

## *Inhoud*

Operationele doelstellingen

A. Ontwerper

B. Ontwerp van het project

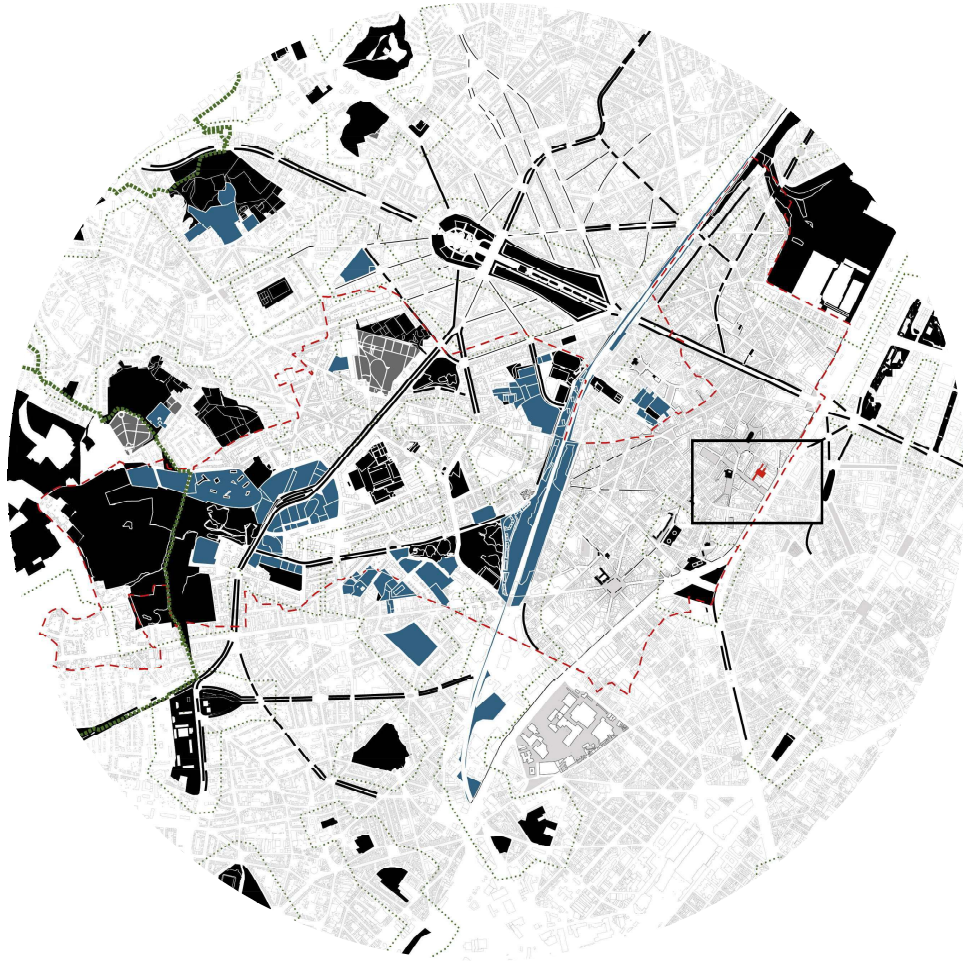
C. Gedetailleerde implementatie van het project

D. Middelen




E. Voortzetting van het project

# 1.2 - La Minoterie, een ontmoetingsplaats

## Projectfiche - operatie

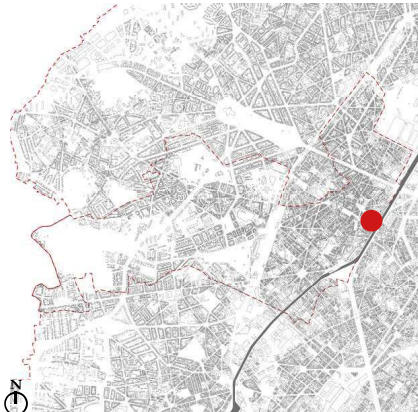


## Stadsbeleid, “Programma 2021-2025” Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

-  Rechtstreekse interventieperimeter
-  Perimeter van het complementaire project
-  Studieperimeter (participatie)



Bron: Brugis, Orthophoto, 2019



**Adres / Betrokken straten:**  
Meelfabrieksplein

**Kadastrale gegevens:** B349N00, B339Y11  
**Operatie:** Renovatie van de openbare ruimte en activering van de relaties met de omliggende culturele ruimten.

