

GEMEENTE SINT-JANS-MOLENBEEK DEPARTEMENT INFRASTRUCTUUR EN STEDELIJKE ONTWIKKELING

Programmawijziging nr. 1 Duurzaam Wijkcontract « Zwarte Vijvers »

Het programma voor het Duurzaam Wijkcontract « Zwarte Vijvers » wordt als volgt gewijzigd:

LIJST VAN DE PROGRAMMAWIJZIGINGEN

1.1 Polyvalente Pool van het HCSS

De fiche is aangepast na een haalbaarheidsstudie en rapporten over de stabiliteit van de bestaande volumes. De ondergrondse parkeergarage is uit het project verwijderd na bestudering van de bodemgegevens en de grondwaterspiegel, die aanzienlijke risico's opleverde voor naburige gebouwen.

- Tekstwijziging: mogelijkheid om een deel van de bestaande volumes te behouden als onderdeel van de uitbreiding en verwijdering van de parkeerplaats.
 - *Pag 11: Het HCSS krijgt een uitbreiding aan de kant van de Piersstraat. Het gebouw wordt opgevat als een polyvalente pool met een brede waaier aan functies gericht aan kinderen en jongeren. Dit zorgt voor een grotere openheid van de site en bevordert het gedeeld gebruik ervan. Het project maakt het mogelijk een uitnodigende doorsteek te voorzien tussen de Piersstraat en de binnenkoer van het HCSS. Bovendien wordt deze binnenkoer aanzienlijk vergroot, deels onthard en ingericht als conviviaal buurtpark. Op het dak wordt een moestuin voorzien.*
 - *Pag 17: Het programma voorziet in de bouw van een uitbreiding door sloop/bouw van een nieuw deel of door gedeeltelijke sloop en renovatie van een deel van de bestaande delen. Het programma voorziet in de volgende functies in deze uitbreiding:
 - De grote binnenplaats van het HCSS wordt uitgebreid en er wordt een nieuwe doorgang gecreëerd naar de binnenplaats onder het gebouw vanaf de Piersstraat.
 - De bestaande binnenplaats wordt gedeeltelijk gedemineraleerd.
 - Creatie van een SPI-horecagelegenheid om de binnenplaats te verlevendigen.
 - Creatie van een polyvalente ruimte die gebruikt kan worden als psychomotorische ruimte door de Court'Echelle en nabijgelegen kinderdagverblijven, als onthaalruimte voor schoolkinderen uit de buurt, als ontmoetingsruimte voor bewoners en verenigingen, als uitbreiding van de horecaruimte, enz.
 - De werkplaatsen en het fablab in het bestaande HCSS-gebouw zullen worden uitgebreid door de film- en fotografiestudio en de kantoren van Imagine 1080 naar het nieuwe gebouw te verplaatsen.
 - Het creëren van consultatieruimtes voor kinderpsychiaters als onderdeel van een psychologisch ondersteuningsproject voor jongeren;
 - Bouw van een sporthal (niet-reglementaire afmetingen voor wedstrijden) met kleedkamers. Er is een specifieke toegang gepland aan de Piersstraat om een onafhankelijke circulatie mogelijk te maken ten opzichte van de andere activiteiten van het multifunctionele centrum;
 - Het dak zou gebruikt kunnen worden als moestuin voor de SPI-horeca op de begane grond. Bij voorkeur wordt de moestuin beheerd door dezelfde vzw.*
- Wijziging van de perimeter van de ingreep, die beperkt is tot de volumes aan de Piersstraat 93-95-97 en de binnenplaats.

- Wijzigingen in sitegegevens:
 - Adres: Piersstraat 93-95-97;
 - Parceleer nummer: B46w (na de splitsing van een reeds bestaand perceel);
 - Eigenaar: Brussels Hoofdstedelijk Gewest (na aankoop van het onroerend goed door SPABSB);
- Wijzigingen in projectgegevens na de haalbaarheidsstudie:
 - Oppervlakte terrein: 899 m² (werkplaatsen en huizen), 810 m² (binnenplaats HCSS)
 - Bruto vloeroppervlakte: 2.025 m²
 - Bezettingsgraad: 34%
 - Bouwprofiel: kelder + G+3
- Aanpassing van het oriëntatieschema in overeenstemming met de haalbaarheidsstudie door het verwijderen van de parkeerplaats.
- Wijziging van de voorwaarden tot slagen:
 - Invoering van een erfpachtrecht tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gemeente.
- **Verandering in de kosten van de operatie en medefinanciering (zie tabel).**
- Verwijdering van aanbevelingen over parkeren.

1.2 Welzijnhuis

- Wijziging van de tekst om er een renovatieproject van te maken en geen sloop/reconstructieproject.
 - *Pag 27: Het programma bestaat uit twee delen. Ten eerste de afbraak van de garage om er een onthard binnengebied te creëren. Ten tweede, de renovatie van het huis en de verandering van het gebruik om de volgende functies te huisvesten: [...]*
- **Verandering in de kosten van de operatie en medefinanciering (zie tabel).**

1.3 Tazieaux = WONEN+ IBO

Geen wijzigingen.

1.4 Kangoeroewoning Ransfortstraat 29 (verwijderen)

De fiche is verwijderd na de renovatie van het gebouw door de privé-eigenaar. Het bedrag van de DWC-subsidie is overgebracht naar fiche 1.4 Voorziening en woningen Kortrijk 51-53.

1.5 Wining Piers 14 (verwijderen)

De fiche is verwijderd na de renovatie van het gebouw door de privé-eigenaar. Het bedrag van de DWC-subsidie is overgebracht naar fiche 1.4 Voorziening en woningen Kortrijkstraat 51-53.

1.4 Voorziening en woningen Kortrijkstraat 51-53 (fiche toegevoegd)

Creatie van een nieuwe fiche in overeenstemming met het dossier dat werd opgesteld in het kader van de AHC "Kortrijk-Oostende". De DWC-subsidie financiert de aankoop van het pand in de Kortrijkstraat 51 voor € 659.627 (aankoop- en notariskosten). Er is cofinanciering voorzien via de subsidies van het AHC en Stadsbeleid pijler 1 voor de aankoop van het goed in de Kortrijkstraat 53, de studies en de werken.

1.5 Aankoop van verlaten gebouwen

Het nummer van de fiche 1.6 is veranderd in 1.5.

2.1 Keten van gezellige pleintjes

Geen wijzigingen.

