

# 5.1

DUURZAAM WIJKCONTRACT 'ZINNEKE'

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



MAART 2016

**Gemeente van Sint-Jans-Molenbeek**  
Dienst gesubsidieerde projecten  
Graaf Van Vlaanderenstraat 20 - 1080 Brussel  
Projectleider : Gauthier Schelfhout  
Tel: 0032 (0) 2 412 36 22  
Email: gschelfhout@molenbeek.irisnet.be  
Medewerkers: Ellen Jacobs, Sarah Bouvier,  
Christelle Vanhulle

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
- 1.C2 Woningen
- 1.C3 Collectieve koer
- 1.C4 Recyclerie
- 1.E1 Recyclagemeubels Klimop
- 1.F1 Woningen Liverpool
- 1.F2 Kinderdagverblijf
- 1.K Activiteiten wijkantenne & partners
- 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

## 3|4. PUBLIEKE RUIMTE

- 3.A Heraanleg De Bonne - Mariemont

## 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 DWC jaar 0-4
- 8.B Projectleider DWC jaar 5-6
- 8.C Communicatie / Participatie
- 8.D Administratief medewerker DWC

## 9. SLOW URBANISM

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

## 10. BIJLAGEN

- Lijst van bewoners
- Lijst van exploitanten

## INLEIDING

Het duurzaam wijkcontract 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 fase 2 :

### 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 duurzaamheid, 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.

‘Verduriser’ 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 ‘verdurer’ 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 volgende pagina’s worden alle investeringsprojecten en initiëringsprojecten van het DWC Zinneke samengebracht op één beeld:



PL DE LA DUCHESSE DE BRABANT  
HERTOG VAN BRABANTPLAATS

CHAUSSEE DE NINOVE

RUE DE LA PRINCESSE

QUAI DE MARIEVONT  
KAAL

RUE DE MANCHESTER  
STRAAT

RUE DE BIRMINGHAM  
STRAAT

RUE DE BIRMINGHAM  
STRAAT

RUE DE BINNE  
STRAAT

EDINGENSTRAAT

RUE WILHELMUS  
DITZELSTRAAT

RUE DE BIRMINGHAM  
STRAAT

RUE DE BINNE  
STRAAT

RUE L. BELARDUX  
STRAAT

FERNINDE WETS  
KAAL

QUAI DE L'INDUSTRIE

RUE DU BATEAU

RUE ROPSY CHAUDRON  
STRAAT

RUE HEYVERET  
STRAAT

RUE HEYVERET  
STRAAT

RUE HEYVERET  
STRAAT

RUE DE LITZPODOL

LIEVERDEELSTRAAT

RUE HEYVERET  
STRAAT

RUE HEYVERET  
STRAAT

QUAI DE L'INDUSTRIE

RUE DE GENNESE

1.A3

1.C2

1.C1

1.C4

1.C1

C3

1.A1

1.E1

1.B

1.A2

1.F1

1.F2

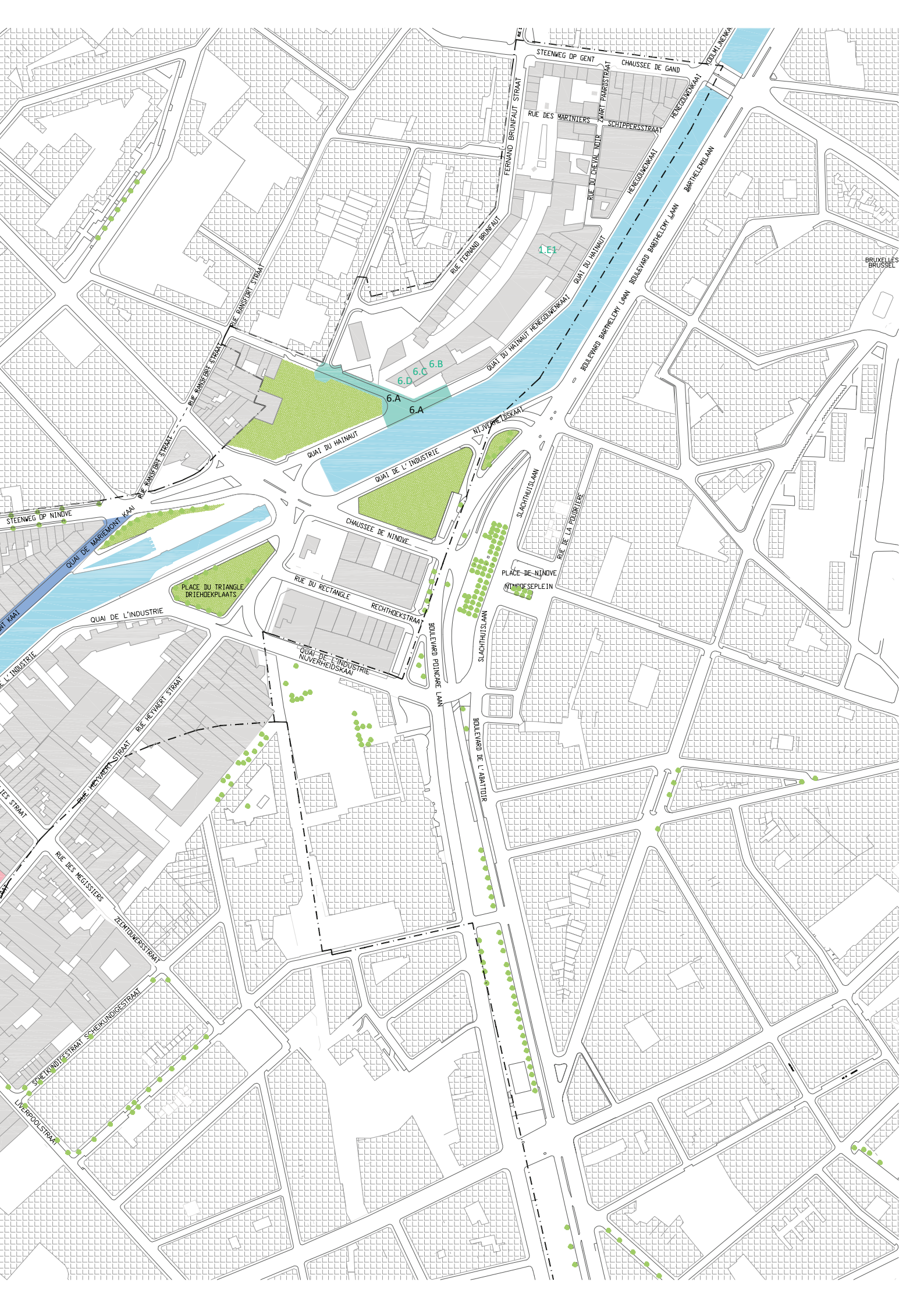
1.M

1.K

3.A

3.A

3.A



BRUXELLES  
BRÜSSEL

STEENWEG OP GENT CHAUSSEE DE GAND

RUE DES MARINIERS RART PARISIERS

RUE FERNAND BRUNFAUT

QUAI DU HAINAUT HEUCOLWINKAAN

BOULEVARD BARTHÉLEMY LAAN BOULEVARD BARTHÉLEMY LAAN BARTHÉLEMY LAAN

HEUCOLWINKAAN HEUCOLWINKAAN

6.A 6.A 6.B 6.C 6.D

QUAI DU HAINAUT QUAI DE L'INDUSTRIE

CHUSSEE DE NINOVE

RUE DU RECTANGLE RECHTHOEKSTRAAT

QUAI DE L'INDUSTRIE NIJVERSEPLEIN

QUAI DE L'INDUSTRIE NIJVERHEIDSKAAI

PLACE DU TRIANGLE DRIEHOEKPLAATS

PLACE DE NINOVE NIJVERSEPLEIN

NIJVERHEIDSKAAI

BOULEVARD DE L'ABATTOIR

BOULEVARD DE LA POUDRIÈRE

RUE DE LA POUDRIÈRE

SLACHTHUISLAAN

RECHTHOEKSTRAAT

CHUSSEE DE NINOVE

QUAI DE L'INDUSTRIE

QUAI DE L'INDUSTRIE

STEENWEG OP NINOVE

QUAI DE MARIEMONT KAAI

QUAI DE L'INDUSTRIE

QUAI DE L'INDUSTRIE

QUAI DE L'INDUSTRIE

RUE DES MÈGASSIERS

RECHTHOEKSTRAAT

RUE DE LA POU... (partially obscured)

RECHTHOEKSTRAAT

RUE DE LA POU... (partially obscured)

RECHTHOEKSTRAAT

RECHTHOEKSTRAAT

RECHTHOEKSTRAAT

RECHTHOEKSTRAAT

RECHTHOEKSTRAAT

RECHTHOEKSTRAAT

RECHTHOEKSTRAAT

RECHTHOEKSTRAAT

RECHTHOEKSTRAAT

RECHTHOEKSTRAAT

RECHTHOEKSTRAAT





# 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.

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.

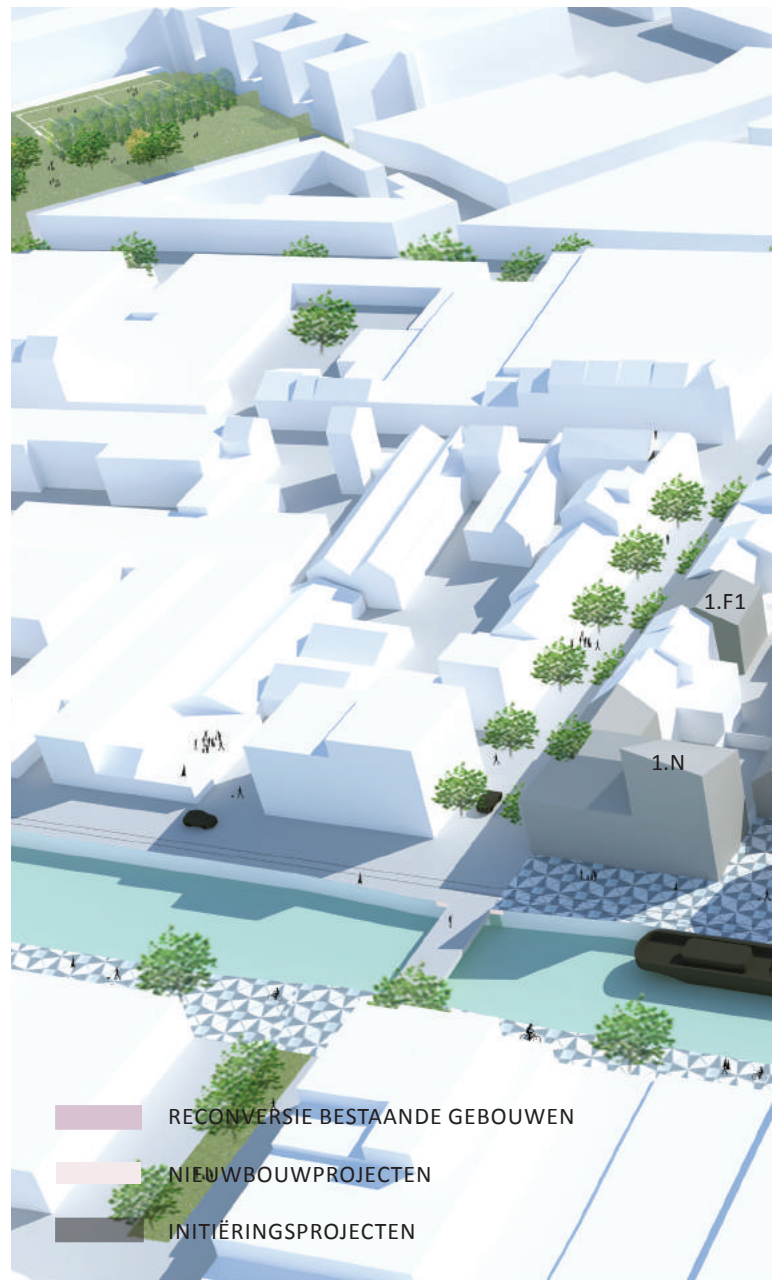
## DOELSTELLING

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 ontpotten van de bouwblokken waardoor o.a. de leefkwaliteit van de private woningen toeneemt
- Bovendien wordt economische activiteit op schaal van een binnenstad, aangemoedigd en wordt Heyvaert als handelsas gestimuleerd.

## PROGRAMMA

Het stuurproject bestaat uit een 10tal investerings- en een 10tal initiëeringsprojecten. Het programma van de projecten is uiteenlopend en omvat, publieke ruimte, werkplekken, sociale & geconventioneerde woningen, een kinderdagverblijf, handel & horeca, cultuur & onderwijs, ...





## 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 door glas of polycarbonaat. Hierbij kan de mogelijkheid bekeken worden om het dak van dakopeningen te voorzien. De ruimte onder de hal wordt ingericht als een publiek parkplein. Gezien het absolute gebrek aan groen in de Heyvaertwijk, 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.

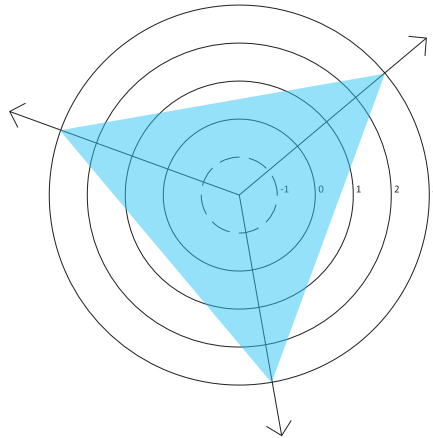
## LIGGING



**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** (verdeling zie financiële tabel)

- Gewest	. %
- Gemeente	. %
- Beliris	. %
- Andere	. %

**REALISATIE**

**ACTOREN**

FEDER, FEDER DE POLLUTION, Beliris Avenant 11

**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**

goed

**EXPLOITANT**

Zie lijst in bijlage

**BEWONERS**

Zie lijst in bijlage

**OPPERVLAKTE TERREIN**

2460 M<sup>2</sup> ( A+C1 )  
A 1780 M<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**

A 1780 M<sup>2</sup>

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

A 100 %

**GABARIET**

A G + D

**RECHTSTOESTAND**

GBP : Sterk gemengd gebied

BBP : /

VERKAVELING : /

EXPLOITATIEVERGUNNING :

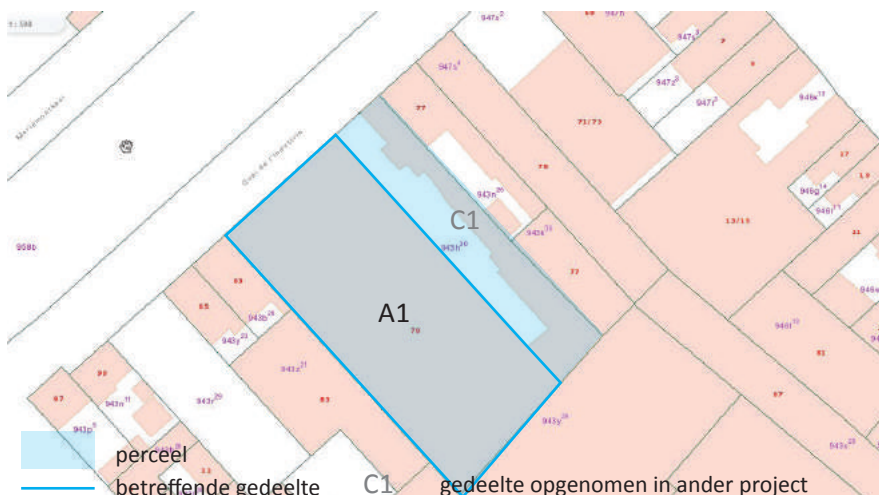
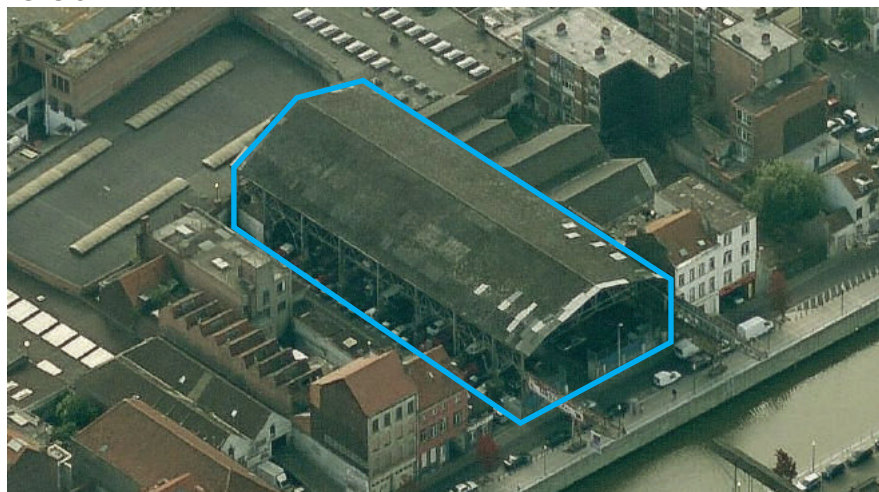
vergund tot 2017

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.

