

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE

# AUTOUR DU PARC DE L' OUEST RONDONOM WESTPARK

DUURZAAM WIJKCONTRACT

**MOLENBEEK - SAINT - JEAN  
SINT - JANS - MOLENBEEK**

2018 - 2023 | 2025



VERSION . VERSIE 14 / 12 / 2018





# INTRODUCTION

L'Etude d'un Contrat de Quartier Durable (CQD) comporte 3 parties :

1. analyse
2. priorités
3. programme

Ce troisième dossier comprend le programme du Contrat de Quartier Durable Autour du Parc de l'Ouest. Le programme fait la distinction entre d'une part les projets de construction et l'aménagement de l'espace public et d'autre part les projets socio-économiques.

En outre, il prévoit quelques projets de réserve.

# INLEIDING

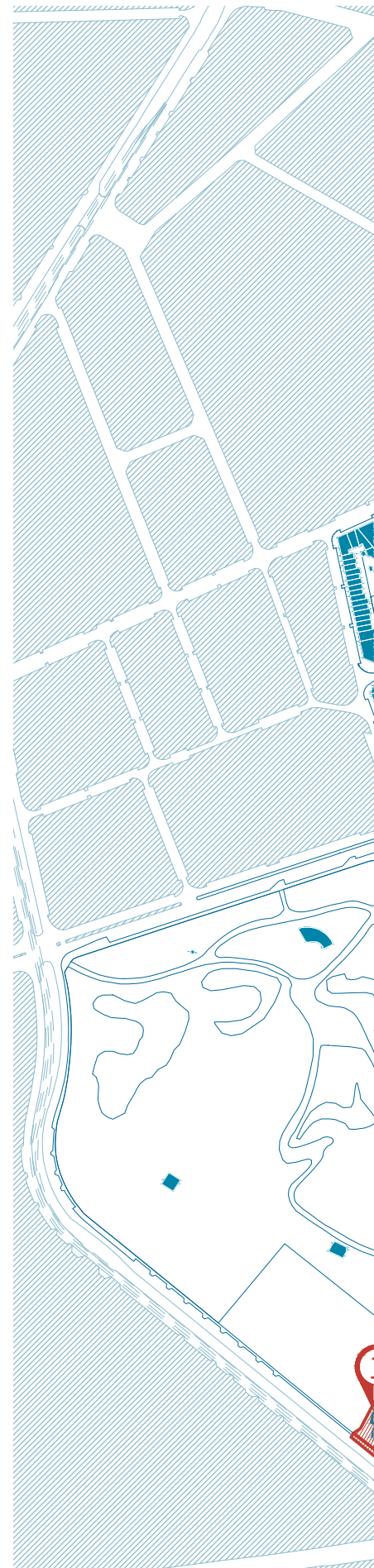
De studie van een Duurzaam wijkcontract (DWC) bevat 3 delen :

1. analyse
2. prioriteiten
3. programma

Deze derde bundel bevat het programma voor het duurzaam wijkcontract Rondom Westpark. Binnen het programma wordt een onderscheid gemaakt tussen bouwprojecten & inrichting publieke ruimte enerzijds en socio-economische projecten anderzijds.

Daarnaast werden ook een aantal reserveprojecten voorzien.

- 1 Centre de quartier Ouest  
Wijkcentrum West
- 2 Centre de jeunesse  
Jeugdcentrum
- 3 Parc Etangs Noirs et son activation  
Zwarte Vijverspark en zijn activatie
- 4 Axe douce JB Decock  
Zachte as JB Decockstraat
- 5 Mutualisation du parking de quartier J.B. Decock  
Mutualisatie buurtparking J.B. Decock
- 6 Parc/ place J.B. Decock  
Parkplein J.B. Decock
- 7 Passage doux et potager de quartier J.B. Decock  
Zachte doorsteek en buurtmoestuin J.B. Decock
- 8 Crèche (45p) & accueil rue de Lessines  
Kinderdagverblijf (45p) & onthaal Lessenstraat
- 9A Co-housing Malder - J.B. Decock  
Co-housing Malder - J.B. Decock
- 9B Habitations conventionées Vandenpeereboom - J.B. Decock  
Geconventioneerde woningen Vandenpeereboom - J.B. Decock
- 10 Acquisition des immeubles abandonnés  
Aankoop van verlaten gebouwen
- 11 ISP rénove des façades  
SPI renoveert gevels
- 12 ISP active un hangar  
SPI activeert loods
- 13 Activation de l'espace public  
Activatie publieke ruimte
- 14 Fabmob goes west
- 15 Accompagnement scolaire 12-18 ans  
Schoolbegeleiding 12-18
- 16 Appel à projets pop-up  
Projectoproep pop-up
- 17 Encadrement sportif & ISP  
Sportbegeleiding & SPI
- 18 Eklā intergénérationnel  
Eklā intergenerationeel
- 19 Lutte contre l'insalubrité  
Strijd tegen verloedering
- 20 Pilotage & coordination  
Bestuur en coördinatie
- 21 Beekkant comme place de rencontre  
Beekkant als ontmoetingsplek
- 22 Rue Vandenpeereboom  
Vandenpeereboomstraat
- 23 Missing link et abords des logements avenue De Roover  
Missing link en directe omgeving woningen De Rooverlaan
- 24 Projet d'habitation Van Malder - La Campine  
Woonproject Van Malder - Kempen
- 25 Projet mixte en face du parc  
Gemengd woonproject tegenover park
- 26 Habitations conventionées Vandenpeereboom - J.B. Decock xl  
Geconventioneerde woningen Vandenpeereboom - J.B. Decock xl
- 27 Co-housing intergénérationnel  
Intergenerationeel co-housing







# PROJETS BRIQUES ET ESPACE PUBLIC

Le premier groupe de projets du CQD concerne des projets de construction et d'aménagement de l'espace public. Les projets de construction visent à améliorer le niveau d'équipements du quartier de part et d'autre du faisceau ferroviaire : un centre de quartier à proximité de la gare de l'Ouest, un centre de jeunesse à Beekant, une crèche, etc.

Les projets concernant l'espace public misent sur la quantité ainsi que sur la qualité de l'espace public. De nouveaux terrains sont mis en œuvre entre autres pour un potager de quartier. L'espace public présent est également adapté. Une attention accrue est apportée à la valeur d'usage et ainsi qu'aux aspects écologiques et durables.

# BOUW - EN PUBLIEKE RUIMTE PROJECTEN

De eerste groep projecten van het DWC betreft de bouw- en publieke ruimte projecten. De bouwprojecten hebben als doel het voorzieningenniveau van de wijk aan beide kanten van de spoorbundel op te krikken : een wijkcentrum nabij het Weststation, een jeugdcentrum in de buurt van Beekant, een kinderdagverblijf, ... .

De projecten publieke ruimte zetten zowel in op kwantiteit als kwaliteit van de publieke ruimte. Nieuwe terreinen worden aangesneden voor o.a. een buurtmoestuin, daarnaast wordt ook de aanwezige publieke ruimte aangepast. Hierbij wordt ingezet op de gebruikswaarde enerzijds en op ecologische en duurzaamheidsaspecten anderzijds.

# CENTRE DE QUARTIER OUEST

## WIJKCENTRUM WEST





# CENTRE DE QUARTIER OUEST

# WIJKCENTRUM WEST

## PROJET . PROJECT

### DESCRIPTION

Le site du restaurant désaffecté Pythagoras est situé à un endroit stratégique et fonctionne comme pivot entre la gare de l'Ouest et le parc Marie-José.

Le bâtiment actuel sera démoli et remplacé par une construction neuve. Celle-ci héberge un centre d'équipements offrant un large éventail de fonctions :

- Une antenne de travail répondant au besoin d'information sur l'emploi dans le quartier. Aujourd'hui, les demandeurs d'emploi doivent aller assez loin pour être aidés et ne savent souvent pas où ils doivent se rendre.
- Plusieurs espaces polyvalents flanqués de locaux séparés destinés aux associations qui souhaitent déployer leurs activités dans ce quartier.
- L'infrastructure sportive présente est ouverte et complétée par une salle de sport de quartier (= dans un des espaces polyvalents). Les vestiaires sont partagés avec le terrain de football et prévus de préférence dans son prolongement, ce qui peut facilement se faire grâce à la différence de niveau du site.
- Le domaine public autour du bâtiment est aménagé.
- On y intègre une cafétéria ou une autre forme d'horeca.
- On y intègre un logement de fonction.

### OBJECTIFS

Le centre de quartier peut devenir le cœur de la vie de quartier en proposant aux associations un endroit pour y organiser leurs activités : des écoles de devoirs & espaces d'études, des ISP, des activités extrascolaires, du sport, des activités pour personnes âgées, le Fablab, ... L'offre en équipements à l'Ouest du faisceau ferroviaire aujourd'hui quasi inexistante est ainsi augmentée.

L'aménagement d'un parvis confère à l'environnement de la gare de l'Ouest une fonction de séjour.

### PORTEUR DU PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

### PARTENAIRES DU PROJET

La LES sera partenaire de la commune pour le choix des associations qui occuperont les locaux dédiés à cette fonction dans le projet.

### BESCHRIJVING

De site van het verlaten restaurant Pythagoras is strategisch gelegen als scharnier tussen het Weststation en het Marie-Josépark.

Het huidige gebouw wordt afgebroken en vervangen door een nieuwbouw. Hierin komt een voorzieningencentrum met een brede waaier aan functies :

- Een werkantenne die tegemoet komt aan de nood aan informatie over tewerkstelling in de buurt. Werkzoekenden moeten nu relatief ver gaan om geholpen te worden en weten dikwijls niet waar ze naartoe moeten.
- Verschillende polyvalente ruimtes en daarnaast aparte lokalen voor verenigingen die hun werking in deze buurt willen uitbouwen
- De aanwezige sportinfrastructuur wordt opengesteld en aangevuld met een buurtsportzaal (= één van de polyvalente ruimtes). De kleedkamers worden gedeeld met het voetbalveld en bij voorkeur aansluitend hierop voorzien. Dit kan makkelijk gerealiseerd worden door het niveauverschil van de site.
- Het publiek domein rond het gebouw wordt aangelegd.
- Er kan een cafétaria of andere horeca worden geïntegreerd.
- Er kan een dienstwoning geïntegreerd worden.

### DOELSTELLINGEN

Het wijkcentrum wil het middelpunt worden voor het buurtleven door verenigingen een plaats te bieden om hun werking op te zetten : huiswerkbegeleiding & studieruimte, SPI, naschoolse activiteiten, sport, activiteiten voor ouderen, fablab, ... Het aanbod aan voorzieningen ten Westen van de spoorbundel, vandaag quasi onbestaande, wordt vergroot.

Door de aanleg van een voorplein krijgt de zone rond het Weststation een verblijffunctie.

### DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

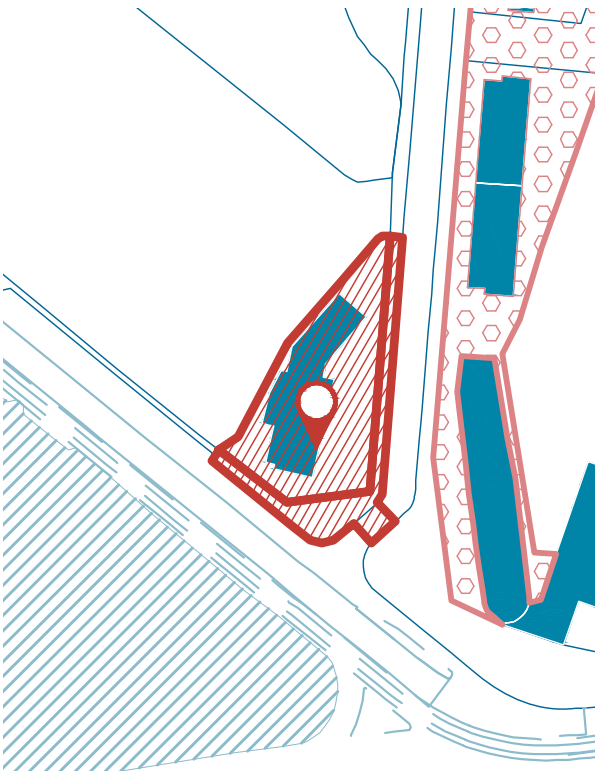
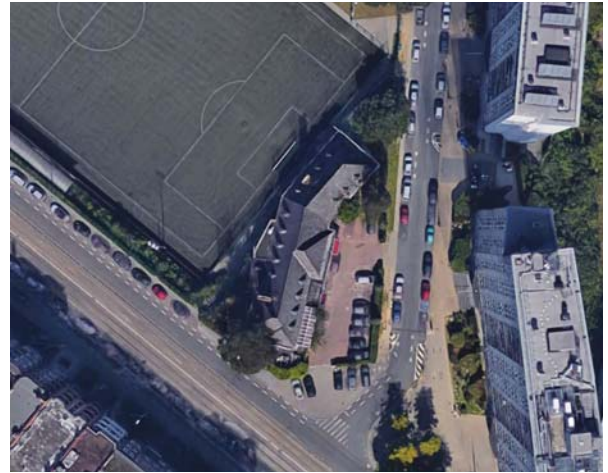
### PARTNERS VAN HET PROJECT

De LES zal partner zijn van de gemeente voor de bezetting van de ruimtes die voorzien zijn voor verenigingen in het project.

# CENTRE DE QUARTIER OUEST

# WIJKCENTRUM WEST

LOCALISATION . LOCATIE



# CENTRE DE QUARTIER OUEST

# WIJKCENTRUM WEST

PROJETS DE RÉFÉRENCE . REFERENTIEPROJECTEN



source / bron: <https://www.51n4e.com/project/lamot>



source / bron: <https://www.archdaily.com/office/bruther>



photo / foto: Tim Van de Veldt



source / bron: <http://www.studiomoto.com/en/lieu-de-rie/>



source / bron: <http://www.b-architecten.be/projects/muntpunt>

# CENTRE DE QUARTIER OUEST

# WIJKCENTRUM WEST

## SITUATION EXISTANTE . BESTAANDE SITUATIE

### DESCRIPTION

Le bâtiment actuel est en mauvais état, il offre peu de qualités architecturales et est relativement petit comparé au site et à son environnement. Il sera dès lors démoli.

Le rez-de-chaussée abritait jusqu'à récemment le restaurant grec Pythagoras. A l'étage en dessous, dans le prolongement du terrain de football, se trouvent les vestiaires du club.

### BESCHRIJVING

Het huidige gebouw is in slechte staat, biedt weinig architecturale kwaliteiten en is relatief klein in verhouding tot de site en zijn omgeving. Het zal worden afgebroken.

Het gelijkvloers huisvestte tot voor kort het Grieks restaurant Pythagoras. Een verdieping hieronder, aansluitend op het voetbalveld, huisvest de kleedkamers van de club.

### DONNÉES

*Adresse* : Avenue de Roovere 9

*N° de parcelle* : 21523\_B\_0895\_N\_000\_00

*Usage* : Vestiaires (du club de foot) + restaurant Pythagoras (abandonné)

*Propriétaire*: Commune de Molenbeek-Saint-Jean

*état* : Moyen

*Gabarit* : Vestiaires/Cave + Rez + toiture

*Superficie du terrain* : 1.295 m<sup>2</sup>

*Surface de plancher brut* : circa 922 m<sup>2</sup>

*Taux d'occupation* : 35%

*PRAS/PPAS* : zone d'habitation

### GEGEVENS

*Adres* : De Rooverelaan 9

*Perceelnummer* : 21523\_B\_0895\_N\_000\_00

*Gebruik* : Vestiare (v/d voetbalclub) + restaurant Phytagoras (verlaten)

*Eigenaar* : De Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

*Staat* : gemiddeld

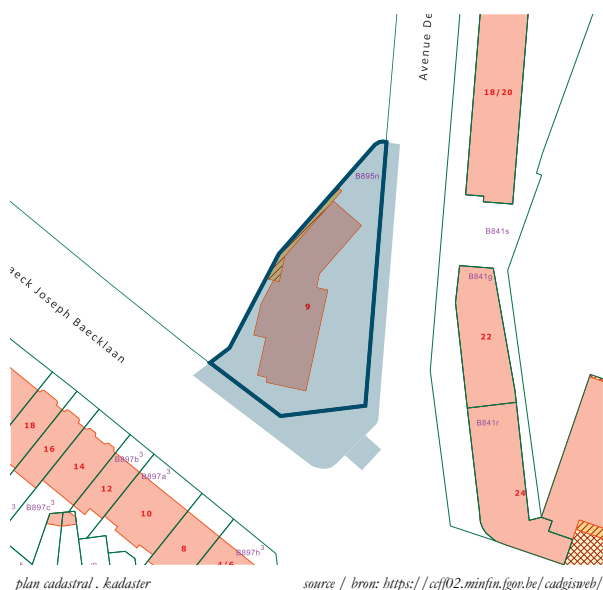
*Bouwprofiel* : kelder + GVL + Dak

*Oppervlakte terrein* : 1.295 m<sup>2</sup>

*Bruto vloeroppervlakte* : circa 922 m<sup>2</sup>

*Bezettingsgraad* : 35 %

*GBP/BBP* : typische woongebieden



# CENTRE DE QUARTIER OUEST

# WIJKCENTRUM WEST

## DATA PROJET . GEGEVENS PROJECT

### PROGRAMME

Accueil et foyer, point infos emploi, gestion de bureaux : 200 m<sup>2</sup>  
Locaux attribués aux associations : 750 m<sup>2</sup>  
Grand espace polyvalent (avec possibilité d'activités sportives) : 500 m<sup>2</sup>  
Quelques espaces polyvalents plus petits : 2 x 150 m<sup>2</sup>  
Vestiaires partagés : 150 m<sup>2</sup>  
Logement de gardien : 100 m<sup>2</sup>  
*(à demander une dérogation à l'POORU 06/10/2016 pour l'affectation)*

Total : environ 2.000 m<sup>2</sup>  
Aménagement d'un parvis sur la parcelle : 795 m<sup>2</sup>  
Le domaine public attenant sera intégré : 450 m<sup>2</sup>  
Total : environ 1.245 m<sup>2</sup>

### DONNÉES

*Superficie du terrain* : 1.295 m<sup>2</sup>  
*Plancher brut* : 2.000 m<sup>2</sup>  
*Taux d'occupation* : circa 40%  
*Gabarit* : G+4/5

### CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Résilier le contrat avec le concessionnaire. Il faut noter que le bâtiment est inoccupé et que le concessionnaire a commis des infractions urbanistiques.
- Trouver des partenaires pour l'exploitation et la gestion du centre de quartier.

### RECOMMANDATIONS

Le site offre la possibilité de réaliser un programme plus grand (jusqu'à environ 3000 m<sup>2</sup>). En cherchant un cofinancement pour l'infrastructure sportive (PPIIS) par exemple, le programme pourrait être élargi.

De même, pour le point infos emploi, il vaut la peine d'élargir le programme et de chercher un financement supplémentaire par exemple chez Actiris, VDAB, ... . P.ex. Point infos pour les Jobs d'étudiants (<https://tracebrussel.be/nieuws/infopunt-jobstudent-brussel>).

Il est important que le projet réalisé attire les filles et les garçons de manière équivalente.

### PROGRAMMA

Onthaal en foyer, infopunt tewerkstelling, kantoor beheer : 200 m<sup>2</sup>  
Lokalen die worden toegekend aan verenigingen : 750 m<sup>2</sup>  
Grote polyvalente ruimte (ook sportactiviteiten mogelijk) : 500 m<sup>2</sup>  
Aantal kleine polyvalente ruimtes : 2 x 150 m<sup>2</sup>  
Gedeelde vestiaires : 150 m<sup>2</sup>  
Dienstwoning : 100 m<sup>2</sup>  
*(biervoor moet een afwijking aangevraagd worden van de OOSH 06/10/2016 voor de bestemming)*

Totaal : circa 2.000 m<sup>2</sup>  
Aanleg van een voorplein op het perceel : 795 m<sup>2</sup>  
Aanpalend publiek domein wordt geïntegreerd : 450 m<sup>2</sup>  
Totaal : circa 1.245 m<sup>2</sup>

### GEGEVENS

*Oppervlakte terrein* : 1.295 m<sup>2</sup>  
*Bruto vloeroppervlakte* : 2.000 m<sup>2</sup>  
*Bezettingsgraad* : circa 40%  
*Bouwprofiel* : G+4/5

### VOORWAARDEN TOT SLAGEN

- De overeenkomst met de concessiehouder opzeggen. Hierbij dient opgemerkt dat het gebouw leeg staat en dat de concessiehouder stedenbouwkundige inbreuken pleegde.
- Het vinden van partners voor de uitbating en het beheer van het wijkcentrum.

### AANBEVELINGEN

De site biedt de mogelijkheid om een groter programma te realiseren (tot circa 3000 m<sup>2</sup>). Door co-financiering te zoeken voor bijvoorbeeld de sportinfrastructuur (PPIIS), zou het programma kunnen worden uitgebreid.

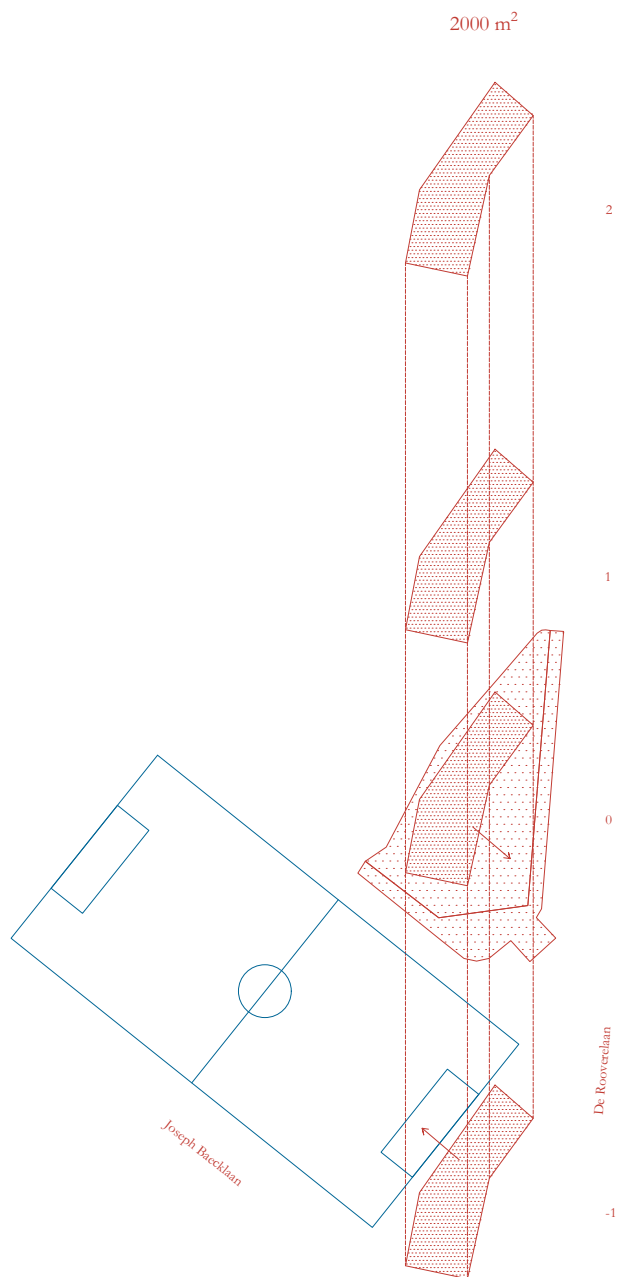
Ook voor het infopunt tewerkstelling loont het de moeite het programma uit te breiden en extra financiering te zoeken bij bijvoorbeeld Actiris, VDAB, ... . Vb. Infopunt Jobstudent Brussel (<https://tracebrussel.be/nieuws/infopunt-jobstudent-brussel>).

Het is belangrijk dat het gerealiseerde project jongens als meisjes op een gelijkwaardige manier aantrekt.

# CENTRE DE QUARTIER OUEST

# WIJKCENTRUM WEST

## SCHÉMA D'ORIENTATION . ORIENTATIESHEMA



○  
nieuwbouw  
nouvelle construction

reconversion  
reconversie

# CENTRE DE QUARTIER OUEST

## WIJKCENTRUM WEST

### DURABILITÉ . DUURZAAMHEID

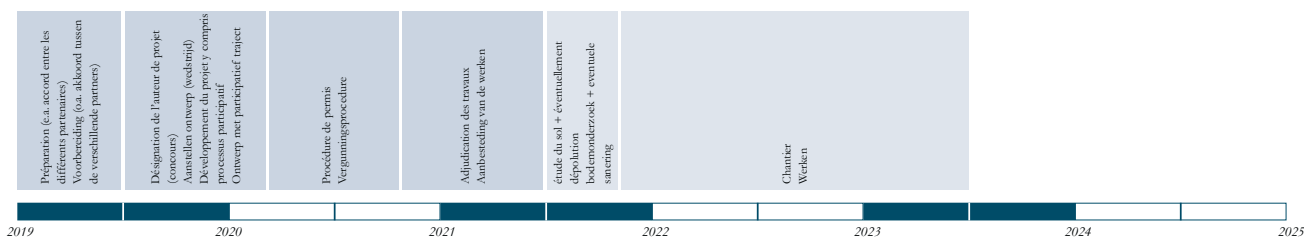
#### RECOMMANDATIONS

- adapter la gestion et le traitement des pollutions au projet
- 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/m<sup>2</sup>)
- accès au bâtiment doit être adapté aux PMR
- un espace de parcage pour les vélos voire vélos électriques, dimensionné de manière ambitieuse pour encourager la pratique du vélo
- valoriser l'usage des Villo's et des transports en commun pour le personnel
- prévoir un à deux emplacements pour les livraisons
- tenir compte du possible besoin en stationnement
- production de l'énergie renouvelable
- isolation acoustique à cause de la proximité du carrefour
- construire un bâtiment polyvalent, capable d'être réaffecté à d'autres fonctions par la suite sans nécessiter d'importants travaux
- favoriser le réemploi des matériaux et l'usage de matériaux durables
- sondages devront être réalisés par le Département du Patrimoine archéologique

#### AANBEVELINGEN

- het beheer en de behandeling van de verontreiniging i.f.v. het project
- 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/m<sup>2</sup>) te kunnen opvangen
- toegankelijkheid voor PBM's
- fietsenstalling, voldoende groot om het fietsen aan te moedigen
- Villo's en openbaar vervoer stimuleren bij personeel
- twee parkeerplaatsen voor leveringen die enkel 's morgens beschikbaar zijn
- rekening houden met parkeerbehoefte
- productie hernieuwbare energie
- geluidisolatie vanwege het drukke kruispunt
- een polyvalent gebouw bouwen dat later zonder grote werkzaamheden aan andere functies kan worden toegewezen.
- hergebruik van materialen en gebruik van duurzame materialen
- sonderingen door het departement Archeologisch Erfgoed inplannen

### PLANNING



CENTRE DE JEUNESSE

2

JEUGDCENTRUM





# CENTRE DE JEUNESSE

# JEUGDCENTRUM

## PROJET . PROJECT

### DESCRIPTION

Le projet concerne la relocalisation et l'extension du centre de jeunesse 'Centrum West'. Le centre actuel est situé dans un bâtiment résidentiel dans la rue de Menin et dispose d'environ 900 m<sup>2</sup> de surface au total. Le nouveau bâtiment prévoit 1240 m<sup>2</sup>. Un certain nombre de locaux polyvalents y seront intégrés et peuvent être mis à disposition d'autres organisations du quartier, telles que les écoles de devoirs, des groupes de mères, ...

Pour réaliser le projet, un ancien dépôt dans la rue JB Decock 86-88 sera acquis et rénové. La nature du bâtiment permet en outre une meilleure organisation du programme. Avec sa largeur de façade de 28 mètres, sa visibilité dans le quartier est accentuée. La façade sera rénovée pour maintenir son caractère d'origine.

Le programme prévoit la démolition de quelques dépendances en intérieur d'îlot, dans le prolongement des bâtiments résidentiels dans la rue Vandenpeereboom. Ceci permet d'apporter plus d'air et de lumière dans les bâtiments.

### OBJECTIFS

Le projet permet d'optimiser le fonctionnement actuel du centre de jeunesse 'Centrum West' et de l'étendre. En choisissant un lieu à proximité de la passerelle Beekkant, le groupe cible est élargi et inclut les jeunes de l'autre côté du faisceau ferroviaire. Ce besoin a déjà été mis en avant dans l'analyse.

En outre, le projet réhabilitera un bâtiment industriel de caractère et le rendra publiquement accessible. Par ailleurs la fonction renforce l'axe doux JB Decock dans le prolongement de la passerelle Beekkant.

### PORTEUR DU PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean & Centre de Jeunesse Centrum West

### PARTENAIRES DU PROJET

Commission communautaire flamande (VGC)  
D'Broeij asbl  
ASBL Centre de jeunesse Centrum West

### BESCHRIJVING

Het project betreft een herhuisvesting en uitbreiding van het jeugdcentrum 'Centrum West'. De huidige werking is gelegen in een woongebouw in de Menenstraat en beschikt over circa 900 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. In de nieuwe locatie is 1240 m<sup>2</sup> voorzien. Hierbij worden ook een aantal polyvalente lokalen geïntegreerd die ter beschikking gesteld kunnen worden van andere organisaties uit de buurt. Hierbij wordt gedacht aan huiswerkbegeleiding, moedergroepen, ...