2.2 Zachte As Steenweg op Merchtem/Vien-Windenstraat

Kleine wijziging: opname van deel 1 van de projectfiche tussen vastgoedoperaties en wijziging van de financieringsmethode van 100% Regio naar 95% Regio en 5% Gemeente. Deze wijziging heeft geen impact op het totale subsidiebedrag.

2.3 Fonderiepark

Wijziging van de fiche naar aanleiding van een wijziging in het Stadsbeleid-programma 2021-2025 (pijler 2).

- Wijziging van de tekst:
 - *Pag 95: PROGRAMMA*
 - *Terbeschikkingstelling van een groot park waarin de omliggende groene ruimten worden geïntegreerd en dat beschikt over sportvelden en speeltuinen.*
 - *De vergroening van de Cail et Halotstraat, die vroeger toegang gaf tot de ingang van de oude gieterij en nu een poort heeft die uitkomt op het Fonderiepark;*
 - *Verbetering van de verbinding met het Brussels Museum voor Industrie en Arbeid en aanleg van ruimten voor culturele activiteiten, moestuinen en recreatieruimten.*
 - *Aanleg van een aangenaam pleintje ter hoogte van de school de Klimpaal (kruising Paalstraat - Olifantstraat) – exclusief DWC en Stadsbeleid (pijler 2) subsidies;*
 - *Heraanleg van de voortuinen van Logement Molenbeekois – opgenomen in de opdracht voor diensten, maar niet in de opdracht voor werken;*
 - *Gedeeltelijke heraanleg van de Olifantstraat in functie van actieve mobiliteit – opgenomen in de opdracht voor diensten, maar niet in de opdracht voor werken;*
 - *Pag 95: het schrappen van aanbevelingen omdat ze al worden uitgevoerd buiten het DWC.*
 - *Pag 97: Aanbevelingen:*
 - *Samenwerken met de nabije school om bepaalde activiteiten te ontwikkelen of te organiseren in het park.*
 - *In het kader van het project kunnen fruitbomen, vruchtenstruiken of andere worden ontwikkeld, bijvoorbeeld in samenwerking met de school, de sociale woningen of de jeugdherberg, ten behoeve van de gebruikers van de groene ruimte die tegelijk worden gesensibiliseerd tot duurzame voeding (volgens het participatieve proces).*

- Speelvoorzieningen kiezen die coherent moeten worden ontwikkeld met de andere ludieke elementen in de wijk om voorzieningen te bieden voor alle leeftijden en alle genders en om zo goed mogelijk te beantwoorden aan het tekort.
- Project uit te voeren in coherentie met het project op de pleintjes en in de Vierwindenstraat.
- Inclusiviteit en toegankelijkheid voor verschillende soorten publiek garanderen (kleine en grote kinderen, adolescenten, senioren, ...).
- Het hemelwater beheren op schaal van het perceel. Water kan als ludiek element worden geïntegreerd in het speelplein.
- In het park een drinkfontein ter beschikking stellen.
- Gevarieerde soorten planten en verschillende soorten beplantingen voorzien (bomen, struiken, grassen, ...) om een betere aanpasbaarheid en duurzaamheid te garanderen in geval van stress. Inheemse soorten planten. Het onthaal van de biodiversiteit in het project maximaliseren. Een beheerplan opmaken om de voordelen voor de biodiversiteit te optimaliseren op lange termijn.
- Zoveel mogelijk ontharden.
- In het park een compostpark ontwikkelen dat ter beschikking staat van de buurtbewoners en de school (volgens het participatieve proces).
- Een inventaris opmaken van de bouwmaterialen die kunnen worden hergebruikt of gerecycleerd, in de ontwerpfase of zeker vóór de start van de werken
- Het beheer van de uitgaande materialen optimaliseren op basis van deze inventaris
- Gebruik maken van hergebruikte, lokale, duurzame, materialen,...
- Bij deze operaties samenwerken met ketens voor de recyclage en het hergebruik van materialen.
- De reïssnelheid van de bussen in de Olifantstraat garanderen.
- Ervoor zorgen dat de openbare ruimten toegankelijk zijn voor PBM
- Waar nodig leveringszones voorzien
- Reflecteren over het integreren van het fietsparkeren.
- Specifiek aandacht besteden aan de toegankelijkheid voor PBM (kinderwagens...) en het comfort van de begeleiders (toegangen...).

- **Wijziging van de totale kosten van de operatie** (zie tabel).

2.4 Zwarte Vijvers plein

De fiche is gewijzigd na de voltooiing van een haalbaarheidsstudie over het « Groene schoolparcous» in het kader van SVC 6 en het zoeken naar oplossingen om de parkeerplaatsen die zouden komen te vervallen te compenseren.

- Wijziging van de tekst:
 - Pag 99: *Compenserende maatregelen voor parkeerplaatsen zijn opgenomen in fiche 2.5.*
- Wijziging van de voorwaarden tot slagen:
 - *Ter compensatie van het verlies van 45 parkeerplaatsen.*
- **Wijziging van de totale kosten van de operatie** (zie tabel).

2.5 Compensatie voor parkeerplaatsen in Zwarte Vijversplein (fiche toegevoegd)

Aanmaak van een nieuwe fiche met de compensatiemaatregelen voor de schrapping van 45 parkeerplaatsen in het kader van het project 2.4 Zwarte Vijversplein.

Zie fiche + onteigeningsdossiers

3.1 Mobiele Jobcoach

Geen wijzigingen.

3.2 SPI Handel

Aangezien het project niet kon worden uitgevoerd, is het bedrag van de fiche verlaagd tot de bedragen die reeds door de projectleider waren verantwoord (€ 25.622,46). Het resterende saldo van € 174.377,54 wordt als volgt toegewezen: € 165.000 aan fiche 4.0 Coördinatie en € 9.377,53 wordt in mindering gebracht op de totale subsidie (Regionaal aandeel).

3.3 Schoolbegeleiding 12-21 jaar

Geen wijzigingen.

3.4 Renovatie R+

Geen wijzigingen.

3.5 Projectoproep « Conviviale Wijk »

Geen wijzigingen.

3.6 Projectoproep « Duurzame Wijk »

Geen wijzigingen.

3.7 Braderie 2.0

Geen wijzigingen.