**Programma:** Lichte heraanleg van het Meelfabrieksplein.

**Oppervlakte van de interventiezone:** 1.500 m<sup>2</sup>

**Ontwerper:** Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

# A. Ontwerper

## 1. Gegevens van de verantwoordelijke

Naam, voornaam: Van Damme, Jef

Functie: Schepen van Openbare werken, Gemeentelijke eigendommen, Nederlandstalig onderwijs

Adres: Graaf van Vlaanderenstraat 20, 1080

Tel.: 02 412.38.90

E-Mail : [jvandamme@molenbeek.irisnet.be](mailto:jvandamme@molenbeek.irisnet.be)

## 2. Identificatie van de ontwerper

Naam: Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Rechtsvorm: Overheidsdienst

Maatschappelijke zetel: Graaf van Vlaanderenstraat 20

Contactpersoon: Axel Hidalgo

Tel.: 02 412.36.22

E-Mail : [ahidalgo@molenbeek.irisnet.be](mailto:ahidalgo@molenbeek.irisnet.be)

Website: <http://www.molenbeek.irisnet.be/fr>

# Operationele Doelstellingen

volgens de OOSH en de subdoelstellingen van het BBHR art. 23

## Primaire operationele doelstelling:

**§1 - De leefkwaliteit en -omgeving in de wijken verbeteren:** herwaardering van de openbare ruimten en ontwikkeling van de wijkinfrastructuren met het oog op de versterking van gunstige maatschappelijke omgangssferen, nl. cultuur en sport;

1° acties en operaties om de openbare ruimte om te vormen tot een drager van sociale en maatschappelijke cohesie, van culturele uitwisselingen, en ter verbetering van de leefomgeving, met name door het activeren, herinrichten of creëren van groene ruimten, parken, ademruimte in woonblokken, of speel- of recreatiegebieden, inrichtingen die de ter bevordering van de openbare ruimte, de creatie van stedelijke ruimten en buurtparken, of operaties die gekoppeld zijn aan een verlichtingsplan;

## Subdoelstellingen (in volgorde van belangrijkheid):

**§2 - Beter samenleven garanderen:** de maatschappelijke en ruimtelijke dualisering tegengaan en tegelijk het imago en de uitstraling van Brussel verbeteren.

1° acties of operaties ter bestrijding van de maatschappelijke en ruimtelijke dualisering van wijken, met name acties en operaties die het netwerk tussen wijken en de ontwikkeling van collectieve burgerprojecten tot stand te brengen;

## B. Ontwerp van het project



1



2



3

### 3. Korte beschrijving van het project

Het project beoogt enerzijds de aanleg van aantrekkelijke openbare ruimten waar de verschillende groepen rond het Meelfabriekspein elkaar kunnen ontmoeten: inwoners, verenigingen die zijn gevestigd in het voormalige gebouw van de meelfabriek Farcy, gebruikers van Molengeek, enz. Hiertoe zullen specifieke interventies moeten worden uitgevoerd om het plein te revitaliseren en te vergroenen.

Bovendien kunnen aanvullende interventies die in het kader van SB 2021-2025 niet zijn voorzien, ook de doorlaatbaarheid van het terrein en het gevoel van veiligheid ter plaatse verbeteren:

1. Inrichting van een café met terras in een deel van de benedenverdieping van het gebouw dat wordt gebruikt door Molengeek (Meelfabriekspein 10). Dit café zou open zijn van 's morgens tot 's avonds laat;
2. De aanleg van een doorgang van ongeveer 50 m tussen de Koolmijnenkaai en het Meelfabriekspein die doorheen de gebouwen van de voormalige meelfabriek Farcy loopt.

