



perspective
.brussels 

SVC 7

RONDON HET ZUIDSTATION

**Ontwerpprogramma
Boek 1 : Prioritaire operaties**

OKTOBER 2022

LAB705

CityTools

Grounded
Urbanism

 **ARCADIS**

STUDIE UITGEVOERD DOOR

LAB705 + Citytools

GEGEVENSBRON

Diversen

FOTOCREDITS

LAB705 + Citytools

LAY-OUT

LAB705 + Citytools

VERTALING

Explīt aborem quibusam estem verio temqui.

VOOR MEER INFORMATIE

info@perspective.brussels

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Antoine de Borman, Gedelegeerd Bestuurder van
perspective.brussels
- Naamsestraat 59 – 1000 BRUSSEL.

De hier gepresenteerde resultaten zijn alleen ter informatie.
Ze hebben geen juridisch karakter.

Overneming met bronvermelding toegestaan.

SVC 7

**RONDON HET
ZUIDSTATION**

Ontwerpprogramma
Boek 1 : Prioritaire operaties

OKTOBER 2022

INHOUDSTABEL

INLEIDING	6
DEEL 01 EUROPAESPLANADE	19
DEEL 02 HART VAN HET STATION	59
DEEL 03 HET TWEESTATIONSPARK	105
ACTIES VOOR MAATSCHAPPELIJKE COHESIE EN COLLECTIEVE LEVEN	165
TRANSVERSALE OPERATIES	183
VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN	193
BIJLAGEN	201

INLEIDING

Dit document vormt het programma van het Stadsvernieuwingscontract 7 (SVC 7) getiteld 'Rondom het Zuidstation'.

Het SVC in twee woorden

Het Stadsvernieuwingscontract (SVC) is een instrument voor stadsvernieuwing dat tot doel heeft de leefbaarheid in een bepaald gebied te verbeteren. Hier de omgeving van het Zuidstation.

Bij elk SVC maakt een gewestelijke investering van 22.000.000 euro het mogelijk om operaties op te zetten die binnen een tijdsbestek van ± 7,5 jaar moeten worden uitgevoerd.

De operaties hebben betrekking op:

- › in de eerste plaats projecten voor het creëren/rehabiliteren van openbare ruimten of stedelijke netwerken;
- › vastgoedprojecten voor huisvesting gelijkgesteld met sociale woningen of geconventioneerde huisvesting met bijkomende lokale infrastructuur;
- › projecten gericht op het verbeteren van de milieukwaliteit van de perimeter;
- › projecten gericht op het bevorderen van de economische revitalisering van de perimeter.

Breed overleg

Dit document vormt het programma voor de investeringen van het SVC 7.

Het werd gepubliceerd na de diagnose van de perimeter die het mogelijk maakte om de problemen van de wijk te identificeren.

Het idee is om deze vragen te beantwoorden via de programmering van het SVC 7.

De programmering gebeurde geleidelijk gedurende het jaar 2021 en in het begin van het jaar 2022.

Hiervoor zijn openbare bijeenkomsten, burgerwande-

lingen, bilaterale bijeenkomsten en collectieve workshops georganiseerd om de noden van de bewoners en gebruikers van de wijk duidelijk in kaart te brengen.

Deze behoeften vormden de structurende elementen van het programma.

Vervolgens werd, gelet op de kenmerken van de wijk (veel eigendommen van publieke actoren, talrijke gewestwegen, talrijke toekomstige projecten), een breed overleg georganiseerd om gezamenlijk het programma uit te bouwen en zo ver mogelijk te gaan in de beschrijvingen en inhoud van elke operatie.

Bij dit overleg waren dus in de eerste plaats burgers betrokken, maar ook publieke actoren (Anderlecht, Sint-Gillis, Stad Brussel, Brussel Mobiliteit, Leefmilieu Brussel, MIVB, NMBS, Infrabel, Vivaqua, Brussels Facilites, Citydev, Hub.brussels)...

Een omvangrijk gebied

Gezien de omvang van de perimeter van SVC 7 (bijna 90 hectare verdeeld over drie gemeenten), wordt voorgesteld om deze perimeter op te delen in drie zones, die elk beantwoorden aan heel verschillende territoriale realiteiten. De betreffende gebieden staan hier vermeld:

- › De Europaesplanade en haar omgeving. Hier stuiten we op problemen van onderbenutting van de openbare ruimte en van de sterke mineralisatie ervan. De verbinding tussen het station en het stadscentrum wordt als disfunctioneel ervaren.
- › Hart van het station Deze zone betreft de directe omgeving van het station. In het bijzonder het Victor Hortaplein, de Onderwijsstraat en de Frankrijkstraat. De kwaliteiten van de inrichting van de openbare ruimte laten een goed gebruik ervan niet toe. De continuïteiten voor voetgangers en fietsers ontbreken. De taal van de openbare ruimte is gericht op het autoverkeer. De veroorzaakte verharding is maximaal. Doorgaand verkeer is erg belangrijk.
- › Het Tweestationsblok. Dit blok is gelegen in het zuidelijke deel van de perimeter en heeft de bijzonderheid van de aanwezigheid van de Zenne die er in de open lucht stroomt. De oevers van de Zenne wachten op investeringen en openstelling voor het publiek. In een wijk die zo dicht bebouwd en bewoond is als die van het Zuidstation, is dit een unieke kans.

Globaal stellen we vast dat de openbare ruimte in deze drie gebieden te kampen heeft met een gebrek aan continuïteit, te veel verharding en voorzieningen die duidelijk gericht zijn op het autogebruik.

Voetgangers, fietsen, kinderwagens, mensen met beperkte mobiliteit en alle andere zachte vormen van mobiliteit verschijnen dan als 'zwakke' gebruikers van de openbare ruimte en worstelen om hun plek te vinden. Een anomalie voor het grootste station van het land en een toegangspoort tot de hoofdstad.

Werkzaamheden aan de dwarsverbindingen met de wijken rond het station blijken bovendien noodzakelijk (Overdekte Straat, Onderwijsstraat, kruispunt van de Barastraat, enz.).

Aanwezigheid van kwetsbare bevolkingsgroepen

Bovendien zijn er horizontale problemen op deze drie deelgebieden vastgesteld. Het meest zorgwekkende probleem is waarschijnlijk de toename rond het station van het aantal mensen dat op straat woont. Gezien de omvang van deze onopgeloste kwestie, is het noodzakelijk dat het SVC 7 een constructieve houding aanneemt en probeert concrete antwoorden te geven op deze vragen (en toch binnen de grenzen blijft van de materiële bevoegdheid 'Ruimtelijke planning').

Via het SVC 7 lijkt het daarom noodzakelijk om bij de ontwikkeling van de openbare ruimte rekening te houden met het kwetsbare publiek van de wijk.

Als de beleidsmakers geen rekening houden met kwetsbare groepen, is het zeer waarschijnlijk dat hun aanwezigheid in de openbare ruimte altijd als iets negatiefs zal worden ervaren.

Het programma oriënteert ook investeringen in een openbaar zorgcentrum met openbare toiletten en accommodatie voor NBMV's.

Opzetten van de operaties

Concreet profiteert het SVC 7 van een operationeel budget van € 22.000.000.

Dit is een aanzienlijk bedrag, maar niet voldoende om de noodzakelijke ontwikkelingen voor de buurt en deze openbare ruimte te dekken.

Extra investeringen zijn daarom nodig om die van het SVC 7 te ondersteunen. Dit wordt het hefboomeffect

genoemd.

Op basis hiervan onderscheiden we dus vier soorten operaties. Fiche per fiche wordt het financieringsplan geïdentificeerd volgens de hier ontwikkelde norm:

- › Operatie 100% SVC: deze operaties worden volledig gefinancierd via SVC-budgetten. Het is noodzakelijk om de timing van het SVC voor het uitvoeren van de operaties te respecteren;
- › gemengde operatie: deze operaties worden deels gefinancierd via SVC-budgetten, deels via complementaire budgetten. Het is noodzakelijk om de timing van het SVC voor het uitvoeren van de operaties te respecteren;
- › geassocieerde operatie: deze operaties worden volledig gefinancierd via andere budgetten dan die van het SVC. Verwacht wordt de timing van het SVC voor het uitvoeren van de operaties te respecteren;
- › te starten operatie: deze operaties hebben geen geïdentificeerde financieringsbron of projectleider. Dit is een operatie die in de toekomst moet worden uitgevoerd.

De meer hypothetische geassocieerde en te starten operaties en vormen het onderwerp van een apart boekje. Boekje 2: aanvullende operaties

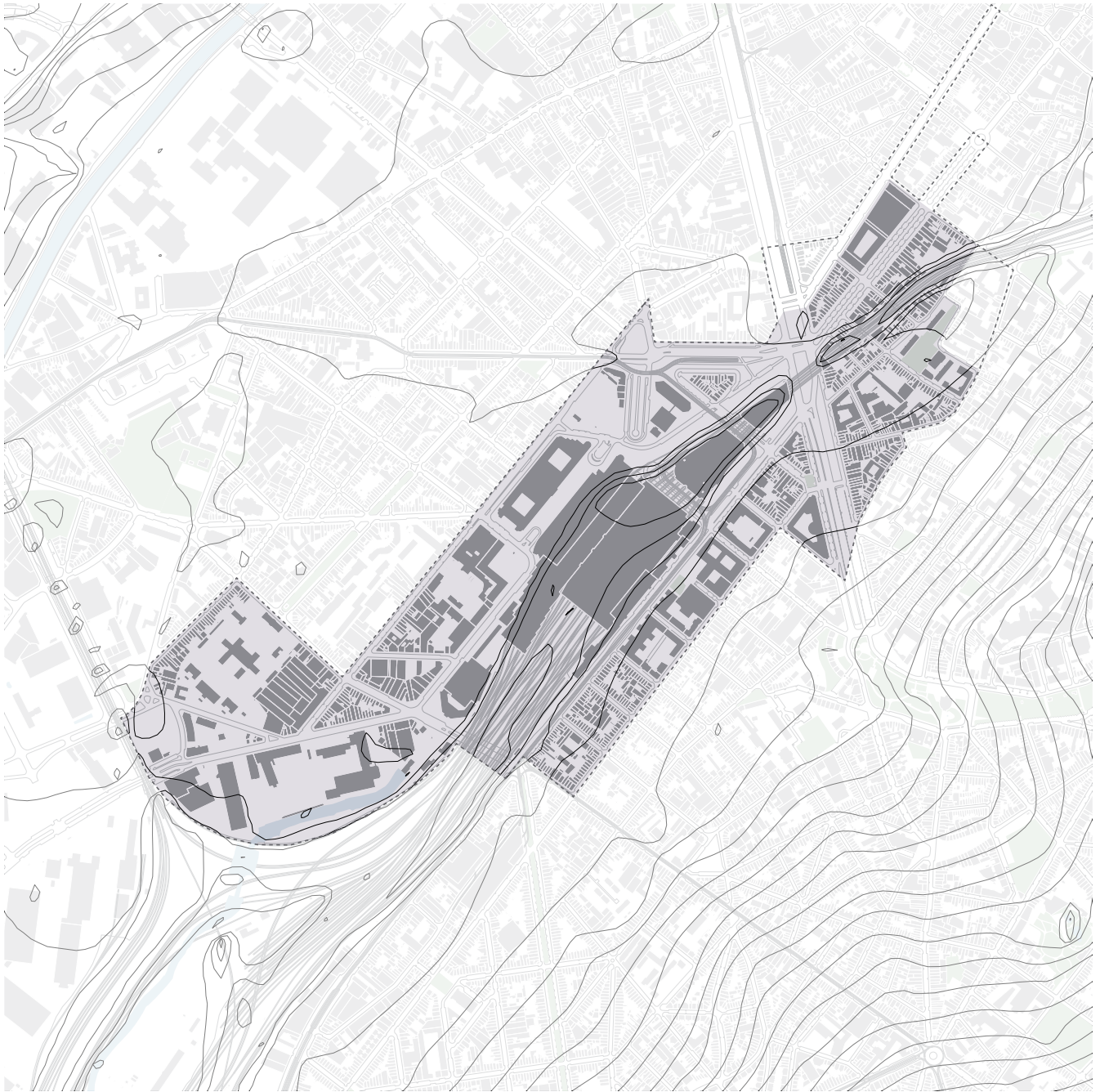
Investeringsstrategie

De investeringsstrategie die in dit programma wordt voorgesteld, is bedoeld om de voor 100% door het SVC 7 gefinancierde operaties te concentreren op belangrijke stedelijke knooppunten en op de aansluiting van de verschillende zones van de perimeters.

Overdekte Straat, ingang en uitgang van Victor Hor-
taplein, kop van het Tweestationsblok...

Gemengde en aanverwante operaties die investeringen mogelijk maken in grote openbare ruimtes (die het SVC alleen niet kan financieren gezien het beperkte budget) en voorzieningen die nuttig zijn voor de bewoners en gebruikers van de wijk.

Zie kaart op pagina 14-15.



LOCATIE

Bronnen

Brussels Urbis © 2021

Distribution & copyright C.I.B.G.

-  Algemeen toepassingsgebied van het SVC

 Operationeel toepassingsgebied van het SVC

 Topografie 2,5m

 Bebouwd gebied operationele perimeter van het SVC

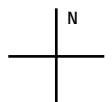
 Gebouwen buiten de operationele perimeter van het SVC

 Groene ruimten

 Water

Schaal 1/10.000ste

0 100 200 300 400 m





LUCHTFOTOGRAFIE

Bronnen

Brussels Urbis © 2021

Distribution & copyright C.I.B.G.



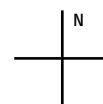
Algemeen toepassingsgebied van het SVC

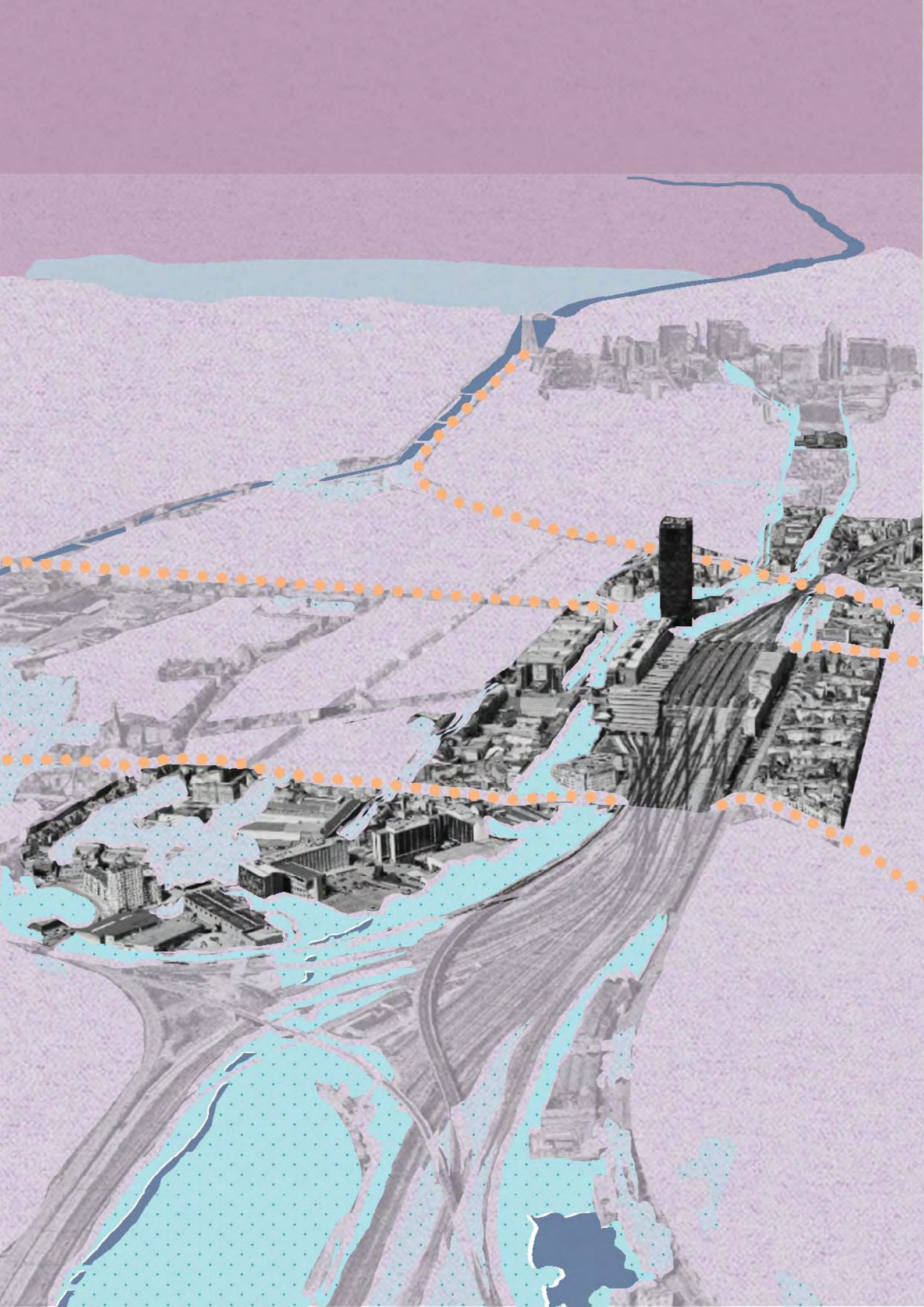


Buiten het operationele bereik van het SVC

Schaal 1/10.000ste

0 100 200 300 400 m





HET KRUISPUNT VAN DE 21^E EEUW, EEN VERBINDENDE FIGUUR

Het SVC 7 stelt voor om de continuïteit van de openbare ruimten rond het Zuidstation te verbeteren met een nieuwe aanpak voor hun ontwikkeling. Minder verhard, meer begroeid. Dit is de aansluiting van de 21e eeuw

Een nieuwe aansluiting

In 1840 bevond het Zuidstation (Bogaardenstation) zich rechts van het huidige Rouppeplein. De spoorlijn kwam Brussel binnen en de Zenne stroomde nog steeds door de stad, water en ijzer lagen zij aan zij. Het panorama moet uitzonderlijk zijn geweest... Toen het station eenmaal was verhuisd, investeerde het in een grotere ruimte. De Zenne werd onderbroken en de Noord/Zuidverbinding werd getrokken.

Reeds enkele jaren heeft het regionale beleid getracht nieuwe relaties tussen de verschillende delen van de metropool tot stand te brengen. De menselijke maatschappijen staan centraal in de reflecties, op zoek naar een minder hectisch tempo en een meer diepgaande relatie met de natuur.

Nieuwe stadslandschappen ontwikkelen zich, andere levensstijlen en nieuwe manieren van reizen dagen de tot dusverre aan de auto overgelaten ruimte uit. Om deze aanpak in de Zuidwijk te kunnen ontwikkelen, ontstaat het idee van een 'nieuw verbinding', voor fietsers en voetgangers, en parallel hieraan, gebouwd in de 20e eeuw.

SVC, naar nieuwe continuïteiten

De ruime hoeveelheid open ruimtes rond het Zuidstation, de nabijheid van de Zenne en het Pentagon zijn allemaal kansen om deze strategie uit te voeren.

Het gaat nu om het bouwen van continuïteit tussen de Zenne en het stadscentrum.