4.0 Coördinatie

- Samenvoeging van de fiches 4.1, 4.2 en 4.3 tot één blad getiteld "4. Coördinatie" met de sub-bladen 4a, 4b en 4c.
- Het bedrag dat oorspronkelijk aan deze actie was toegewezen, is niet voldoende om de salarisindexeringen tussen 2021 en 2024 te dekken. Het saldo van de subsidie dat oorspronkelijk was toegewezen aan actie 3.2 SPI Handel, die niet kon worden uitgevoerd, is overgeheveld naar fiche 4 Coördinatie (verhoging met € 165.000).

Wijziging nr. 1 - Algemene tabel basisdossier DWC « Zwarte Vijvers »

N°	PROJET	TYPE OPERATIE	DEEL GEWEST	%	DEEL GEMEENTE	%	DWC	COFINANCIERING	LENEN/ SUBSIDIES AANVRAGEN	TOTALE INVESTERING	OPMERKINGEN/ WIJZIGINGEN
Vastgoed operaties			7.686.907,35 €		544.416,07 €		8.231.323,42 €	9.952.413,94 €	1.395.742,36 €	19.579.479,72 €	
1.1	Polyvalente pool HCSS	Aankoop - Infrastructuur									
1.1.1	Aankoop + voorstudies		57.389,39 €	95%	3.020,49 €	5%	60.409,88 €	- €	- €	60.409,88 €	* Verhoging van € 51.373 van op. 1.4 * Aanpassing van het totale investeringsbedrag van € 11.082.977,61 naar € 10.864.221,58 * EFRO-subsidie van € 1.214.953,27 opgenomen in de cofinanciering
1.1.2	Infrastructuur		6.034.838,62 €	95%	317.623,09 €	5%	6.352.461,71 €	2.882.129,93 €	1.395.742,36 €	10.630.334,00 €	
1.1.3	Binnenplaats		164.803,82 €	95%	8.673,89 €	5%	173.477,70 €	- €	- €	173.477,70 €	
1.2	Welzijnshuis	Infrastructuur	803.229,87 €	81,52%	182.117,26 €	18,48%	985.347,13 €	1.880.094,53 €	- €	2.865.441,66 €	* Aanpassing van het totale investeringsbedrag * Wijziging in percentage van regionaal en gemeentelijk aandeel
1.3	Tazieaux = Wonen + IBO	Geassocieerde operatie	- €	0%	- €	0%	- €	3.940.189,48 €	- €	3.940.189,48 €	
1.4	Voorziening en woningen Kortrijk 51-53	Aankoop - Huisvesting	626.645,65 €	95%	32.981,35 €	5%	659.627,00 €	- €	- €	659.627,00 €	* Nieuwe fiche: verlaging van € 51.373 naar op. 1.1
1.5	Aankoop van verlaten gebouwen		- €		- €		- €	1.250.000,00 €	- €	1.250.000,00 €	
Openbare ruimten operaties			2.156.092,66 €		113.478,56 €		2.269.571,22 €	2.132.735,38 €	4.133.761,57 €	8.536.068,17 €	
2.1	Keten van gezellige pleintjes										
2.1.1	Vier-Winden/Kortrijk	Openbare ruimte	320.727,74 €	95%	16.880,41 €	5%	337.608,15 €	- €	- €	337.608,15 €	
2.1.2	Paal/Kolom	Openbare ruimte	504.515,55 €	95%	26.553,45 €	5%	531.069,00 €	- €	- €	531.069,00 €	
2.1.3	Karper	Openbare ruimte	589.849,37 €	95%	31.044,70 €	5%	620.894,07 €	- €	- €	620.894,07 €	
2.2	Zachte As steenweg op Merchtem – Vier-Windenstraat										
2.2.1	Luik 1: participatief traject	Participatie	47.500,00 €	95%	2.500,00 €	5%	50.000,00 €	- €	- €	50.000,00 €	* Verandering in het percentage van het aandeel van het Gewest en de gemeente na de hervatting van het participatieproces tussen de openbare ruimte operaties
2.2.2	Luik 2: gedeeltelijke heraanleg	Openbare ruimte	665.000,00 €	95%	35.000,00 €	5%	700.000,00 €	- €	- €	700.000,00 €	
2.3	Fonderiepark	Openbare ruimte	19.000,00 €	95%	1.000,00 €	5%	20.000,00 €	1.028.000,06 €	3.002.248,23 €	4.050.248,29 €	* Aanpassing van het totale investeringsbedrag
2.4	Zwarte Vijversplein	Openbare ruimte	9.500,00 €	95%	500,00 €	5%	10.000,00 €	1.104.735,32 €	31.513,34 €	1.146.248,66 €	* Aanpassing van het totale investeringsbedrag
2.5	Compensatie voor parkeerplaatsen in Zwarte Vijversplein	Parkeer	- €	0%	- €	0%	- €	- €	1.100.000,00 €	1.100.000,00 €	* Nieuwe fiche
Socio-economische acties			1.415.622,46 €		- €		1.415.622,46 €	- €	- €	1.415.622,46 €	
3.1	Mobiele Jobcoach	Socio-economische	400.000,00 €	100%	- €	0%	400.000,00 €	- €	- €	400.000,00 €	
3.2	SPI Handel	Socio-economische	25.622,46 €	100%	- €	0%	25.622,46 €	- €	- €	25.622,46 €	* Verlaging van het bedrag van € 174.377,54: € 165.000 naar 4.0 en € 9.377,53 in mindering gebracht op de regionale subsidie.
3.3	Schoolbegeleiding 12-21 jaar	Socio-economische	240.000,00 €	100%	- €	0%	240.000,00 €	- €	- €	240.000,00 €	
3.4	Renovatie R+	Socio-economische	450.000,00 €	100%	- €	0%	450.000,00 €	- €	- €	450.000,00 €	
3.5	Projectoproep « Conviviale Wijk »	Socio-economische	100.000,00 €	100%	- €	0%	100.000,00 €	- €	- €	100.000,00 €	
3.6	Projectoproep « Duurzame Wijk »	Socio-economische	100.000,00 €	100%	- €	0%	100.000,00 €	- €	- €	100.000,00 €	
3.7	De Gentsesteenweg : braderie 2.0	Socio-economische	100.000,00 €	100%	- €	0%	100.000,00 €	- €	- €	100.000,00 €	
Coördinatie			1.232.000,00 €		- €		1.232.000,00 €	- €	- €	1.232.000,00 €	
4.0	Coördinatie	Coördinatie	1.232.000,00 €	100%	- €	0%	1.232.000,00 €	- €	- €	1.232.000,00 €	* Verhoging met € 165.000 van 3.2