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

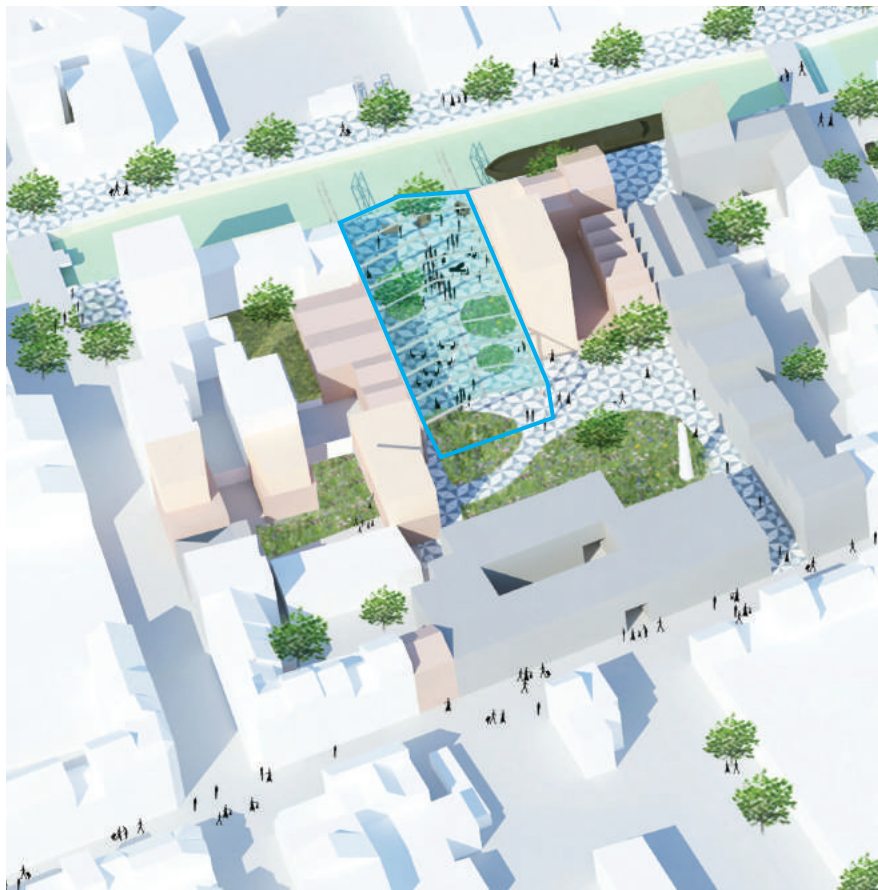
**OPP. FOOTPRINT**  
1780 M<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**  
1780 M<sup>2</sup>

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

**GABARIET**  
G + D

BEELD



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.



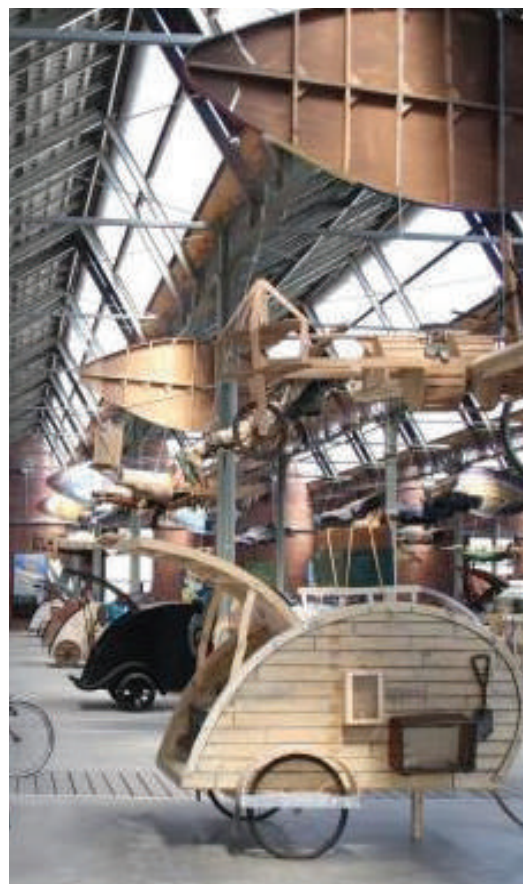
REFERENTIEPROJECTEN



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.

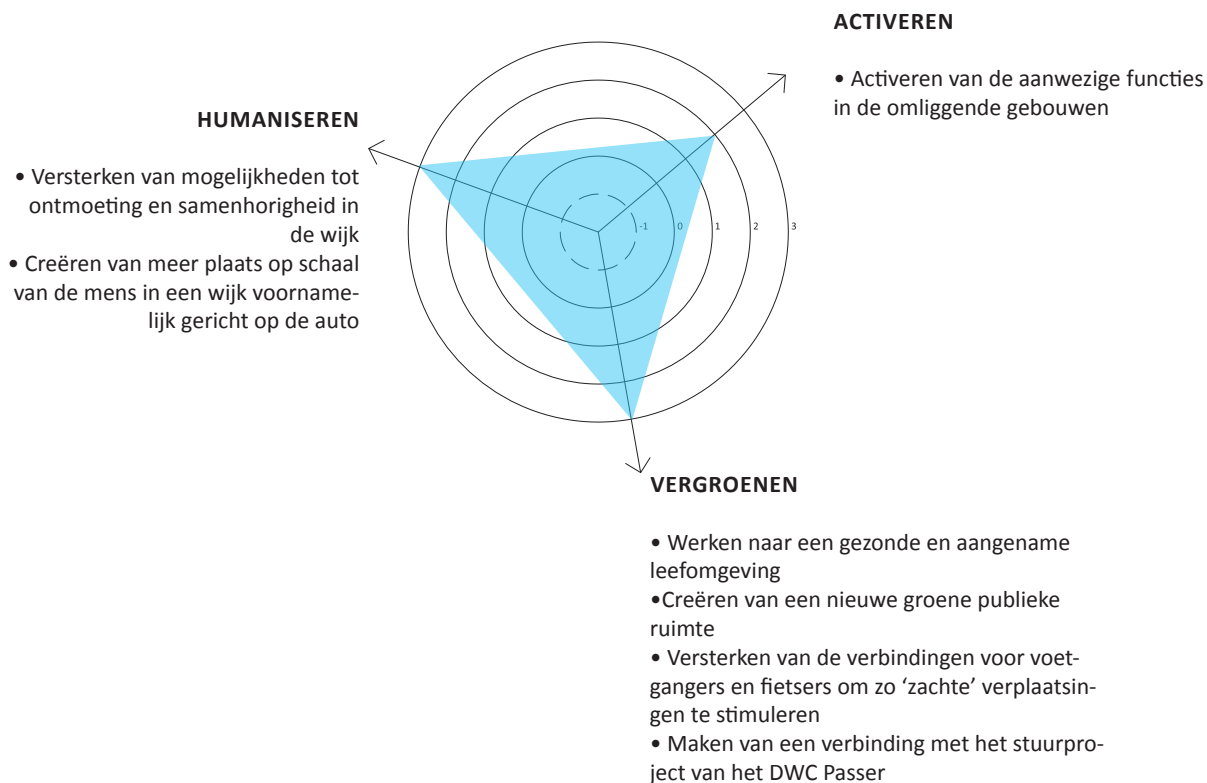
De publieke ruimte is voorbehouden voor voetgangers en fietsers. Het is belangrijk dat de randen worden opgeladen met functies. De publieke ruimte maakt de verbinding met het pilootproject van het duurzaam wijkcontract Passer. Het is hierbij belangrijk een verbinding te bewaren helemaal in open lucht.

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.

**FINANCIËEL** (verdeling zie financiële tabel)

- Gewest . %
- Gemeente . %
- Beliris . %
- Andere . %

**REALISATIE**

**ACTOREN**

Beliris Avenant 11

**STUURDER**

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

PROJECTNR. TITEL

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

**BESTAANDE TOESTAND**

**ADRES**

A2''''/''''/'''' Nijverheidskaai 75, 77, 79  
A2/' Heyvaertstraat 89, 87

**KADASTRAAL NR**

A2 afdeling 3, sectie B, n° 943 d<sup>28</sup>  
A2' afdeling 3, sectie B, n°943 x<sup>29</sup>, n° 943 y<sup>32</sup>  
A2'' afdeling 3, sectie B, n° 943 h<sup>30</sup>  
A2''' afdeling 3, sectie B, n° 943 k<sup>30</sup>  
A2'''' afdeling 3, sectie B, n° 947 s<sup>4</sup>

**EIGENAAR**

A2 Onderneming MMD  
A2' Onderneming AVP IMMOBILIÈRE  
A2'' Onderneming SATRAD  
A2''' Onderneming IMMONOE  
A2''''Onderneming SATRAD

**GEBRUIK**

huisvesting,  
autohandel, opslag,  
industriële pand gebruik onduidelijk

**STAAT**

gemiddeld tot erg vervallen

**EXPLOITANT**

Zie lijst in bijlage

**BEWONERS**

Zie lijst in bijlage

**OPPERVLAKTE TERREIN**

A2 330 m<sup>2</sup> A2' 1964 m<sup>2</sup> A2'' 187 m<sup>2</sup>  
A2''' 132 m<sup>2</sup> A2'''' 136 m<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

**GABARIET**

VARIABEL

**RECHTSTOESTAND**

GBP : STERK GEMENGD GEBIED

BBP : /

VERKAVELING : /

EXPLOITATIEVERGUNNING :

A2'' vergund

ERFGOED :

A2'' industriële inventaris (AMA)

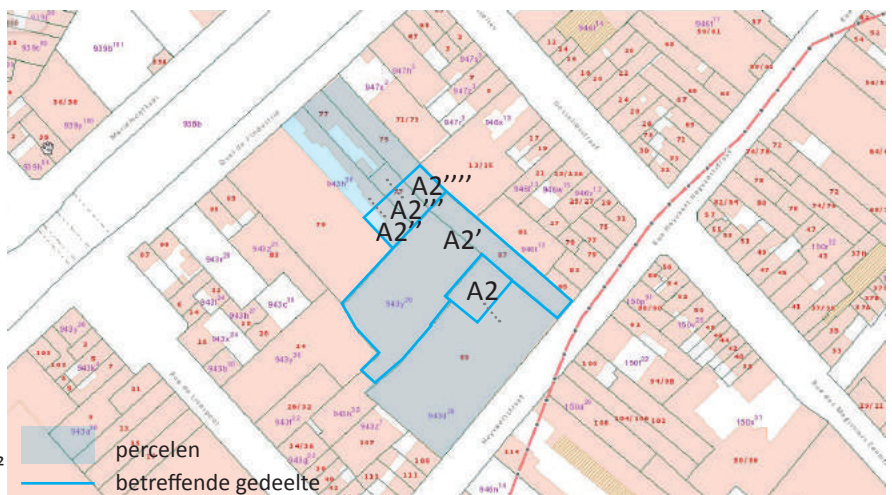
BODEM VLGS INVENTARIS BIM :

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

A2' cat. 3 verontreinigd perceel zonder  
risico

A2''''/''''/'''' cat. 0 mogelijk verontreinigd  
perceel

**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**  
. Aankoop van kleine delen van bepaalde  
percelen wordt voorzien in andere opera-  
ties:  
- A2'''' (projet 1.C4)  
- A2''' (projet 1.C3)  
- A2'' (projet 1.C1)

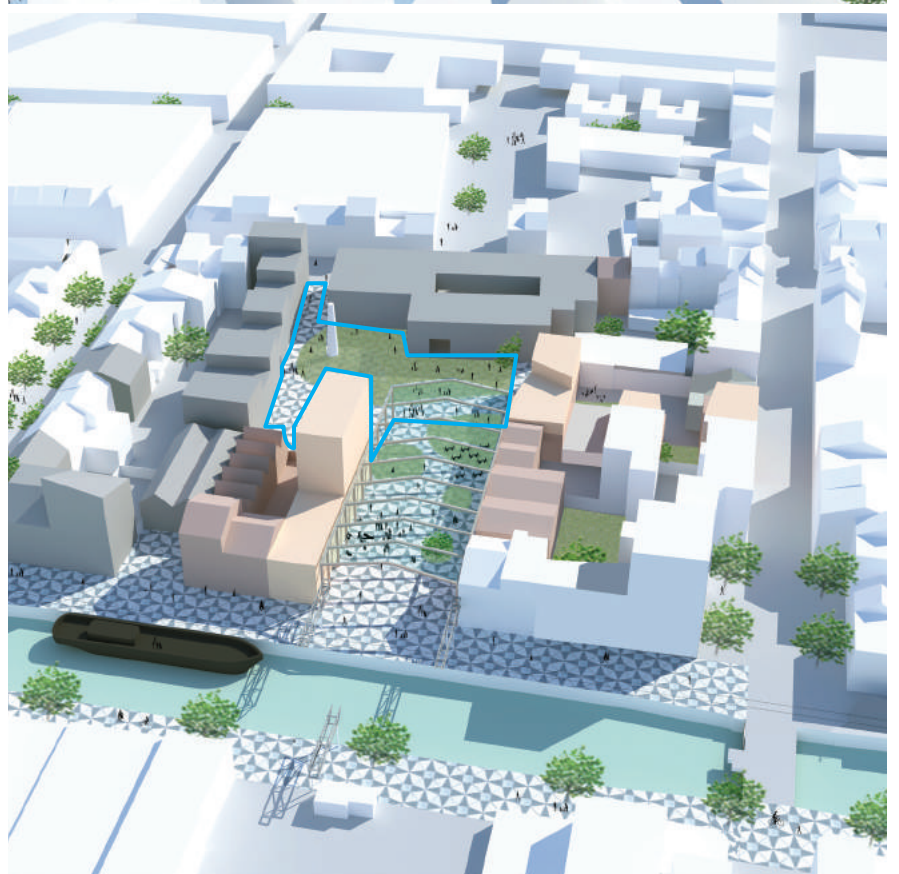
**OPP. FOOTPRINT**  
2750 m<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**  
/

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**  
/

**GABARIET**  
/

**BEELD**



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 levendige promenade te maken in relatie met de projecten op de site van de grote hal. Er wordt daarom een aanleg vooropgesteld waarbij leveringen mogelijk zijn tijdens venstertijden (bv. 7-11u) maar waar de kaai de rest van de dag verkeersvrij is. Het voetpad aan de kant van de bebouwing is vandaag zeer smal.

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

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

De ontwikkelingen en activiteiten op de site van de grote hal worden zichtbaar in het straatbeeld. Dit is heel belangrijk voor de aantrekkingskracht van deze projecten. Bovendien zullen ze enkel het gewenste hefboomeffect hebben in de wijk als ze zichtbaar zijn. De heraanleg van de kade maakt dan ook integraal deel uit van de ontwikkeling van de grote hal.

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

De keuze van dit deel van de Nijverheidskaai, in combinatie met de Prinsesstraat maakt het mogelijk trajecten voor zachte mobiliteit te creëren doorheen de wijk. Deze trajecten zijn belangrijk voor de buurtbewoners maar komen ook ten goede van de verschillende scholen. Voor het traject tussen de Imelda school en het toekomstige IBO, die zijn toegang zal hebben langs de Nijverheidskaai, wordt een alternatieve en veilige route voorzien.

**3 / Beleving van het water ergens mogelijk maken**

Het water van het kanaal kan op zeer weinig plaatsen beleefd worden. Aan de zuidelijke kant van de Ninoofsepoort ligt het water bijna 5 meter hoger dan in het centrale deel van de kanaalzone. De potentiële beleving van het water is dan ook groter. Bovendien maakt de verkeersorganisatie van de Heyvaertwijk het mogelijk dat met het behoud van de bestaande enkel-richtingen de verkeerssituatie eenvoudig kan aangepast worden door te werken met 2 enkel-richting lussen. De Liverpoolstraat is in zijn huidige situatie afgesloten. Dit project zal de reorganisatie van het Liverpoolplein overwegen.

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

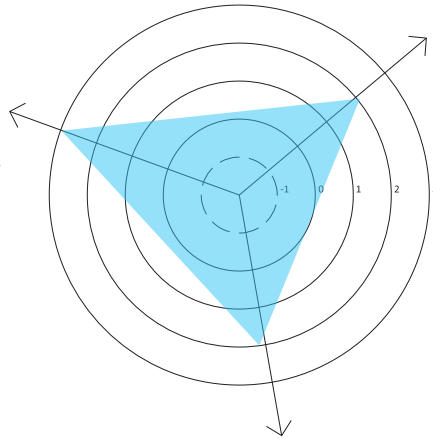




**DOELSTELLINGEN**

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

**AANBEVELINGEN**

- Mogelijkheid gebruik van leveringen met binnenvaart te onderzoeken
- Voor dit project is de timing van de realisatie zeer belangrijk met het oog op de mobiliteit in de buurt. De activiteiten van de autohandel moeten voldoende zijn afgenomen om dit deel van de Nijverheidskaai af te sluiten zodat het zwaar verkeer niet in de woonstraten terecht komt. Hierbij dient opgemerkt te worden dat na de aanleg van een park aan de Ninoofsepoort er geen doorgaand verkeer meer zal zijn op de Nijverheidskaai.

**FINANCIEEL** (verdeling zie financiële tabel)

- Gewest . %
- Gemeente . %
- Beliris . %
- Andere . %

**REALISATIE**

ACTOREN

.

