

PROJETS DE RESERVE

Le programme comprend également quelques projets de réserve. Le budget du CQD ne prévoit aujourd'hui pas de moyens pour ceux-ci, mais dans un stade ultérieur, un ou plusieurs de ces projets de réserve pourront être sélectionnés pour exécution, notamment si un autre projet est écarté du programme de base, si on trouve pour certains projets un cofinancement supplémentaire ou si le budget d'un certain projet est inférieur à l'estimation.

RESERVE PROJECTEN

In het programma worden ook een aantal reserve-projecten opgenomen. Binnen het budget van het DWC zijn hier vandaag geen middelen voor, maar in een later stadium kan één of meerdere reserveprojecten toch worden geselecteerd voor uitvoering. Dit kan gebeuren als een ander project uit het basisprogramma wegvalt, er voor bepaalde projecten extra co-financiering wordt gevonden of het budget van een bepaald project lager ligt dan de raming.

**BEEKKANT PLACE DE RENCONTRE
BEEKKANT ALS ONTMOETINGSPLEK**

**R1
RESERVE**



BEEKKANT COMME PLACE DE RENCONTRE

BEEKKANT ALS ONTMOETINGSPLEK

PROJET . PROJECT

DESCRIPTION

La petite place à la station de métro Beekkant y compris le parvis des habitations en face de la rue offre un potentiel intéressant au quartier (et à ses jeunes).

Dans le cadre du CRU 3, une réorganisation est planifiée pour les arrêts de bus de la STIB, mais il faudrait une approche d'ensemble, afin d'augmenter sa valeur d'usage comme espace public et lieu de rencontre.

Ce projet de réserve prévoit le réaménagement de la zone au pied des tours d'habitations de façon complémentaire au réaménagement déjà prévu dans le cadre du CRU 3.

BESCHRIJVING

Het pleintje aan metro Beekkant, met inbegrip van het voorpleintje van de woningen aan de overkant van de straat, biedt een potentieel voor (de jongeren) uit de buurt.

Door het SVC 3 is een reorganisatie gepland van de bussen van de MIVB, maar het is belangrijk het geheel aan te pakken om hierbij de gebruikswaarde als publieke ruimte en ontmoetingsplek te verhogen.

Het reserveproject voorziet in de heraanleg van de zone aan de voet van de woontorens in aanvulling op de reeds geplande heraanleg in het kader van het SVC 3.

OBJECTIFS

- Revaloriser l'espace public existant à l'ouest du faisceau ferroviaire et lui conférer davantage de valeur d'usage.
- Approcher l'espace public autour de Beekkant comme un ensemble.
- Revaloriser l'image des tours d'habitations.
- Augmenter la qualité de vie des habitants des tours d'habitations.

DOELSTELLINGEN

- De bestaande openbare ruimte ten Westen van de spoorbundel opwaarderen en meer gebruikswaarde geven.
- De openbare ruimte rond Beekkant als geheel aanpakken.
- De beeldkwaliteit in relatie tot de woontorens verhogen.
- De woonkwaliteit van de bewoners in de woontorens verhogen.

PORTEUR DU PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

PARTENAIRES DU PROJET

Le logement Molenbeekois
Région de Bruxelles Capitale
SAU Bruxelles (exécution CRU)
La STIB

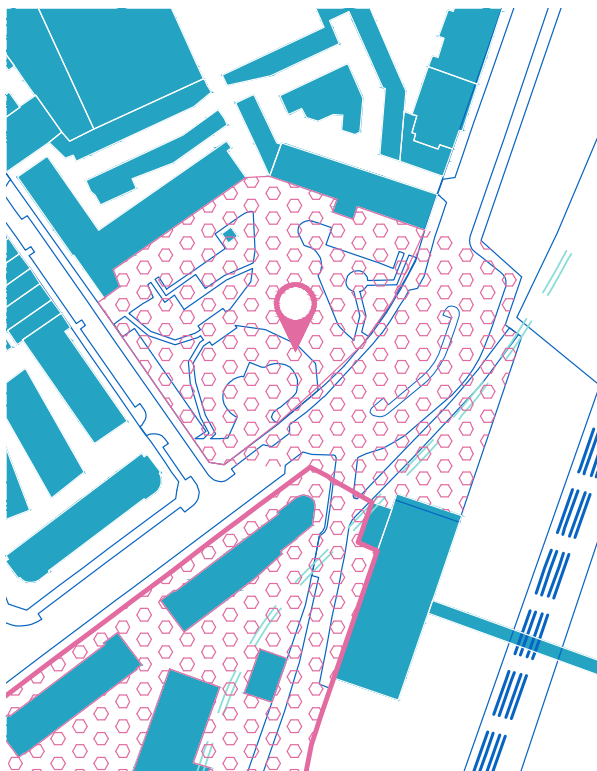
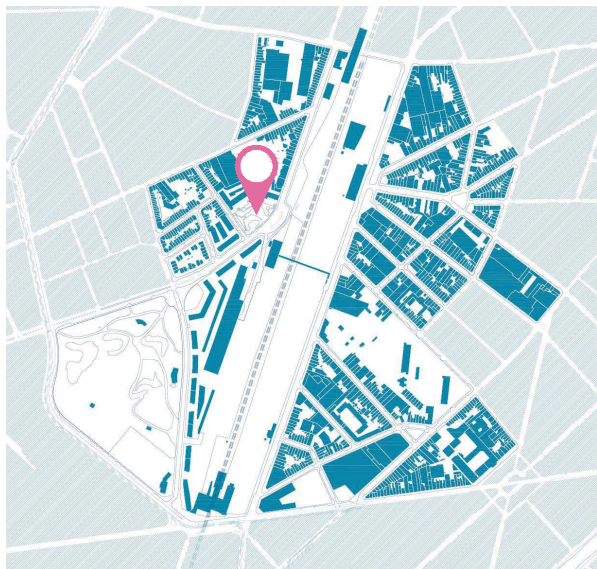
PARTNERS VAN HET PROJECT

Le logement Molenbeekois
Brussels Hoofdstedelijk Gewest
MSI Brussel (uitvoering SVC)
De MIVB

BEEKKANT COMME PLACE DE RENCONTRE

BEEKKANT ALS ONTMOETINGSPLEK

LOCALISATION . LOCATIE



BEEKKANT COMME PLACE DE RENCONTRE

BEEKKANT ALS ONTMOETINGSPLEK

PROJETS DE RÉFÉRENCE . REFERENTIEPROJECTEN



source / bron: <http://www.s-on-site.com/works/detail.html?id=25>



source / bron: <https://nl.pinterest.com/rixeti/public-spaces/>



source / bron: <https://www.archdaily.com/43895/monster-footprints-mad>



source / bron: <https://www.antwerpen.be/nl/injo/52d5052239d8a6ec798b487/> stadsvernieuwing-in-antwerpen-noord



source / bron: <https://www.landazine.com/index.php/2011/02/choorstraat-papenhulst-by-buro-lubbers/4-burro-lubbers-landscape-architecture-choorstraat/>

BEEKKANT COMME PLACE DE RENCONTRE

BEEKKANT ALS ONTMOETINGSPLEK

SITUATION EXISTANTE . BESTAANDE SITUATIE

DESCRIPTION

La place Beekkant au pied des immeubles résidentiels a aujourd'hui une image peu attirante. Certes, la zone verte compte quelques bancs, mais n'a que peu de valeur d'usage.

BESCHRIJVING

Het Beekkant plein aan de voet van de woongebouwen geeft vandaag een onaantrekkelijke indruk. De groene zone bevat wel banken, maar heeft voor de rest weinig gebruikswaarde.

DONNÉES

Adresse : angle Rue Jules Vieujant et Rue Dubois Thorn

N° de parcelle :

A: 21526_D_0183_Z_000_00

B: 21526_D_0183_C_002_00

Usage : espace public, verdure

Propriétaire : Logements Molenbeekois

État : bon à moyen

Gabarit : n.a.

Superficie du terrain : 7363 m²

Taux d'occupation : 19%

Surface de plancher brut : 1403 m²

PRAS/PPAS : zone de forte mixité + zone d'intérêt régional

GEGEVENS

Adres : hoek Jules Vieujantstraat en Dubois Thornstraat

Perceelnummer :

A: 21526_D_0183_Z_000_00

B: 21526_D_0183_C_002_00

Gebruik : publieke ruimte, groen

Eigenaar : Molenbeekse Huisvesting

Staat : goed tot gemiddeld

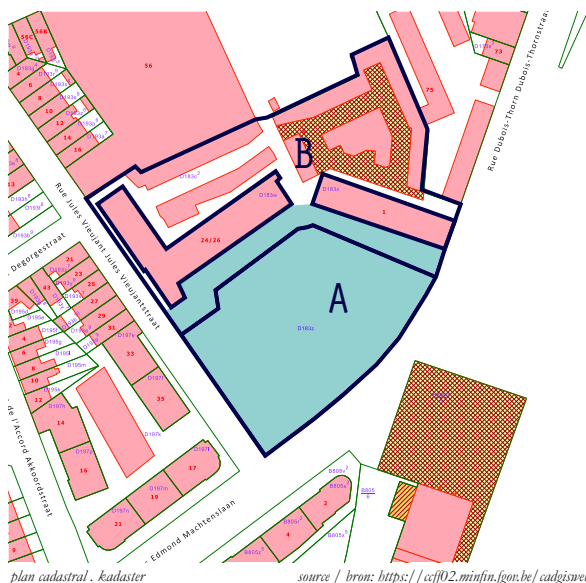
Bouwprofiel : n.v.t.

Oppervlakte terrein : 7363 m²

Bezettingsgraad : 19%

Bruto vloeroppervlakte : 1403 m²

GBP/BBP : sterk oemeneerde gebieden + gebieden van gewestelijk belang



BEEKKANT COMME PLACE DE RENCONTRE

BEEKKANT ALS ONTMOETINGSPLEK

DATA PROJET . GEGEVENS PROJECT

PROGRAMME

Le projet de réserve prévoit le réaménagement complet de la zone autour des tours d'habitations appartenant au Logement Molenbeekois. Ceci implique :

- Une verdurisation en appui du corridor écologique entre le parc Marie-José et le parc de l'Ouest planifié
- L'intégration de la gestion d'eau en appui du corridor écologique d'une part et en réponse à la problématique d'inondation de l'autre
- L'aménagement de garages à vélos, de points de recharge pour vélos et/ou postes de réparation pour vélos
- Possibilités pour s'asseoir
- Aménagements ludiques et sportifs
- ...

PROGRAMMA

Het reserveproject voorziet in de volledige heraanleg van de zone rond de woontorens in eigendom van Le Logement Molenbeekois. Dit impliceert :

- Groenaanleg ter ondersteuning van de ecologische corridor tussen het Marie-Josépark en het geplande Westpark
- Integratie van waterbeheer ter ondersteuning van deze ecologische corridor enerzijds en inspelend op de overstromingsproblematiek anderzijds
- Fietsenstallingen, fietsoplaadpunten en/of fietsreparkeerpalen
- Zitmogelijkheden
- Speel- en sportaanleidingen
- ...

DONNÉES

Superficie du terrain : 4200 m²

Plancher brut : n.a.

Taux d'occupation : n.a.

Gabarit : n.a.

GEGEVENS

Oppervlakte terrein : 4200 m²

Bruto vloeroppervlakte : n.v.t.

Bezettingsgraad : n.v.t.

Bouwprofiel : n.v.t.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Convention avec le Logement Molenbeekois
- Adapter le timing avec d'autres projets planifiés : les travaux autour de la station de métro Beekkant (comme projet global), la rénovation des façades des tours d'habitations, l'intégration du projet dans la vision globale d'aménagement du parc de l'Ouest ...

VOORWAARDEN TOT SLAGEN

- Overeenkomst met Le Logement Molenbeekois
- Timing afstemmen met andere geplande projecten : Werken rondom metro Beekkant (als globaal project), renovatie van de gevels van de woontorens, de integratie van het project in de globale visie voor de aanleg van het Westpark, ...

RECOMMANDATIONS

En vue d'un réaménagement réussi autour de Beekkant, il faut prévoir un processus participatif intensif avec les jeunes du quartier. Il est essentiel qu'ils aient leur mot à dire dans la programmation et qu'ils participent au débat à ce sujet.

AANBEVELINGEN

Voor het welslagen van een heraanleg rondom Beekkant is een intensief participatief proces met de jongeren uit de buurt noodzakelijk. Het is belangrijk dat ze inspraak krijgen in de programmatie en deelnemen aan het debat hierover.

BEEKKANT COMME PLACE DE RENCONTRE

BEEKKANT ALS ONTMOETINGSPLEK

SCHÉMA D'ORIENTATION . ORIENTATIESCHEMA



○

BEEKKANT COMME PLACE DE RENCONTRE

BEEKKANT ALS ONTMOETINGSPLEK

DURABILITÉ . DUURZAAMHEID

RECOMMANDATIONS

- système d'infiltration des eaux pluviales si le sol n'est pas pollué
- l'étude hydrographique lancée par le Logement Molenbeekois comme base pour le développement d'une gestion intégrée des eaux pluviales.
- revêtements (semi-)perméables sur les espaces extérieurs
- bassin d'orage de gérer une pluie décennale d'une durée d'une heure (27 l/m²); ce système doit prendre en compte toute la place Beekkant, depuis la station de métro jusqu'aux immeubles
- accès et équipements adaptés aux PMR;
- le dimensionnement et la localisation des parkings à vélo doivent être vus de manière globale avec les projets CRU et PAD. Il s'agit de répartir les emplacements pour répondre aux besoins d'intermodalité (station Beekkant) mais également aux besoins liés aux loisirs sur le nouvel espace de rencontre
- lors de la phase d'aménagement, les traversées vers et depuis la passerelle et le pôle de transports en commun doivent être qualitatives et ne pas créer de situation dangereuse avec les bus et voitures.
- privilégier des revêtements de teinte claire, afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain
- privilégier des dispositifs d'éclairage économes et durables

AANBEVELINGEN

- insijpelingsysteem voor regenwater indien geen bodemverontreiniging
- hydrografische studie van Logement Molenbeekois dient als uitgangspunt voor geïntegreerd regenwaterbeheer te worden aangegegrepen.
- (semi)doorlaatbare verhardingen gebruiken voor de buitenruimten
- waterbuffering om 10-jarige neerslag van 1 uur (27 l/m²) te kunnen opvangen; dit systeem moet het hele Beekkantplein in aanmerking nemen, vanaf het metrostation tot en met de gebouwen
- toegang en aangepaste voorzieningen voor PBM;
- de dimensionering en situering van de fietsparkings moet rekening houden met de SVC- en RPA-projecten. Bij de verdeling van de plaatsen moeten zowel de noden van de intermodaliteit (Beekkantstation) in aanmerking worden genomen, maar ook de noden door de vrijetijdsbesteding op de nieuwe ontmoetingsruimte
- tijdens de aanlegfase dient over de kwaliteit van de doorgangen naar en van de loopbrug en de OV-hub te worden gevaakt en mogen er geen gevaarlijke situaties met bussen en auto's ontstaan.
- om het effect van het stedelijke hitte-eiland te temperen, moet de voorkeur uitgaan naar bekleding met een lichte kleur
- opteren voor energiezuinige en duurzame verlichtingsystemen

PLAN FINANCIER . FINANCIËEL PLAN

Le coût total de l'opération est de 603 741,60 euro.
Il y a un co-financement de la part de / pour / euro.

De totale kost van deze operatie is 603 741,60 euro.
Er is een cofinanciering van / voor / euro.

Le coût porté par le CDQ de cette opération est de 603 741,60 EURO.

De kost gedragen door het DWC van dit project is 603 741,60 EURO.

PLANNING



An architectural site plan of a residential area. The plan shows a network of streets, building footprints, and green spaces. Two main streets are highlighted in blue: 'RUE VANDENPEEREBOOM' running horizontally across the top, and 'VANDENPEEREBOOMSTRAAT' running diagonally from the top center towards the bottom right. A large area on the right side of the plan is shaded in light red and labeled 'R2 RESERVE'. Various trees are depicted in red and blue, and some buildings are shown in grey and white. The overall style is a technical architectural drawing with a focus on urban layout and greenery.

RUE VANDENPEEREBOOM

VANDENPEEREBOOMSTRAAT

R2

RESERVE

RUE VANDENPEEREBOOM

VANDENPEEREBOOMSTRAAT

PROJET . PROJECT

DESCRIPTION

La rue Vandenpeereboom est un axe important entre la chaussée de Gand et la chaussée de Ninove et est fréquemment utilisé comme voie interquartier par le trafic motorisé et souvent par un trafic lourd.

Ce projet de réserve prévoit le réaménagement de la rue Vandenpeereboom de façade à façade. Une attention particulière est ici accordée à l'usager faible de la route, aux possibilités de traverser, à la sécurité,

En outre, la rue offre de nombreuses qualités par la présence de nombreux arbres. Il est important de revaloriser ces qualités et de les intégrer dans un projet d'ensemble.

BESCHRIJVING

De Vandenpeereboomstraat is een belangrijke as tussen de Gentssteenweg en de Ninoofsesteenweg en wordt als interwijkweg veel gebruikt door gemotoriseerd en vaak ook zwaar verkeer.

Dit reserveproject voorziet in de heraanleg van de Vandenpeereboomstraat van gevel tot gevel. Hierbij wordt veel aandacht besteed aan de zachte weggebruiker, oversteekbaarheid, veiligheid,

Daarnaast biedt de straat al kwaliteiten door de vele bomen. Het is belangrijk om deze kwaliteiten herop te waarderen en op te nemen in een totaalontwerp.

OBJECTIFS

En prévision de l'aménagement du parc de l'Ouest et des développements entre Beekkant et la gare de l'Ouest, il est important d'aménager l'espace public alentour en visant un espace de qualité. Ainsi, la nouvelle partie de la ville entre Osseghem et la gare de l'Ouest est reliée avec les quartiers environnants.

Avec tous les chantiers encore planifiés tant pour l'aménagement du parc que pour le nouveau bâti, le réaménagement dans le cadre du CQD vient sans doute trop tôt. Le projet est dès lors repris comme projet de réserve.

DOELSTELLINGEN

In het vooruitzicht van de aanleg van het Westpark en de ontwikkelingen tussen Beekkant en Weststation is het belangrijk om de omliggende openbare ruimte kwalitatief in te richten. Op die manier wordt het nieuwe stadsdeel tussen Osseghem en Weststation verbonden met de omliggende buurten.

Met alle werven die nog gepland zijn voor zowel de aanleg van het park als de nieuwe bebouwing, komt een heraanleg in het kader van het DWC allicht te vroeg. Het project is dan ook opgenomen als reserveproject.