Antwoorden op de uitdagingen van het SVC 7

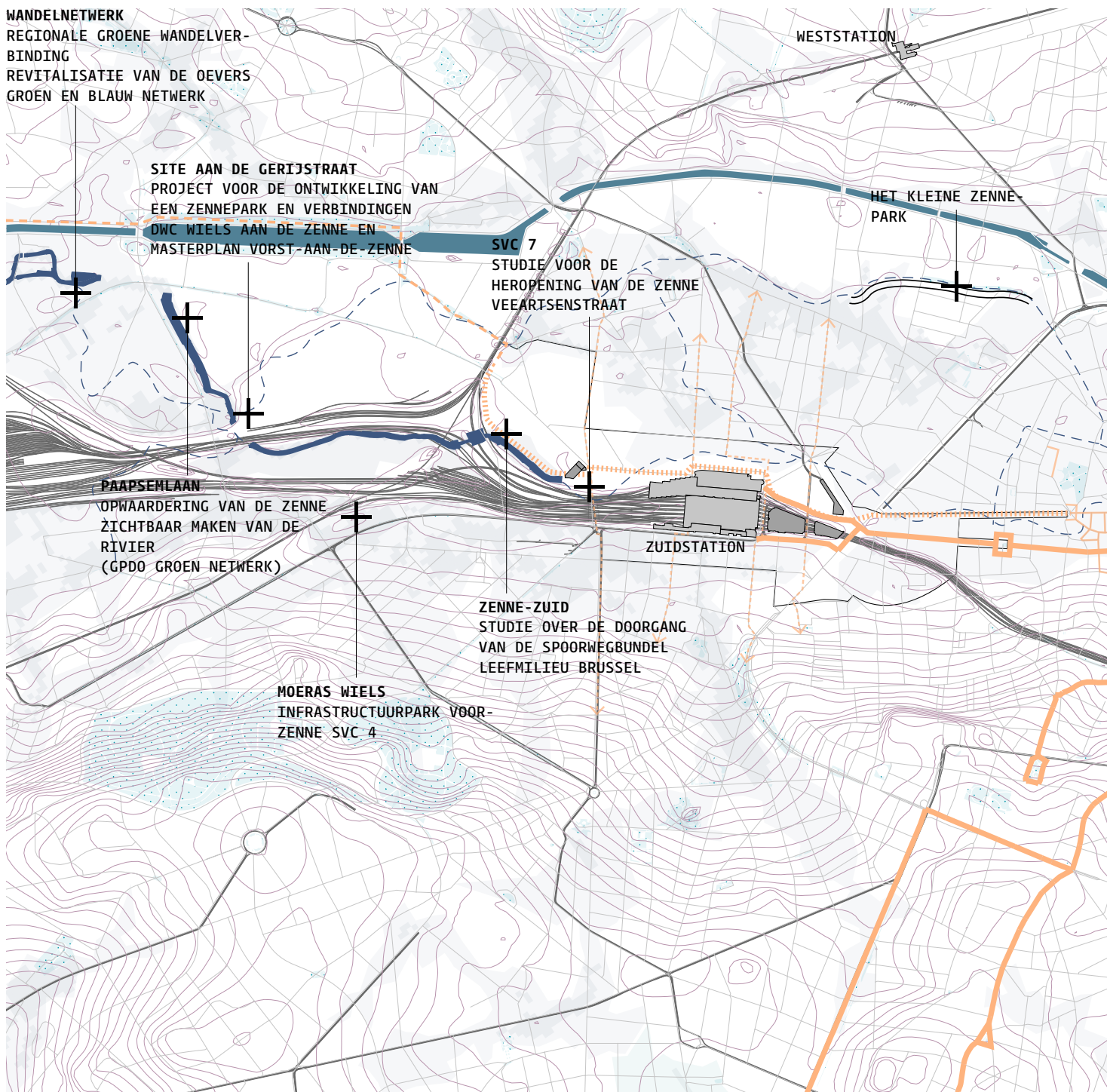
De visie die wordt voorgesteld door het programma van SVC 7 speelt in op de problemen die tijdens de diagnostische fase werden geïdentificeerd en door de actoren en de bewoners werden genoemd:

1. de inspanningen van het SVC7 richten op de ontwikkeling van de openbare ruimte en het transformatiepotentieel ervan.
2. de wijk op regionale schaal opnemen in een groen en blauw netwerk.
3. het stedelijke weefsel ad hoc herstellen en ruimte vinden voor geïdentificeerde behoeften wat betreft voorzieningen;
4. reageren op gezondheids- en sociale kwesties die verband houden met extreme bestaansonzekerheid en dakloosheid.

De aansluiting van de 21e eeuw verbindt de openbare ruimtes rond het Zuidstation en stelt voor om nieuwe open ruimtes te ontwikkelen.

De in de open lucht stromende Zenne wordt versterkt, de openbare ruimte wordt minder verhard en krijgt vervolgens groenaanleg. De status verandert, waardoor er meer ruimte komt voor alle vormen van mobiliteit in de stad.

Langs het knooppunt van de 21e eeuw biedt het programma van het SVC7 ook de financiering van voorzieningen die een antwoord kunnen bieden op de sociale problemen in de wijk.



Legende

- HET VOETGANGERSKNOOPPUNT**
- voetgangersboulevard (Good move Voetganger Plus)
 - straten voor fietsers en voetgangers (vrij verkeer van zachte mobiliteit, voertuigen beperkt tot 20 km/u, tijdelijke situatie)
 - strategische continuïteit om de verbinding aan te leggen
 - strategische dwarsdragers
 - continuïteit voor fietsers en voetgangers langs het kanaal
 - wegen
 - parken

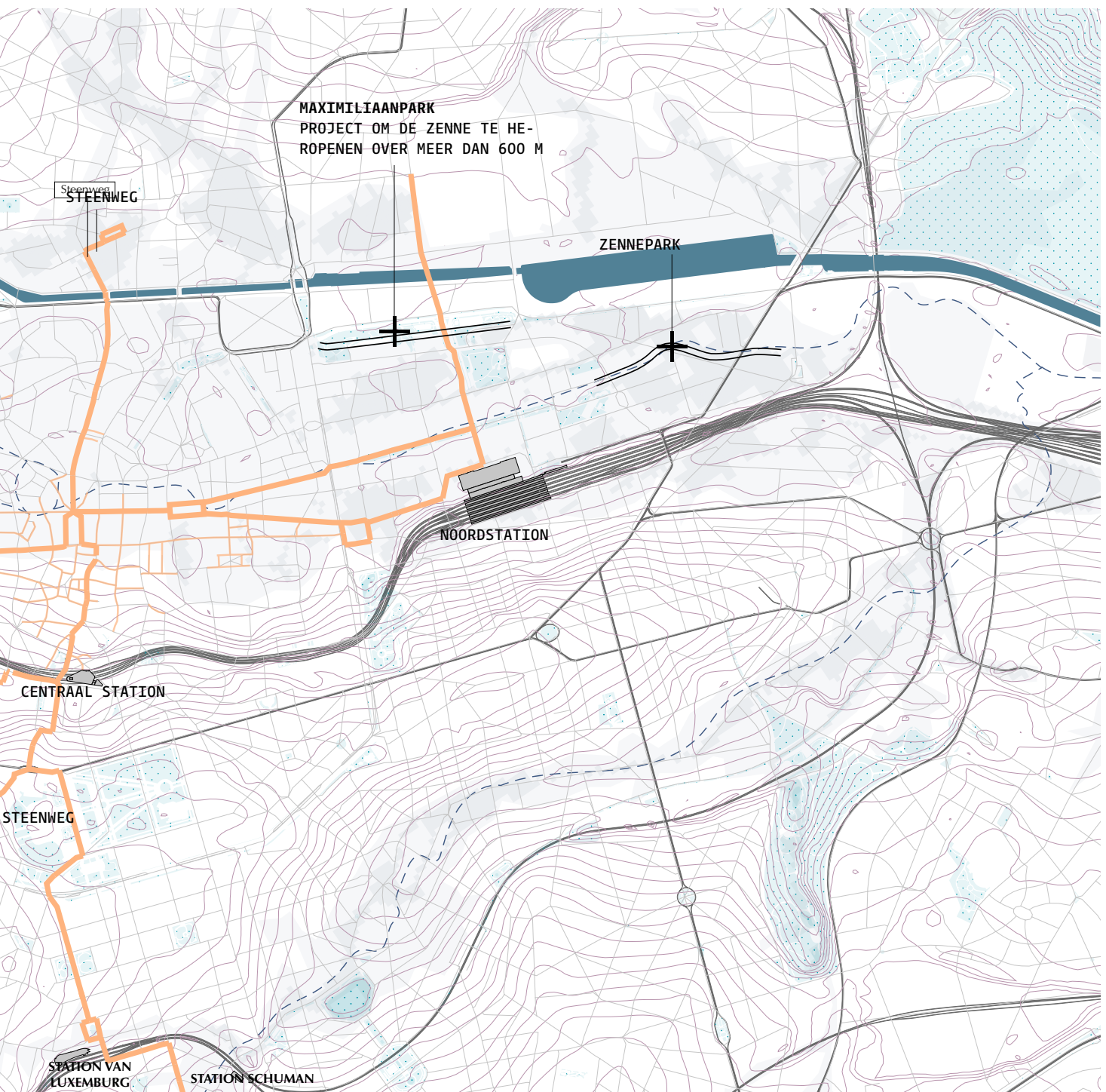
- GEBOUWEN**
- stations
 - de gewelfde ruimten

- WATER, DE VALLEI VAN DE**
- Zenne in open lucht
 - oud bed en route van de Zenne
 - kanaal
 - overstromingsgevaar
 - topografie
- BENCHMARKS**
- rails
 - reikwijdte van het SVC 7

Schaal 1/20.000ste

0 100 200 500 1.000 m







Het nieuwe knooppunt Noord-Zuid en de Zenneparken

De acht toekomstige voetgangersboulevards zullen de manier van verplaatsen in het Brussels Gewest herdefiniëren, de Europaesplanade is een strategisch stuk in dit geheel.



Een essentieel netwerk om het stadscentrum opnieuw te verbinden met het Zuidstation en alle openbare ruimtes eromheen.

Verderop brengt het knooppunt van de 21e eeuw ons naar het Tweestationspark, waar de Zenne in de open lucht stroomt.



Gebouwde investeringen

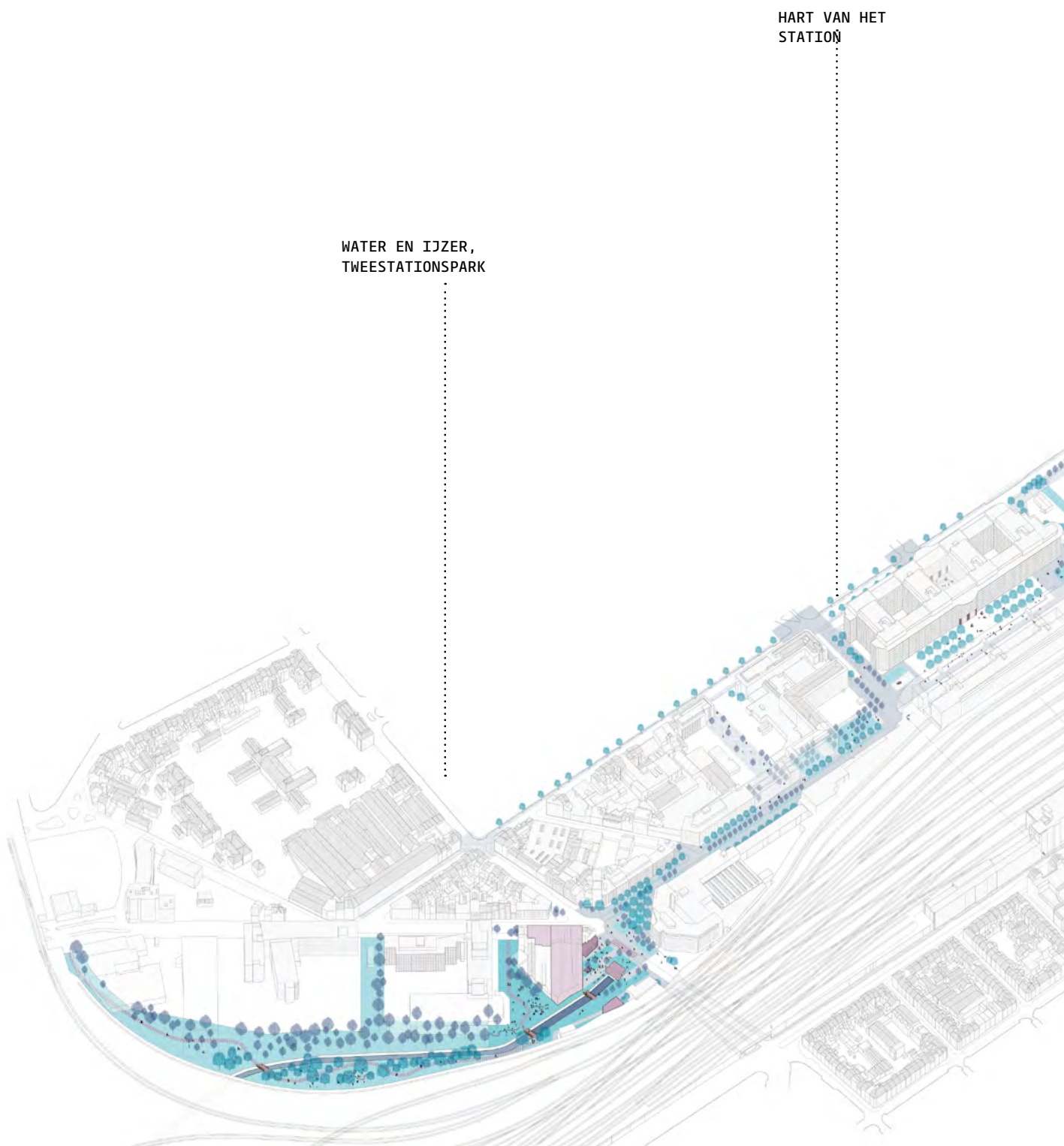
-  SVC-operaties en gemengde operaties
-  geassocieerde en te starten operaties (zie boekje 2)

Investerings in openbare ruimte

-  SVC-operaties en gemengde operaties
-  geassocieerde en te starten operaties (zie boekje 2)

Investerings in parken

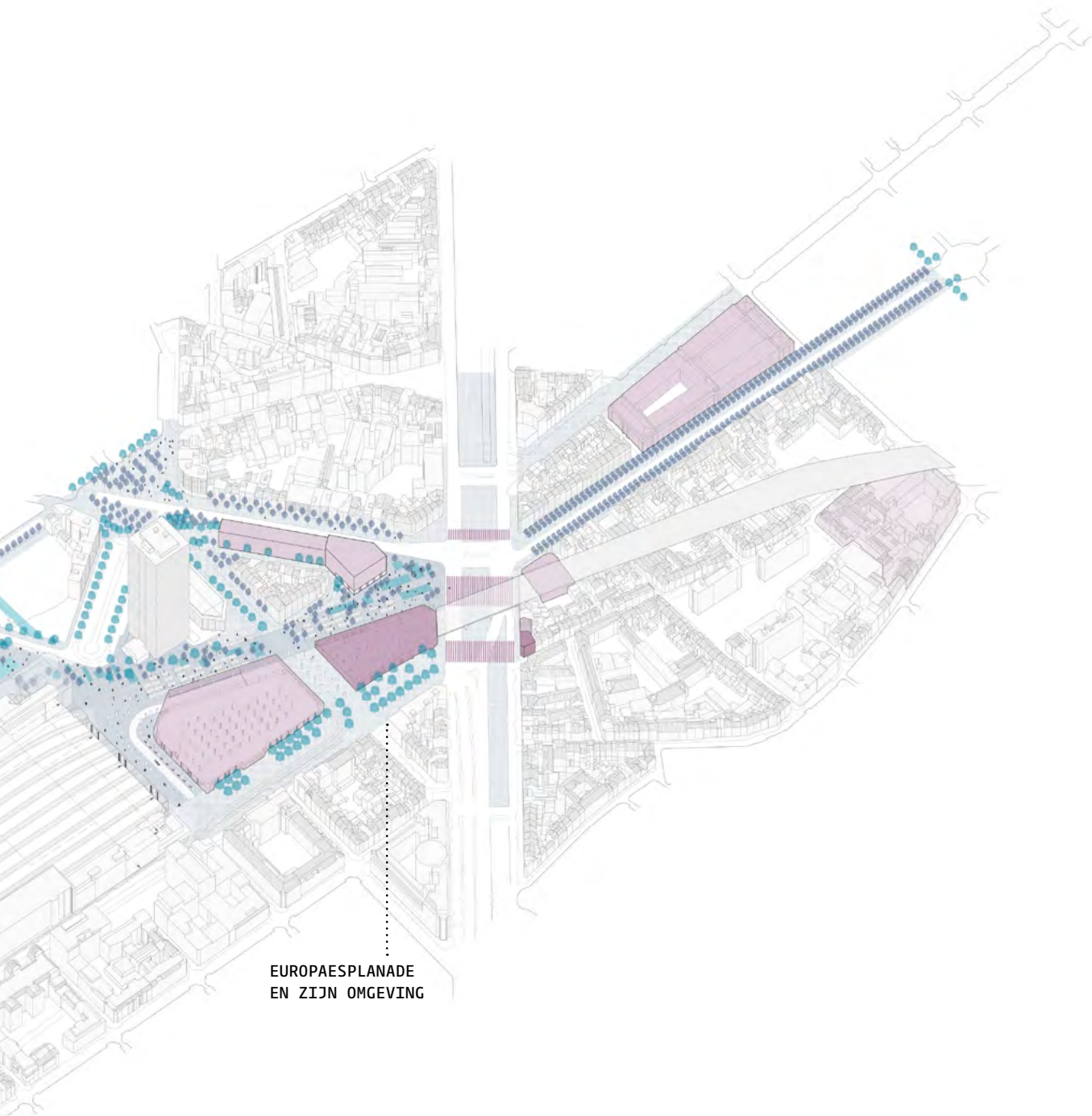
-  SVC-operaties en gemengde operaties
-  geassocieerde en te starten operaties (zie boekje 2)



Drie reeksen






Op de volgende pagina's wordt het kruispunt van de 21^e eeuw beschreven aan de hand van drie reeksen:


- › de Europaesplanade en zijn omgeving.
- › Hart van het station
- › Tweestationspark





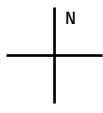
EUROPAESPLANADE
EN ZIJN OMGEVING

Legende

-  SVC-operaties
-  gemengde operaties
-  geassocieerde operaties
-  gemengde of nader te bepalen bewerkingen (operatie 3.8)
-  te starten operaties