TOTAAL ALGEMEEN DWC BASISDOSSIER

12.490.622,46 €

95%

657.894,64 €

5%

13.148.517,10 €

12.085.149,32 €

5.529.503,93 €

30.763.170,35 €

** Verlaging van de regionale subsidie met
€9.377,54 2*

Nieuwe fiches

De onderstaande projectfiches zijn toegevoegd aan het programma van het Duurzaam Wijkcontract « Zwarte Vijvers »:

ONTWERPFICHE 1.4 « VOORZIENING EN WONINGEN KORTRIJKSTRAAT 51-53 »

1.4 Voorziening en Woningen Kortrijkstraat 51-53

Het project omvat de bouw van een gemeenschapsvoorziening op het gelijkvloers, met een uitbreiding van de tuin in het binnenste gedeelte van het huizenblok, en de bouw van woningen van vier verdiepingen in de twee huizen aan de Kortrijkstraat 51 en 53. De subsidie van het Duurzaam Wijkcontract dekt enkel de aankoop van het pand aan de Kortrijkstraat 51, terwijl de aankoop van het pand Kortrijkstraat 53, de studies en de werken gefinancierd zullen worden in het kader van het programma As- en Huizenblokcontract « Kortrijk-Oostende » en van het Stadsbeleid (pijler 1).

Type project: prioritair project (DWC+ AHC + Stadsbeleid)

Geassocieerde projecten:

- Op. 1.1 van het AHC Kortrijk-Oostende
- Op. 3.1 van het AHC Kortrijk-Oostende

DRAGER VAN HET PROJECT:

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

PARTNERS VAN HET PROJET:

- La Rue vzw
- Decoratelier
- Periferia vzw
- GBS « la Rose des Vents »
- GBS « Windroos »

BESTAANDE SITUATIE

BESCHRIJVING:

De percelen gelegen aan de Kortrijkstraat op de nummers 51 en 53 grenzen aan de ingang van de “Bruisende Tuin” (op. 3.1 van het AHC « Kortrijk-Oostende »). Deze bebouwde percelen bestaan uit twee woongebouwen aan de straatkant en ateliers in het binnenste gedeelte van het blok. Een erfdienstbaarheid geeft toegang tot de magazijnen van het naburige pand (Kortrijkstraat 55). De gebouwen zijn erg vervallen, zelfs onbewoonbaar (Kortrijkstraat 53).

GEGEVENS:

- Adres: Kortrijkstraat 51-53
- Parceleelnummer: 765H, 765R3, 765N
- Gebruik: Lege en ongeschikte woningen, lege magazijnen
- Eigenaar: Gemeente Sint-Jans-Molenbeek
- Staat: Zeer vervallen, ongeschikt voor bewoning
- Bouwprofiel: G + 3 + D
- Oppervlakte terrein: 560 m² (Kortrijkstraat 51), 140 m² (Kortrijkstraat 53)
- Bezettingsgraad: 68%
- Bruto vloeroppervlakte: 1.471 m²
- GBP/BBP: Gemengde gebieden

GEGEVENS PROJET

PROGRAMMA:

Het programma omvat de renovatie van de twee gebouwen in de straat met het oog op het creëren van een buurtvoorziening op het gelijkvloers, met een uitbreiding naar de tuin in het binnenste deel van het blok, en 4 grote woningen die worden gelijkgesteld met sociale woningen (3-4 slaapkamers). Alleen de aankoop van het pand aan de Kortrijkstraat 51 en de aankoopkosten zijn opgenomen in het DWC-programma.

Creatie van een nieuwe (innovatieve) typologie van openbare huisvesting (toegang PBM, verbindingen met openbare ruimtes, ruimte voor zachte mobiliteit enz.) en een wijkvoorziening gelinkt met de « Bruisende Tuin ».

Er wordt nagedacht over de implementatie van:

- Een vernieuwd verticaal verkeer bediend door een trappenhuis en ook door een lift, zodat de appartementen op het gelijkvloers toegankelijk worden voor personen met beperkte mobiliteit;
- Buitenruimtes (balkons, terrassen) die aansluiten op de toegangspoort van de Bruisende Tuin en om de appartementen ademruimte te geven. Die balkons/terrassen kunnen ook een « sociale-controlefunctie » op de openbare ruimte uitoefenen;
- Ruimtes op de gelijkvloerse verdieping voor zachte mobiliteit (zoals een private fietsenstalling en ruimte voor kinderwagens).
- Een gemeenschapsvoorziening op de gelijkvloerse verdieping met een uitbreiding van ongeveer 74 m² aan de tuinkant. Op die manier kan de ingang naar de tuin geactiveerd worden. Die voorziening moet tegemoetkomen aan de wensen en behoeften van de buurtbewoners en verenigingen (vzw's) actief in de geassocieerde perimeteer van het AHC. Uit de ideeën die uit de participatiemomenten (co-creatieworkshops) naar voren kwamen, bleek dat de wens bestaat om in de tuin te profiteren van voorzieningen zoals:
 - een buurtkeuken, gekoppeld aan een kruidentuin en een compostplaats;
 - een verwarmde polyvalente ruimte voor uiteenlopende activiteiten (bijv. een studieruimte voor studenten die in overvolle woningen wonen, een ruimte voor ontmoetingsmomenten, voor schoolactiviteiten enz.);
 - een ruimte voor de solidaire verkoop/ruil van tweedehands kleding, voorwerpen en speelgoed;
 - een buurtwerkplaats (realisatie en herstelling van objecten, meubels enz.);
 - een fietsbieb voor kinderen (met gedeelde bakfietsen en beveiligde fietsenstallingen enz.);
 - een ruimte voorbehouden voor leren en delen (voortgezette vorming enz.); en ook het delen van solidaire en duurzame reflexen (milieuhuis/huis van het leven enz.);
 - een kleine sportvoorziening (rustige sport) in de openlucht of overdekt, met bijzondere aandacht voor de inclusie van alle leeftijden en geslachten.

De keuze van de voorziening zal het onderwerp moeten zijn van een participatieproces op langere termijn.