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.**

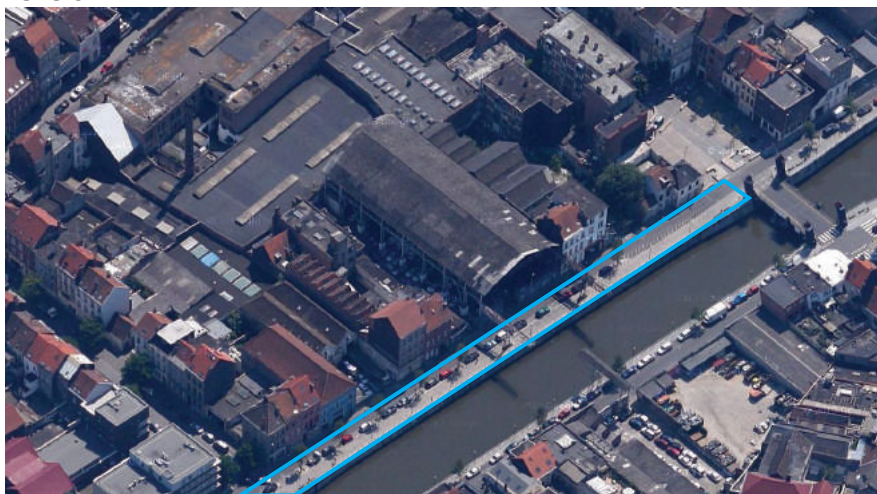
/

**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 om maat van de zachte weggebruiker

**BOUWPROJECT**

heraanleg en creatie van een voetgangerszone

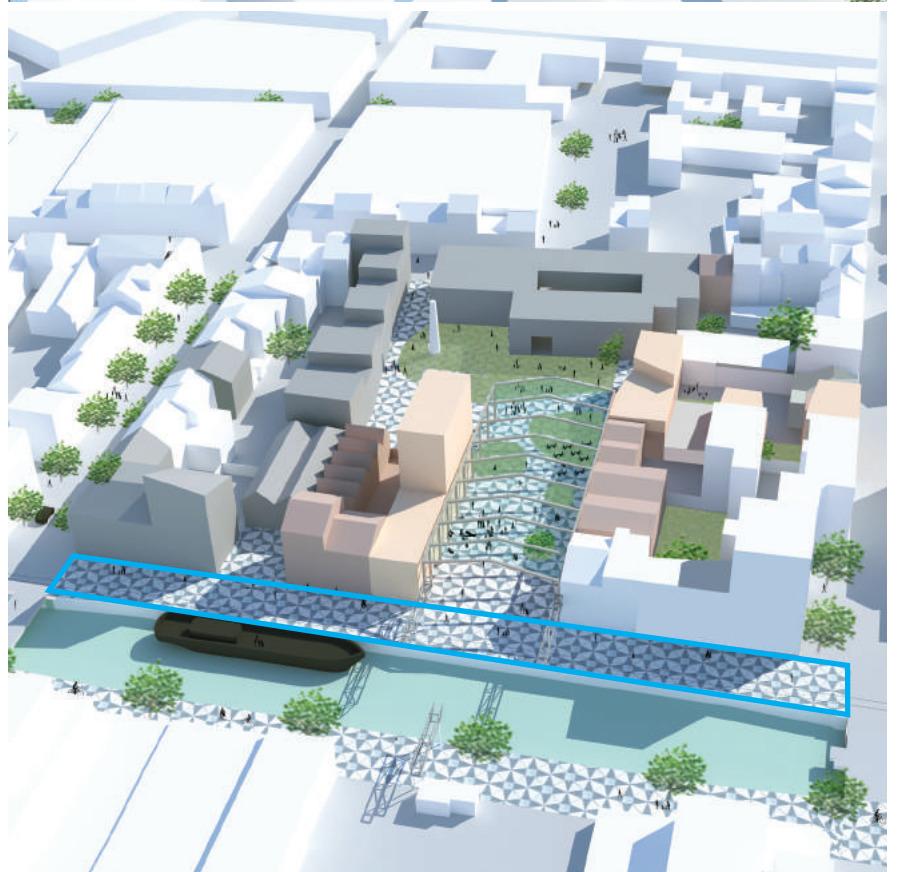
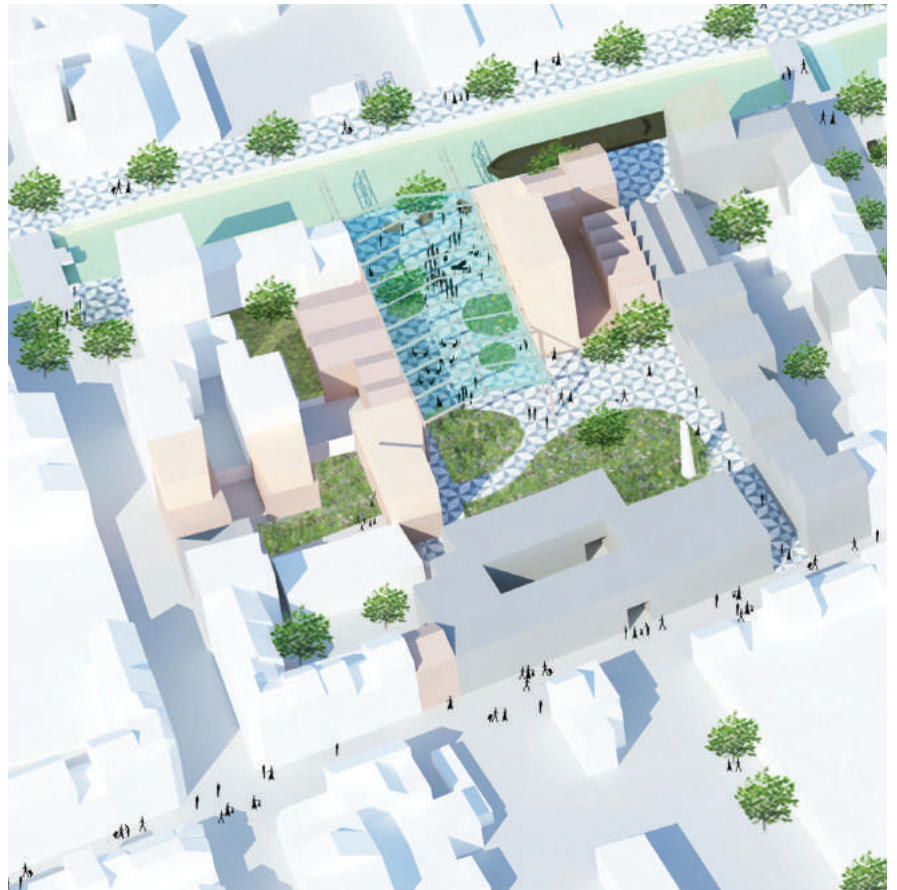
**EIGENDOM + EXPLOITATIE**

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

**AANDACHTSPUNT**

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

BEELD



**OPPERVLAKTE HERAANLEG**

2026 m<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**

/

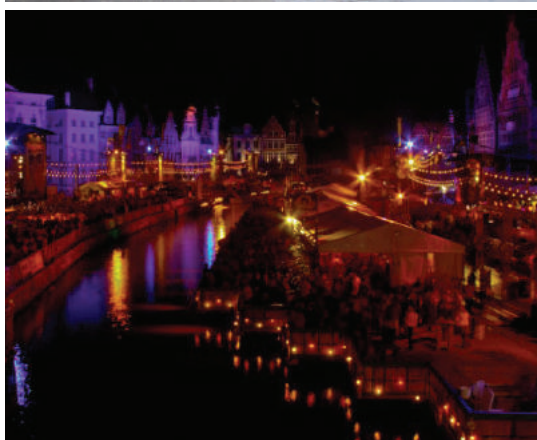
**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

/

**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 is een lees- & werkcafé met aandacht voor de kennis van verschillende talen. 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. De collectie kan worden samengesteld uit andere bibliotheken of men kan leden als inschrijvingsgeld één of twee boeken in hun moedertaal vragen. Hoe het concept juist vorm wordt gegeven dient nog verfijnd te worden en hangt ook samen met de toekomstige uitbating. In ieder geval wordt een alternatieve bibliotheek voorop gesteld met veel aandacht voor interactie en communicatie.

Het leescafé 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 (of een plek waar men op zoek kan gaan naar werk) wordt ook voorgesteld om gratis wifi-toegang te voorzien gekoppeld aan enkele computers voor de buurt. Het lees- & werkcafé kan van een informaticahoek worden voorzien. Bovendien is het interessant aan de ruimte 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 leescafé te laten uitbaten door een initiatief voor sociale economie. Op die manier wordt een laagdrempelig imago gecombineerd met tewerkstellingszorg en creatie. Atelier groot eiland heeft reeds aangegeven geïnteresseerd te zijn om de uitbating op zich te nemen.

Het leescafé kan gemeubeld worden met recyclage meubels gemaakt door het sociaal tewerkstellingsinitiatief Klimop. Op die manier kan het leescafé ook dienst doen als showroom voor dit initiatief. Bezoekers kunnen de meubels uit het café ter plaatse 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 lees- & werkcafé wordt bekeken in relatie tot de toekomstige wijkantenne op de hoek van het Liverpoolplein en de Nijverheidskaai. De wijkantenne wordt beheerd door de Gemeente, terwijl Atelier Groot Eiland de soepbar binnen de wijkantenne verzorgt.

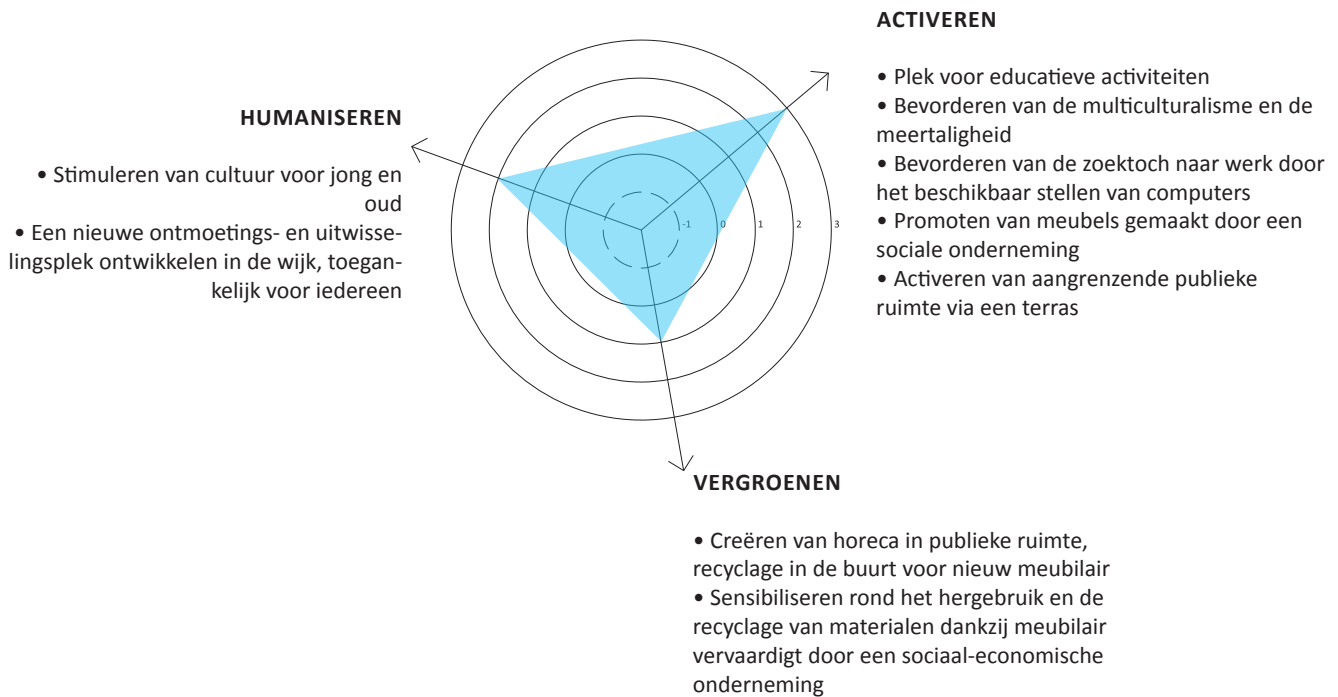
Het participatietraject van Jes!, dat momenteel wordt gevoerd in het kader van het DWC (operatie 9.B), zal input genereren voor de concretisering van dit project. Conclusies van het participatietraject van Jes! zullen worden geïntegreerd in het bestek van de ontwerpwedstrijd.

Voor deze operatie wordt in het DWC naast de aankoop, studie en bouw ook een budget voor meubels voorzien. Daarnaast houdt het budget rekening met een eventuele noodzaak van onteigening.

## LIGGING



DOELSTELLINGEN



VOORWAARDEN TOT SLAGEN

- Overname 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 o.a. de wijkantenne en dit gebouw.

FINANCIEEL (verdeling zie financiële tabel)

- Gewest . %
- Gemeente . %
- Beliris . %
- Andere . %

REALISATIE

ACTOREN

Culturele diensten / vzw Atelier Groot Eiland

STUURDER

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**. SAQR Ali (½)  
. IBRAHIM Nada (½)**GEBRUIK**

autohandel

**STAAT**

goed

**EXPLOITANT**

Zie lijst in bijlage

**BEWONERS**

Zie lijst in bijlage

**OPPERVLAKTE TERREIN**488 M<sup>2</sup>**BRUTO VLOEROPP.**488 m<sup>2</sup>**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

100 %

**GABARIET**

G + D

**RECHTSTOESTAND**

GBP : STERK GEMENGD GEBIED

BBP :

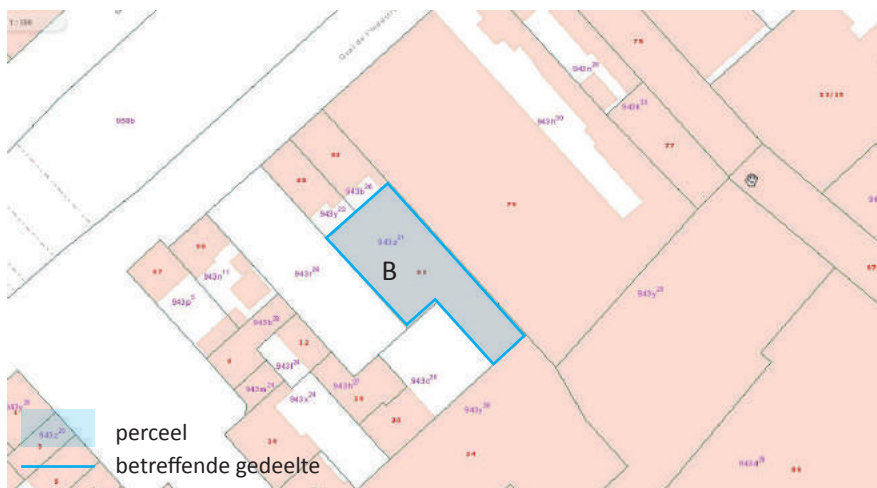
VERKAVELING :

EXPLOITATIEVERGUNNING :

recent geen vergunning aangevraagd

ERFGOED : /

BODEM VLGS INVENTARIS BIM : cat. 0 + 4

mogelijk verontreinigd perceel in onderzoek  
of behandeling**FOTO'S****BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE / VASTSTELLING**

Het pand heeft een hoge verdiepingshoogte met een interessante dakvorm.