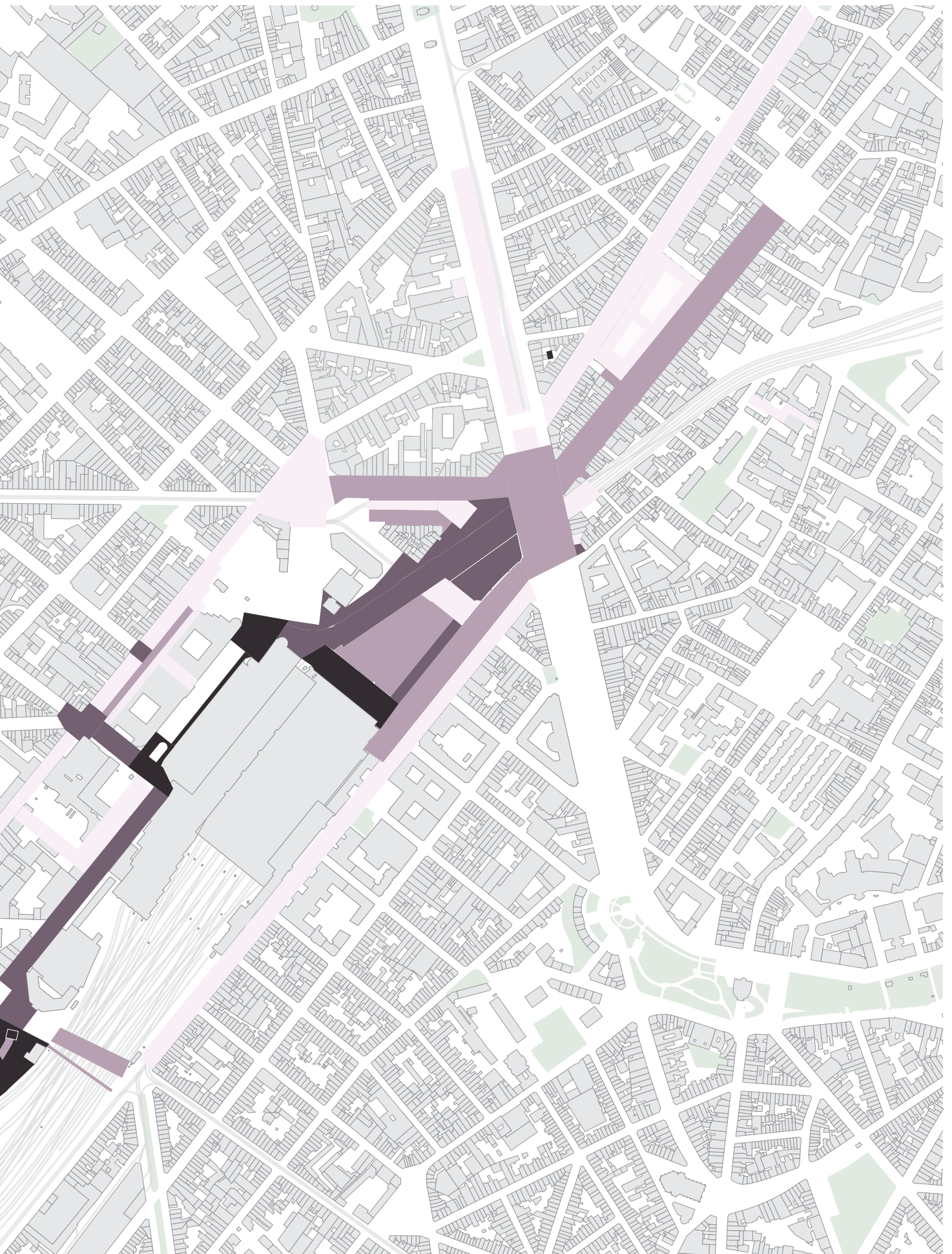
-  geassocieerde gebouwen

-  water
-  groene ruimte



Schaal 1/6.500ste

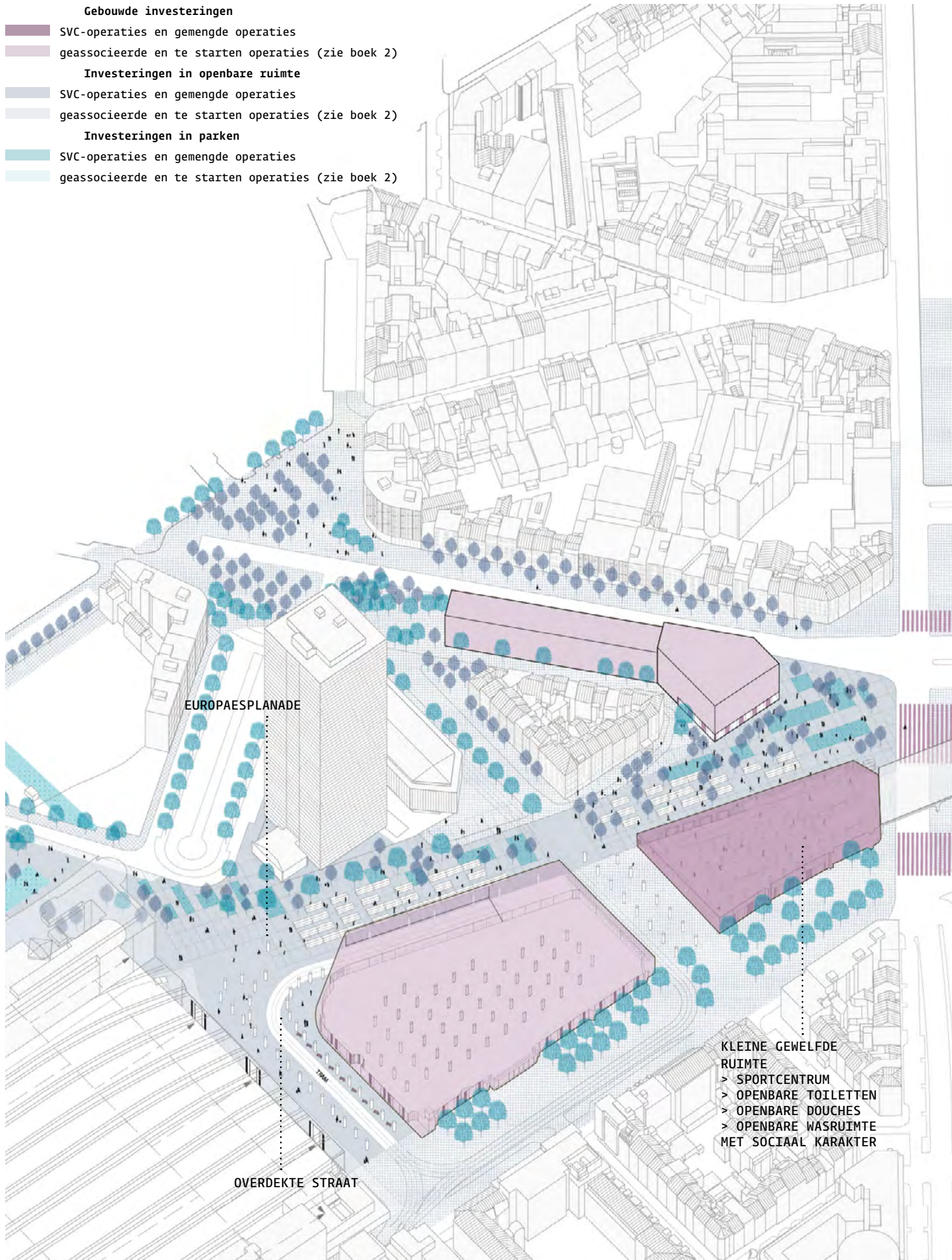
0 50 100 200 300 m

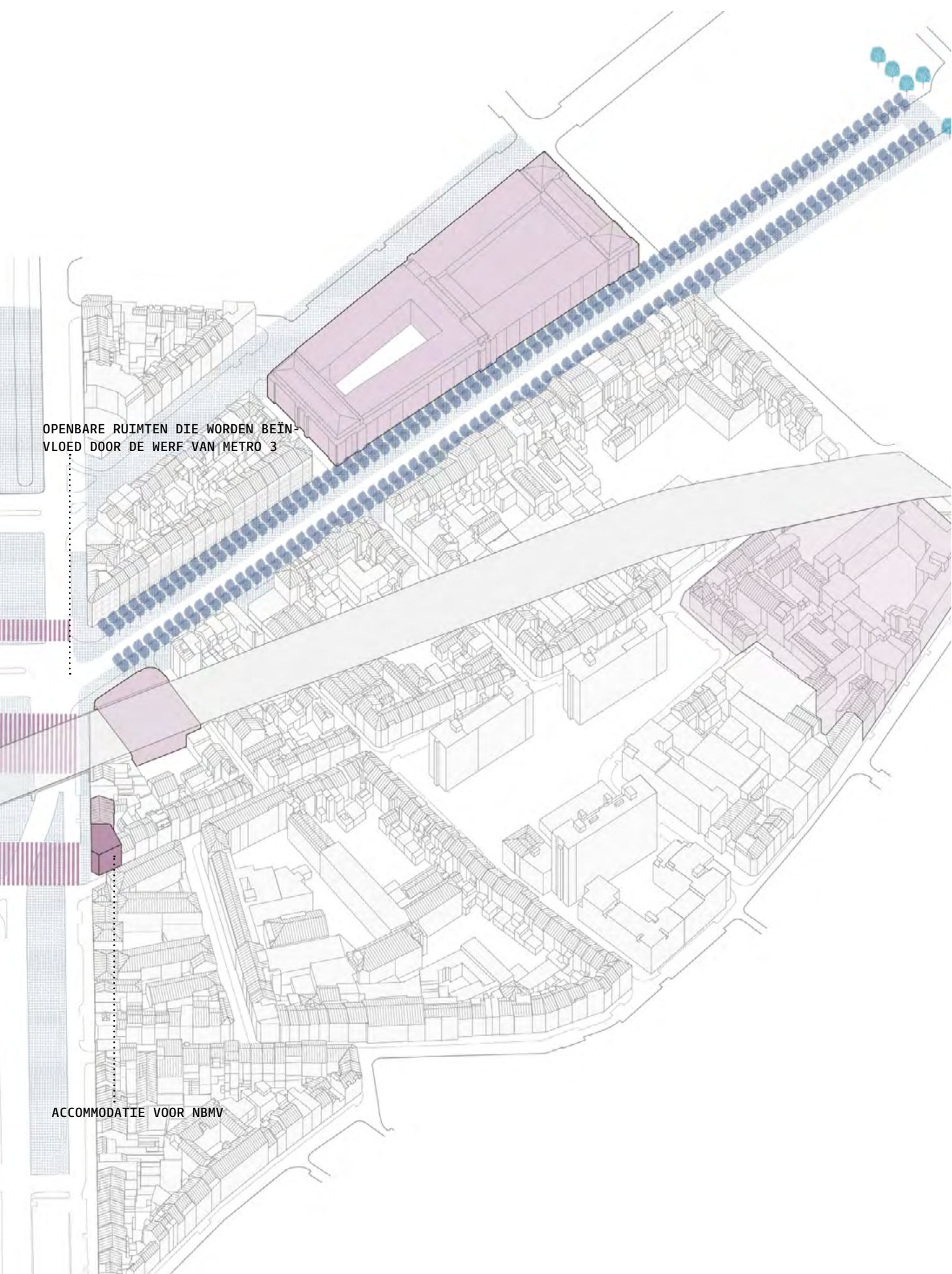


DEEL 01

**DE EUROPAESPLANADE EN
HAAR OMGEVING**

- Gebouwde investeringen**
- SVC-operaties en gemengde operaties
 - geassocieerde en te starten operaties (zie boek 2)
- Investerings in openbare ruimte**
- SVC-operaties en gemengde operaties
 - geassocieerde en te starten operaties (zie boek 2)
- Investerings in parken**
- SVC-operaties en gemengde operaties
 - geassocieerde en te starten operaties (zie boek 2)



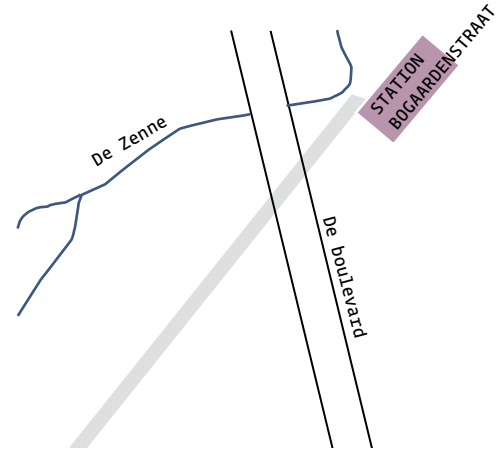


OPENBARE RUIMTEN DIE WORDEN BEÏN-
VLOED DOOR DE WERF VAN METRO 3

ACCOMMODATIE VOOR NBMV



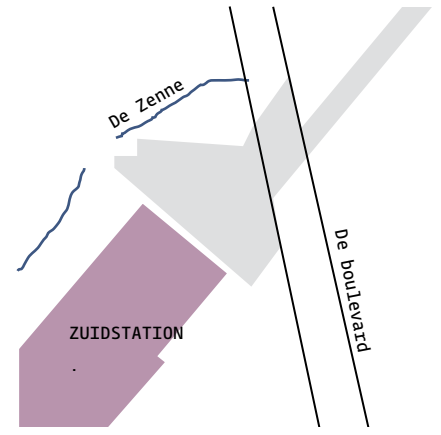
Kaart van Vandermaelen, 1846-1854



Het Zuidstation in 1846-1854



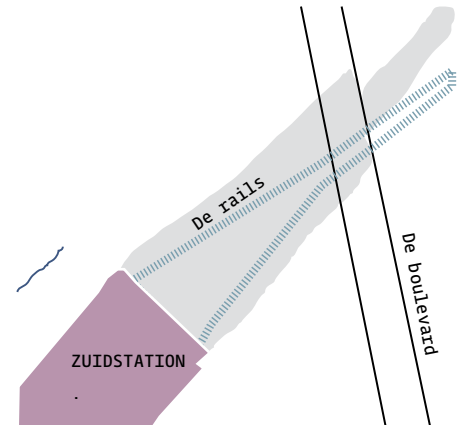
Kaart, 1891



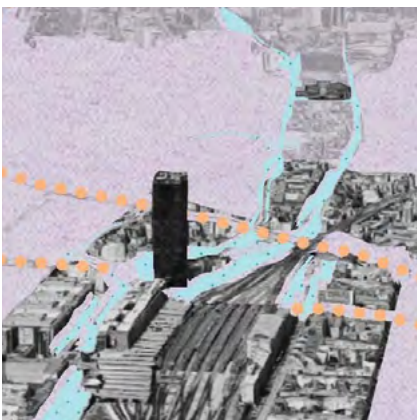
Grondwetplein



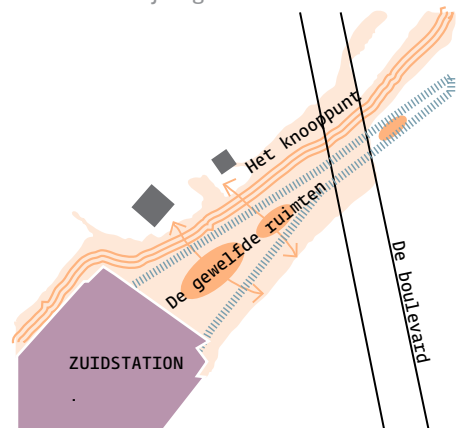
Orthofotografie, 1961



Grootstedelijk figuur



Orthofotografie, 2020



Het knooppunt in 2030

EUROPAESPLANADE

De Europaesplanade is een van de strategische plaatsen van het knooppunt van de 21e eeuw en als raakvlak met het Pentagon is het nodig om haar rol als verbinding tussen het station en het centrum van de stad terug te krijgen.

Enorme ruimtes

In de afgelopen decennia hebben de Europaesplanade en haar omgeving ingrijpende transformaties ondergaan. Door het ontbreken van een overkoepelend project zijn er onevenredig veel lege ruimtes die moeten worden geherprogrammeerd. Dit is het geval voor de Esplanade, maar ook voor het Grondwetplein, het Baraplein, de Jamarlaan, en de drie gewelfde ruimten. Enorme niet-gebruikte ruimtes, onvoldoende geprogrammeerd, waarvan de functie als multimodaal knooppunt de overhand heeft gekregen ten koste van de leefruimte en de kwaliteit van de voorzieningen.

Het masterplan van 2016 schetste een coherente visie die de mobiliteit van verschillende gebruikers, het openbaar vervoer en het autoverkeer reorganiseert met behoud van de voetgangersstroom tussen delen. Zo kun je een kwalitatief project voor de openbare ruimte voorstellen op het niveau van een internationaal station, maar ook woonruimtes voor de bewoners en gebruikers van de omliggende dichtbevolkte wijken. Het SVC 7 maakt deel uit van dit perspectief en stelt voor om punctueel in te grijpen op bijzonder problematische stedelijke knooppunten en deze te herwerken om de leefomgeving te verbeteren. In dezelfde zin (verbetering van de leefomgeving) kan het SVC voorzieningen en gedeeltelijk huisvesting (mede)financieren.

Microgeschiedenis van de Esplanade

In de 19e eeuw had het station verschillende locaties (zie hierboven).

In het midden van de 20e eeuw transformeerde de Noord-Zuidverbinding het Zuidstation in een doorgaand station. De ingang wordt verplaatst, de kleine en de grote gewelfde ruimten worden aan de stationszijde gebouwd en een derde buiten de Kleine Ring onder de nu verhoogde ruimte van de spoorlijnen.

De Zuidertoren werd opgericht in de jaren '60. Rondom blijven de ruimtes leeg en ondergeschikt aan de auto. De Europaesplanade en het Grondwetplein zijn enorme openluchtparkings. De Zenne wordt overwelfd en het Baraplein wordt omgebouwd tot een grote rotonde.

De komst van het TGV-station, tussen de jaren '90 en '00, machtigt een uitgebreid programma van sloop en constructies. Het RSZ-gebouw, uitbreiding van het station voor de TGV-terminal, bouw van een enorme ondergrondse parkeergarage en ontwikkeling van het Hortaplein.

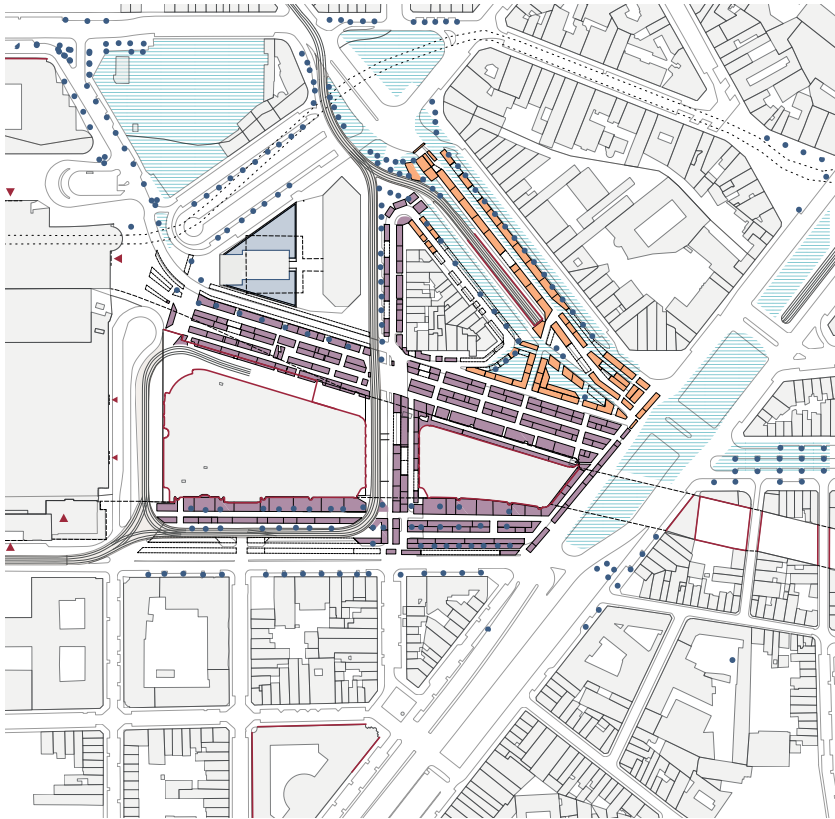
Momenteel blijft dit stedelijke gebied met de werken van metro 3 en het aanstaande project 'Move Hub' grotendeels in aanbouw. (zie 'Stedelijke aandrang' in de diagnose van het SVC 7).

Hedendaagse uitdagingen

De Brusselse metropool heeft zich al jaren nieuwe doelstellingen gesteld om de overgangsfase naar de reductie van de koolstofuitstoot te ondersteunen. Er wordt sterk ingezet op de open ruimte, en het gedeeltelijk verkeersvrij maken van het historisch centrum en de Anspachlaan zijn de symbolen.

De voetgangersboulevard van het mobiliteitsplan 'Good Move' die de stad Brussel van noord naar zuid doorkruist en het Zuidstation opnieuw verbindt met het Noordstation, loopt natuurlijk over de Europaesplanade en het Grondwetplein.

Dankzij het SVC 7 in combinatie met convergerende acties van andere regionale actoren kunnen deze ruimtes in het kader van de doelstellingen van het netwerk 'Brussel-Zuid' van het mobiliteitsplan 'Good Move' worden getransformeerd met het oog op comfort voor actieve vervoerswijzen, het creëren van nieuwe landschappen, ontharding, het creëren van koelte-eilanden, duurzaam beheer van regenwater (we zijn hier bij de bodem van de Zennevallei), herprogrammering van de ruimte voor de auto.



- Plaatsing
Zuidmarkt na de werf
van metro 3
- Aanvullende locatie
Zuidmarkt vóór de
werf van metro 3
- Blinde muren
- Voetafdruk van de
werven

ZUIDMARKT EN WERVEN



- M Metro
- T Tram
- Bus
- Taxistandplaats

OPENBAAR VERVOER

Schaal 1/5.000ste

0 50 100 200 m



De Europaesplanade: mogelijkheden en beperkingen

De Europaesplanade en haar omgeving concentreren grote uitdagingen voor de ontwikkeling van de Zuidwijk.

In de huidige toestand voldoen de openbare ruimten (hoe groot ook) niet aan de behoeften van de bewoners van de wijk (waar voor alles een gebrek is), noch aan de prerogatieven van een groot internationaal station (gebrek aan veiligheid en gezondheid, geen openbare toiletten, enz.).

Het 'nulscenario' (zie diagnose van het SVC7) laat belangrijke toekomstige ontwikkelingen zien: metro 3, een gefinancierd en lopend project, omvat al een volledige herinrichting van de Jamarlaan. Deze 66 m brede ruimte concentreerde 12 rijstroken voor auto's (parkeren + circulatie) en een tunnelmond van de tram in de metro-configuratie van voor de werf. Een situatie om niet te herhalen.

De Kleine Ring, die ook een royale oppervlakte heeft, wordt gerenoveerd om plaats te bieden aan laterale fietspaden en om de centrale berm te transformeren met het oog op ontharding en rationalisering van de ruimte die door de auto wordt gebruikt.

Tegelijkertijd begon de MIVB zich te bezinnen over haar drie busknooppunten rond de Esplanade (Overdekte Straat, Grondwetplein en Paul-Henri Spaaklaan) met als doel in de toekomst elektrische bussen in gebruik te nemen.

De toekomstige reorganisatie moet de leesbaarheid van de haltes mogelijk maken door te zorgen voor langere pauzes voor het opladen van de batterijen.

