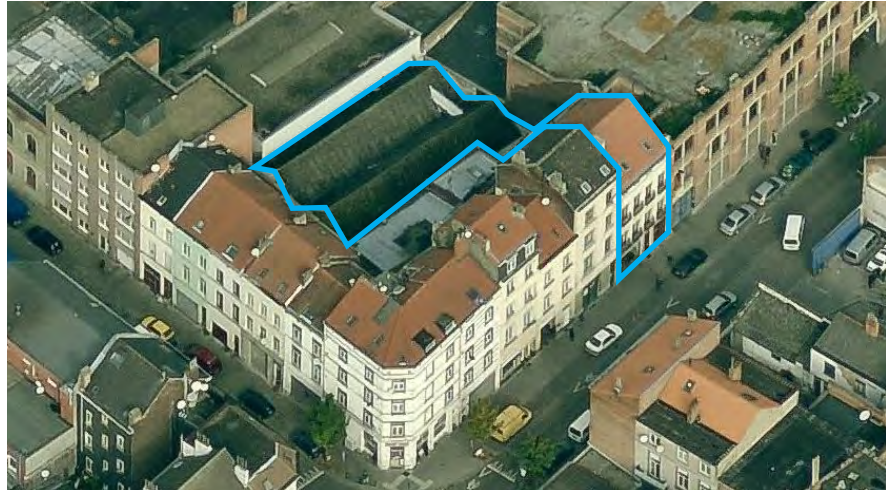
M' vergund, gelinkt aan de autohandel

ERFGOED : /

BODEM VLGS INVENTARIS BIM :

M niet opgenomen

M' niet opgenomen

**FOTO'S****BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING**

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

**PROJECT**

**TE REALISEREN PROGRAMMA**

minimum 4 woontiteiten van variabele  
grootte

**BOUWPROJECT**

renovatie met beperkte uitbreiding  
afbraak entrepot in binnengebied

**EIGENDOM + EXPLOITATIE**

Publieke of private investeerder

**AANDACHTSPUNT**

**BEELD**



**OPP. FOOTPRINT**

100 m<sup>2</sup> (bestaand)

**BRUTO VLOEROPP.**

350 m<sup>2</sup> (bestaand voorgebouw) + 100 m<sup>2</sup>  
uitbreiding (achteraan of extra verdieping)

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

19 %

**GABARIET**

G + 3 + D



REFEERENTIEPROJECTEN



AG Vespa (Antwerpen, België) | Import-Export

REFEERENTIEPROJECTEN



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