PORTEUR DU PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

PARTENAIRES DU PROJET

Région de Bruxelles Capitale
SAU Bruxelles (exécution CRU)

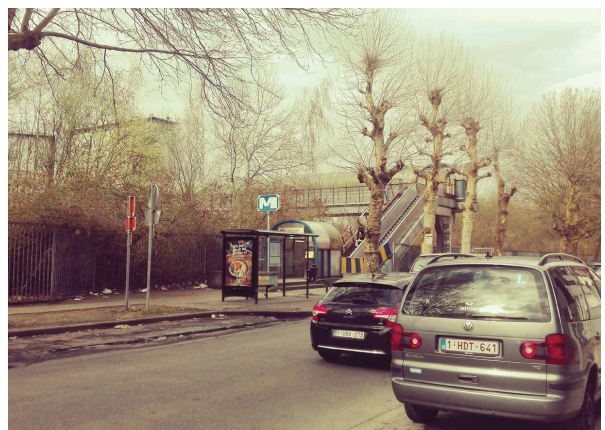
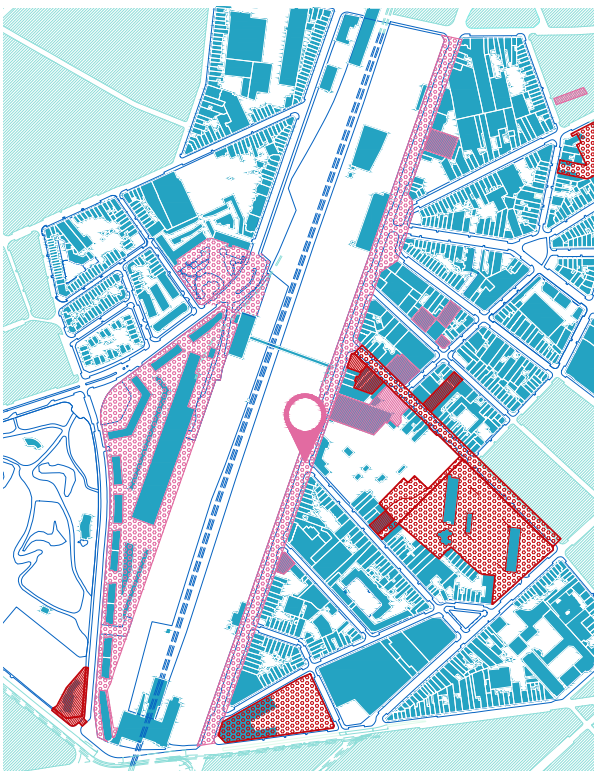
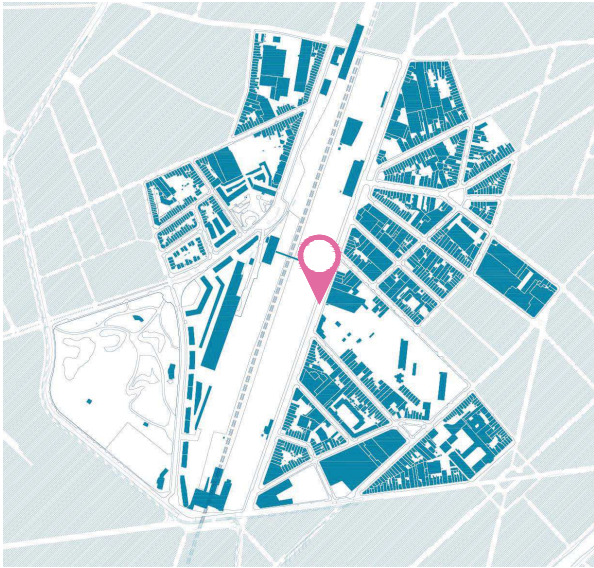
PARTNERS VAN HET PROJECT

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
MSI Brussel (uitvoering SVC)

RUE VANDENPEEREBOOM

VANDENPEEREBOOMSTRAAT

LOCALISATION . LOCATIE



RUE VANDENPEEREBOOM

VANDENPEEREBOOMSTRAAT

SITUATION EXISTANTE . BESTAANDE SITUATIE

DESCRIPTION

La rue fait environ 900m de long en ligne droite, située entre le terrain en friche et les quartiers résidentiels du vieux Molenbeek. La chaussée et les pistes cyclables sont en général encore en bon état mais offrent peu de qualité comme espace public. La rue ne compte pas de casse-vitesse ni de moyens pour freiner les véhicules. La rue est de part et d'autre bordée de places de stationnement et de trottoirs. D'un côté, elle est bordée d'une rangée d'arbres. Il n'y a pas de piste cyclable.

BESCHRIJVING

De straat is ongeveer 900m lang in een rechte lijn gelegen tussen het braakliggend terrein en de woonwijken van oud Molenbeek. Het wegdek en de voetpaden zijn over het algemeen nog in goede staat maar bieden weinig kwaliteiten als publieke ruimte. In de straat zijn er geen drempels of middelen om de snelheid van de auto's af te remmen. Er zijn parkeerplaatsen en voetpaden langs de twee kanten van de straat. Aan één kant is er een bomenrij. Er is geen fietspad.

DONNÉES

Adresse : Rue Alphonse Vandenpeereboom (complètement)

N° de parcelle : n.a.

Usage : voiries et trottoirs

Eigenaar : Commune de Molenbeek

État : voirie: bon / trottoirs: bon à moyen

Gabarit : n.a.

Superficie du terrain : 19 580 m²

Surface de plancher brut : n.a.

Taux d'occupation : n.a.

PRAS/PPAS : espace structurant

GEGEVENS

Adres : Alphonse Vandenpeereboomstraat (volledig)

Perceelnummer : n.v.t.

Gebruik : wegen en voetpaden

Eigenaar : Gemeente Molenbeek

Staat : weg: goed / voetpaden: goed tot gemiddeld

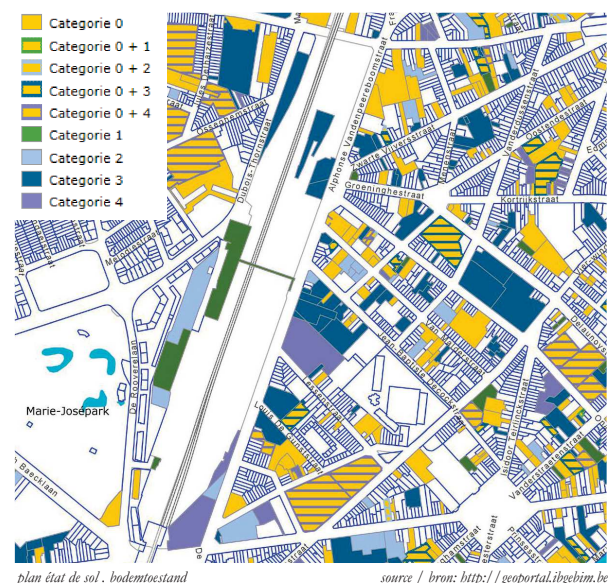
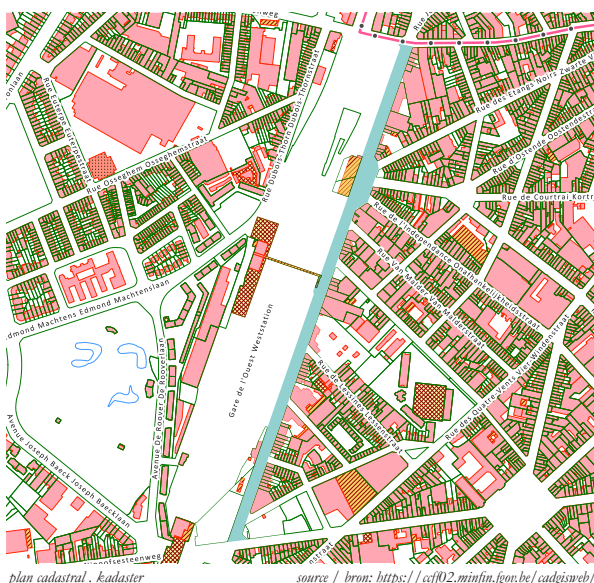
Bouwprofiel : n.v.t.

Oppervlakte terrein : 19 580 m²

Bezettingsgraad : n.v.t.

Brutto vloeroppervlakte : n.v.t.

GBP/BBP : structurerende ruimten



RUE VANDENPEEREBOOM

VANDENPEEREBOOMSTRAAT

DATA PROJET . GEGEVENS PROJECT

PROGRAMME

Le projet de réserve consiste du réaménagement complet de façade à façade avec l'intégration de :

- Larges trottoirs agréables
- Une piste cyclable dans les deux sens
- Suffisamment de passages piétons sûrs
- Des éléments de verdure en appui du corridor écologique
- ...

Dans le cadre du CRU3, un bureau d'études doit être désigné pour la réalisation du projet pour le réaménagement complet de la rue.

PROGRAMMA

Het reserveproject bestaat uit de volledige heraanleg van gevel tot gevel met integratie van :

- aangename en brede voetpaden
- fietspad in beide richtingen
- voldoende en veilige oversteekplaatsen
- groenelementen ter versterking van de ecologische corridor
- ...

In het kader van het SVC 3 zal een ontwerpbureau aangesteld worden om een ontwerp te maken voor de volledige heraanleg van de straat.

DONNÉES

Superficie du terrain : 19 580 m²

Plancher brut : n.a.

Taux d'occupation : n.a.

Gabarit : n.a.

GEGEVENS

Oppervlakte terrein : 19 580 m²

Brutto vloeroppervlakte : n.v.t.

Bezettingsgraad : n.v.t.

Bouwprofiel : n.v.t.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

Afin de réaménager la rue de manière qualitative, les places de stationnement devront disparaître.

VOORWAARDEN TOT SLAGEN

Om de straat op een kwalitatieve manier her aan te leggen zullen parkeerplaatsen moeten verdwijnen.

RECOMMANDATIONS

Il serait prudent de prévoir le réaménagement complet de la rue après l'aménagement du parc de l'Ouest et la construction du bâti entre Beekkant et la gare de l'Ouest. Le projet est dès lors repris comme projet de réserve.

AANBEVELINGEN

De volledige heraanleg van de straat wordt best pas gepland na de aanleg van het Westpark en de bouw van de bebouwing tussen Beekkant en Weststation. Het project is dan ook als reserveproject opgenomen.

RUE VANDENPEEREBOOM

VANDENPEEREBOOMSTRAAT

DURABILITÉ . DUURZAAMHEID

RECOMMANDATIONS

- système d'infiltration des eaux pluviales si le sol n'est pas pollué
- viser un coefficient de perméabilité supérieur à 18 % pour le site de projet par l'utilisation de revêtements (semi-)perméables dès que possible (ex : dalles alvéolées, pavés à joints larges)
- bassin d'orage de gérer une pluie décennale d'une durée d'une heure (27 l/m²); l'aménagement d'une noue de chaque côté de la rue sur toute sa longueur peut répondre aux besoins
- accès et équipements adaptés aux PMR : largeur des trottoirs, ne pas créer d'obstacles
- prévoir des équipements de stationnement vélo régulièrement dans l'espace aménagé (opportunité d'installer des boxes vélos)
- intégrer une signalisation pour les cyclistes et piétons indiquant les directions et temps de parcours vers les transports en commun et équipements (piscine, école...)
- Volet stationnement avec stratégie globale à l'échelle du CQD, du CRU, du PAD et de la commune pour répondre à la demande en stationnement en ne surcompensant pas les places supprimés (valorisation de la mutualisation des parkings, autopartage...).
- privilégier des revêtements de teinte claire, afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain
- privilégier des dispositifs d'éclairage économes et durables
- intégrer des dispositifs de récupération des déchets enterrés afin de participer à la résolution du problème de dépôts de déchets clandestins sans nuire au paysage.

AANBEVELINGEN

- insijpelingsysteem voor regenwater indien geen bodemverontreiniging
- door in de mate van het mogelijke gebruik te maken van (semi) doorlaatbare verharding moet een permeabiliteitscoëfficiënt van meer dan 18 % worden beoogd
- waterbuffering om 10-jarige neerslag van 1 uur (27 l/m²) te kunnen opvangen; Een greppel langs weerszijden en over de hele lengte van de straat zou kunnen tegemoetkomen aan de behoeften.
- toegankelijkheid en aangepaste uitrustingen voor PBM: brede voetpaden, vrij van hindernissen
- in de aangelegde ruimte zouden regelmatig fietsstallingen moeten worden geplaatst (mogelijkheid om fietsboxen te installeren)
- voorzien van bewegwijzering voor fietsers en voetgangers met vermelding van de rij-/looprichting en de afstand in tijd tot het openbaar vervoer en de voorzieningen (zwembad, school...)
- parkeerluik met globale strategie op schaal van het DWC, het SVC, het RPA en van de gemeente om tegemoet te komen aan de vraag naar parkeer ruimte, zonder de opgeheven plaatsen te overcompenseren (valoriseren van het gedeeld gebruik van parkings, autodelen...).
- de voorkeur geven aan verhardingen met een lichte kleur om het stedelijk hitte-eilandeffect te beperken
- opteren voor energiezuinige en duurzame verlichtingssystemen
- integratie van ondergrondse systemen voor het vergaren van afval, om het probleem van sluisstorten een halt toe te roepen zonder nadelige impact voor het landschap

PLAN FINANCIER . FINANCIËEL PLAN

Le coût total de l'opération est de 2 362 287,84 euro.

Il y a un co-financement de la part de la Région pour 400 000 euro dans le cadre du Contrat de Renovation Urbaine.

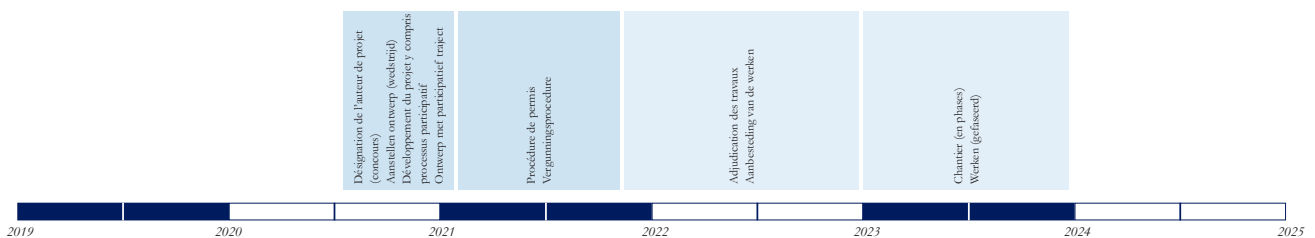
Le coût porté par le CDQ de cette opération est de 1 962 287,84 EURO.

De totale kost van deze operatie is 2 362 287,84 euro.

Er is een cofinanciering van het Gewest voor 400 000 euro in het kader van het Stadsvernieuwingcontract.

De kost gedragen door het DWC van dit project is 1 962 287,84 EURO.

PLANNING

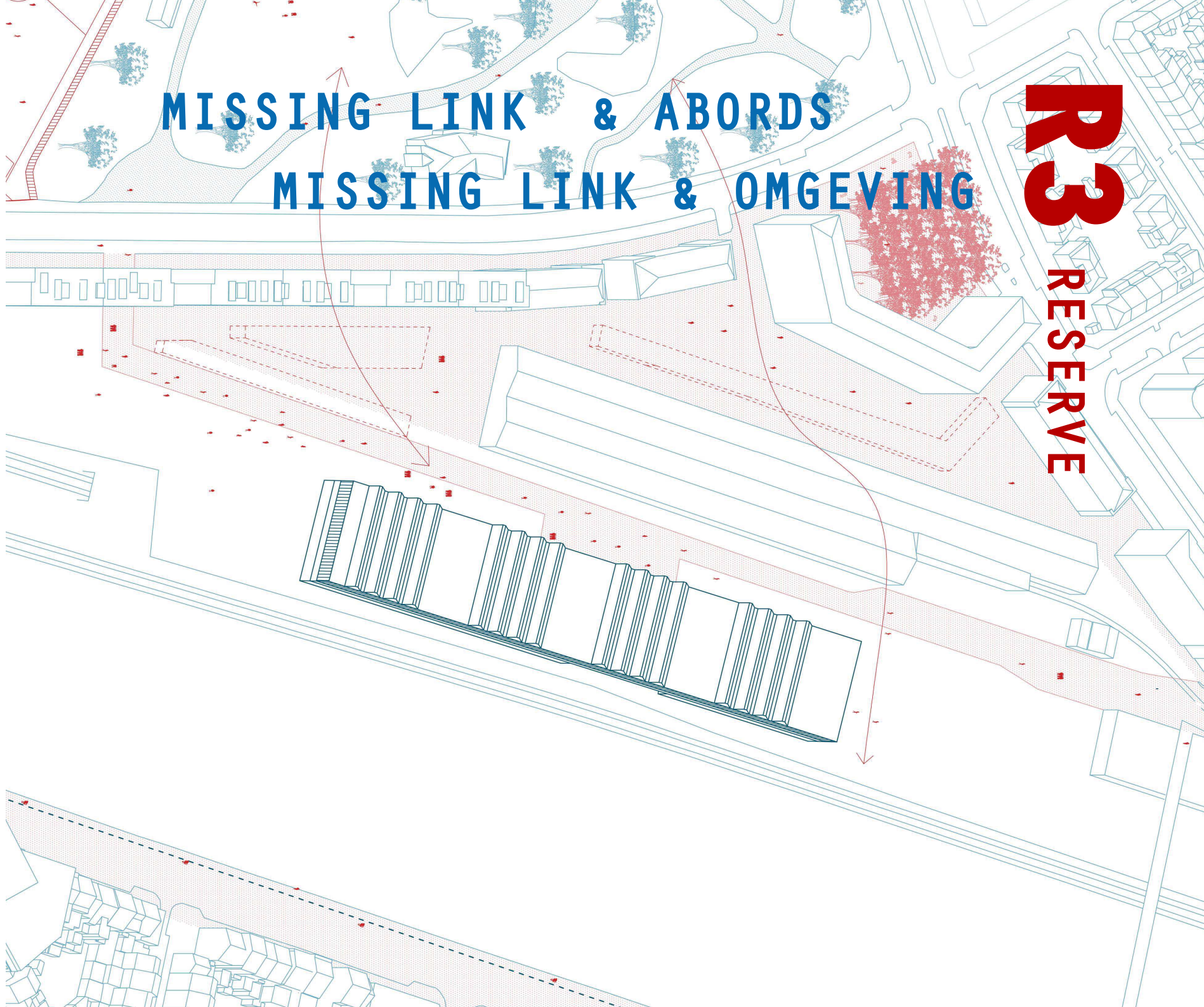


MISSING LINK & ABORDS

MISSING LINK & OMGEVING

R3

RESERVE



MISSING LINK & ABORDS LOGEMENTS AVENUE DE ROOVERE

MISSING LINK & OMGEVING WONINGEN DE ROOVERELAAN

PROJET . PROJECT

DESCRIPTION

Ce projet de réserve comprend deux volets :

- Prévoir une connexion verte et bleue entre le parc Marie-José et du nouveau parc de l'Ouest
- La revalorisation des abords des blocs résidentiels dans l'avenue Deroovere.

Ce projet s'inscrit également dans le cadre du 'maillage vert', faisant partie du Plan Régional de Développement Durable (PRDD). Le réseau vise à relier les espaces verts publics et privés afin de créer des continuités vertes. Le PRDD prévoit de verduriser entièrement la zone autour des blocs résidentiels, créant ainsi l'opportunité de développer cet espace public comme espace de qualité.