Deze interventies, die geen deel uitmaken van het project waarop deze fiche betrekking heeft, worden hier niet verder uitgewerkt. Zij zullen echter het onderwerp zijn van onderhandelingen tussen de gemeente en de potentiële initiatiefnemers, aangezien de uitvoering ervan van groot belang is

voor het succes en de duurzaamheid van het project en voor de interventies van de actoren die zich rond dit plein bevinden (Molengeek, gebruikers van de Farcy Meelfabriek, bewoners).

In het kader van dit programma worden gefinancierd:

- De studieopdracht over de openbare ruimte (SB Investering);
- De participatiemissie (SB Coördinatie);
- De werken aan de openbare ruimte (SB Investering).

---

**Gevel van Molengeek (1)** op het Meelfabriekspein. (foto genomen op 21 augustus 2020)

**Het oude industriële gebouw van de meelfabriek (2)**. Aan de beide kanten van het Meelfabriekspein staan gebouwen waar creatieve activiteiten worden ontwikkeld: Molengeek aan de linkerkant en verschillende creatieve nijverheden in de voormalige meelfabriek. (foto genomen op 9 september 2020)

**Binnenplaats van de voormalige meelfabriek Farcy (3)**

---

#### 4. Aanleiding van het project

Het Meelfabrieksplein ligt vlakbij de Graaf van Vlaanderenstraat, het pleintje gevormd door de Groene Hondstraat en de Koolmijnenkaai, de as van het Kleine Zennepark, evenals de toekomstige voetgangersbrug over het kanaal die het centrum van Molenbeek beter moet verbinden met de Sint-Katelijnewijk.

De volledige renovatie van de Darimonstraat en de ontwikkeling van het Meelfabrieksplein, binnen het kader van het Wijkcontract Fonderie-Pierron (2001-2005) en met financiering van de Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer (Beliris), bracht een rustige en luchtige plek naar deze zeer compacte wijk. Het plein is echter sterk verhard en komt niet meer overeen met de regionale doelstellingen op het gebied van milieukwaliteit: op het plein ontbreekt het aan groen.

Sinds de verhuis van Molengeek naar het Meelfabrieksplein is het plein een ontmoetingsplaats voor de bewoners en voor de nationale en internationale bezoekers geworden. Het plein ligt echter ingesloten en is niet erg toegankelijk vanaf het kanaal.

De buurtinfrastructuur is er niet ontwikkeld aangezien alle activiteiten binnenin de gebouwen plaatsvinden. Nochtans zou dit plein heel wat verschillende groepen kunnen aantrekken en een inspirerende omgeving bieden voor de (jonge) Molenbekenaren.

Een grotere permeabiliteit tussen wat zich binnen en buiten de gebouwen afspeelt, overdag maar ook 's avonds, zou kunnen resulteren in een plaats waar ideeën ontstaan en worden besproken, een plaats waar mensen zelfvertrouwen krijgen en zich veilig kunnen voelen.

- *Dient het project om een bestaand project te versterken?* JA

Het doel is om specifieke interventies uit te voeren om het plein dat in het kader van het Wijkcontract Fonderie-Pierron (2001-2005) is gecreëerd, te revitaliseren en te vergroenen.

- *Zijn er documenten over dit project en kun je ze bijvoegen?* NEE
- *Bestaat er al een gelijkaardig project in de ZSH van jouw gemeente?* NEE

#### 5. Is het project aan een actie gekoppeld? NEE

Er zijn geen acties voorzien in het kader van het Stadsbeleidsprogramma 2021-2025.