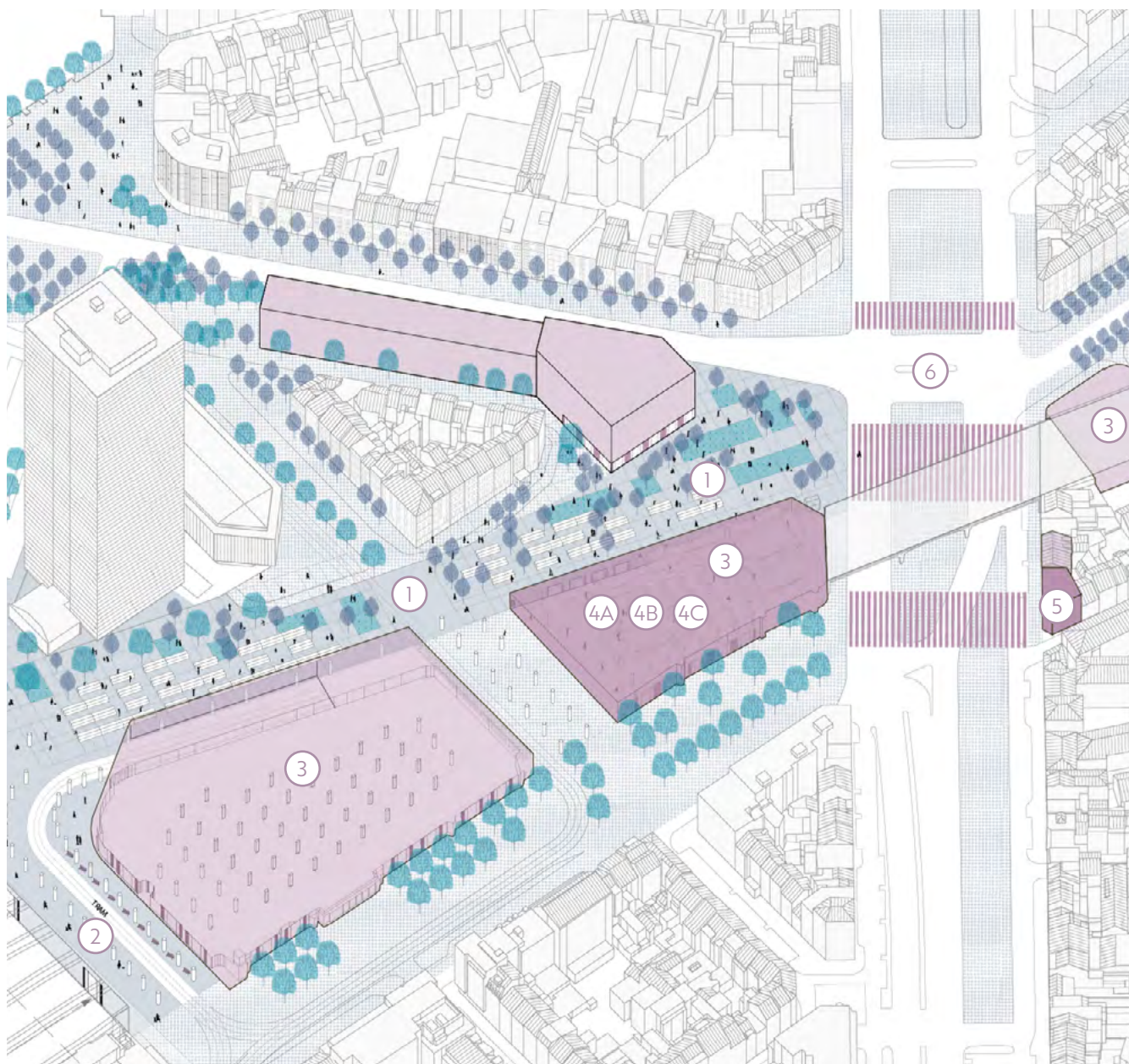
In deze reflecties is het nodig om verder te gaan dan een puur technische kijk. Dit is een noodzakelijke voorwaarde om het belang van het aanbieden van kwalitatieve openbare ruimten niet uit het oog te verliezen.

Qua programmering kampt de Esplanade tijdens wekdagen met een structurele leegte. Een niemandsland waar je praktisch alleen verdwaalde toeristen tegenkomt. Op zondagochtend wordt deze uitgestrekte onontwikkelde stedelijke ruimte de Zuidmarkt. De Esplanade is dan tot het begin van de middag overbelast.

Aan het einde van de markt wordt het afval, ondanks de gezamenlijke inspanningen van de beheerder, Net Brussel, de politie en de winkeliers, over de Esplanade uitgestrooid en stroomt het de omliggende wijken binnen.

De blinde gevels van de gewelfde ruimten bieden geen mogelijkheden voor animatielevens. Het ruimtelijk kapitaal beslaat hier echter ruim 15.000 m² en blijft ongebruikt. Een anomalie gezien het feit dat we hier op een steenworp afstand van het grootste treinstation van het land en in het dichtstbevolkte gebied van het hele land zijn.

Het weesblok tussen de Jamarlaan en de Argonnestraat, waarvan de begane grond bestemd is voor commerciële activiteiten, kan dit gebrek niet alleen compenseren. Het resultaat is meestal een gedegradeerde en lege ruimte, behalve voor het publiek van daklozen die het permanent op specifieke plaatsen bezetten.



- 1. ① Activering en aanleg van verkeersvrije zones en groenprojecten in de Europaesplanade
- 1. ② Herprofilering en herkwalificatie van de overdekte straat
- 1. ③ Programmatische, technische en financiële haalbaarheidsstudie van de gewelfde ruimten
- 1. ④A Sportcentrum in de kleine gewelfde ruimte
- 1. ④B Aanvulling voor het sportcentrum in de kleine gewelfde ruimte
- 1. ④C Toiletten, douches en openbare wasruimte voor sociale doeleinden in de gewelfde ruimte
- 1. ⑤ Opvangcentrum en dagopvang voor NBMV
- 1. ⑥ Verbetering van de openbare ruimte na de graafwerkzaamheden van de werf van metro 3

De Europaesplanade: een stedelijke ruimte die moet worden heroverd

De Europaesplanade, onderdeel van het belangrijkste voetgangersgebied, verschijnt daarom als een cruciale ruimte voor het knooppunt van de 21^e eeuw.

De visie van het SVC 7 voor de Esplanade beoogt een grote herontwikkeling van deze laatste door de wegen naar het noorden (gereserveerd voor bestemmingsverkeer en voor voertuigen van hulpdiensten) verkeersvrij te maken en door deze te ontharden/beplanten.

Het deel dat langs de twee gewelfde ruimten loopt, blijft meer verhard door de voorkeur te geven aan de animatie van de gevels van de heropende en geherprogrammeerde gewelfde ruimten, evenals de installatie van de Zuidmarkt.

Ook de Overdekte Straat wordt opnieuw ingericht, de taxistandplaatsen worden verplaatst en gereorganiseerd in de Blerotstraat, de busstations worden geconcentreerd op centra van de Spaaklaan en binnen de grote gewelfde ruimte (waarvan de eerste opdracht een busstation zou zijn).

Deze reorganisatie vermijdt de doorgang van gemotoriseerde voertuigen (met uitzondering van bepaalde bussen en taxi's) op de Europaesplanade, door de continuïteit naar het centrum van Brussel en naar het Horplein vloeiender en leesbaarder te maken.

De Jamarlaan en het Baraplein worden herontwikkeld als onderdeel van het project van Metro 3.

Studies voor de renovatie van de Poincarélaan zijn aan de gang.

In deze context van de transformaties van de openbare ruimte rond de Esplanade is de kruising van de Kleine Ring naar de Stalingradlaan, het middelpunt van de voetgangersboulevard Noord-Zuid, een noodzakelijke en verwachte ontwikkeling.

De (tijdelijke) situatie van de werf heeft laten zien in hoeverre deze veilige en comfortabele oversteek voor fietsers en voetgangers een essentiële ontwikkeling is. De doorstroming van voetgangers en fietsers is daar belangrijk.

Dankzij financiering van het SVC 7 is een programmatische haalbaarheidsstudie van de drie gewelfde ruimten gestart. De mogelijkheid om het budgettaire kader te definiëren dat nodig is voor het bouwrijp maken van deze nu verlaten plaatsen en om de hier ontwikkelde programmeertracks te bevestigen:

De grote gewelfde ruimte (zakelijk recht om te onderhandelen met de NMBS):

eindstation voor MIVB-bussen 49 en 50;

fietscentrum (parkeerplaats, werkplaats, recyclage- en verkoopruimte, fietspunt);

De kleine gewelfde ruimte (zakelijk recht om te onderhandelen met de NMBS):

groot stedelijk sportcentrum met een skatepark, een boulderzaal, een parcourruimte en nevenfuncties (horeca, evenementenruimte enz.)

zorgcentrum (openbare toiletten voor iedereen toegankelijk, openbare douches, wasruimte, oriëntatiecentrum voor mensen die op straat leven.

Kleinste gewelfde ruimte: programmering te definiëren.

De esplanade wordt zo een nieuwe, geactiveerde stedelijke ruimte met nieuwe functies. Een plek om te wandelen opent zich naar de wijken en waar de verschillende doelgroepen van het grootste multimodale knooppunt van het land elkaar ontmoeten.

Projectie



1.1

ACTIVERING EN AANLEG VAN VERKEERSVRIJE ZONES EN GROENPROJECTEN IN DE EUROPAESPLANADE

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	EUROPAESPLANADE
KADASTERNUMMER	-
SITUATIE	OPENBARE RUIMTE
EIGENAAR	-
STAAT	GOEDE ALGEMENE STAAT
OPPERVLAKTE	ESPLANADE: ± 10.000 M ² ZIJWEG: ± 6.500 M ²
BOUWPROFIEL	-
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	STRUCTURERENDE RUIMTE
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS-VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS-GBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	NIET VAN TOEPASSING

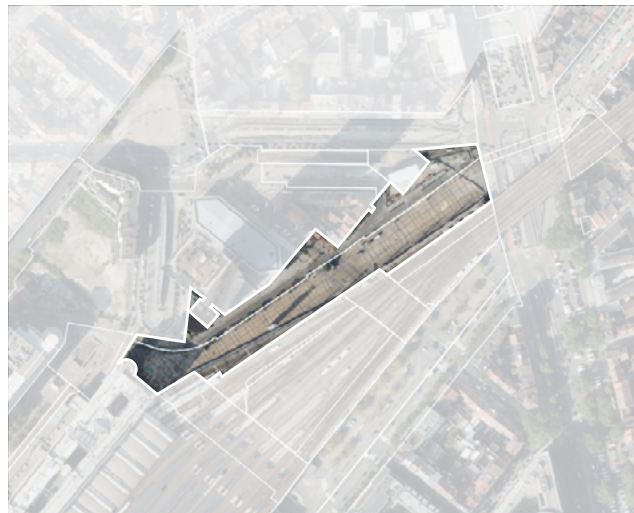
OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

De Europaesplanade is een van de belangrijkste openbare ruimtes in de wijk. Deze uitgestrekte openbare ruimte verbindt het station met het stadscentrum van Brussel en kan vandaag als disfunctioneel worden beschouwd.

Op zondagochtend wordt de ruimte intensief gebruikt voor de Zuidmarkt, maar rest van de week blijft de Esplanade leeg. Dit uitgestrekte 'niemandland' degradeert vervolgens het imago van een verder zeer dichtbevolkte wijk met een gebrek aan kwalitatieve openbare ruimte en begroeiing.

We kunnen een paar redenen noemen die de moeilijkheden verklaren om deze ruimte te laten werken:

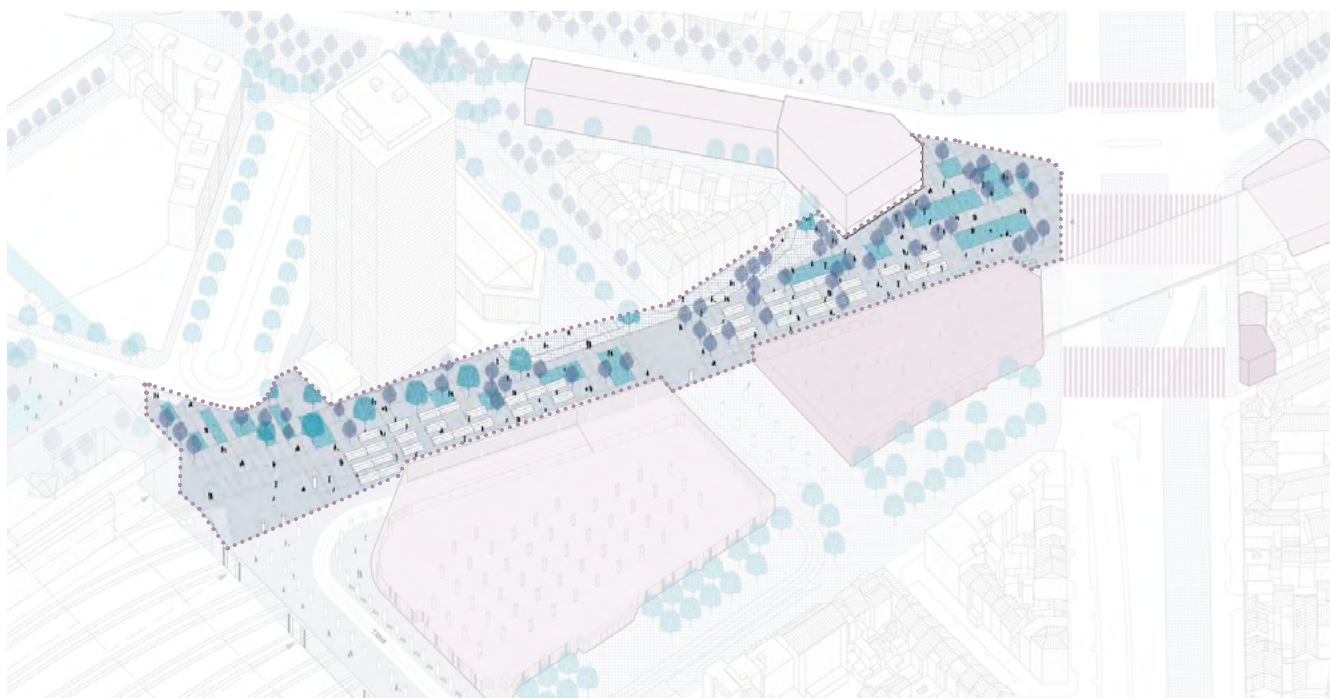
- › gebrek aan activering van de gevels rond de Esplanade (met name de gewelfde ruimten);
- › ruimtelijke configuratie van de Esplanade met een spreiding over bijna ± 300 m lengte voor een bruikbare breedte van ± 25 m;
- › bijna totale verharding van de openbare ruimte;



- › aanwezigheid van aanzienlijk doorgaand verkeer langs de noordzijde van de Esplanade.
- › vermenigvuldiging van overbodig straatmeubilair dat de openbare ruimte verzadigt.
- › gebrek aan perspectief van en naar het stadscentrum

PROJECTBESCHRIJVING

Het project is opgedeeld in twee delen. Ten eerste, in plaats van de Esplanade in onberispelijke staat te herstellen als onderdeel van het einde van de werf van Metro 3, is het eerste deel van het project bedoeld om de zijweg genaamd 'Europaesplanade', die langs de hele Esplanade in zijn noordelijk deel loopt, verkeersvrij te maken.



Deze weg, ±10 m breed (inclusief parkeerplaatsen), is geschikt voor doorgaand autoverkeer dat de Esplanade negatief aandrijft.

Het verkeersvrij maken van de oppervlakte van het wegennet (basis + parkeerplaatsen) maakt het mogelijk om de Esplanade zelf te verbreden en een actieve gevel terug te geven (Zuidertoren en zijn fontein evenals het Argonneblok).

Ten tweede merken we de sterke verharding van de Esplanade op waarvan het geruite patroon van het wegdek begin jaren 2000 werd vernieuwd. Aangezien dit oppervlak niet in slechte staat verkeert, wordt aanbevolen om de Esplanade te beplanten door de volgende principes te volgen:

- › Vegetatie en doordringbaarheid die de activiteit van de Zuidmarkt mogelijk maken;
- › Vegetatie en doordringbaarheid die vallen binnen het geruit patroon van het bestaande wegdek over ongeveer 1/4 van het totale oppervlak van de Esplanade;
- › De open grond opzoeken waar mogelijk (met name afhankelijk van ondergrondse netwerken).

Het wordt aanbevolen dat de projectdrager een beroep doet op een globale overheidsopdracht van AMO (bijs-tand aan de aanbestedende overheid) voor alle operaties van de openbare ruimten die in het bijzonder worden uitgevoerd en bestuurd door Mobiliteit Brussel (zie operatie 5.1).

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD VAN INTERVENTIE N°1	VOETGANGERSGEBIED EN HERBEGROEIING VAN ZIJWEGEN
OPPERVLAKTE	± 6.500 M ²
INHOUD VAN INTERVENTIE N°2	HERBEGROEIING VAN DE EUROPAES-PLANADE
OPPERVLAKTE	± 2.500 M ² (1/4 VAN DE TOTALE OPPERVLAKTE VAN DE ESPLANADE)
FINANCIEEL MODEL	GEMENGDE OPERATIE SVC 25% BM 58% WERF M3 CSC 17%

DOELSTELLING(EN)

- › Verbetering van de Europaesplanade en deelname aan de verlevendiging van openbare ruimtes
- › Deze twee interventies zullen worden uitgevoerd in het kader van eenzelfde opdracht en volgens een gemeenschappelijk tijdschema worden uitgevoerd.

DOELGROEP(EN)

- › Bewoners en gebruikers van de wijk

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Goede coördinatie tussen overheden en in het bijzonder met BM, een essentiële speler voor het welslagen van de operatie + coördinatie van metro 3
- › Voor de volledige opzet van de operatie zijn aanvullende BM-budgetten nodig

PROJECTDRAGER(S)

› Brussel Mobiliteit

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

- › Gemeenten Sint-Gillis en Anderlecht
- › MIVB (vooral voor de doorgang van bussen)
- › Handelaren in de wijk.
- › De actoren van de Zuidmarkt

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M2	FINANCIERING	PRIJS
AANLEG VAN VERKEERSVRIJE ZONES OP ZIJWEGEN	6.500 M ²	235 €/M ²	BM	€ 1.527.500,00
VERGROENING VAN DE OPENBARE RUIMTE	± 2.500 M ²	235 €/M ²	BM	€ 412.500,00
BTW 21%			BM	€ 407.400,00
+ FORFAITAIR METRO 3 INCLUSIEF BTW			CSC M3	€ 700.000,00

OVERIGE	OPPERVLAKTE	€/M2	FINANCIERING	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING VAN 0,8% TOT 2%			SVC	€ 9.700,00
STUDIES 10%			SVC	€ 194.000,00
BTW STUDIES 21%			SVC	€ 40.740,00
VERZEKERING 2,5%			SVC	€ 48.500,00
COÖRDINATIE VAN GEZONDHEID EN VEILIGHEID 2,5%			SVC	€ 48.500,00
HERZIENING VAN DE PRIJZEN 15%			SVC	€ 352.110,00
ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN 10%			SVC	€ 234.740,00

TOTAAL	€ 3.975.690,00
---------------	-----------------------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 928.290,00
DEEL BRUSSEL MOBILITEIT	€ 2.347.400,00
DEEL CSC WERF VAN METRO 3	€ 700.000,00

+ 10% COÖRDINATIE VAN SVC 7	€ 92.829,00
-----------------------------	-------------

TOTAAL INCLUSIEF COÖRDINATIE SCV 7	€ 4.068.519,00
---	-----------------------

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
UITVOERING	2023 METING DOOR LANDMETER. BEGIN VAN DE MONTAGE VAN DE OPERATIE MET BM EN CSC WERF METRO 3.
	2024 OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS.
	2025 START VAN HET VOORONTWERP. AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. PRODUCTIE VAN DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2026 INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIEN NODIG PRODUCTIE VAN AANVULLENDE DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2027 OPSTELLEN VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN BEDRIJVEN.
UITVOERING	2028 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2029 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2030 AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. CONTROLES GEHEUGEN. ONTVANGST.



Stationsplein Rouen • Rouen • 2019 • OKRA Architectes



Etele Square • Budapest • 2017 • Ujirany + New Directions Landscape Architects



Belangrijkste conclusies

Verbetering van de milieukwaliteit dankzij de vergroening en permeabilisering van 1/4 van de Esplanade:

- › Aanbeveling : Het regenwater van de ondoordringbare gebieden van de esplanade naar de doorlaatbare gebieden leiden door gebruik te maken van de natuurlijke zwaartekracht om de infiltratie ter plaatse te verhogen, of infiltratie onder de stam van de ondoordringbare gebieden
- › Aanbeveling : Streven naar biologische diversiteit bij de ontwikkeling, vrij van invasieve soorten, en ecologisch beheer van plantengebieden
- › Aanbeveling : Voorstander van open-grond ontwikkeling
- › Aanbeveling : Bevordering van het hergebruik/de herwaardering van materialen die zullen worden verwijderd bij de permeabilisatie van het gebied om het gebied van de huidige weg te ontwikkelen. Als dat niet kan, geef dan de voorkeur aan lokale, duurzame en ecologische materialen. De recuperatie van materialen/meubilair voor de ontwikkeling bevorderen.