BESCHRIJVING

Dit reserveproject bestaat uit twee luiken:

- voorzien van een groen-blauwe verbinding tussen het Marie-José park en het nieuwe Westpark
- de opwaardering van de directe omgeving van de woonblokken in de De Rooverlaan

Dit project kadert ook in het 'groene netwerk', een onderdeel van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO). De bedoeling van dit netwerk is om publiek en privaat groen met elkaar te verbinden om zo groene continuïteiten te creëren. Het GPDO kleurt de zone rond de woonblokken volledig groen in. Dit biedt de opportuniteit om deze omgeving als kwalitatieve publieke ruimte te ontwikkelen.

OBJECTIFS

L'objectif est triple :

- L'espace présent est mis en œuvre pour optimiser l'offre et la diversité de l'espace public et des équipements.
- L'environnement des immeubles résidentiels est mis en œuvre pour améliorer la qualité résidentielle des logements.
- La réalisation du corridor écologique.

DOELSTELLINGEN

De doelstelling is drievoudig :

- De aanwezige ruimte wordt ingezet om het aanbod en de diversiteit van publieke ruimte en voorzieningen te optimaliseren.
- De omgeving van de woongebouwen wordt ingezet om de woonkwaliteit van deze woningen te verbeteren.
- De ecologische corridor wordt gerealiseerd.

PORTEUR DU PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

PARTENAIRES DU PROJET

Le logement Molenbeekois
Région de Bruxelles Capitale
SAU Bruxelles (exécution CRU)

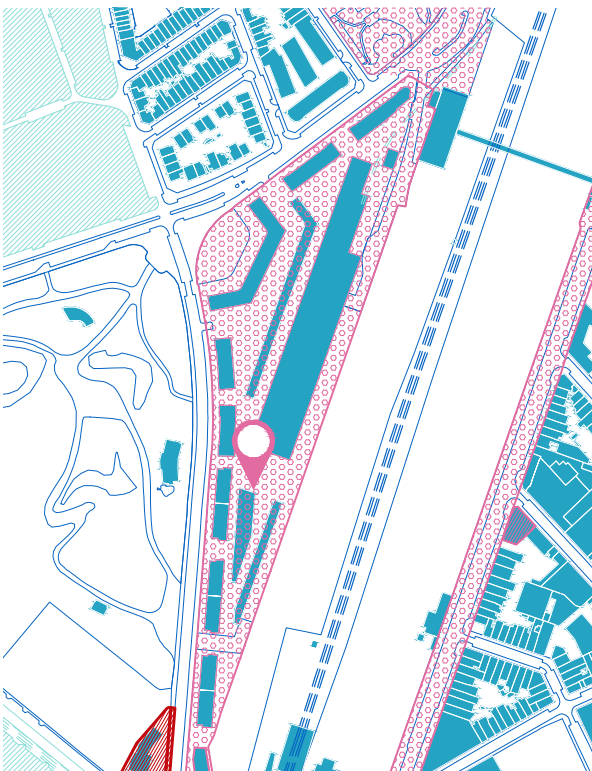
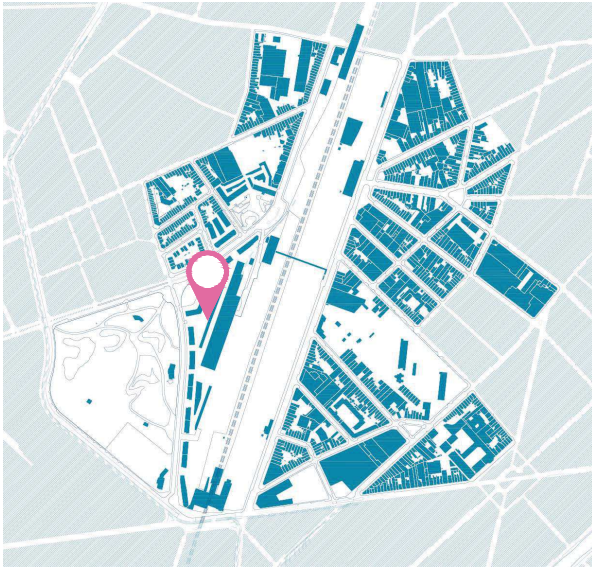
PARTNERS VAN HET PROJECT

Le logement Molenbeekois
Brussels Hoofdstedelijk Gewest
MSI Brussel (uitvoering SVC)

MISSING LINK & ABORDS LOGEMENTS AVENUE DE ROOVERE

MISSING LINK & OMGEVING WONINGEN DE ROOVERELAAN

LOCALISATION . LOCATIE



MISSING LINK & ABORDS LOGEMENTS AVENUE DE ROOVERE

MISSING LINK & OMGEVING WONINGEN DE ROOVERELAAN

SITUATION EXISTANTE . BESTAANDE SITUATIE

DESCRIPTION

L'environnement autour des blocs d'habitation est actuellement aménagé avec des pistes cyclables et une verdurisation classique, alors que la place Loubna Lafquiri au milieu offre un aspect peu inspiré. La chaussée se fraye un chemin entre les bâtiments et mène vers les garages à l'arrière. En avançant vers le terrain en friche, l'état de l'espace public se détériore et devient moins accessible.

Le terrain en friche et la halle Delhaize ont un énorme potentiel mais sont aujourd'hui dégradés. Ils ont un impact négatif sur l'image du quartier.

DONNÉES

Adresse : Entre l'avenue De Roover, l'avenue E. Machtens et la friche
N° de parcelle : n.a.

Usage : parking, voiries, verdure, hangar vide

Propriétaire : Le logement Molenbeekois, Infrabel

État : bon à moyen

Gabarit : R

Superficie du terrain : 23 062 m²

Surface de plancher brut : n.a.

Taux d'occupation : n.a.

PRAS/PPAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle + zone d'intérêt régional

BESCHRIJVING

De omgeving rond de woonblokken is nu ingericht met voetpaden en klassiek groen, het Loubna Lafquiri plein in het midden heeft een inspiratieloos aanzicht. Wegdek gaat tussen de gebouwen naar de garages achterin. Meer richting het braakliggend terrein toe wordt de staat van de publieke ruimte slechter en minder toegankelijk.

Het braakliggend terrein en de Delhaize hal heeft een enorm potentieel maar is vandaag verloederd. Dit heeft een negatieve impact op het beeld van de buurt.

GEGEVENS

Adres : Tussen de De Rooverlaan, E. Machtenslaan en braakliggend terrein
Perceelnummer : n.v.t.

Gebruik : parking, voetpaden, groen, leegstaande loods

Eigenaar : Le logement Molenbeekois, Infrabel

Staat : goed tot gemiddeld

Bouwprofiel : G

Oppervlakte terrein : 23 062 m²

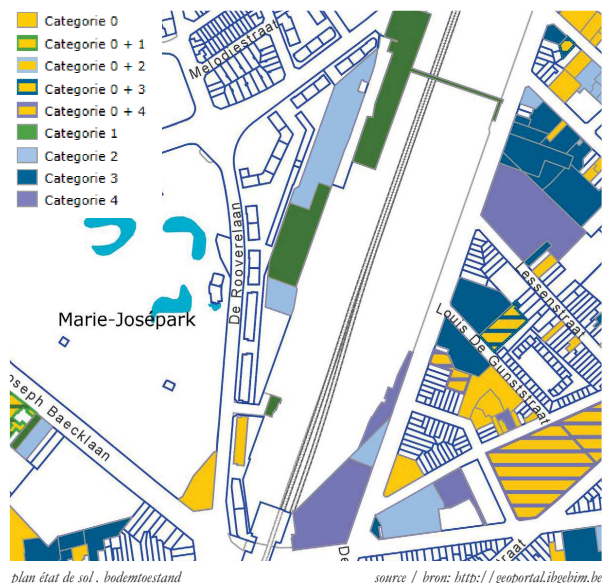
Bezettingsgraad : n.v.t.

Bruto vloeroppervlakte : n.v.t.

GBP/BBP : woongebieden met residentieel karakter + gebieden van gewestelijk belang



- | | |
|---|---|
| espace ouvert structurant (EOS) / à renforcer | structurerende open ruimte (SOR) / te versterken |
| continuité verte | groene verbinding |
| promenade verte | groene wandeling |
| voirie régionale à intégration environnementale renforcée | gewestelijke wegennet met versterkte milieu-integratie |
| espace vert (PRAS / gewestplan) | groene ruimte (GBP / gewestplan) |
| parc à rénover | park om te renoveren |
| nouveau espace vert à créer, emplacement à étudier | te creëren nieuwe groene ruimtes, locatie te bestuderen |
| pôle récréatif régional | gewestelijke recreatiepool |
| connexions piétonnes et cyclables à étudier | te bestuderen voetgangers- en fietsverbindingen |
| protection et revalorisation des sites semi-naturels | bescherming en opwaardering van de half-natuurlijke gebieden |
| renforcement de la connectivité du réseau écologique | versterking van de connectiviteit van het ecologische netwerk |
| périmètre des zones de verdolement (voir schéma ci-dessous) | afbakening van de in te groenen gebieden (zie schema hieronder) |
- carte réseau vert PRDD / kaart groene netwerk GDPO source/bron: leefmilieu.brussel



MISSING LINK & ABORDS LOGEMENTS AVENUE DE ROOVERE

MISSING LINK & OMGEVING WONINGEN DE ROOVERELAAN

DATA PROJET . GEGEVENS PROJECT

PROGRAMME

Aux abords des tours de logements sociaux, comprenant également des garages fermés, afin de compléter l'étude de faisabilité pour la rénovation des logements mêmes, prévue dans le CRU. Etudier les possibilités pour y introduire un programme collectif.

Une connexion prévue par le PRDD, mais pas encore intégrée dans l'exécution du CRU, concerne la connexion verte et bleue entre le parc Marie-José et le parc de l'Ouest. Le PRDD prévoit de verduriser entièrement l'espace au pied des logements sociaux.

A l'est du faisceau ferroviaire, le plan prévoit en outre une connexion verte le long de la rue Decock, le jardin Quatre Vents, passant à travers l'école n°5 vers la place de la Duchesse du Brabant.

PROGRAMMA

Aanpakken van de omgeving van de sociale woontorens met inbegrip van de garageboxen. Dit in aanvulling op de haalbaarheidsstudie voor de renovatie van de woningen zelf die voorzien is in het SVC. Mogelijkheden bekijken om hier een collectief programma te introduceren.

Een verbinding die in het GPDO voorzien is, maar momenteel nog niet is opgenomen in de uitvoering van het SVC, is een groene en blauwe verbinding tussen het Marie-José park en het Westpark. Het GPDO tekent de ruimte aan de voet van de sociale woongebouwen volledig groen in.

Ten oosten van de spoorbundel voorziet het plan bovendien een groene verbinding via de Decockstraat en de Vierwindentuin, doorheen de school 5 naar de Hertogin van Brabantplaats.

DONNÉES

Superficie du terrain : 23 062 m²

Plancher brut : n.v.t.

Taux d'occupation : n.v.t.

Gabarit : n.v.t.

GEGEVENS

Oppervlakte terrein : 23 062 m²

Bruto vloeroppervlakte : n.v.t.

Bezettingsgraad : n.v.t.

Bouwprofiel : n.v.t.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Convention avec le Logement Molenbeekois
- La Région peut acquérir le terrain d'Infrabel/SNCB
- Collaboration avec le CRU3

VOORWAARDEN TOT SLAGEN

- Overeenkomst met Le Logement Molenbeekois
- Het Gewest kan het terrein van Infrabel en de NMBS aankopen
- Samenwerking met het SVC 3

RECOMMANDATIONS

- Lancement rapide d'une utilisation temporaire de la halle Delhaize

AANBEVELINGEN

- Snel opstarten van een tijdelijk gebruik voor de Delhaize hal

MISSING LINK & ABORDS LOGEMENTS AVENUE DE ROOVERE

MISSING LINK & OMGEVING WONINGEN DE ROOVERELAAN

DURABILITÉ . DUURZAAMHEID

RECOMMANDATIONS

- système d'infiltration des eaux pluviales si le sol n'est pas pollué
- viser un coefficient de perméabilité supérieur à 36 % pour le site de projet par l'utilisation de revêtements (semi-)perméables dès que possible (ex : dalles alvéolées, pavés à joints larges)
- prévoir des dispositifs paysagers permettant de gérer in situ préférentiellement à ciel ouvert, sans aucun rejet à l'égout avec infiltration dans le sol ou, en dernier recours, rejet à débit régulé vers le réseau d'égout (2 l/ha.s), une pluie décennale d'une durée d'une heure.
- le parcours doit être adapté aux PMR
- articuler le projet avec les projets du CRU, du PAD et de l'Infrabel Academy
- privilégier des revêtements de teinte claire, afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain
- privilégier des dispositifs d'éclairage économes et durables

AANBEVELINGEN

- insijpelingsysteem voor regenwater indien geen bodemverontreiniging
- door in de mate van het mogelijke gebruik te maken van (semi) doorlaatbare verharding (vb. cellentegels, straatstenen met brede voegen) moet een permeabiliteitscoëfficiënt van meer dan 36% worden beoogd
- landschapssystemen voorzien om het hemelwater van een 1 uur durende bui die zich slechts 1 keer om de 10 jaar voordoet zonder afvoer naar de riolering in de bodem te doen insijpelen, of in laatste instantie, via gereguleerd debiet naar het rioleringsnetwerk af te voeren.
- het parcours moet aangepast zijn aan PBM;
- het project afstemmen op de projecten van het SVC, het RPA en van Infrabel Academy
- de voorkeur geven aan verhardingen met een lichte kleur om het stedelijk hitte-eilandeffect te beperken
- opteren voor energiezuinige en duurzame verlichtingssystemen

PLAN FINANCIER . FINANCIËEL PLAN

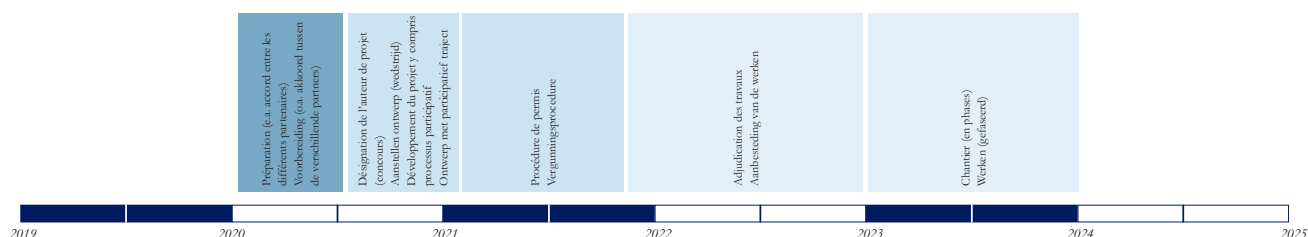
Le coût total de l'opération est de 1 000 000,00 euro.
Il y a un co-financement de la part de / pour / euro.

De totale kost van deze operatie is 1 000 000,00 euro.
Er is een cofinanciering van / voor / euro.

Le coût porté par le CDQ de cette opération est de 1 000 000,00 EURO.

De kost gedragen door het DWC van dit project is 1 000 000,00 EURO.

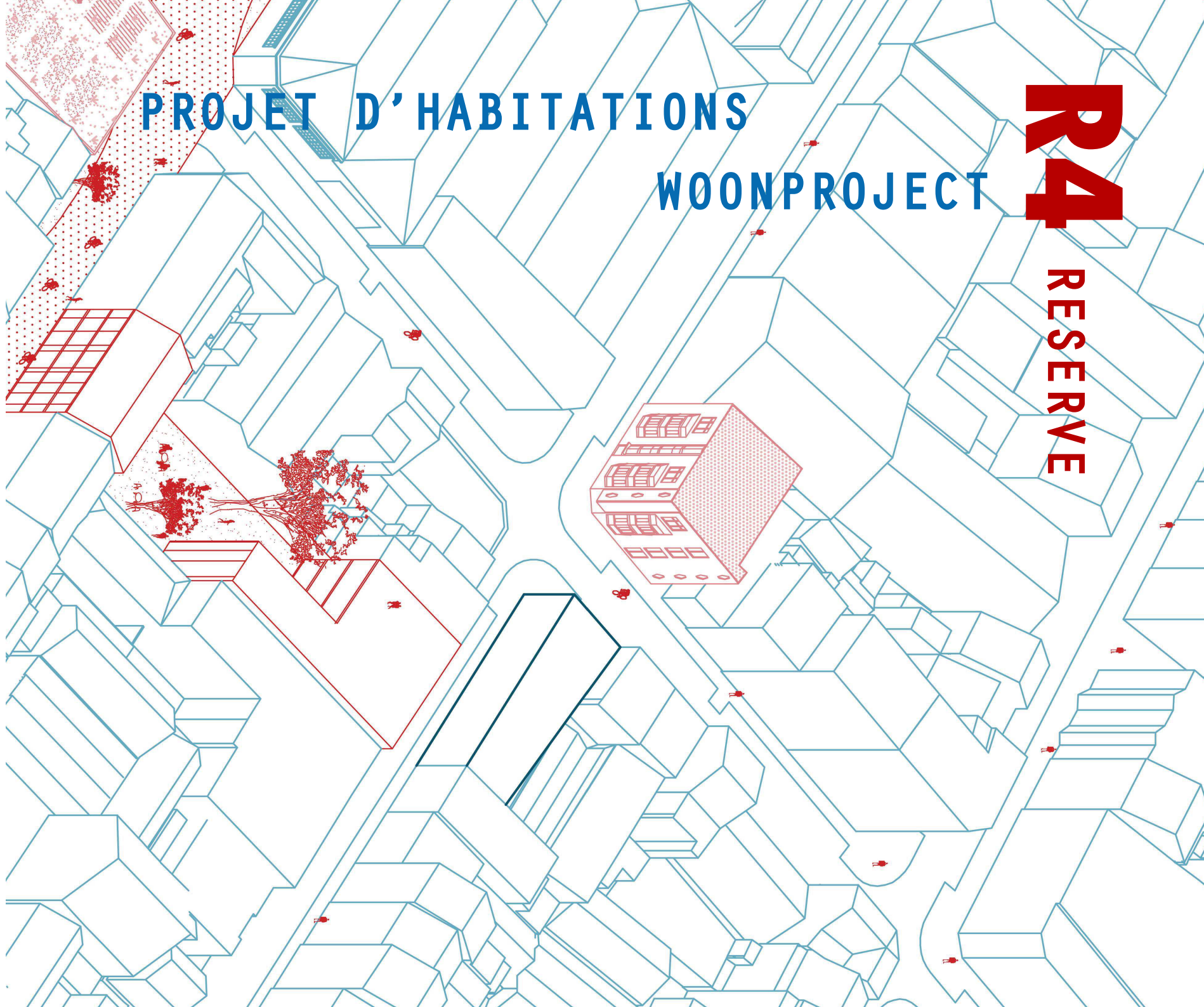
PLANNING



PROJET D'HABITATIONS

WOONPROJECT

R4
RESERVE



PROJET D'HABITATIONS VAN MALDER - LA CAMPINE

WOONPROJECT VAN MALDER - KEMPEN

PROJET . PROJECT

DESCRIPTION

Ce projet de réserve prévoit de créer des logements dans l'immeuble à l'angle de la rue Van Malder et la rue de la Campine.