#### 6. Doelgroep en communicatie over het project

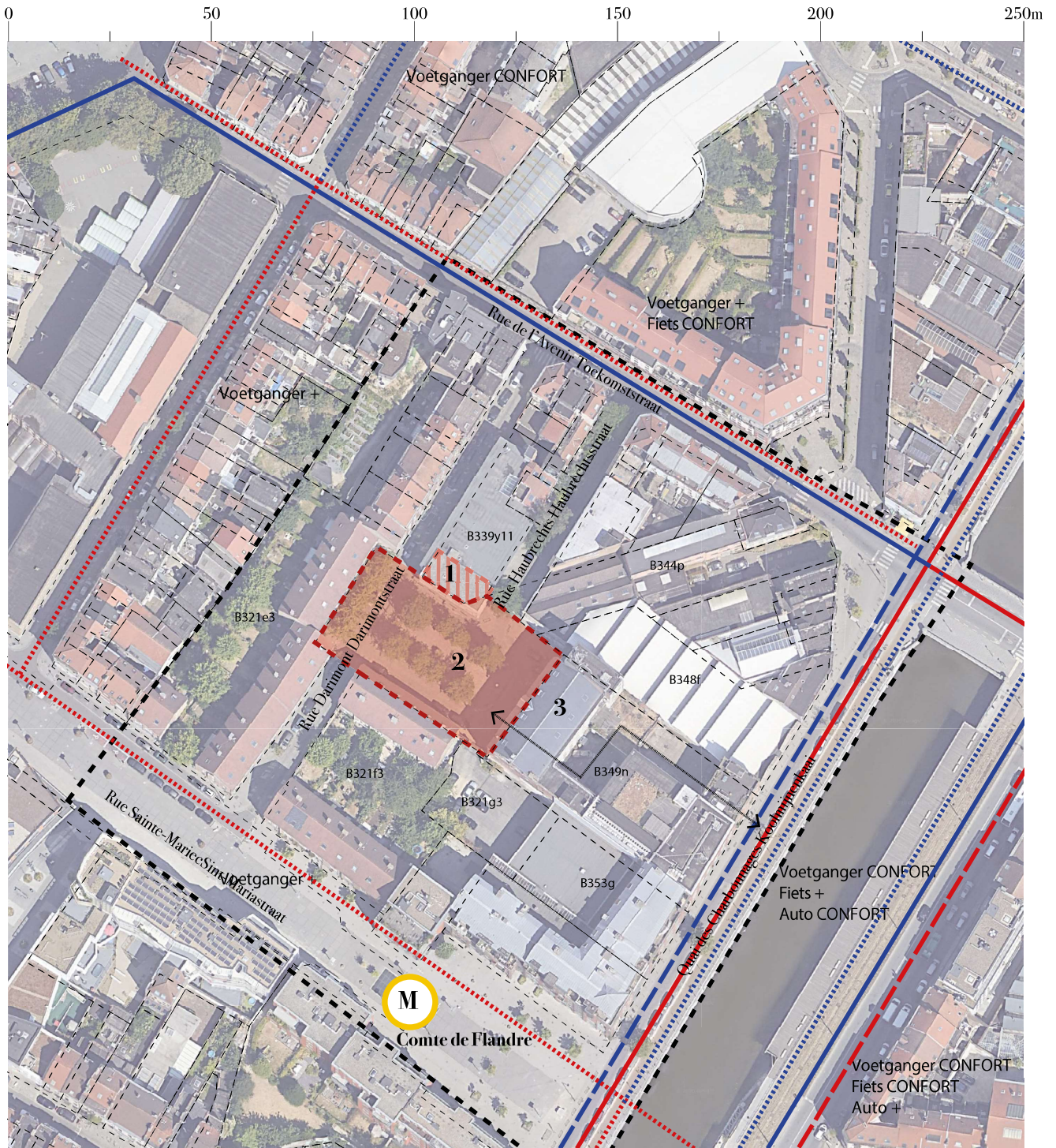
Als aantrekkelijke plaats richt het zich tot mensen uit de wijk, voorbijgangers, gebruikers van de openbare ruimte (en van het toekomstige café - complementair project), maar ook tot de bezoekers van de activiteiten die plaatsvinden in Molengeek en in de voormalige meelfabriek Farcy.