Mobiliteit:

- › Aanbevelingen : Deze maatregel moet vergezeld gaan van een duidelijk verkeersplan, in samenhang met het plan Good Move en het (onzekere) project om de Fonsnylaan eenrichtingsverkeer te maken.
- › De lus van het taxiverkeer moet worden herzien, met name in verband met de verplaatsing van de taxistandplaats van de Overdekte straat naar de Blérotstraat.

Verbetering van de leefomgeving :

- › Aanbeveling : Zorg voor ten minste één zone met een significant begroeid oppervlak (groep bomen en omringend doorlatend oppervlak), zitbanken, diversiteit aan soorten
- › Aanbeveling: de afsluiting van de Europaesplanade opnemen in een globaal mobiliteitsplan voor de wijk om de gevolgen voor het hele gebied te evalueren en de verplaatsing van het verkeer naar ongeschikte wegen te beperken.

1.2

HERPROFILERING EN HERKWALIFICATIE VAN DE OVERDEKTE STRAAT

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	OVERDEKTE STRAAT
KADASTERNUMMER	435A00
SITUATIE	WEGEN ONDER SPOORRAILS
EIGENAARS	DIVERSE OPENBARE EIGENDOMMEN
STAAT	FACILITEITEN VAN SLECHTE KWALITEIT
OPPERVLAKTE	± 5.000 M ² OP DE GROND
BOUWPROFIEL	-
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	SPOORWEGZONE
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	BBP N° 1 WIJK FONSNYLAAN 1
VERKAVELINGSVERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGSGBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	NIET VAN TOEPASSING

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

De Overdekte Straat is een belangrijke in-/uitgang voor het Zuidstation.

De straat concentreert veel mobiliteitsdiensten met taxistation, busstation, tramdienst.

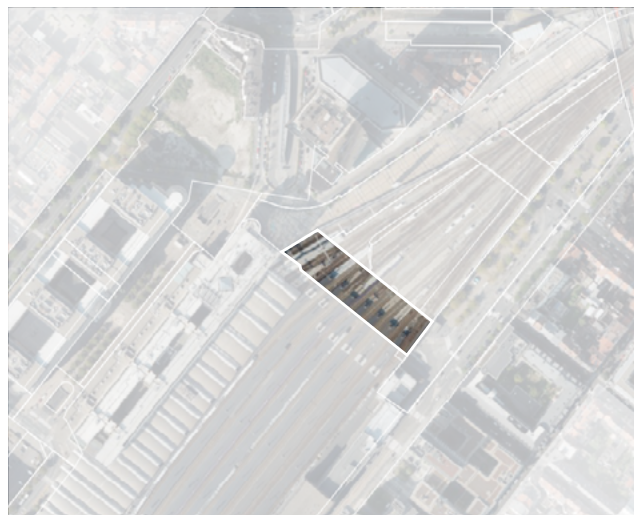
De ruimtelijke organisatie en de aanwezige faciliteiten zijn echter niet geoptimaliseerd en geven een negatief beeld van het Zuidstation.

De Overdekte Straat is aangelegd op de manier van een traditionele weg, hoewel hij een nogal bijzonder profiel heeft gezien zijn vrij lage dekking. Het algemene profiel van de straat is zeer horizontaal. Niet per se eenvoudig in te richten op een gebruiksvriendelijke manier.

In de huidige situatie merken we de aanwezigheid van stoepanden, trottoirs, barrières, vermenigvuldiging van grondmarkeringen en allerlei soorten borden. Deze ontwikkelingen verstoren de ruimte enorm en bevorderen deze niet.

In werkelijkheid volgt de organisatie een logica van ruimteverdeling in samenhang met de ondergebrachte functies. We hebben dus:

Stoep + busparkeerplaats + weg + taxizone + stoep + weg + MIVB-stoep + MIVB-doorgang + MIVB-stoep



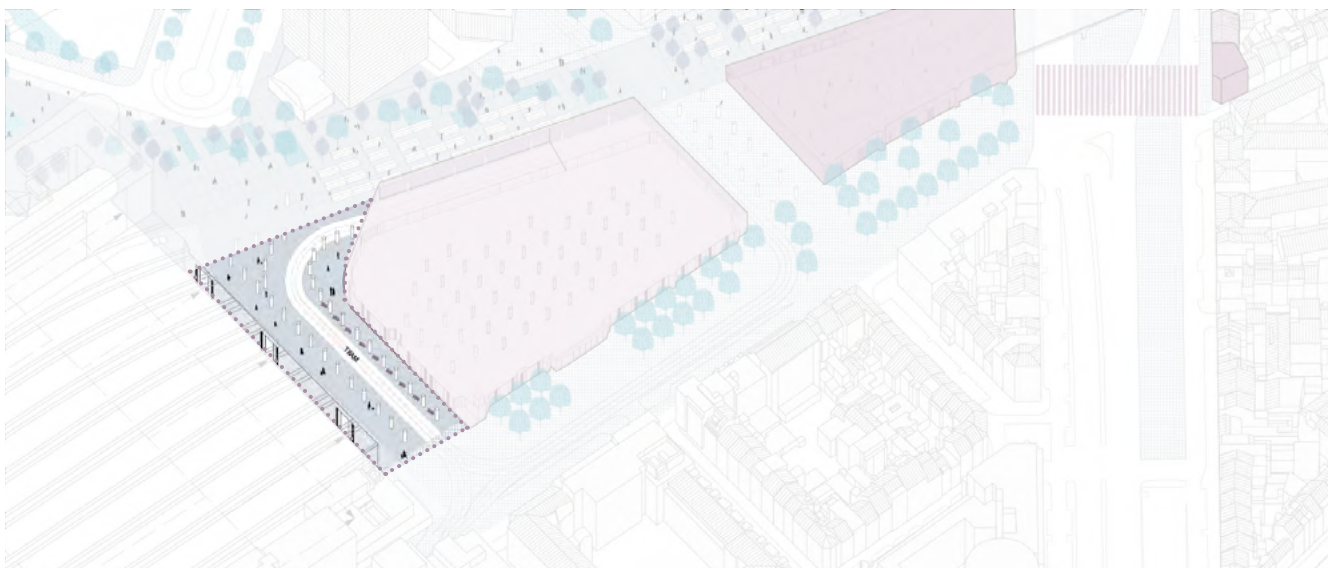
In het laatste deel van deze reeks wordt een gebied gebruikt door de daklozen van de wijk die zich daar vestigen om dingen op te slaan en de nachten door te brengen. De confrontatie tussen stationsgebruikers en kwetsbaar publiek kan als brutaal worden ervaren.

PROJECTBESCHRIJVING

Met deze operatie streven we naar een volledige herinrichting en herkwalificatie van de Overdekte Straat.

Het gaat er vooral om dat deze ruimte consistent is in de gehuisveste functies en de voorgestelde indelingen.

Hiervoor:



- › zal het nodig zijn de taxistandplaats te verplaatsen om de voertuigen langs de Ernest Blerotstraat te concentreren;
- › zal het ook nodig zijn om bussen 49, 50 en 234 buiten de Overdekte Straat te verplaatsen. Studies zullen moeten uitwijzen waar dit het meest aangewezen is. Deze studies zullen de grote gewelfde ruimte (zie operatie 1.3) integreren in de scenario's en reflecties.

Zo kan de Overdekte Straat op één niveau herontwikkeld worden en wordt het een overdekt voorplein dat rechtstreeks verbonden is met de hoofdingangen/uitgangen van het Zuidstation.

Op dit overdekte voorplein vinden voetgangers, PBM en andere zachte mobiliteit gemakkelijk hun plek in deze gedeelde ruimte. Een tramhalte zal de MIVB-lijnen bedienen.

De volledige herinrichting van de Overdekte Straat zal het ook mogelijk maken om de verbindingen met de ingangen van het station te herkwalficeren en de levendigheid van de straat te herontwikkelen via de cellen aan de rand van de grote gewelfde ruimte.

We gaan op zoek naar sobere lichtsferen met voldoende helderheid in de ruimte. Het meubilair, de markeringen op de grond en alle indelingsmogelijkheden worden eveneens georiënteerd om een overzichtelijke, leesbare en kwalitatieve ruimte te bieden.

Het gaat hier ook om functiescheiding te vermijden en de activering van gevels die uitkijken op de Overdekte Straat na te streven.

DOELSTELLING(EN)

- › Verbetering van de Overdekte Straat van het Zuidstation, die grote inrichtingsproblemen en problemen van ruimtelijke organisatie met zich meebrengt

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	HERPROFILERING VAN DE OVERDEKTE STRAAT
OPPERVLAKTE	± 5.000 M ²
BOUWPROFIEL	NIET VAN TOEPASSING
FINANCIEEL MODEL	OPERATIE 100% SVC

- › Verbetering van de ingang/uitgang van het Zuidstation

DOELGROEP(EN)

- › De bewoners van de wijken
- › Gebruikers van het station en openbaar vervoer
- › Handelaars in het station

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › De sleutel tot het succes van deze operatie hangt af van de goede coördinatie tussen de NMBS, de MIVB en BM in het bijzonder en het goed rekening houden met een aantal beperkingen (vertrek van bussen en taxi's naar met name de grote gewelfde ruimte die de basis van de constructie van de hoofdzetel van de NMBS zou moeten huisvesten, verandering van tramrails op de Fonsnylaan en Overdekte Straat gepland voor 2026.)
- › Gezien deze coördinatie door verschillende exploitanten, wordt aanbevolen om een openbare overeenkomst voor projectbeheerbijstand (AMO) af te sluiten.

PROJECTDRAGER(S)

› Gewest of MSI

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› MIVB

› Infrabel

› NMBS

› Gemeente Sint-Gillis

› Brussel Mobiliteit

› Gemeente Anderlecht

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M2	FINANCIERING	PRIJS
WERKEN VAN HERINGEBRUIKNAME VAN DE OVERDEKTE STRAAT	5.000 M ²	235 €/M ²	SVC	€ 1.175.000,00
BTW 21%			SVC	€ 246.750,00

OVERIGE	OPPERVLAKTE	€/M2	FINANCIERING	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING VAN 0,8% TOT 2%			SVC	€ 5.875,00
STUDIES 10%			SVC	€ 117.500,00
BTW STUDIES 21%			SVC	€ 24.675,00
VERZEKERING 2,5%			SVC	€ 29.375,00
COÖRDINATIE VAN GEZONDHEID EN VEILIGHEID 2,5%			SVC	€ 29.375,00
HERZIENING VAN DE PRIJZEN 15%			SVC	€ 213.262,50
ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN 10%			SVC	€ 142.175,00

TOTAAL				€ 1.983.987,50
---------------	--	--	--	-----------------------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 1.983.987,50
------------	----------------

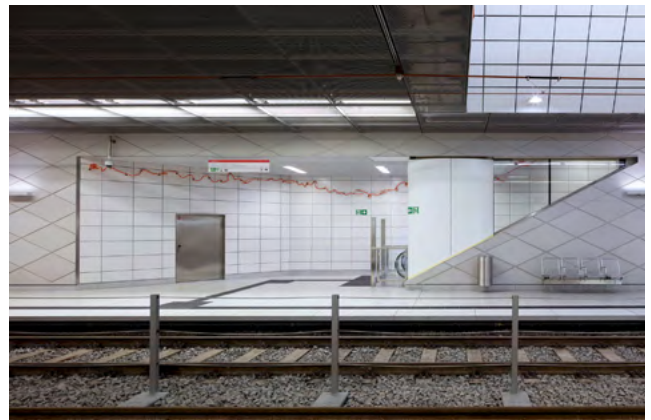
+ 10% COÖRDINATIE VAN SVC 7	€ 198.398,75
-----------------------------	--------------

TOTAAL INCLUSIEF COÖRDINATIE SVC 7	€ 2.182.386,25
---	-----------------------

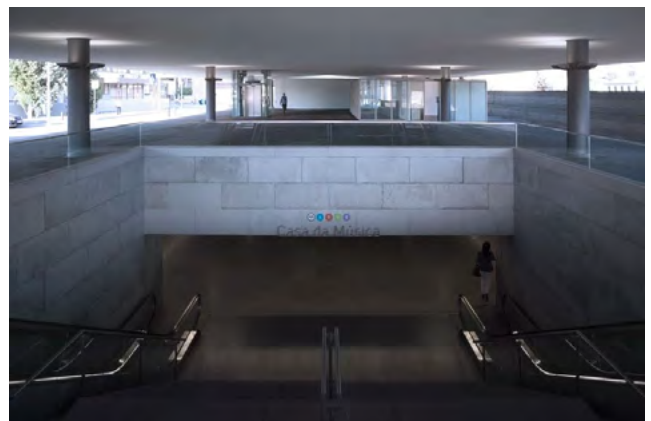
VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
UITVOERING	2023 METING DOOR LANDMETER. START VAN HET OPZETTEN VAN DE OPERATIE MET DE PROJECTLEIDER EN ALLE PARTNERS
	2024 OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS.
	2025 START VAN HET VOORONTWERP. AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. PRODUCTIE VAN DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2026 INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIEN NODIG PRODUCTIE VAN AANVULLENDE DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2027 OPSTELLEN VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN BEDRIJVEN.
UITVOERING	2028 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2029 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2030 AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. CONTROLES GEHEUGEN. ONTVANGST.

REFERENTIEPROJECTEN



Wehrhahn-Line • Düsseldorf • Duitsland • 2016 • netzwerkarchitekten



Casa da Musica Subway Station • Porto • Portugal • 2016 • Eduardo Souto de Moura

Belangrijkste conclusies

Verbetering van de milieukwaliteit: de verwijdering van het taxi- en busstation moet de plaatselijke luchtverontreiniging en geluidshinder verminderen

- › Aanbevelingen: Stimuleren van hergebruik/nuttige toepassing van materialen. Bij gebreke daarvan, de voorkeur geven aan de recuperatie van materiaal/meubilair voor de ontwikkeling. Als dat niet kan, geef dan de voorkeur aan lokale, duurzame en ecologische materialen.
- › Leefomgeving: Verbetering van de veiligheid voor zwakke gebruikers door herprofilering
- › Aanbeveling: de materialen die voor de herprofilering van de straat worden gekozen, moeten een goede integratie in de buurt mogelijk maken
- › Verbetering van het comfort van de gebruikers van het openbaar vervoer

- › Aanbeveling: De ligging van de verschillende haltes van het openbaar vervoer moet grondig worden bestudeerd om te zorgen voor comfortabele en snelle verbindingen.

1.3

PROGRAMMATISCHE, TECHNISCHE EN FINANCIËLE HAALBAARHEIDSTUDIE OVER DE DRIE GEWELFDE RUIMTEN

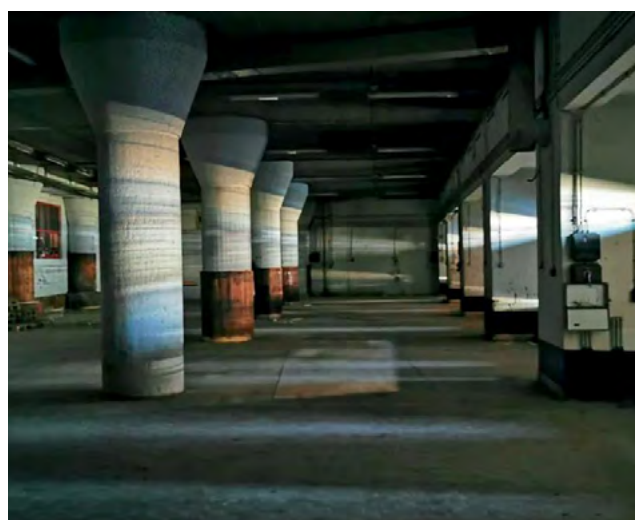
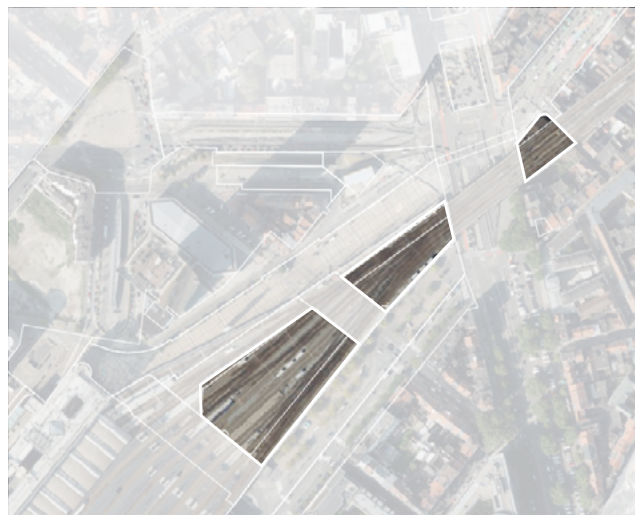
BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	EUROPAESPLANADE GRONDWETPLEIN
KADASTERNUMMER	435/02A2 EN 435/02B2
SITUATIE	RUIMTES ONDER SPOORRAILS
EIGENAAR	NMBS
STAAT	ONBEZETTE RUIMTES
OPPERVLAKTE	± 15.000 M ² + 7.500 M ² + 1.500 M ²
BOUWPROFIEL	BEGANE GROND EN GVL-1
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	SPOORWEGZONE
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGSVERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGSGE-BIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	CATEGORIE 2 VOOR DE KLEINE GEWELFDE RUIMTE

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

De Noord/Zuid-verbinding die in 1952 in gebruik werd genomen, zorgde voor enorme ruimtes onder het spoor. Deze ruimtes worden 'gewelfde ruimten' genoemd. Ze zijn vandaag niet toegewezen, onbezet.

Deze leegte heeft een sterke impact op de stedelijke dynamiek rond het station. Het is in feite een gigantisch 'zwart gat' midden in de stad, met enkele verwaarloosde honderden strekkende meters die niet meewerken aan de activering van de openbare ruimte. De niet-actieve gevels op het Grondwetplein en de Europaesplanade zijn indicatief voor de omvang van het probleem. Een verzwakte bevolking vindt toevlucht in de spleten en overdekte ruimtes.

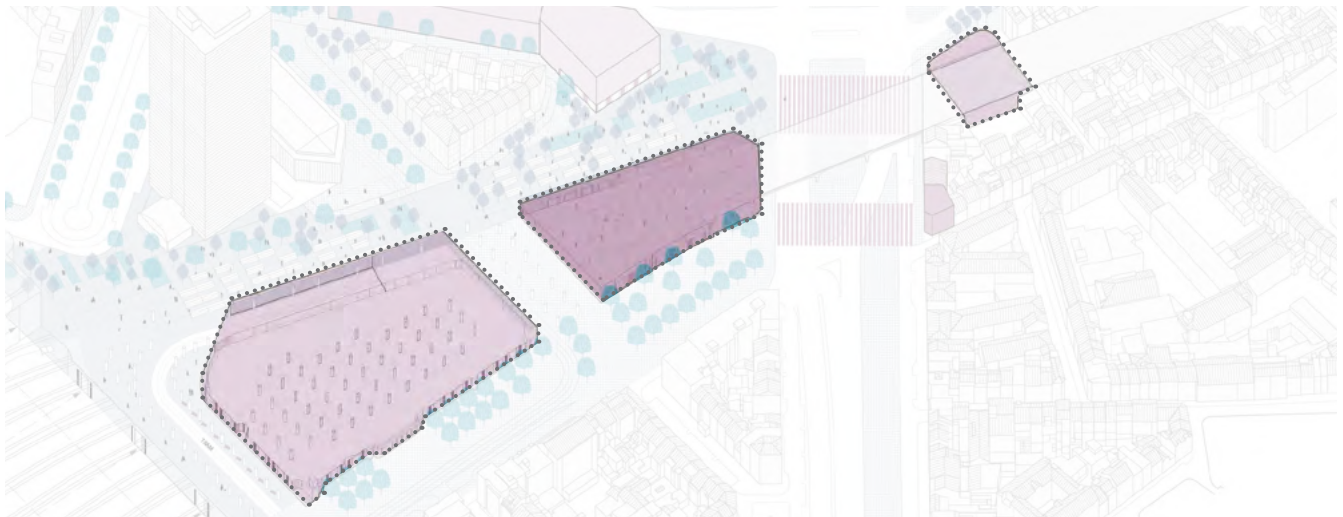
Dit is het bijzonder in zeer slechte hygiënische omstandigheden. Deze situatie is uiteraard niet opgewassen tegen het enorme potentieel dat deze ruimte kan bieden aan de stad, haar inwoners en haar gebruikers. Een ambitieuze ingreep op de gewelfde ruimten zou een groot deel van het probleem van de integratie van het station in de stad oplossen.



Vandaag probeert de NMBS deze plekken te herontwikkelen. Een proces in twee stappen is aan de gang. Ten eerste maakte een OIB (Oproep tot Indiening van blijken van Belangstelling) het mogelijk om exploitanten te identificeren die een paar ideeën hadden en mogelijk geïnteresseerd waren in de site. Dan volgt een formele projectoproep die het mogelijk zal maken om de ruimte of delen van de ruimte toe te wijzen aan een/verschillende exploitanten.