Le projet se déroule en plusieurs étapes :

1. L'acquisition du bien par la commune.
2. La préparation juridique et physique de la mise en vente de l'immeuble :
 - En démolissant les bâtiments annexes au rez-de-chaussée
 - En éliminant les incompatibilités avec le code civil (ouvertures dans les murs mitoyens etc).
3. La mise en vente du bâtiment à des investisseurs publics ou privés afin d'y héberger 6 à 8 logements. La vente est soumise à des conditions particulières
4. Lors de la sélection de l'investisseur, plusieurs critères sont pris en considération : la qualité architecturale du projet, le concept d'habitation proposé, le type de gestion, le prix proposé, la planification.

OBJECTIFS

Ce projet d'habitation contribue à la diversification de l'offre en logements dans le quartier. Des formes d'habitats familiaux peuvent être associées à des typologies plus expérimentales, moins conventionnelles.

Le site intéressant à proximité des espaces verts/ouverts planifiés, se prête à accueillir un programme résidentiel plus dense.

PORTEUR DU PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

PARTENAIRES DU PROJET

L'investisseur: encore inconnu.

BESCHRIJVING

Dit reserveproject voorziet in het creëren van woningen in het pand op de hoek van de Van Malderstraat en de Kempenstraat.

Het project verloopt in verschillende stappen :

1. De verwerving van het goed door de gemeente.
2. Het juridisch en fysiek verkoopsklaar maken van het pand door:
 - gelijkvloerse bijgebouwen af te breken
 - strijdigheden met het burgerlijk wetboek (openingen in gemene muren e.d.) aan te pakken.
3. Het te koop aanbieden van het goed aan publieke of private investeerders om hierin 6 à 8 woningen onder te brengen. De verkoop is onderworpen aan bijzondere voorwaarden.
4. Bij de selectie van de investeerder worden verschillende criteria in acht genomen : de architecturale kwaliteit van het project, het aangeboden woonconcept, het type van beheer, de aangeboden prijs, de planning.

DOELSTELLINGEN

Dit woonproject draagt bij tot het diversifiëren van het woonaanbod in de wijk. Vertrouwde woonvormen kunnen worden gecombineerd met minder conventionele of meer experimentele typologieën.

De interessante site in nabijheid van geplande groene/open ruimte, leent zich tot een denser woonprogramma.

DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

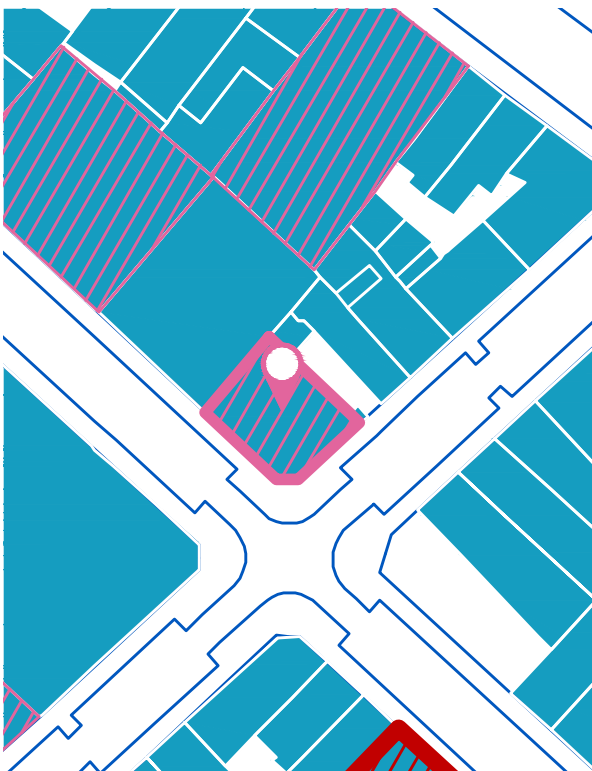
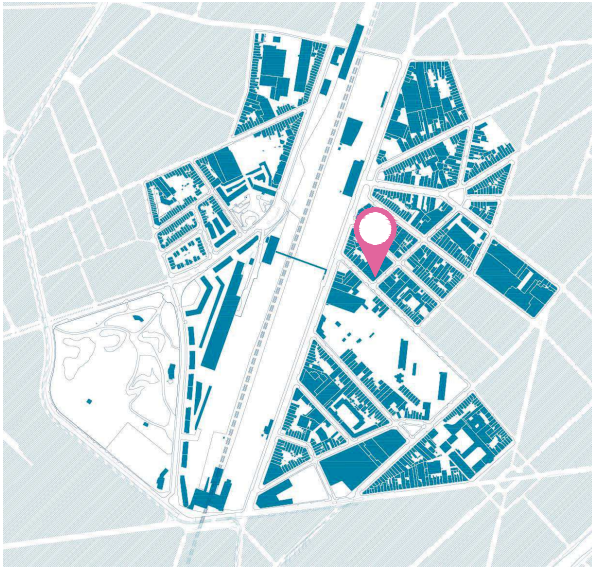
PARTNERS VAN HET PROJECT

De investeerder: nog onbekend.

PROJET D'HABITATIONS VAN MALDER - LA CAMPINE

WOONPROJECT VAN MALDER - KEMPEN

LOCALISATION . LOCATIE



PROJET D'HABITATIONS VAN MALDER - LA CAMPINE

WOONPROJECT VAN MALDER - KEMPEN

PROJETS DE RÉFÉRENCE . REFERENTIEPROJECTEN



source / bron: <https://www.dezeen.com/2015/11/10/mapa-project-e-re-apartment-block-santiago-chile-textured-brick-facade/>



source / bron: <http://www.architectendvvt.com/projects/alexis>



source / bron: <https://www.sjmoller.com/p/Nimbususes-12392.html>



source / bron: <https://www.agvespa.be/projecten/jan-de-laetstraat-37>



source / bron: <https://www.dezeen.com/2010/12/27/heliotope-raising-by-bang-architectes/>

PROJET D'HABITATIONS VAN MALDER - LA CAMPINE

WOONPROJECT VAN MALDER - KEMPEN

SITUATION EXISTANTE . BESTAANDE SITUATIE

DESCRIPTION

Le bâtiment concerne un immeuble résidentiel à l'angle de quatre niveaux. Il fut construit en 1923 et repris pour ses qualités architecturales à l'inventaire du patrimoine architectural. Actuellement, le bâtiment est inoccupé.

BESCHRIJVING

Het gebouw betreft een woongebouw op een hoek met vier bouwlagen. Het werd gebouwd in 1923 en werd door zijn architecturale kwaliteiten opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. Het staat leeg op dit moment.

DONNÉES

Adresse : Rue Van Malder 79

N° de parcelle : 21523_B_0820_C_006_02

Usage : bâtiment abandonné

Propriétaires : privé

État : bon

Gabarit : R+3

Superficie du terrain : 212 m²

Surface de plancher brut : 94 %

Taux d'occupation : 670 m²

PRAS/PPAS : zone de forte mixité

GEGEVENS

Adres : Van Malderstraat 79

Perceelnummer : 21523_B_0820_C_006_02

Gebruik : leegstaand

Eigenaar : privé

Staat : goed

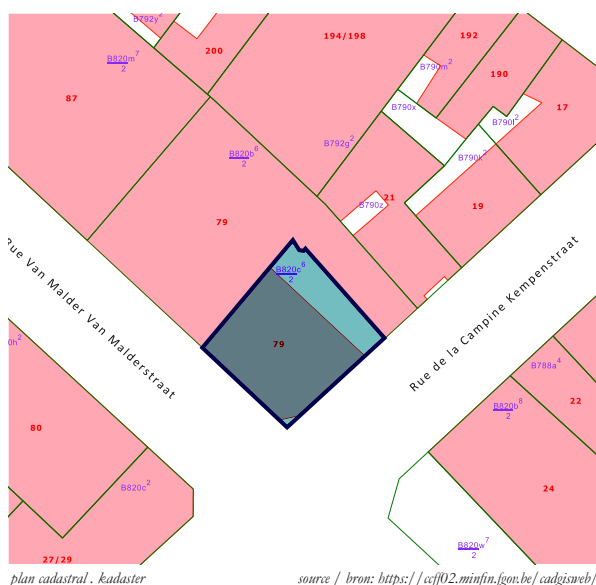
Bouwprofiel : G+3

Oppervlakte terrein : 212 m²

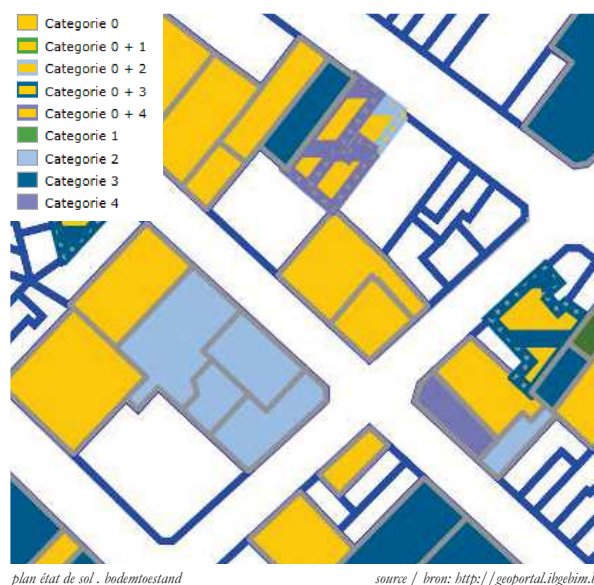
Bezettingsgraad : 94 %

Brutto vloeroppervlakte : 670 m²

GBP/BBP : sterk gemengde gebieden



source / bron: <https://csj02.minfin.fgov.be/cadgisweb/>



source / bron: <http://geoportal.ibgebim.be>

PROJET D'HABITATIONS VAN MALDER - LA CAMPINE

WOONPROJECT VAN MALDER - KEMPEN

DATA PROJET . GEGEVENS PROJECT

PROGRAMME

Le programme consiste en la création de 6 à 8 logements. Le nombre de logements exact sera déterminé en fonction de la configuration du bâtiment existant : circulation, répartition, ...

En démolissant les bâtiments annexes au rez-de-chaussée, un espace extérieur d'environ 55 m² pourra être prévu.

PROGRAMMA

Het programma bestaat uit 6 à 8 woningen. Het exacte aantal woningen wordt bepaald in functie van de configuratie van het bestaande gebouw : circulatie, indeling, ...

Door de afbraak van de gelijkvloerse bijgebouwen, kan een buitenruimte voorzien worden van circa 55 m².

DONNÉES

Superficie du terrain : 212 m²

Plancher brut : 670 m²

Taux d'occupation : 74 %

Gabarit : R+3

GEGEVENS

Oppervlakte terrein : 212 m²

Brutto vloeroppervlakte : 670 m²

Bezettingsgraad : 74 %

Bouwprofiel : G+3

CONDITIONS DE RÉUSSITE

1. L'acquisition des parcelles à un prix raisonnable, soit par un accord commun avec le propriétaire actuel, soit au besoin par expropriation.
2. L'établissement d'un cahier des charges approprié avec des conditions claires pour l'investisseur en vue de la vente/ la réalisation.
3. Trouver un partenaire privé ou public qui développera le projet résidentiel.

VOORWAARDEN TOT SLAGEN

1. Het verwerven van de percelen aan een redelijke prijs , hetzij door onderlinge overeenkomst met de huidige eigenaar, desnoods door onteigening.
2. Het opstellen van een goed bestek met duidelijke voorwaarden voor de investeerder met het oog op de verkoop/realisatie.
3. Het vinden van een private of publieke partner die het woonproject zal ontwikkelen.

RECOMMANDATIONS

- Une des conditions pour l'investisseur est que le projet résidentiel prévoit des logements conventionnés destinés à la vente.
- Le projet s'inscrit dans le cadre du contrat de logement de la commune et répond au plan d'énergie communal.

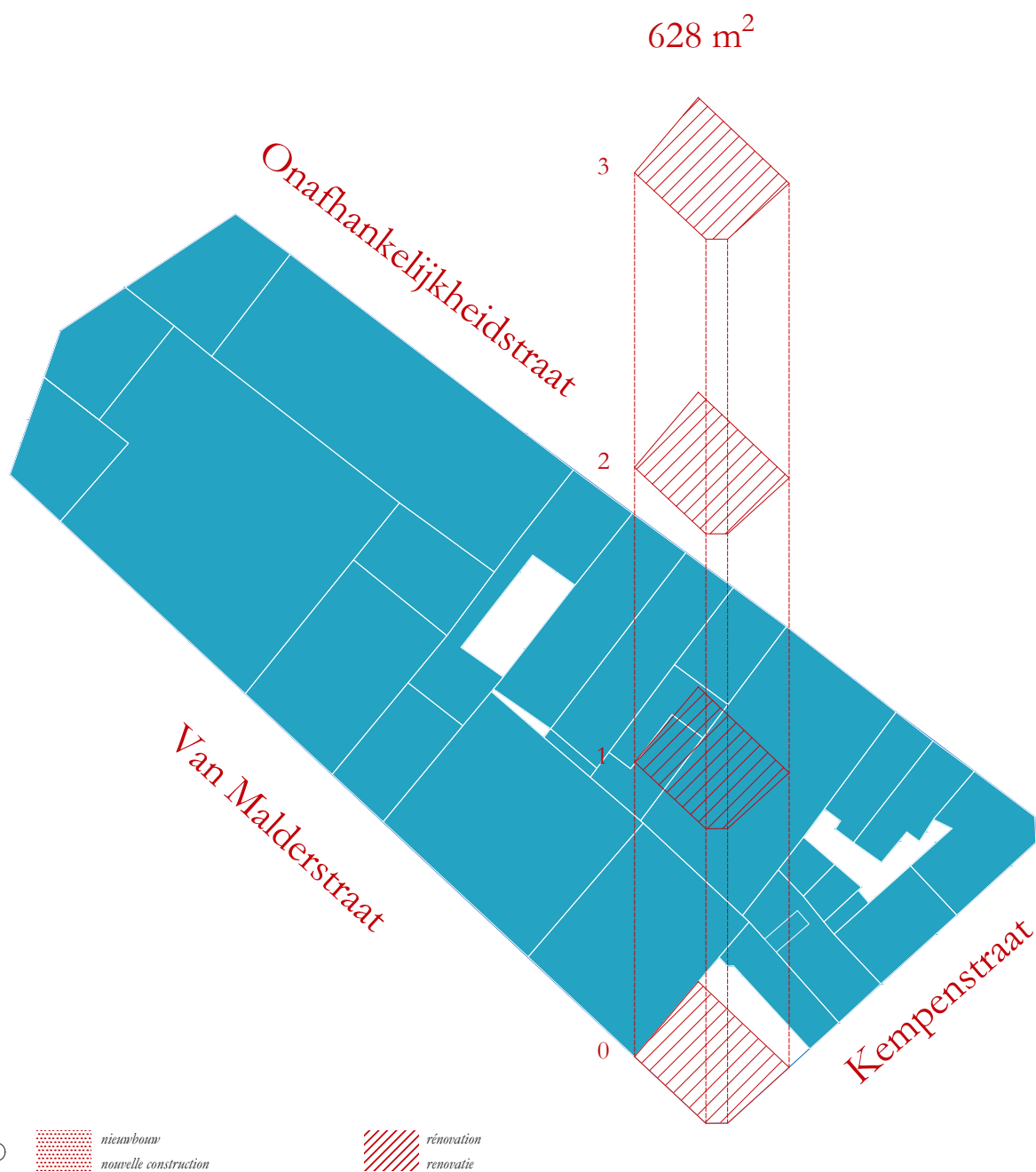
AANBEVELINGEN

- Als voorwaarden voor de investeerder wordt opgenomen dat het woonproject voorziet in geconventioneerde koopwoningen.
- Het project schrijft zich in in de gemeentelijke huisvestingsovereenkomst en beantwoordt aan het gemeentelijk energieplan.

PROJET D'HABITATIONS VAN MALDER - LA CAMPINE

WOONPROJECT VAN MALDER - KEMPEN

SCHÉMA D'ORIENTATION . ORIENTATIESCHEMA



PROJET D'HABITATIONS VAN MALDER - LA CAMPINE

WOONPROJECT VAN MALDER - KEMPEN

DURABILITÉ . DUURZAAMHEID

RECOMMANDATIONS

- système d'infiltration des eaux pluviales si le sol n'est pas pollué
- toiture et, si possible, façades végétalisées
- prévoir un système de récupération des eaux pluviales pour une couverture optimale (90 à 100 %) des besoins du bâtiment
- système de recyclage des eaux grises
- bassin d'orage de gérer une pluie décennale d'une durée d'une heure (27 l/m²)
- accès au bâtiment doit être adapté aux PMR
- intégrer au plus proche de l'entrée un espace de parcage pour les vélos, vélos cargos et vélos électriques sur base d'un ratio de 2 emplacements par logement
- opportunité pour que le partenaire qui développera les logements intègre une offre de véhicules partagées pour les seuls habitants ou voisins : 3 voitures partagées peuvent couvrir les besoins de 9-10 ménages
- production de l'énergie renouvelable si possible
- pas de pièces calmes du côté de la voirie et du chemin de fer
- favoriser le réemploi des matériaux et l'usage de matériaux durables
- porter une attention particulière à la qualité architecturale du bâtiment afin d'apporter de la valeur ajoutée au cadre bâti et au paysage urbain avec un immeuble d'angle.

AANBEVELINGEN

- insijpelingsstelsel voor regenwater indien geen bodemverontreiniging
- groendak en indien mogelijk groenevels
- regenwateropvangstelsel voorzien dat optimaal (90 tot 100%) in de behoeften van het gebouw voorziet
- recyclage van grijs water
- waterbuffering om 10-jarige neerslag van 1 uur (27 l/m²) te kunnen opvangen
- de toegang tot het gebouw moet aangepast zijn aan PBM;
- zo dicht mogelijk bij de ingang moet een ruimte voor het stallen van fietsen, bakfietsen en elektrische fietsen komen, a ratio van 2 plaatsen per woning
- een kans voor de partner van de woningbouw om een punt voor autodelen te voorzien voor de bewoners of omwonenden van het gebouw: 3 deelauto's kunnen de behoeften dekken van 9-10 gezinnen
- productie hernieuwbare energie indien mogelijk
- geen rustige ruimtes langs de straatkant of aan de zijde van de spoorweg
- hergebruik van materialen en gebruik van duurzame materialen
- er dient specifiek aandacht te worden besteed aan de architecturale kwaliteit van het gebouw, zodat het een meerwaarde biedt voor de bebouwde omgeving en voor het stedelijk landschap met een hoekgebouw

PLAN FINANCIER . FINANCIËEL PLAN

Le coût total de l'opération est de 628 000,00 euro.