##### *Communicatie over het project*

Het idee is om met de bewoners een co-design proces op te zetten voor de aanpassingen in de openbare ruimte, maar ook met de gebruikers van Molengeek en van de voormalige meelfabriek Farcy. In die zin moet er doorlopend en nauw met hen gecommuniceerd worden.

Bovendien kunnen voor de meelfabriek en op de hoek van het Graaf van Vlaanderenplein en de Darimonstraat borden worden geplaatst om het project aan te geven.

Ten slotte kan een campagne op de sociale media een groter jongerenpubliek bereiken.



**Inplantingsplan**

Gew. Mobiliteitsplan GoodMove, 2020

- ..... Voetganger CONFORT
- ..... Voetganger +
- Fiets CONFORT
- Fiets +
- Auto CONFORT
- Auto +

Bron: GoodMove, 2020; Urbis

**M** Metrostation

Rechtstreekse interventieperimeter

Perimeter van het complementaire project (exclusief budget Stadsbeleidprogramma), in samenwerking

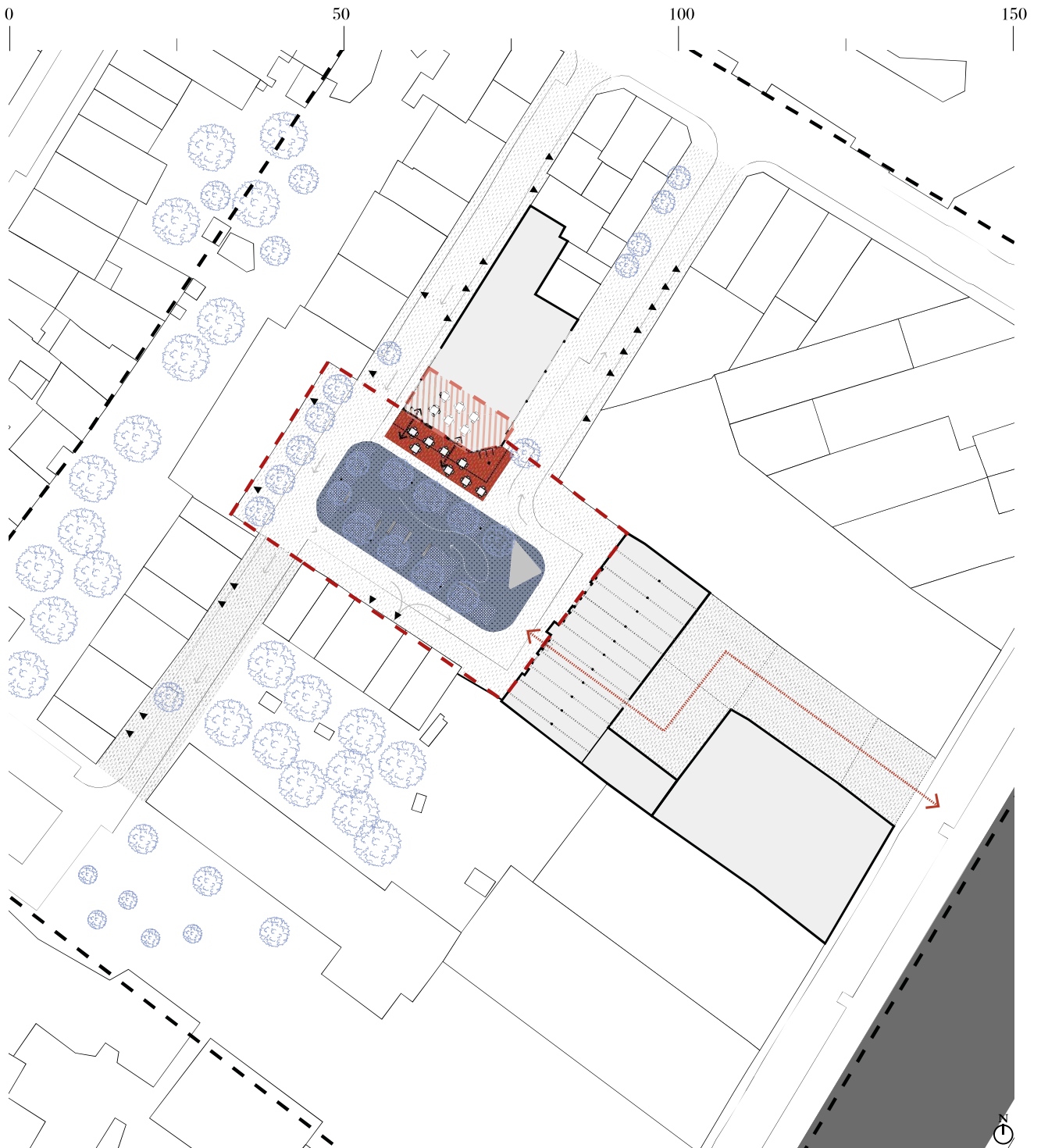
Studieperimeter (participatie)