DOELSTELLIGEN:

- Dit project zal het aanbod van openbare en sociale huisvesting in de wijk verbeteren;
- Strijd tegen verloedering

GEGEVENS:

- Oppervlakte terrein: 560 m² (Kortrijkstraat 51), 140 m² (Kortrijkstraat 53), 38 m² (Kortrijkstraat 49)
- Bruto vloeroppervlakte: 1.378 m²
- Bezettingsgraad: 38%
- Bouwprofiel: G + 3 + D

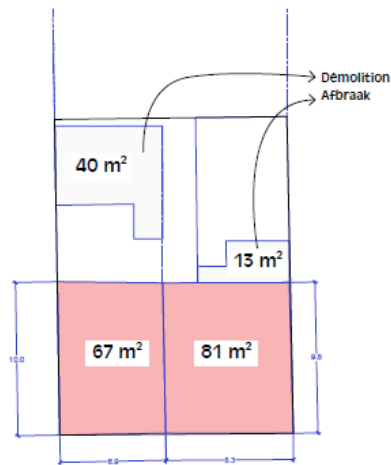
VOORWAARDEN TOT SLAGEN:

- Partners vinden voor de uitbating en het beheer;
- Cofinanciering voor studies en werken (AHC en Stadsbeleid pijler 1).

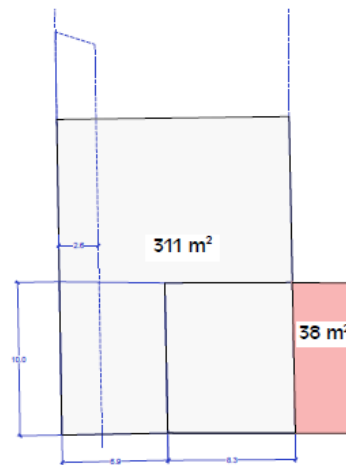
AANBEVELIGEN:

- Belangrijk is dat het project inclusief is (aandacht voor de inclusie van alle leeftijden en geslachten).
- Essentieel is dat het participatieproces over een voldoende lange periode wordt ontwikkeld en rekening houdt met de inrichting en het programma (bestemming) van de voorziening op de gelijkvloerse verdieping in de breedst mogelijke denkoefening rond de tuin door een buurtcollectief.
- Dat project moet ook de link leggen met de ambities en kansen gekoppeld aan Renolution en proberen om zo exemplarisch mogelijk te zijn in een “duurzame” aanpak in ruime zin (renovatie en hergebruik, energie-isolatie met lokale en gezonde producten, plaatselijke energieproductie en -deling, geïntegreerd regenwaterbeheer, aandacht voor biodiversiteit enz.).
- Daarnaast is het belangrijk dat dit project, dat de brug slaat met de ingang van de tuin, de fauna en flora van bij het ontwerp integreert in het project (dak, gevels enz.).
- De renovatie van beide gebouwen en de inrichting van een voorziening op de gelijkvloerse verdieping is een belangrijke gelegenheid om “duurzame” gewoontes in brede zin te delen in de hele wijk (en ook in het gewest). In de verschillende werkfasen zou dit project als exemplarisch project bezocht worden.
- Essentieel is dat rekening gehouden wordt met de bodemverontreiniging door oplossingen te vinden die (zo mogelijk) een dichte beplanting in volle grond (zelfs indien wellicht boven een betonplaat) bevorderen.
- Gezien de bodemverontreiniging is het belangrijk dat er oplossingen voor bovengrondse regenwatertanks uitgewerkt worden van bij het architecturale ontwerp en van meet af aan in het project geïntegreerd worden.

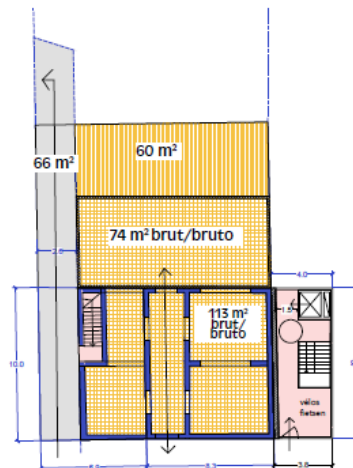
ORIENTATIESCHEMA



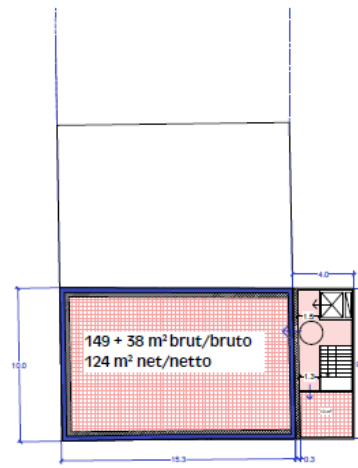
Rez-de-chaussée: situation existante.
Gelijkvloers: bestaande situatie.



Rez-de-chaussée: surfaces au sol.
Gelijkvloers: vloeroppervlak.



Rez-de-chaussée: situation projetée.
Gelijkvloers: geprojecteerde situatie.



Etages: situation projetée.
Verdiepingen: geprojecteerde situatie.

Legende - Legenda

	Logements Woningen		Terrasse Terras
	Distribution verticale Verticale verdeling		Equipement de quartier Buurtvoorzieningen

FINANCIËEL PLAN

De totale kost van deze operatie is € 3.945.765.27.

Er is een cofinanciering van het AHC en Standsbeleid (pijler 1) voor een totaal van € 3.286.138,27.

De kost gedragen door het DWC van dit project is € 659.627 (aankoop van eigendom Kortrijkstraat 51).

PLANNING

- Aankoop: 2023
- Overheidsopdracht voor studies: 2025
- Studies: 2026-2027
- Overheidsopdracht voor werken: 2027-2028
- Werken: 2028-2030

DUURZAAMHEID

AANBEVELINGEN:

- Een woningaanbod voorstellen dat aangepast is aan de vastgestelde sociale toestand, gekenmerkt door een tekort aan sociale woningen.
- Groendak en indien mogelijk groengevels voorzien
- Regenwateropvangsysteem voorzien dat optimaal 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
- Productie van hernieuwbare energie indien mogelijk
- Hergebruik van materialen en gebruik van duurzame materialen
- Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de toegankelijkheid van PBM, in ieder geval voor intergenerationale huisvesting
- Ervoor zorgen dat woningen toegang hebben tot de buitenlucht (van minst goed naar best: balkon/terras/tuin)
- Zonnepanelen installeren
- Het perceel zo veel mogelijk ontharden
- Kies inheemse soorten en stimuleer biodiversiteit in het tuinontwerp
- De energie-efficiëntie van het nieuwe gebouw maximaliseren, kiezen voor energie-efficiënte technische apparatuur (verlichting, geluidssysteem, elektrische apparaten, enz.)