Voor het project wordt een oude opslagruimte in de JB Decockstraat 86-88 aangekocht en gerenoveerd. Door de natuur van het gebouw, laat de nieuwe locatie bovendien een optimalere organisatie van het programma toe. Met een gevelbreedte van 28 meter wordt ook de zichtbaarheid naar de wijk vergroot. De gevel wordt gerenoveerd met behoud van zijn originele uitstraling.

Het programma voorziet in de afbraak van enkele bijgebouwen in het binnengebied aansluitend op de woongebouwen in de Vandenpeereboomstraat. Hierdoor krijgen deze woningen meer licht en lucht.

### DOELSTELLINGEN

Het project maakt het mogelijk de huidige werking van het Jeugdcentrum Centrum West te optimaliseren en uit te breiden. Door te kiezen voor een locatie dicht bij de passerelle Beekkant wordt de doelgroep verruimd met de jongeren van de overkant van de spoorbunel. Deze nood kwam in de analyse naar boven.

Daarnaast zal het project een karaktervol industrieel gebouw valoriseren en publiek toegankelijk maken. Bovendien versterkt de functie de zacht as van de JB Decockstraat in het verlengde van passerelle Beekkant.

### DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek & Jeugdhuis Centrum West VZW

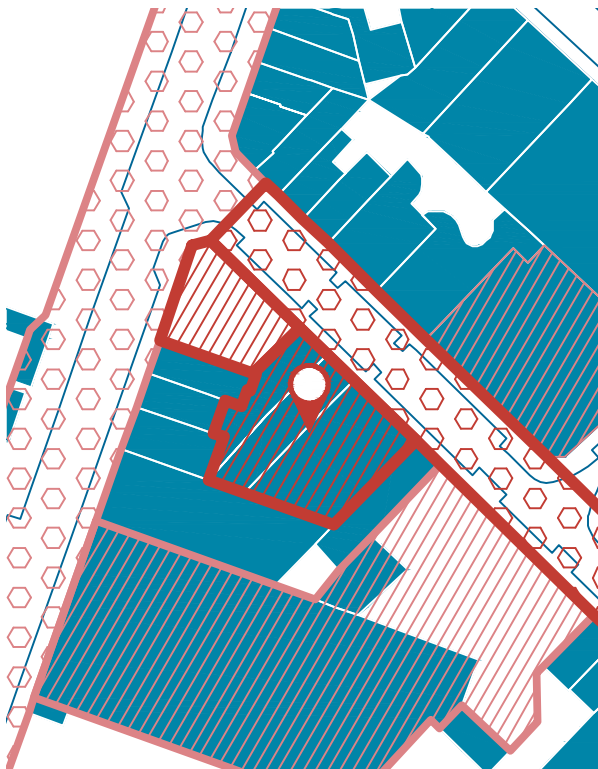
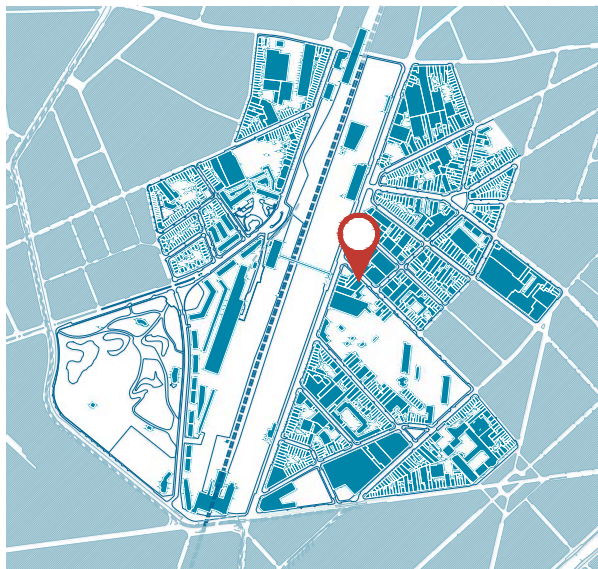
### PARTNERS VAN HET PROJECT

Vlaamse Gemeenschapscommissie (VGC)  
D'Broeij VZW  
Jeugdhuis Centrum West VZW

# CENTRE DE JEUNESSE

# JEUGDCENTRUM

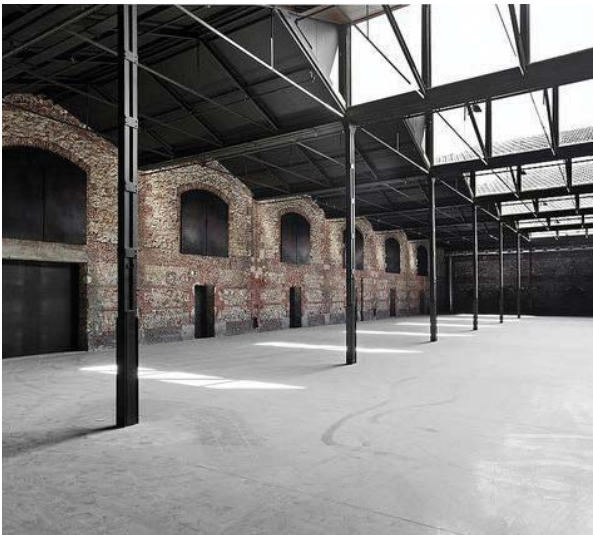
LOCALISATION . LOCATIE



# CENTRE DE JEUNESSE

# JEUGDCENTRUM

## PROJETS DE RÉFÉRENCE . REFERENTIEPROJECTEN



source / bron: <https://moovemag.com/2013/04/cultura-en-el-matadero-de-madrid/>



source / bron: [http://www.dearchitect.nl/projecten/houtloos-in-tilburg-door-bedaux-de-brouwer?rakmedianet-approve-cookies=1&\\_ga=2.95767836.1484409055.1530261668-697956966.1530261668](http://www.dearchitect.nl/projecten/houtloos-in-tilburg-door-bedaux-de-brouwer?rakmedianet-approve-cookies=1&_ga=2.95767836.1484409055.1530261668-697956966.1530261668)



source / bron: <https://nl.pinterest.com/ghoornaert/kantoor/?lp=true>



source / bron: [http://www.nierborghes.be/?p=foodnews\\_detail&id=178](http://www.nierborghes.be/?p=foodnews_detail&id=178)



source / bron: Zomerfabriek Antwerpen

# CENTRE DE JEUNESSE

## JEUGDCENTRUM

### SITUATION EXISTANTE . BESTAANDE SITUATIE

#### DESCRIPTION

Le bâtiment principal possède une façade caractéristique le long de la rue JB Decock en tant que vestige du passé industriel du site et a le potentiel de devenir la vitrine du centre de jeunesse .

A sa droite, se situe un bâtiment tombant en ruine. Il peut être démolé et remplacé par une partie de construction neuve.

#### BESCHRIJVING

Het hoofgebouw heeft een karakteristieke gevel langs de JB Decockstraat. Deze is een relict van het industrieel verleden van de site en heeft de potentie een uithangbord te worden voor het jeugdcentrum.

Rechts daarvan is een vervallen woning. Deze wordt a priori afgebroken en vervangen door een deel nieuwbouw.

#### DONNÉES

*Adresse* : Rue Jean-Baptiste Decock 86/88

*N° de parcelle* : 21523\_B\_0819\_T\_006\_00

*Usage* : Probablement vide, anciennement stockage ou activité industrielle

*Propriétaire* : Privé

*État* : Mauvais

*Gabarit* : R+1

*Superficie du terrain* : 700 m<sup>2</sup>

*Surface de plancher brut* : circa 1400 m<sup>2</sup>

*Taux d'occupation* : 100 %

*PRAS/PPAS* : zone de forte mixité

#### GEGEVENS

*Adres* : Jean-Baptiste Decockstraat 86/88

*Perceelnummer* : 21523\_B\_0819\_T\_006\_00

*Gebruik* : vermoedelijk leeg, vroeger opslag of industriële activiteit

*Eigenaar* : Privé

*Staat* : slecht

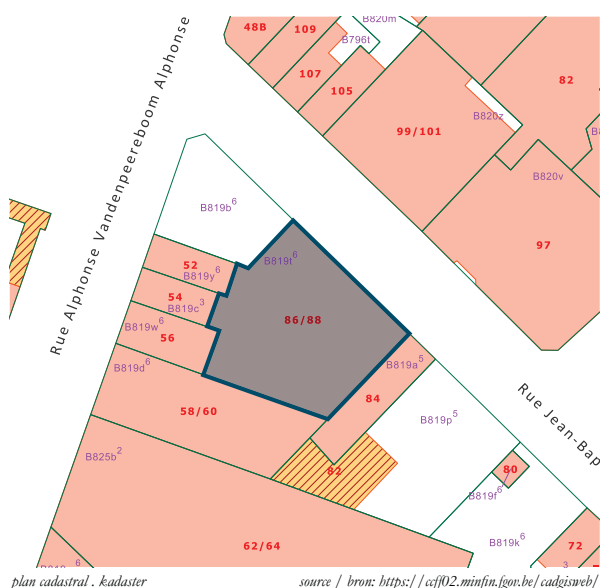
*Bouwprofiel* : G+1

*Oppervlakte terrein* : 700 m<sup>2</sup>

*Bruto vloeroppervlakte* : circa 1400 m<sup>2</sup>

*Bezettingsgraad* : 100 %

*GBP/BBP* : sterk gemengde gebieden



# CENTRE DE JEUNESSE

# JEUGDCENTRUM

## DATA PROJET . GEGEVENS PROJECT

### PROGRAMME

Relogement et extension du centre de jeunesse 'Centrum West'. Le centre actuel dispose d'environ 900 m<sup>2</sup> de surface au total. Le nouveau bâtiment prévoit 1240 m<sup>2</sup>.

La nature du bâtiment permet à la nouvelle location une meilleure organisation du programme. Sa visibilité envers le quartier est aussi augmentée.

Le programme prévoit un espace extérieur privé sous la forme d'un patio de 80m<sup>2</sup>, situé dans le prolongement des bâtiments résidentiels de la rue Vandenpeereboom.

Une visite et une étude de stabilité du bâtiment doivent examiner si une reconversion partielle est possible. Dans le cas le plus extrême, une opération démolition / nouvelle construction peut être envisagée.

### DONNÉES

*Superficie du terrain* : 700 m<sup>2</sup>

*Plancher brut* : 1240 m<sup>2</sup>

*Taux d'occupation* : 88%

*Gabarit* : R+1

### CONDITIONS DE RÉUSSITE

1. Cofinancement de VGC.
2. Acquérir le bâtiment, soit par un commun accord avec le propriétaire, soit au besoin par expropriation.

### RECOMMANDATIONS

En intégrant un patio dans l'élaboration du projet architectural, il est possible de créer de l'espace extérieur supplémentaire et de pourvoir le bâtiment de lumière diurne.

Il est important que le projet réalisé attire les filles comme les garçons de manière équivalente.

### PROGRAMMA

Herhuisvesting en uitbreiding van het jeugdcentrum 'Centrum West'. De huidige werking beschikt over circa 900 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. In de nieuwe locatie is 1240 m<sup>2</sup> voorzien.

Door de natuur van het gebouw, laat de nieuwe locatie een optimalere organisatie van het programma toe. Ook de zichtbaarheid naar de wijk wordt vergroot.

Het programma voorziet als private buitenruimte een patio van 80m<sup>2</sup>, aansluitend aan de woongebouwen in de Vandenpeereboomstraat.

Een bezoek en stabiliteitsstudie van het gebouw moet uitwijzen of een gedeeltelijke reconversie mogelijk is. In het uiterste geval kan een afbraak-nieuwbouw worden overwogen.

### GEGEVENS

*Oppervlakte terrein* : 700 m<sup>2</sup>

*Bruto vloeroppervlakte* : 1240 m<sup>2</sup>

*Bezettingsgraad* : 88%

*Bouwprofiel* : G+1

### VOORWAARDEN TOT SLAGEN

1. Co-financiering van de VGC.
2. Verwerven van het gebouw, hetzij door onderlinge overeenkomst met de eigenaar, desnoods door onteigening.

### AANBEVELINGEN

Door in de architecturale uitwerking van het project te werken met een patio, kan bijkomende buitenruimte worden gecreëerd en het gebouw van daglicht worden voorzien.

Het is belangrijk dat het gerealiseerde project jongens en meisjes op een gelijkwaardige manier aantrekt.



# CENTRE DE JEUNESSE

# JEUGDCENTRUM

## DURABILITÉ . DUURZAAMHEID

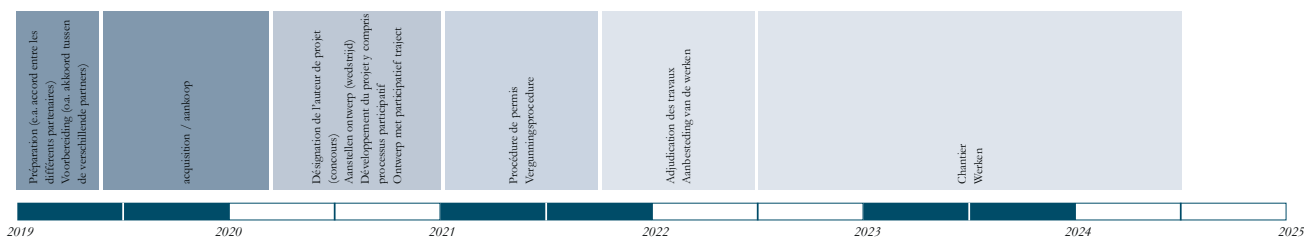
### RECOMMANDATIONS

- si possible une toiture végétalisée
- prévoir un système de récupération des eaux pluviales pour une couverture optimale (90 à 100 %) des besoins du bâtiment
- bassin d'orage en cas d'une construction d'un nouveau bâtiment
  
- accès au bâtiment doit être adapté aux PMR
- un espace de parking pour les vélos voire vélos électriques, dimensionné de manière ambitieuse pour encourager la pratique du vélo
- production de l'énergie renouvelable
  
- être attentif à la gestion du centre de jeunesse notamment quant aux types d'activités en soirée ou en extérieur
  
- construire un bâtiment polyvalent, capable d'être réaffecté à d'autres fonctions par la suite sans nécessiter d'importants travaux
- favoriser le réemploi des matériaux et l'usage de matériaux durables

### AANBEVELINGEN

- indien mogelijk een groendak
- regenwateropvangsysteem voorzien dat optimaal (90 tot 100%) in de behoeften van het gebouw voorziet
- waterbuffering in geval van nieuwbouw
  
- toegankelijkheid voor PBM's
- fietsenstalling, voldoende groot om het fietsen aan te moedigen
- productie hernieuwbare energie
  
- rekening houden met de buiten- of avondactiviteiten wat betreft geluidsoverlast
  
- een polyvalent gebouw bouwen dat later zonder grote werkzaamheden aan andere functies kan worden toegewezen.
- hergebruik van materialen en gebruik van duurzame materialen

## PLANNING



**PARC ET ANGS NOIRS**

**ZWARTE VIJVERS-PARK**

**3**





# PARC ÉTANGS NOIRS & SON ACTIVATION

## ZWARTE VIJVERSPARK & ZIJN ACTIVATIE

### PROJET . PROJECT

#### DESCRIPTION

Le projet concerne le parc 'Etangs Noirs' situé dans la rue des Etangs Noirs. La commune avait déjà un projet pour l'extension et le réaménagement de ce parc dans le cadre du programme 'Politique de la Ville'. Le projet est étendu et complété dans le cadre du CQD.

L'ensemble du projet comprend plusieurs volets :

1. L'acquisition d'une parcelle dans la rue de Menin en vue de la réalisation d'un deuxième accès au parc.
2. L'étude et les travaux pour le réaménagement de l'ensemble du parc avec intégration de l'extension.
3. L'ancrage structurel du centre de jeunesse 'La J' dans leur bâtiment actuel, qui se situera après l'extension du parc, dans le parc même. A cette fin, il faut un accord d'utilisation avec l'asbl Centrum West, le propriétaire du bâtiment.
4. Rendre le bâtiment du centre de jeunesse 'La J' perméable à partir du parc. Etant donné que le centre de jeunesse n'est pas lui-même propriétaire du bâtiment, il faut prévoir un accord à cet effet.

S'il s'avère difficile d'obtenir un accord, on peut songer à une acquisition du bâtiment.

#### OBJECTIFS

Aujourd'hui le parc est régulièrement victime d'actes de vandalisme. En prévoyant un deuxième accès au parc, le passage devrait être intensifié, ce qui entraîne davantage de contrôle social.

En rendant la maison de jeunesse 'La J' perméable, le parc sera en outre activé, ce qui contribue également à augmenter le contrôle social dans le parc.

Il est important que la maison de jeunesse 'La J' puisse poursuivre ses activités à long terme dans le parc et que celles-ci soient en lien avec le parc.

#### PORTEUR DU PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

#### PARTENAIRES DU PROJET

- Politique de la Ville
- La J
- Maison de jeunesse Centrum West asbl

#### BESCHRIJVING

Het project betreft het park 'Zwarte vijvers' gelegen in de Zwarte Vijversstraat. Voor dit park startte de Gemeente reeds een project voor de uitbreiding en inrichting op in het kader van het programma 'Stadsbeleid'. Het project wordt in het kader van het DWC uitgebreid en vervolledigd.

Het totaal project bestaat uit verschillende luiken:

1. De aankoop van een perceel in de Van Menenstraat met het oog op de realisatie van een tweede toegang tot het park.
2. De studie en werken voor de heraanleg van het volledige park met integratie van de uitbreiding.
3. Structurele verankering van het jeugdcentrum 'La J' in hun huidige gebouw, hetgeen na de uitbreiding van het park, in het park zal liggen. Hiervoor is een gebruiksovereenkomst nodig met VZW Centrum West, de eigenaar van het gebouw.
4. Openwerken van het gebouw van jeugdcentrum 'La J' naar het park. Aangezien het jeugdcentrum zelf geen eigenaar is van het gebouw, is ook hiervoor een overeenkomst nodig.

Indien een overeenkomst moeilijk ligt, wordt ook een aankoop van het gebouw overwogen.

#### DOELSTELLINGEN

Het park wordt vandaag regelmatig getroffen door vandalisme. Door het park van een tweede toegang te voorzien wordt er meer passage gecreëerd en is er bijgevolg meer sociale controle.

Het openwerken van het jeugdhuis 'La J' zal daarenboven het park activeren. Ook dit draagt bij tot de sociale controle voor het park.

Het is belangrijk dat jeugdhuis La J op lange termijn zijn activiteiten kan verderzetten in en in relatie tot het park.

#### DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

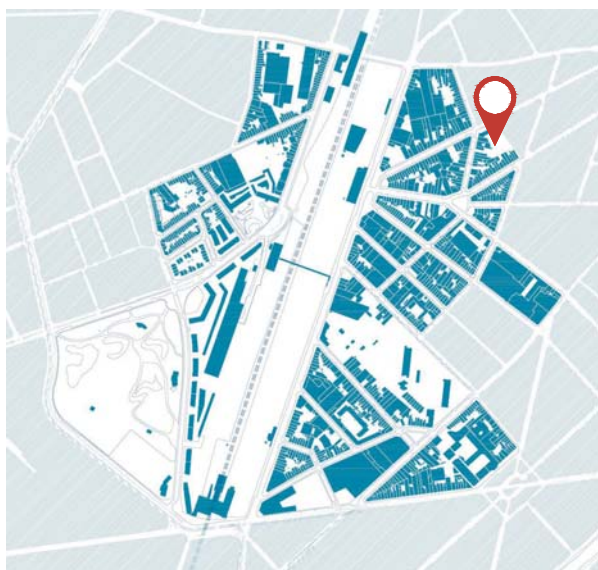
#### PARTNERS VAN HET PROJECT

- Stadsbeleid
- La J
- Jeugdhuis Centrum West VZW

# PARC ÉTANGS NOIRS & SON ACTIVATION

## ZWARTE VIJVERSPARK & ZIJN ACTIVATIE

LOCALISATION . LOCATIE



# PARC ÉTANGS NOIRS & SON ACTIVATION

## ZWARTE VIJVERSPARK & ZIJN ACTIVATIE

PROJETS DE RÉFÉRENCE . REFERENTIEPROJECTEN



source / bron: <https://www.pinterest.co.uk/pin/148829962665143617/>



source / bron: <https://br.pinterest.com/pin/69594694863293683/>



source / bron: <https://landarch.com/landscape-storytelling-memorial-to-victims-of-violence/>



source / bron: <https://www.middelheimmuseum.be/nl/pagina/jobn-k%C3%B6B6rmeling-nederland>



source / bron: <http://www.flowersway.com/pro/palais-de-tokyo-180>

# PARC ÉTANGS NOIRS & SON ACTIVATION

## ZWARTE VIJVERSPARK & ZIJN ACTIVATIE

### SITUATION EXISTANTE . BESTAANDE SITUATIE

#### DESCRIPTION

Le parc doit faire face à des actes de vandalisme, de sorte que son aspect actuel soit plutôt dégradé.

Ces dernières années, le bâtiment occupé par 'La J' a été partiellement rénové par l'ASBL elle-même. Ces travaux n'ont concerné ni la structure, ni les façades, étant donné que 'La J' n'est pas propriétaire du bien. Aujourd'hui, le bâtiment est très fermé sur son environnement.

#### BESCHRIJVING

Het park kampt met problemen van vandalisme, waardoor het er intussen een beetje verloederd bij ligt.

Het gebouw van 'La J' werd de laatste jaren door de organisatie deels gerenoveerd. Ze hebben hierbij geen werken uitgevoerd aan de structuur of de gevels aangezien ze geen eigenaar zijn. Het gebouw is vandaag zeer gesloten naar zijn omgeving.

#### DONNÉES

##### Adresse :

Parcelle: Rue Menin 38-40

La 'J': Rue Menin 42

##### N° de parcelle :

Parcelle: 21523\_B\_0777\_R\_010\_00

La 'J': 21523\_B\_0777\_Y\_009\_00

##### Usage : privé

Propriétaire: privé (parcelle) & Maison de jeunesses Centrum West (La 'J')

État : mauvais (bâtiments parcelle), bon (bâtiment La 'J')

Gabarit : R/R+1

Superficie du terrain : 2840 m<sup>2</sup>

Surface de plancher brut : +/- 472 m<sup>2</sup>

Taux d'occupation : 14%

PRAS/PPAS : zone d'habitation

#### GEGEVENS

##### Adres :

Perceel: Menenstraat 38 - 40

La 'J': Menenstraat 42

##### Perceelnummer :

Perceel: 21523\_B\_0777\_R\_010\_00

La 'J': 21523\_B\_0777\_Y\_009\_00

##### Gebruik : privé

Eigenaar : privé (perceel) & Jeugdhuis Centrum West VZW (gebouw La 'J')

Staat : slecht (gebouwen perceel), goed (gebouw La 'J')

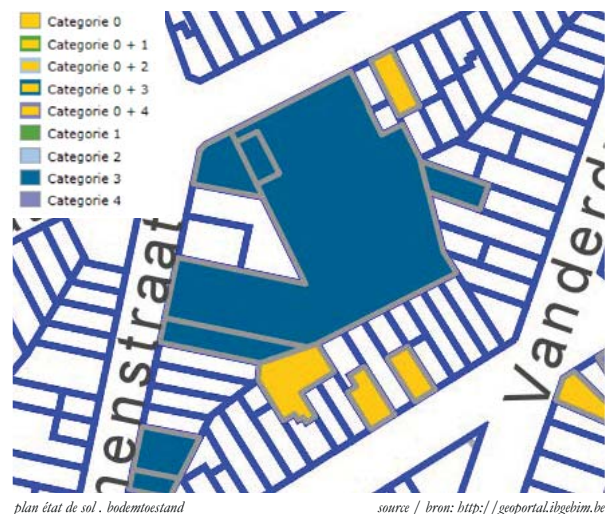
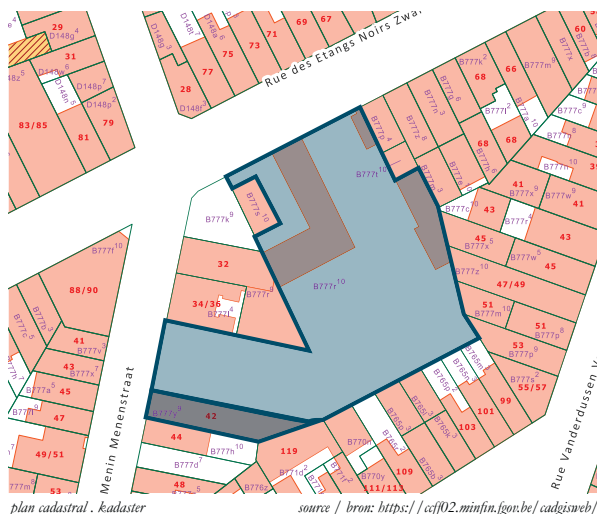
Bouwprofiel : R / R+1

Oppervlakte terrein : 2840 m<sup>2</sup>

Bruto vloeroppervlakte : +/- 472 m<sup>2</sup>

Bezettingsgraad : 14%

GBP/BBP : typische woongebieden



# PARC ÉTANGS NOIRS & SON ACTIVATION

## ZWARTE VIJVERSPARK & ZIJN ACTIVATIE

### DATA PROJET . GEGEVENS PROJECT

#### PROGRAMME

Le projet de réaménagement accorde une attention particulière à :

- attirer des personnes d'âges différents
- attirer de manière équivalente les usagers masculins et féminins
- intégrer de la verdure
- intégrer un bassin d'orage
- veiller à la sécurité des passages piétons à l'entrée du parc

Le projet pour la maison de jeunesse 'La J' accorde une attention accrue à :

- attirer les garçons et les filles

#### PROGRAMMA

Bij het project voor heraanleg gaat voldoende aandacht naar :

- het aantrekken van verschillende leeftijden
- het gelijkwaardig aanspreken van zowel mannelijke als vrouwelijke gebruikers
- integreren van groen
- integreren van waterbuffering
- de veiligheid van de oversteekplaatsen aan de inkom van het park

Bij het project voor het jeugdhuis 'La J' gaat ruim aandacht naar:

- aanspreken van zowel jongens als meisjes

#### DONNÉES

*Superficie du terrain* : 2840 m<sup>2</sup>

*Plancher brut* : circa 263 m<sup>2</sup>

*Taux d'occupation* : pas d'application

*Gabarit* : R / R+1

#### GEGEVENS

*Oppervlakte terrein* : 2840 m<sup>2</sup>

*Bruto vloeroppervlakte* : circa 263 m<sup>2</sup>

*Bezettingsgraad* : n.v.t.

*Bouwprofiel* : G / G+1

#### CONDITIONS DE RÉUSSITE

1. Acquérir une parcelle pour créer un accès supplémentaire.
2. Accord entre 'La J' & la maison de jeunesse Centrum West ASBL
  - de sorte qu'ils puissent y rester à long terme
  - afin de pouvoir rendre le parc perméable pour améliorer le contrôle social.

#### VOORWAARDEN TOT SLAGEN

1. Verwerven van perceel om extra toegang te creëren.
2. Overeenkomst tussen La 'J' & Jeugdhuis Centrum West VZW
  - zodat ze op lange termijn hier kunnen blijven
  - om het park doorwaadbaar te maken om de sociale controle te verbeteren.

#### RECOMMANDATIONS

Associer l'accord concernant 'la J' avec Centrum West asbl, à l'accord concernant le projet pour le relogement et l'extension de la propre maison de jeunesse Centrum West (projet 2 de l'actuel CQD).

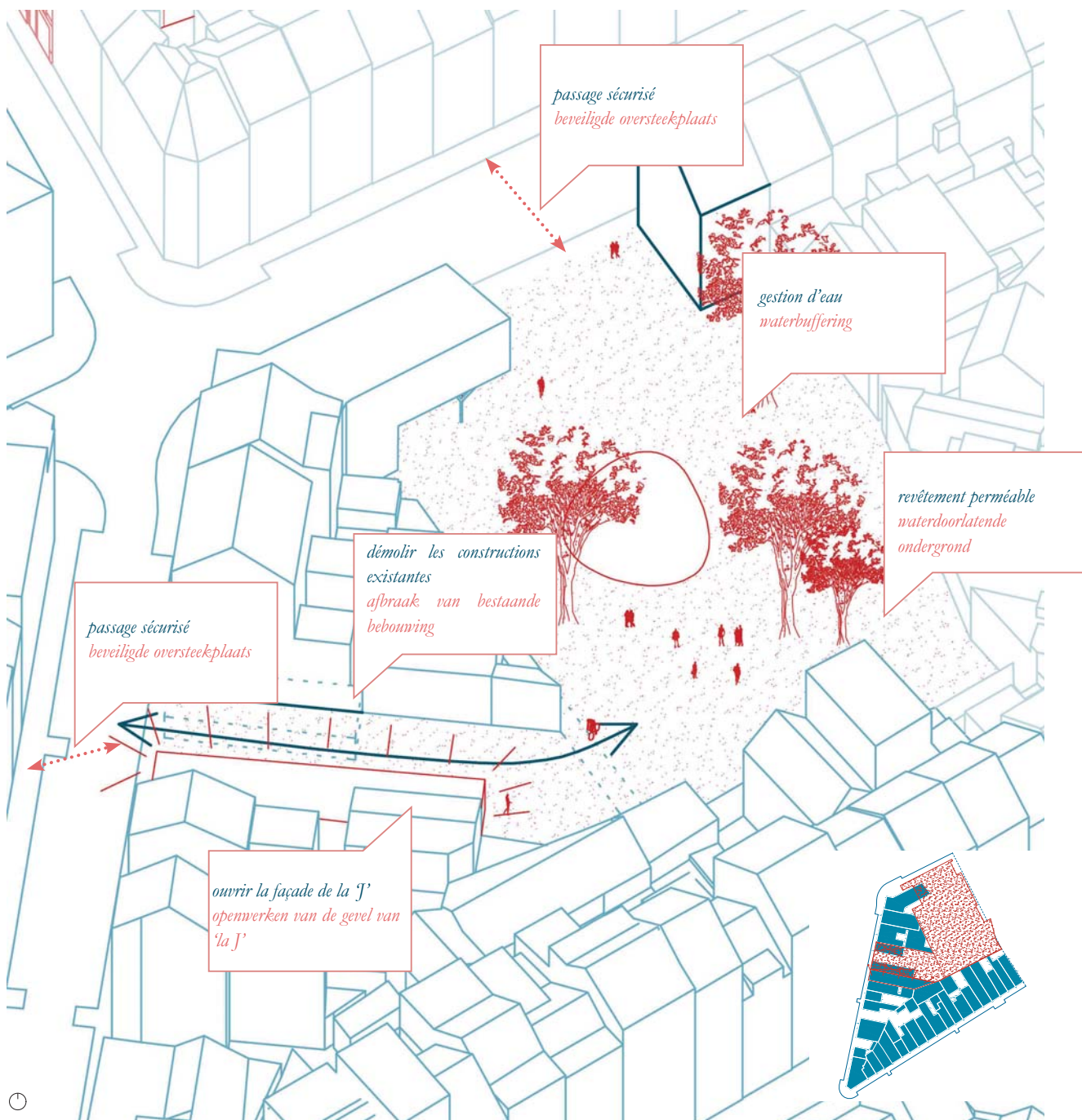
#### AANBEVELINGEN

De overeenkomst met Centrum West VZW m.b.t. 'la J' koppelen aan de overeenkomst m.b.t. het project voor de herhuisvesting en uitbreiding van het Jeughuis Centrum West zelf (project 2 van huidig DWC).