PROJECTBESCHRIJVING

Tot op heden stuit elk initiatief om de gewelfde ruimten te converteren systematisch op twee struikelblokken:



- › de budgettaire impact van veiligheidsnormen;
- › de moeilijkheid om programmatische pistes te schetsen die in overeenstemming zijn met deze normen en de enorme beschikbaarheid van ruimte die onderhevig is aan geluids- en trillingsvervuiling en waarvan de mogelijkheden van natuurlijk licht beperkt zijn.

Operatie 1.3 bestaat erin deze situatie precies te objectiveren door een programmatische, technische en financiële haalbaarheidsstudie uit te voeren. Het doel van de studie is het testen van de programmatische oriëntaties voorzien in deze SVC7 om de ruimtelijke organisaties nauwkeurig te bepalen, de programmering te verfijnen en de technische interventies die nodig zijn voor deze operaties (beveiliging, ontwikkeling, faciliteiten enz.) nauwkeurig te budgetteren.

Deze studie is een nuttige aanvulling op het lopende proces. Dat wil zeggen dat het na de eerste fase (OIB) toezeggingen en garanties zal geven aan alle actoren die moeten worden gemobiliseerd om erin te slagen deze gewelfde ruimten te herbestemmen. Zo kan de projectoproep zelf onder de juiste omstandigheden gelanceerd worden. Op het einde van deze studie worden dan ook specifieke elementen verwacht die deels geïntegreerd kunnen worden in de projectoproep met het oog op herbestemming van de gewelfde ruimten. We lijsten ze op:

- › verduidelijkingen over de budgettaire en financiële gevolgen van het innemen van alle of een deel van de gewelfde ruimten (kosten van onderhoud, inrichting enz.);
- › verduidelijkingen over de technische behoeften voor het beveiligen en onderhouden van de ruimte
- › verduidelijkingen over de programmatische oriëntaties die in dit SVC worden verwacht.

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	PROGRAMMATISCHE HAALBAARHEIDSS-TUDIE
OPPERVLAKTE	± 15.000 M ² + 7.500 M ² + 1.500 M ²
BOUWPROFIEL	BEGANE GROND EN GVL+1
FINANCIEEL MODEL	OPERATIE 100% SVC

DOELSTELLING(EN)

- › Naar een operationalisering van de herbestemming van de gewelfde ruimten van het Zuidstation

DOELGROEP(EN)

- › Besluitvormers NMBS
- › Besluitvormers Infrabel
- › Besluitvormers van het Gewest
- › Gewestelijke administraties

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Goede afstemming tussen het tijdschema van het NMBS-proces (OIB en projectoproep) en de lancering van de haalbaarheidsstudie.
- › Goede coördinatie in het beheer van de studie tussen de verschillende betrokken spelers (NMBS, gemeenten Sint-Gillis en Anderlecht, Stad Brussel, Urban, Hub.brussels enz.).
- › Goede afstemming met de operaties van het programma van het SVC7 (operaties 1.4 en 1.5) en buiten het SVC (MIVB-studie over de verplaatsing van bussen in de Zuidwijk).

PROJECTDRAGER(S)

› Gewest (Grondregie of Perspective.brussels)

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Sint-Gillis
› NMBS
› Anderlecht
› Infrabel
› Brussel
› hub.brussels
› perspective.brussels

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M2	FINANCIERING	PRIJS
PROGRAMMATISCH HAALBAARHEIDSONDERZOEK NAAR DE GEWELFDE RUIMTEN BTWI			SVC	€ 100 000,00

TOTAAL				€ 100.000,00
--------	--	--	--	--------------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7				€ 100.000,00
------------	--	--	--	--------------

TOTAAL INCLUSIEF COÖRDINATIE SCV 7				€ 100.000,00
------------------------------------	--	--	--	--------------

VOORLOPIGE FASERING

JAAAR	OMSCHRIJVING
UITVOERING	2023 LANDMETER. OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK VAN DE OPDRACHT VOOR DIENSTENVERLENING. OVERSTAP NAAR DE PROGRAMMATISCHE HAALBAARHEIDSSSTUDIE VAN DE OPDRACHT VOOR DIENSTENVERLENING. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT BEVOEGD IS MET DE UITVOERING VAN DE STUDIE.
	2024 PROGRAMMATISCH HAALBAARHEIDSSSTUDIE NAAR DE GEWELFDE RUIMTEN. TESTEN, ANALYSEREN EN VERFIJNEN VAN DE PROGRAMMERING VAN HET SVC 7 MET IN HET BIJZONDER VERDUIDELIJKING VAN DE BUDGETTEN DIE NODIG ZIJN VOOR ONDERHOUD EN INRICHTINGEN. AFRONDEN VAN DE PROGRAMMATISCHE HAALBAARHEIDSSSTUDIE. INDIENEN VAN DE STUDIE.
	2025 OPVOLGING



Antwerpen Centraal • Antwerpen • 2019



Dunston Street, Shoreditch • Londen • 2017



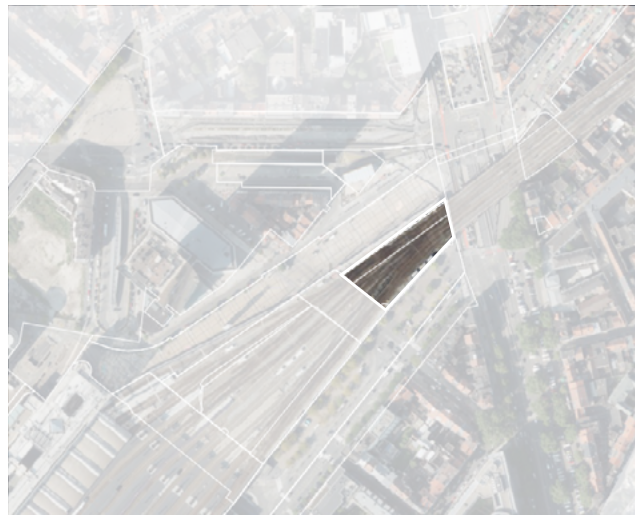
Belangrijkste conclusies

- › Aanbeveling: door de bewoners te betrekken bij de vaststelling van het herinrichtingsprogramma zouden de gebruikers bij het project worden betrokken en zou worden gezorgd voor een goede toe-eigening van het gebied na de herinrichting

1.4A

SPORTCENTRUM IN DE KLEINE GEWELFDE RUIMTE

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	EUROPAESPLANADE GRONDWETPLEIN
KADASTERNUMMER	435/02B2
SITUATIE	RUITES ONDER SPOORRAILS
EIGENAAR	NMBS
STAAT	AL MEER DAN 20 JAAR ONBEZET
OPPERVLAKTE	3.500 M ² PER VERDIEPING = 7.000 M ²
BOUWPROFIEL	BEGANE GROND + GVL-1
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	SPOORWEGZONE
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS- VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS- GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	CATEGORIE 2



OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

De wijk wordt gekenmerkt door een groot gebrek aan sportfaciliteiten.

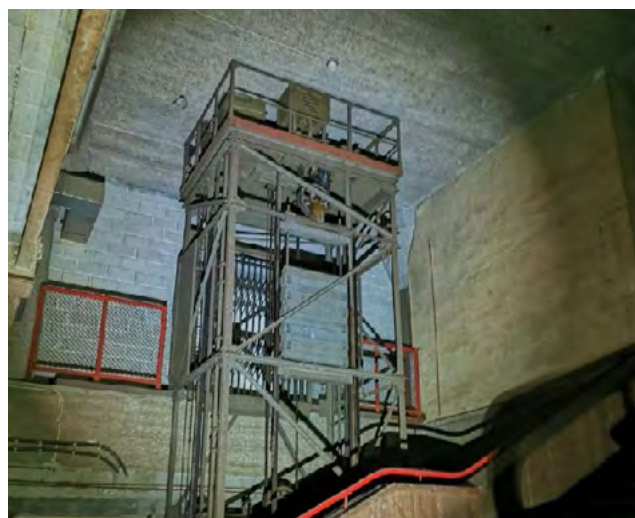
Uit de diagnose blijkt dat er echter veel faciliteiten in en nabij de wijk zijn. Deze faciliteiten zijn over het algemeen klein en ondermaats om aan de hoge eisen te voldoen. Ze zijn nu allemaal verzadigd.

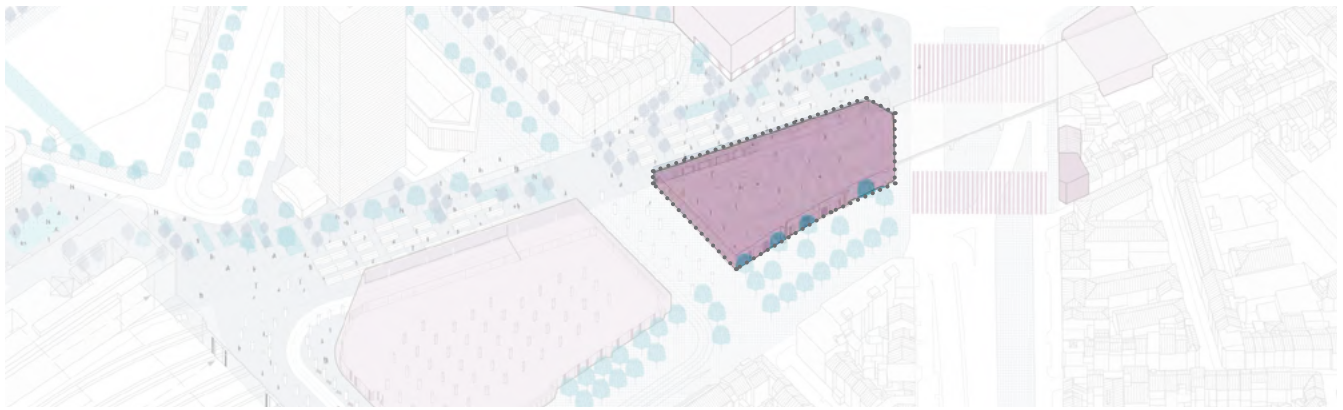
De kleine gewelfde ruimte heeft bijzonder grote ongebruikte ruimtes in een wijk waar een gebrek aan ruimte heerst voor alles.

We hebben het hier over zo'n 7.000 m² beschikbare oppervlakte, verdeeld over twee niveaus en die al meer dan 20 jaar op toewijzing wachten.

Via het SVC 7 is er de unieke kans om de lijnen met betrekking tot de toewijzing van deze kleine gewelfde ruimte te verleggen en de activering van een deel van deze plek voor te stellen.

Dit kan nuttige stedelijke functies bieden aan de wijk en haar omgeving en een van de schakels worden in de verbetering van de leefomstandigheden in deze wijken.





PROJECTBESCHRIJVING

Het gaat om het ontwikkelen van een grootschalig sportcentrum dat kan schitteren in de wijk en haar omgeving.

We denken aan sporten die sterk verenigbaar zijn met twee hoofdkenmerken van de plaats:

- › grote oppervlakte beschikbaar ($\pm 3.500 \text{ m}^2$ per verdieping);
- › sterke stedelijkheid (onder de spoorlijnen, naast de Kleine Ring, bestand tegen de geluids- en trillingsvervuiling van de plaats...).

Zo lijken sportinfrastructuren zoals een skatepark van regionale (of zelfs nationale) omvang, boulderruimte(s), parcoursruimte(s) richtsnoeren te zijn voor de programmering van dit sportcentrum.

Deze voorstellen zullen getoetst, geanalyseerd en verfijnd moeten worden in het kader van de programmatische haalbaarheidsstudie (zie operatie 1.3).

Vanuit deze studie en in de rest van het proces zal er ook voor moeten worden gezorgd dat de programmering en inrichting van de plek bijdraagt aan de activering van de openbare ruimte.

Hiervoor worden vanaf de eerste denkpistes de volgende elementen geïntegreerd:

- › aan de kant van het Grondwetplein kunnen bijkomende functies zoals catering, winkel(s) gekoppeld aan de activiteiten van het sportcentrum enz. hun plaats vinden op de randen van de gewelfde ruimte en vectoren zijn om de plaats te verlevendigen;
- › aan de kant van de Europaesplanade zal de gevel levendig en dynamisch zijn en de functies onthullen van de kleine gewelfde ruimte;
- › de kleine gewelfde ruimte kan toegankelijk voor voetgangersverkeer worden gemaakt tijdens de openingssuren van de plaats. Ook om de ruimte een actief element en volwaardig onderdeel van het stadslandschap te laten worden.
- › de koppeling met operatie 1.4B en 1.4C.

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	ONTWIKKELING VAN EEN SPORTCENTRUM IN DE KLEINE GEWELFDE RUIMTE
OPPERVLAKTE	2.000 M ²
BOUWPROFIEL	GELIJKVLOERS
FINANCIEEL MODEL	GEMENGDE OPERATIE SVC $\pm 60\%$ COFINANCIERING $\pm 40\%$ VIA STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN EN/OF SUBSIDIES (EU, ENZ.)

Het SVC is een aandachtspunt en kan ca. 2.000 m² cascowerk cofinancieren.

Daarom vervolledigt een operatie 1.4B de beschrijving van het project. Er moeten extra budgetten en samenwerkingsverbanden worden gevonden voor nog eens 1.000 m² extra voor het sportcentrum.

DOELSTELLING(EN)

- › Ontwikkelen van een regionaal sportcentrum en tegemoet komen aan de sterke vraag op het gebied van sportinfrastructuur
- › Activeren van een deel van de kleine gewelfde ruimte

DOELGROEP(EN)

- › Bewoners en gebruikers van de wijk en daarbuiten die gemakkelijke toegang willen tot hoogwaardige sportinfrastructuur

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Goede afstemming in de aansturing van de operatie met in het bijzonder een duidelijke identificatie van de montage in het kader van de programmatische haalbaarheidsstudie (zie operatie 1.3).
- › Coördinatie met de cofinanciering die nodig is voor de volledige opzet van de operatie.
- › Goede afstemming met het 1.4C-project in de kleine gewelfde ruimte

PROJECTDRAGER(S)

› Brussel Facilities (Gewestelijke grondregie)

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Sint-Gillis

› NMBS

› Anderlecht

› Infrabel

› Brussel

› perspective.brussels

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M2	FINANCIERING	PRIJS
ONDERHOUD EN ONTWIKKELING (CASCO)	2.000 M ²	1.000 €/M ²	SVC	€ 2 000 000,00
BTW 21%			STEDEN- BOUW-KUNDIGE LASTEN EN/ OF SUBSIDIES (EU ENZ.)	€ 420 000,00

OVERIGE	OPPERVLAKTE	€/M2	FINANCIERING	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING VAN 0,8% TOT 2%			STEDEN- BOUW-KUNDIGE LASTEN EN/ OF SUBSIDIES (EU ENZ.)	€ 10 000,00
STUDIES 12,5% (ARCH. TS. LB. EPBD. ACO.)				€ 250 000,00
BTW STUDIES 21%				€ 52 500,00
VERZEKERING 2,5%				€ 50 000,00
COÖRDINATIE VAN GEZONDHEID EN VEILIGHEID 2,5%				€ 50 000,00
HERZIENING VAN DE PRIJZEN 15%				€ 363 000,00
ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN 10%				€ 242 000,00

TOTAAL	€ 3 437 500,00			
---------------	-----------------------	--	--	--

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 2 000 000,00
GEDEELTELIJKE COFINANCIERING (STEDENBOUWKUNDIGE EN/OF SUBSIDIEKOSTEN (EU ENZ.))	€ 1 437 500,00

+ 10% COÖRDINATIE VAN SVC 7	€ 200 000,00
-----------------------------	--------------

TOTAAL INCLUSIEF COÖRDINATIE SCV 7	€ 3 637 500,00
---	-----------------------

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
2023	ONDERHANDELING / SLUITING VAN EEN ZAKELIJK RECHT (MOGELIJK VERSNEDEN).
2024	START VAN DE ASSEMBLAGE VAN DE PROJECTEN PARALLEL AAN DE LOPENDE PROGRAMMATISCHE, TECHNISCHE EN FINANCIËLE HAALBAARHEIDSSSTUDIE
2025	AFRONDING VAN DE ASSEMBLAGE VAN DE PROJECTEN IN SAMENHANG MET DE CONCLUSIES VAN DE PROGRAMMATISCHE, TECHNISCHE EN FINANCIËLE HAALBAARHEIDSSSTUDIE.
2026	WERF. OPVOLGING VAN WERF. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.
2027	AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. CONTROLES GEHEUGEN. ONTVANGST. EERSTE BEZETTINGEN VAN HET GEBOUW. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.



Skatepark Hangar Darwin • Bordeaux • Frankrijk • 2021



Boulderzaal van Klein-Eiland • Brussel • België • 2021



Belangrijkste conclusies

Bevolking: positief voor sociale cohesie en mogelijke bezetting van jongeren in de buurt

- › Faciliteiten: positief om het gebrek aan sportfaciliteiten in het SVC7-gebied te verminderen
- › Aanbevelingen: Sportfaciliteiten kunnen ter beschikking worden gesteld van plaatselijke scholen en kunnen worden gebruikt voor sociale of gezondheidsprogramma's
- › Economie: creëert nieuwe banen en vergroot de mix van functies

Milieu:

- › Aanbevelingen:
- › lawaai en trillingen zijn aandachtspunten (bij het ontwerp moet daarmee rekening worden gehouden)
- › De voorkeur geven aan de recuperatie van materialen/meubilair voor de inrichting van het gebouw, waarbij plaatselijke, duurzame en ecologische materialen worden geprefereerd.
- › De mogelijkheden onderzoeken voor het opvangen van regenwater van spoorwegen

- › Voorzien in faciliteiten voor afvalscheiding

Mobiliteit:

- › Aanbevelingen:
- › Er moet aandacht worden besteed aan de leesbaarheid, de veiligheid en het comfort van de paden naar haltes van het openbaar vervoer en fiets- en voetgangersvoorzieningen, teneinde het gebruik ervan door de gebruikers van de sportvoorzieningen aan te moedigen en extra verkeer te vermijden

Leefomgeving: activering van gevels en beveiliging van het gebied door het gebruik ervan

- › Aanbevelingen:
- › Maak binnenactiviteiten gedeeltelijk zichtbaar van buiten
- › Beheer van toegangstijden om illegale bezetting en schade te voorkomen

1.4B

AANVULLING VOOR HET SPORTCENTRUM IN DE KLEINE GEWELFDE RUIMTE

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	EUROPAESPLANADE GRONDWETPLEIN
KADASTERNUMMER	435/02A2
SITUATIE	RUITES ONDER DE SPOORLIJNEN
EIGENAAR	NMBS
STAAT	ONBEZET SINDE JAREN 2000
OPPERVLAKTE	3.500 M ² PER VERDIEPING = 7.000 M ²
BOUWPROFIEL	BEGANE GROND + GVL-1
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	SPOORWEGZONE
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGS- GEBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS- VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS- GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	CATEGORIE 2



OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

Zie fiche 1.4A.

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	BUDGETTOESLAG VOOR DE VOLLE- DIGE ONTWIKKELING VAN HET SPORTCENTRUM VAN DE KLEINE GEWELFDE RUIMTE
OPPERVLAKTE	1.000 M ²
BOUWPROFIEL	GELIJKVLOERS
FINANCIËEL MODEL	GEASSOCIEERDE DEELNEMING FINANCIERING ±100% VIA STEDEN- BOUWKUNDIGE LASTEN EN/OF SUBSI- DIES (EU ENZ.)

PROJECTBESCHRIJVING

Extra budget voor de 1.000m² bovenop de 1.4A-operatie om de volledige ontwikkeling van het sportcentrum van de kleine gewelfde ruimte te verzekeren.