ONTWERPFICHE 2.5 « COMPENSATIE VOOR PARKEERPLATSEN OP ZWARTE VIJVERSPLEIN »

2.5 Compensatie voor parkeerplaatsen op Zwarte Vijversplein

Mobiliteitsproblemen, en in het bijzonder parkeren, spelen een cruciale rol in de wijk. Uit een studie van Parking.brussels blijkt dat de parking tussen de Berchemstraat, de Tazieauxstraat, de Piersstraat en de Gentsesteenweg een gemiddelde bezettingsgraad heeft van 89%, terwijl de gemiddelde bezettingsgraad voor de wijk 99,9% bedraagt, met overschrijdingen tot 109%, vooral op bepaalde momenten van de week. Het is daarom niet mogelijk om een herinrichting van de openbare ruimte te plannen zonder compensatie te bieden voor de parkeerplaatsen die zullen verdwijnen.

Type project: prioritair project

Geassocieerde projecten:

- Op. 2.4 Zwarte Vijvers plein
- Op. A2.3 van het SVC – Rondom Simonis

DRAGER VAN HET PROJECT:

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

PARTNERS VAN HET PROJÉT:

- Brussel Mobiliteit
- Leefmilieu Brussel
- Parking.brussels
- Handelaars

BESTAANDE SITUATIE

LOCATIE:

(Plan wordt opgesteld door het ontwerpbureau na goedkeuring van de wijziging door de RBC-regering)

NIET-LIMITATIEVE LIJST VAN BESTAANDE PARKEERPLAATSEN OF EIGENDOMMEN DIE KUNNEN WORDEN VERANDERD IN PARKEERPLAATSEN

De analyse wordt uitgevoerd binnen de perimeter van het DWC, binnen een straal van 300m van het Zwarte Vijversplein:

- Tazieauxstraat 39-41: 43 parkeerplaatsen
- Paalstraat 14: 38 parkeerplaatsen
- Piersstraat 61-69: 20 parkeerplaatsen
- Tazieauxstraat 40: 51 parkeerplaatsen
- Vandermaelenstraat 6-8: 30 parkeerplaatsen
- Piersstraat 38: 24 parkeerplaatsen
- Edmond de Grimberghestraat 48-50: magazijn
- Oostendestraat 71: car wash
- Van Male de Ghorainstraat 11-13: ca. 13 parkeerplaatsen (handel)

GEGEVENS PROJÉT

PROGRAMMA:

Aankoop of eventuele onteigening van een of meer eigendommen ter compensatie van het aantal parkeerplaatsen dat wordt opgeheven in het kader van het project 2.4 Zwarte Vijversplein (45 parkeerplaatsen). Het project bestaat uit de uitvoering van de nodige studies en werken op de eigendom(en) met het oog op de aanleg van een voor het publiek toegankelijke parking. De voorkeur gaat uit naar een roterend systeem zoals momenteel wordt gebruikt op de parkeerplaatsen aan de Berchemstraat.

DOELSTELLIGEN:

- De aanleg van een nieuwe recreatieve groene ruimte binnen de perimeter toestaan;
- Het verlies van parkeerplaatsen compenseren;
- Openstellen voor het publiek van een off-street parkeerplaats met een roterend systeem voor winkeliers en hun klanten;
- De voetafdruk van de auto in de openbare ruimte verkleinen;
- Het regionale mobiliteitsplan good move uitvoeren.

VOORWAARDEN TOT SLAGEN:

- Een eigendom tegen een redelijke prijs verwerven, hetzij door onderhandse verkoop, hetzij, indien nodig, door onteigening.

AANBEVELIGEN:

- Analyse van de verschillende sites door Parking.brussels
- Favoriete sites die het minste werk vereisen voordat ze kunnen worden opengesteld aan het publiek.

ORIENTATIESCHEMA

(Schema wordt opgesteld door het ontwerpbureau na goedkeuring van de wijziging door de RBC-regering)

FINANCIEEL PLAN

De kost gedragen door het DWC van dit project is € 0.

PLANNING

- Aankoop/onteigening: 2025-2026
- Ontwikkelingswerk: 2026-2027

Nauwkeurige identificatie van de eigendommen die mogelijk onderworpen zijn aan onteigening

De onteigeningfiches hieronder zijn toegevoegd aan het programma van het Duurzaam Wijkcontract « Zwarte Vijvers »:

ONTWERP VAN ONTEIGENINGFICHE 2.5.1 « TAZIEAUXSTRAAT 39-41 »

2.5.1 Tazieauxstraat 39-41

BEVINDINGEN

BESCHRIJVING:

Het pand bestaat uit een gebouw voor gemengd gebruik met woningen op de bovenste verdiepingen en een parkeergarage op drie niveaus (gelijkvloers, kelderniveau en tussenverdieping). Alleen de parkeergarage en de bijgebouwen zijn onderworpen aan mogelijke onteigeningsmaatregelen. De parkeergarage heeft 43 plaatsen, als volgt ingedeeld:

- Gelijkvloers: 18 plaatsen
- Kelderniveau: 11 plaatsen
- Tussenverdieping: 14 plaatsen

Drie verschillende garagepoorten bieden toegang tot de verschillende niveaus.

GEGEVENS:

- Adres: Tazieauxstraat 39-41
- Parceelnummer: B17f4
- Gebruik: parkeerplaats en bijgebouwen
- Eigenaar: privé
- Staat: goede conditie
- Bouwprofiel: parkeergarage op 3 niveaus (gelijkvloers, kelderniveau en tussenverdieping)
- Oppervlakte terrein: 860 m²
- Bezettingsgraad: 100%
- Bruto vloeroppervlakte: 1.471 m² (parking)
- GBP/BBP: Typisch woongebieden

MOTIVATIE EN PROJECT

Dit eigendom is opgenomen in de lijst van Parking.brussels met bestaande parkings binnen een straal van 300 m van de parking gelegen tussen de Berchemstraat, de Tazieauxstraat, de Piersstraat en de Gentsesteeweg, die heringericht zal worden als groene ontmoetingsruimte. De aankoop van het pand door de gemeente maakt het mogelijk om het aantal parkeerplaatsen dat zal verdwijnen grotendeels te compenseren. Na de herinrichtingswerkzaamheden zou de parkeerplaats kunnen worden opgesteld aan het publiek.