1. Gevel van Molengeek

2. Het Meelfabriekplein

3. Voormalige meelfabriek Farcy





**Voorstel van inrichting**

- |                 |                                       |   |
|-----------------|---------------------------------------|---|
| Hoge beplanting | Buitenterras, verbonden met MolenGeek | Projectperimeter  |
| Lage beplanting | Zitbank                               | Perimeter van het complementaire project (exclusief budget Stadsbeleidprogramma), in samenwerking |
| Minerale bodem  | Terrasmeubilair                       | Studieperimeter (participatie)  |
| Speelplein      |                                       |   |





## 7. Technische informatie over het project:

*Het precieze adres en het kadastrale nummer van het perceel:*

- Meelfabrieksplein

*De rechtstoestand:*

GBP (sterk gemengd gebied), RVOHR, GCHEWS, Wijkcontract Fonderie-Pierron (onteigening)

*Huidige toestand van het project:*

Oppervlakte: ongeveer 1.500 m<sup>2</sup>

Het Meelfabrieksplein verkeert technisch gezien in goede staat, maar de permeabiliteit en aantrekkelijkheid voor een ruimer publiek laten te wensen over.

*Type operatie:*

Punctuele heraanleg van de openbare ruimte

Aanvullende projecten (niet gesubsidieerd door het SB): activering van de benedenverdieping van Molengeek in samenhang met het plein en aanleg van een doorgang doorheen het gebouw van de voormalige meelfabriek Farcy tussen het plein en het kanaal.

*Indiening van een vergunning:* JA

*Type eigenaar:*

- Meelfabrieksplein: overheid (gemeente)
- B339Y11: privé (Molengeek)
- B349N00 : privé (Quais Dyle nv)

## 8. Toegankelijkheid van de site

Het Meelfabrieksplein is makkelijk bereikbaar te voet, met de fiets maar ook met de auto. Bovendien ligt de ingang van metrostation Graaf van Vlaanderen op slechts ongeveer 50 m. Het plein wordt bediend door lijnen 1 en 5. Tenslotte passeert tramlijn 51 aan de andere kant van het kanaal, ongeveer 350 m van het plein.

## 9. Burgerparticipatie<sup>1</sup>

De burgerparticipatie, gefinancierd in het kader van de coördinatie- en communicatieactiviteiten van dit programma, zal worden uitgevoerd door een extern adviesbureau en zal transversaal zijn voor alle fasen van het project: zo kan een proces van co-design opgezet worden van het definitieve project, maar ook van het tijdelijk gebruik (in co-constructie met de bewoners en lokale actoren, zie punt 13) en voor de evaluatie van de resultaten (zie punt 14). Deze aanpak zal worden geïmplementeerd met mensen die wonen en / of werken rond het Meelfabrieksplein.

## 10. Verwachte gevolgen

Het project beoogt:

1. toename van de vitaliteit en van het gebruik van het plein overdag en 's avonds zodat ook het veiligheidsgevoel verbetert;
2. een versterking van het gevoel van verbondenheid en burgerlijke verantwoordelijkheid van de bevolking en van de gebruikers en een vermindering van vandalisme, illegale activiteiten, enz.;

Als de aanvullende projecten ook worden uitgevoerd (exclusief missie / SB-budget 2021-2025):

1. wordt er verwacht dat meer mensen de doorgang doorheen de voormalige meelfabriek Farcy zullen gebruiken; dat verhoogt de stromen van de bezoekers en potentiële klanten van de ateliers die er gevestigd zijn;
2. zullen meer bezoekers het voor het publiek opengestelde café van Molengeek gebruiken.