DOELSTELLING(EN)

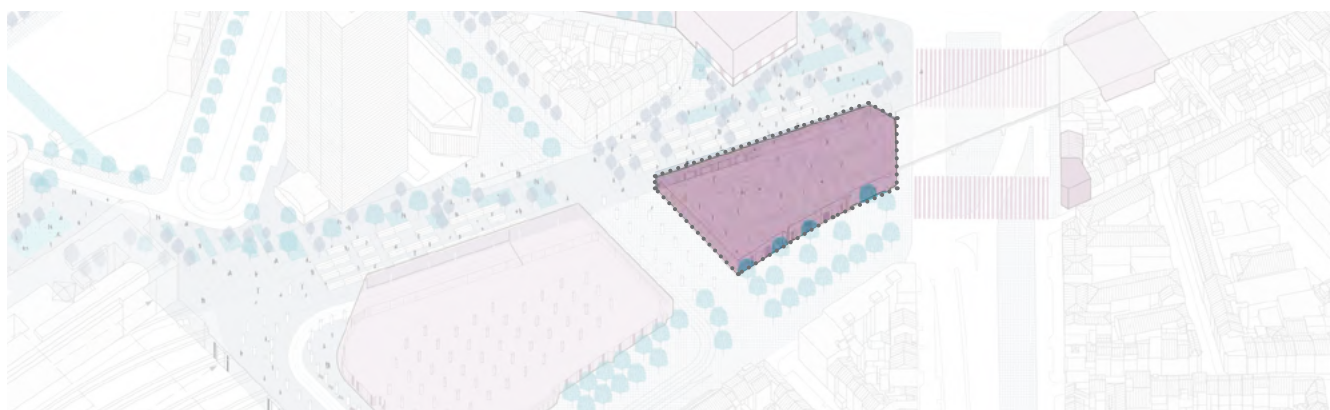
› Idem operatie 1.4A

DOELGROEP(EN)

› Idem operatie 1.4A

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

› Idem operatie 1.4A



PROJECTDRAGER(S)

› Brussel Facilities (Gewestelijke grondregie)

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Sint-Gillis
› Anderlecht
› Brussel
› perspective.brussels

› NMBS
› Infrabel
› hub.brussels
› cel sport van het BHG

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M2	FINANCIERING	PRIJS
ONDERHOUD EN ONTWIKKELING	1.000 M ²	1.000 €/M ²	STEDENBOU- WKUNDIGE LASTEN EN/ OF SUBSIDIES (EU, ENZ.)	€ 1 000 000,00
BTW 21%				€ 210 000,00

OVERIGE	OPPERVLAKTE	€/M2	FINANCIERING	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING VAN 0,8% TOT 2%			STEDENBOU- WKUNDIGE LASTEN EN/ OF SUBSIDIES (EU, ENZ.)	€ 5 000,00
STUDIES 12,5% (ARCH. TS. LB. EPBD. ACO.)				€ 125 000,00
BTW STUDIES 21%				€ 26 250,00
VERZEKERING 2,5%				€ 25 000,00
COÖRDINATIE VAN GEZONDHEID EN VEILIGHEID 2,5%				€ 25 000,00
HERZIENING VAN DE PRIJZEN 15%				€ 181 500,00
ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN 10%				€ 121 000,00

TOTAAL				€ 1 718 750,00
---------------	--	--	--	-----------------------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 0
GEDEELTELIJKE COFINANCIERING (STEDENBOUWKUNDIGE EN/OF SUBSIDIEKOSTEN (EU ENZ.))	€ 1 718 750,00

+ 10% COÖRDINATIE VAN SVC 7	€ 0
-----------------------------	-----

TOTAAL INCLUSIEF COÖRDINATIE SCV 7	€ 1 718 750,00
---	-----------------------

1.4C

OPENBARE TOILETTEN, OPENBARE DOUCHES EN OPENBARE WASRUIMTE VOOR SOCIALE DOELEINDEN IN DE KLEINE GEWELFDE RUIMTE

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	EUROPAESPLANADE GRONDWETPLEIN
KADASTERNUMMER	435/02A2
SITUATIE	RUITES ONDER DE SPOORLIJNEN
EIGENAAR	NMBS
STAAT	ONBEZET SINDE JAREN 2000
OPPERVLAKTE	3.500 M ² PER VERDIEPING = 7.000 M ²
BOUWPROFIEL	BEGANE GROND + GVL-1
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	SPOORWEGZONE
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGS- GEBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS- VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS- GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	CATEGORIE 2

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

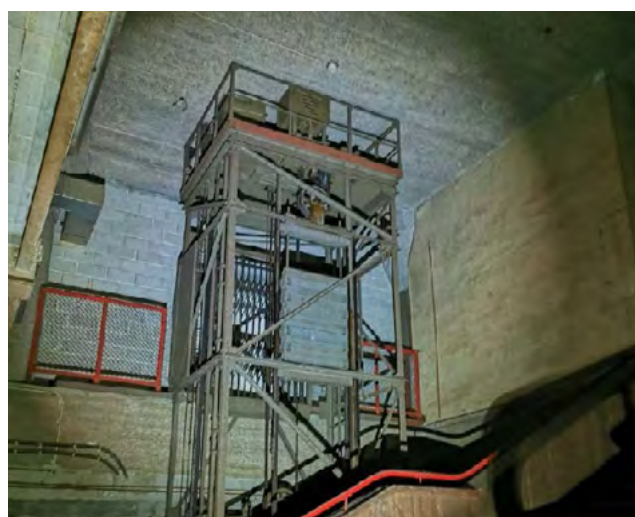
De wijk van het Zuidstation trekt veel bezoekers. In de eerste plaats omwonenden, maar ook forenzen, arbeiders en op mensen die op straat leven.

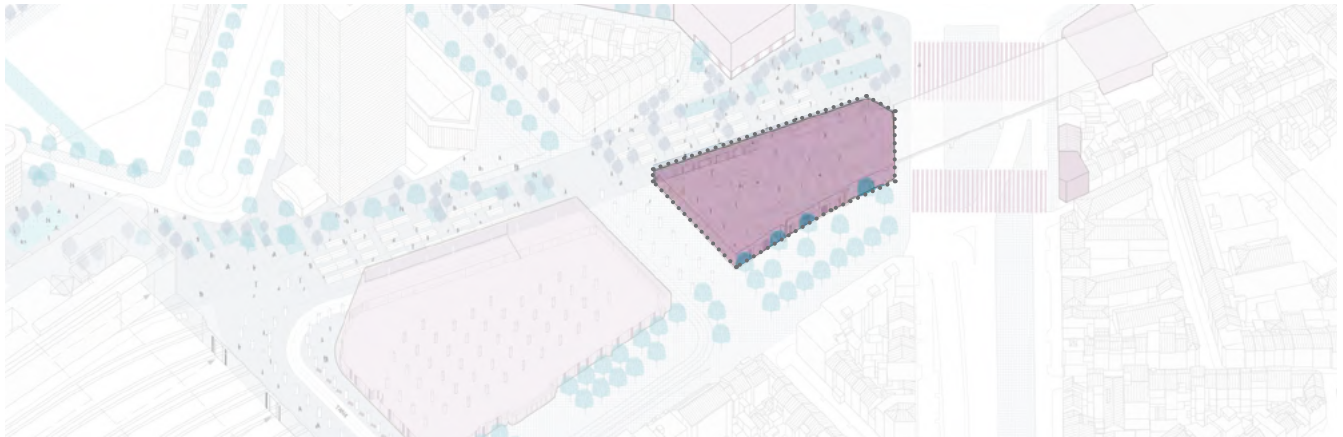
Er is een structureel gebrek aan sanitaire voorzieningen en met name gratis openbare toiletten. De vraag en de behoeften zijn erg belangrijk. Dit voor al het publiek van de wijk.

Eén publiek in het bijzonder wordt erg getroffen door deze problemen. Dit zijn mensen die op straat leven. Voor hen is de ervaren situatie buitengewoon hard. De weinige beschikbare urinoirs voldoen niet aan de werkelijke behoeften. We denken daarbij in het bijzonder aan vrouwen die op straat leven voor wie in dit stadium nog geen antwoord is gegeven.

De tussenruimtes van de openbare ruimte, waar men zich aan het zicht kan onttrekken, spelen dan de rol van geïmproviseerde toiletten. Rondom het station hangt de geur van urine en uitwerpselen. Deze situatie is rampzalig voor een van de belangrijkste schakelpunten van het land.

Op een steenworp afstand ligt echter de kleine gewelfde ruimte, een enorme ruimte onder de sporen die geen bestemming krijgt. Op de begane grond blijft bijna 3.500 m² hopeloos leeg...





PROJECTBESCHRIJVING

Het doel is het ontwikkelen van een voorziening met openbare toiletten, openbare douches en openbare wasruimtes met een sociale roeping die aan de behoeften kan voldoen:

- › openbare toiletten (met een gratis systeem voor mensen die in de wijk zwerven) van kwaliteit voor alle mensen (zoals in veel stations elders in Europa en over de hele wereld),
- › in zorginfrastructuur die vooral bestemd is voor mensen die op straat leven: openbare douches, openbare wasruimtes voor sociale doeleinden enz.

In de programmering van het SVC 7 vindt dit centrum zijn plaats in het gebouw aan het Grondwetplein waar het een van de gevels vormt van de kleine gewelfde ruimte. Dit gebouw is momenteel niet in gebruik. Het strekt zich uit over circa 3.500 m².

Naast andere toewijzingen (zie operatie 1.4) mag ± 15% van het gebouw worden toegewezen aan deze essentiële zorginfrastructuur voor een stationswijk zoals die van het Zuidstation.

De inrichting van deze plek zal in het kader van de programmatische haalbaarheidsstudie verfijnd moeten worden.

Wij denken bijvoorbeeld:

- › aan de exacte werking van deze pool waarin veel verschillende doelgroepen samen kunnen komen;
- › aan zeer specifieke behoeften die moeten worden geïntegreerd en gedimensioneerd in overleg met vzw's die werken met de daklozen die in de wijk wonen (richtsnoeren, bijvoorbeeld een muur van ongeveer veertig ladedozen van verschillende grootte, ontgrendeling via een streepjescode, systeem voor het opladen van GSM, voedseldistributie en maaltijdruimte voor de doelgroep...)
- › aan het beheer van de plaats.

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	OPENBARE TOILETTEN, OPENBARE DOUCHES, OPENBARE WASRUIMTE VOOR SOCIALE DOELEINDEN
OPPERVLAKTE	500 M ²
BOUWPROFIEL	GELIJKVLOERS
FINANCIEEL MODEL	GEMENGDE OPERATIE SVC ±60% COFINANCIERING ±40% VIA STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN EN/OF SUBSIDIES (EU, ENZ.)

DOELSTELLING(EN)

- › Inspelen op de sterke vraag naar toegankelijke openbare toiletten in de buurt van het Zuidstation
- › Inspelen op de sterke vraag naar zorginfrastructuur voor mensen die op straat leven
- › Activeren van een deel van de kleine gewelfde ruimte

DOELGROEP(EN)

- › Mensen die gratis openbare toiletten zoeken in de wijk
- › Mensen die op straat leven en voor wie toegang tot zorginfrastructuur een dagelijkse behoefte blijft

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Goede afstemming in de aansturing van de operatie met in het bijzonder een duidelijke identificatie van de montage in het kader van de programmatische haalbaarheidsstudie (zie operatie 1.3).
- › Noodzakelijke cofinanciering.
- › Duurzaam beheer van de plaats. Zonder goed dagelijks beheer kan deze plek zich niet in goede omstandigheden ontwikkelen.

PROJECTDRAGER(S)

› Brussel Facilities (Gewestelijke grondregie)

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› NMBS

› Vzw's van de wijk

› Infrabel

› Gemeente Sint-Gillis

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M2	FINANCIERING	PRIJS
ONDERHOUD EN ONTWIKKELING	500 M ²	2.000 €/M ²	SVC	€ 1 000 000,00
BTW 21%			STEDENBOUW KUNDIGE LAS-TEN EN/OF SUBSIDIES (EU, ENZ.)	€ 210 000,00

OVERIGE	OPPERVLAKTE	€/M2	FINANCIERING	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING VAN 0,8% TOT 2%			STEDENBOUW KUNDIGE LAS-TEN EN/OF SUBSIDIES (EU, ENZ.)	€ 5 000,00
STUDIES 12,5% (ARCH. TS. LB. EPBD. ACO.)				€ 125 000,00
BTW STUDIES 21%				€ 26 250,00
VERZEKERING 2,5%				€ 25 000,00
COÖRDINATIE VAN GEZONDHEID EN VEILIGHEID 2,5%				€ 25 000,00
HERZIENING VAN DE PRIJZEN 15%				€ 181 500,00
ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN 10%				€ 121 000,00

TOTAAL				€ 1 718 750,00
---------------	--	--	--	-----------------------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 1 000 000,00
GEDEELTELIJKE COFINANCIERING (STEDENBOUWKUNDIGE EN/OF SUBSIDIEKOSTEN (EU, ENZ.))	€ 718 750,00

+ 10% COÖRDINATIE VAN SVC 7	€ 100 000,00
-----------------------------	--------------

TOTAAL INCLUSIEF COÖRDINATIE SCV 7	€ 1 818 750,00
---	-----------------------

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
2023	ONDERHANDELING / SLUITING VAN EEN ZAKELIJK RECHT (MOGELIJK VERSNEDEN).
2024	START VAN DE ASSEMBLAGE VAN DE PROJECTEN PARALLEL AAN DE LOPENDE PROGRAMMATISCHE, TECHNISCHE EN FINANCIËLE HAALBAARHEIDSTUDIE
2025	AFRONDING VAN DE ASSEMBLAGE VAN DE PROJECTEN IN SAMENHANG MET DE CONCLUSIES VAN DE PROGRAMMATISCHE, TECHNISCHE EN FINANCIËLE HAALBAARHEIDSTUDIE.
2026	WERF. OPVOLGING VAN WERF. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.
2027	AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. CONTROLES GEHEUGEN. ONTVANGST. EERSTE BEZETTINGEN VAN HET GEBOUW. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.



De Warande · Wetteren · Belgique · venhoevencs architect + urbanism · 2012



Atour Village Public Restroom · Qingdao · China · GN Architects · 2021

Belangrijkste conclusies

Bevolking: positief voor sociale cohesie en mogelijke bezetting van jongeren in de buurt

Faciliteiten: positief om het gebrek aan sportfaciliteiten in het SVC7-gebied te verminderen

Aanbevelingen: Sportfaciliteiten kunnen ter beschikking worden gesteld van plaatselijke scholen en kunnen worden gebruikt voor sociale of gezondheidsprogramma's

Economie: creëert nieuwe banen en vergroot de mix van functies

Milieu:

- › Aanbevelingen: lawaai en trillingen zijn aandachtspunten (bij het ontwerp moet daarmee rekening worden gehouden)
- › De voorkeur geven aan de recuperatie van materialen/meubilair voor de inrichting van het gebouw, waarbij plaatselijke, duurzame en ecologische materialen worden geprefereerd
- › De mogelijkheden onderzoeken voor het opvangen

van regenwater van spoorwegen

- › Voorzien in faciliteiten voor afvalscheiding

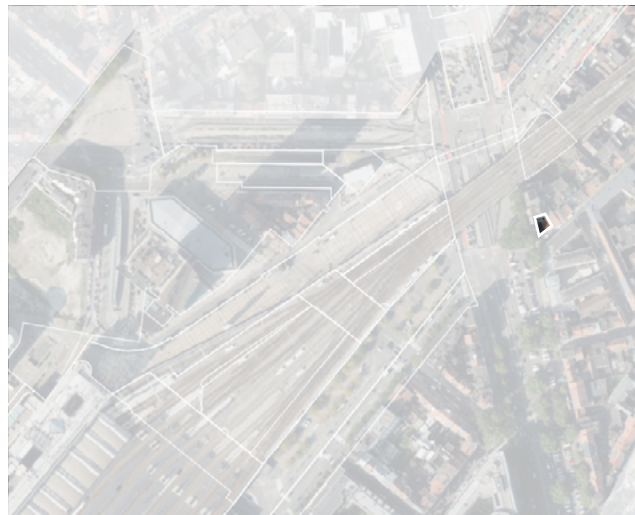
Mobiliteit:

- › Aanbevelingen:
- › Er moet aandacht worden besteed aan de leesbaarheid, de veiligheid en het comfort van de paden naar haltes van het openbaar vervoer en fiets- en voetgangersvoorzieningen, teneinde het gebruik ervan door de gebruikers van de sportvoorzieningen aan te moedigen en extra verkeer te vermijden
- › Leefomgeving: activering van gevels en beveiliging van het gebied door het gebruik ervan
- › Aanbevelingen: Maak binnenactiviteiten gedeeltelijk zichtbaar van buiten
- › Beheer van toegangstijden om illegale bezetting en schade te voorkomen

1.5

OPVANGCENTRUM EN DAGOPVANG VOOR NBMV

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	HOEK VAN DE ZUIDLAAN EN DE NIEUWLANDSTRAAT
KADASTERNUMMER	187X14
SITUATIE	BRAAKLIGGEND TERREIN
EIGENAAR	PRIVAAT
STAAT	BRAAKLAND
OPPERVLAKTE	165 M ² OP DE GROND
BOUWPROFIEL	NIET VAN TOEPASSING
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	GEMENGDE ZONE LINT VAN HANDELSKERNEN GEBIEDEN VAN CULTURELE, HISTORISCHE, ESTHETISCHE WAARDE OF VOOR STADSVERFRAAIING
RPA	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BBP	BBP NR. 60-35 WIJK NR. 2 'MAROLLEN - NIEUWLAND' (NOORD-ZUIDVERBINDING, ROGIER VAN DER WEYDENSTRAAT, HUIDEVETTERSSTRAAT EN ZUIDLAAN)
VERKAVELINGSVERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS- GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER



OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

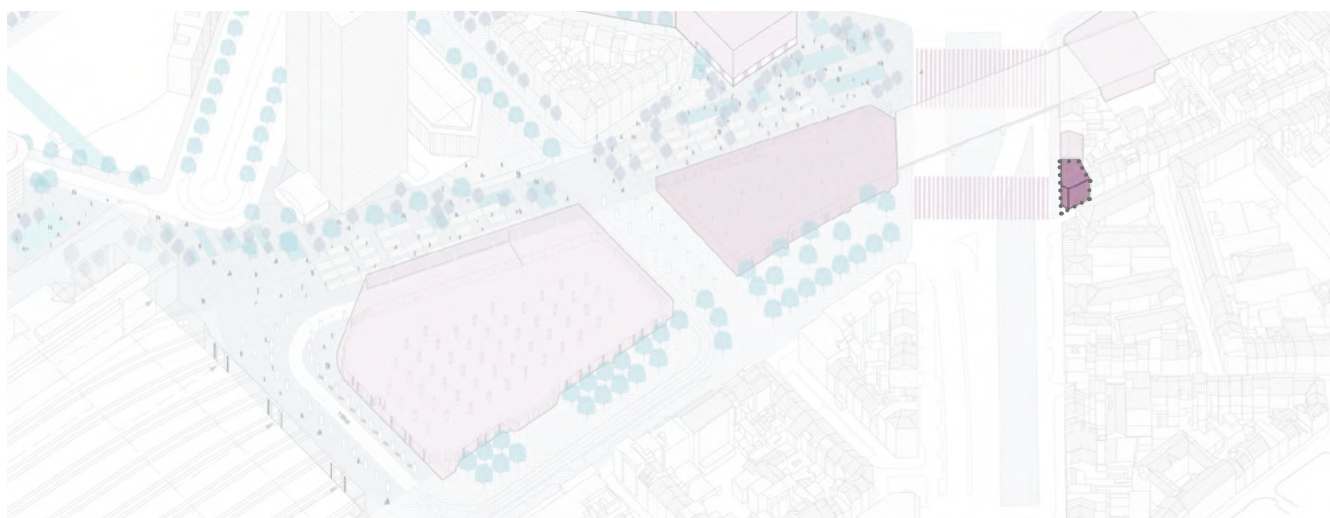
In de wijk van het Zuidstation is er een steeds grotere aanwezigheid van rondtrekkende niet-begeleide minderjarigen (NBMV's).

Dit verschijnsel is al lang bekend, maar in de afgelopen maanden werd een duidelijke intensivering waargenomen (en gekwantificeerd) door de autoriteiten en de associatieve structuren die specifiek met deze doelgroepen werken.

Deze NBMV hebben de afgelopen maanden het aantal mensen dat op straat leeft voortdurend uitgebreid.

Het probleem is des te belangrijker en moeilijker te beheren omdat deze NBMV momenteel zeer weinig ondersteund en gecontroleerd worden gezien de nieuwheid van de situatie.

Ook de buurtverenigingen constateren problemen met het gebruik van harddrugs, wat de moeilijkheden bij het toezicht nog extra accentueert.



PROJECTBESCHRIJVING

Het project bestaat uit het ontwikkelen van een structuur van huisvesting en dagopvang voor Niet-begeleide minderjarige vreemdelingen (NBMV).

Ze vinden het moeilijk om aan te kloppen bij bestaande structuren die dit soort diensten aanbieden (die trouwens allemaal verzadigd zijn). En dit om verschillende redenen. Onbekendheid met de dienstverlening, soms moeilijk samenwonen met andere publieksgroepen of eenvoudige weigering om geholpen te worden.

Specifieke ondersteuning is dan ook nodig om banden te smeden met de NBMV in de buurt en ervoor te zorgen dat we een probleem aanpakken dat al enkele maanden gestaag groeit.

Het project zal ontwikkeld worden op de holle kies op de hoek van de Nieuwlandstraat en de Zuidlaan. Op dit perceel van 165 m² op de grond kunnen we een GVL+3-programma ontwikkelen rekening houdend met het bouwprofiel van de nabijgelegen gebouwen. Dit maakt de bouw mogelijk van een opvangcentrum van zo'n 518 m² voor NBMV.