DOELSTELLINGEN:

- De aanleg van een nieuwe recreatieve groene ruimte binnen de perimeter toestaan;
- Alle verwijderde parkeerplaatsen compenseren;
- Een off-street parkeerplaats met een roterend systeem voor winkeliers en hun klanten openstellen voor het publiek;
- De voetafdruk van de auto in de openbare ruimte verkleinen;
- Het regionale mobiliteitsplan good move uitvoeren.

ONTWERP VAN ONTEIGENINGFICHE 2.5.2 « PAALSTRAAT 14 »

2.5.2 Paalstraat 14

BEVINDINGEN

BESCHRIJVING:

Het pand maakt deel uit van het Crystal Palace-complex en omvat een buitenparkeerplaats met 38 plaatsen die zich binnen het blok bevindt en toegankelijk is via de Paalstraat. Alleen de parkeerplaats is onderworpen aan mogelijke onteigeningsmaatregelen.

GEGEVENS:

- Adres: Paalstraat 14
- Parcelnummer: B643y, B643s, B638m, B623L
- Gebruik: externe parkeerplaats
- Eigenaar: privé
- Staat: goede conditie
- Bouwprofiel: externe parkeerplaats
- Oppervlakte terrein: ca. 1.640 m²
- Bezettingsgraad: 0%
- Bruto vloeroppervlakte: ca. 1.640 m² (parking)
- GBP/BBP: sterk gemengde gebieden

MOTIVATIE EN PROJECT

Deze eigendom is opgenomen op de lijst van Parking.brussels met bestaande parkings binnen een straal van 300 m van de parking gelegen tussen de Berchemstraat, de Tazieauxstraat, de Piersstraat en de Gentesesteenweg, die heringericht zal worden als groene ontmoetingsruimte. De aankoop van het terrein door de gemeente compenseert gedeeltelijk het aantal parkeerplaatsen dat zal verdwijnen. Na de herinrichtingswerkzaamheden zou de parkeerplaats kunnen worden opengesteld aan het publiek.

DOELSTELLINGEN:

- De aanleg van een nieuwe recreatieve groene ruimte binnen de perimeter toestaan;
- Alle verwijderde parkeerplaatsen compenseren;
- Een off-street parkeerplaats met een roterend systeem voor winkeliers en hun klanten openstellen voor het publiek;
- De voetafdruk van de auto in de openbare ruimte verkleinen;
- Het regionale mobiliteitsplan good move uitvoeren.

ONTWERP VAN ONTEIGENINGFICHE 2.5.3 « PIERSSTRAAT 61-69 »

2.5.3 Piersstraat 61-69

BEVINDINGEN

BESCHRIJVING:

Dit is een commercieel complex dat bestaat uit verschillende industriële gebouwen. Het bedrijf heeft 20 parkeerplaatsen voor klanten en personeel in een van de gebouwen. De mogelijke onteigeningsmaatregelen hebben betrekking op het gehele terrein, aangezien het niet mogelijk is om de parkeerplaats te scheiden van de huidige commerciële functie.

GEGEVENS:

- Adres: Piersstraat 61-69
- Parceleer Nummer: B22k9
- Gebruik: winkel met overdekte parkeerplaats
- Eigenaar: privé
- Staat: onbekend
- Bouwprofiel: G+2
- Oppervlakte terrein: ca. 1.870 m²
- Bezettingsgraad: 92%
- Bruto vloeroppervlakte: 1.751 m² (gebaseerd op kadastrale informatie)
- GBP/BBP: Typisch woongebieden

MOTIVATIE EN PROJECT

Deze eigendom is opgenomen op de lijst van Parking.brussels met bestaande parkings binnen een straal van 300 m van de parking gelegen tussen de Berchemstraat, de Tazieauxstraat, de Piersstraat en de Gentssesteenweg, die heringericht zal worden als groene ontmoetingsruimte. De aankoop van het terrein door de gemeente compenseert gedeeltelijk het aantal parkeerplaatsen dat zal verdwijnen. Aangezien het pand een parkeerplaats en een winkel omvat, moet de aankoop ervan worden gecombineerd met de ontwikkeling van een project voor gemengd gebruik (parkeerplaats + voorzieningen). Na de herinrichtingswerken zou de parking kunnen worden opengesteld voor het publiek.

DOELSTELLINGEN:

- De aanleg van een nieuwe recreatieve groene ruimte binnen de perimeter toestaan;
- Alle verwijderde parkeerplaatsen compenseren;
- Een off-street parkeerplaats met een roterend systeem voor winkeliers en hun klanten openstellen voor het publiek;
- De voetafdruk van de auto in de openbare ruimte verkleinen;
- Het regionale mobiliteitsplan good move uitvoeren.

ONTWERP VAN ONTEIGENINGFICHE 2.5.4 « PIERSSTRAAT 38 »

2.5.4 Piersstraat 38

BEVINDINGEN

BESCHRIJVING:

Het pand bestaat uit een gebouw voor gemengd gebruik met woningen op de bovenste verdiepingen, een winkel en een parkeergarage. Alleen de parkeergarage, de toegang en de bijgebouwen zijn onderworpen aan mogelijke onteigeningsmaatregelen. De parkeergarage heeft 24 plaatsen.

GEGEVENS:

- Adres: Piersstraat 38
- Parceleer Nummer: B3c4
- Gebruik: parkeerplaats en bijgebouwen
- Eigenaar: privé
- Staat: onbekend
- Bouwprofiel: G+4
- Oppervlakte terrein: 723 m²
- Bezettingsgraad: 100%
- Bruto vloeroppervlakte: onbekend parkeerooppervlak
- GBP/BBP: Gemengde gebieden

MOTIVATIE EN PROJECT

Deze eigendom is opgenomen op de lijst van Parking.brussels met bestaande parkings binnen een straal van 300 m van de parking gelegen tussen de Berchemstraat, de Tazieauxstraat, de Piersstraat en de Gentessteenweg, die heringericht zal worden als groene ontmoetingsruimte. De aankoop van het terrein door de gemeente compenseert gedeeltelijk het aantal parkeerplaatsen dat zal verdwijnen. Na de herinrichtingswerkzaamheden zou de parkeerplaats kunnen worden opengesteld voor het publiek.