PROJECT

**TE REALISEREN PROGRAMMA**

collectieve voorziening

**BOUWPROJECT**

renovatie

**EIGENDOM + EXPLOITATIE**

Gemeente met lokale partners,  
sociale economie of vzw

**AANDACHTSPUNT**

hoge verdieping,  
deels mezzanine voorzien

aangezien het gebouw niet wordt afgebro-  
ken wordt geen sanering voorzien

**OPP. FOOTPRINT**

488 m<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**

488 m<sup>2</sup> + 200 m<sup>2</sup> (mezzanine)

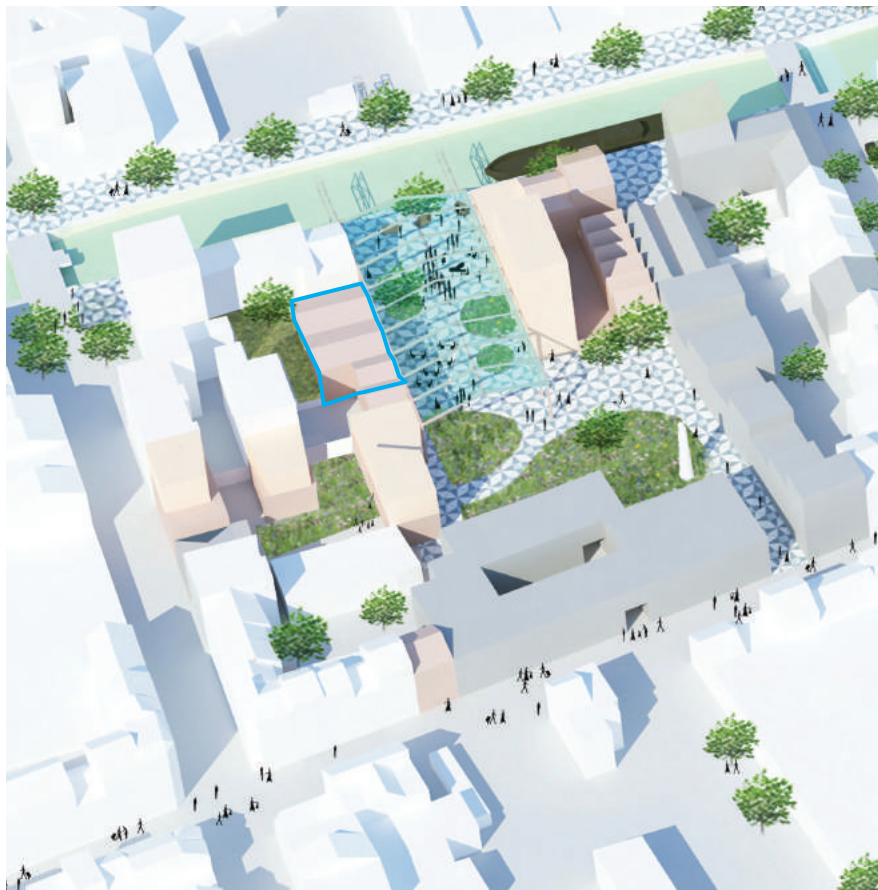
**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

100 %

**GABARIET**

G + D

BEELD

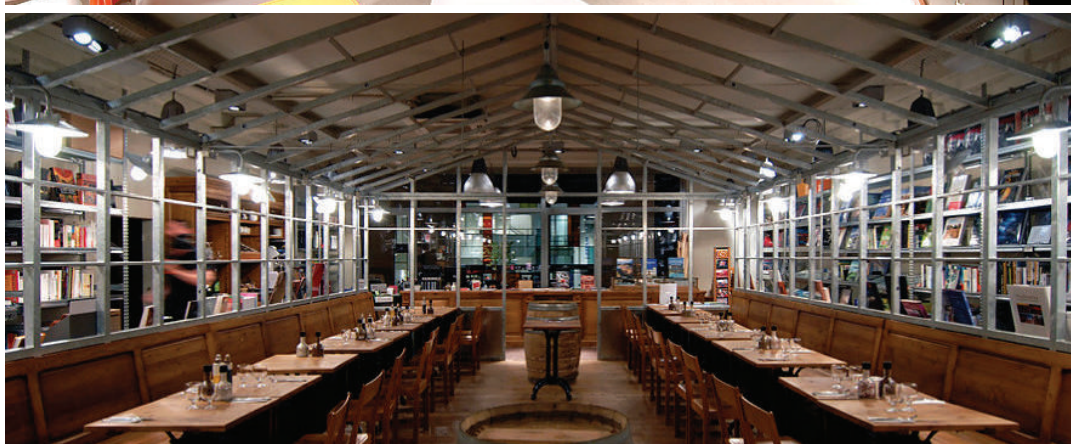


**1.B** LABO VOOR TAAL, SPEL & WERK

REFERENTIEPROJECTEN

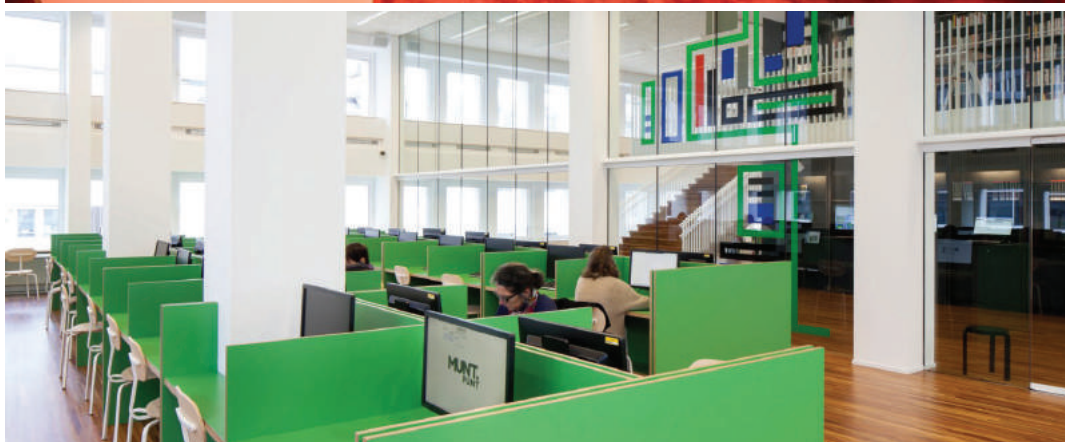


Garage à manger + Pèle-Mêle (Elsene, België) | | protOtype  
Voormalige werkplaats van een Mazda-garage gelinkt aan een tweedehands boekenwinkel.

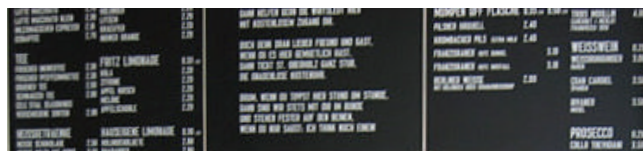


Cook & Book (Woluwe-Saint-Lambert, Belgique) | Antiques & Design en Delacroix & Friant  
Een project gericht rond het boek met thematische ruimten.

REFERENTIEPROJECTEN



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



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

## ALGEMEEN

## INVESTERINGSPROJECT

## — INITIËRINGSPROJECT —

## BESCHRIJVING

Het project heeft als doelstelling het realiseren van een gemengd programma wonen (opgenomen in operatie 1.C2), werken en cultuur. Het programma staat in relatie met de wintertuin en het labo voor taal, spel & werk. Het programma bestaat uit een zeer hoge gelijkvloers met plaats voor kleinere ateliers voor creatieve economie of artisanale bedrijvigheid. Bij voorkeur ateliers waar bezoekers ook zelf kunnen werken (bv. fablab, klimop, lasatelier, schrijnwerkerij, ...). Er wordt gedacht aan een modulair systeem eventueel met de mogelijkheid mezzanines te voorzien. In dit systeem zouden zich ook andere functies kunnen inschrijven zoals lokaal voor jeugdbeveiliging, ...

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

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.

Op de verdiepingen worden woningen voorzien in operatie 1.C2.

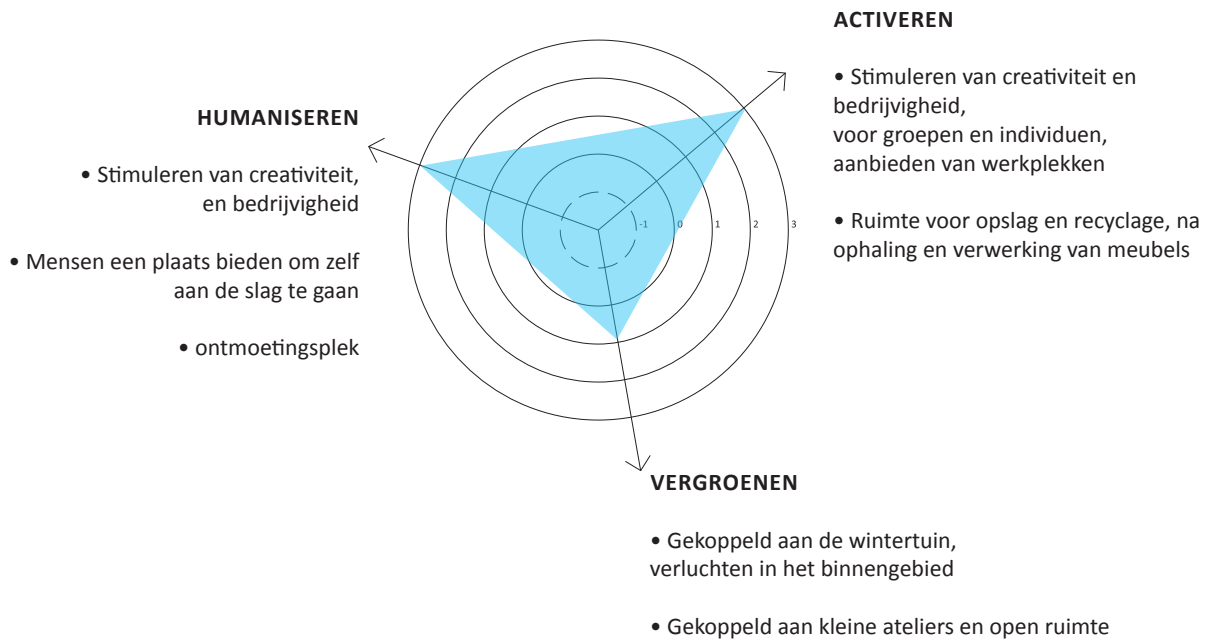
De realisatie van het project veronderstelt de afbraak van kantoren naast de wintertuin.

De aankoop van het volledige perceel wordt in het budget van deze operatie voorzien. Het achterste deel van het perceel maakt echter deel uit van operatie 1.A2.

## 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** (verdeling zie financiële tabel)

- Gewest . %
- Gemeente . %
- Beliris . %
- Andere . %

**REALISATIE**

**ACTOREN**

Beliris Avenant 11, Alliantie wonen

**STUURDER**

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

PROJECTNR.

TITEL

**1.C1**

**ATELIERS**

**BESTAANDE TOESTAND**

**ADRES**

Nijverheidskaai 79

**KADASTRAAL NR**

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

**EIGENAAR**

Onderneming SATRAD

**GEBRUIK**

autohandel

**STAAT**

relatief goed

**BEWONERS**

Zie lijst in bijlage

**EXPLOITANT**

Zie lijst in bijlage

**OPPERVLAKTE TERREIN**

700 m<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**

398 m<sup>2</sup>

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

57 %

**GABARIET**

VARIABEL

**RECHTSTOESTAND**

GBP : STERK GEMENGD GEBIED

BBP:

VERKAVELING :

EXPLOITATIEVERGUNNING :

vergund

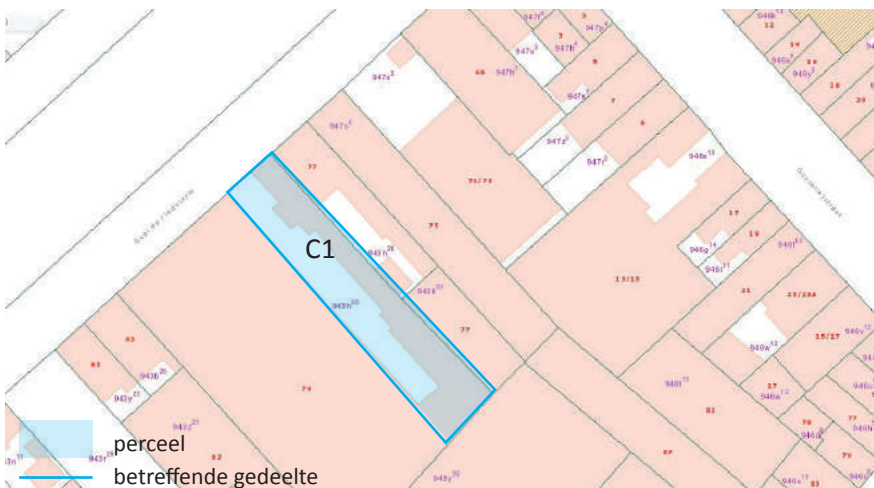
ERFGOED :

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**

**PROJECT**

**TE REALISEREN PROGRAMMA**

500 m<sup>2</sup> atelier (hoog gelijkvloers)

**BOUWPROJECT**

afbraak + nieuwbouw

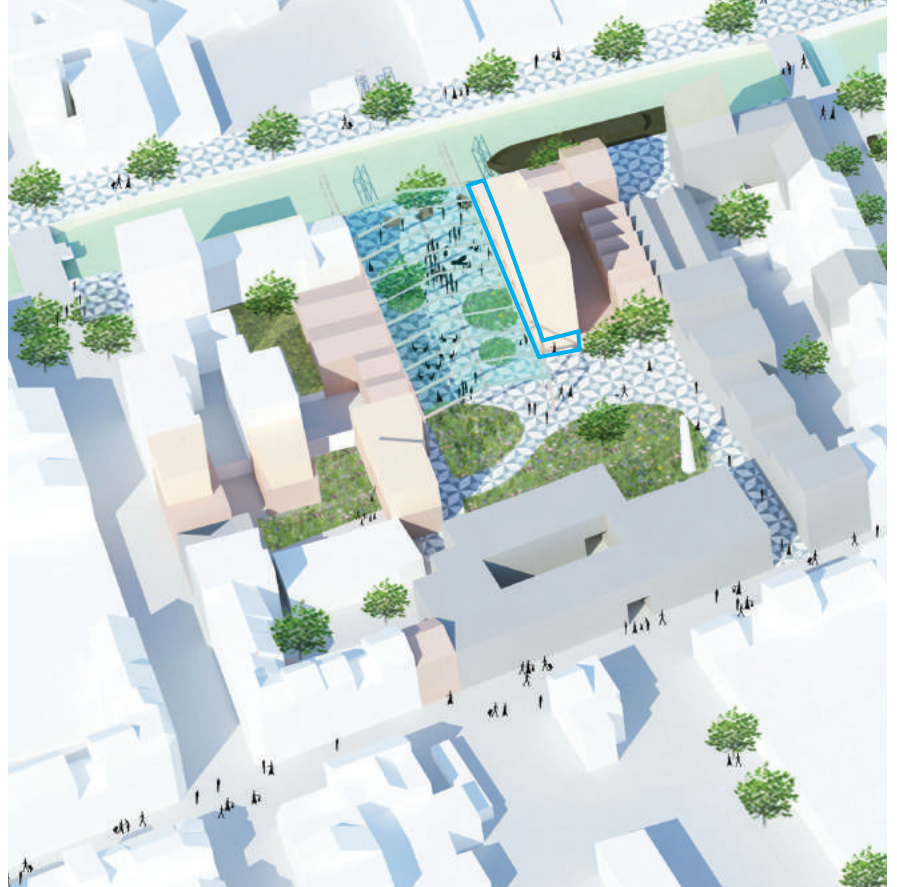
**EIGENDOM + EXPLOITATIE**

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.**

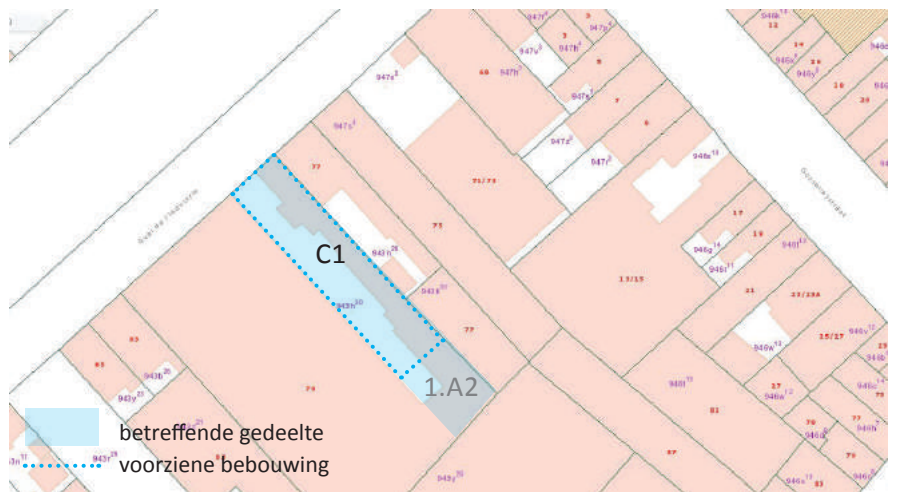
500 m<sup>2</sup>

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

71 %

**GABARIET**

Gelijkvloers



Opmerking: het project omvat niet de totaliteit van het project C1. Het achterste deel van het perceel werd opgenomen in de operatie 1.A2 Publieke Ruimte.

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  
*Creative 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 drie delen:

A nieuwbouw woningen bovenop atelier 1.C1

B renovatie burgerwoning

C renovatie burgerwoning

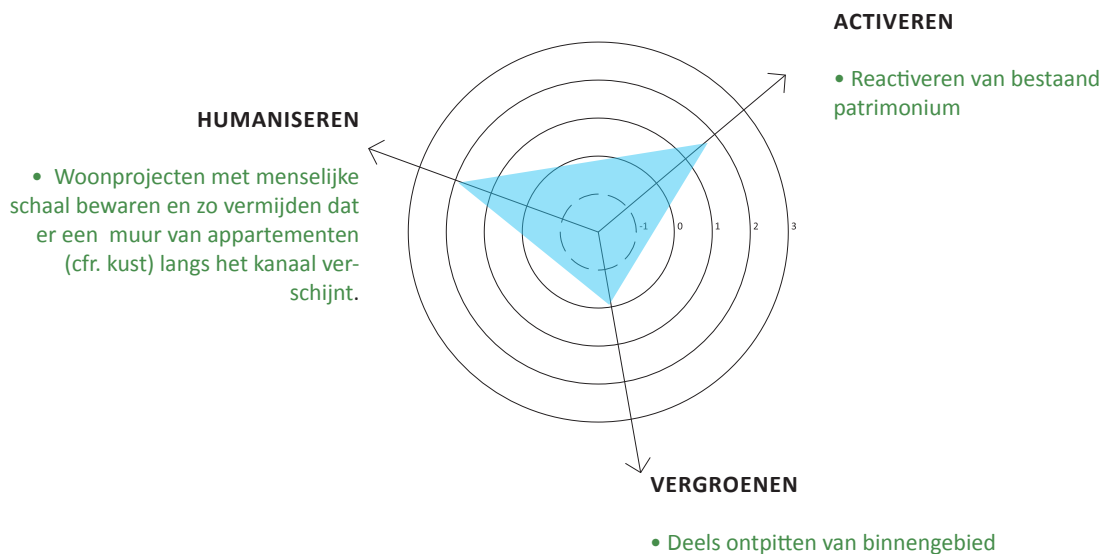
De burgerwoningen op deel B en C aan de straatkant van de Nijverheidskaai worden bewaard. Een grondige renovatie dringt zich op. Ze vormen immers samen met het naburige gebouw een markant geheel langs het water. Het is belangrijk deze kleine korrel langs het kanaal te bewaren zeker daar waar ze reeds aanwezig is.