## 11. Stappen die worden ondernomen om het project inclusief te maken

Bovenal zal de co-designfase inclusief zijn, met name wat betreft gender en culturele afkomst. Vervolgens kan het project onderwerp zijn van een overleg met de vzw AccesAndGo (voorheen ANLH) om de aanpasbaarheid van deze openbare ruimte aan mensen met een handicap te verzekeren.

<sup>1</sup> Indien de globale raming van een operatie de helft van de Europese drempel voor overheidsopdrachten voor werken overschrijdt, dient de begunstigde een burgerparticipatie te organiseren en vooraf de Regering op de hoogte te stellen van de manier waarop hij die participatie wil organiseren (zie Ordonnantie, artikel 43, § 3). De investeringsuitgaven van meer dan € 5.000 worden aan het voorafgaande schriftelijke akkoord van het Gewest onderworpen.

## 12. Klimaatovergang en duurzame stad

Bij het ontwerp van de openbare ruimte zal rekening worden gehouden met de volgende elementen:

- Bereikbaarheid te voet en met de fiets;
- Beveiligde openbare stallingen voor fietsen en andere vervoermiddelen van de zachte mobiliteit;
- Vermindering van de verharde oppervlakte;
- Doorlatendheid van de bodem;
- Aanplanten van bomen;
- Gebruik van meubilair uit de circulaire economie.

## 13. Tijdelijke inname of overgangsbezetting

Tijdelijke bezetting van het plein zou kunnen plaatsvinden in de vorm van “testen” van toekomstige ontwikkelingen. Deze testen zouden onderdeel moeten zijn van de missie van het architectenbureau en zouden samen met de bewoners en verenigingen die de gebouwen rondom het plein bezetten worden gerealiseerd.

## 14. Evaluatiemethode

In het kader van de opdracht van het bureau, dat ook de burgerparticipatie zal uitvoeren (zie punt 9.), zal de evaluatie als volgt worden uitgevoerd:

- a. Controle en validatie door het begeleidingscomité van de evolutie van de studies/realisaties in alle strategische etappes van het co-design en de co-constructie;
- b. Verificatie van de tevredenheid in elke strategische fase van het project bij mensen die het pand bezoeken (bewoners en gebruikers / bewoners).

*Indicatoren van resultaten :*

Project:

- Verwezenlijkte oppervlakte;
- Gemengde gebruikers;
- Materialen uit de circulaire economie;
- Doordringbaar gemaakte oppervlakte;

- Potentiële biodiversiteitscoëfficiënt per oppervlakte;
- Aantal geplante bomen;
- Tevredenheidsgraad van de gebruikers.

*Voorwaarden voor wetslagen :*

1. Ondersteuning van de gebruikers van Molengeek en de voormalige meelfabriek Farcy en de bewoners bij de herontwikkeling van het plein in relatie tot de gebouwen eromheen;
2. Overschrijding van de overdrachtstermijn van Wijkcontract Fonderie-Pierron.

## C. Gedetailleerde implementatie van het project

### 15. Voorbereidingsfase

Is een voorbereidingsfase noodzakelijk?