# PARC ÉTANGS NOIRS & SON ACTIVATION

## ZWARTE VIJVERSPARK & ACTIVATIE

### SCHÉMA D'ORIENTATION . ORIENTATIESCHEMA



# PARC ÉTANGS NOIRS & SON ACTIVATION

## ZWARTE VIJVERSPARK & ACTIVATIE

### DURABILITÉ . DUURZAAMHEID

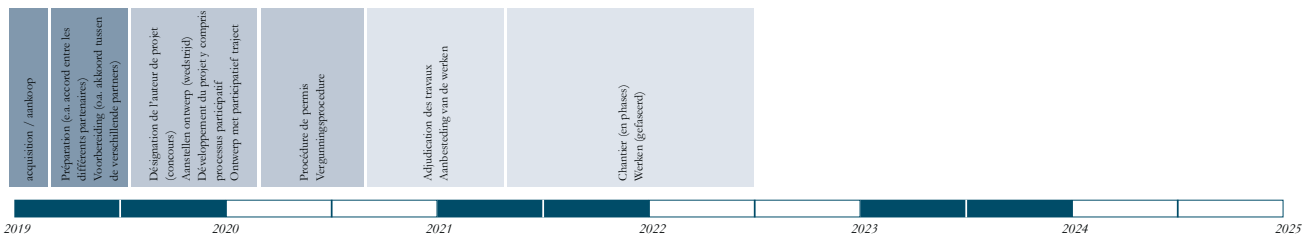
#### RECOMMANDATIONS

- vérifier la compatibilité de la qualité des sols au regard de la future affectation et s'assurer de l'absence de risque pour la population
- système d'infiltration des eaux pluviales si le sol n'est pas pollué
- si des mouvements de terre sont nécessaires, de nouvelles études de sols et une gestion adaptée des terres excavées seront nécessaires
- étant donné qu'un développement végétal est prévu, s'assurer que la qualité des sols soit adéquate pour cela
- viser une diversité biologique dans l'aménagement, sans espèces invasives, ainsi qu'une gestion écologique du parc
- bassin d'orage de gérer une pluie décennale d'une durée d'une heure (27l/m<sup>2</sup>)
- des variations de relief dans le parc pourront permettre de créer des noues intégrées au paysage
- accès et équipements adaptés aux PMR
- prévoir des équipements de stationnement vélo à proximité des différentes entrées du parc
- sondages devront être réalisés par le Département du Patrimoine archéologique
- aménager l'ouverture vers la rue de Menin de façon accueillante et attractive, et y optimiser la présence de végétation

#### AANBEVELINGEN

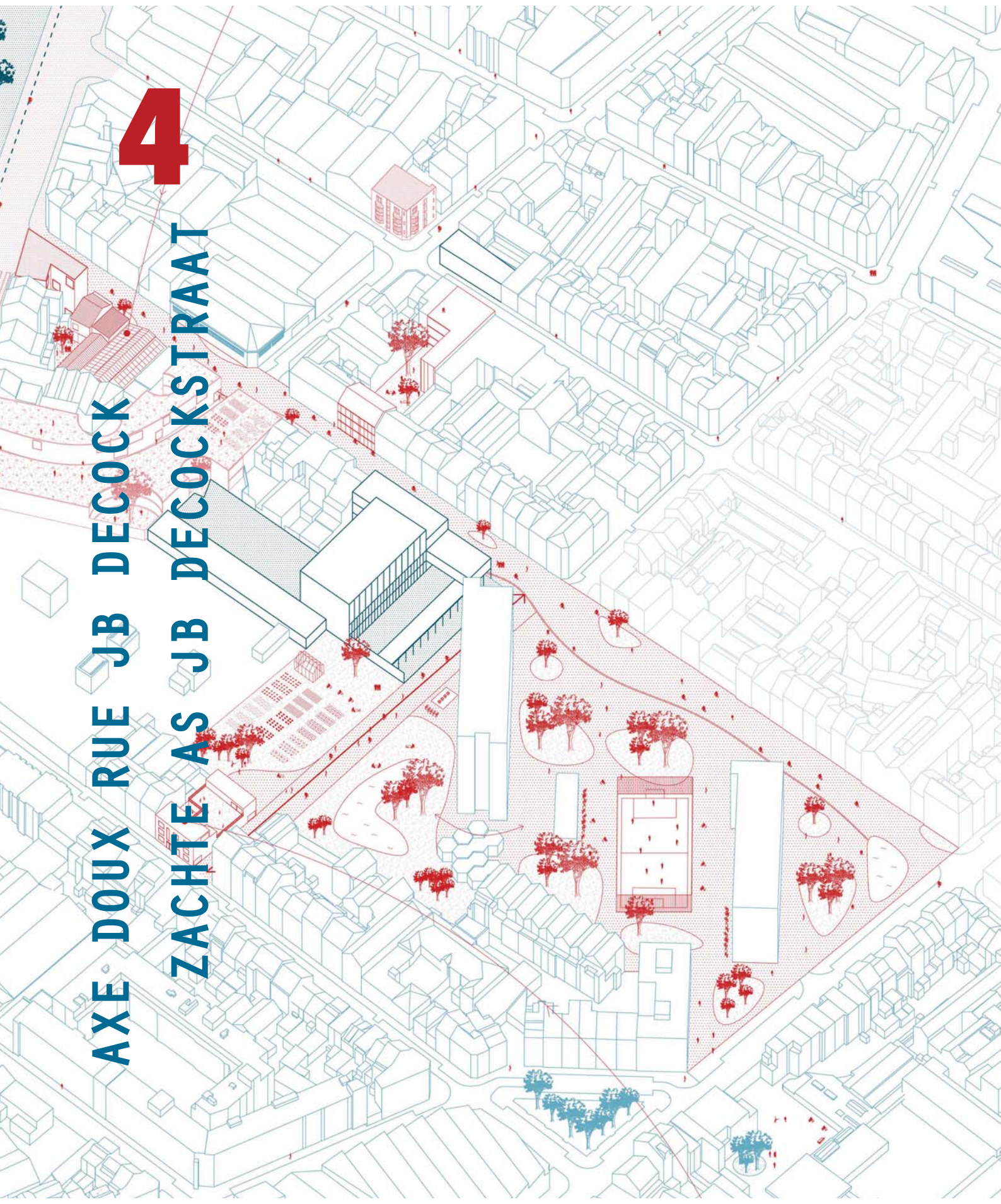
- controleren of de kwaliteit van de bodem verenigbaar is met de toekomstige bestemming en of er geen risico's zijn voor de bevolking
- insijpelingsysteem voor regenwater indien geen bodemverontreiniging
- indien grondwerken moeten worden uitgevoerd, zijn nieuwe bodemonderzoeken en goed beheer van de uitgegraven grond nodig.
- aangezien in begroening wordt voorzien, onderzoeken of de kwaliteit van de bodem zich hiervoor leent
- bij de aanleg streven naar biologische diversiteit zonder invasieve soorten, en naar een ecologisch beheer van het park
- waterbuffering om 10-jarige neerslag van 1 uur (27l/m<sup>2</sup>) te kunnen opvangen
- door hoogteverschillen in te bouwen in het park, kunnen in het landschap geïntegreerde geulen worden gecreëerd
- toegangen en voorzieningen aangepast aan PBM's.
- fietsenstallingen in de nabijheid van de diverse parkingangen
- sonderingen door het departement Archeologisch Erfgoed inplannen
- de toegang in de Menenstraat uitnodigend en aantrekkelijk maken en de aanwezigheid van planten optimaliseren

### PLANNING



# 4

AXE DOUX RUE JB DECOCK  
ZACHTE AS JB DECOCKSTRAAT





# AXE DOUX RUE JB DECOCK

## ZACHTE AS JB DECOCKSTRAAT

### PROJET . PROJECT

#### DESCRIPTION

Le projet prévoit le réaménagement partiel de la rue JB Decock comme axe vert-bleu en accordant une attention particulière à la mobilité douce.

Par axe doux l'on entend un espace public qui met en avant l'utilisateur faible de la route. En outre, un axe doux prévoit la verdurisation et l'intégration de l'eau en appui d'un corridor écologique. Ce projet s'inscrit dans le cadre du 'maillage vert', prévu dans le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) qui vise à relier les espaces verts publics et privés afin de créer des continuités vertes dans la Région de Bruxelles Capitale.

Le projet prévoit un réaménagement partiel, condamnant 90 places de stationnement. Celles-ci sont compensées par le projet 5 'mutualisation d'un parking de quartier'.

#### OBJECTIFS

La rue JB Decock est aménagée comme axe doux étant donné son importance pour :

- le maillage vert/bleu
- la liaison entre le haut et le bas de Molenbeek dans le prolongement de la passerelle Beekkant
- la liaison entre le futur parc de l'Ouest et les quartiers résidentiels denses dans le bas de Molenbeek
- la sécurité aux abords des équipements (école Windekind, crèches, futur centre de jeunesse 'Centrum West', salle de sport rue des Quatre-Vents...
- le raccordement de cet axe avec le projet 6 pour le réaménagement de la place JB Decock au pied des bâtiments de logements sociaux et avec le projet 7 'traversée douce & potager de quartier'

#### PORTEUR DU PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

#### PARTENAIRES DU PROJET

Le Logement Molenbeekois  
Politique de la Ville

#### BESCHRIJVING

Het project voorziet in de gedeeltelijke heraanleg van de JB Decockstraat als groen-blaauwe as met veel aandacht voor zachte mobiliteit.

Onder zachte as wordt verstaan een publieke ruimte die de zachte weggebruiker op de voorgrond plaatst. Daarnaast voorziet een zachte as ook in groenaanleg en de integratie van water ter ondersteuning van de ecologische corridor. 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 in het Gewest te creëren.

Het project voorziet in de gedeeltelijke heraanleg. Hierbij verdwijnen een 90 tal parkeerplaatsen. Deze worden gecompenseerd door het project 5 'mutualisatie buurtparking'.

#### DOELSTELLINGEN

De JB Decockstraat wordt aangelegd als zachte as gezien het belang van deze as voor :

- het groen/blauw netwerk
- de verbinding tussen hoog en laag Molenbeek in het verlengde van de passerelle Beekkant
- de verbinding tussen het geplande Westpark en de dichte woonwijken in laag Molenbeek
- de veiligheid in de omgeving van de voorzieningen (school Windekind, kinderdagverblijven, gepland Jeugdcentrum 'Centrum West', sportzaal 4-Windestraat...
- de aansluiting van deze as met het project 6 voor de heraanleg van het Parkplein JB Decock aan de voet van de sociale woongebouwen en het project 7 'zachte doorgang & buurtmoestuin'

#### DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

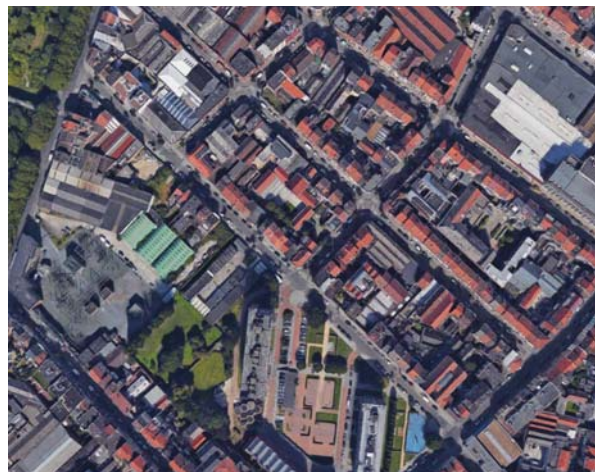
#### PARTNERS VAN HET PROJECT

Le Logement Molenbeekois  
Stadsbeleid

# AXE DOUX RUE JB DECOCK

## ZACHTE AS JB DECOCKSTRAAT

LOCALISATION . LOCATIE



# AXE DOUX RUE JB DECOCK

# ZACHTE AS JB DECOCKSTRAAT

PROJETS DE RÉFÉRENCE . REFERENTIEPROJECTEN



source / bron: <https://nl.pinterest.com/pin/119838040065795274/?ip=true>



source / bron: <https://nl.pinterest.com/pin/87468417739848961/?ip=true>



source / bron: <https://www.plataformaarquitectura.cl/782983/accesibilidad-universal-desaperibida-y-a-bajo-costo-proyecto-de-urbanizacion-en-malnat-de-mar>



source / bron: <http://www.bsr-nae.com/waters.html>



source / bron: <https://www.londoncyclist.co.uk/ coolest-bike-racks-ever/ table-bike-rack/>

# AXE DOUX RUE JB DECOCK

## ZACHTE AS JB DECOCKSTRAAT

### SITUATION EXISTANTE . BESTAANDE SITUATIE

#### DESCRIPTION

La rue JB Decock a un profil classique avec une chaussée centrale en asphalte flanquée de part et d'autre d'une bande de stationnement en pavés. Les trottoirs sont relativement étroits et aménagés en briques de béton. Entre la rue Henri de Saegher et la rue Vandenpeereboom les places de stationnement alternent avec des petits arbres. Au total, il y a 90 places de stationnement. La rue relie la passerelle Beekkant avec la place de la Duchesse de Brabant. Le long de rue se situent entre autres l'école Windekind et une salle de sport communale. Le caractère long de cet axe fait que l'on y roule souvent trop vite.

#### DONNÉES

*Adresse* : Rue Jean-Baptiste Decock entre la Rue Vandenpeereboom et la rue Quatre vents.

*N° de parcelle* : pas d'application

*Usage* : Espace public

*Propriétaire*: voirie communale

*État* : moyen

*Gabarit* : pas d'application

*Superficie du terrain* : 4760m<sup>2</sup>

*Taux d'occupation* : n.a.

*Surface de plancher brut* : 0 m<sup>2</sup>

*PRAS/PPAS* : /

#### BESCHRIJVING

De JB Decockstraat heeft een klassiek profiel met een centrale rijweg in asfalt en aan beide zijden een parkeerstrook in kasseien. De voetpaden zijn relatief smal en aangelegd in betonklinkers. Tussen de Henri de Saegherstraat en de Vandepereboomstraat worden de parkeerplaatsen afgewisseld met boompjes. In totaal zijn er een 90-tal parkeerplaatsen. De straat verbindt de passerelle Beekkant met het Hertogin van Brabantplein. Langs de straat vinden we o.a. de school Windekind en een gemeentelijke sportzaal. Doordat het een lange rechte as is, wordt er vaak te snel gereden.

#### GEGEVENS

*Adres* : Jean-Baptiste Decockstraat tussen de Vandenpeereboomstraat en de Vierwindenstraat.

*Perceelnummer* : n.v.t.

*Gebruik* : openbaar domein

*Eigenaar* : Gemeentelijke weg

*Staat* : gemiddeld

*Bouwprofiel* : n.v.t.

*Oppervlakte terrein* : 4760m<sup>2</sup>

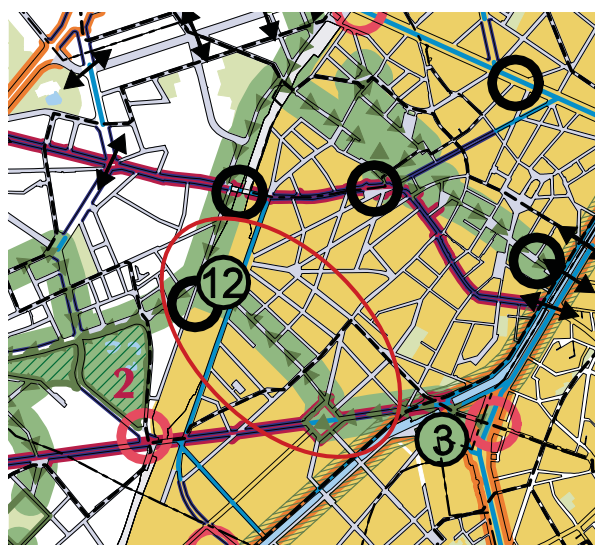
*Bezettingsgraad* : n.v.t.

*Bruto vloeroppervlakte* : 0 m<sup>2</sup>

*GBP/BBP* : /

#### Légende / Legende

ESPACE VERT ASSURANT UN RÔLE DE RELAIS PAYSAGER ET/OU SOCIAL ET/OU ÉCOLOGIQUE SUR LES CONTINUITÉS VERTES		GRONDE RUIMTE DIE EEN ROL VAN LANDSCHAPPELIJKE EN/OF SOCIALE EN/OF ECOLOGISCHE VERBINDING VORMEN OP HET GROENE SNOER
RIVE DU CANAL : INTEGRATION DES ACTIVITÉS PORTUAIRES ET DE VERDOUMENT		KANAALOVER : INTEGRATIE VAN DE HAVENACTIVITEITEN EN BEGRONING
PROMENADE VERTE		GROENE WANDELING
CONTINUITÉ VERTE		GROEN SNOER
ESPACE STRUCTURANT A INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE RENFORCÉE		STRUCTURENDE RUIMTE MET VERSTERKTE MILIEU-INTEGRATIE
ESPACE STRUCTURANT A INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE RENFORCÉE DE TYPE 1		STRUCTURENDE RUIMTE MET VERSTERKTE MILIEU-INTEGRATIE VAN HET TYPE 1
ESPACE STRUCTURANT A INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE RENFORCÉE DE TYPE 2		STRUCTURENDE RUIMTE MET VERSTERKTE MILIEU-INTEGRATIE VAN HET TYPE 2
NOEUD INTERMODAL PRINCIPAL		BELANGRIJSTE INTERMODAAL KNOOPPUNT
ENTREE DE VILLE		STADSPOORT
RENFORCEMENT DE LA FONCTION DE SÉJOUR		VERSTERKING VAN DE VERBLIEF-FUNCTIE
LISERE D'INTERVENTION ACROUSTIQUE (ARRÊTE DU 02/05/02 RELATIVE A L'OCTROI DES PRIMES A LA RENOVATION DE L'HABITAT)		LINT VOOR AKROSTISCHE INTERVENTIE (REGERINGSBESLUIT 02/05/02 BETREFFENDE DE TOEGENNING VAN PREMIES VOOR HET RENOVEREN VAN WONINGEN)
SUR LE RESEAU PRIMAIRE ET LES VOIRIES INTERQUARTIERS, AMÉLIORATION DE LA QUIÉTUDE PAR DES MESURES SUR LA VITESSE ET LE REVÊTEMENT ROUTIER EN ZONE HABITÉE (2009, 2011, 2014 DANS LE P.A.S.-030/09)		OP HET PRIMAIR NET EN DE INTERVIKENWEGEN, VERBETERING VAN DE RUST DOOR MAATREGELEN INZAKE SNEELHEID EN WEGBELEGGING IN BEWOONDE GEBIEDEN (2009, 2011, 2014 IN HET G.B.P. 030/09)
ZONE 30 (VOIR CARTE 5 POUR UNE LISIBILITÉ PLUS COMPLÈTE)		ZONE 30 (ZIE KAART 5 VOOR EEN BETERE LESBAARHEID)
CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLISTES		WEGEN VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS
NOEUD INTERMODAL : RENFORCEMENT DE LA PRIORITÉ ACCROÛTE AUX USAGERS FAIBLES		INTERMODAAL KNOOPPUNT - VERSTERKING VAN DE PRIORITEIT VOOR DE ZWAKKE WEGGEBRUIKERS
ITINÉRAIRE CYCLABLE (VOIR FIGURE 104 POUR UNE LISIBILITÉ PLUS COMPLÈTE)		FIETSRUTE (ZIE FIGUUR 104 VOOR EEN BETERE LESBAARHEID)



carte PRD: Amélioration du cadre de vie / kaart GenOP: verbetering van het levenskader

# AXE DOUX RUE JB DECOCK

## ZACHTE AS JB DECOCKSTRAAT

### DATA PROJET . GEGEVENS PROJECT

#### PROGRAMME

Le projet prévoit un réaménagement de la rue Jean-Baptiste Decock comme axe doux. Ceci implique :

- mettre en avant l'usager faible de la route
- verduriser en appui du corridor écologique
- intégrer l'eau en appui du corridor écologique
- aménager des bandes de stationnement pour créer davantage d'espace d'usage
- prévoir des parkings à vélos, points de recharge pour vélos électriques et /ou bornes de réparation pour vélos
- prévoir des possibilités pour s'asseoir
- intégrer des aménagements ludiques
- ...

#### PROGRAMMA

Het project voorziet in de heraanleg van de Jean-Baptiste Decockstraat als zachte as. Dit impliceert :

- de zachte weggebruiker op de voorgrond plaatsen
- groenaanleg ter ondersteuning van de ecologische corridor
- integratie van water ter ondersteuning van de ecologische corridor
- parkeerstroken maken plaats voor meer gebruikruimte
- fietsenstallingen, fietsoplaadpunten en/of fietsrepareerpalen
- zitmogelijkheden
- speelaanleidingen
- ...

#### DONNÉES

*Superficie du terrain* : 4760 m<sup>2</sup>

*Plancher brut* : 0 m<sup>2</sup>

*Taux d'occupation* : n.a.

*Gabarit* : n.a.

#### GEGEVENS

*Oppervlakte terrein* : 4760 m<sup>2</sup>

*Bruto vloeroppervlakte* : 0 m<sup>2</sup>

*Bezettingsgraad* : n.v.t.

*Bouwprofiel* : n.v.t.

#### CONDITIONS DE RÉUSSITE

Les places de stationnement qui disparaîtront seront compensées par la mutualisation du parking souterrain existant dans la même rue, situé en dessous des bâtiments du Logement Molenbeekois.

#### VOORWAARDEN TOT SLAGEN

De parkeerplaatsen die verdwijnen worden gecompenseerd door de mutualisatie van de bestaande ondergrondse parking in dezelfde straat, onder de gebouwen van Le Logement Molenbeekois.

#### RECOMMANDATIONS

La rue est en assez bon état, le projet devrait étudier quelles parties et matériaux de l'aménagement existant peuvent être intégrés ou récupérés.

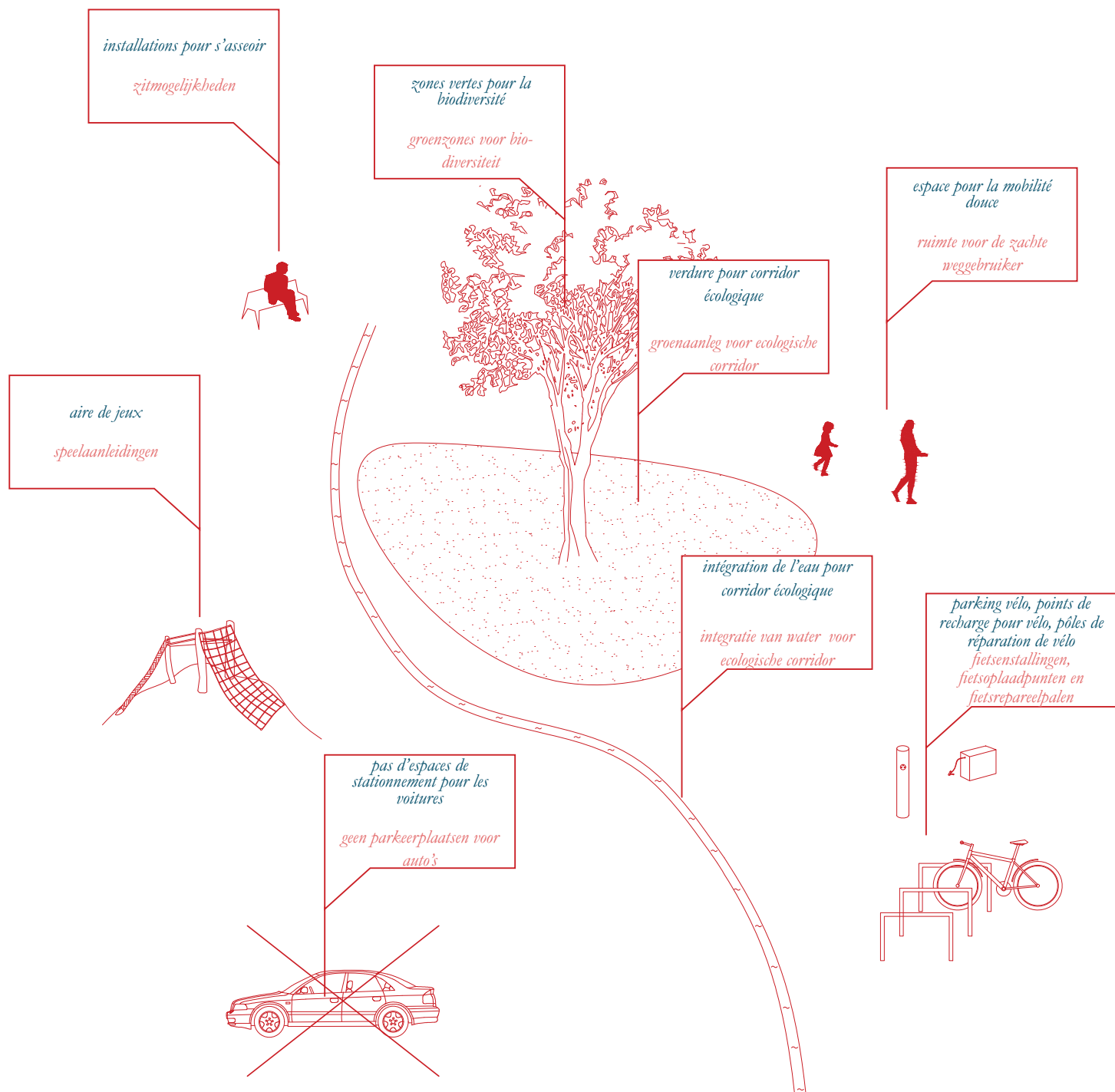
#### AANBEVELINGEN

De straat is in relatief goede staat, het project dient te onderzoeken welke delen en materialen van de bestaande aanleg kunnen geïntegreerd of gerecupereerd worden.