In deze operatie is de renovatie van deze woningen met het inrichten van woongelegenheden opgenomen. De aankoop van de volledige percelen B en C wordt verdeeld over het budget van de operaties 1.C2, 1.C3 & 1.C4. Het achterste deel van de percelen maakt echter deel uit van operatie 1.A2. De aankoop van perceel A wordt voorzien in operatie 1.C1

## LIGGING



DOELSTELLINGEN



VOORWAARDEN TOT SLAGEN

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

AANBEVELINGEN

- Bekijken met de eigenaar van het perceel op nr. 75 om eventueel de woning niet aan te kopen op voorwaarde dat deze gerenoveerd wordt.
- Het project schrijft zich in in de gemeentelijke huisvestingsovereenkomst en beantwoordt aan het gemeentelijk energieplan.

FINANCIIEEL (verdeling zie financiële tabel)

- Gewest . %
- Gemeente . %
- Beliris . %
- Andere . %

REALISATIE

ACTOREN

Beliris Avenant 11, Alliantie wonen

STUURDER

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

PROJECTNR. TITEL

**1.C2** **WONINGEN**

**BESTAANDE TOESTAND**

**ADRES**

- A Nijverheidskaai 79
- B Nijverheidskaai 75
- C Nijverheidskaai 77

**KADASTRAAL NR**

- A afdeling 3, sectie B, n° 943 h<sup>30</sup>
- B afdeling 3, sectie B, n° 947 s<sup>4</sup>
- C afdeling 3, sectie B, n° 943 n<sup>26</sup>

**EIGENAAR**

- A Onderneming SATRAD
- B Onderneming SATRAD
- C Onderneming IMONOE

**GEBRUIK**

autohandel

**STAAT**

relatief goed

**EXPLOITANT**

Zie lijst in bijlage

**BEWONERS**

Zie lijst in bijlage

**OPPERVLAKTE TERREIN**

- A 700 m<sup>2</sup>
- B 142 m<sup>2</sup>
- C 120 m<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**

- A 398 m<sup>2</sup>
- B 640 m<sup>2</sup>
- C 360 m<sup>2</sup>

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

- A 57 %
- B 100%
- C 100 %

**GABARIET**

- A Variabel
- B G + 3 + D
- C G + 2 + D

**RECHTSTOESTAND**

GBP : Sterk gemengd gebied

BBP :

VERKAVELING :

EXPLOITATIEVERGUNNING :

A vergund

B recent geen vergunning aangevraagd

C vergund

ERFGOED :

A industriële inventaris (AMA)

B industriële inventaris (AMA)

C industriële inventaris (AMA)

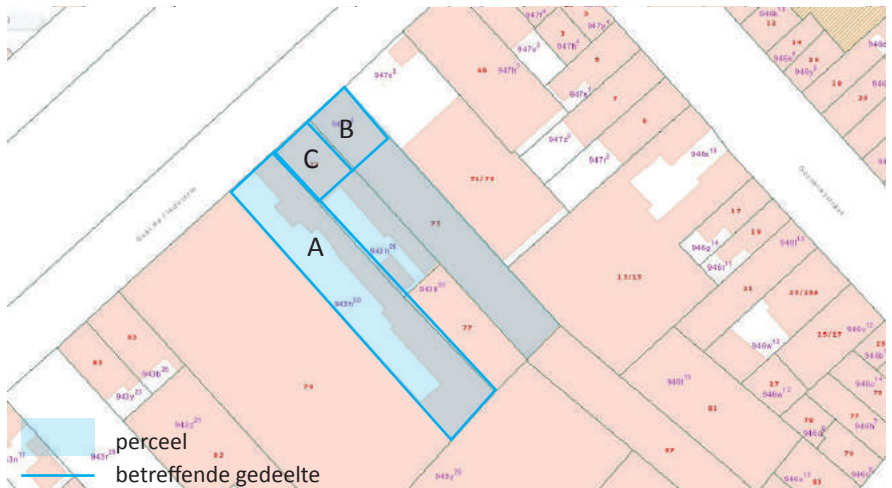
BODEM VLGS INVENTARIS BIM :

A cat. 0, mogelijk verontreinigd perceel

B cat. 0, mogelijk verontreinigd perceel

C 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.C2**

**WONINGEN**

**PROJECT**

**TE REALISEREN PROGRAMMA**

- A 945 m<sup>2</sup> wonen > 8 woontiteiten
- B 640 m<sup>2</sup> wonen > 6 woontiteiten
- C 360 m<sup>2</sup> wonen > 3 woontiteiten

**BOUWPROJECT**

- A afbraak + nieuwbouw
- B renovatie burgerhuis
- C renovatie burgerhuis

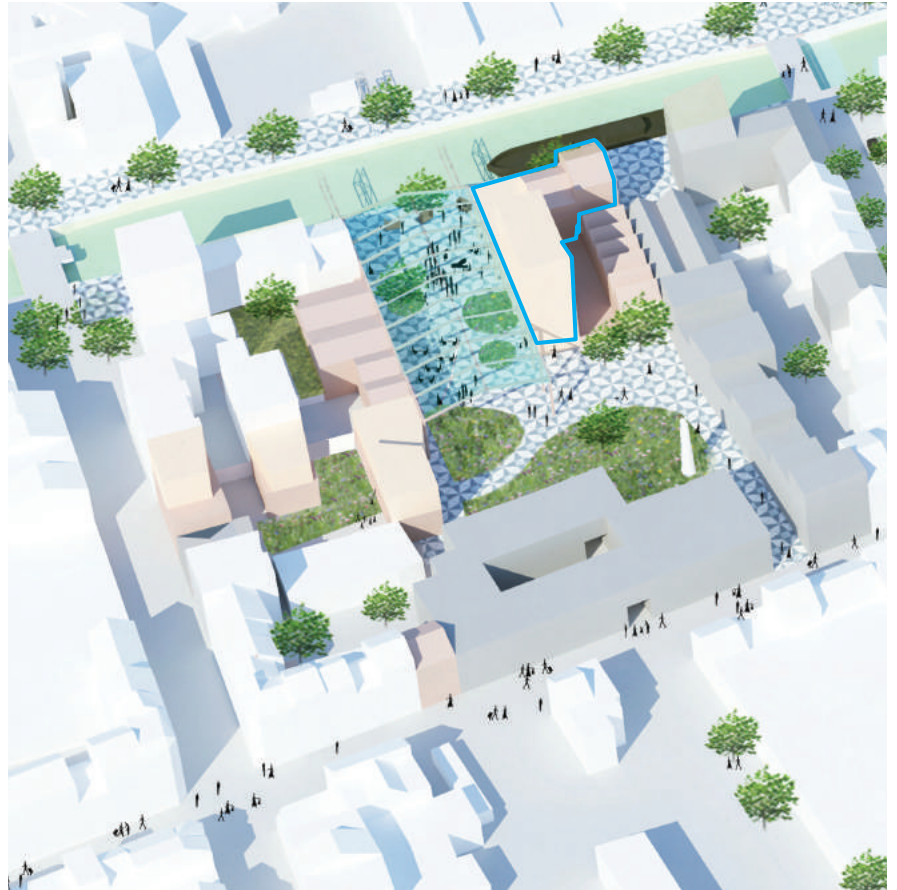
**EIGENDOM + EXPLOITATIE**

- A gemeente Sint-Jans-Molenbeek
- B privé
- C private investeerder

**AANDACHTSPUNT**

Maximaliseren van het aantal woningen voor A.  
In de burgerwoning C moet de doorgang naar achter bewaard blijven. Deze verbindt de straat met de collectieve koer (operatie 1.C3).

**BEELD**



**SCHEMA / PLANNEN**

**OPP. FOOTPRINT**

- A 500 m<sup>2</sup>
- B 142 m<sup>2</sup>
- C 120 m<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**

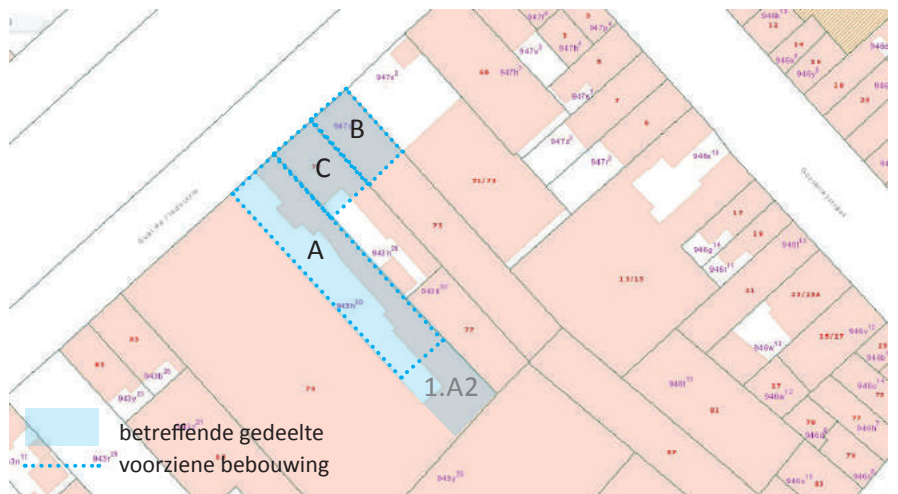
- A 945 m<sup>2</sup>
- B 640 m<sup>2</sup>
- C 360 m<sup>2</sup>

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

- A 71%
- B 100%
- C 100%

**GABARIET**

- A G (voorzien in operatie 1.C1) + 2
- B G+3+D
- C G+2+D

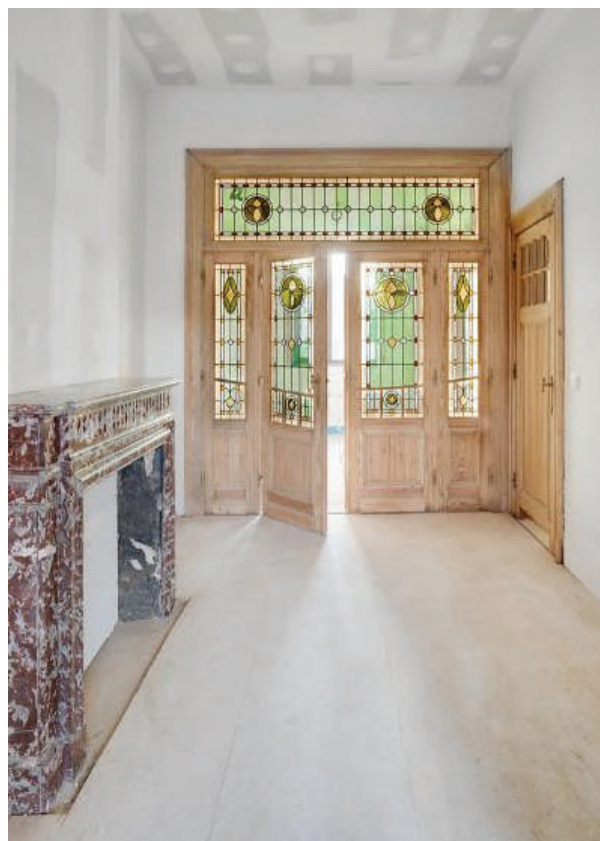


Opmerking: het project omvat niet de totaliteit van het project C2. De achterste delen van het perceel werd opgenomen in operatie 1.A2 Publieke Ruimte. Het gelijkvloers van perceel A wordt voorzien in operatie 1.C1

REFERENTIEPROJECTEN



Renovatie van een hoekpand in slechte staat (Antwerpen, België) | PULS architecten © AG VESPA



Renovatie van een statige herenwoning (Antwerpen, België) | Santermans + Cielen architecten © AG VESPA

REFERENTIEPROJECTEN



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, 1C2 en 1C4. 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. De bestaande doorgang onder de burgerwoning (operatie 1C2) moet daarom bewaard blijven.

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.

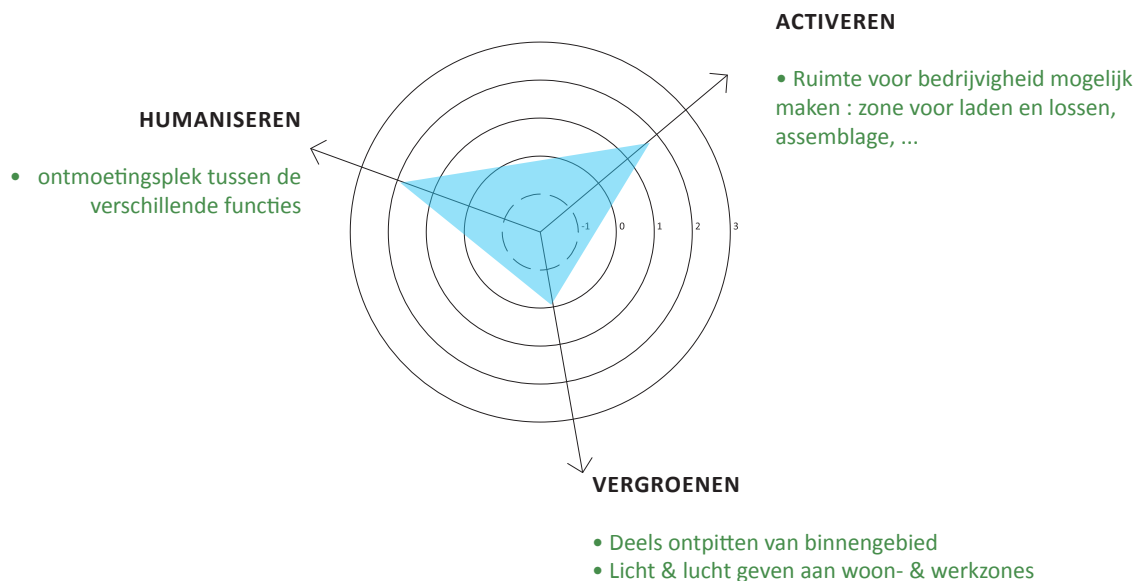
In deze operatie is de inrichting van de collectieve koer opgenomen. De aankoop van de volledige percelen wordt verdeeld over het budget van de operaties 1C2, 1C3 & 1C4. Het achterste deel van de percelen maakt echter deel uit van operatie 1.A2.

## LIGGING





**DOELSTELLINGEN**



**VOORWAARDEN TOT SLAGEN**

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

**AANBEVELINGEN**

- Bekijken met de eigenaar van de percelen om eventueel de woning niet aan te kopen op voorwaarde dat deze gerenoveerd wordt.
- Het project schrijft zich in in de gemeentelijke huisvestingsovereenkomst en beantwoordt aan het gemeentelijk energieplan.

**FINANCIEEL** (verdeling zie financiële tabel)

- Gewest . %
- Gemeente . %
- Beliris . %
- Andere . %

**REALISATIE**

**ACTOREN**

Beliris Avenant 11

**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 n<sup>26</sup>

**EIGENAAR**

Onderneming IMMONOE

**GEBRUIK**

autohandel

**STAAT**

relatief goed

**EXPLOITANT**

Zie lijst in bijlage

**BEWONERS**

Zie lijst in bijlage

**OPPERVLAKTE TERREIN**

300 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

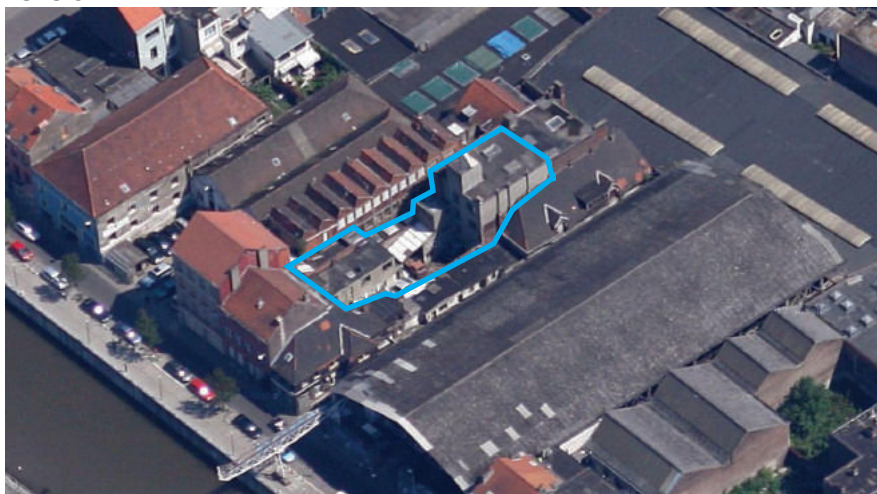
ERFGOED : /

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.