À la suite de la vente de la propriété à un investisseur, 314 000,00 euros seront récupérés.

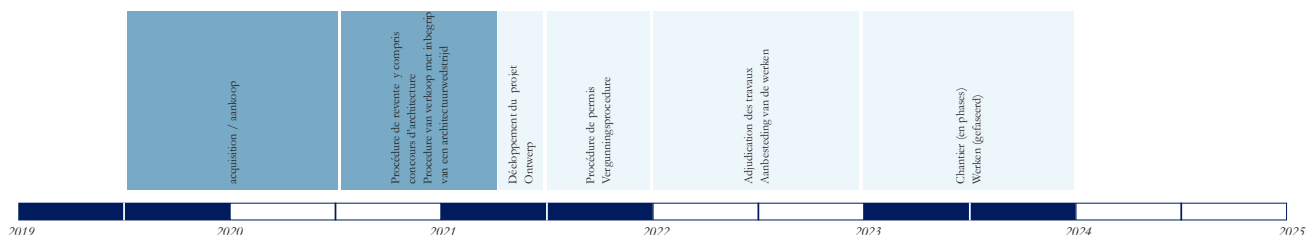
Le coût porté par le CDQ de cette opération est de 314 000,00 EURO.

De totale kost van deze operatie is 628 000,00 euro.

Door de verkoop van het goed aan een investeerder wordt 314 000,00 euro herkregen.

De kost gedragen door het DWC van dit project is 314 000,00 EURO.

PLANNING

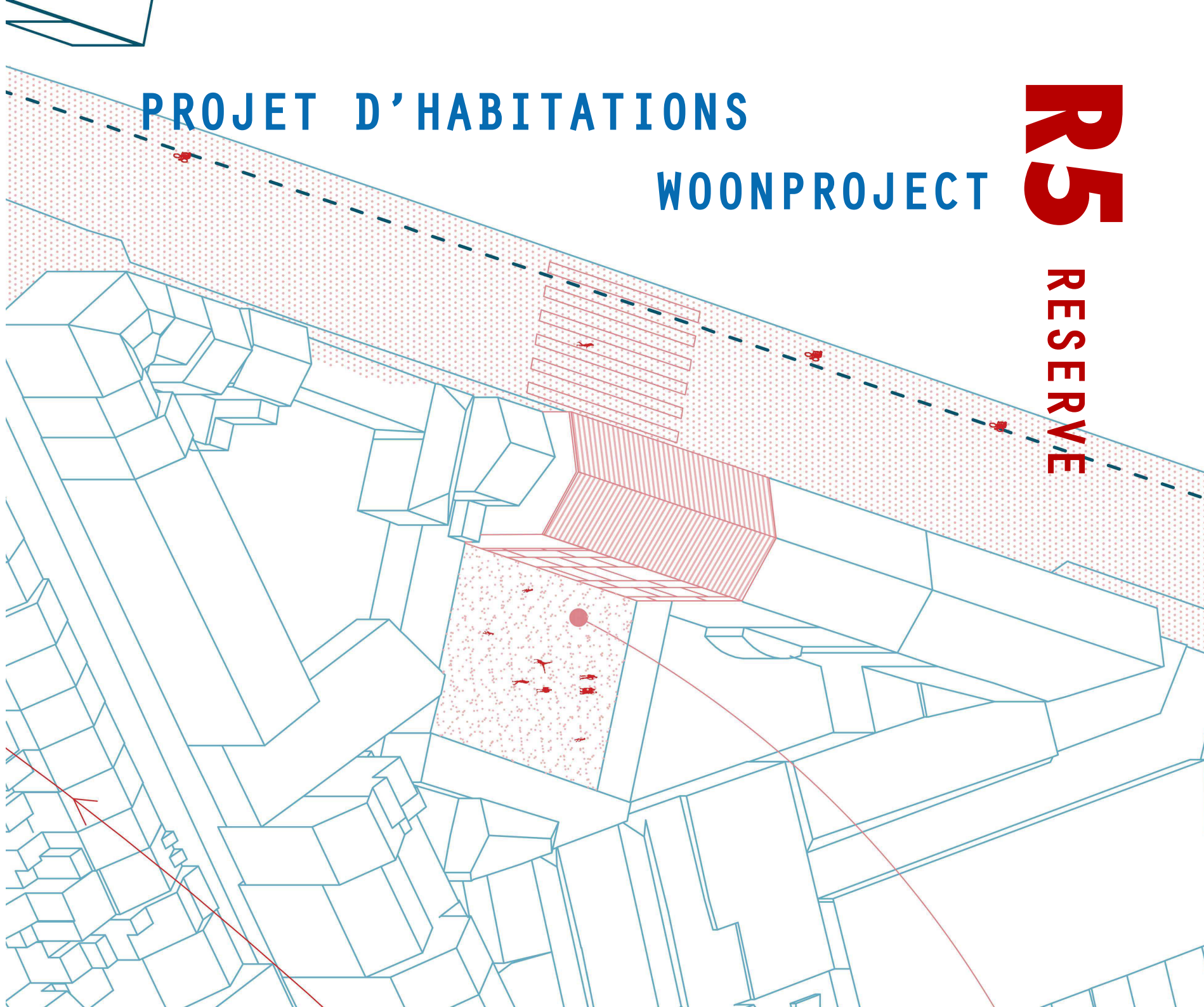


PROJET D'HABITATIONS

WOONPROJECT

R5

RESERVE



PROJET MIXTE 'EN FACE DU PARC'

GEMENGD PROJECT 'TEGENOVER HET PARK'

PROJET . PROJECT

DESCRIPTION

Ce projet de réserve prévoit une construction neuve avec au rez-de-chaussée de l'espace pour des ateliers de production et des logements aux étages. Il s'agit d'une parcelle dans la rue Vandepereboom, directement en face du parc de l'Ouest.

Le projet se déroule en plusieurs étapes :

1. L'acquisition du bien par la commune.
2. Préparer la mise en vente du bâtiment.
3. La proposition à la vente du bien à des investisseurs publics ou privés afin d'y héberger environ 14 logements. La vente est soumise à des conditions particulières.
4. Plusieurs critères sont pris en considération lors de la sélection de l'investisseur : la qualité architecturale du projet, le concept d'habitation proposé, le type de gestion, le prix proposé, la planification.

OBJECTIFS

Ce projet d'habitation contribue à la diversification de l'offre en logements dans le quartier. Des formes d'habitats familiales peuvent être associées à des typologies plus expérimentales, moins conventionnelles. Le site intéressant à proximité des espaces verts/ouverts planifiés, se prête à accueillir un programme résidentiel plus dense et/ou à des expériences de combinaisons logement-travail.

Les ateliers de production au rez-de-chaussée misent sur la combinaison de la fonction résidentielle avec des activités économiques du quartier. Les grandes parcelles sont ici mises en œuvre.

PORTEUR DU PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

PARTENAIRES DU PROJET

L'investisseur: encore inconnu.

BESCHRIJVING

Dit reserveproject voorziet in een nieuwbouw met op het gelijkvloers ruimte voor productie-ateliers en op de verdiepingen woningen. Het betreft een perceel in de Vandepereboomstraat, vlak tegenover het Westpark.

Het project verloopt in verschillende stappen :

1. De verwerving van het goed door de gemeente.
2. Het verkoopklaar maken van het pand.
3. Het te koop aanbieden van het goed aan publieke of private investeerders om hierin circa 14 woningen onder te brengen. De verkoop is onderworpen aan bijzondere voorwaarden.
4. Bij de selectie van de investeerder worden verschillende criteria in acht genomen : de architecturale kwaliteit van het project, het aangeboden woonconcept, het type van beheer, de aangeboden prijs, de planning.

DOELSTELLINGEN

Dit woonproject draagt bij tot het diversifiëren van het woonaanbod in de wijk. Vertrouwde woonvormen kunnen worden gecombineerd met minder conventionele of meer experimentele typologieën. De interessante site in nabijheid van geplande groene/open ruimte, leent zich tot een denser woonprogramma. Eveneens kunnen woon-werk combinaties worden uitgetest.

De productie-ateliers op het gelijkvloers zetten in op het combineren van wonen met economische activiteiten in de wijk. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de grote percelen.

DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

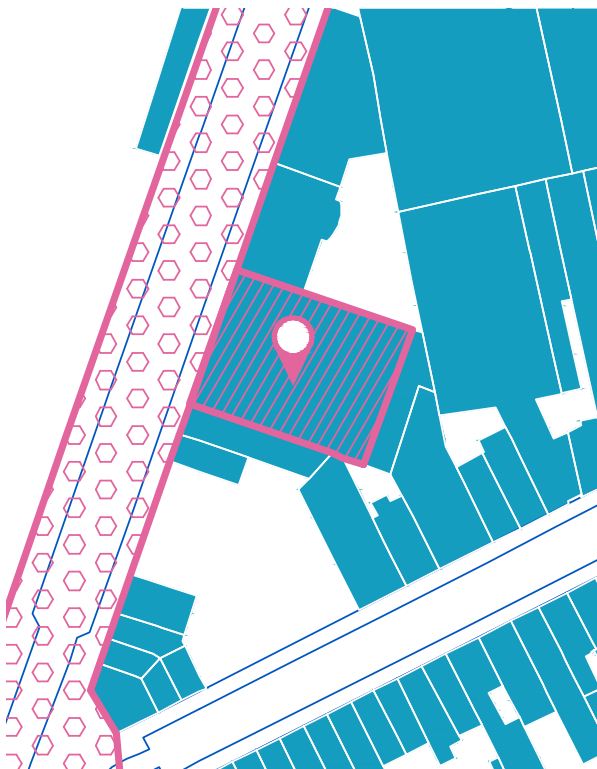
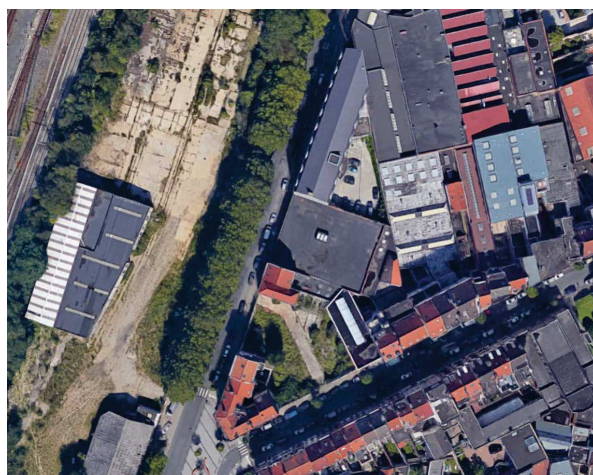
PARTNERS VAN HET PROJECT

De investeerder : nog onbekend.

PROJET MIXTE 'EN FACE DU PARC'

GEMENGD PROJECT 'TEGENOVER HET PARK'

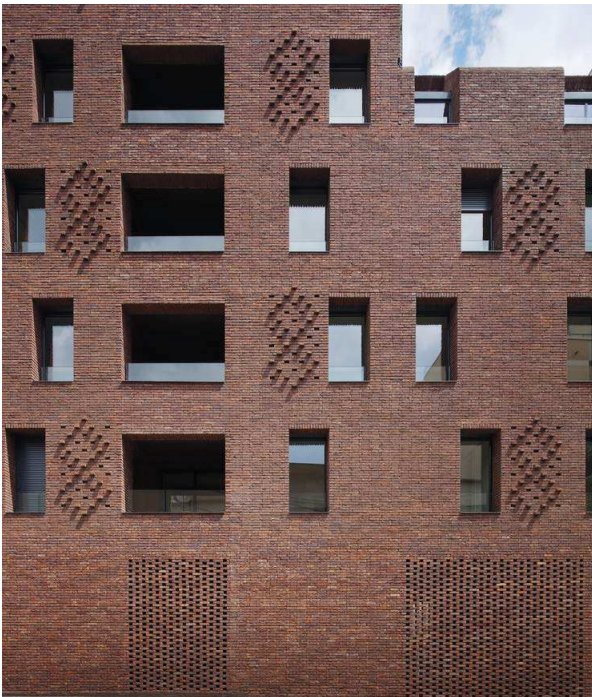
LOCALISATION . LOCATIE



PROJET MIXTE 'EN FACE DU PARC'

GEMENGD PROJECT 'TEGENOVER HET PARK'

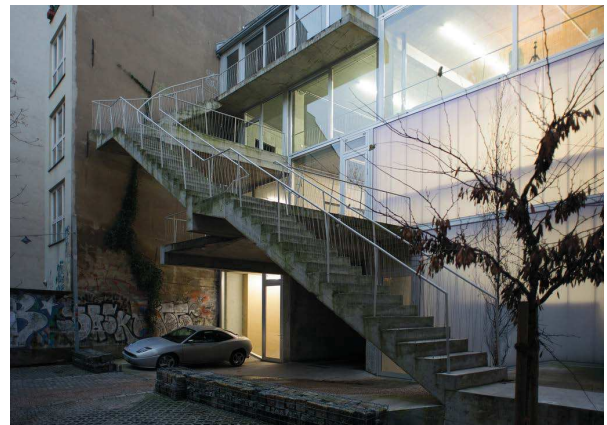
PROJETS DE RÉFÉRENCE . REFERENTIEPROJECTEN



source / bron: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/798660/38-viviendas-sociales-avenier-cornejo>



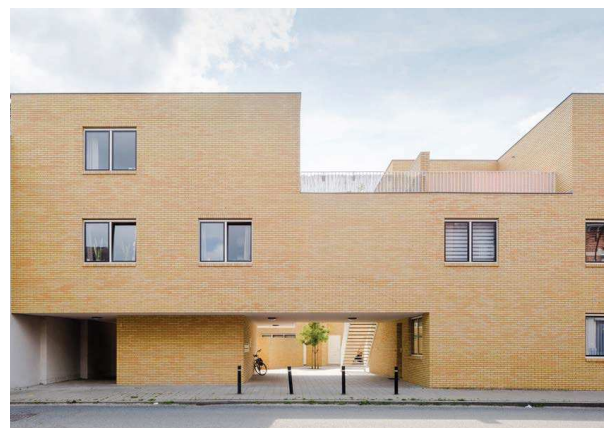
source / bron: <http://www.architectura.be/nl/nieuws/20741/kaai37-een-eigen-plek-in-de-stad-noaarchitecten>



source / bron: <https://www.brandlhuber.com/0113-brunnenstrasse-berlin/>



source / bron: <https://www.budalab.be/index.php/nl/budalab/>



source / bron: www.ura.be

PROJET MIXTE 'EN FACE DU PARC'

GEMENGD PROJECT 'TEGENOVER HET PARK'

SITUATION EXISTANTE . BESTAANDE SITUATIE

DESCRIPTION

Actuellement, un hangar occupe l'ensemble de la parcelle. La façade avant est caractérisée par une grande baie vitrée en briques de verre.

BESCHRIJVING

Momenteel beslaat een loods het volledige perceel. De voorgevel wordt gekenmerkt door een grote raampartij in glasdallen.

DONNÉES

Adresse : Rue Alphonse Vandenpeereboom 16/18

N° de parcelle : 21526_D_0151_C_002_00

Usage : inconnu: abandonné ou stockage

Propriétaire : privé

État : moyen

Gabarit : R

Superficie du terrain : 1037 m²

Surface de plancher brut : 100%

Taux d'occupation : 1037 m²

PRAS/PPAS : zone de forte mixité

GEGEVENS

Adres : Alphonse Vandenpeereboomstraat 16/18

Perceelnummer : 21526_D_0151_C_002_00

Gebruik : onbekend : leegstaand of opslag

Eigenaar : privé

Staat : gemiddeld

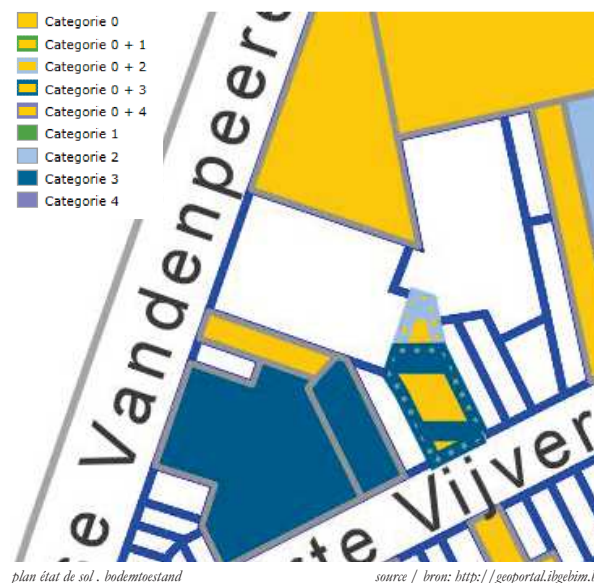
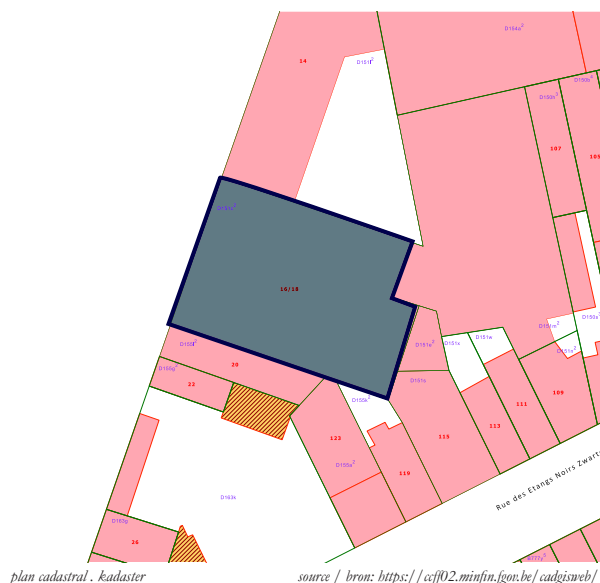
Bouwniveau : G

Oppervlakte terrein : 1037 m²

Bezettingsgraad : 100%

Brutto vloeroppervlakte : 1037 m²

GBP/BBP : sterk gemengde gebieden



PROJET MIXTE 'EN FACE DU PARC'

GEMENGD PROJECT 'TEGENOVER HET PARK'

DATA PROJECT . GEGEVENS PROJECT

PROGRAMME

Le projet de réserve prévoit une construction neuve avec :

- Un rez-de-chaussée avec environ 560 m² d'espace d'atelier pour des activités de production
- environ 1.440 m² de surface d'habitation / 14 unités de logements
- espace extérieur d'environ 475 m²
- toiture active : toit-jardin commun, agriculture urbaine, système de tampon, ...

PROGRAMMA

Het reserve project voorziet in een nieuwbouw met:

- gelijkvloers met circa 560 m² atelierruimte voor productie-activiteiten
- circa 1.440 m² woonoppervlakte / 14 wooneenheden
- buitenruimte van circa 475 m²
- actief dakvlak : gemeenschappelijke daktuin, stadslandbouw, waterbuffering, ...