# AXE DOUX RUE JB DECOCK

## ZACHTE AS JB DECOCKSTRAAT

### SCHÉMA D'ORIENTATION . ORIENTATIESCHEMA



# AXE DOUX RUE JB DECOCK

## ZACHTE AS JB DECOCKSTRAAT

### DURABILITÉ . DUURZAAMHEID

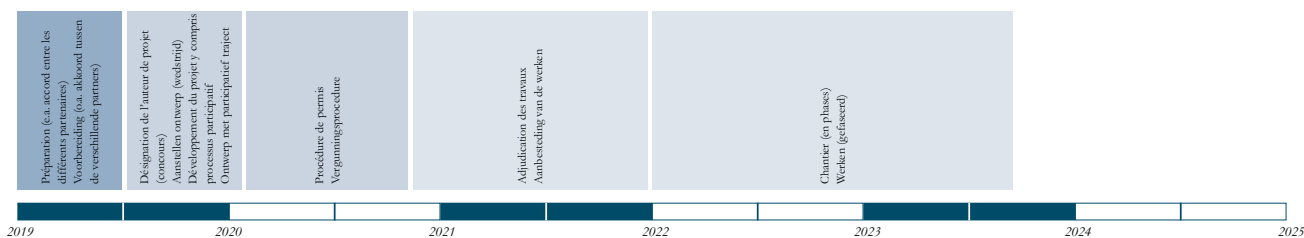
#### RECOMMANDATIONS

- assurer la communication avec les habitants et usagers très en amont de la mise en œuvre du projet
- si le projet intègre un système d'infiltration des eaux pluviales, s'assurer que le sol sous-jacent n'est pas pollué
- favoriser une variété d'espèces indigènes pour la végétalisation de la rue
- privilégier des plantes adaptées à des variations du niveau d'eau
- viser un coefficient de perméabilité supérieur à 18 % pour le site de projet par l'utilisation de revêtements (semi-)perméables
- bassin d'orage de gérer une pluie décennale d'une durée d'une heure (27 l/m<sup>2</sup>)
- deux noues plantées linéaires le long de l'axe: offrant à intervalle régulier des franchissements piétons et cyclistes, intégrant ponctuellement des zones de stockage de l'eau, empêchant le stationnement illégal
- les pentes de la voirie permettent un rejet des eaux vers ces noues
- équipements de stationnement vélo à distance régulière dans l'axe
- les aménagements doivent être adaptés aux PMR
- les aménagements doivent empêcher le stationnement sauvage.
- une étude de stationnement à l'échelle du périmètre est nécessaire
- emplacements réservés aux livraisons, PMR, voirie dépose-minute
- dans le cas d'une réfection des revêtements, 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

- lang op voorhand communiceren met de inwoners en de gebruikers
- als in het project een insijpelingssysteem voor regenwater opgenomen is, erop toezien dat de onderliggende bodem niet verontreinigd is
- bij de begroening opteren voor een verscheidenheid aan inheemse soorten
- de voorkeur geven aan planten die zich goed kunnen aanpassen aan veranderingen in het waterpeil
- een doorlatendheidscoëfficiënt hoger dan 18% voor de projectsite nastreven met (semi)doorlaatbare verhardingen
- waterbuffering om 10-jarige neerslag van 1 uur (27 l/m<sup>2</sup>) te kunnen opvangen
- twee beplante geulen langs de as die plaatselijk water opvangen, wildparkeren verhinderen en regelmatig oversteekbaar zijn door voetgangers en fietsers.
- de helling van de weg zorgt voor de afvoer van het water naar die geulen
- fietsenstallingen op regelmatige afstanden op de as
- toegankelijkheid voor PBM's
- de inrichtingen moeten wildparkeren verhinderen
- een onderzoek over het parkeren op de schaal van de perimeter uitvoeren
- plaatsen uitsluitend bestemd voor leveringen, PBM's en in- en uitstappen
- bij een eventuele vernieuwing van de verharding de voorkeur geven aan een lichte kleur om het stedelijk hitte-eilandeffect te beperken
- opteren voor energiezuinige en duurzame verlichtingssystemen

### PLANNING



5

MUTUALISATION PARKING  
MUTUALISATION PARKING





# MUTUALISATION D'UN PARKING DE QUARTIER JB DECOCK

## MUTUALISATIE BUURTPARKING JB DECOCK

### PROJET . PROJECT

#### DESCRIPTION

Le parking JB Decock dispose d'un total de 216 places de parking sur deux niveaux, dont le niveau -2 (113pp) est entièrement vide en raison d'un problème d'infiltration d'eau.

Avec la mutualisation dudit parking, il sera dès lors possible de répondre au besoin de stationnement de la rue JB Decock. Ceci permettra également de prévoir de l'espace public qualitatif sur l'axe doux..

Le projet prévoit une contribution aux travaux afin de rendre le deuxième niveau du parking à nouveau opérationnel. Cette partie du parking sera gérée comme parking public et sera disponible pour le quartier.

#### BESCHRIJVING

Parking JB Decock heeft in totaal 216 plaatsen ter beschikking over twee niveaus, waarvan het niveau -2 (circa 113 pp) helemaal leegstaat, omdat er problemen zijn met waterinfiltratie. Door deze problemen aan te pakken, kan de parkeerbehoefte van de JB Decockstraat worden opgevangen. Dit maakt het mogelijk de kwalitatieve publieke ruimte op de as aan de zachte weggebruiker te geven.

Het project voorziet in een bijdrage aan de werken om het tweede niveau van de parking terug operationeel te maken. Dit deel van de parking zal beheerd worden als een publieke parking, beschikbaar voor de buurt.

#### OBJECTIFS

Le projet facilite l'enlèvement de places de stationnement du domaine public, de sorte à générer davantage d'espace de qualité pour l'utilisateur faible de la route et également pour la nature (le maillage vert-bleu). Concrètement, ce parking compense :

- environ 90 pp qui disparaissent dans la rue JB Decock (projet 4 axe doux)
- environ 35 pp qui disparaissent entre les bâtiments résidentiels (projet 6 place/parc JB Decock)

En outre, le parking est mis en œuvre pour ne pas avoir à prévoir de parking privé dans le projet résidentiel planifié Malder-Decock comprenant 30 unités de logements (projet 9).

#### DOELSTELLINGEN

Het project faciliteert het wegnemen van parkeerplaatsen op het publiek domein, waardoor er meer kwalitatieve ruimte ontstaat voor de zwakke weggebruiker enerzijds, maar ook voor natuur (groen-blauw netwerk) anderzijds. Concreet compenseert deze parking :

- circa 90 pp die verdwijnen in de JB Decockstraat (project 4 zachte as)
- circa 35 pp die verdwijnen tussen de woongebouwen (project 6 parkplein JB Decock)

Daarnaast wordt de parking ook aangewend om in het geplande woonproject Malder-Decock met 30 wooneenheden (project 9), geen private parking te voorzien.

#### PORTEUR DU PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

#### DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

#### PARTENAIRES DU PROJET

Le Logement Molenbeekois comme propriétaire du parking.  
Bepark ou Parking Brussels ou un autre partenaire, pour reprendre la gestion du parking à terme.

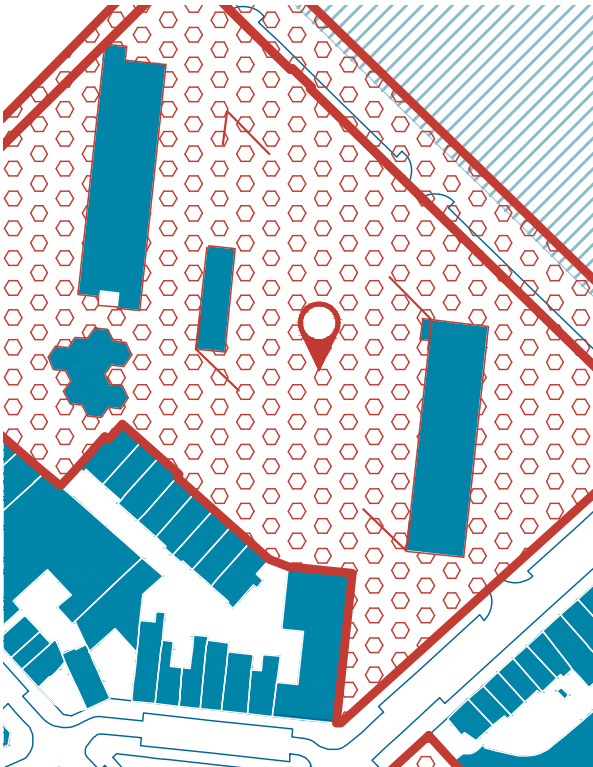
#### PARTNERS VAN HET PROJECT

Le Logement Molenbeekois als eigenaar van de parking.  
Bepark, Parking Brussel of een andere partner om op termijn het beheer van de parking over te nemen.

# MUTUALISATION PARKING DE QUARTIER JB DECOCK

## MUTUALISATIE BUURTPARKING JB DECOCK

LOCALISATION . LOCATIE



# MUTUALISATION PARKING DE QUARTIER JB DECOCK

## MUTUALISATIE BUURTPARKING JB DECOCK

### SITUATION EXISTANTE . BESTAANDE SITUATIE

#### DESCRIPTION

Le parking compte 216 places réparties sur 2 niveaux souterrains. Le niveau inférieur n'est pas utilisé car il y a des problèmes d'infiltration d'eau.

L'implantation exacte du parking n'est pas connue. On suppose que celui-ci s'étend entre les 2 bâtiments avec une occupation du sol de quelque 3000 m<sup>2</sup>.

L'entrée ne se situe pas côté rue, mais correspond au petit volume entre les 2 bâtiments. L'accès est prévu via la rue JB Decock.

#### BESCHRIJVING

De parking heeft 216 plaatsen over 2 ondergrondse niveaus. Het onderste niveau wordt niet gebruikt omdat er problemen zijn met waterinfiltratie.

De exacte inplanting van de parking is niet gekend. Vermoed wordt dat deze zich uitstrekt tussen de 2 gebouwen met een footprint van een kleine 3000 m<sup>2</sup>.

De inrit bevindt zich niet langs de straatzijde, maar in het kleine volume tussen de 2 gebouwen. De toegang gebeurt via de JB Decockstraat.

#### DONNÉES

*Adresse* : Rue Jean-Baptiste Decock (pas d'adresse)

*N° de parcelle* : 21523\_B\_0825\_L\_002\_00

*Usage* : privé

*Eigenaar* : Le Logement Molenbeekois

*État* : mauvais

*Gabarit* : 2 niveaux souterrains

*Superficie du terrain* : circa 3000 m<sup>2</sup>

*Surface de plancher brut* : circa 6000 m<sup>2</sup> (= 30m<sup>2</sup>/pp)

*Taux d'occupation* : n.a.

*PRAS/PPAS* : zone d'habitation

#### GEGEVENS

*Adres* : Jean-Baptiste Decockstraat (geen adres)

*Perceelnummer* : 21523\_B\_0825\_L\_002\_00

*Gebruik* : privé

*Eigenaar* : Le Logement Molenbeekois

*Staat* : slecht

*Bouwprofiel* : 2 ondergrondse bouwlagen

*Oppervlakte terrein* : circa 3000 m<sup>2</sup>

*Bruto vloeroppervlakte* : circa 6000 m<sup>2</sup> (= 30m<sup>2</sup>/pp)

*Bezettingsgraad* : n.v.t.

*GBP/BBP* : typische woongebieden



# MUTUALISATION PARKING DE QUARTIER JB DECOCK

## MUTUALISATIE BUURTPARKING JB DECOCK

### DATA PROJET . GEGEVENS PROJECT

#### PROGRAMME

Les travaux de réfection au parking visent à pouvoir rouvrir le niveau -2.

On pourrait par ailleurs investir dans la visibilité du hall d'entrée et de la convivialité du parking. A nouveau en vue de décharger l'axe doux.

#### PROGRAMMA

Herstellingswerken aan de parking met als doel het niveau -2 te kunnen openstellen.

Daarnaast kan geïnvesteerd worden in de zichtbaarheid van de inkom en het gebruiksgemak van de parking. Opnieuw met als doel de zachte as te ontlasten.

#### DONNÉES

*Superficie du terrain* : circa 3000 m<sup>2</sup>

*Plancher brut* : circa 6000 m<sup>2</sup>

*Taux d'occupation* : n.a.

*Gabarit* : 2 niveaux souterrains

#### GEGEVENS

*Oppervlakte terrein* : circa 3000 m<sup>2</sup>

*Bruto vloeroppervlakte* : circa 6000 m<sup>2</sup>

*Bezettingsgraad* : n.v.t.

*Bouwprofiel* : 2 ondergrondse bouwlagen

#### CONDITIONS DE RÉUSSITE

1. Un contrat avec le Logement Molenbeekois comme propriétaire du parking.
2. Trouver un gestionnaire du parking après les travaux de rénovation.
3. Obtention un permis d'environnement pour le niveau -2

#### VOORWAARDEN TOT SLAGEN

1. Een overeenkomst met Le Logement Molenbeekois als eigenaar van de parking.
2. Vinden van een beheerder voor de parking na renovatiewerken.
3. Verkrijgen van een milieuvergunning voor het niveau -2

#### RECOMMANDATIONS

Il faut prévoir une étude d'étanchéité et de stabilité pour établir une estimation de ce projet.

#### AANBEVELINGEN

Er is een studie m.b.t. de waterdichtheid en de stabiliteit nodig om een raming op te maken voor dit project.

# MUTUALISATION PARKING DE QUARTIER JB DECOCK

## MUTUALISATIE BUURTPARKING JB DECOCK

### DURABILITÉ . DUURZAAMHEID

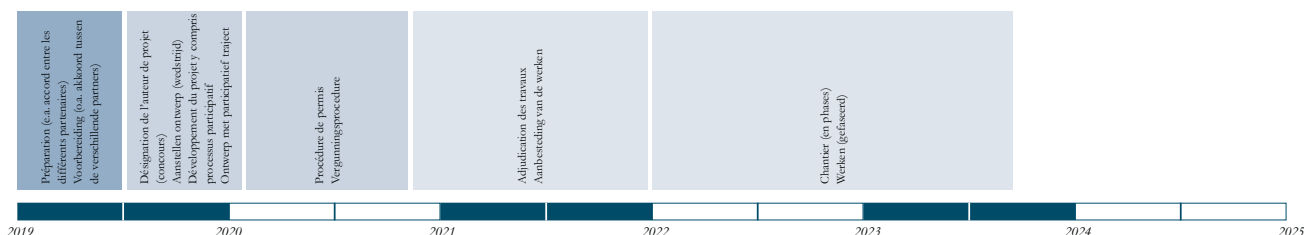
#### RECOMMANDATIONS

- sécuriser l'accès au parking, afin de limiter les risques de collision entre les flux automobiles et les usages de l'espace public.
- accompagner les populations sur les alternatives à l'usage de la voiture via des opérations de communication et de sensibilisation
- intégrer dans le parking une offre en véhicules partagés : chaque voiture partagée couvrant les besoins de 3 ménages
- contractualiser la gestion des voitures partagées avec un opérateur privé (ex : Ubeeco...) en mettant par exemple les places à disposition si l'opérateur s'engage à développer une offre pendant 3/5/10 ans
- Une offre préférentielle devra être mise en place à destination des habitants. Concrètement cela signifie que l'intégralité des places du niveau -2 devront être à un tarif avantageux pour éviter que les habitants continuent à se garer en voirie.
- Compte tenu de la demande en stationnement, de la densité du bâti, des usages de mobilité ; une étude de stationnement à l'échelle du périmètre est nécessaire pour estimer précisément la demande en stationnement à compenser en tenant compte de l'ensemble des projets développés dans le CQD. La compensation à la suppression de stationnement ne pourra en aucun cas dépasser le nombre de places supprimées. (PRPS)

#### AANBEVELINGEN

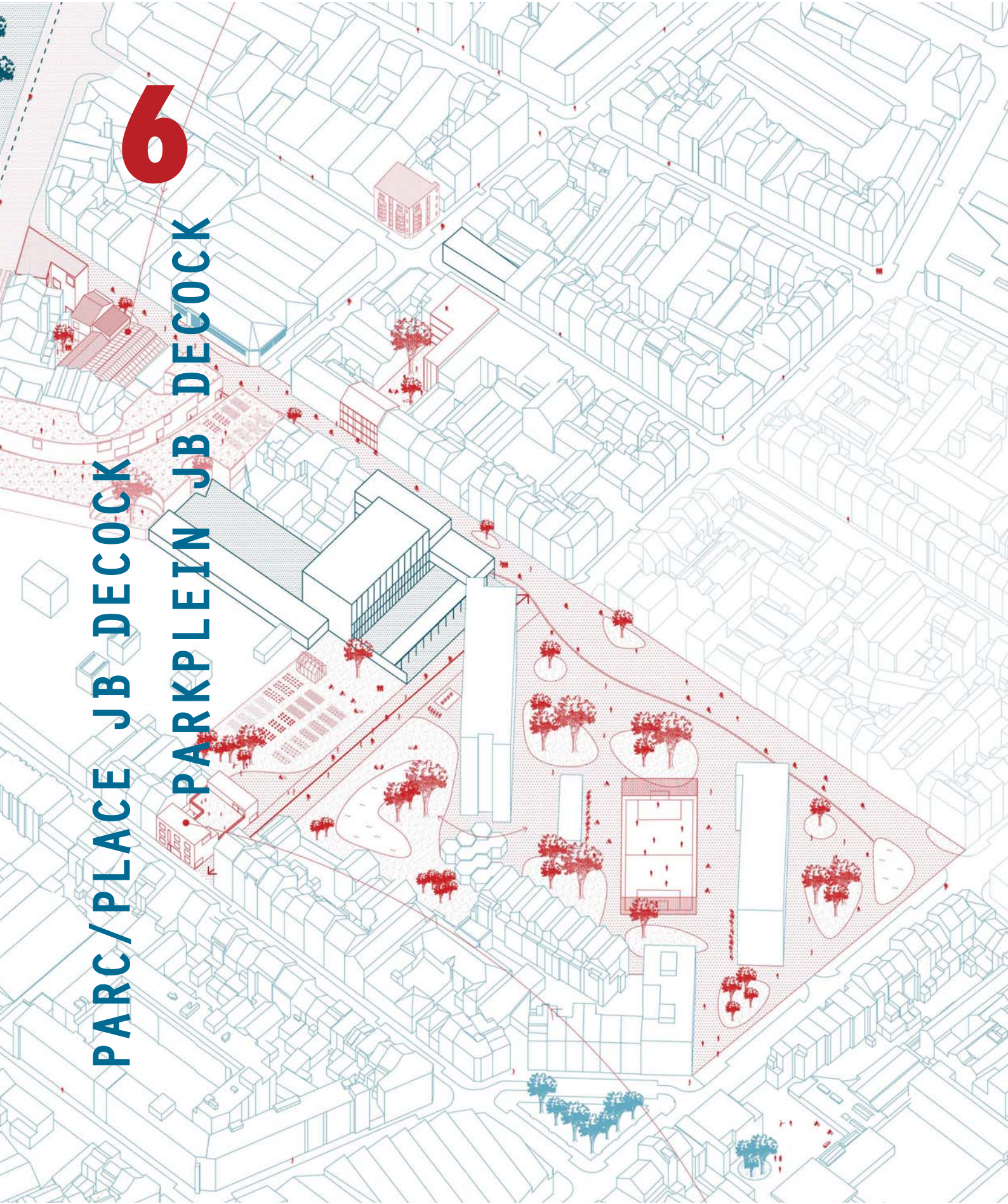
- de l'ingang van de parking beveiligen om het gevaar voor aanrijdingen tussen auto's en gebruikers van de openbare ruimte te beperken.
- de bevolking door communicatie en sensibilisering bewustmaken van de alternatieven voor het gebruik van de auto
- in de parking een aanbod voor autodelen integreren waarbij elke gedeelde auto in de behoeften van 3 gezinnen voorziet.
- het beheer van het autodelen contractualiseren met een privé-exploitant (bv.: Ubeeco ...), waarbij bijvoorbeeld plaatsen ter beschikking worden gesteld als de exploitant zich ertoe verbindt een aanbod uit te bouwen over een periode van 3/5/10 jaar
- er zal een voorkeuraanbod moeten worden opgezet ten behoeve van de bewoners. Concreet betekent dit dat alle plaatsen van verdieping -2 tegen een voordelig tarief moeten worden aangeboden om te vermijden dat de bewoners hun auto op de weg blijven parkeren.
- Gelet op de vraag naar parkeerplaatsen, de dichte bebouwing en de mobiliteitsgewoonten moet een onderzoek over het parkeren op de schaal van de perimeter worden uitgevoerd om nauwkeurig in te schatten welke parkeerbehoeften moeten worden gecompenseerd, rekening houdend met alle projecten die in het kader van het DWC worden ontwikkeld. Er mogen in ieder geval niet meer parkeerplaatsen bijkomen dan er geschrapt worden. (GPBP)

### PLANNING



6

PARC / PLACE JB DECOCK  
PARKPLEIN JB DECOCK



# PARC/PLACE JB DECOCK

# PARKPLEIN JB DECOCK

## PROJET . PROJECT

### DESCRIPTION

Le projet concerne l'aménagement de l'espace public aux abords des bâtiments résidentiels du Logement Molenbeekois dans la rue JB Decock. Ceci concerne également le terrain triangulaire à l'arrière du bâtiment à l'ouest. Aujourd'hui cette partie est fermée et n'est utilisée que pour les conteneurs poubelles. Le terrain consiste en une zone verte assez grande présentant un énorme potentiel pour le quartier.

Le projet est désigné par le nom de parc/place étant donné que son aménagement combine des éléments d'un parc et d'une place. Ceci comprend l'intégration d'une riche offre en éléments verts, en zones revêtues susceptibles d'accueillir des activités (sport, jeux, événements, ...), en aménagements ludiques, en l'intégration d'un terrain de sport, ...

Afin de préparer cette opération, un trajet de participation actuellement en cours est mené par Suède 36 à la demande de la Commune. Il s'inscrit dans le cadre du programme 'Politique de la Ville'.

### OBJECTIFS

Le quartier résidentiel dense a un manque en espace public, en équipements de sport et de jeux ainsi qu'en verdure. Le projet parc/place JB Decock entend répondre à ces besoins.

Le projet aura en outre un impact positif sur la qualité résidentielle des logements sociaux du Logement Molenbeekois. En effet, l'état dégradé de certaines parties des abords de ces immeubles affecte principalement les habitants des logements.

### PORTEUR DU PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

### PARTENAIRES DU PROJET

Le Logement Molenbeekois  
Politique de la Ville  
Sport2be

### BESCHRIJVING

Het project betreft de inrichting als publieke ruimte van de omgeving rond de woongebouwen van Le Logement Molenbeekois in de JB De Cockstraat. Hierbij wordt ook het driehoekig terrein achter het westelijke gebouw betrokken. Dit deel is vandaag afgesloten en wordt enkel gebruikt voor afvalcontainers. Het terrein is een relatief grote groene zone die een enorm potentieel heeft voor de buurt.

Het project krijgt de benaming park-plein omdat de aanleg het midden houdt tussen een park en een plein. Dit houdt in de integratie van een rijk aanbod aan groenelementen, verharde zones die activiteiten kunnen verwelkomen (sport, spel, evenementen, ...), speelaanleidingen, integratie van één sportveld, ...

Ter voorbereiding van deze operatie loopt momenteel een participatietraject door Suède 36 in opdracht van de Gemeente. Dit gebeurt in het kader van het programma 'Stadsbeleid'.

### DOELSTELLINGEN

De dense woonwijk heeft een gebrek aan publieke ruimte, sport- en spelvoorzieningen en groen. Het project parkplein komt aan deze noden tegemoet.

Daarnaast heeft het een positieve impact op de woonkwaliteit voor de sociale woningen in de gebouwen van Le logement Molenbeekois. De verloederde staat van de omgeving van de woningen straalt vandaag immers af op de gebouwen zelf.

### DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

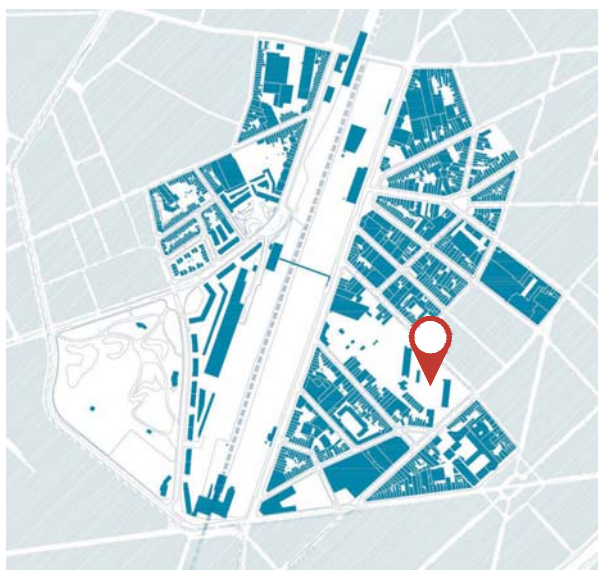
### PARTNERS VAN HET PROJECT

Le Logement Molenbeekois  
Stadsbeleid  
Sport2be

# PARC/PLACE JB DECOCK

# PARKPLEIN JB DECOCK

LOCALISATION . LOCATIE





# PARC/PLACE JB DECOCK

# PARKPLEIN JB DECOCK

## PROJETS DE RÉFÉRENCE . REFERENTIEPROJECTEN



source / bron: <http://www.play-scapes.com/play-design/contemporary-design/wavewalk-adam-kuby-pier-park-skate-park-portland-2006/>



source / bron: PTA (foto: Tim Van de Velde)



source / bron: <http://www.landazine.com/index.php/2013/06/stevenage-town-centre-gardens-by-bla-landscape/>



source / bron: <https://www.20minutes.fr/lille/2158475-20171027-nord-association-mise-foot-doper-reussite-sociale-jeunes>



source / bron: <https://>

# PARC/PLACE JB DECOCK

# PARKPLEIN JB DECOCK

## SITUATION EXISTANTE . BESTAANDE SITUATIE

### DESCRIPTION

La zone de projet se compose de 3 parties :

1. La partie au centre : entièrement revêtue avec environ 35 places de stationnement
2. Le triangle à l'angle de la rue JB Decock et de la rue des Quatre-Vents (parc Bleu) : espace vert et petit terrain de basket (agora space).
3. Le triangle derrière l'îlot à l'ouest : entièrement inaccessible, utilisé pour les conteneurs poubelles et l'entretien.

Le Logement Molenbeekois et la Commune ont déjà un contrat de superficie pour une partie de la parcelle, l'extension du contrat est en cours de négociation.

### DONNÉES

*Adresse* : L'angle de la rue Jean-Baptiste Decock et la rue Vierwinden

*N° de parcelle* :

A: 21523\_B\_0825\_K\_002\_00

B: 21523\_B\_0825\_L\_002\_00

C: 21523\_B\_0825\_M\_000\_00

D: 21523\_B\_0825\_D\_000\_00

*Usage* : parking en partie, espace semi public en partie

*Propriétaire*: Le Logement Molenbeekois

*État* : mauvais

*Gabarit* : n.a.

*Superficie du terrain* : 12 300 m<sup>2</sup>

*PRAS/PPAS* : zone d'habitation



plan cadastral . kadaster

source / bron: <https://cfj02.minfin.fgov.be/cadgisweb/>

### BESCHRIJVING

Het projectgebied bestaat uit 3 delen :

1. het midden gedeelte : volledig verhard en met circa 35 parkeerplaatsen
2. de driehoek op de hoek van de JB Decockstraat en de 4-Windenstraat (Place Bleu) : groenaanleg en een basketbalveldje (agora space).
3. de driehoek achter de westelijke woonblok : volledig ontoegankelijk, wordt gebruikt voor containers en onderhoud.

Le Logement Molenbeekois en de Gemeente hebben reeds een overeenkomst over een deel van de oppervlakte, de uitbreiding is momenteel in onderhandeling.

### GEGEVENS

*Adres* : Hoek Jean-Baptiste Decockstraat en Vierwindenstraat

*Perceelnummer* :

A: 21523\_B\_0825\_K\_002\_00

B: 21523\_B\_0825\_L\_002\_00

C: 21523\_B\_0825\_M\_000\_00

D: 21523\_B\_0825\_D\_000\_00

*Gebruik* : deels parking, deels semi publieke ruimte

*Eigenaar* : Le logement Molenbeekois

*Staat* : slecht

*Bouwprofiel* : n.v.t.

*Oppervlakte terrein* : 12.300 m<sup>2</sup>

*GBP/BBP* : typische woongebieden



plan état de sol . bodemtoestand

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

# PARC/PLACE JB DECOCK

# PARKPLEIN JB DECOCK

## DATA PROJET . GEGEVENS PROJECT

### PROGRAMME

Le réaménagement complet comme parc/place comprenant:

- Un terrain de sport d'environ 20m sur 40m
- Eventuellement un(des) terrain(s) de sport plus petit(s)
- Des structures de jeux pour la petite enfance
- Des conteneurs à déchets souterrains
- Verdurer en appui de l'axe vert
- Prévoir un bassin d'orage d'une capacité d'environ 300 m<sup>3</sup>
- Prévoir un parking à vélos
- Prévoir un élément d'eau pour appuyer l'axe bleu
- améliorer / réorganiser l'entrée du parking souterrain
- ...

Un point d'attention important dans l'aménagement de l'espace public est qu'il s'adresse à tous, tant aux garçons qu'aux filles, tant aux hommes qu'aux femmes.

### DONNÉES

*Superficie du terrain* : 12 300 m<sup>2</sup>

*Plancher brut* : n.a.

*Taux d'occupation* : n.a.

*Gabarit* : n.a.

### CONDITIONS DE RÉUSSITE

1. Etendre le contrat avec le Logement Molenbeekois comme propriétaire de l'ensemble du site.
2. Traiter l'output du processus de participation dans le projet final.
3. Intégrer des conteneurs à déchets souterrains de sorte que le triangle du terrain qui n'est aujourd'hui pas accessible puisse aussi être ouvert.

### RECOMMANDATIONS

La Commune conclut une convention avec Sport2BE (projet 16) afin de déployer à terme des activités sur le terrain de sport. Il importe dans ce cadre de souligner que le terrain reste à tout moment accessible à tous et que l'ASBL Sport2BE propose que toutes les activités soient accessibles aux garçons et aux filles.

En cherchant un cofinancement pour l'infrastructure sportive (PPIIS) le budget pourrait être élargi.

### PROGRAMMA

Volledige heraanleg als parkplein met inbegrip van :

- sportveld van circa 20m bij 40m
- eventueel een kleiner sportveldje
- speeltoestellen
- een ondergrondse sorteerstraat
- beplanting ter ondersteuning van de groene as
- waterbuffercapaciteit van circa 300 m<sup>3</sup>
- fietsenstalling
- waterelement ter ondersteuning van de blauwe as
- aanpakken/herorganiseren van de ingang van de ondergrondse parking
- ...

Belangrijk aandachtspunt bij de aanleg van de publieke ruimte, is dat deze zowel jongens, meisjes, mannen en vrouwen in gelijke mate aanspreekt.

### GEGEVENS

*Oppervlakte terrein* : 12 300 m<sup>2</sup>

*Bruto vloeroppervlakte* : n.v.t.