PROJECTNR. TITEL

**1.C3 COLLECTIEVE KOER**

**PROJECT**

**TE REALISEREN PROGRAMMA**

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

**BOUWPROJECT**

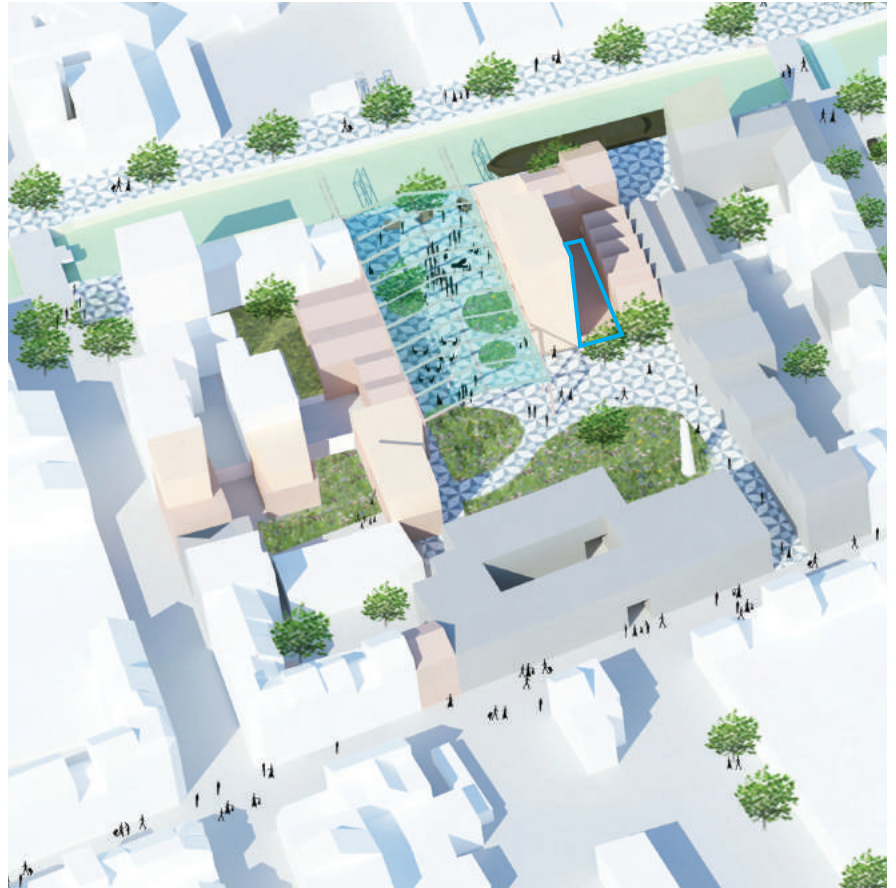
afbraak en inrichting koer

**EIGENDOM + EXPLOITATIE**

private buitenruimte gelinkt aan de omliggende projecten

**AANDACHTSPUNT**

**BEELD**



**SCHEMA / PLANNEN**

**OPP. FOOTPRINT**

300 m<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**

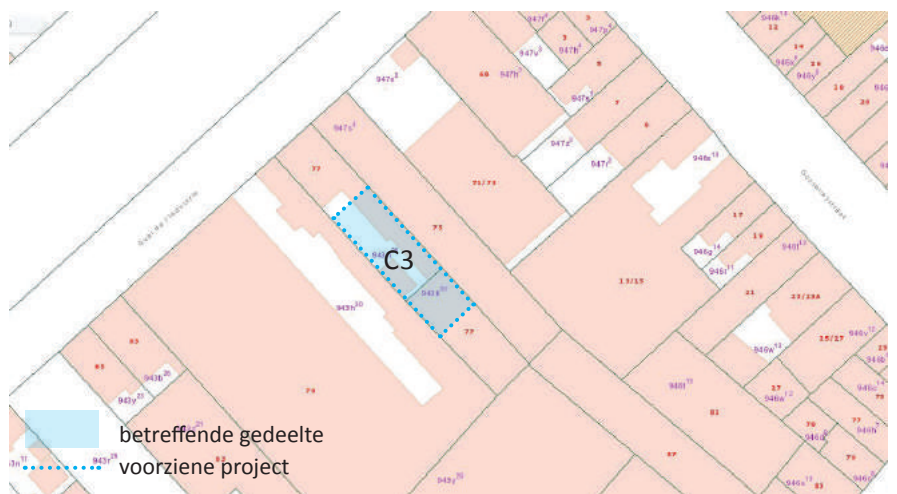
0 m<sup>2</sup>

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

0 %

**GABARIET**

niet van toepassing



REFERENTIEPROJECTEN



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 1 **entrepotgebouw (nu autohandel) naar ateliers**. Het project wordt gekoppeld aan de wens om een Recyclerie in te richten waar oude materialen worden verzameld voor hergebruik. In de ateliers worden de oude materialen verwerkt in nieuwe producten die opnieuw kunnen worden verkocht. De Recyclerie richt zich in de eerste plaats op het recupereren van materialen uit de sectoren cultuur, media en publiciteit. 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.

Een voorbeeld van een activiteit die zich hier zal vestigen is het project 1.E1 Klimop - project voor recyclage meubels. Andere mogelijke invullingen zijn een atelier voor de Zinnekeparade, een entrepot voor zachte logistiek, repair café, art scenic, designpoint, ...

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.

Het project wordt uitgewerkt i.s.m. het Leefmilieu Brussel, de alliantie Duurzaamheid - Werkgelegenheid en onderzoekers van de ULB (projet TURAS).

Het **bestaande entrepotgebouw** bestaat uit 2 verdiepingen 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 en ateliers worden gecreëerd.

Er kan ook gekeken worden of een deel van de ateliers al tijdelijk kan gebruikt worden in afwachting van de renovatie. Ook hiervoor kan het participatietraject van Jes!, dat momenteel wordt gevoerd in het kader van het DWC (operatie 9.B), input genereren.

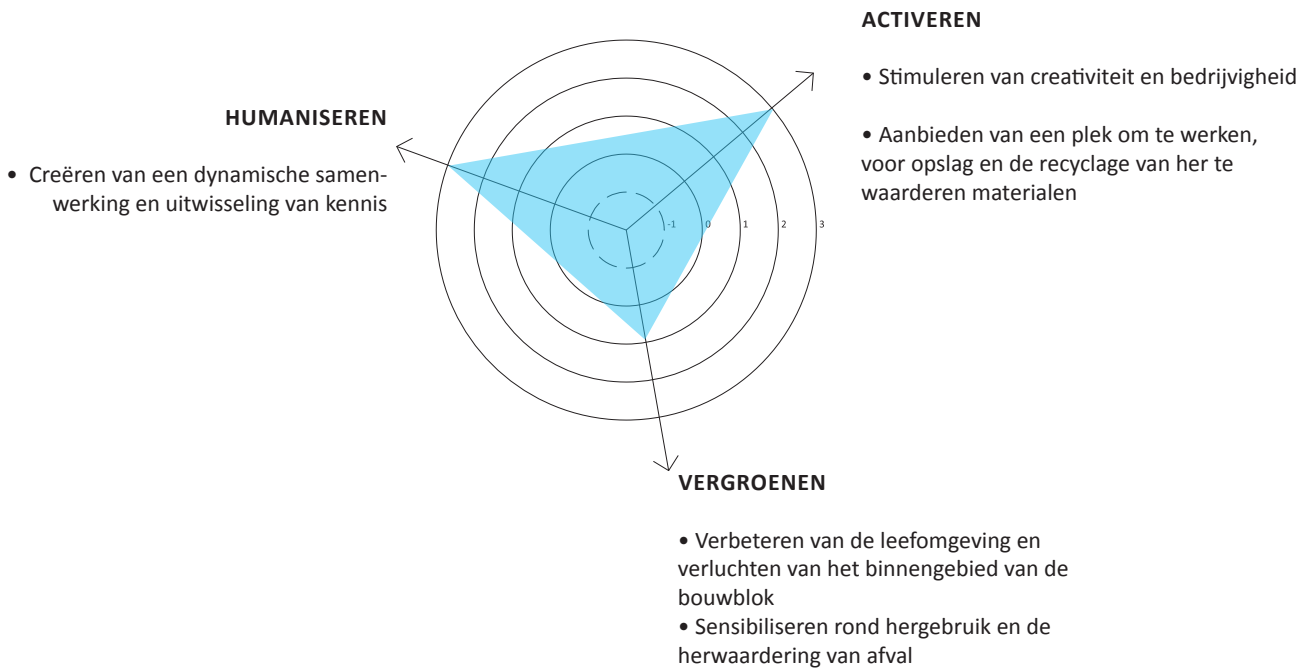
## LIGGING



PROJECTNR. TITEL

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

**DOELSTELLINGEN**



**VOORWAARDEN TOT SLAGEN**

- Aankoop van de percelen
- Samenwerking met de verschillende instellingen/ personen die betrokken zijn bij de operatie (de gemeente, IBGE, ULB...)
- 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.

**FINANCIIEEL** (verdeling zie financiële tabel)

- Gewest . %
- Gemeente . %
- Beliris . %
- Andere . %

**REALISATIE**

**ACTOREN**

Beliris Avenant 11 | Het project wordt uitgewerkt i.s.m. het Leefmilieu Brussel, de alliantie Duurzaamheid - Werkgelegenheid en onderzoekers van de ULB (projet TURAS).

**STUURDER**

Leefmilieu Brussel

PROJECTNR. TITEL

**1.C4** RECYCLERIE

BESTAANDE TOESTAND

**ADRES**

Nijverheidskaai 75

**KADASTRAAL NR**

afdeling 3, sectie B, n° 947 s<sup>4</sup>

**EIGENAAR**

Onderneming SATRAD

**GEBRUIK**

autohandel

**STAAT**

relatief goed

**EXPLOITANT**

Zie lijst in bijlage

**BEWONERS**

Zie lijst in bijlage

**OPPERVLAKTE TERREIN**

298 m<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**

745 m<sup>2</sup>

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

100%

**GABARIET**

G+1+D

**RECHTSTOESTAND**

GBP : Sterk gemengd gebied

BBP :

VERKAVELING :

EXPLOITATIEVERGUNNING :

recent geen vergunning aangevraagd

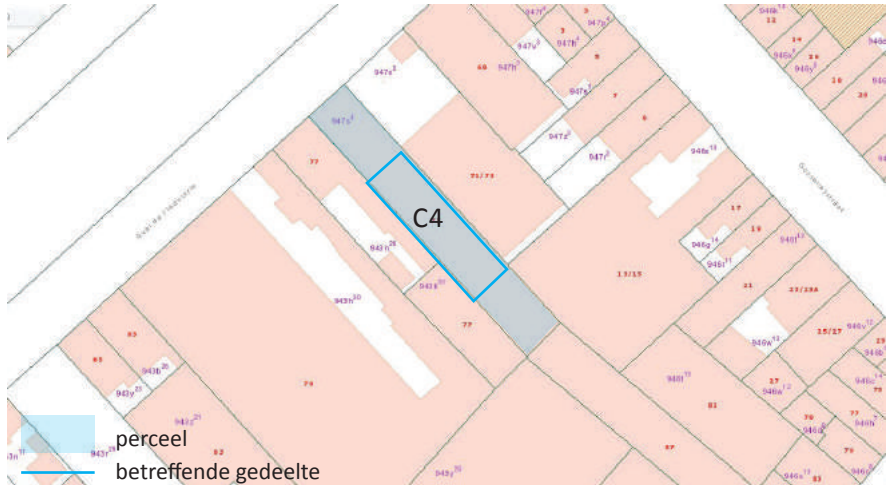
ERFGOED : /

BODEM VLGS INVENTARIS BIM :

cat. 0

mogelijk verontreinigd perceel

**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

BOUWPROJECT

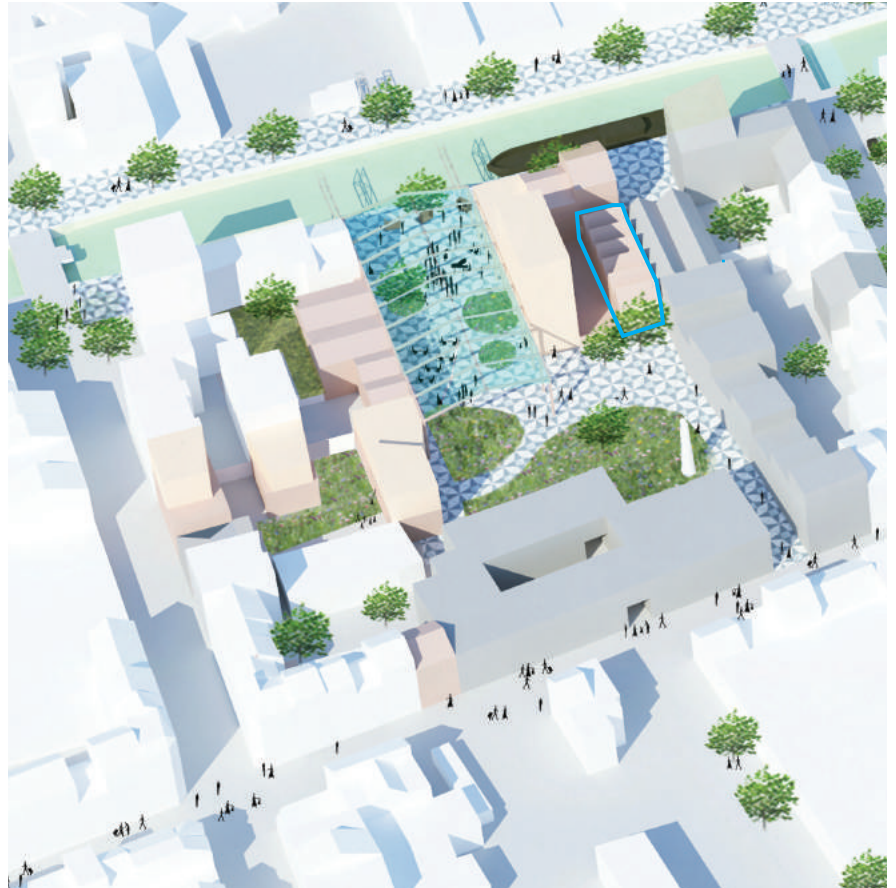
renovatie ateliers

EIGENDOM + EXPLOITATIE

Leefmilieu Brussel

AANDACHTSPUNT

BEELD



SCHEMA / PLANNEN

OPP. FOOTPRINT

264 m<sup>2</sup>

BRUTO VLOEROPP.