DONNÉES

Superficie du terrain : 1037 m²

Plancher brut : 2000 m²

Taux d'occupation : 54%

Gabarit : R+4

GEGEVENS

Oppervlakte terrein : 1037 m²

Brutto vloeroppervlakte : 2000 m²

Bezettingsgraad : 54%

Bouwprofiel : G+4

CONDITIONS DE RÉUSSITE

1. L'acquisition des parcelles à un prix raisonnable, soit par commun accord avec le propriétaire actuel, soit au besoin par expropriation.
2. L'établissement d'un cahier des charges approprié avec des conditions claires pour l'investisseur en vue de la vente / la réalisation.
3. Trouver un partenaire privé ou public qui développera le projet résidentiel.

VOORWAARDEN TOT SLAGEN

1. Het verwerven van de percelen aan een redelijke prijs, hetzij door onderlinge overeenkomst met de huidige eigenaar, desnoods door onteigening.
2. Het opstellen van een goed bestek met duidelijke voorwaarden voor de investeerder met het oog op de verkoop/realisatie.
3. Het vinden van een private of publieke partner die het woonproject zal ontwikkelen.

RECOMMANDATIONS

- Une des conditions pour l'investisseur est que le projet résidentiel prévoit des logements conventionnés destinés à la vente.
- Le projet s'inscrit dans le cadre du contrat de logement de la commune et répond au plan d'énergie communal.

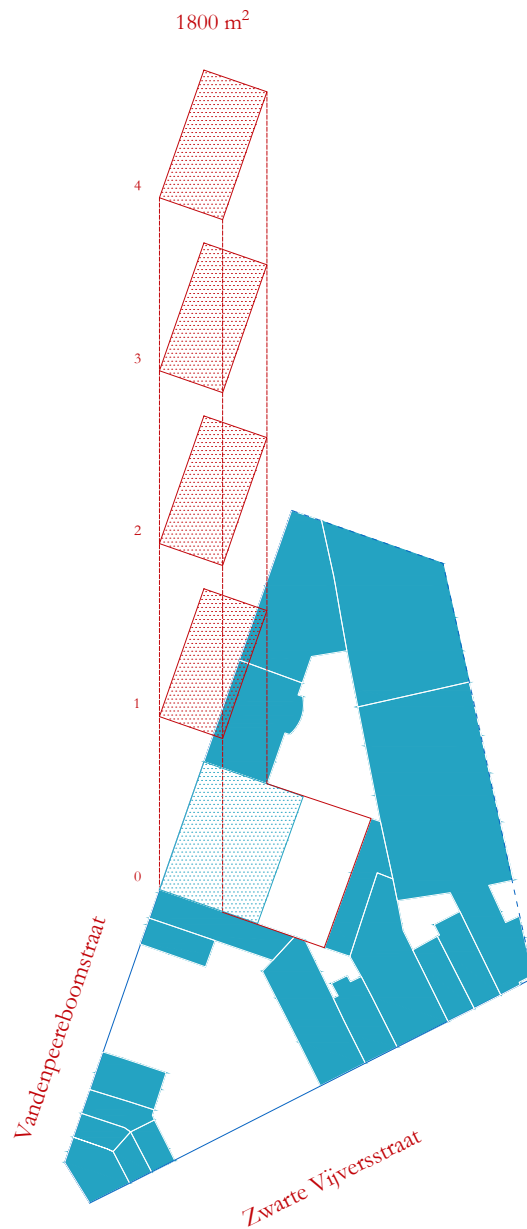
AANBEVELINGEN

- Als voorwaarde voor de investeerder wordt opgenomen dat het woonproject voorziet in geconventioneerde koopwoningen.
- Het project schrijft zich in in de gemeentelijke huisvestingsovereenkomst en beantwoordt aan het gemeentelijk energieplan.

PROJET MIXTE 'EN FACE DU PARC'


GEMENGD PROJECT 'TEGENOVER HET PARK'

SCHÉMA D'ORIENTATION . ORIENTATIESCHEMA



○

 *niewbouw*
nouvelle construction

 *ateliers de production*
productieateliers

PROJET MIXTE 'EN FACE DU PARC'

GEMENGD PROJECT 'TEGENOVER HET PARK'

DURABILITÉ . DUURZAAMHEID

RECOMMANDATIONS

- système d'infiltration des eaux pluviales si le sol n'est pas pollué
- aménager l'intérieur d'ilot en zone végétalisée, afin de favoriser la qualité végétale
- toiture et, si possible, façades végétalisées
- prévoir un système de récupération des eaux pluviales pour une couverture optimale (90 à 100 %) des besoins du bâtiment
- système de recyclage des eaux grises
- revêtements (semi-)perméables sur les espaces extérieurs
- bassin d'orage de gérer une pluie décennale d'une durée d'une heure (271/m²)
- accès au bâtiment doit être adapté aux PMR
- intégrer au plus proche de l'entrée un espace de parcage pour les vélos, vélos cargos et vélos électriques sur base d'un ratio de 2 emplacements par logement
- opportunité pour que le partenaire qui développera les logements intègre une offre de véhicules partagées pour les seuls habitants ou voisins : 5 voitures partagées peuvent couvrir les besoins de 15 ménages
- encourager la pratique des modes doux compte tenu de la proximité des réseaux cyclables et de transport en commun
- production de l'énergie renouvelable si possible
- pas de pièces calmes du côté de la voirie et du chemin de fer
- ne pas prévoir d'activités en rez-de-chaussée susceptibles de générer des nuisances avec la fonction logement.
- favoriser le réemploi des matériaux et l'usage de matériaux durables

AANBEVELINGEN

- insijpelingsysteem voor regenwater indien geen bodemverontreiniging
- het binnenterrein van het huizenblok moet als begroeide zone worden ingericht, om de groenqualiteit in de hand te werken
- groendak en indien mogelijk groengevels
- regenwateropvangsysteem voorzien dat optimaal (90 tot 100%) in de behoeften van het gebouw voorziet
- recyclage van grijs water
- (semi)doorlaatbare verhardingen gebruiken voor de buitenruimten
- waterbuffering om 10-jarige neerslag van 1 uur (271/m²) te kunnen opvangen
- toegankelijkheid voor PBM's
- zo dicht mogelijk bij de ingang moet een ruimte voor het stallen van fietsen, bakfietsen en elektrische fietsen komen, a rato van 2 plaatsen per woning
- een kans voor de partner van de woningbouw om een punt voor autodelen te voorzien voor de bewoners of omwonenden van het gebouw: 5 deelauto's kunnen de behoeften dekken van 15 gezinnen
- gelet op de nabijheid van de fietsroutes en van het openbaar vervoer moet het gebruik van de zachte verkeersmodi worden aangemoedigd
- productie hernieuwbare energie indien mogelijk
- geen rustige ruimtes langs de straatkant of aan de zijde van de spoorweg
- op de gelijkvloerse verdieping mogen geen activiteiten worden voorzien die geluidshinder kunnen veroorzaken voor de huisvestingsfunctie.
- hergebruik van materialen en gebruik van duurzame materialen
-

PLAN FINANCIER . FINANCIËEL PLAN

Le coût total de l'opération est de 853 200,00 euro.

À la suite de la vente de la propriété à un investisseur, 720 000,00 euros seront récupérés.

Le coût porté par le CDQ de cette opération est de 133 200,00 EURO.

De totale kost van deze operatie is 853 200,00 euro.

Door de verkoop van het goed aan een investeerder wordt 720 000,00 euro herkregeen.

De kost gedragen door het DWC van dit project is 133 200,00 EURO.

PLANNING

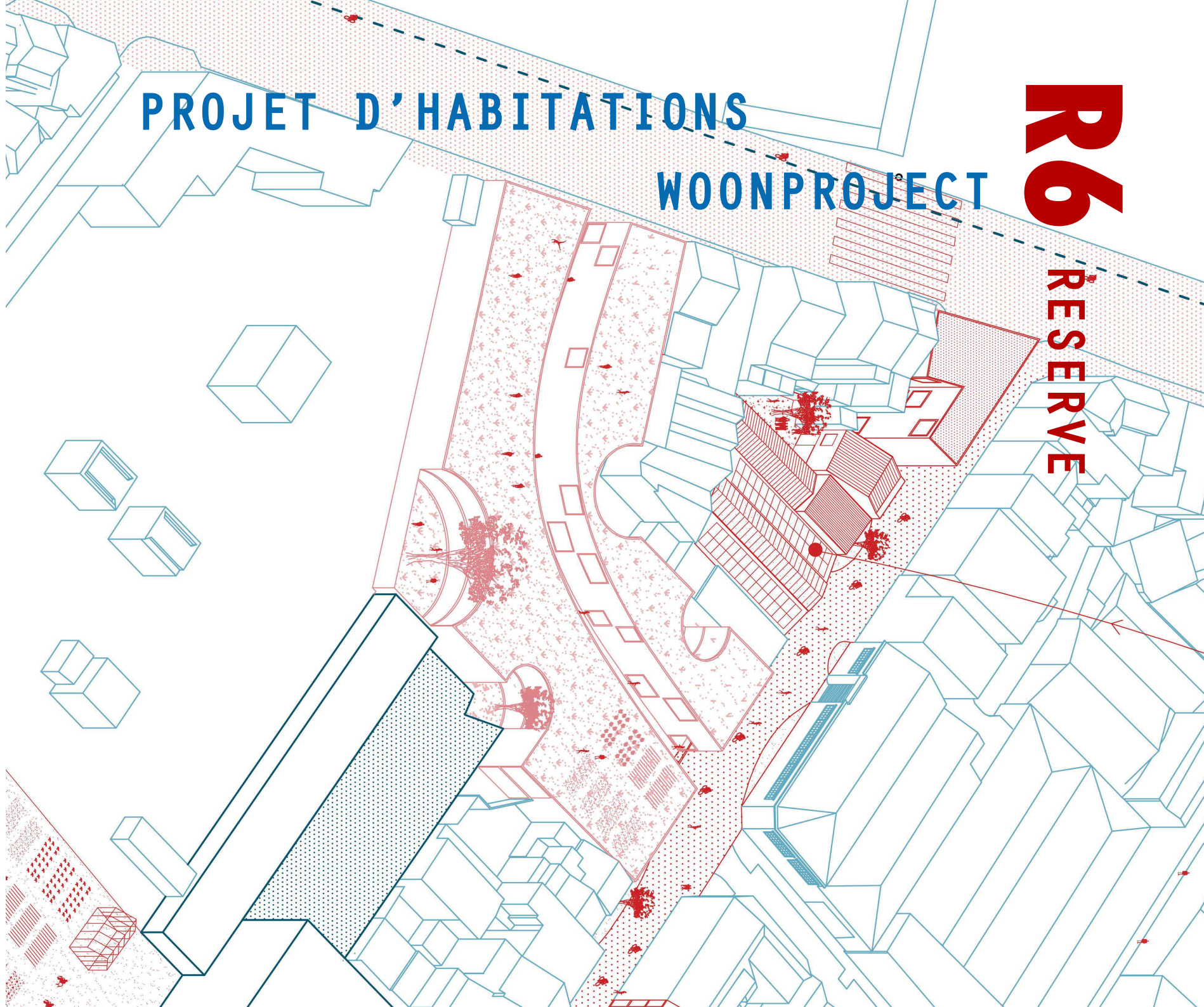


PROJET D'HABITATIONS

WOONPROJECT

R6

RESERVE



HABITATIONS/ATELIERS VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK XL

WONINGEN/ATELIERS VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK XL

PROJET . PROJECT

DESCRIPTION

Ce projet de réserve prévoit une construction neuve avec au rez-de-chaussée du côté de la rue Vandenpeereboom de l'espace pour des ateliers de production et aux étages des logements. Il serait encore plus intéressant de chercher des combinaisons mixtes d'espaces de vie et de travail sous la forme de typologies résidentielles innovantes.

Il s'agit d'une parcelle dans la rue Vandenpeereboom, directement en face de la passerelle Beekkant.

Le projet se déroule en plusieurs étapes :

1. L'acquisition du bien par la commune.
2. Préparer la mise en vente du bâtiment.
3. La proposition à la vente du bien à des investisseurs publics ou privés afin d'y héberger jusqu'à 45 logements.
4. Plusieurs critères sont pris en considération lors de la sélection de l'investisseur : la qualité architecturale du projet, le concept d'habitation proposé, le type de gestion, le prix proposé, la planification.

OBJECTIFS

Ce projet d'habitation contribue à la diversification de l'offre en logements dans le quartier. Des formes d'habitats familiales peuvent être associées à des typologies plus expérimentales, moins conventionnelles. Le site intéressant à proximité des espaces verts/ouverts planifiés, se prête à accueillir un programme résidentiel plus dense et/ou à des expériences de combinaisons logement-travail.

Les ateliers de production au rez-de-chaussée misent sur la combinaison de la fonction résidentielle avec des activités économiques du quartier. A cet effet, sont mis en œuvre les grandes parcelles et la situation le long de la rue Vandenpeereboom.

PORTEUR DU PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

PARTENAIRES DU PROJET

Un partenaire possible est le CPAS de la Ville de Bruxelles, propriétaire de ces parcelles.

L'investisseur : encore inconnu.

BESCHRIJVING

Dit project voorziet in een nieuwbouw met op het gelijkvloers aan de kant van de Vandenpeereboomstraat ruimte voor productie-ateliers en op de verdiepingen woningen. Interessanter nog is op zoek te gaan naar gemengde woon-werkcombinaties in de vorm van vernieuwende woontypologieën.

Het betreft een perceel in de Vandenpeereboomstraat, vlak tegenover de passerelle van Beekkant.

Het project verloopt in verschillende stappen :

1. De verwerving van het goed door de gemeente.
2. Het verkoopsklaar maken van het pand.
3. Het te koop aanbieden van het goed aan publieke of private investeerders om hier tot 45 woningen in onder te brengen.
4. Bij de selectie van de investeerder worden verschillende criteria in acht genomen : de architecturale kwaliteit van het project, het aangeboden woonconcept, het type van beheer, de aangeboden prijs, de planning.

DOELSTELLINGEN

Dit woonproject draagt bij tot het diversifiëren van het woonaanbod in de wijk. Vertrouwde woonvormen kunnen worden gecombineerd met minder conventionele of meer experimentele typologieën. De interessante site in nabijheid van geplande groene/open ruimte, leent zich tot een denser woonprogramma. Eveneens kunnen woon-werk combinaties worden uitgetest.

De productie-ateliers op het gelijkvloers zetten in op het combineren van wonen met economische activiteiten in de wijk. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de grote percelen en de ligging aan de Vandenpeereboomstraat.

DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

PARTNERS VAN HET PROJECT

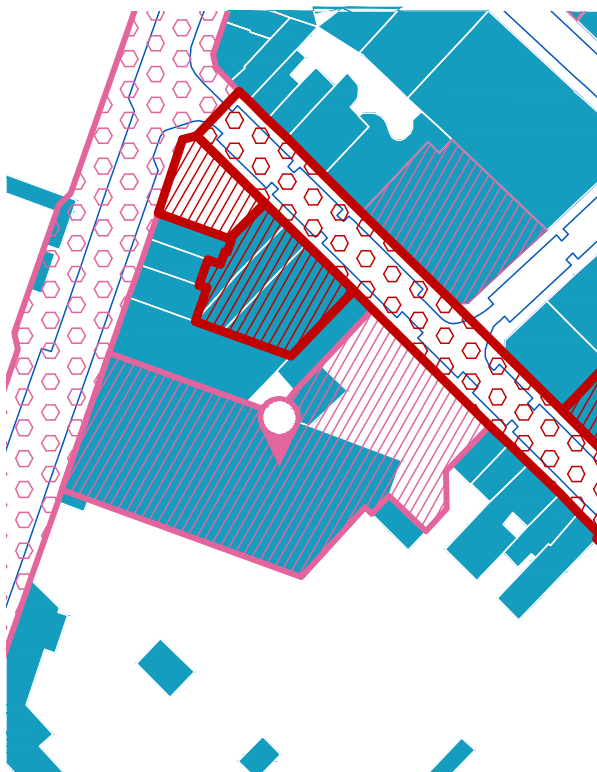
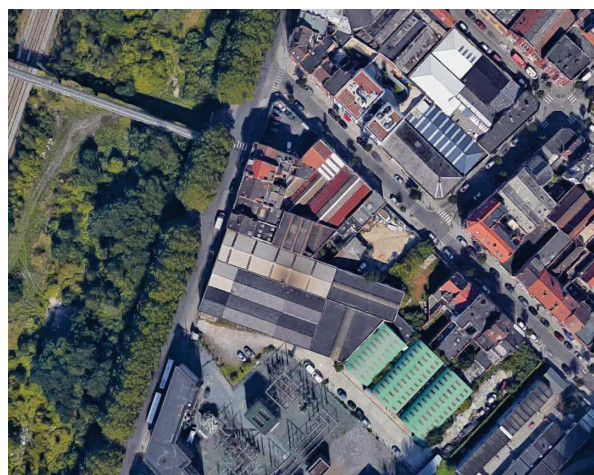
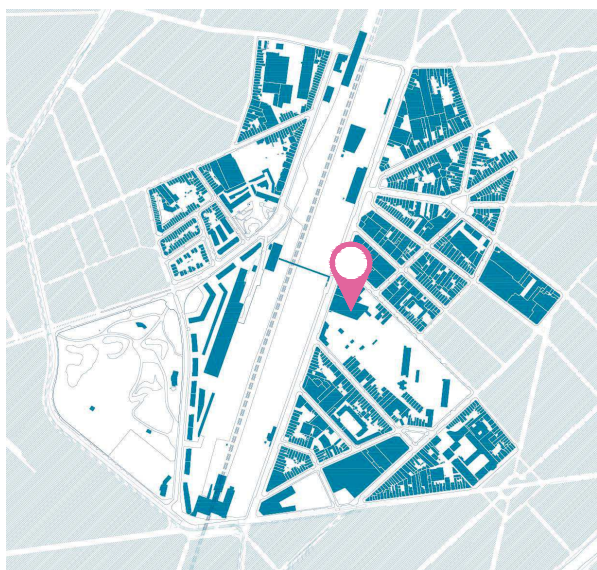
Een mogelijke partner is het OCMW van de stad Brussel, die eigenaar is van deze percelen.

De investeerder : nog onbekend.

HABITATIONS/ATELIERS VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK XL

WONINGEN/ATELIERS VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK XL

LOCALISATION . LOCATIE



HABITATIONS/ATELIERS VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK XL

WONINGEN/ATELIERS VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK XL

PROJETS DE RÉFÉRENCE . REFERENTIEPROJECTEN



source / bron: https://www.archdaily.com/793287/bigyard-zanderoth-architekten?ad_medium=gallery



source / bron: <https://www.abscis-architecten.be/nl/projecten/sociaal-passief-huisvestingsproject-gienberg-kortrijk/343>



source / bron: https://www.archdaily.com/793287/bigyard-zanderoth-architekten?ad_medium=gallery



source / bron: <https://www.lacatonvassal.com>



source / bron: <http://espoirmolenbeek.blogspot.com/>

HABITATIONS/ATELIERS VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK XL

WONINGEN/ATELIERS VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK XL

SITUATION EXISTANTE . BESTAANDE SITUATIE

DESCRIPTION

Les terrains consistent en plusieurs parcelles. Les deux parcelles du côté de la rue JB Decock ne sont pas bâties. Du côté de la rue Vandenpeereboom de grands entrepôts occupent le reste du terrain.