*Bezettingsgraad* : n.v.t.

*Bouwprofiel* : n.v.t.

### VOORWAARDEN TOT SLAGEN

1. Uitbreiden van de overeenkomst met Le Logement Molenbeekois als eigenaar van de volledige site.
2. Verwerken van de output van het participatietraject in het uiteindelijk project.
3. Integreer van een sorteerstraatje zodat de driehoek van het terrein dat momenteel niet toegankelijk is ook kan worden opengesteld.

### AANBEVELINGEN

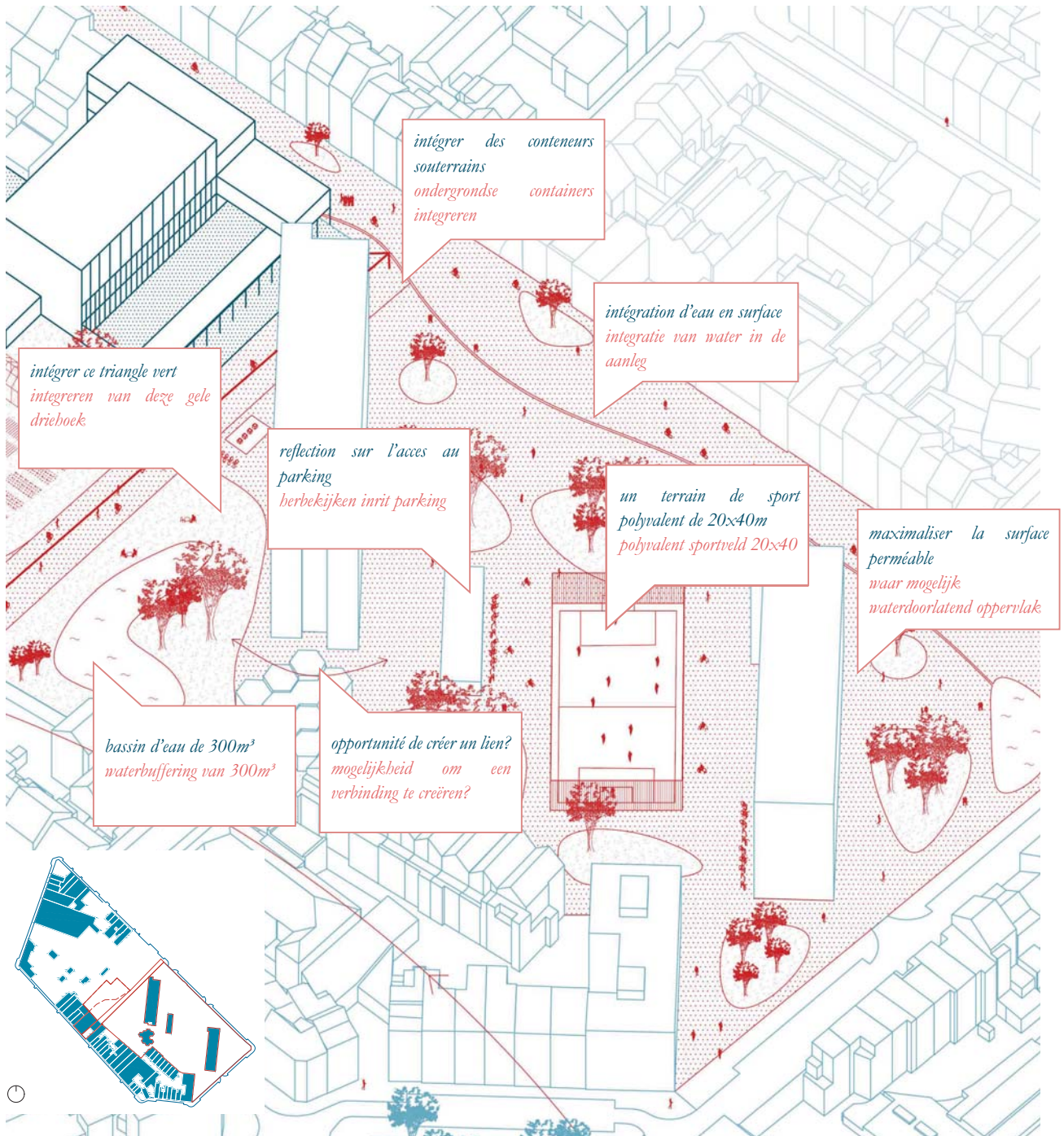
De Gemeente sluit een overeenkomst af met sport2be (project 16) om op termijn hun activiteiten te ontplooiën op het sportveld. Het is daarbij wel belangrijk dat het terrein steeds toegankelijk blijft voor iedereen en dat de werking zich zowel op jongens als op meisjes focust.

Door co-financiering te zoeken voor bijvoorbeeld de sportinfrastructuur (PPIIS), zou het budget kunnen worden uitgebreid.

# PARC/PLACE JB DECOCK

# PARKPLEIN JB DECOCK

## SCHÉMA D'ORIENTATION . ORIENTATIESCHEMA



# PARC/PLACE JB DECOCK

# PARKPLEIN JB DECOCK

## DURABILITÉ . DUURZAAMHEID

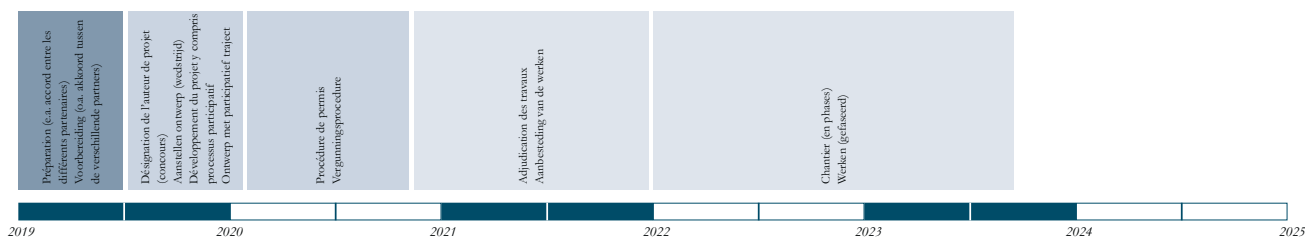
### RECOMMANDATIONS

- système d'infiltration des eaux pluviales si le sol n'est pas pollué
- viser une diversité biologique dans l'aménagement, sans espèces invasives, ainsi qu'une gestion écologique des zones végétales
- envisager la possibilité de mettre en place une phytoremédiation grâce à des plantations
- viser un coefficient de perméabilité supérieur à 36 % pour le site de projet par l'utilisation de revêtements (semi-)perméables
- créer le stockage d'eaux pluviales permettant de gérer in situ, 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.
- intégrer les espaces plantés dans le système de gestion des eaux pluviales de façon à ce que les plantations reçoivent suffisamment d'eau.
- étant donné que le système de tamponnage prévu ne sera que rarement rempli:
  - soit l'aménager de façon à ce qu'il puisse avoir une fonction dans l'espace public quand il sera sec
  - soit prévoir que le bassin puisse être en partie maintenu en eau en permanence (intérêt en terme de biodiversité)
- connecter les toitures des bâtiments au système de gestion des eaux pluviales
- une étude de stationnement à l'échelle du périmètre est nécessaire
- accessibilité pour des véhicules d'urgence et des PMR
- prévoir 2 emplacements pour les livraisons
- privilégier des revêtements de teinte claire, afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain
- privilégier des dispositifs d'éclairage économes et durables
- les parcours et gestion horaire pour la collecte des déchets c.f.d. pollution sonore
- favoriser une végétation verticale, la végétation horizontale actuelle étant visuellement écrasée par la hauteur des bâtiments de logements.

### AANBEVELINGEN

- insijpelingsstelsysteem voor regenwater indien geen bodemverontreiniging
- bij de aanleg streven naar biologische diversiteit zonder invasieve soorten, en naar een ecologisch beheer van de groengebieden
- de mogelijkheid overwegen van fyto-remediatie via geschikte beplantingen
- een doorlatendheidscoëfficiënt hoger dan 36 % voor de projectsite nastreven door (semi)doorlaatbare verhardingen te gebruiken
- een opslagsysteem voor regenwater aanleggen om ter plaatse de tienjarige neerslag van één uur op te vangen met infiltratie in de grond of, indien er geen andere optie is, door lozing in het rioleringsnet (2 l/ha.s).
- de beplante ruimten zodanig in het regenwaterbeheersysteem integreren dat de planten voldoende water krijgen
- aangezien het voorgestelde buffersysteem slechts zelden gevuld zal zijn:
  - zo inrichten dat het een functie in de openbare ruimte kan vervullen wanneer het droogstaat
  - hetzij ervoor zorgen dat in een deel van het bekken permanent water staat (nuttig voor de biodiversiteit)
- de daken van de gebouwen op het regenwaterbeheersysteem aansluiten
- een onderzoek over het parkeren op de schaal van de perimeter uitvoeren
- de inrichtingen moeten toegankelijk zijn voor hulpdiensten en PBM's
- voorzien in twee parkeerplaatsen voor leveringen.
- de voorkeur geven aan verhardingen met een lichte kleur om het stedelijk hitte-eilandeffect te beperken
- opteren voor energiezuinige en duurzame verlichtingssystemen
- routes en dienstregeling voor de afvalophaling i.f.v. geluidsoverlast
- Verticale beplanting. De huidige horizontale beplanting wordt visueel overvleugeld door de hoogte van de woongebouwen

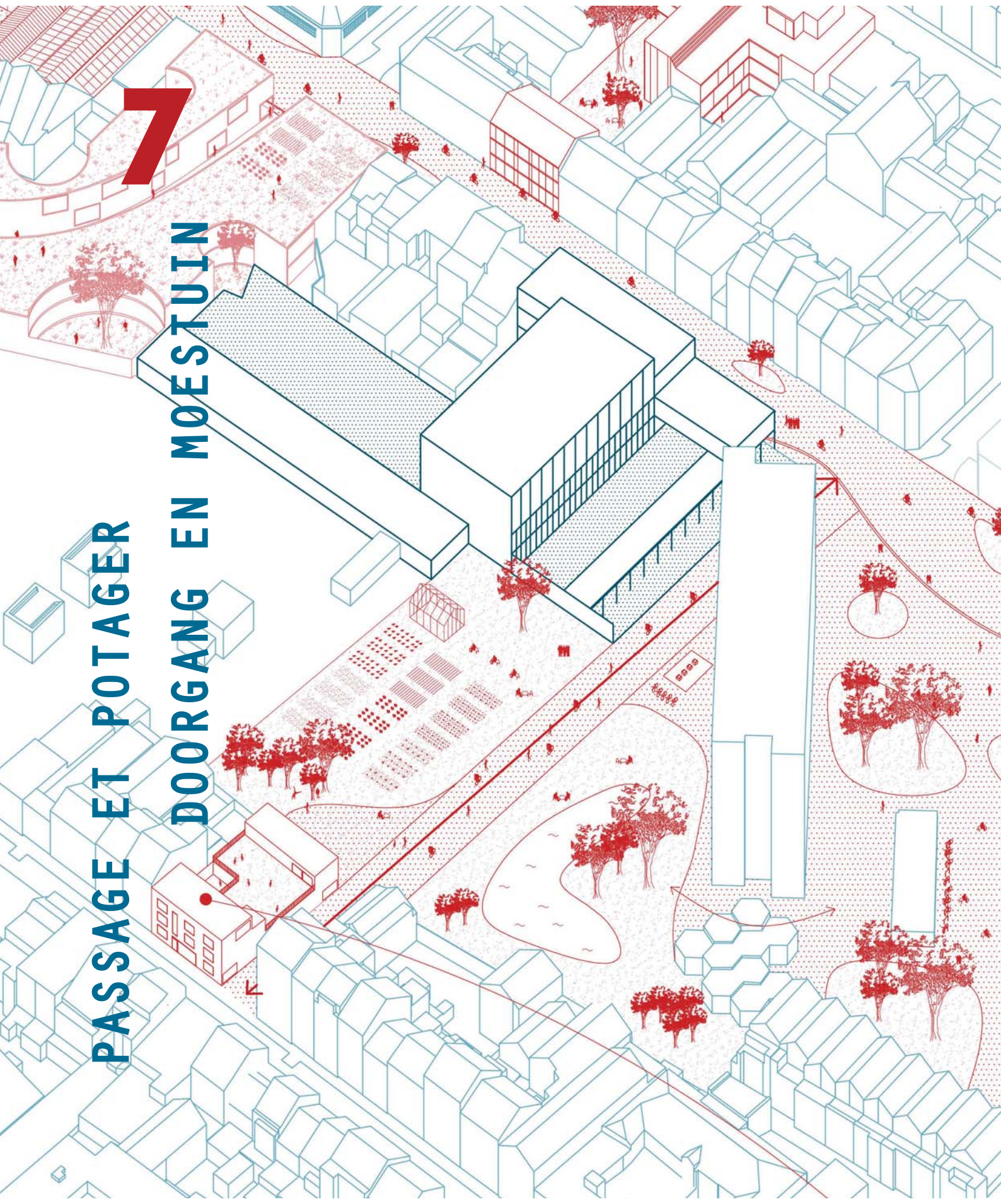
## PLANNING



7

PASSAGE ET POTAGER

DOORGANG EN MOESTUIN



# PASSAGE DOUX ET POTAGER DE QUARTIER JB DECOCK

## ZACHTE DOORSTEEK EN BUURTMOESTUIN JB DECOCK

### PROJET . PROJECT

#### DESCRIPTION

Le projet concerne la réalisation d'une traversée douce entre la rue de Lessines et la rue JB Decock. La traversée se situe dans le prolongement de la rue Vanderdussen et coupe en deux l'immense îlot constitué entre autres par le site du Logement Molenbeekois et le site Elias. L'îlot actuel est 5 fois plus grand qu'un îlot classique du tissu urbain environnant. Ceci offre des opportunités, mais signifie aussi une barrière énorme entre les quartiers au nord de l'îlot et les environs de la gare de l'Ouest.

Afin de réaliser la traversée, une parcelle est achetée dans la rue de Lessines. Du côté de la rue JB Decock, la traversée prolonge la zone semi-publique entre l'entrée de la nouvelle école Windekind et le bâtiment résidentiel au nord.

L'espace vert situé à l'arrière est transformé en jardin semi-public. A cet effet, un projet sera lancé pour un potager de quartier. Pour ce projet, une subvention peut être demandée par un ASBL partenaire dans le cadre du programme Good Food de Bruxelles Environnement. Ceci peut être élaboré en collaboration avec des associations et écoles du quartier.

Le bâtiment sur la parcelle fait l'objet du projet 8.

#### OBJECTIFS

La nouvelle percée concrétise la connexion entre le quartier et les fonctions publiques dans la rue de Lessines et la rue JB Decock : l'école Windekind, l'axe doux (rue JB Decock), la nouvelle localisation de Centrum West, la crèche Arion, le parc/place JB Decock, la salle de sport de la rue des Quatre-Vents, ...

La traversée interrompt la barrière existante de l'immense îlot et renforce le réseau de connexions douces. Elle permet également de créer un espace vert public supplémentaire, notamment sous la forme du potager et en ouvrant le triangle vert derrière le bâtiment résidentiel.

#### PORTEUR DU PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

#### PARTENAIRES DU PROJET

Le Logement Molenbeekois  
Ecole Windekind  
Bruxelles Environnement, Good Food

#### BESCHRIJVING

Het project betreft de realisatie van een zachte doorsteek tussen de Lessenstraat en de JB Decockstraat. De doorsteek ligt in het verlengde van de Vanderdussenstraat en knipt het immense bouwblok gevormd door o.a. de site van Le Logement Molenbeekois en de Eliasite, in twee. Het huidige bouwblok is tot 5 keer groter dan een klassiek bouwblok in stedelijk weefsel. Dit heeft opportunititeiten, maar betekent ook een enorme barrière tussen de wijken ten noorden van het bouwblok en de omgeving van het Weststation.

Voor de realisatie van de doorsteek wordt een perceel aangekocht in de Lessenstraat. Aan de kant van de Decockstraat sluit de doorsteek aan op de semi-publieke zone tussen de ingang van de nieuwe school Windekind en het Noordelijke woongebouw.

Het achterliggende groene terrein wordt omgevormd tot semi publieke tuin. Hiervoor wordt een project opgestart voor een buurtmoestuin. Voor dit project kan een subsidie aangevraagd worden door een partner VZW in het kader van het Good Food programma van Brussels Leefmilieu. Dit kan uitgebouwd worden in samenwerking met verenigingen en scholen uit de buurt.

Het gebouw op het perceel is het onderwerp van project 8.

#### DOELSTELLINGEN

De nieuwe doorsteek concreetiseert de verbinding tussen de buurt en de publieke functies in de Lessenstraat en de JB Decockstraat : de school Windekind, de zachte as (JB Decockstraat), de nieuwe locatie Centrum West, het kinderdagverblijf Arion, het parkplein Decock, de sportzaal in de 4-Windenstraat, ...

De doorsteek doorbreekt de bestaande barrière van het immense bouwblok en versterkt het netwerk van zachte verbindingen. Het maakt het eveneens mogelijk extra publieke groene ruimte te creëren, met name de buurtmoestuin en het openstellen van de groene driehoek achter het woongebouw.

#### DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

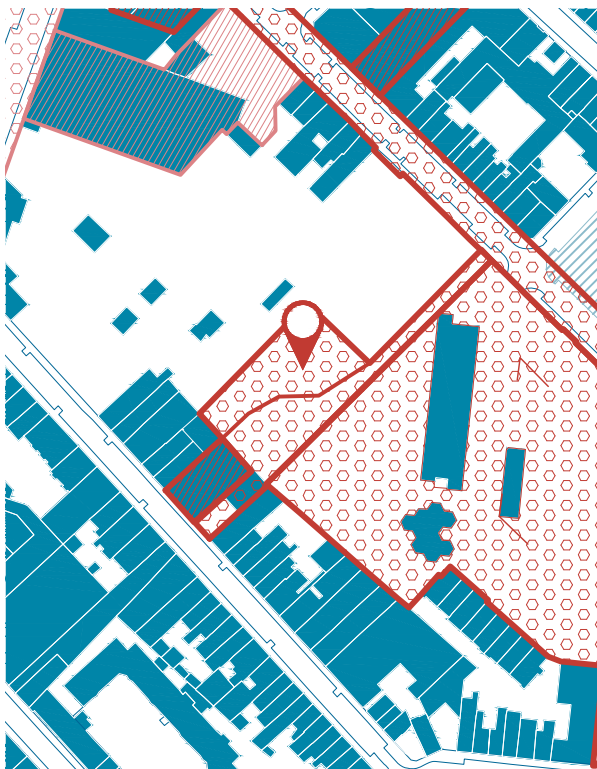
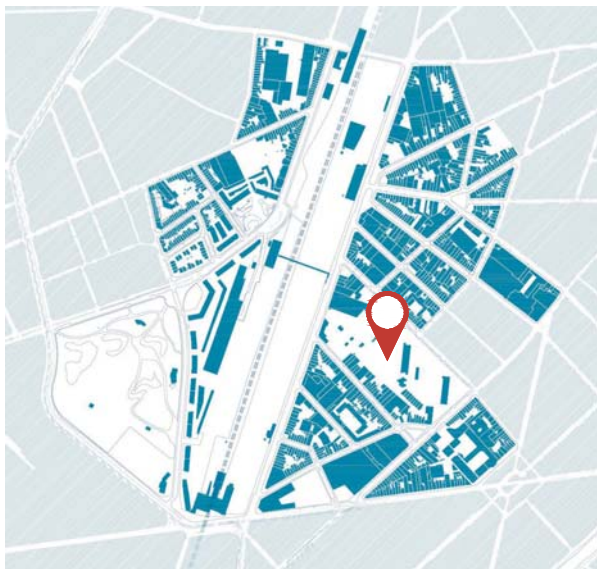
#### PARTNERS VAN HET PROJECT

Le Logement Molenbeekois  
School Windekind  
Leefmilieu Brussel, Good Food

# PASSAGE DOUX ET POTAGER DE QUARTIER JB DECOCK

## ZACHTE DOORSTEEK EN BUURTMOESTUIN JB DECOCK

LOCALISATION . LOCATIE



source/bron: google.com



source/bron: bing.com



# PASSAGE DOUX ET POTAGER DE QUARTIER JB DECOCK

## ZACHTE DOORSTEEK EN BUURTMOESTUIN JB DECOCK

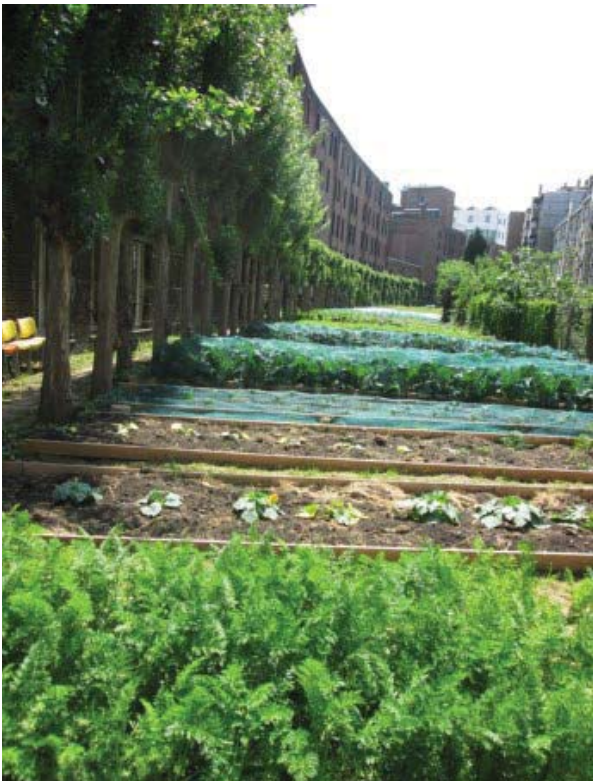
PROJETS DE RÉFÉRENCE . REFERENTIEPROJECTEN



source / bron: [https://nl.m.wikipedia.org/wiki/Bestand:Brusselles\\_-\\_Pare\\_Tour\\_et\\_Taxis\\_2015\\_\(7\).JPG](https://nl.m.wikipedia.org/wiki/Bestand:Brusselles_-_Pare_Tour_et_Taxis_2015_(7).JPG)



source / bron: <http://www.compagniedupaysage.com/projects/pare-de-la-senne/>



source / bron: <http://www.ateliergrooteiland.be/nl/producten/moestuin-la-petite-senne-2015/>



source / bron: [http://www.urbantactics.org/wp-content/uploads/2015/09/aaa\\_passage56\\_ecointerstice.jpg](http://www.urbantactics.org/wp-content/uploads/2015/09/aaa_passage56_ecointerstice.jpg)



source / bron: <http://www.urbantactics.org>

# PASSAGE DOUX ET POTAGER DE QUARTIER JB DECOCK

## ZACHTE DOORSTEEK EN BUURTMOESTUIN JB DECOCK

### SITUATION EXISTANTE . BESTAANDE SITUATIE

#### DESCRIPTION

Le projet s'étend sur quatre parcelles entre la rue de Lessines et la rue JB Decock. Les deux parcelles dans la rue de Lessines se composent d'une habitation unifamiliale et d'un entrepôt avec un grand terrain vert à l'arrière. Dans la rue JB Decock le projet concerne deux parcelles de la commune où sont actuellement construits les nouveaux bâtiments de l'école Windekind. A côté de l'école, il y a un accès vers le terrain triangulaire derrière le bâtiment résidentiel à l'ouest. L'accès constitue la base pour une traversée douce du côté de la rue JB Decock.

#### BESCHRIJVING

Het project strekt zich uit over vier percelen tussen de Lessenstraat en de JB Decockstraat. De twee percelen in de Lessenstraat bestaan uit een eengezinswoning en opslag met groot groen terrein daarachter. In de JB Decockstraat betreft het twee percelen van de gemeente waar momenteel de nieuwe gebouwen van de school Windekind worden gebouwd. Naast de school is een toegang naar het driehoekig terrein achter het Westelijke woongebouw. De toegang vormt de basis voor de zachte doorsteek aan de kant van de JB Decockstraat.

#### DONNÉES

*Adresse* : Rue de Lessines 35 - 39, Rue Jean Baptiste Decock 54

*N° de parcelle* :

A: 21523\_B\_0819\_S\_006\_00 : propriétaire privé

B: 21523\_B\_0826\_E\_006\_00 : propriétaire privé

C: 21523\_B\_0825\_G\_002\_00 : école, Commune Molenbeek-Saint-Jean

D: 21523\_B\_0825\_F\_002\_00 : école, Commune Molenbeek-Saint-Jean

*État* : A : mauvais / B : bon / C&D : nouveau bâtiment en phase de construction

*Gabarit* : A : R+2 / B : R+1

*Superficie du terrain* : A : 2219 m<sup>2</sup> / B : 204 m<sup>2</sup>

*Surface de plancher brut* : A : 18% / B : 51%

*Taux d'occupation* : A : circa 950 m<sup>2</sup> / B : 208 m<sup>2</sup>

*PRAS/PPAS* : zone de forte mixité

#### GEGEVENS

*Adres* : Lessenstraat 35 - 39, Jean Baptiste Decockstraat 54

*Perceelnummer, gebruik & eigenaar* :

A: 21523\_B\_0819\_S\_006\_00 : private eigenaar

B: 21523\_B\_0826\_E\_006\_00 : private eigenaar

C: 21523\_B\_0825\_G\_002\_00 : school, Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

D: 21523\_B\_0825\_F\_002\_00 : school, Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

*Staat* : A : slecht / B : goed / C&D : nieuwbouw in werfphase

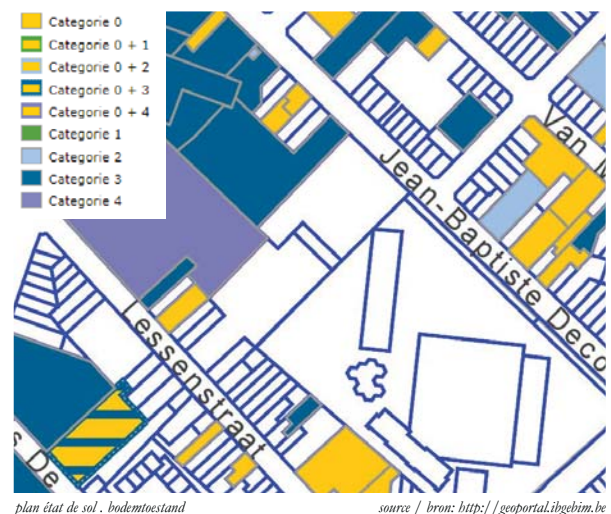
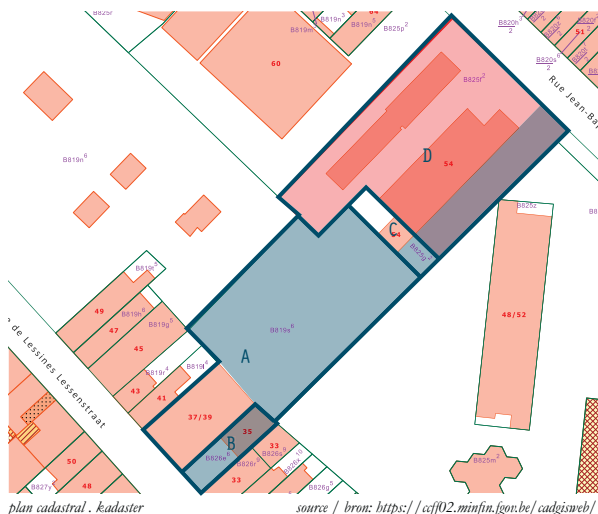
*Bouwprofiel* : A : G+2 / B : G+1

*Oppervlakte terrein* : A : 2219 m<sup>2</sup> / B : 204 m<sup>2</sup>

*Bezettingsgraad* : A : 18% / B : 51%

*Bruto vloeroppervlakte* : A : circa 950 m<sup>2</sup> / B : 208 m<sup>2</sup>

*GBP/BBP* : sterk gemengde gebieden



# PASSAGE DOUX ET POTAGER DE QUARTIER JB DECOCK

## ZACHTE DOORSTEEK EN BUURTMOESTUIN JB DECOCK

### DATA PROJET . GEGEVENS PROJECT

#### PROGRAMME

Aménagement de l'espace public comme traversée douce d'environ 1280 m<sup>2</sup> en accordant une attention particulière :

- Au maillage vert/bleu
- A empêcher le trafic motorisé
- A prévoir un revêtement pour les vélos, les voitures d'enfants, etc.

Aménagement du potager d'environ 1000m<sup>2</sup>

Le bâtiment sur la parcelle A fait l'objet du projet 8.

#### PROGRAMMA

Aanleg van publieke ruimte als zachte doorsteek van circa 1280 m<sup>2</sup> met aandacht voor :

- groen/blauw netwerk
- gemotoriseerd verkeer verhinderen
- verharding voor fietsers, kinderwagens, etc voorzien

Inrichting van de buurtmoestuin van circa 1000m<sup>2</sup>

Het gebouw op het perceel A is het onderwerp van project 8.

#### DONNÉES

*Superficie du terrain* : 2280 m<sup>2</sup>

*Plancher brut* : 0 m<sup>2</sup>

*Taux d'occupation* : 0%

*Gabarit* : n.a.

#### GEGEVENS

*Oppervlakte terrein* : 2280 m<sup>2</sup>

*Bruto vloeroppervlakte* : 0 m<sup>2</sup>

*Bezettingsgraad* : 0%

*Bouwprofiel* : n.v.t.