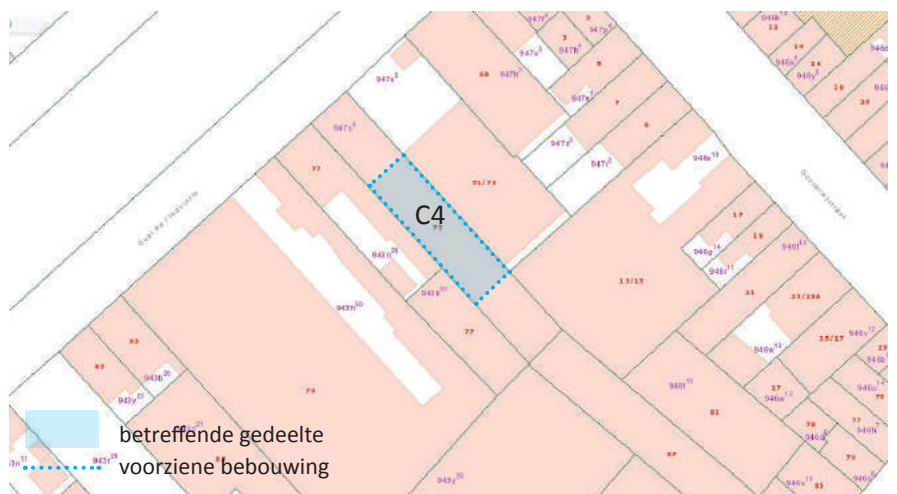
660 m<sup>2</sup>

BEZETTINGSGRAAD TERREIN

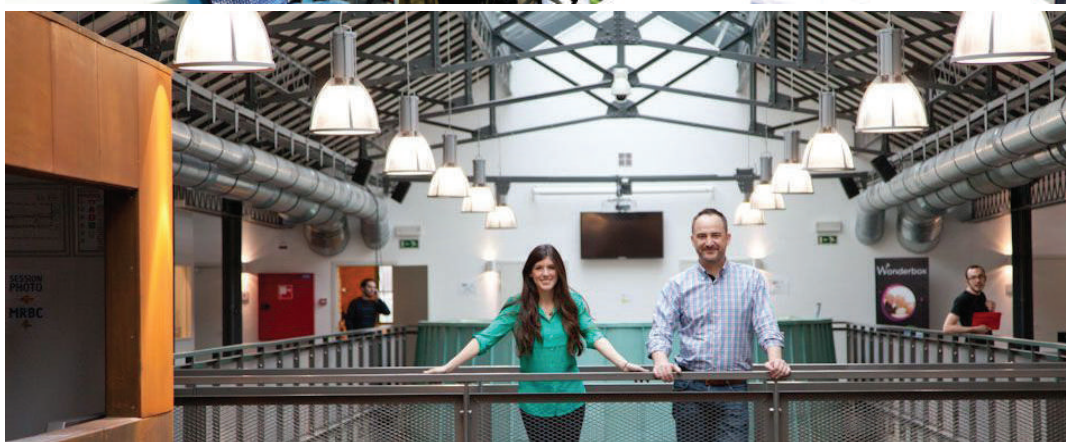
100%

GABARIET

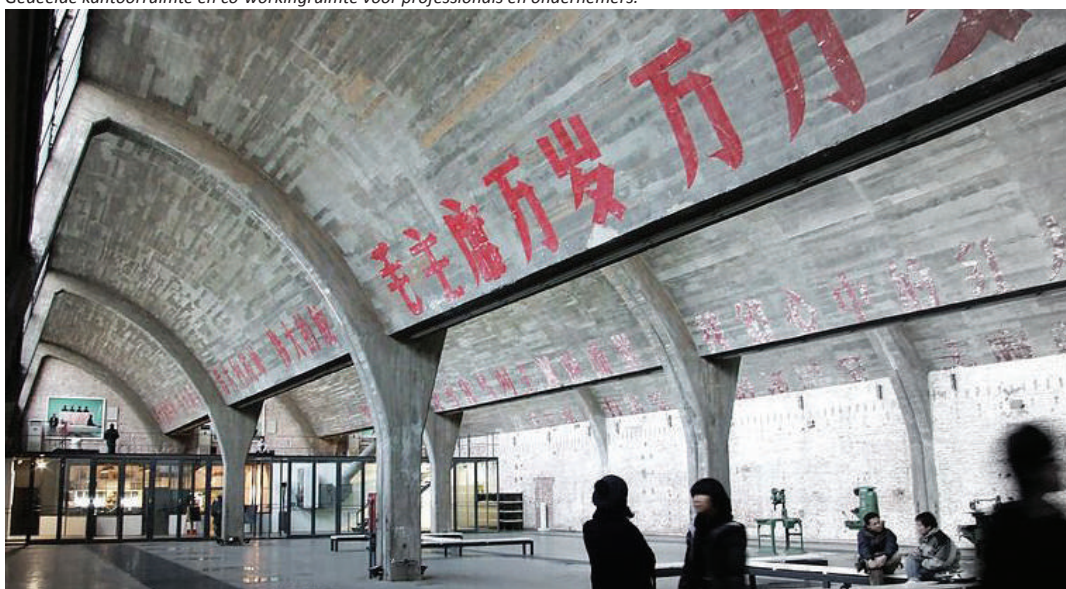
G + 1 + D



REFEERENTIEPROJECTEN



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



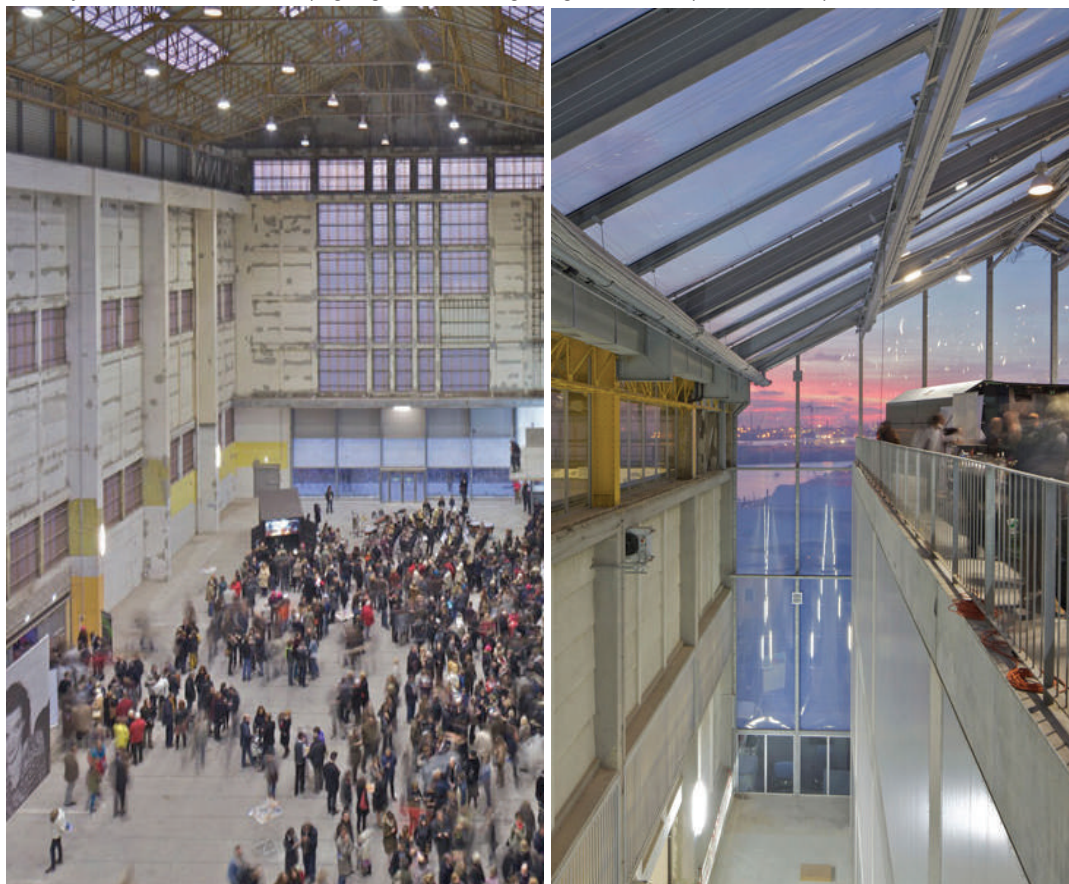
798 Art District (Beijing, China) | © Charlie fong  
Artistieke gemeenschap in een oude stilgelegde militaire fabrieksgebouwen.

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

Klimop is een atelier binnen de structuur van Atelier Groot Eiland. Vzw Atelier Groot Eiland (afkorting: AGE) is een vereniging voor opleiding, werkervaring en sociale tewerkstelling (arbeidszorg). Ze heeft als missie het realiseren van het “recht op arbeid”. De doelgroep is voornamelijk werkzoekenden, Brusselse, kansarme, laaggeschoolde, langdurige werklozen.

“Klimop” is een opleidings- en werkervaringsproject in de houtsector waar doelgroep werknemers worden opgeleid tot (hulp) schrijnwerker. In het atelier worden basistechnische competenties opgebouwd d.m.v. het vervaardigen van kleinmeubelen op maat. Wanneer mogelijk wordt het geleerde effectief toegepast in de bredere praktijk. Naast de technische vorming wordt er veel aandacht besteed aan het aanleren van goede arbeidsattitudes: op tijd komen, leren samenwerken, kritiek leren aanvaarden,...

Het project “houtbewerking” is een uitbreiding van “Klimop”. Het nieuwe project heeft tot doel het collecteren, stockeren en behandelen van allerlei “afvalhout” (paletten, oude meubels,...) tot het maken van nieuwe meubels en het verkopen aan klanten (particulieren, organisaties,...). Het kadert in de huidige missie van de vzw. De bedoeling is vnl. een complementaire opleidingskans en werkervaring te bieden met als einddoelstelling het doorstromen naar werk op de reguliere arbeidsmarkt. Dankzij een studieperiode (ikv Alliantie Werkgelegenheid-Leefmilieu) werd vastgesteld dat de markt een steeds grotere interesse toont voor gerecycleerde houtmeubels en dus waarschijnlijk ook voor een “recup” ervaren werkracht.

Het project wil zich vestigen in een apart atelier (+/- 150m<sup>2</sup>) in de perimeter van het wijkcontract met een :

- verzamelpunt: het sorteren van gecollecteerd afvalhout, het behandelen en stockeren van nuttige delen, ...
- productieatelier: het maken van meubels op maat voor klanten, vanuit verzameld afvalhout op basis van een catalogus van mogelijke ontwerpen... met doelgroep werknemers (art.60'ers / DSP'ers)
- kantoor: het ontvangen van potentiële klanten, het schrijven van offertes, ...
- eventueel verkooppunt: het tentoonstellen van mogelijke ontwerpen, het rechtstreeks verkopen van sommige klein meubilair, ...

In het kader van het DWC wordt het budget voorzien voor omkaderingspersoneel. Dit stemt overeen met 1 VTE gedurende 4 jaar.

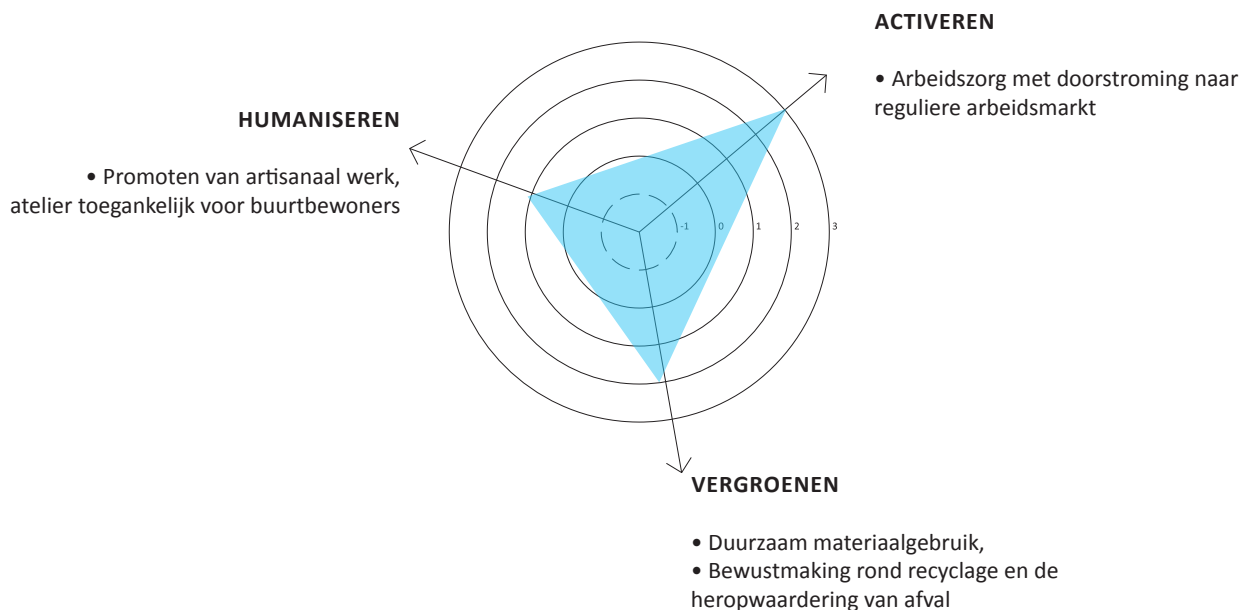
De eerste jaren kan deze werken op de huidige locatie, nadien kan de activiteit hopelijk verhuizen naar de Recyclerie.

Bij een verhuis naar deze site zal het atelier gedeeltelijk opengesteld worden voor de buurt. Een aantal machines kunnen op bepaalde tijdstippen ook door de buurtbewoners gebruikt worden. Deze doelstelling wordt gekoppeld aan de opname van het project in het basisprogramma van het DWC.

## LIGGING



**DOELSTELLINGEN**



**VOORWAARDEN TOT SLAGEN**

- Goede samenwerking
- Actieve communicatie en sensibilisatie rond de opleiding, de heropwaardering van houtafval en de verkoop van gerealiseerde producten
- Een nauwe en efficiënte samenwerking tussen de verschillende partners (WAQ, toekomstige beheerder van het taal, speel en werk labo, ...)
- Koppelen van dit project aan het initiëringsproject SU 1.DE
- In stand houden van de activiteiten na het DWC

**AANBEVELINGEN**

- Voldoende zichtbaarheid geven aan het project.

**FINANCIËEL** (verdeling zie financiële tabel)

- Gewest .%
- Gemeente .%
- Beliris .%
- Andere .%

**REALISATIE**

ACTOREN

.

STUURDER

Atelier Groot Eiland

REFEERENTIEPROJECTEN



Six Dogs Garden (Athene, Griekenland) | Point Supreme Architects  
*Cultureel centrum, in het centrum van Athene, keert terug naar zijn natuurlijke staat.*



Construsine (Wenen, Oostenrijk) | Johanna Dehio & Dominik Hehl  
*Tijdelijke publieke keuken organiseert kookworkshops en bouwt meubels van donaties en gerecycleerde materialen.*

REFEERENTIEPROJECTEN



Klimop (Molenbeek, België) | © Atelier Groot Eiland  
*Atelier waar meubels worden gemaakt met afvalhout uit de buurt.*



Boomerang (Molenbeek, Belgique) | © Atelier Groot Eiland  
*Diversiteit aan meubilair ; tafels, stoelen, banken.*

**1.F1** **WONINGEN LIVERPOOL**

## 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. Zullen in acht genomen worden : de kwaliteit van het project, het type van beheer, de aangeboden prijs en de planning van het project.

Het project bevat de renovatie en uitbreiding van het pand waardoor er, afhankelijk van het project, minimum 12 woningen in kunnen worden ondergebracht .

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

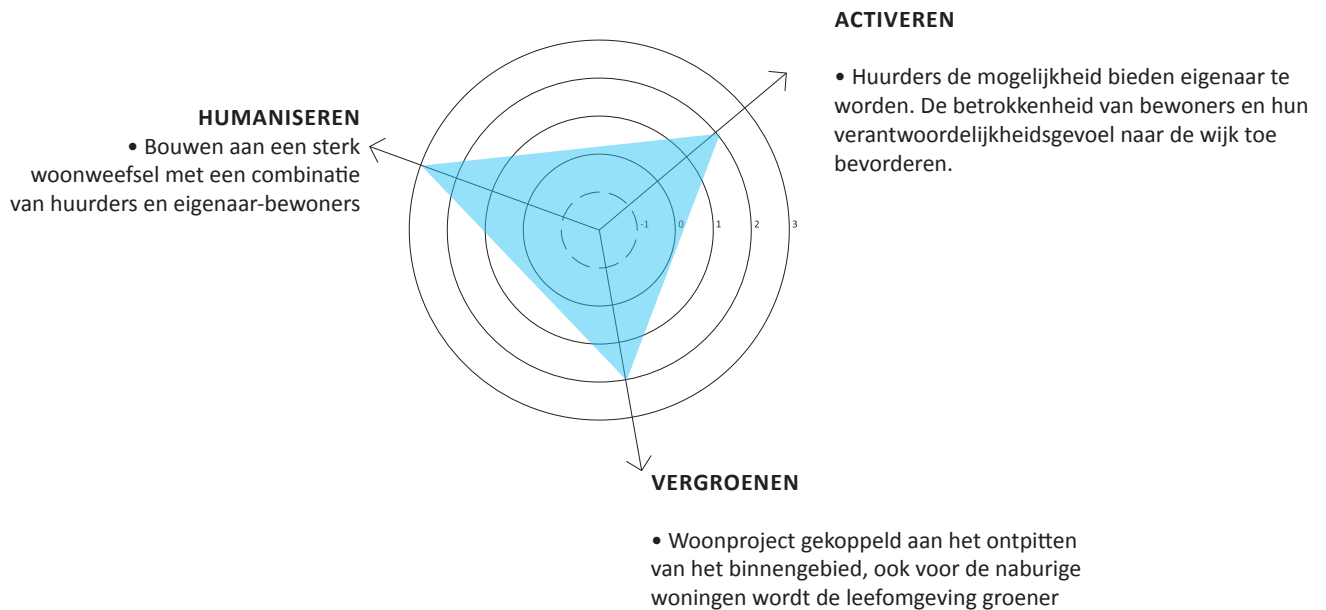
Het pand is intussen aangekocht en is binnenkort inzetbaar in het kader van 2.A pop-up projecten kanaalzone. Het participatietraject van Jes!, dat momenteel wordt gevoerd in het kader van het DWC (operatie 9.B), zal input genereren voor de concretisering van pop-up projecten in dit pand. Het kan interessant 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** (verdeling zie financiële tabel)

- Gewest	. %
- Gemeente	. %
- Beliris	. %
- Andere	. %

**REALISATIE**

**ACTOREN**

Privé door verkoop

**STUURDER**

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

PROJECTNR. TITEL

**1.F1** **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**

Zie lijst in bijlage

**BEWONERS**

Zie lijst in bijlage

**OPPERVLAKTE TERREIN**595 m<sup>2</sup>**BRUTO VLOEROPP.**1311 m<sup>2</sup>**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

100 %

**GABARIET**

G + 2

**RECHTSTOESTAND**

GBP : Sterk gemengd gebied

BBP :

VERKAVELING :