- Participatie

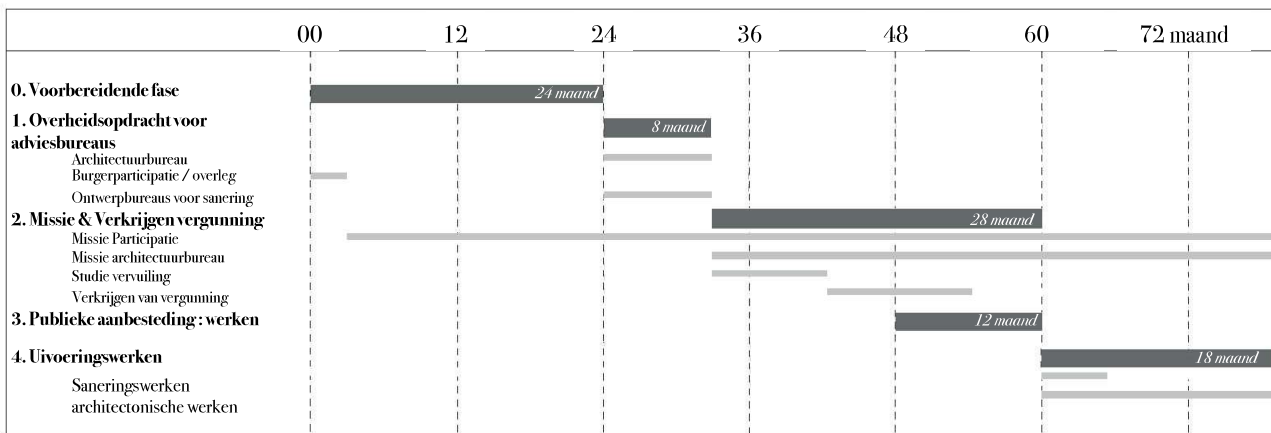
### 16. Datum van begin en einde, totale duur van het project:

**Begin** : januari 2021

**Einde** : juni 2027

**Duur** : 6,5 jaar

### 17. Planning van de te voeren acties om het project tot een goed einde te brengen



### 18. Adviserende projectpartners

Naam van de partner	Rol	Fase van het proces
Gemeentediensten	Opdrachtgever	
Molengeek	Co-design van het plein (akkoord over het gebruik van de benedenverdieping)	Tijdens het hele proces
Vzw gevestigd in de meelfabriek Farcy	Co-design van het plein (akkoord over het gebruik van de benedenverdieping)	Tijdens het hele proces
Leefmilieu Brussel	Opvolging	Sanering, duurzaamheid

## D. Middelen

### 19. De huidige middelen

Financiële	/
Personeel in VTE's	/

### 20. Welke zijn je jaarlijkse noden die door het Stadsbeleid ten laste genomen worden? En je andere financieringen?

#### Overzichtstabel: raming van de kosten van de operatie & van de cofinanciering

PROGRAMMA	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
<b>UITGAVEN</b>								
Aankoop								/
<b>Studiebureaus</b>								
Architectenbureau totaal (+21% btw) (Overheidsopdracht - indiening vergunning)			€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 8.400	€ 48.400
Studiebureau vervuiling (11%) (+21% btw)			€ 2.880	€ 1.440		€ 2.880		€ 7.200
<b>Uitvoeringswerken</b>								
Uitvoeringswerken						€ 302.500	€ 302.500	€ 605.000
Sanering (120 €/ m <sup>2</sup> )						€ 65.340		€ 65.340
<b>TOTAAL UITGAVEN PROJECT</b>	/	/	€ 12.880	€ 11.440	€ 10.000	€ 380.720	€ 310.900	€ 725.940
<b>FINANCIERING</b>								
Totaal SB Investering (studies)	/	/	€ 12.880	€ 11.440	€ 10.000	€ 12.880	€ 8.400	€ 55.600
Totaal SB Investering (werken)	/	/	/	/	/	€ 367.840	€ 302.500	€ 670.340
Totaal andere financieringsbronnen	/	/	/	/	/	/	/	/
<b>TOTAAL FINANCIERING</b>	/	/	€ 12.880	€ 11.440	€ 10.000	€ 380.720	€ 310.900	€ 725.940

Een bedrag van € 10.000 is voorzien voor de realisatie van het participatief proces in fiche 6.1.

## E. Voortzetting van het project

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

### 22. Beheer en onderhoud

De geplande interventies hebben vooral betrekking op de openbare ruimte en zullen worden onderhouden door de gemeentediensten.