#### CONDITIONS DE RÉUSSITE

1. Acquisition des parcelles A & B soit d'un commun accord soit, en dernier recours, via une expropriation.
2. Intégrer dans le projet l'école dont l'entrée est déjà prévue le long de cette traversée douce.
3. Convention avec le Logement Molenbeekois sur les parcelles faisant partie du projet 6 'parc/place JB Decock'.

#### VOORWAARDEN TOT SLAGEN

1. Aankopen van de percelen A & B in onderling akkoord of in het uiterste geval via een onteigening.
2. Inpassen in het project van de school waarvan de inkom reeds langs deze zachte doorgang is voorzien.
3. Overeenkomst met Le Logement Molenbeekois over de percelen die deel uitmaken van project 6 'parkplein JB Decock'.

#### RECOMMANDATIONS

L'accès actuel à la parcelle triangulaire derrière le bâtiment résidentiel situé à l'est du Logement Molenbeekois s'étend sur une parcelle appartenant à la Commune. Cet aspect peut être abordé lors des entretiens avec le Logement Molenbeekois.

Pour l'aménagement du potager l'appui de Bruxelles Environnement sera demandé dans le cadre du programme Goodfood (<https://www.goodfood.brussels>).

#### AANBEVELINGEN

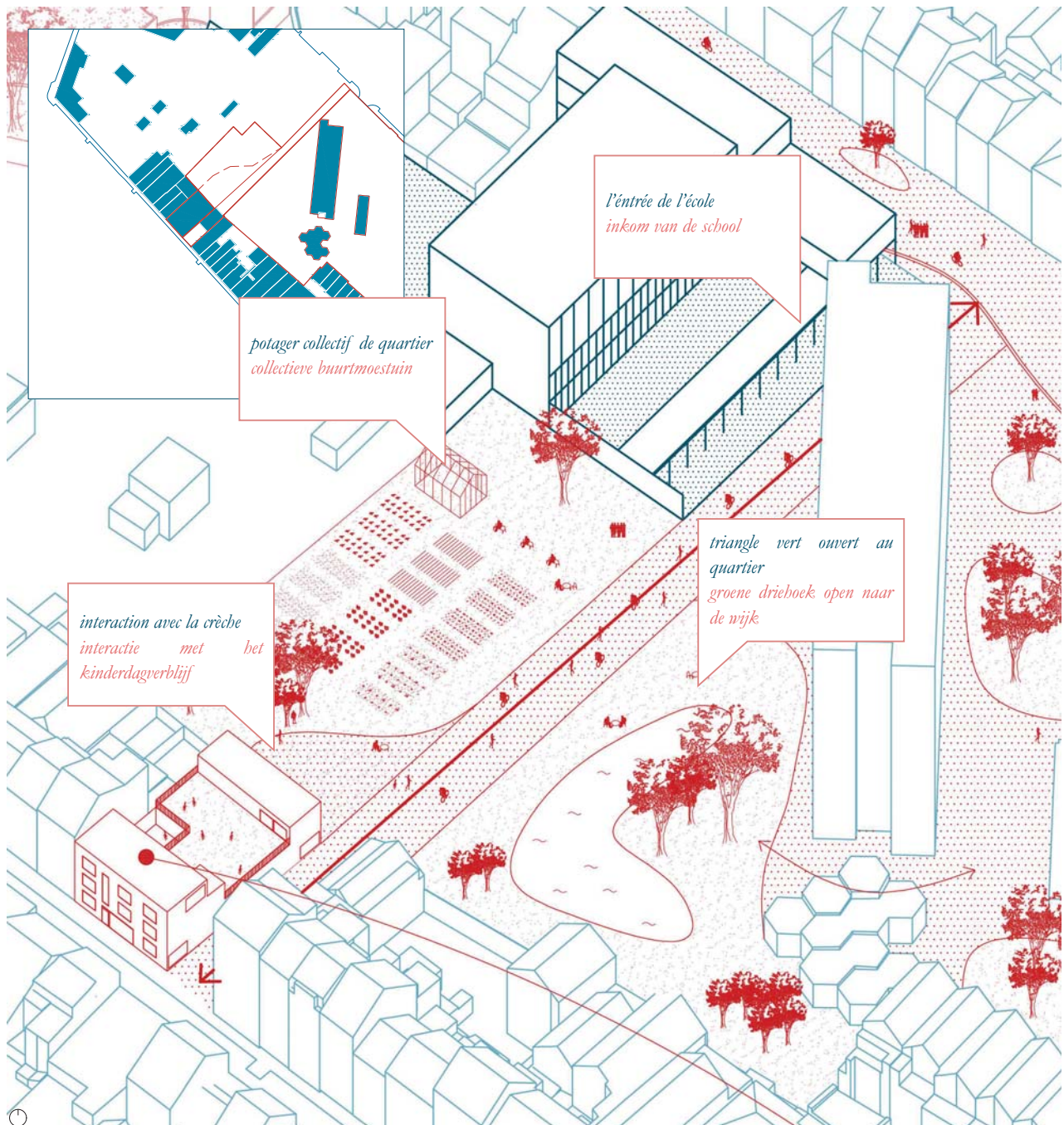
De huidige toegang van het driehoekig perceel achter het oostelijke woongebouw van Le Logement Molenbeekois, loopt over een perceel in eigendom van de Gemeente. Dit is een aspect dat meegenomen kan worden in de besprekingen met Le Logement Molenbeekois.

Voor de aanleg van de buurtmoestuin wordt ondersteuning gevraagd van Brussel Leefmilieu, binnen het programma Good Food (<https://www.goodfood.brussels>).

# PASSAGE DOUX ET POTAGER DE QUARTIER JB DECOCK

## ZACHTE DOORSTEEK EN BUURTMOESTUIN JB DECOCK

SCHÉMA D'ORIENTATION . ORIENTATIESCHEMA



# PASSAGE DOUX ET POTAGER DE QUARTIER JB DECOCK

## ZACHTE DOORSTEEK EN BUURTMOESTUIN JB DECOCK

### DURABILITÉ . DUURZAAMHEID

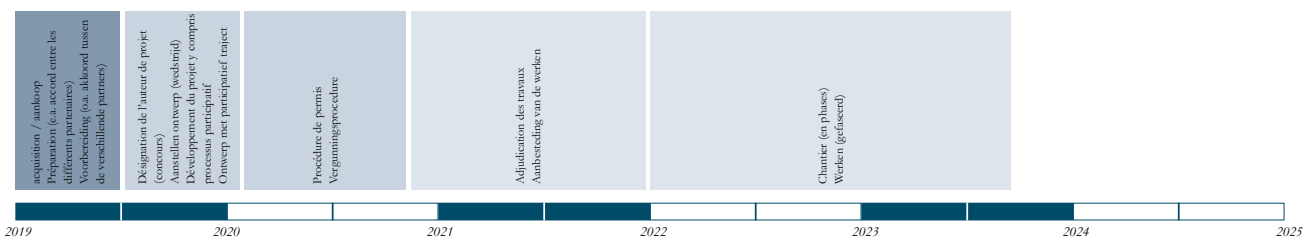
#### RECOMMANDATIONS

- assurer une présence régulière au sein du potager afin de conserver un contrôle social du parc enclavé
- si le projet intègre un système d'infiltration des eaux pluviales, s'assurer que le sol sous-jacent n'est pas pollué
- s'assurer d'une qualité des sols conforme à un usage pour de l'agriculture et, le cas échéant, réaliser les opérations de dépollution
- privilégier la culture d'espèces indigènes et adaptées au climat local
- gérer le potager et l'ensemble de l'espace végétalisé de façon écologique
- maximiser l'utilisation d'eau pluviale pour l'arrosage du potager, notamment via la récupération si possible des eaux pluviales de toiture de la crèche voisine (projet 08) ou des bâtiments du logement molenbeekois
- utiliser un revêtement (semi-)perméable pour le/les cheminement(s)
- prévoir des dispositifs 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
- des équipements de stationnement vélo (une petite dizaine) à l'entrée du potager et offrir un point d'attache sécurisé pour 2 à 4 vélos cargos
- les aménagements doivent être adaptés aux PMR
- assurer la continuité avec les autres projets du CQD pour créer un maillage doux et des continuités dans le périmètre CQD
- prévoir du mobilier urbain pour le potager issu de l'économie circulaire (synergie possible avec le projet 14de Fabmob).

#### AANBEVELINGEN

- voor een regelmatige aanwezigheid in de moestuin zorgen om een sociale controle op het ingesloten park te behouden
- als in het project een insijpelingsstelsel voor regenwater opgenomen is, erop toezien dat de onderliggende bodem niet verontreinigd is
- controleren of de bodemkwaliteit verenigbaar is met gebruik voor landbouw en in voorkomend geval de nodige saneringswerken uitvoeren
- de voorkeur geven aan de teelt van inheemse soorten die aangepast zijn aan het lokale klimaat
- de moestuin en de volledige beplante ruimte ecologisch beheren
- het gebruik van regenwater voor de besproeiing van de moestuin maximaliseren, onder meer door indien mogelijk het regenwater van het dak van het naburige kinderdagverblijf (project 08) of van de gebouwen van Le Logement Molenbeekois op te vangen
- een (semi)doorlaatbare verharding gebruiken voor de paden
- voorzien in systemen die ter plaatse, bij voorkeur in openlucht, zonder afvoer naar de riolen, de tienjarige neerslag van één uur kunnen opvangen met infiltratie in de grond of, als het niet anders kan, door lozing met gereguleerd debiet in het rioleringsnet (2 l/ha.s)
- fietsenstallingen (een klein tiental) bij de ingang van de moestuin en een bevestigingspunt voor 2 tot 4 vrachtfietsen.
- de voorzieningen moeten geschikt zijn voor PBM's.
- in samenhang met de andere projecten van het DWC een zacht netwerk en aansluitingen in de perimeter van het DWC ontwikkelen.
- voorzien in stadsmeubilair uit de kringlooeconomie voor de moestuin (synergie mogelijk met project 14 van Fabmob).

### PLANNING



CRECHE ET ACCUEIL

KINDERDAGVERBLIJF EN ONTHAAL

8



# CRECHE (40-45P) & ACCUEIL RUE DE LESSINES

# KINDERDAGVERBLIJF (40-45P) & ONTHAAL LESSENSTRAAT

## PROJET . PROJECT

### DESCRIPTION

Le projet concerne la relocalisation et l'extension de la crèche Arion vers la rue de Lessines 35-37. Il s'agit du côté rue de la même parcelle acquise pour la réalisation du potager.

La crèche Arion, aujourd'hui située le long de la chaussée de Ninove dans des bâtiments qui ne répondent plus aux normes de Kind&Gezin, sera relocalisée vers cet endroit. Le projet prévoit d'ajouter 12 à 17 places aux 28 existantes. La nouvelle crèche aura une capacité de 40 à 45 places. La Maison de l'enfant ainsi qu'un point de consultation Kind en Gezin seront également abrités dans le bâtiment.

Afin d'organiser le programme de manière optimale, d'améliorer les performances énergétiques et d'accorder une grande attention aux façades interactives avec le potager et le parc, il a été décidé de démolir et de reconstruire à neuf. Pour un projet de construction neuve, les subsides VIPA sont aussi considérablement plus élevés que pour une rénovation.

Le terrain en friche situé à l'arrière est transformé en potager de quartier (projet 7).

### OBJECTIFS

Le manque d'espace public et de verdure dans le tissu résidentiel dense débouche dans une sous-priorité du CQD, qui est la création d'espace public supplémentaire et/ou la revalorisation de la valeur d'utilisation de l'espace public présent.

L'ensemble du projet répond aussi à la priorité 3 d'augmenter l'offre en équipements.

### PORTEUR DU PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

### PARTENAIRES DU PROJET

Crèche Arion, ASBL De Molenketjes.

La Commission Communautaire Flamande (la VGC) comme co-financier et propriétaire du bâtiment qui héberge Arion aujourd'hui.

Le VIPA (Fonds flamand de l'infrastructure affectée aux matières personnalisables) comme pouvoir subsidiant pour les crèches néerlandophones.

### BESCHRIJVING

Het project betreft de herlokalisatie en uitbreiding van het kinderdagverblijf Arion naar de Lessenstraat 35-37. Het betreft de straatzijde van hetzelfde perceel dat wordt verworven voor de realisatie van de moestuin.

Het Kinderdagverblijf Arion, vandaag gesitueerd langs de Ninoofsesteenweg in gebouwen die niet meer conform zijn aan de normen van Kind&Gezin, wordt naar hier geherlocaliseerd. Het project voorziet een uitbreiding met 12 à 17 plaatsen bovenop de 28 bestaande. De nieuwe crèche zal een capaciteit hebben van 40 à 45 plaatsen. Het Huis van het Kind en/of een consultatiepunt van Kind en Gezin krijgen ook hun plek in het gebouw.

Om het programma optimaal te organiseren, de energieprestaties te optimaliseren en veel aandacht te geven aan interactieve gevels met de moestuin en het park, wordt geopteerd voor een afbraak / nieuwbouw. Voor een nieuwbouwproject is de VIPA subsidiëring ook aanzienlijk hoger dan voor een verbouwing.

Het achterliggende braakliggende terrein wordt omgevormd tot buurtmoestuin (project7).

### DOELSTELLINGEN

Het gebrek aan publieke ruimte en groen in het dens woonweefsel resulteert in een subprioriteit van het DWC die inzet op het creëren van bijkomende publieke ruimte en/of het opwaarderen van de gebruikswaarde van bestaande publieke ruimte.

Het hele project kadert ook binnen prioriteit 3 om het aanbod van voorzieningen te vergroten.

### DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

### PARTNERS VAN HET PROJECT

Kinderdagverblijf Arion, VZW De Molenketjes.

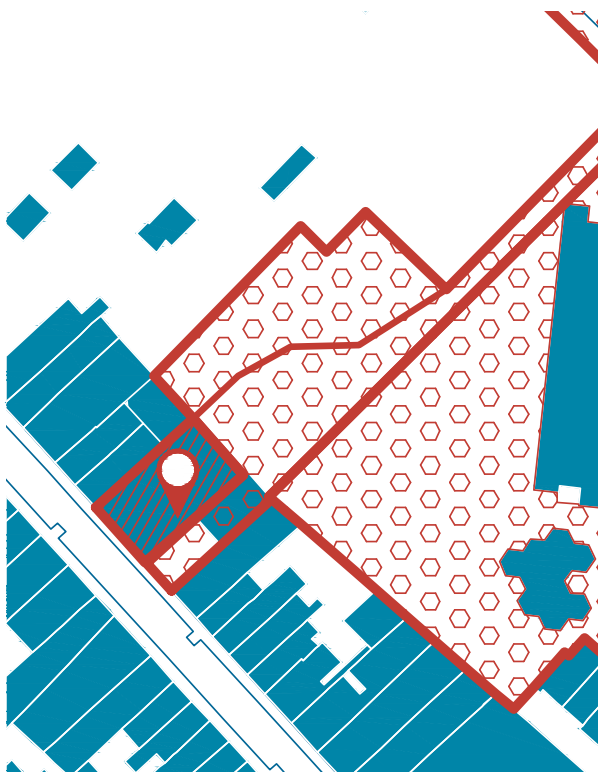
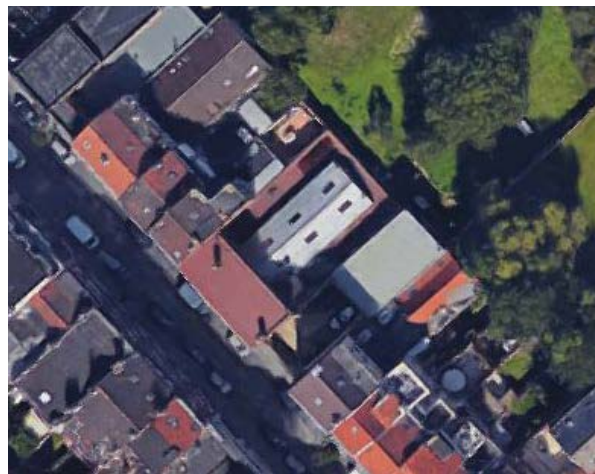
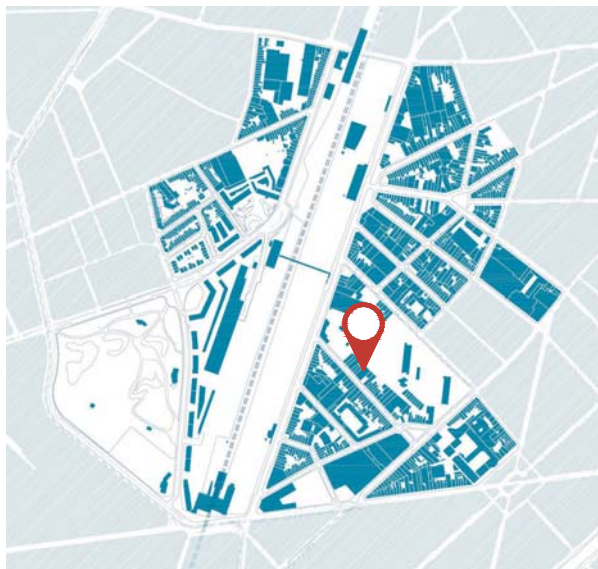
Vlaamse Gemeenschapscommissie als co-financierder en eigenaar van het gebouw waar Arion vandaag gehuisvest is.

VIPA als subsidiërende overheid voor nederlandstalige kinderdagverblijven.

CRECHE (40-45P) & ACCUEIL RUE DE LESSINES

KINDERDAGVERBLIJF (40-45P) & ONTHAAL LESSENSTRAAT

LOCALISATION . LOCATIE



source/bron: bing.com



CRECHE (40-45P) & ACCUEIL RUE DE LESSINES  
KINDERDAGVERBLIJF (40-45P) & ONTHAAL LESSENSTRAAT  
PROJETS DE RÉFÉRENCE . REFERENTIEPROJECTEN



source / bron: [www.ptarchitecten.be](http://www.ptarchitecten.be)



source / bron: [www.ptarchitecten.be](http://www.ptarchitecten.be)



source / bron: <https://www.tuinenbalkon.nl/tag/groendak>



source / bron: <http://www.zampone.be/projects/nursery-nieuw-kinderland>



source / bron: <http://www.zampone.be/projects/nursery-robbesdoes>

# CRECHE (40-45P) & ACCUEIL RUE DE LESSINES

# KINDERDAGVERBLIJF (40-45P) & ONTHAAL LESSENSTRAAT

## SITUATION EXISTANTE . BESTAANDE SITUATIE

### DESCRIPTION

Le bâtiment situé sur la parcelle est situé côté rue et n'est accessible que par là. A l'avant, il compte trois niveaux. Un atelier occupant un niveau avec un toit surélevé au milieu s'étend jusqu'ou s'arrêtent les parcelles avoisinants. Le bâtiment actuel ne présente que peu de qualités architecturales, on optera dès lors pour une construction neuve avec un volume semblable.

### BESCHRIJVING

Het gebouw dat zich op het perceel bevindt is gelegen aan de straatkant en valt enkel langs daar te betreden. Vooraan bestaat het uit drie bouwlagen. Een atelier van één bouwlaag met een verhoogd dak in het midden loopt door tot daar waar de naburige percelen stoppen. Het huidige gebouw heeft niet veel architecturale kwaliteiten dus zal er geopteerd worden voor een nieuwbouw met een gelijkaardig volume.

### DONNÉES

*Adresse* : Rue de Lessines 37-39

*N° de parcelle* : 21523\_B\_0819\_S\_006\_00

*Usage* : occupé - entrepôt

*Propriétaire*: privé

*État* : bon

*Gabarit* : R+2 du côté de la rue, R(+1) à l'intérieur

*Superficie du terrain* : 400 m<sup>2</sup> (partie de la parcelle bâti)

*Surface de plancher brut* : 100 %

*Taux d'occupation* : circa 950 m<sup>2</sup>

*PRAS/PPAS* : zone de forte mixité

### GEGEVENS

*Adres* : Lessenstraat 37 - 39

*Perceelnummer* : 21523\_B\_0819\_S\_006\_00

*Gebruik* : opslag

*Eigenaar* : privé eigenaar

*Staat* : goed

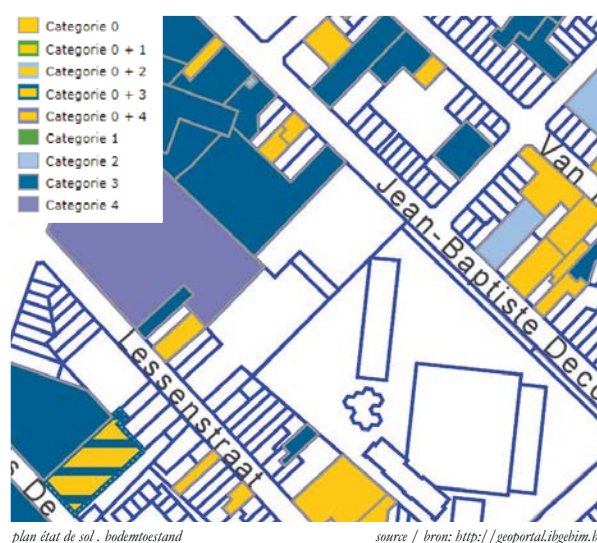
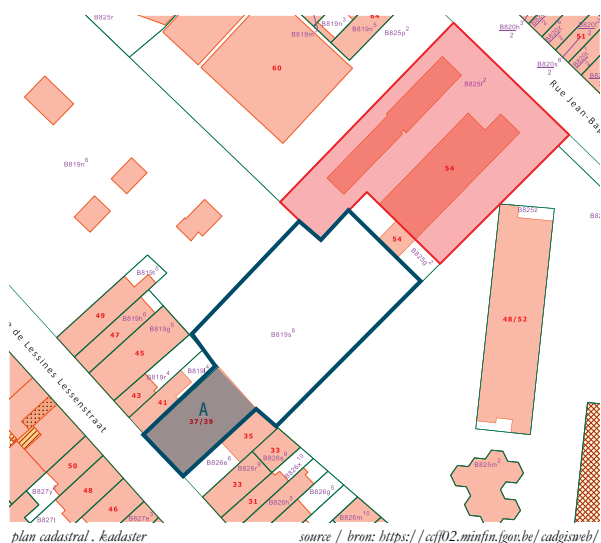
*Bouwprofiel* : G+2 aan de straatzijde, G(+1) aan de binnenzijde

*Oppervlakte terrein* : 400 m<sup>2</sup> (deel van perceel dat bebouwd is)

*Bezettingsgraad* : 100 %

*Bruto vloeroppervlakte* : circa 950 m<sup>2</sup>

*GBP/BBP* : sterk gemengde gebieden



# CRECHE (40-45P) & ACCUEIL RUE DE LESSINES

# KINDERDAGVERBLIJF (40-45P) & ONTHAAL LESSENSTRAAT

## DATA PROJET . GEGEVENS PROJECT

### PROGRAMME

Le projet prévoit une démolition et une construction neuve avec comme programme :

- Une crèche avec 40 à 45 places : 900 m<sup>2</sup>
- Des locaux privés pour La Maison de l'enfant: 100 m<sup>2</sup> et/ou Des locaux privés pour le point de consultation de Kind en Gezin : 50 m<sup>2</sup>
- Un patio et/ou des toits-jardins comme espace extérieur : environ 135 m<sup>2</sup>

Grâce à l'aménagement de la connexion douce et du potager de quartier, le bâtiment pourra être accessible à partir de trois façades non mitoyennes du bâtiment. Dans ce sens, il est important que toutes les façades soient traitées comme façades avant. Il n'est pas avisé de prévoir une zone de jardin pour la crèche.

### DONNÉES

*Superficie du terrain* : 400 m<sup>2</sup>

*Plancher brut* : 1050 m<sup>2</sup>

*Taux d'occupation* : 100%

*Gabarit* : R+1

### CONDITIONS DE RÉUSSITE

1. Acquérir les parcelles A & B par un commun accord ou, en cas de besoin, par une expropriation.
2. Cofinancement de la VGC et subvention par le VIPA
3. Le cofinancement de la VGC est lié à la vente de l'immeuble actuel de KVD Arion et à la résiliation du contrat de location à long terme
4. Le responsable / organisateur de la crèche est l'asbl De Molenketjes. Afin de recevoir des fonds VIPA (et des subventions de la VGC), c'est l'asbl qui doit être propriétaire ou avoir un bail d'emphytéose sur le terrain.
5. Pour obtenir le budget estimé VIPA ci-dessus, l'asbl De Molenketjes doit - en consultation avec la VGC - réorganiser son offre de soins
6. Obtention d'un Kind & Gezin pour une extension de capacité de 28 à 40, voire 45 places
7. Une attention sera portée sur le respect du RRU et particulièrement le titre 1: Caractéristiques des constructions et de leurs abords.

### RECOMMANDATIONS

Il est recommandé pour l'activation de la traversée douce de prévoir, en analogie avec l'école, l'entrée non pas côté rue, mais le long de la traversée.

### PROGRAMMA

Het project voorziet in een afbraak en nieuwbouw met als programma :

- Kinderdagverblijf met 40 à 45 plaatsen : 900 m<sup>2</sup>
- Privé lokalen voor Huis van het Kind : 100 m<sup>2</sup> en/of Privé lokalen consultatiepunt voor Kind en Gezin : 50 m<sup>2</sup>
- Patio en/of daktuinen als buitenruimte : circa 135 m<sup>2</sup>

Door de aanleg van de zachte verbinding en de buurtmoestuin wordt het gebouw bereikbaar langs drie zijden. In het ontwerp gaat veel aandacht naar interactieve gevels aan de drie zijden van het gebouw. Het is belangrijk dat de achterzijde als voorzijde wordt behandeld. Hier een tuinzone voor het kinderdagverblijf voorzien is niet wenselijk.

### GEGEVENS

*Oppervlakte terrein* : 400 m<sup>2</sup>

*Bruto vloeroppervlakte* : 1050 m<sup>2</sup>

*Bezettingsgraad* : 100%

*Bouwprofiel* : R+1

### VOORWAARDEN TOT SLAGEN

1. Aankopen van de percelen A & B in onderling akkoord of in het uiterste geval via een onteigening.
2. Co-financiering van VGC en subsidiëring van VIPA
3. De cofinanciering van de vgc is gekoppeld aan de verkoop van het huidige pand van kdv arion en ook aan het ontbinden van de erfpacht
4. de uitbater/organisator van de kinderopvang is de vzw De Molenketjes. Om VIPA-middelen te krijgen (en subsidies VGC) is het de vzw die eigenaar/erfpacht op de grond/pand moet hebben.
5. Om onderstaand geraamd bedrag VIPA te verkrijgen dient vzw De Molenketjes - in samenspraak met de VGC - haar opvangaanbod te reorganiseren
6. Verkrijgen van een Kind & Gezin attest voor een capaciteitsuitbreiding van 28 naar 40 à 45 plaatsen
7. Er zal aandacht worden besteed aan het respecteren van het GSV en met name de titel 1: Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving.

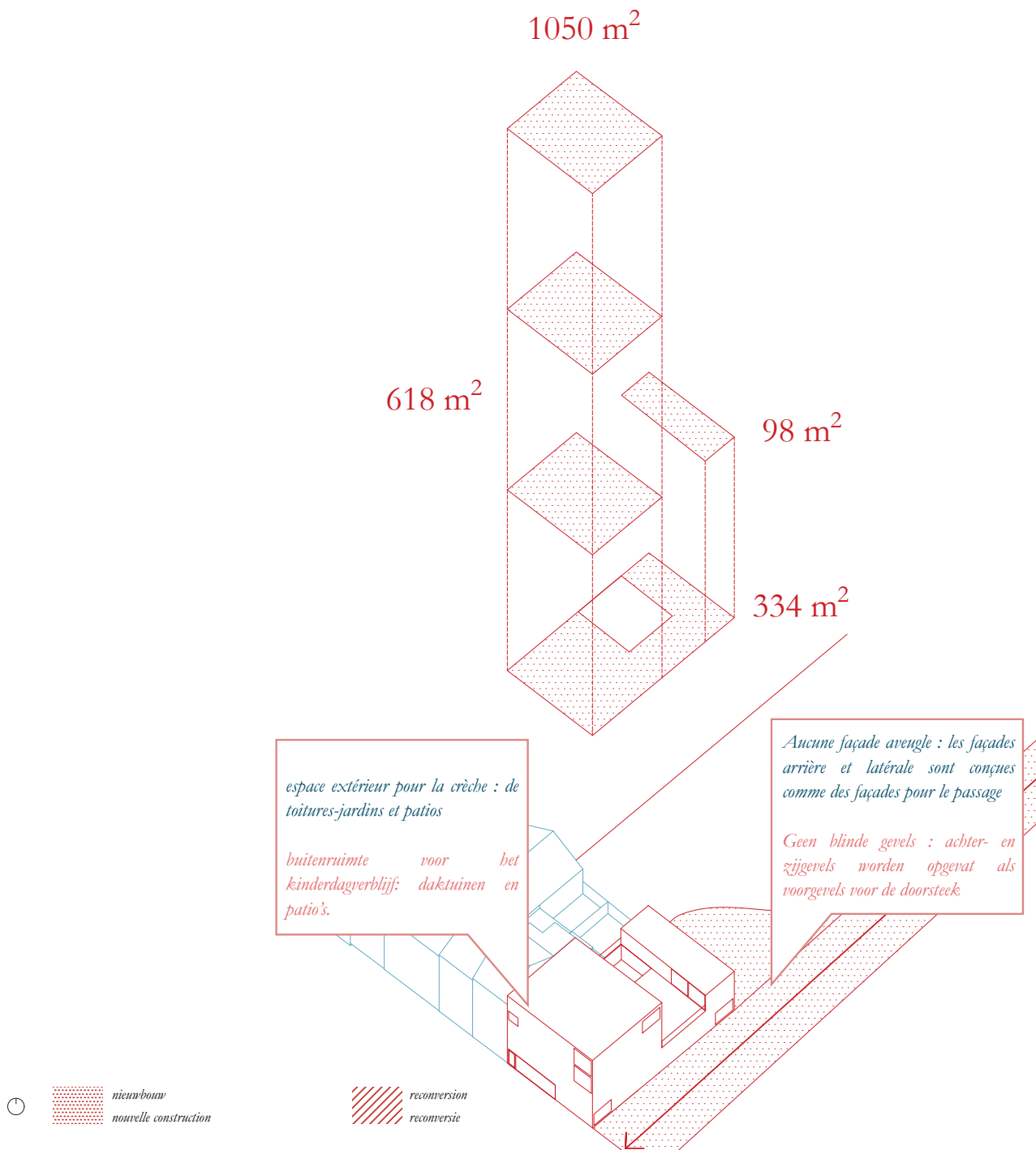
### AANBEVELINGEN

Het is aan te bevelen voor het activeren van de zachte doorsteek om in analogie met de school, de ingang(en) niet aan de straatzijde te voorzien, maar langs de doorsteek.