BESCHRIJVING

De terreinen bestaan uit meerdere percelen. De twee percelen aan de kant van de JB Decockstraat zijn onbebouwd. Aan de kant van de Vandenpeereboomstraat vullen grote opslagplaatsen de rest van het terrein in.

DONNÉES

Adresse : Rue Vandenpeereboom 60 & Rue Jean Baptiste Decock 80/82

N° de parcelle :

A: 21523_B_0819_M_006_00; 21523_B_0825_B_002_00
21523_B_0825_R_002_00

B: 21523_B_0819_P_005_00

C: 21523_B_0819_F_006_00; 21523_B_0819_K_006_00

Usage : dépôt et école

Propriétaire : CPAS de la Ville de Bruxelles

État : moyen

Gabarit : A: G; B & C: /

Superficie du terrain : 3385 m²

Surface de plancher brut : 66%

Taux d'occupation : 2258 m²

PRAS/PPAS : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

GEGEVENS

Adres : Vandenpeereboomstraat 60 & Jean Baptiste Decockstraat 80/82

Perceelnummer :

A: 21523_B_0819_M_006_00; 21523_B_0825_B_002_00
21523_B_0825_R_002_00

B: 21523_B_0819_P_005_00

C: 21523_B_0819_F_006_00; 21523_B_0819_K_006_00

Gebruik : Opslagruimte en school

Eigenaar : OCMW van de stad Brussel

Staat : gemiddeld

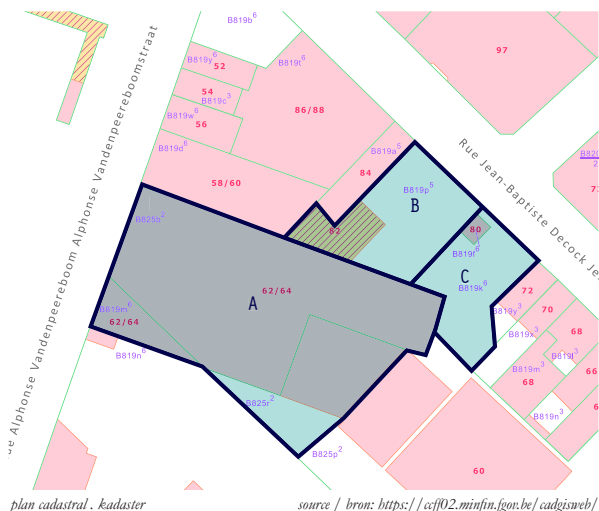
Bouwprofiel : A: G; B & C: /

Oppervlakte terrein : 3385 m²

Bezettingsgraad : 66%

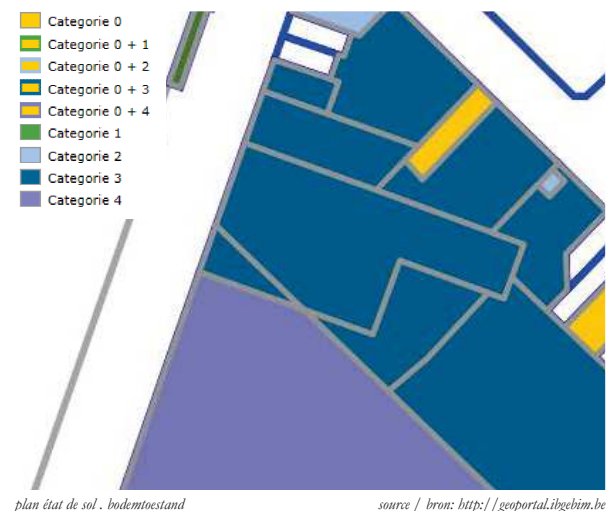
Brutto vloeroppervlakte : 2258 m²

GBP/BBP : gebieden van collectief belang of van openbare diensten



plan cadastral . kadaster

source / bron: <https://c3f02.minfin.fgov.be/cadgisweb/>



plan état de sol . bodemtoestand

source / bron: <http://geoportal.ibgebim.be>

HABITATIONS/ATELIERS VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK XL

WONINGEN/ATELIERS VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK XL

DATA PROJET . GEGEVENS PROJECT

PROGRAMME

Le programme du projet de réserve consiste en :

- des ateliers ou des lieux de travail, de préférence au rez-de-chaussée
- environ 45 logements.

En raison de l'ampleur de la parcelle, il est recommandé de prévoir une nouvelle rue ou une percée. Celle-ci peut être conçue comme zone résidentielle.

Le présent programme découle d'un scan très rapide du site. Pour un site de telle ampleur une étude de faisabilité approfondie est indiquée afin de définir le programme définitif. Celui-ci peut éventuellement faire partie d'un concours.

PROGRAMMA

Het programma van het reserveproject bestaat uit :

- ateliers of werkplaatsen bij voorkeur op het gelijkvloers
- circa 45 woningen

Door de grootte van het perceel is het aangewezen om een nieuwe straat of doorsteek te voorzien. Deze kan worden opgevat als woonerf.

Dit programma komt voort uit een zeer snelle scan van de site. Voor een site van deze omvang is een diepgaander haalbaarheidsonderzoek aangewezen om het definitieve programma te definiëren. Eventueel kan dit deel uitmaken van een wedstrijd.

DONNÉES

Superficie du terrain : 3385 m²

Plancher brut : 5267 m²

Taux d'occupation : 62%

Gabarit : G+2

GEGEVENS

Oppervlakte terrein : 3385 m²

Brutto vloeroppervlakte : 5267 m²

Bezettingsgraad : 62%

Bouwprofiel : G+2

CONDITIONS DE RÉUSSITE

1. L'acquisition du bâtiment à un prix raisonnable.
2. L'établissement d'un cahier des charges approprié avec des conditions claires pour l'investisseur en vue de la vente/ la réalisation.
3. Trouver un partenaire privé ou public qui développera le projet résidentiel.

VOORWAARDEN TOT SLAGEN

1. Het verwerven van het gebouw aan een redelijke prijs.
2. Het opstellen van een goed bestek met duidelijke voorwaarden voor de investeerder met het oog op de verkoop/realisatie.
3. Het vinden van een private of publieke partner die het woonproject zal ontwikkelen.

RECOMMANDATIONS

- Une des conditions pour l'investisseur est que le projet résidentiel prévoit des logements conventionnés destinés à la vente.
- Le projet s'inscrit dans le cadre du contrat de logement de la commune et répond au plan d'énergie communal.

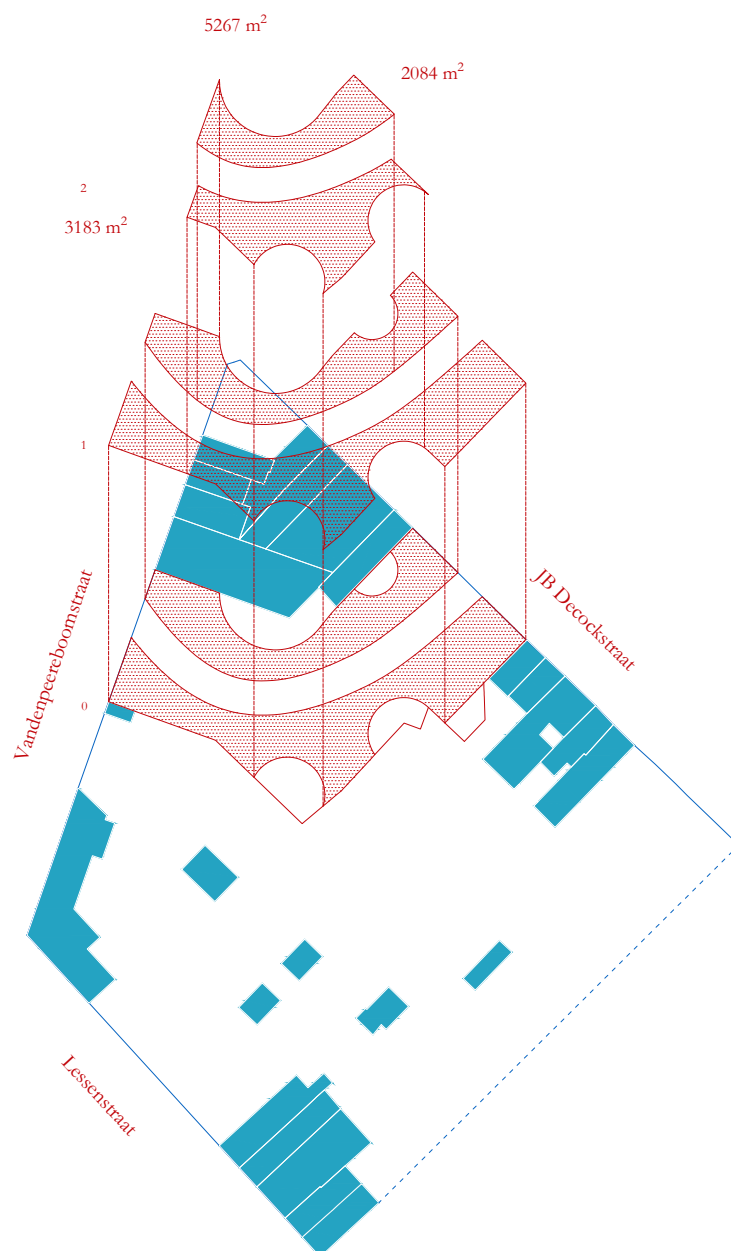
AANBEVELINGEN

- Als voorwaarde voor de investeerder wordt opgenomen dat het woonproject voorziet in geconventioneerde koopwoningen.
- Het project schrijft zich in in de gemeentelijke huisvestingsovereenkomst en beantwoordt aan het gemeentelijk energieplan.

HABITATIONS/ATELIERS VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK XL

WONINGEN/ATELIERS VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK XL

SCHÉMA D'ORIENTATION . ORIENTATIESCHEMA



○  *nieuwbouw*
 *nouvelle construction*

 *reconversion*
 *reconversion*

HABITATIONS/ATELIERS VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK XL

WONINGEN/ATELIERS VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK XL

DURABILITÉ . DUURZAAMHEID

RECOMMANDATIONS

- intégrer au rez-de-chaussée des activités productives compatibles avec la fonction résidentielle aux étages (pas d'émissions de bruits forts, de poussières ou d'odeurs)
- système d'infiltration des eaux pluviales si le sol n'est pas pollué
- toiture et, si possible, façades végétalisées
- prévoir un système de récupération des eaux pluviales pour une couverture optimale (90 à 100 %) des besoins du bâtiment
- système de recyclage des eaux grises
- revêtements (semi-)perméables sur les espaces extérieurs
- bassin d'orage de gérer une pluie décennale d'une durée d'une heure (27l/m²)
- accès au bâtiment doit être adapté aux PMR
- intégrer au plus proche de l'entrée un espace de parcage pour les vélos, vélos cargos et vélos électriques : 2 emplacements vélos par logement
- opportunité pour que le partenaire qui développera les logements intègre une offre de véhicules partagés pour les seuls habitants ou voisins : un minimum de 5 à 8 véhicules partagés pour couvrir les besoins de 15 à 24 ménages
- organiser les accès auto depuis la rue Vandenpeereboom
- encourager la pratique des modes doux compte tenu de la proximité des réseaux cyclables et de transport en commun
- production de l'énergie renouvelable si possible
- pas de pièces calmes du côté de la voirie et du chemin de fer
- ne pas prévoir d'activités en rez-de-chaussée susceptibles de générer des nuisances avec la fonction logement
- favoriser le réemploi des matériaux et l'usage de matériaux durables

AANBEVELINGEN

- op de gelijkvloerse verdieping moeten productieactiviteiten worden ondergebracht die verenigbaar zijn met de woonfunctie op de verdiepingen (geen sterke lawaai-, stof- of geurhinder)
- insijpelingsysteem voor regenwater indien geen bodemverontreiniging
- groendak en indien mogelijk groenegevels
- regenwateropvangsysteem voorzien dat optimaal (90 tot 100%) in de behoeften van het gebouw voorziet
- recyclage van grijs water
- (semi)doorlaatbare verhardingen gebruiken voor de buitenruimten
- waterbuffering om 10-jarige neerslag van 1 uur (27l/m²) te kunnen opvangen
- toegankelijkheid voor PBM's
- zo dicht mogelijk bij de ingang moet een ruimte voor het stallen van fietsen, bakfietsen en elektrische fietsen komen: 2 plaatsen per woning
- een kans voor de partner van de woningbouw om een punt voor autodelen te voorzien voor de bewoners of omwonenden van het gebouw: minstens 5 tot 8 deelwagens om de behoeften van 15 tot 24 gezinnen te dekken
- de toegang voor auto's moet vanuit de Vandenpeereboomstraat worden georganiseerd
- gelet op de nabijheid van de fietsroutes en van het openbaar vervoer moet het gebruik van de zachte verkeersmodi worden aangemoedigd
- productie hernieuwbare energie indien mogelijk
- geen rustige ruimtes langs de straatkant of aan de zijde van de spoorweg
- op de gelijkvloerse verdieping mogen geen activiteiten worden voorzien die geluidshinder kunnen veroorzaken voor de huisvestingsfunctie
- hergebruik van materialen en gebruik van duurzame materialen

PLAN FINANCIER . FINANCIËEL PLAN

Le coût total de l'opération est de 2 709 871,50 euro.

À la suite de la vente de la propriété à un investisseur, 2 633 500,00 euros seront récupérés.

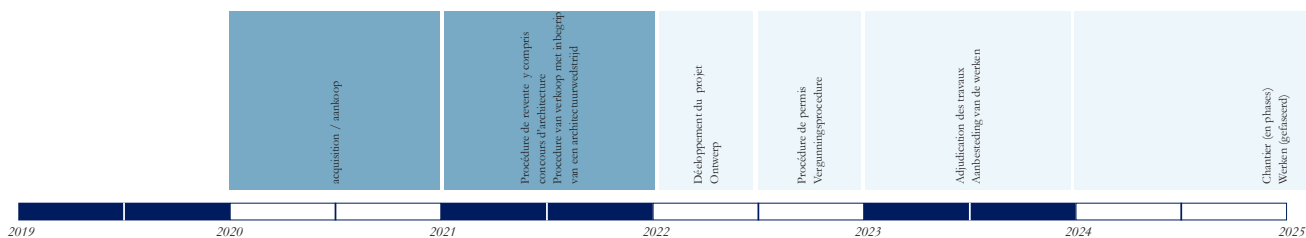
Le coût porté par le CDQ de cette opération est de 76 371,50 EURO.

De totale kost van deze operatie is 2 709 871,50 euro.

Door de verkoop van het goed aan een investeerder wordt 2 633 500,00 euro herkreten.

De kost gedragen door het DWC van dit project is 76 371,50 EURO.

PLANNING



CO-HOUSING INTERGÉNÉRATIONNEL
INTERGENERATIONEEL CO-HOUSING

R7

RESERVE



CO-HOUSING INTERGÉNÉRATIONNEL

INTERGENERATIONEEL CO-HOUSING

PROJET . PROJECT

DESCRIPTION

Ce projet de réserve concerne le bâtiment qui abrite aujourd'hui le centre de jeunesse 'Centrum West'. Cette maison de maître située dans la rue de Menin est assez grande et sera inoccupée après le déménagement du centre de jeunesse (projet 2).

Ce projet de réserve consiste à créer des logements dans ce bâtiment et à démolir une autre partie dans l'intérieur de l'ilot afin d'apporter davantage d'air et de lumière dans l'ilot.

Le projet se déroule en plusieurs étapes :

1. L'acquisition du bien par la commune.
2. La préparation physique de la mise en vente du bâtiment :
 - En démolissant les bâtiments annexes
3. La mise en vente du bien à des investisseurs publics ou privés afin d'y héberger 6 à 8 logements. La vente est soumise à des conditions particulières
4. Lors de la sélection de l'investisseur, plusieurs critères sont pris en considération : la qualité architecturale du projet, le concept d'habitation proposé, le type de gestion, le prix proposé, la planification.

OBJECTIFS

Ce projet d'habitation contribue à la diversification de l'offre en logements dans le quartier. Des formes d'habitats familiales peuvent être associées à des typologies plus expérimentales, moins conventionnelles.

Le bâtiment se prête à un projet d'habitation intergénérationnel, où les dimensions différentes des logements se succèdent autour d'un jardin intérieur partagé.

PORTEUR DU PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

PARTENAIRES DU PROJET

L'investisseur: encore inconnu.

BESCHRIJVING

Dit reserveproject heeft betrekking op het gebouw waarin vandaag het jeugdcentrum 'Centrum West' is ondergebracht. Het relatief groot herenhuis in de Menenstraat zal na de verhuis van het jeugdcentrum (project 2) leeg komen te staan.

Dit project wil opnieuw woningen creëren in het pand en een deel van het bouwveld in het binnengebied afbreken om zo meer licht en lucht te brengen in het bouwblok.

Het project verloopt in verschillende stappen :

1. De verwerving van het goed door de gemeente.
2. Het fysiek verkoopsklaar maken van het pand door:
 - deel van de bijgebouwen af te breken
3. Het te koop aanbieden van het goed aan publieke of private investeerders om hierin 6 à 8 woningen onder te brengen. De verkoop is onderworpen aan bijzondere voorwaarden.
4. Bij de selectie van de investeerder worden verschillende criteria in acht genomen : de architecturale kwaliteit van het project, het aangeboden woonconcept, het type van beheer, de aangeboden prijs, de planning.

DOELSTELLINGEN

Dit woonproject draagt bij tot het diversifiëren van het woonaanbod in de wijk. Vertrouwde woonvormen kunnen worden gecombineerd met minder conventionele of meer experimentele typologieën.

Het pand leent zich tot een intergenerationeel woonproject, waarbij verschillende groottes van woningen worden geschakeld rondom een gemeenschappelijke binnentuin.

DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

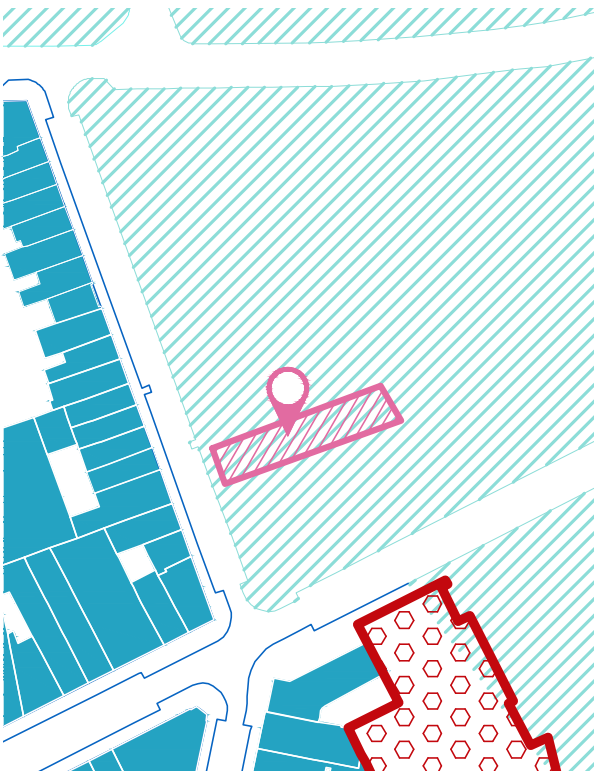
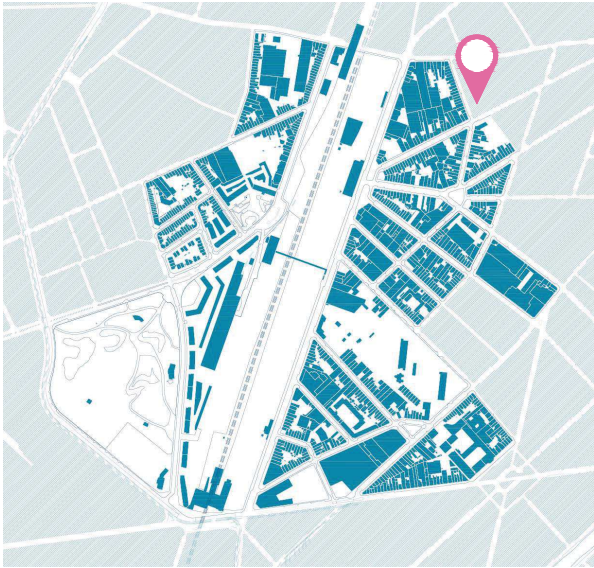
PARTNERS VAN HET PROJECT

De investeerder : nog onbekend.

CO-HOUSING INTERGÉNÉRATIONNEL

INTERGENERATIONEEL CO-HOUSING

LOCALISATION . LOCATIE



CO-HOUSING INTERGÉNÉRATIONNEL

INTERGENERATIONEEL CO-HOUSING

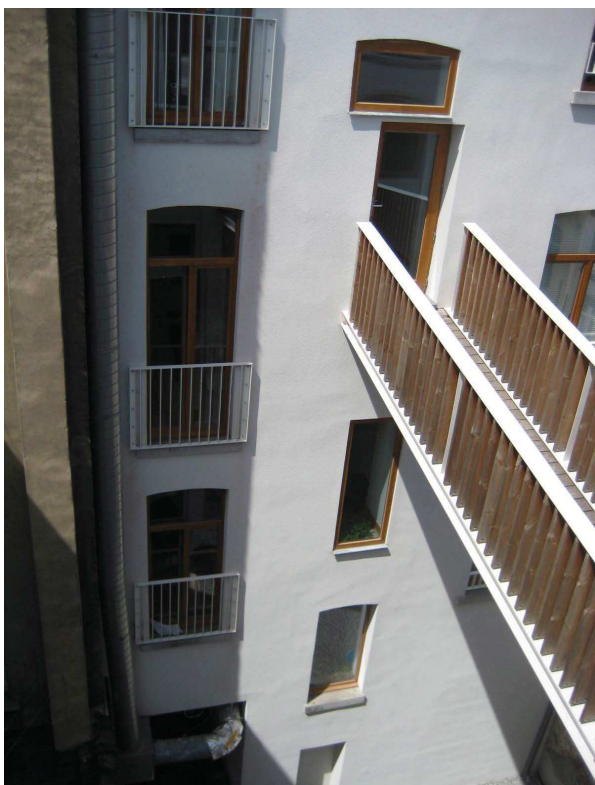
PROJETS DE RÉFÉRENCE . REFERENTIEPROJECTEN



source / bron: ruimtevoor.stad.gent/idee



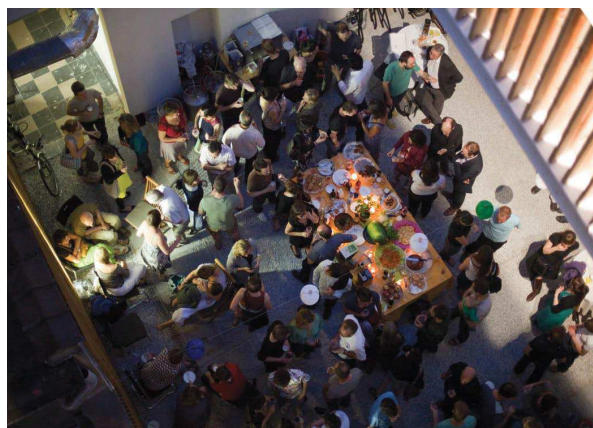
source / bron: <https://archipel-gw.be/nl/gallery/136/ono-architectuur>



source / bron: <http://ptarchitecten.be/>



source / bron: <http://ptarchitecten.be/>



source / bron: <http://ptarchitecten.be/>

CO-HOUSING INTERGÉNÉRATIONNEL

INTERGENERATIONEEL CO-HOUSING

SITUATION EXISTANTE . BESTAANDE SITUATIE

DESCRIPTION

La parcelle est occupée par une succession de bâtiments. Côté rue se trouve une maison de maître avec une façade attrayante. A l'intérieur il y a beaucoup de petites pièces. A l'arrière se trouve une salle qui occupe presque entièrement le reste de la surface. Au-dessus se trouve encore une petite terrasse et une petite salle.

BESCHRIJVING

Op het perceel staat een aaneenschakeling van gebouwen. Aan de straatkant bevindt zich een herenhuis met een mooie gevel. Binnenin zijn er veel kleine kamers. Aan de achterzijde is er een zaal gelegen die bijna de volledige resterende oppervlakte opvult. Daarboven bevindt er zich nog een klein terras en een zaaltje.

DONNÉES

Adresse : Rue de Menin 24

N° de parcelle : 21526D0148/00G007

Usage : centre de jeunesse

Eigenaar : Commission Communautaire Flamande

État : bon

Gabarit : bâtiment principal: R+2+T / bâtiment arrière: R+1+T

Superficie du terrain : 325 m²

Surface de plancher brut : 97,5 %

Taux d'occupation : 930 m²

PRAS/PPAS : zone mixte

GEGEVENS

Adres : Meneestraat 24

Perceelnummer : 21526D0148/00G007

Gebruik : jeugdcentrum

Eigenaar : Vlaamse Gemeenschaps Commissie

Staat : goed

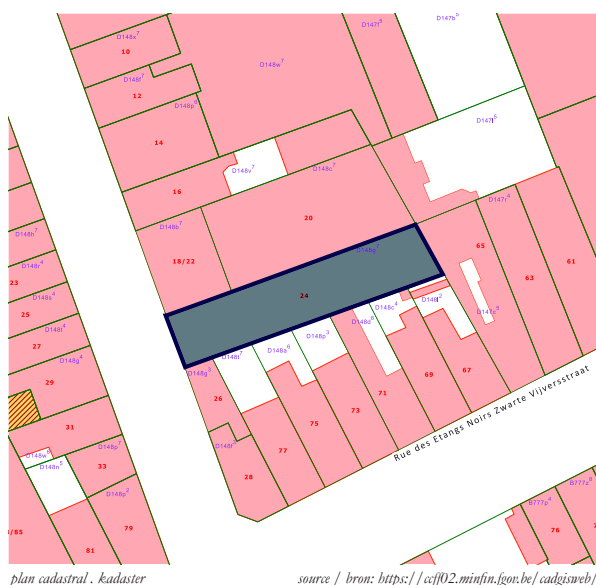
Bouwniveau : Hoofdgebouw: G+2+D / Achterbouw: G+1+D

Oppervlakte terrein : 325 m²

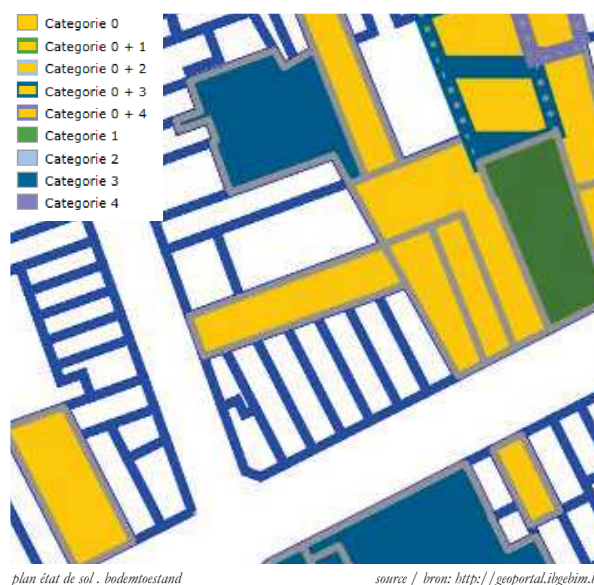
Bezettingsgraad : 97,5 %

Brutto vloeroppervlakte : 930 m²

GBP/BBP : gemengde gebieden



source / bron: <https://csj02.minfin.fgov.be/kadgisweb/>



source / bron: <http://geoportaal.ibgebim.be>

CO-HOUSING INTERGÉNÉRATIONNEL

INTERGENERATIONEEL CO-HOUSING

DATA PROJET . GEGEVENS PROJECT

PROGRAMME

Le programme compte 6 à 8 habitations. Le nombre de logements exact est à déterminer en fonction de la configuration du bâtiment actuel : circulation, répartition, ...

Grâce à la démolition des bâtiments annexes au rez-de-chaussée se libère un espace extérieur d'environ 100 m². Ainsi, les bâtiments avoisinants bénéficieraient également de plus d'air et de lumière.

Concevoir le projet comme un projet d'habitat groupé intergénérationnel.

PROGRAMMA

Het programma bestaat uit 6 à 8 woningen. Het exacte aantal woningen wordt bepaald in functie van de configuratie van het bestaande gebouw : circulatie, indeling, ...

Door de afbraak van de gelijkvloerse bijgebouwen, wordt een buitenruimte voorzien van circa 100 m². Hierdoor krijgen ook de naburige woningen meer licht en lucht.

Het project opvatten als een intergenerationeel co-housing project.

DONNÉES

Superficie du terrain : 325 m²

Plancher brut : 686 m²

Taux d'occupation : 70 %

Gabarit : bâtiment principal: R+2+T / bâtiment arrière: R+1+T

GEGEVENS

Oppervlakte terrein : 325 m²

Brutto vloeroppervlakte : 686 m²

Bezettingsgraad : 70 %

Bouwprofiel : Hoofdgebouw: G+2+D / Achterbouw: G+1+D

CONDITIONS DE RÉUSSITE

1. L'acquisition du bâtiment à un prix raisonnable.
2. L'établissement d'un cahier des charges approprié avec des conditions claires pour l'investisseur en vue de la vente/ la réalisation.
3. Trouver un partenaire privé ou public qui développera le projet résidentiel.

VOORWAARDEN TOT SLAGEN

1. Het verwerven van het gebouw aan een redelijke prijs.
2. Het opstellen van een goed bestek met duidelijke voorwaarden voor de investeerder met het oog op de verkoop/realisatie.
3. Het vinden van een private of publieke partner die het woonproject zal ontwikkelen.

RECOMMANDATIONS

- Une des conditions pour l'investisseur est que le projet résidentiel prévoit des logements conventionnés destinés à la vente.
- Le projet s'inscrit dans le cadre du contrat de logement de la commune et répond au plan d'énergie communal.

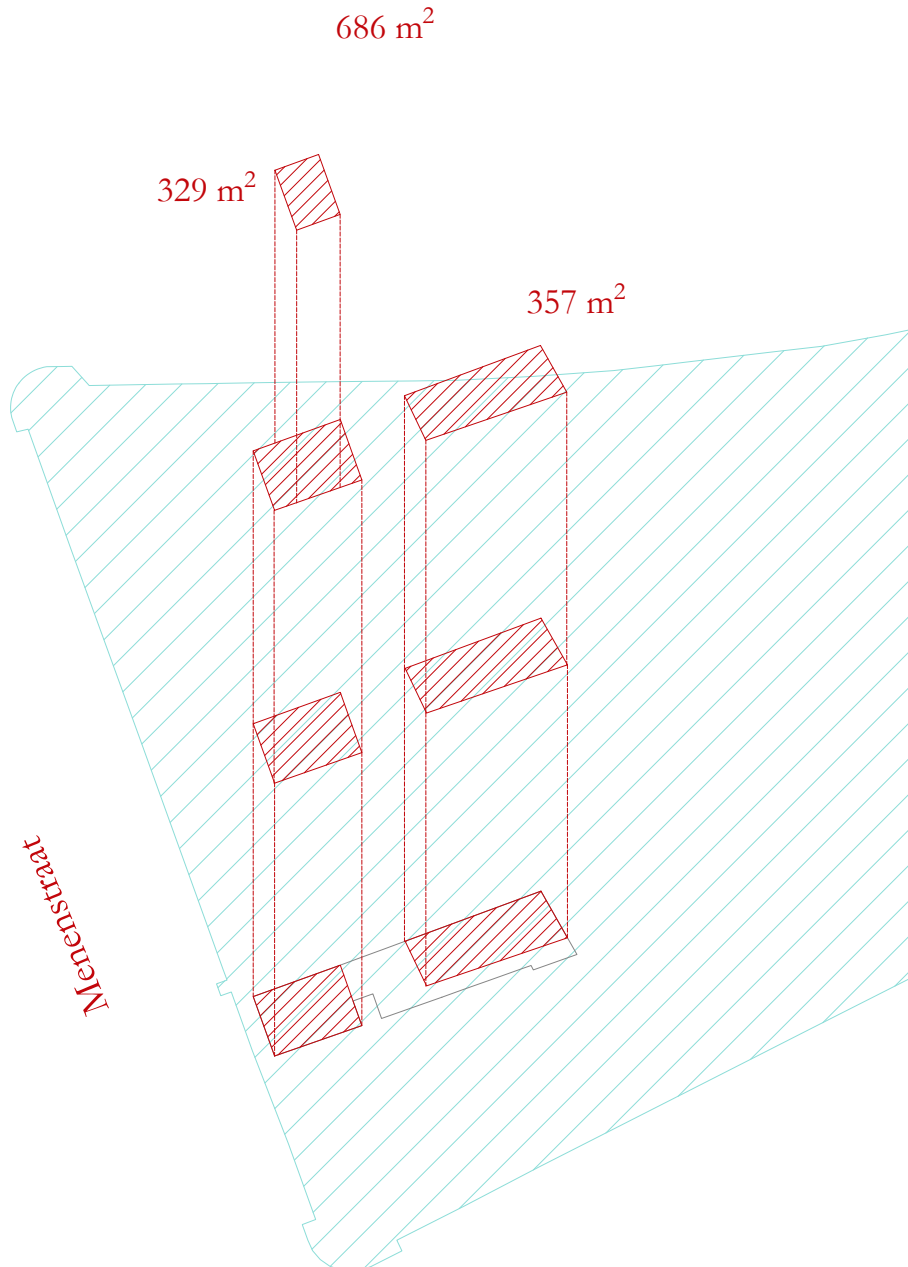
AANBEVELINGEN

- Als voorwaarde voor de investeerder wordt opgenomen dat het woonproject voorziet in geconventioneerde koopwoningen.
- Het project schrijft zich in in de gemeentelijke huisvestingsovereenkomst en beantwoordt aan het gemeentelijk energieplan.

CO-HOUSING INTERGÉNÉRATIONNEL

INTERGENERATIONEEL CO-HOUSING

SCHÉMA D'ORIENTATION . ORIENTATIESCHEMA



○  *nieuwbouw*
nouvelle construction

 *reconversion*
reconversie

CO-HOUSING INTERGÉNÉRATIONNEL

INTERGENERATIONEEL CO-HOUSING

DURABILITÉ . DUURZAAMHEID

RECOMMANDATIONS

- prévoir dans le planning les délais dus aux études de sol nécessaires (à charge du vendeur)
- système d'infiltration des eaux pluviales si le sol n'est pas pollué
- toiture et, si possible, façades végétalisées
- prévoir un système de récupération des eaux pluviales pour une couverture optimale (90 à 100 %) des besoins du bâtiment
- système de recyclage des eaux grises
- revêtements (semi-)perméables sur les espaces extérieurs
- bassin d'orage de gérer une pluie décennale d'une durée d'une heure (27 l/m²)
- accès au bâtiment doit être adapté aux PMR : largeur, rampe d'accès, ascenseur si nécessaire. Tenir compte de la largeur des trottoirs en amont
- réserver une à 2 places PMR en voirie devant le projet
- intégrer au plus proche de l'entrée un espace de parcage pour les vélos, vélos cargos et vélos électriques avec un ratio de 2 emplacements par logement
- production de l'énergie renouvelable si possible
- préserver les chambres en organisant le logement de façon adéquate en relation avec la pollution sonore: pas de pièces calmes du côté de la voirie.
- favoriser le réemploi des matériaux et l'usage de matériaux durables (conformément aux prescriptions du Plan Air Climat Energie en vigueur)

AANBEVELINGEN

- in de planning moeten de termijnen voor de vereiste bodemonderzoeken (ten laste van de verkoper) worden opgenomen
- insijpelingsstelsel voor regenwater indien geen bodemverontreiniging
- groendak en indien mogelijk groengevels
- regenwateropvangstelsel voorzien dat optimaal (90 tot 100%) in de behoeften van het gebouw voorziet
- recyclage van grijs water
- (semi)doorlaatbare verhardingen gebruiken voor de buitenruimten
- waterbuffering om 10-jarige neerslag van 1 uur (27 l/m²) te kunnen opvangen
- de toegang tot het gebouw moet aangepast zijn aan PBM: breedte, toegangshelling, eventueel lift indien vereist. Er dient rekening te worden gehouden met de breedte van de voetpaden hogerop
- voor het project moeten op de weg 2 plaatsen voor PBM worden voorbehouden;
- zo dicht mogelijk bij de ingang moet een ruimte voor het stallen van fietsen, bakfietsen en elektrische fietsen komen, a ratio van 2 plaatsen per woning.
- productie hernieuwbare energie indien mogelijk
- de slaapkamers ontzien door een doordachte inrichting van de woning i.v.m. geluidsoverlast: geen rustige ruimtes langs de straatkant.
- het hergebruik van materiaal en het gebruik van duurzaam materiaal moeten de voorkeur krijgen (volgens de voorschriften van het geldende Lucht-Klimaat-Energieplan)

PLAN FINANCIER . FINANCIËEL PLAN

Le coût total de l'opération est de 770 250,00 euro.

À la suite de la vente de la propriété à un investisseur, 343 00,00 euros seront récupérés.

Le coût porté par le CDQ de cette opération est de 427 250,00 EURO .

De totale kost van deze operatie is 770 250,00 euro.

Door de verkoop van het goed aan een investeerder wordt 343 00,00 euro herkregen.

De kost gedragen door het DWC van dit project is 427 250,00 EURO .

PLANNING