EXPLOITATIEVERGUNNING :

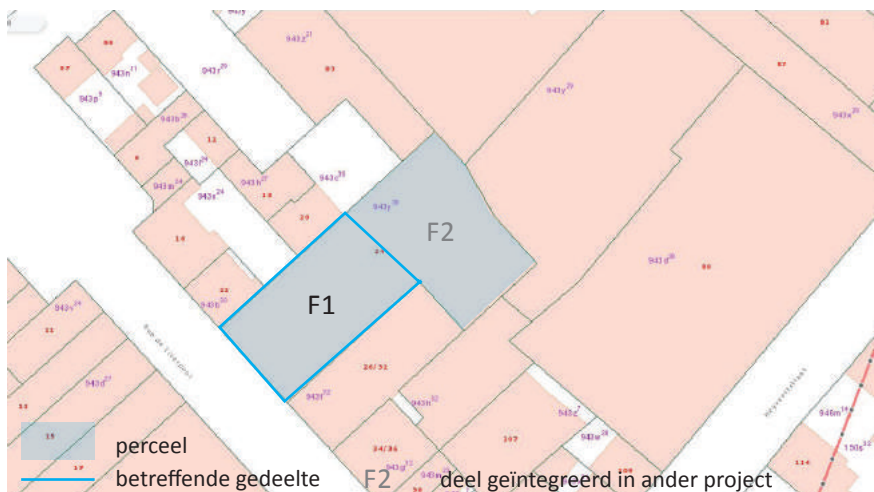
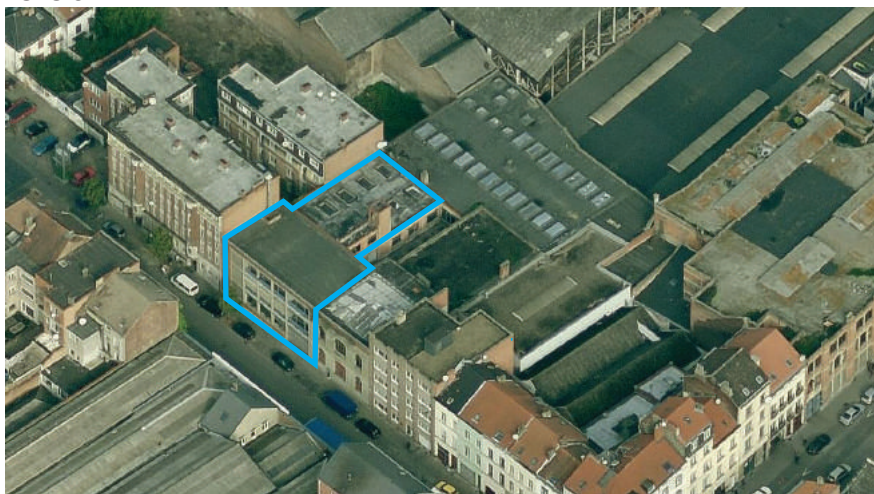
recent geen vergunning aangevraagd

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**

**WONINGEN LIVERPOOL**

**PROJECT**

**TE REALISEREN PROGRAMMA**

minimum 12 woonentiteiten van variabele grootte

**BOUWPROJECT**

verbouwing + nieuwbouw

**EIGENDOM + EXPLOITATIE**

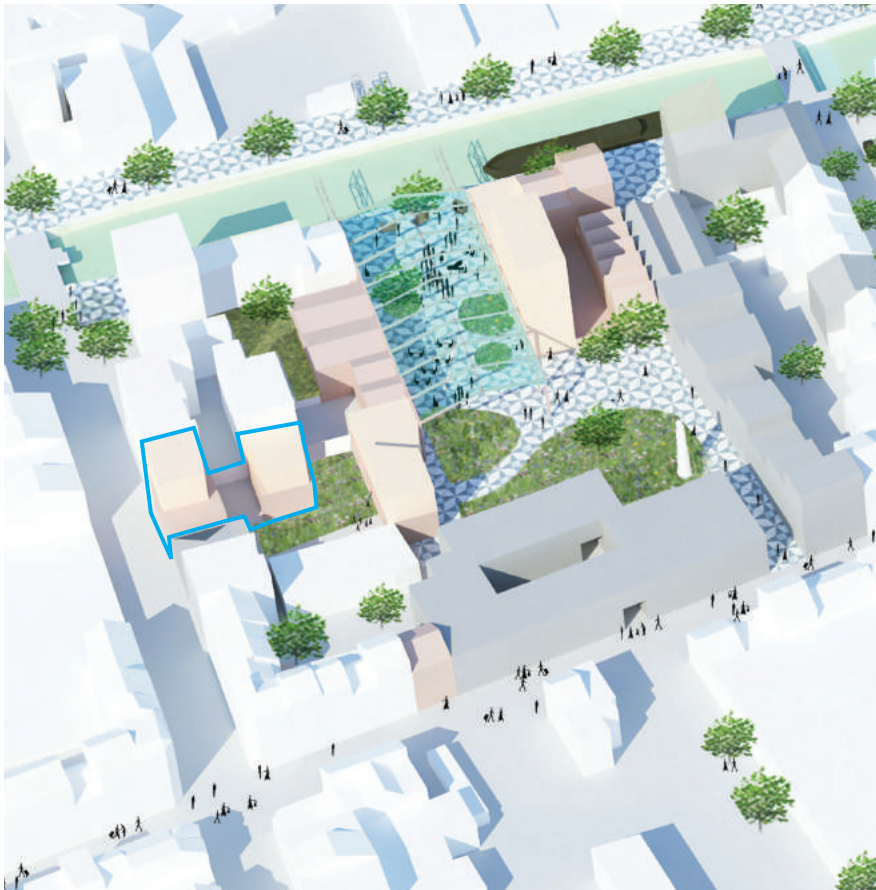
te onderzoeken

**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>  
F1' 185 m<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**

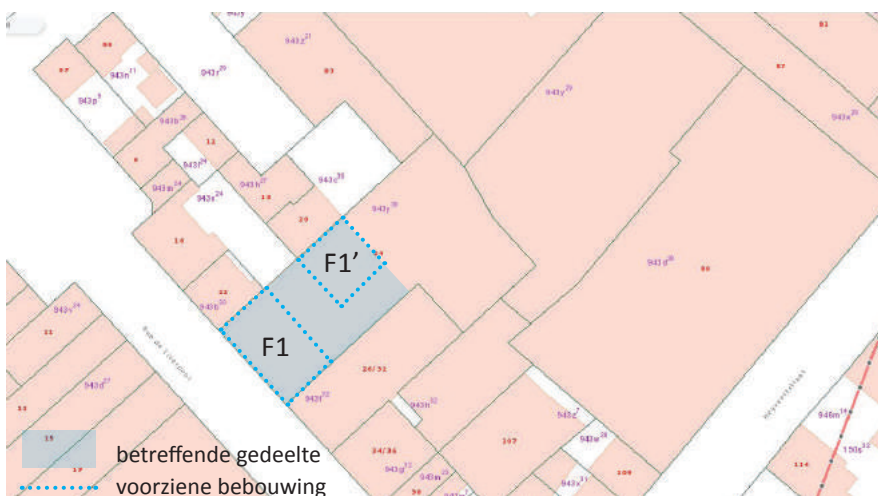
F1 1035 m<sup>2</sup>  
F1' 620 m<sup>2</sup>

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

67%

**GABARIET**

F1 G + 5  
F1' G + 3



PROJECTNR. TITEL

**1.F1** **WONINGEN LIVERPOOL**

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.

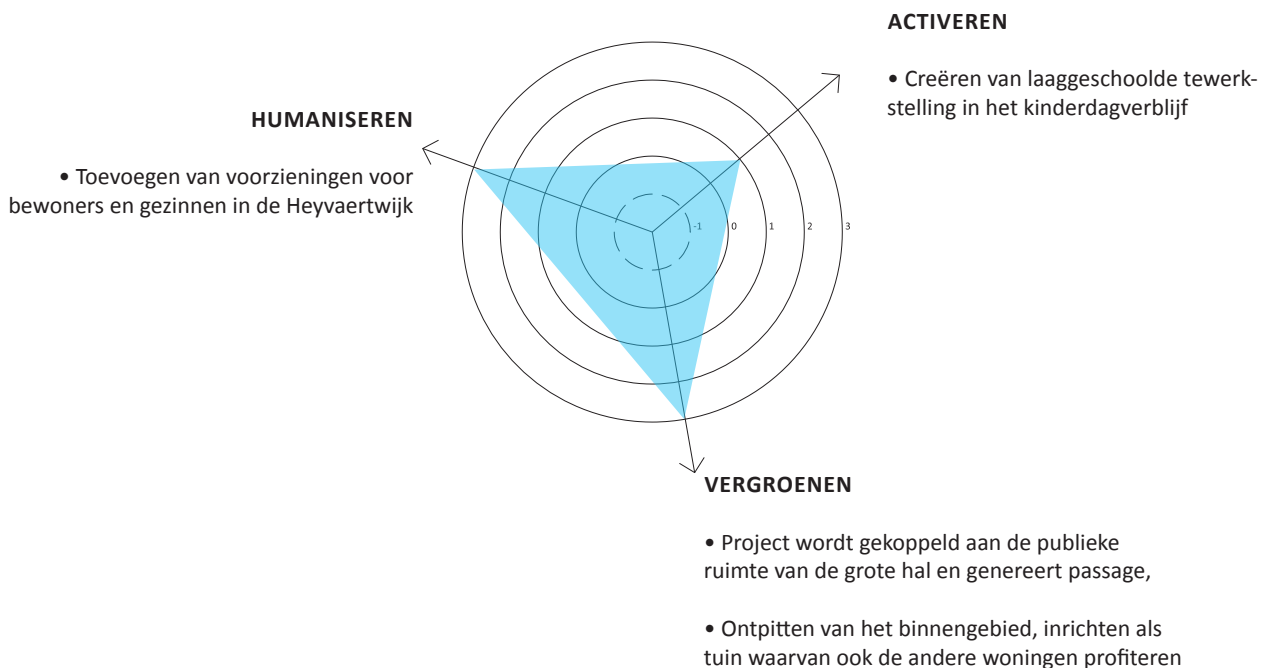
Voor dit project werd in het kader van de operatie 9.A slow urbanism een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Hierbij werd een voorstel ontwikkeld met 630 m<sup>2</sup> renovatie en 450 m<sup>2</sup> uitbreiding.

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** (verdeling zie financiële tabel)

- Gewest . %
- Gemeente . %
- Beliris . %
- Andere . %

**REALISATIE**

**ACTOREN**

FEDER, FEDER DEPOLLUTION, ONE - CERE

**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  
(aangekocht in kader van DWC)

**GEBRUIK**

industrieel pand - leegstaand

**STAAT**

erg vervallen

**EXPLOITANT**

Zie lijst in bijlage

**BEWONERS**

Zie lijst in bijlage

**OPPERVLAKTE TERREIN**

640 m<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**

1220 m<sup>2</sup>

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

100 %

**GABARIET**

G + 2

**RECHTSTOESTAND**

GBP : Sterk gemengd gebied

BBP :

VERKAVELING :

EXPLOITATIEVERGUNNING :

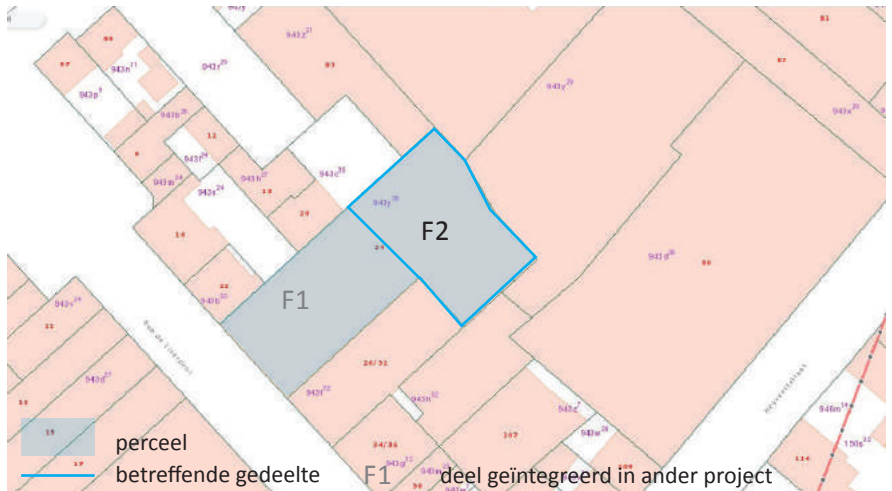
recent geen vergunning aangevraagd

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**

verbouwing 630 m<sup>2</sup>  
nieuwbouw 450 m<sup>2</sup>

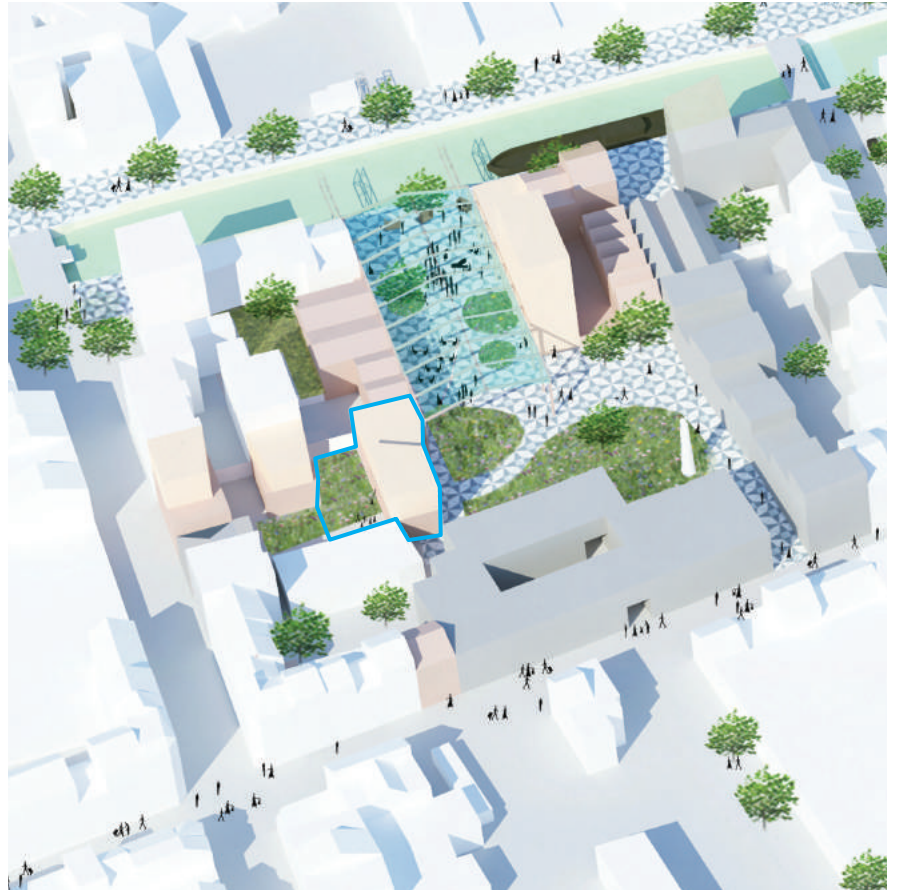
**EIGENDOM + EXPLOITATIE**

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek  
of privé

**AANDACHTSPUNT**

relatie tussen gevel en publieke ruimte

**BEELD**



**SCHEMA / PLANNEN**

**OPP. FOOTPRINT**

315 m<sup>2</sup>

**BRUTO VLOEROPP.**

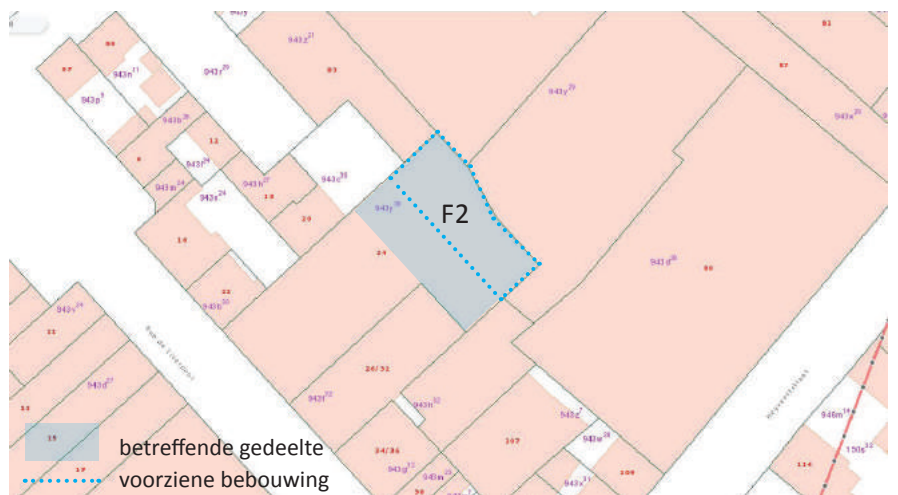
1080 m<sup>2</sup>

**BEZETTINGSGRAAD TERREIN**

49 %

**GABARIET**

G + 3



betreffende gedeelte  
voorzien voor bebouwing