# CRECHE (40-45P) & ACCUEIL RUE DE LESSINES

# KINDERDAGVERBLIJF (40-45P) & ONTHAAL LESSENSTRAAT

## SCHÉMA D'ORIENTATION . ORIENTATIESCHEMA



# CRECHE (40-45P) & ACCUEIL RUE DE LESSINES

# KINDERDAGVERBLIJF (40-45P) & ONTHAAL LESSENSTRAAT

## DURABILITÉ . DUURZAAMHEID

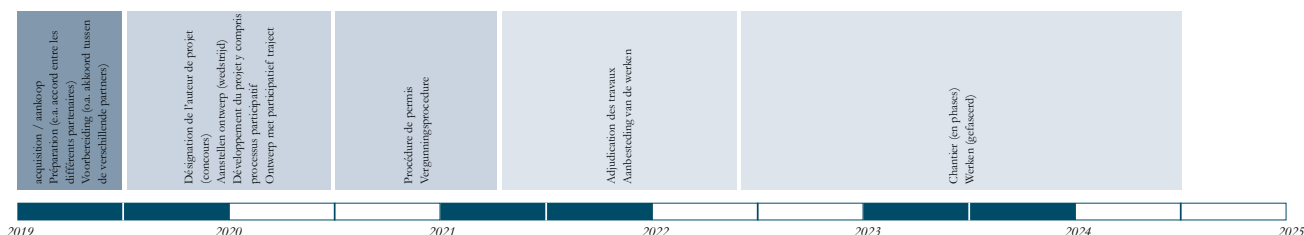
### RECOMMANDATIONS

- système d'infiltration des eaux pluviales si le sol n'est pas pollué
- toiture et, si possible, façades végétalisées
- viser une diversité biologique dans l'aménagement, sans espèces invasives, ainsi qu'une gestion écologique des zones végétales
- 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
- la récupération des eaux de toiture de la crèche pour l'arrosage du potager (projet 07)
- bassin d'orage de gérer une pluie décennale d'une durée d'une heure (27l/m<sup>2</sup>)
- (accès et équipements adaptés aux PMR) / prérequis pour une crèche
- emplacements pour vélos, vélos cargo et poussettes
- espace pour les poussettes
- sensibiliser au sein de la crèche sur l'usage des modes doux
- créer une zone de dépose minute rue de Lessines car le stationnement en double file est dangereux (sortie des enfants du mauvais côté de la route, risque pour les cyclistes...)
- tester une solution de type smart parking avec capteur et reconnaissance de plaques et verbalisation automatique sur les places de dépose minute
- production de l'énergie renouvelable si possible
- dans l'organisation interne de la crèche, prévoir les zones de repos du côté intérieur d'îlot pour échapper au bruit
- favoriser le réemploi des matériaux et l'usage de matériaux durables

### AANBEVELINGEN

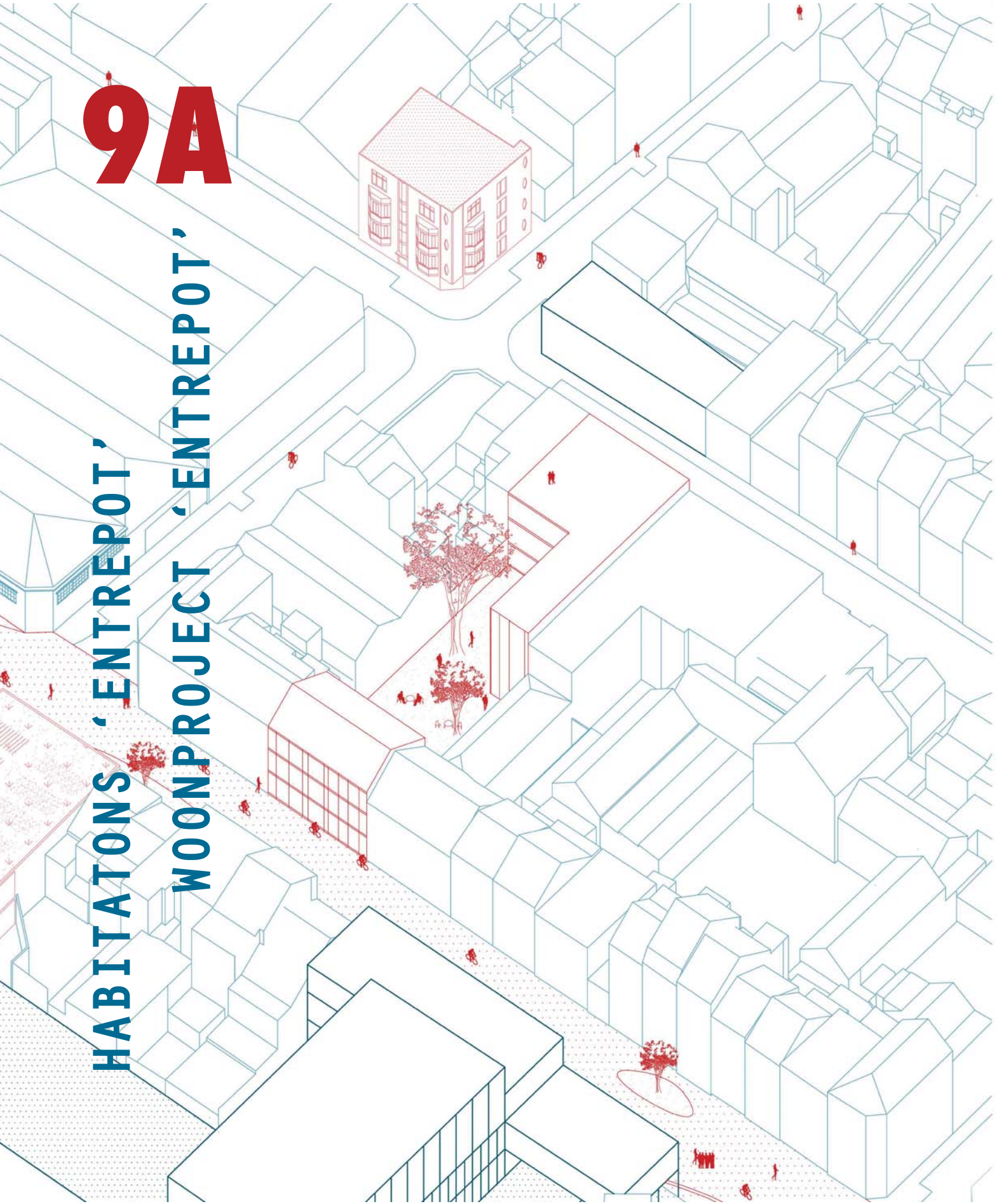
- insijpelingsysteem voor regenwater indien geen bodemverontreiniging
- groendak en indien mogelijk groenegevels
- bij de aanleg streven naar biologische diversiteit zonder invasieve soorten, en naar een ecologisch beheer van de groengebieden.
- regenwateropvangsysteem voorzien dat optimaal (90 tot 100%) in de behoeften van het gebouw voorziet
- recyclage van grijs water
- het dakwater van het kinderdagverblijf terug winnen om er de moestuin (project 07) mee te besproeien.
- waterbuffering om 10-jarige neerslag van 1 uur (27l/m<sup>2</sup>) te kunnen opvangen
- (bereikbaarheid en aangepaste voorzieningen voor PBM's)/ basiseisen voor een kinderdagverblijf
- parkeerplaatsen voor fietsen, vrachtfietsen en wandelwagens.
- de ruimte voor kindervagens
- binnen het kinderdagverblijf aan bewustmaking doen voor het gebruik van de zachte vervoerwijzen
- een in- en uitstapzone inrichten in de Lessenstraat omdat dubbel parkeren gevaarlijk is (kinderen die aan de verkeerde zijde van de weg uitstappen, gevaar voor fietsers, ...)
- een oplossing van het type "smart parking" met sensor, nummerplatherkenning en automatisch bekeuren in de in- en uitstapzone
- productie van hernieuwbare energie indien mogelijk
- geluidisolatie aan de zijde van de Lessenstraat.
- rustzones op het binnenterrein van het gebouwenblok, weg van geluid
- hergebruik van materialen en gebruik van duurzame materialen

## PLANNING



# 9A

HABITATIONS 'ENTREPOT',  
WOONPROJECT 'ENTREPOT'



# CO-HOUSING MALDER - JB DECOCK

## CO-HOUSING MALDER - JB DECOCK

### PROJET . PROJECT

#### DESCRIPTION

A travers ce projet, le CQD vise à créer un projet résidentiel sur un site situé entre la rue Van Malder et la rue JB Decock. Les bâtiments sur la parcelle allant d'une rue à l'autre seront démolis et un nouveau bâtiment y est prévu.

En démolissant la parcelle, le projet peut améliorer la qualité de l'ensemble de l'îlot. Il devient possible de d'apporter de l'air et de la lumière à partir de l'intérieur de l'îlot aux bâtiments alentours.

Le projet se déroule en plusieurs étapes :

1. L'acquisition du bien par la commune.
2. La préparation juridique et physique à la vente du bâtiment.
3. La proposition à la vente du bien à des investisseurs publics ou privés pour y héberger environ 18 logements
4. Plusieurs critères sont pris en considération lors de la sélection de l'investisseur : la qualité architecturale du projet, le concept d'habitat proposé, le prix proposé, la planification, ...

Le projet prévoit aussi un espace commun polyvalent qui, sous certaines conditions, peut aussi être utilisé par le quartier.

#### 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.

Ce site intéressant est situé à proximité des espaces verts/ouverts planifiés et se prête à accueillir un programme résidentiel plus dense. .

Le programme peut quant à lui abriter quelques logements PMR. L'objectif est de réaliser un programme mixte.

#### PORTEUR DU PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

#### PARTENAIRES DU PROJET

L'investisseur: encore inconnu.

#### BESCHRIJVING

Met dit project wil het DWC een woonproject creëren op een site, gelegen tussen de Van Malderstraat en de JB Decockstraat. De gebouwen op het perceel dat loopt van de ene tot de andere straat worden afgebroken en hier wordt een nieuwbouw voorzien.

Door het perceel te ontpitten kan het project de kwaliteit van het volledige bouwblok verbeteren. Op die manier kan er ook lucht en licht gegeven worden aan de omliggende bebouwing via het binnengebied.

Het project verloopt in verschillende stappen :

1. De verwerving van het goed door de gemeente.
2. Het juridische en fysiek verkoopklaar maken van het pand.
3. Het te koop aanbieden van het goed aan publieke of private investeerders om hierin circa 18 woningen 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, de aangeboden prijs, de planning, ...

In het project wordt ook een polyvalente gemeenschappelijke ruimte voorzien die onder voorwaarde ook door de buurt kan gebruikt worden.

#### DOELSTELLINGEN

Dit woonproject draagt bij tot het diversifiëren van het woonaanbod in de wijk. Vertrouwde woonvormen 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.

Het programma kan enkele volledig PBM woningen huisvesten. Er wordt gestreefd naar een gemengd programma.

#### DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

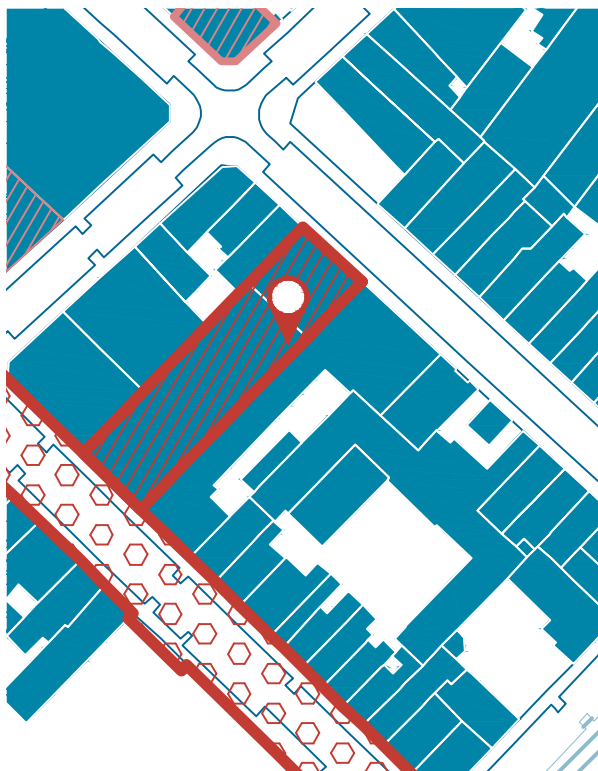
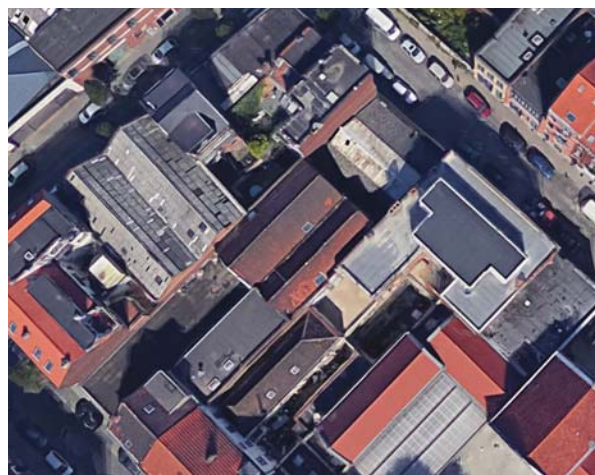
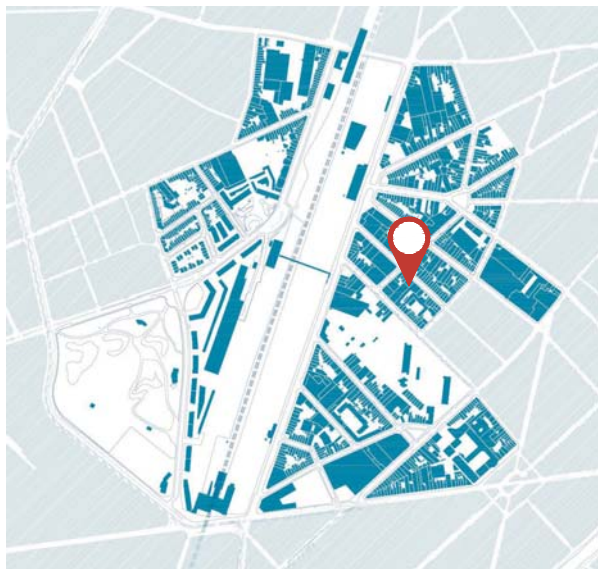
#### PARTNERS VAN HET PROJECT

De investeerder : nog onbekend.

# CO-HOUSING MALDER - JB DECOCK

## CO-HOUSING MALDER - JB DECOCK

### LOCALISATION . LOCATIE



*Rue Van Malder / Van Malderstraat*



*Rue Jean Baptiste Decock / Jean Baptiste Decockstraat*



# CO-HOUSING MALDER - JB DECOCK

## CO-HOUSING MALDER - JB DECOCK

PROJETS DE RÉFÉRENCE . REFERENTIEPROJECTEN



source / bron: <https://www.innovate-in-architecture.be/nl/projects/nieuwe-achterbouw-voor-herenhuis-te-zurenborg/>



source / bron: <https://www.brugge.be/nl/news/week-van-de-architectuur-brussel-toekomst-toekomst-toekomst-2013-10-10>



source / bron: <https://stramien.be/project/kendall/>



source / bron: <https://www.abscis-architecten.be/nl/projecten/verbouwing-van-een-historisch-pand-korenmarkt-gent/441>



source / bron: <http://www.gafpa.net/project/g1203/>

# CO-HOUSING MALDER - JB DECOCK

## CO-HOUSING MALDER - JB DECOCK

### SITUATION EXISTANTE . BESTAANDE SITUATIE

#### DESCRIPTION

Le site consiste en une parcelle dans la rue Van Malder qui s'étend jusqu'à la rue JB Decock.

La parcelle, qui s'étend d'une rue à l'autre, est entièrement construite et occupée par des entrepôts. Ces bâtiments ne sont pas intéressants au niveau patrimonial et ont un impact négatif sur l'aspect des deux rues.

#### BESCHRIJVING

De site bestaat uit één perceel in de Van Malderstraat dat doorloopt tot in de Decockstraat.

Het perceel dat loopt van de ene straat tot de andere is volledig volgebouwd met opslagplaatsen. Deze gebouwen zijn minder karakteristiek en hebben een negatieve impact op het straatbeeld van beide straten.

#### DONNÉES

*Adresse :* Rue Jean Baptiste Decock 71 - Rue Van Malder 70

*N° de parcelle :*

21523\_B\_0820\_C\_007\_02

*Usage :* entrepôts

*Propriétaire :* une société

*État :* moyen

*Gabarit :* R+1

*Superficie du terrain :* 1198 m<sup>2</sup>

*Surface de plancher brut :* circa 1825 m<sup>2</sup>

*Taux d'occupation :* 100 %

*PRAS/PPAS :* zone mixte

#### GEGEVENS

*Adres :* Jean Baptiste Decockstraat 71 - Van Malderstraat 70

*Perceelnummer :*

21523\_B\_0820\_C\_007\_02

*Gebruik :* opslag

*Eigenaar :* een vennootschap

*Staat :* gemiddeldt

*Bouwprofiel :* A: G+1

*Oppervlakte terrein :* 1198 m<sup>2</sup>

*Bezettingsgraad :* 100 %

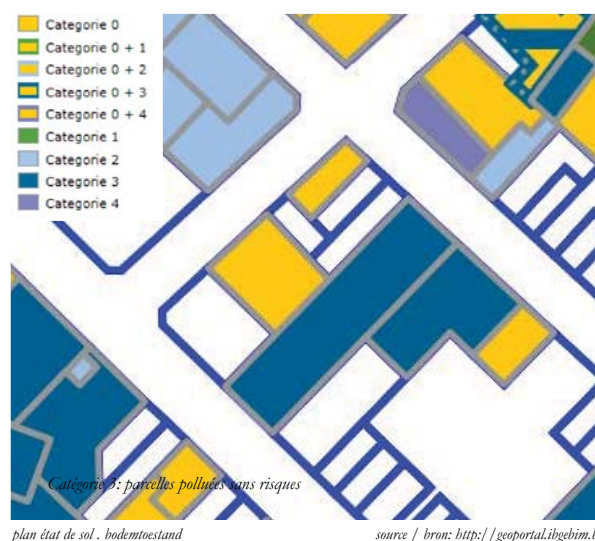
*Bruto vloeroppervlakte :* circa 1825 m<sup>2</sup>

*GBP/BBP :* gemengde gebieden



plan cadastral . kadaster

source / bron: <https://cijf02.minfin.fgov.be/kadgisweb/>



plan état de sol . bodemtoestand

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

# CO-HOUSING MALDER - JB DECOCK

## CO-HOUSING MALDER - JB DECOCK

### DATA PROJET . GEGEVENS PROJECT

#### PROGRAMME

Le programme exact pour ce projet résidentiel reste à définir.

Des éléments suivants pourraient être intéressants :

- Quelques 4 logements entièrement adaptés aux PMR
- Quelques 14 entités de logements de dimensions variables
- Un jardin commun mais privé
- Un grand garage à vélos
- Un espace commun polyvalent d'environ 50m<sup>2</sup>

L'espace commun pourrait sous conditions également être utilisé par le quartier, par exemple pour une réunion de quartier, des repas de quartier, les écoles de devoirs, ... . Cet espace se situera de préférence le long de la rue JB Decock.

L'investisseur public ou privé doit respecter la priorité d'accès aux logements.

#### PROGRAMMA

Het exacte programma voor dit residentiële project moet nog worden vastgesteld. Sommige van de volgende elementen kunnen interessant zijn:

- een 4 -tal woningen integraal geschikt voor PBM
- een 14 -tal woonentiteiten van variabele grootte
- een gemeenschappelijke maar private tuin
- ruime fietsenberging
- een polyvalente gemeenschappelijke ruimte van circa 50m<sup>2</sup>

De gemeenschappelijke ruimte zou onder voorwaarden ook door de buurt gebruikt kunnen worden voor bvb wijkvergadering, buurttafel, huiswerkbegeleiding, ... . Deze ruimte situeert zich bij voorkeur in de JB Decockstraat.

De publieke of private investeerder moet de prioritaire toegang tot huisvesting respecteren.

#### DONNÉES

*Superficie du terrain* : 800 m<sup>2</sup>

*Plancher brut* : 1 825 m<sup>2</sup>

*Taux d'occupation* : 62%

*Gabarit* : R+3

#### GEGEVENS

*Oppervlakte terrein* : 800 m<sup>2</sup>

*Bruto vloeroppervlakte* : 1825 m<sup>2</sup>

*Bezettingsgraad* : 62%

*Bouwprofiel* : G+3

#### CONDITIONS DE RÉUSSITE

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

#### VOORWAARDEN TOT SLAGEN

1. Het verwerven van het perceel 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

Le projet s'inscrit dans le cadre du contrat logement de la commune et répond au plan d'énergie communal.

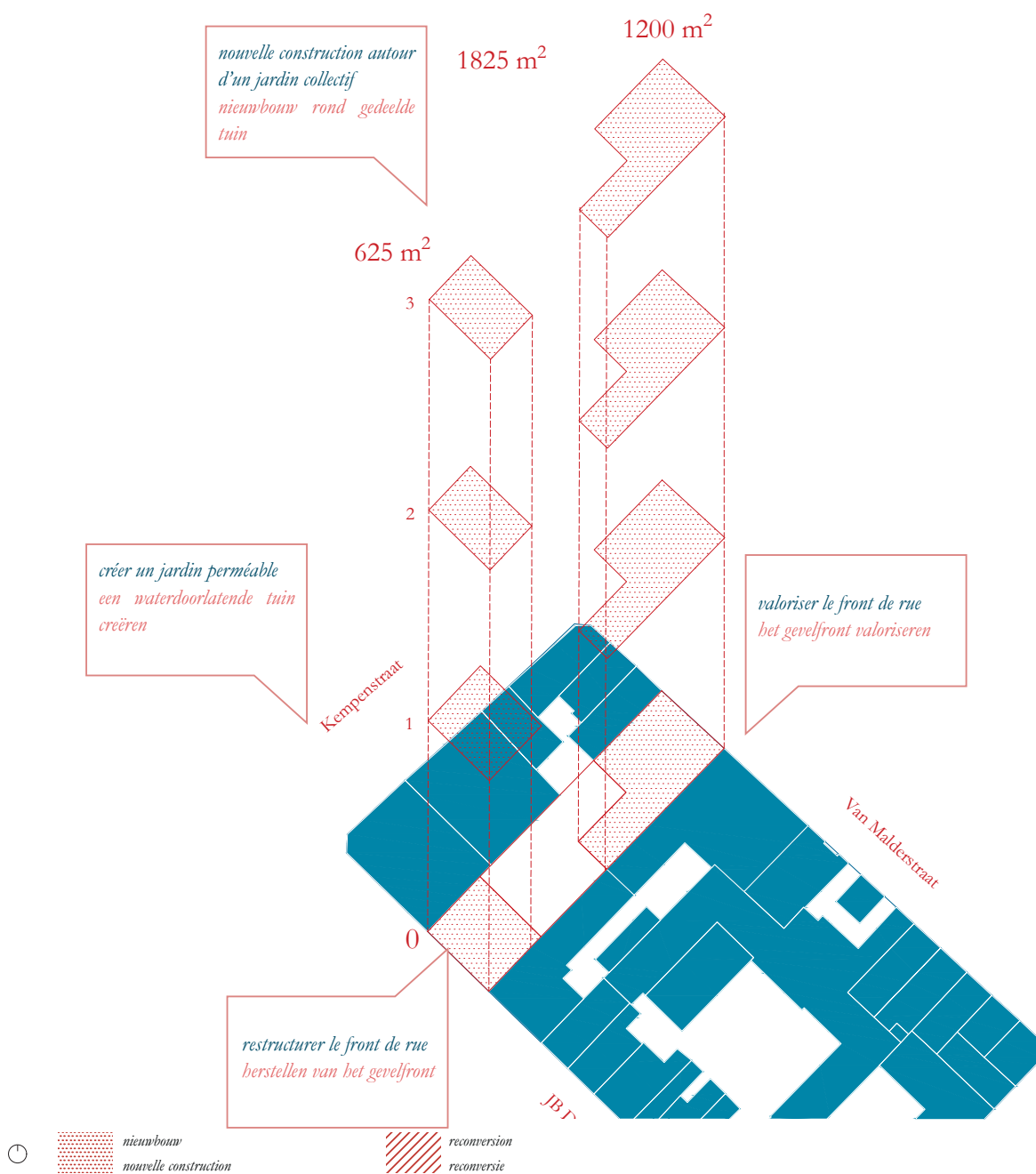
#### AANBEVELINGEN

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

# CO-HOUSING MALDER - JB DECOCK

## CO-HOUSING MALDER - JB DECOCK

### SCHÉMA D'ORIENTATION . ORIENTATIESCHEMA



# CO-HOUSING MALDER - JB DECOCK

## CO-HOUSING MALDER - JB DECOCK

### DURABILITÉ . DUURZAAMHEID

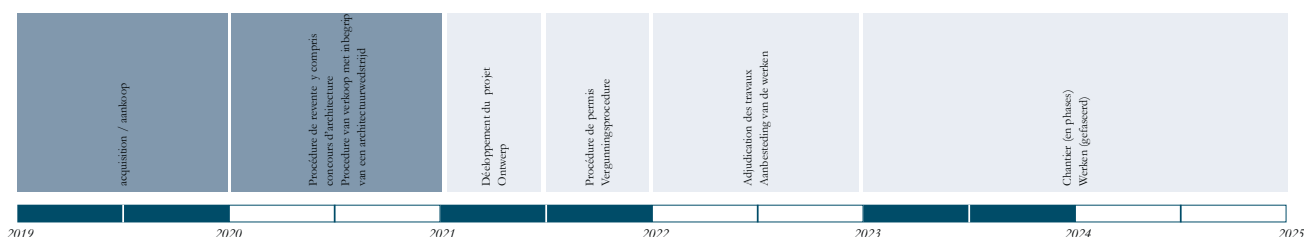
#### RECOMMANDATIONS

- proposer une offre en logements en cohérence avec la situation sociale constatée qui montre un déficit de logements sociaux et favoriser une mixité sociale en avec des logements de typologies variées
- 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 (27l/m<sup>2</sup>)
- accès au bâtiment doit être adapté aux PMR
- intégrer au plus proche de l'entrée côté JB Decock un espace de parcage pour les vélos, vélos cargos et vélos électriques
- opportunité pour que le partenaire qui développera les logements intègre une offre de véhicules partagés pour les seuls habitants ou voisins
- mutualisation du stationnement avec le parking en structure avec montage contractuel adapté
- une étude de stationnement à l'échelle du périmètre est nécessaire
- production de l'énergie renouvelable si possible
- construire un bâtiment polyvalent, capable d'être réaffecté à d'autres fonctions par la suite sans nécessiter d'importants travaux
- favoriser le réemploi des matériaux et l'usage de matériaux durables

#### AANBEVELINGEN

- een woningaanbod voorstellen dat aangepast is aan de vastgestelde sociale toestand, gekenmerkt door een tekort aan sociale woningen, en ijveren voor sociale diversiteit door te opteren voor woningen met diverse typologieën
- 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
- waterbuffering om 10-jarige neerslag van 1 uur (27l/m<sup>2</sup>) te kunnen opvangen
- toegankelijkheid
- zo dicht mogelijk bij de ingang aan de zijde van de JB Decockstraat een stalling voor fietsen, vrachtfietsen en elektrische fietsen integreren.
- gelegenheid voor de ontwikkelaar van de woningen, om een aanbod van gedeelde auto's te integreren, bestemd voor de bewoners of de burens.
- mutualisatie van het parkeren met de parkeergarage met een geschikte contractuele formule.
- een onderzoek over het parkeren op de schaal van de perimeter uitvoeren
- productie van hernieuwbare energie indien mogelijk
- een polyvalent gebouw bouwen dat later zonder grote werkzaamheden aan andere functies kan worden toegewezen.
- hergebruik van materialen en gebruik van duurzame materialen

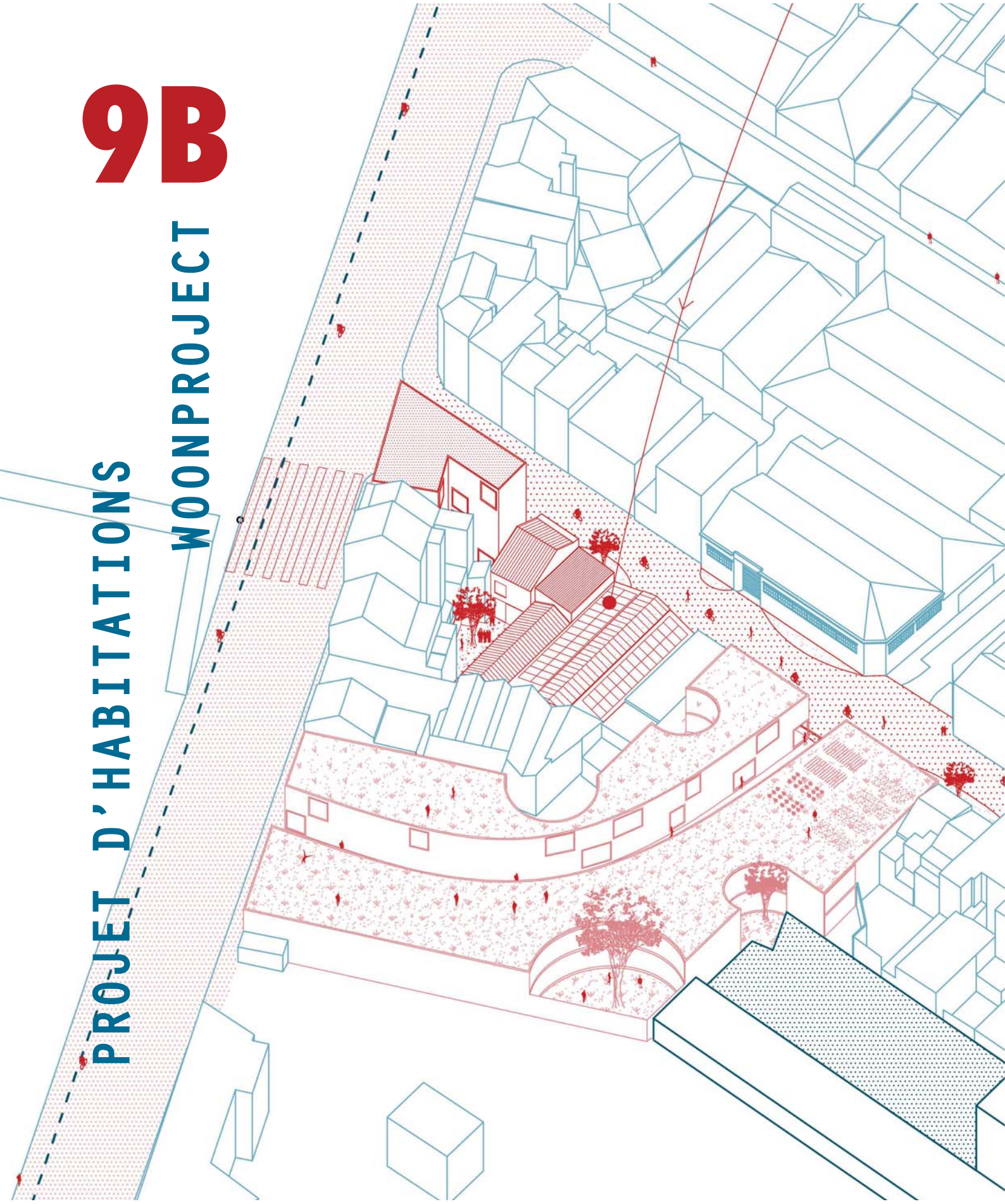
### PLANNING



# 9B

PROJET D'HABITATIONS

WOONPROJECT



# HABITATIONS VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK

## WONINGEN VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK

### PROJET . PROJECT

#### DESCRIPTION

Ce projet de réserve prévoit du logement dans une nouvelle construction, située à l'angle de la rue JB Decock et la rue Vandenpeereboom.