DOELSTELLINGEN:

- De aanleg van een nieuwe recreatieve groene ruimte binnen de perimeter toestaan;
- Alle verwijderde parkeerplaatsen compenseren;
- Een off-street parkeerplaats met een roterend systeem voor winkeliers en hun klanten openstellen voor het publiek;
- De voetafdruk van de auto in de openbare ruimte verkleinen;
- Het regionale mobiliteitsplan good move uitvoeren.

ONTWERP VAN ONTEIGENINGFICHE 2.5.5 « EDMOND DE GRIMBERGHESTRAAT 48-50 »

2.5.5 Edmond de Grimberghestraat 48-50

BEVINDINGEN

BESCHRIJVING:

Het pand bestaat uit een gebouw voor gemengd gebruik met woningen op de bovenste verdiepingen en een magazijn op de begane grond, grenzend aan de site van de gemeentelijke werkplaatsen van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek. Alleen het magazijn en de bijgebouwen zijn onderworpen aan mogelijke onteigeningsmaatregelen.

GEGEVENS:

- Adres: Edmond De Grimberghestraat 48-50
- Parceleercode: B708w2, B708v2
- Gebruik: magazijn
- Eigenaar: privé
- Staat: onbekend
- Bouwprofiel: Magazijn op de gelijkvloers in gebouw voor gemengd gebruik
- Oppervlakte terrein: 573 m²
- Bezettingsgraad: 100%
- Bruto vloeroppervlakte: 573 m²
- GBP/BBP: Gemengde gebieden

MOTIVATIE EN PROJECT

Deze eigendom is opgenomen op de lijst van Parking.brussels met bestaande parkings binnen een straal van 300 m van de parking gelegen tussen de Berchemstraat, de Tazieauxstraat, de Piersstraat en de Gentessteenweg, die heringericht zal worden als groene ontmoetingsruimte. De aankoop van het pand door de gemeente zou het aantal parkeerplaatsen dat verloren gaat gedeeltelijk compenseren door ongeveer 15 nieuwe plaatsen te creëren. Na de herinrichting en de bestemmingswijziging zou de parking opengesteld kunnen worden voor het publiek.

DOELSTELLINGEN:

- De aanleg van een nieuwe recreatieve groene ruimte binnen de perimeter toestaan;

- Alle verwijderde parkeerplaatsen compenseren;
- Een off-street parkeerplaats met een roterend systeem voor winkeliers en hun klanten openstellen voor het publiek;
- De voetafdruk van de auto in de openbare ruimte verkleinen;
- Het regionale mobiliteitsplan good move uitvoeren.

ONTWERP VAN ONTEIGENINGFICHE 2.5.6 « OOSTENDESTRAAT 71 »

2.5.6 Oostendestraat 71

BEVINDINGEN

BESCHRIJVING:

Het pand bestaat uit een carwash in een magazijn in het midden van een huizenblok.

GEGEVENS:

- Adres : Oostendestraat 71
- Parceleer nummer: B742n15
- Gebruik: handel
- Eigenaar: privé
- Staat: onbekend
- Bouwprofiel: gelijkvloers
- Oppervlakte terrein: 399 m²
- Bezettingsgraad: 79%
- Bruto vloeroppervlakte: 317 m²
- GBP/BBP: Typisch woongebieden

MOTIVATIE EN PROJECT

Deze eigendom is opgenomen op de lijst van Parking.brussels met bestaande parkings binnen een straal van 300 m van de parking gelegen tussen de Berchemstraat, de Tazieauxstraat, de Piersstraat en de Gentsesteenweg, die heringericht zal worden als groene ontmoetingsruimte. De aankoop van het pand door de gemeente zou het aantal parkeerplaatsen dat verloren gaat gedeeltelijk compenseren door ongeveer 15 nieuwe plaatsen te creëren. Na de herinrichting en de bestemmingswijziging zou de parking opengesteld kunnen worden voor het publiek.

DOELSTELLINGEN:

- De aanleg van een nieuwe recreatieve groene ruimte binnen de perimeter toestaan;
- Alle verwijderde parkeerplaatsen compenseren;
- Een off-street parkeerplaats met een roterend systeem voor winkeliers en hun klanten openstellen voor het publiek;
- De voetafdruk van de auto in de openbare ruimte verkleinen;
- Het regionale mobiliteitsplan good move uitvoeren.

ONTWERP VAN ONTEIGENINGFICHE 2.5.7 « VAN MALE DE GHORAINSTRAAT 11-13 »

2.5.7 Van Male De Ghorainstraat 11-13

BEVINDINGEN

BESCHRIJVING:

Het pand maakt deel uit van een commercieel complex dat bestaat uit een supermarkt en een parkeergarage binnen het blok van ongeveer 13 plaatsen en toegankelijk via de Van Male De Ghorainstraat. Alleen de parking is onderworpen aan mogelijke onteigeningsmaatregelen. De parking heeft ongeveer 13 plaatsen.

GEGEVENS:

- Adres : Van Male De Ghorainstraat 11-13
- Parcelelnummer: B686h
- Gebruik: externe parkeerplaats
- Eigenaar: privé
- Staat: goede staat
- Bouwprofiel: externe parkeerplaats
- Oppervlakte terrein: ca. 640 m²
- Bezettingsgraad: 0%
- Bruto vloeroppervlakte: ca. 640 m² (parking)
- GBP/BBP: Typisch woongebieden

MOTIVATIE EN PROJECT

Deze eigendom is opgenomen op de lijst van Parking.brussels met bestaande parkings binnen een straal van 300 m van de parking gelegen tussen de Berchemstraat, de Tazieauxstraat, de Piersstraat en de Gentsesteenweg, die heringericht zal worden als groene ontmoetingsruimte. De aankoop van het terrein door de gemeente compenseert gedeeltelijk het aantal parkeerplaatsen dat zal verdwijnen. Na de herinrichtingswerkzaamheden zou de parkeerplaats kunnen worden opengesteld voor het publiek.

DOELSTELLINGEN:

- De aanleg van een nieuwe recreatieve groene ruimte binnen de perimeter toestaan;
- Alle verwijderde parkeerplaatsen compenseren;
- Een off-street parkeerplaats met een roterend systeem voor winkeliers en hun klanten openstellen voor het publiek;
- De voetafdruk van de auto in de openbare ruimte verkleinen;
- Het regionale mobiliteitsplan good move uitvoeren.