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 la parcelle :
  - 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 de la parcelle à des investisseurs publics ou privés afin d'y héberger 11 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

Outre la création de logements supplémentaires, le projet vise aussi à rendre l'angle entre la rue Vandenpeereboom et la rue JB Decock plus attrayant. Ainsi est abordée la connexion entre la passerelle, le parc de l'Ouest et le quartier à l'est du faisceau ferroviaire.

#### PORTEUR DU PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

#### PARTENAIRES DU PROJET

L'investisseur: encore inconnu.

#### BESCHRIJVING

Dit reserveproject voorziet in een nieuwbouw woonproject op de de hoek van de JB Decockstraat en de Vandenpeereboomstraat.

Het project verloopt in verschillende stappen :

1. De verwerving van het goed door de gemeente.
2. Het juridische en fysiek verkoopklaar maken van het perceel 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 perceel aan publieke of private investeerders om hierin 11 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

Naast het creëren van bijkomende woningen, wil het project de hoek tussen de Vandenpeereboomstraat en de Decockstraat aantrekkelijker maken. Op die manier wordt de verbinding tussen de passerelle, het Westpark en de wijk ten oosten van de spoorbundel aangepakt.

#### DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

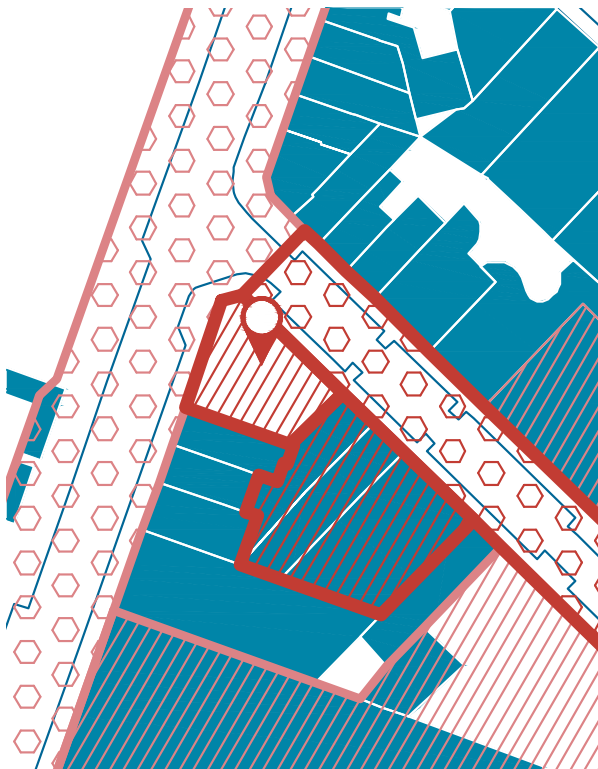
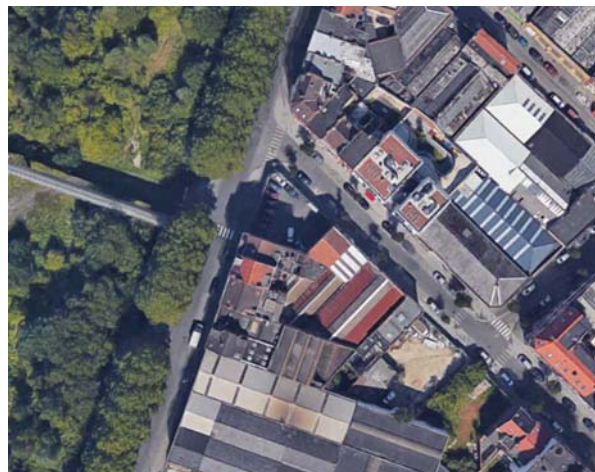
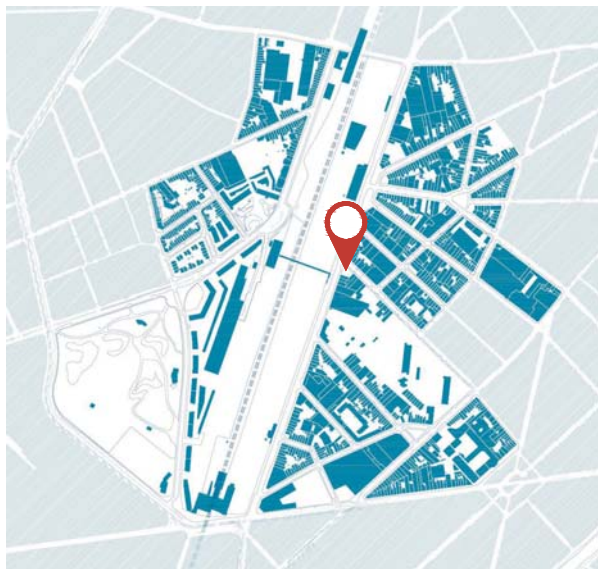
#### PARTNERS VAN HET PROJECT

De investeerder : nog onbekend.

# HABITATIONS VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK

## WONINGEN VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK

LOCALISATION . LOCATIE





# HABITATIONS VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK

## WONINGEN VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK

PROJETS DE RÉFÉRENCE . REFERENTIEPROJECTEN



source / bron: <https://www.agvespa.be/projecten/mellaertstraat2827>



source / bron: <https://www.agvespa.be/projecten/mellaertstraat2827>



source / bron: <https://www.agvespa.be/projecten/spoorstraat-2-rotterdamstraat-87>



source / bron: <https://www.agvespa.be/projecten/deconinckplein33/>



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

# HABITATIONS VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK

## WONINGEN VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK

### SITUATION EXISTANTE . BESTAANDE SITUATIE

#### DESCRIPTION

La parcelle non bâtie se situe à l'angle et fait office de parking. Etant donné que la parcelle est entièrement fermée avec une clôture comprenant des graffiti, elle donne une impression dégradée.

#### BESCHRIJVING

Het onbebouwd perceel ligt op de hoek en wordt gebruikt als parking. Doordat het perceel volledig is afgesloten met een omheining met graffiti, geeft het een verloederde indruk.

#### DONNÉES

*Adresse* : Angle Rue Alphonse Vandenpeereboom / Rue Jean-Baptiste Decock (pas d'adresse)

*N° de parcelle* : 21523\_B\_0819\_B\_006\_00

*Usage* : parking privé

*Propriétaire* : privé

*État* : n.a.

*Gabarit* : n.a.

*Superficie du terrain* : 310 m<sup>2</sup>

*Surface de plancher brut* : 0%

*Taux d'occupation* : 0 m<sup>2</sup>

*PRAS/PPAS* : zone de forte mixité

#### GEGEVENS

*Adres* : Hoek Alphonse Vandenpeereboomstraat / Jean-Baptiste Decockstraat (geen adres)

*Perceelnummer* : 21523\_B\_0819\_B\_006\_00

*Gebruik* : privé parking

*Eigenaar* : privé

*Staat* : n.v.t.

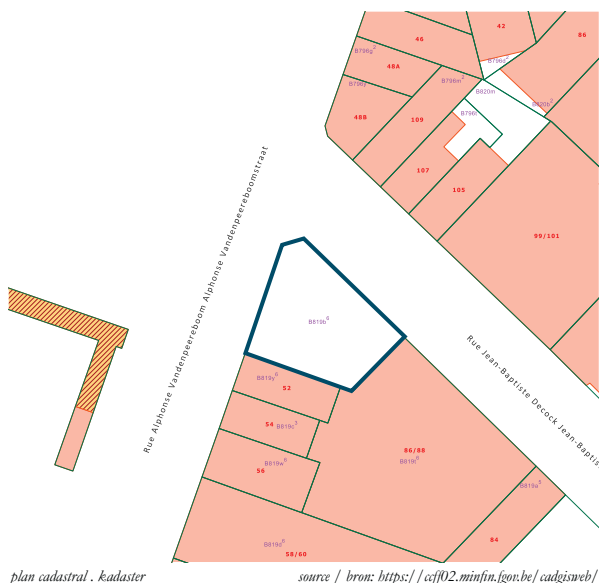
*Bouwprofiel* : n.v.t.

*Oppervlakte terrein* : 310 m<sup>2</sup>

*Bezettingsgraad* : 0%

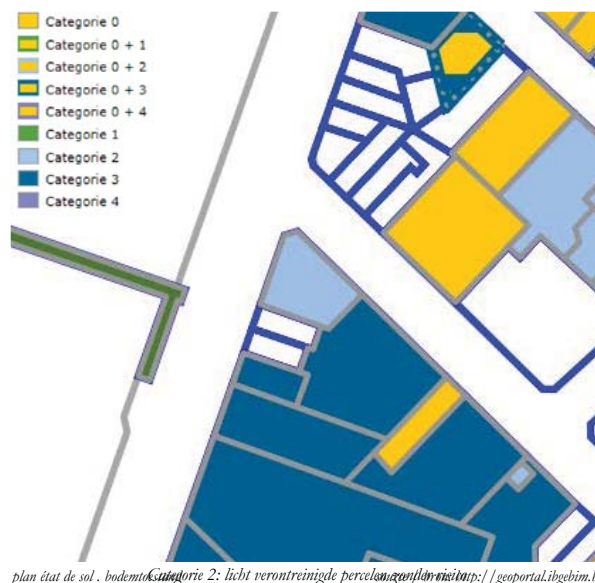
*Brutto vloeroppervlakte* : 0 m<sup>2</sup>

*GBP/BBP* : sterk gemengde gebieden



plan cadastral . kadaster

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



plan état de sol . bodemtoestand  
Categorie 2: licht verontreinigde percelen  
source / bron: <http://geoportaal.ibgebim.be>

# HABITATIONS VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK

## WONINGEN VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK

### DATA PROJET . GEGEVENS PROJECT

#### PROGRAMME

Le programme du projet de réserve compte environ 11 habitations réparties sur 4 niveaux.

Le projet de construction neuve est un immeuble de coin à un endroit stratégique. La qualité architecturale du projet est dès lors un point d'attention accrue. La façade interagit avec la rue.

#### PROGRAMMA

Het programma van het reserveproject bestaat uit circa 11 woningen over 4 bouwlagen.

Het nieuwbouwproject is een hoekgebouw op een strategische locatie. De architecturale kwaliteit van het project is dan ook een belangrijk aandachtspunt. De gevel interageert met de straat.

#### DONNÉES

*Superficie du terrain* : 310 m<sup>2</sup>

*Plancher brut* : 1130 m<sup>2</sup>

*Taux d'occupation* : 1130 m<sup>2</sup>

*Gabarit* : G+3

#### GEGEVENS

*Oppervlakte terrein* : 310 m<sup>2</sup>

*Brutto vloeroppervlakte* : 1130 m<sup>2</sup>

*Bezettingsgraad* : 90%

*Bouwprofiel* : G+3

#### 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.

#### RECOMMANDATIONS

- Prévoir dans le projet des logements pour jeunes propriétaires débutants.
- 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.

#### VOORWAARDEN TOT SLAGEN

1. Het verwerven van het perceel 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.

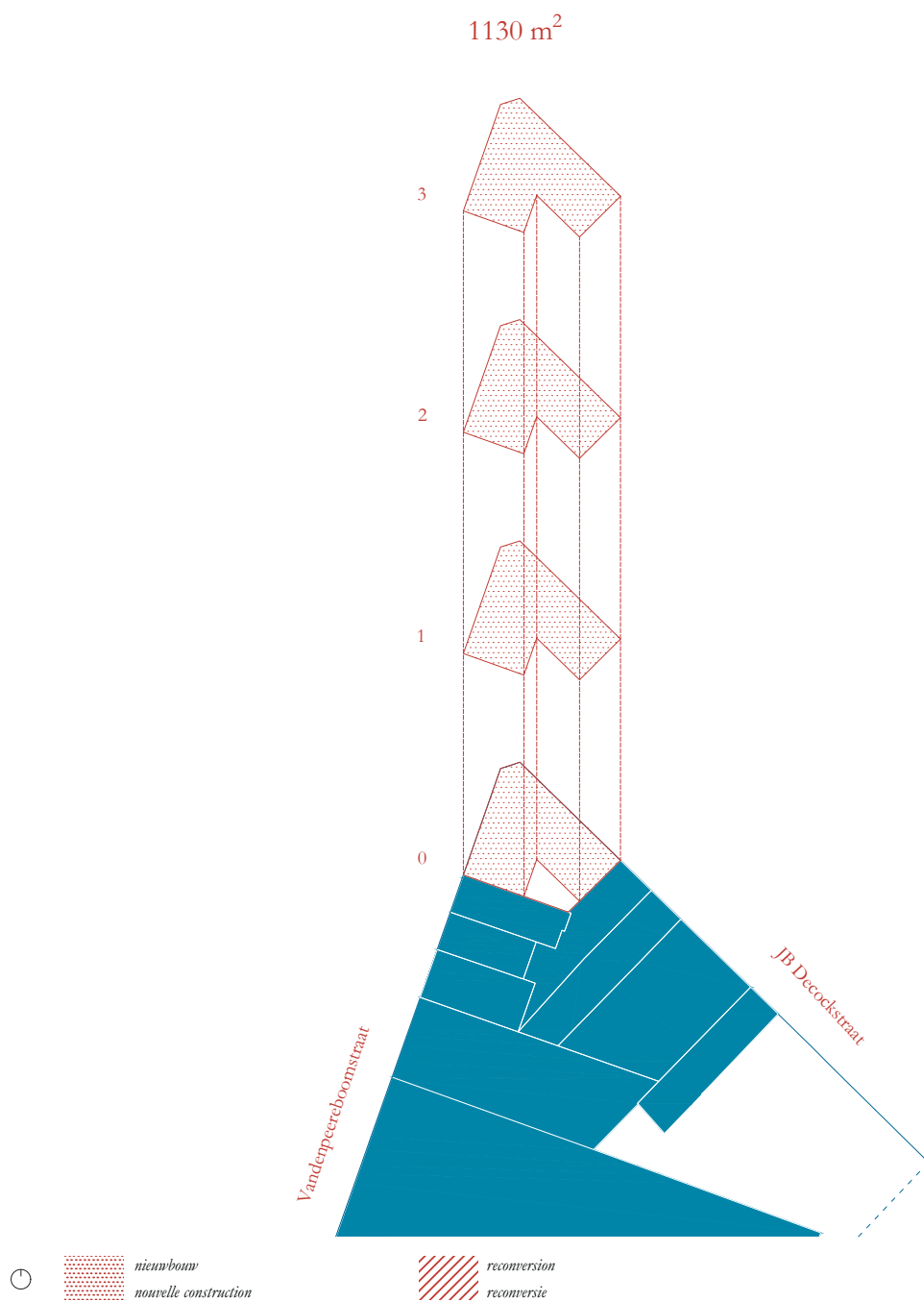
#### AANBEVELINGEN

- In het project starterswoningen voor jongeren voorzien.
- 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 VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK

## WONINGEN VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK

SCHÉMA D'ORIENTATION . ORIENTATIESCHEMA



# HABITATIONS VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK

## WONINGEN VANDENPEEREBOOM - JB DECOCK

### DURABILITÉ . DUURZAAMHEID

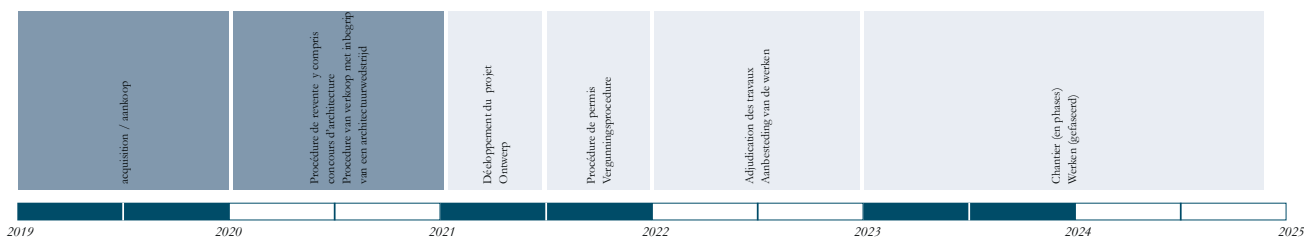
#### RECOMMANDATIONS

- système d'infiltration des eaux pluviales si le sol n'est pas pollué
- aménager l'intérieur d'îlot 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/m<sup>2</sup>)
- 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

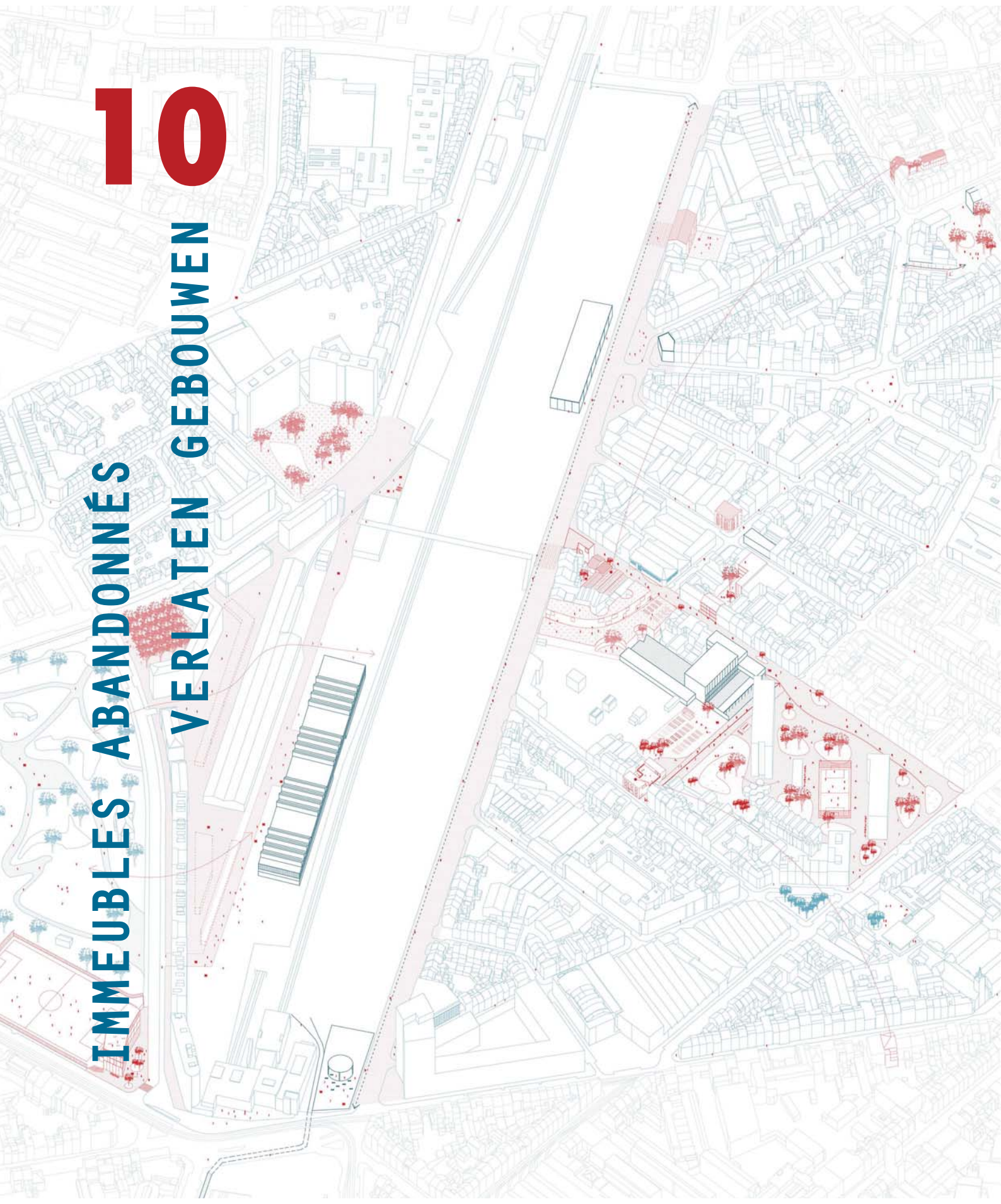
- insijpelingsysteem voor regenwater indien geen bodemverontreiniging
- het binnenterrein van het huizenblok moet als begroeide zone worden ingericht, om de groenkwaliteit in de hand te werken
- groendak en indien mogelijk groengevels
- regenwateropvangsysteem voorzien dat optimaal (90 tot 100%) in de 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/m<sup>2</sup>) 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: 4 deelauto's kunnen de behoeften van 10-12 gezinnen dekken;
- 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

### PLANNING



# 10

IMMEUBLES ABANDONNÉS  
VERLATEN GEBOUWEN



# ACQUISITION DES IMMEUBLES ABANDONNÉS

## AANKOOP VAN VERLATEN GEBOUWEN

### PROJET . PROJECT

#### DESCRIPTION

Acquérir des bâtiments dégradés et/ou inoccupés dans le périmètre du CQD en vue d'une rénovation ou d'un nouveau développement.

Au sein du périmètre ce sont surtout des bâtiments industriels qui sont inoccupés, voire abandonnés. Outre leur impact négatif sur l'image de la rue, ils ont aussi un impact négatif sur les intérieurs d'îlots.

Le projet de réserve prévoit l'acquisition et la réaffectation de ces bâtiments et si possible l'aménagement de percées dans l'intérieur d'îlot.

Le projet se déroule en plusieurs étapes :

1. L'acquisition du bien ou les biens par la commune, avec 90% de subsides régionaux dans le cadre de la Politique urbaine par l'aménagement du territoire (Politique de la Ville - pilier 1).
2. Préparation à la mise en vente du bâtiment/ des bâtiments
3. Proposer le bien ou les biens à la vente à des investisseurs publics ou privés. La vente est soumise à des conditions particulières.

#### OBJECTIFS

- Adapter l'image de la rue en rénovant les bâtiments dégradés et améliorer ainsi l'image du quartier ;
- Aménager des percées dans les intérieurs d'îlots où se trouvent des bâtiments industriels ;
- Créer des habitations et/ou ateliers de travail supplémentaires.

#### PORTEUR DU PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

#### PARTENAIRES DU PROJET

Région de Bruxelles Capitale dans le cadre de la Politique de la Ville par l'aménagement du territoire (Politique de la Ville - axe 1).

#### BESCHRIJVING

Aankopen van verloederde en/of onbezette gebouwen in de perimenter van het wijkcontract met het oog op een renovatie of nieuwe ontwikkeling.

Binnen de perimenter zijn het vooral industriële gebouwen die leeg staan en worden verwaarloosd. Deze hebben naast een negatieve impact op het straatbeeld ook een negatieve impact op de binnengebieden.

Het project voorziet in de aankoop en herbestemming van deze gebouwen en indien mogelijk het ontpitten van het binnengebied.

Het project verloopt in verschillende stappen :

1. De verwerving van het goed of de goederen door de gemeente met tot 90% gewestelijke subsidies i.h.k.v. het Stadsbeleid via ruimtelijke ordening (Stadsbeleid - pijler 1).
2. Het verkoopsklaar maken van het pand of de panden.
3. Het te koop aanbieden van het goed of de goederen aan publieke of private investeerders. De verkoop is onderworpen aan bijzondere voorwaarden.

#### DOELSTELLINGEN

- Aanpakken van straatbeeld door de verloederde gebouwen op te knappen en zo het imago van de wijk verbeteren;
- Ontpitten van de binnengebieden waar het over industriële gebouwen gaat;
- Creëren van bijkomende woningen en/of werkateliers.

#### DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

#### PARTNERS VAN HET PROJECT

Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het kader van Stadsbeleid via ruimtelijke ordening (Stadsbeleid - pijler 1).





# ACQUISITION DES IMMEUBLES ABANDONNÉS

## AANKOOP VAN VERLATEN GEBOUWEN

### DATA PROJÉT . GEGEVENS PROJECT

#### LISTE NON EXHAUSTIVE DES IMMEUBLES ABANDONNÉS

Rue Jean-Baptiste Decock, 71 (communiqué avec van Malder 70)  
Rue de l'Indépendance 113  
Rue de l'Indépendance 194 - 198  
Rue de Lessines, 35-39  
Rue des Quatre Vents, 222-224  
Rue Van Malder, 66-68  
Rue Alphonse Vandenpeereboom 150  
Chaussée de Gand 288  
Rue Osseghem 16

*source: Gemeente Molenbeek*

#### RECOMMANDATIONS

- Lancer une collaboration intensive avec le projet 'lutte contre la dégradation' afin d'identifier les bâtiments abandonnés et de les acquérir.
- Faire appel au pilier 1 de la Politique de la Ville : le cadre de la Politique de la Ville par l'aménagement du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

#### CONDITIONS DE RÉUSSITE

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

#### NIET-LIMITATIEVE LIJST VAN VERLATEN GEBOUWEN

Jean-Baptiste Decockstraat, 71 (communiqué avec van Malder 70)  
Onafhankelijkheidstraat 113  
Onafhankelijkheidstraat 194 - 198  
Lessenstraat 35-39  
Vierwindenstraat 222-224  
Van Malderstraat, 66-68  
Alphonse Vandenpeereboomstraat 150  
Gentsesteenweg 288  
Osseghemstraat 16

*bron: Gemeente Molenbeek*

#### AANBEVELINGEN

- Een intensieve samenwerking opstarten met het project 'strijd tegen verloedering' om de verlaten panden actief op te sporen en aan te kopen.
- Beroep doen op pijler 1 van stadsbeleid : het kader van Stadsbeleid via ruimtelijke ordening van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

#### 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.