Op de begane grond van deze nieuwe dienst komt een antenne waar NBMV die op straat leven terecht kunnen voor informatie, ontvangst en diverse diensten. We denken bijvoorbeeld aan oplaadpunten voor mobiele telefoons, een rustruimte waar het mogelijk is om een kopje koffie of een warme soep te drinken...

De verwerving van dit perceel is een voorwaarde voor het welslagen van de operatie. Het wordt aanbevolen om gezamenlijke onderhandelingen te voeren tussen het Gewest en de Stad Brussel voor de gelijktijdige verwerving van percelen voor het project 1.5 NBMV (Gewest) en het project 5.3 - leegstaande woningen (Stad Brussel).

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	OPVANGCENTRUM EN DAGOPVANG VOOR NBMV
OPPERVLAKTE	518 M ²
BOUWPROFIEL	GVL+3
FINANCIEEL MODEL	GEMENGDE OPERATIE SVC ±60% COFINANCIERING ±40% VIA STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN EN/OF SUBSIDIES (EU, ENZ.)

DOELSTELLING(EN)

- › Verbetering van de levensomstandigheden van NBMV in de wijk
- › Ontwikkeling van een programma rond de problematiek van de NBMV
- › Creëren van een huisvestingsstructuur en dagopvang voor zwervende NBMV

DOELGROEP(EN)

- › NBMV wonen op straat in het stationsgebied

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Verwerving van perceel 187x14 (zie operatie 5.2)
- › Nodige cofinanciering
- › Beheermodel van de plaats nog te vinden. Zodra het werk klaar is, zal het nodig zijn om maatschappelijk werkers in te huren om de plaats te beheren
- › Architectonische kwaliteit van het toekomstige gebouw (betrek BMA in het proces)

PROJECTDRAGER(S)

› Brussel Facilities (Gewestelijke grondregie)

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Stad Brussel, gemeenten Sint-Gillis en Anderlecht

› Buurtverenigingen > BMA

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M2	FINANCIERING	PRIJS
OPVANGCENTRUM EN DAGOPVANG VOOR NBMV	518 M ²	2 000 €/M ²	SVC	€ 1 036 000,00
BTW 21%			STEDENBOUW KUNDIGE LASTEN EN/OF SUBSIDIES (EU, ENZ.)	€ 217 560,00

OVERIGE	OPPERVLAKTE	€/M2	FINANCIERING	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING VAN 0,8% TOT 2%			STEDENBOUW KUNDIGE LASTEN EN/OF SUBSIDIES (EU, ENZ.)	€ 5 180,00
STUDIES 12,5% (ARCH. TS. LB. EPBD. ACO.)				€ 129 500,00
BTW STUDIES 21%				€ 27 195,00
VERZEKERING 2,5%				€ 25 900,00
COÖRDINATIE VAN GEZONDHEID EN VEILIGHEID 2,5%				€ 25 900,00
HERZIENING VAN DE PRIJZEN 15%				€ 188 034,00
ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN 10%				€ 125 356,00

TOTAAL				€ 1 780 625,00
---------------	--	--	--	-----------------------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 1 036 000,00
GEDEELTELIJKE COFINANCIERING (STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN EN/OF SUBSIDIES (EU, ENZ.))	€ 744 625,00
+ 10% COÖRDINATIE VAN SVC 7	€ 103 600,00

TOTAAL INCLUSIEF COÖRDINATIE SCV 7	€ 1 884 225,00
---	-----------------------

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
UITVOERING	2023 METING DOOR LANDMETER. VERWERVING. IDENTIFICATIE VAN AANVULLENDE FINANCIERING (EFRO). BEGIN VAN VERLOOP VAN DE OPERATIE.
	2024 OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS.
	2025 START VAN HET VOORONTWERP. AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. PRODUCTIE VAN DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2026 INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIEN NODIG PRODUCTIE VAN AANVULLENDE DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2027 OPSTELLEN VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN BEDRIJVEN.
UITVOERING	2028 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2029 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2030 AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. CONTROLES GEHEUGEN. ONTVANGST. EERSTE BEZETTINGEN VAN DE PLAATS. EERSTE EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR



Ccentre d'accueil Charles Godon pour MENA • Parijs 9E • Frankrijk • 2021



Shelter From The Storm • Londen • Engeland • 2021 • Holland Harvey Architects

Belangrijkste conclusies

- › Bevolking: NBMV zullen een veilige plek hebben om te slapen en met elkaar om te gaan. De ongelijkheid in NBMV zal worden verminderd
- › › – Aanbeveling: Bevorder de interactie van NBMV met buurtbewoners/verenigingen en scholen om de sociale cohesie verder te vergroten
- › › • Uitrusting: positieve sociale gevolgen voor NBMV
- › › – Aanbeveling: Het SVC kan een deel van het opstarten van het project voor haar rekening nemen (bv. preferentiële partnerschappen die moeten worden vastgesteld) en kan helpen bij het opzetten van de operatie
- › › • Milieu: toenemend gebruik van energie en hulpbronnen
- › › – Aanbeveling: Geef de voorkeur aan efficiënte en

- › minder vervuulende technische apparatuur, installeer een groendak
- › › • Leefomgeving: meer veiligheid voor NBMV
- › › – Aanbeveling: duurzame voeding binnen de vestiging bevorderen, de mogelijkheid bestuderen om onverkochte voedingsmiddelen van de Zuidmarkt te recupereren

1.6

VERBETERING VAN DE OPENBARE RUIMTE NA DE GRAAFWERKZAAMHEDEN VAN DE METROSITE

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	JAMARLAAN (JL) KLEINE RING (KR) STALINGRADLAAN (SL) BARAPLEIN (BP)
KADASTERNUMMER	NIET VAN TOEPASSING
SITUATIE	(JL) (KR) (BP) GEWESTWEGEN (SL) GEWESTWEG
EIGENAAR	NIET VAN TOEPASSING
STAAT	OPENBARE RUIMTE OPEN VOOR DE WERF VAN METRO 3
OPPERVLAKTE	± 35.000 M ²
BOUWPROFIEL	-
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	GESTRUCTUREERDE RUIMTE ZICHÉ
RPA	VALT GEDEELTELIJK ONDER HET TOEPASSINGS- GEBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS- VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS- GEBIED	GEDEELTELIJK BESCHERMD GEBIED VAN ENSEMBLE: OUDE CAFÉS
BODEMINVENTARIS	NIET VAN TOEPASSING

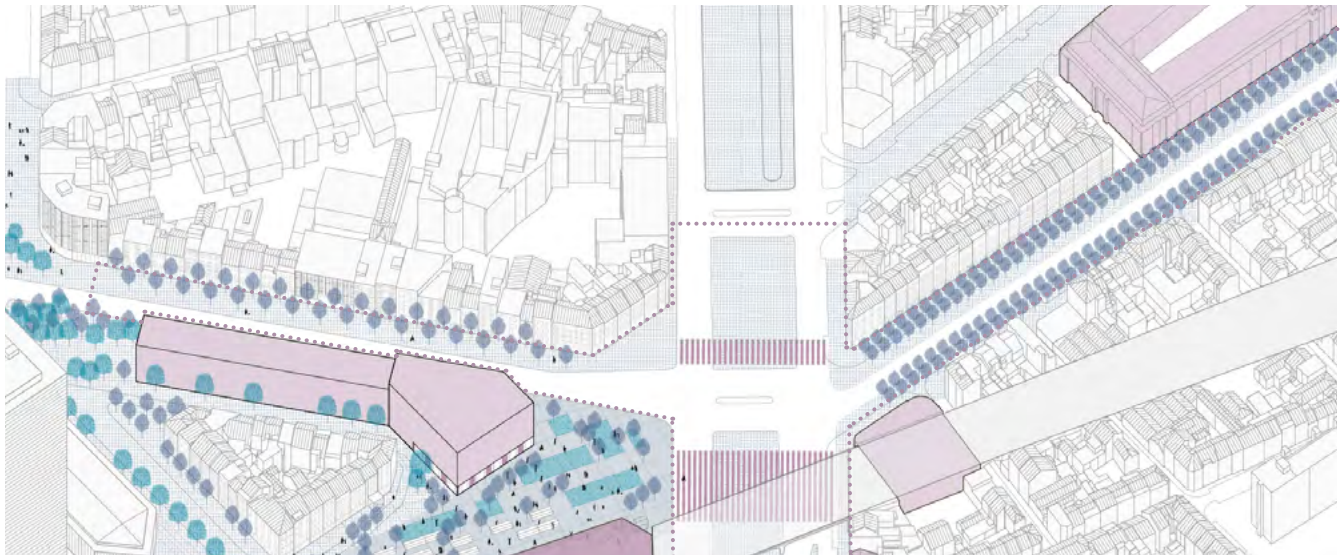


OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

De werf van metro 3 heeft zeer grote effecten aan de oppervlakte. Voor de doorgang van de nieuwe tunnel en de aanleg van het nieuwe station Toots Thielemans werden de wegen uitgegraven om plaats te maken voor de werken. De Jamarlaan, Kleine Ring (Zuidlaan) en de Stalingradlaan zijn het toneel geworden van een enorme bouwplaats in de open lucht die in oktober 2020 begon. Het herstel van de openbare ruimte is vanaf 2024 mogelijk met verschillende actuele ontwikkelingen:

- › op de gewestwegen werd eerst gedacht aan herstel in de oorspronkelijke staat. Zowel op de Jamarlaan als op Zuidlaan is de kans hier echter uniek om de openbare ruimte opnieuw te bekijken en het profiel opnieuw in evenwicht te brengen voor het comfort van alle soorten mobiliteit.

- › voor de Stalingradlaan, gemeenteweg, werd de vergunningsaanvraag begin 2022 ingediend. Dit heeft tot doel de laan te herbekijken als een aantrekkelijke en levendige plek voor zowel de inwoners als elke andere gebruiker van de stad. Een echte toegangspoort tot het centrum van Brussel-Stad. In de optiek van het mobiliteitsplan Good Move dat de laan classificeert als een voetgangsboulevard.



PROJECTBESCHRIJVING

Het project is gericht op het substantieel verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte als onderdeel van de herstelwerken na de werf van metro 3. De kwestie lijkt goed op gang te komen op de Stalingradlaan (gewestweg), maar de situatie is veel minder duidelijk met betrekking tot de regionale ruimtes. Het lijkt echter bijzonder gepast om gebruik te maken van de gelegenheid van de herstelwerken om profielen voor te stellen die verenigbaar zijn met de noodzakelijke transformatie van de openbare ruimten rond het Zuidstation. De gevel- tot gevelbreedtes van de betreffende ruimtes zijn hier groot genoeg om alle vormen van mobiliteit comfortabel hun plek te laten vinden en om de openbare ruimte van taal te laten veranderen. Het gaat daarbij om de overgang van een 'volledig op auto gerichte' taal (12 verkeers- en parkeerstroken op bijvoorbeeld de Jamarlaan) naar een vriendelijke, comfortabele en rustige openbare ruimte. Een paar punten die essentieel lijken voor het slagen van de operatie:

- › zoeken naar continuïteit voor fietsers en voetgangers, met name met betrekking tot het oversteken van de Kleine Ring en de implementatie van de Good Move-strategie (voetgangersboulevard in het bijzonder)
- › gebruik maken van de beschikbare breedtes om comfortabele profielen te bieden voor alle vormen van mobiliteit (auto's moeten blijven circuleren en maar ook ruimte laten voor ander vervoer) en beplanten van de openbare ruimte
- › vereenvoudigen van de taal van de openbare ruimte met zoeken naar bijvoorbeeld gelijkvloerse ruimtes
- › de vermenigvuldiging van stedelijke mobiliteit in de openbare ruimte vermijden
- › samenhang van ingrepen en ontwikkelingen op gewestwegen en gemeentewegen

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	VERBETERING VAN DE OPENBARE RUIMTE NA DE GRAAFWERKZAAMHEDEN VAN DE METROSITE
OPPERVLAKTE	± 35.000 M ²
BOUWPROFIEL	-
FINANCIEEL MODEL	GEASSOCIEERDE DEELNEMING CSC WERF M3 62% BRUSSEL-MOBILITEIT 25% STAD BRUSSEL 12% (VOOR STALINGRAD)

DOELSTELLING(EN)

- › Naar meer gebruiksvriendelijke openbare ruimtes

DOELGROEP(EN)

- › Bewoners en gebruikers van de wijk

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Beheer van de operatie door Brussel Mobiliteit met de aanstelling van een projectmanager die de kwestie van de kwalitatieve herkwalificatie van de openbare ruimte vanaf het begin van de reflecties integreert.
- › Financiering volledig ondersteund door de partners van het SVC 7 (Brussel Mobiliteit en Stad Brussel) met inachtneming van de timing van het SVC 7.
- › Het wordt aanbevolen dat de projectdrager een beroep doet op een globale overheidsopdracht van hulpverlening in open milieu (bijstand aan de aanbestedende overheid) voor alle operaties van de openbare ruimten die in het bijzonder worden uitgevoerd en bestuurd door Brussel Mobiliteit (zie operatie 5.1).

PROJECTDRAGER(S)

- › Brussel Mobiliteit voor gewestwegen
- › Stad Brussel voor gemeentewegen (Stalingradlaan)

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

- › MIVB
- › Bedrijven Werf M3
- › Gemeentes

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M2	FINANCIERING	PRIJS
JAMARLAAN VERBETERING VAN DE OPENBARE RUIMTE	-	-	BM + CSC3	€ 4 700 000,00
ZUIDLAAN (KLEINE RING) VERBETERING VAN DE OPENBARE RUIMTE	-	-	BM + CSC3	€ 4 255 000,00
MIDDENBERMEN POINCARÉ HERONTWIKKELINGSSTUDIES	-	-	BM	€ 945 651,30
STALINGRADLAAN VERBETERING VAN DE OPENBARE RUIMTE	-	-	BXL + M3	€ 5 300 000,00
TOTAAL				€ 15 200 651,30

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	0%	€ 0
PARK CSC BEDRIJVEN METRO3	62%	€ 9 460 000,00
DEEL BRUSSEL MOBILITEIT (BM)	25%	€ 3 865 651,30
DEEL STAD BRUSSEL	12%	€ 1 875 000,00
+ 10% COÖRDINATIE VAN SVC 7	0%	€ 0
TOTAAL INCLUSIEF COÖRDINATIE SCV 7		€ 15 200 651,30

VOORLOPIGE FASERING (*)

JAAR	OMSCHRIJVING	
UITVOERING	2023	BEGIN VAN DE MONTAGE VAN DE OPERATIE MET HET OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN DE SPECIFICATIES VOOR HET SERVICECONTRACT. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS. BEGIN VAN BUDGETTERING
	2024	START VAN HET VOORONTWERP. AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. PRODUCTIE VAN DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. AFRONDEN VAN BUDGET
	2025	INDIEN NODIG PRODUCTIE VAN AANVULLENDE DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. OPSTELLEN VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN BEDRIJVEN. BEGIN VAN DE WERF.
	2026	WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2027	WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
UITVOERING	2028	WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2029	WERF. OPVOLGING VAN WERF. CONTROLES GEHEUGEN. VOORLOPIGE OPLEVERINGEN.
	2030	AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. ONTVANGST. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.

(*) betreffende de Stalingradlaan zal de fasering iets anders zijn aangezien de vergunningsaanvraag 04/PFD/1831821 werd ingediend op 16-02-2022



Nørreport Station • Copenhagen • Denemarken • 2015 • Gottlieb Paludan Architects

Belangrijkste conclusies

- › • Milieukwaliteit :
 - › o Aanbeveling:
 - › - Het regenwater van de ondoordringbare delen van de esplanade naar de doordringbare delen leiden met behulp van de natuurlijke zwaartekracht.
 - › - Vergroening en permeabilisering van een deel van het gebied.
 - › - De recuperatie van materialen/meubilair voor de inrichting bevorderen. Als dat niet kan, geef dan de voorkeur aan lokale, duurzame en ecologische materialen.
 - › • Verbetering van de leefomgeving: het stadslandschap verbeteren en reizen veiliger maken voor alle vormen van mobiliteit
- › • Mobiliteit:
 - › o Aanbevelingen:
 - › - De zijkant moet afzonderlijk worden behandeld als een lokaal service- en leveringsgebied voor



hotels.

- › - De middenstroken moeten een PLUS-as zijn in de zin van Good Move. Daarom zullen waarschijnlijk 2x2 rijstroken nodig zijn, vooral als de Fonsnylaan wordt heringericht
 - › (mogelijk eenrichtingsverkeer).
- › - De marge zit hem dus in de parkeerstroken, met een nauwkeurige analyse van de parkeerverschuiving die dit zou opleveren
- › - Het is niet wenselijk terug te keren naar de situatie van vóór de werken, zoals gepland vóór SVC7.



DEEL 02

HART VAN HET STATION



Gebouwde investeringen

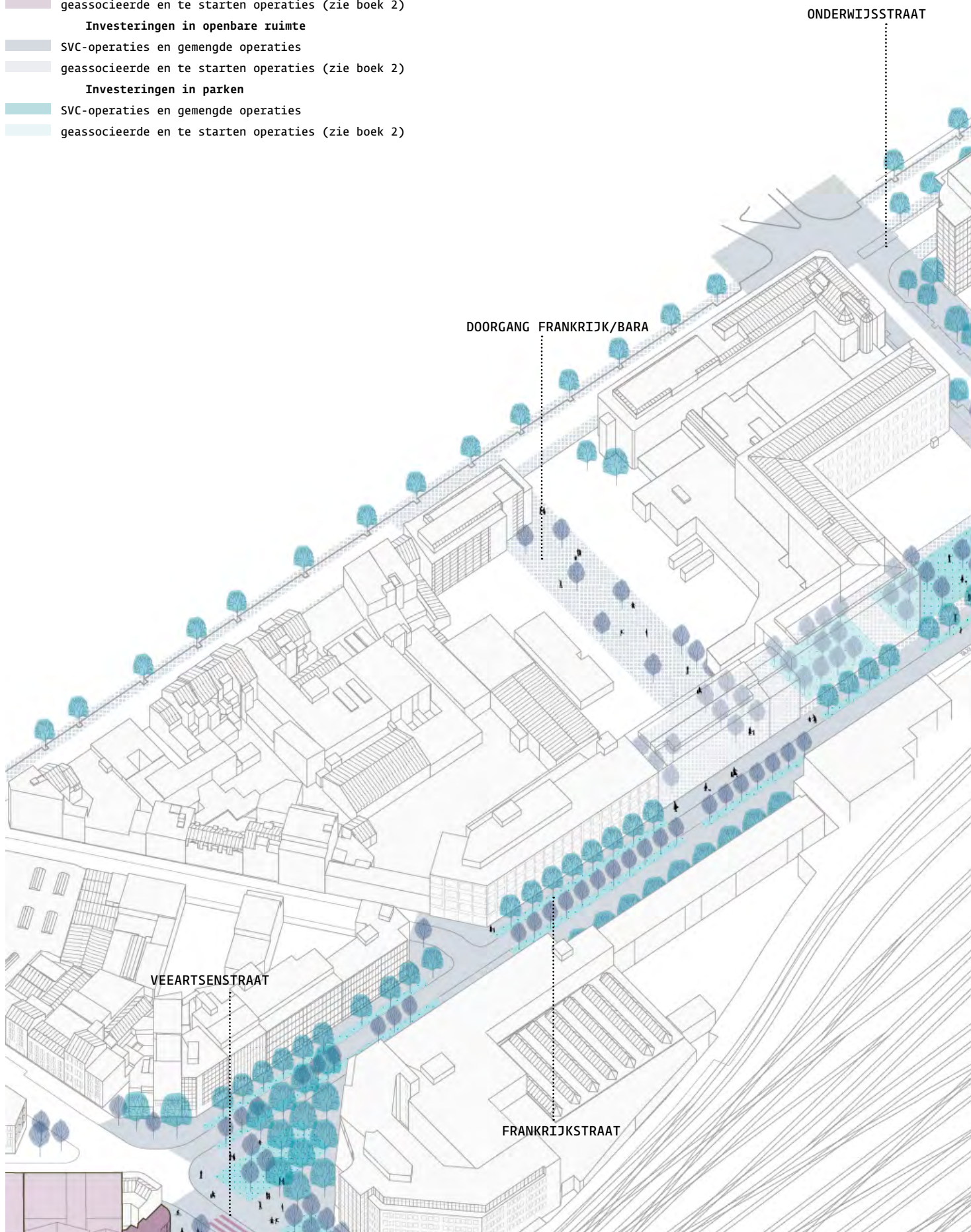
-  SVC-operaties en gemengde operaties
-  geassocieerde en te starten operaties (zie boek 2)

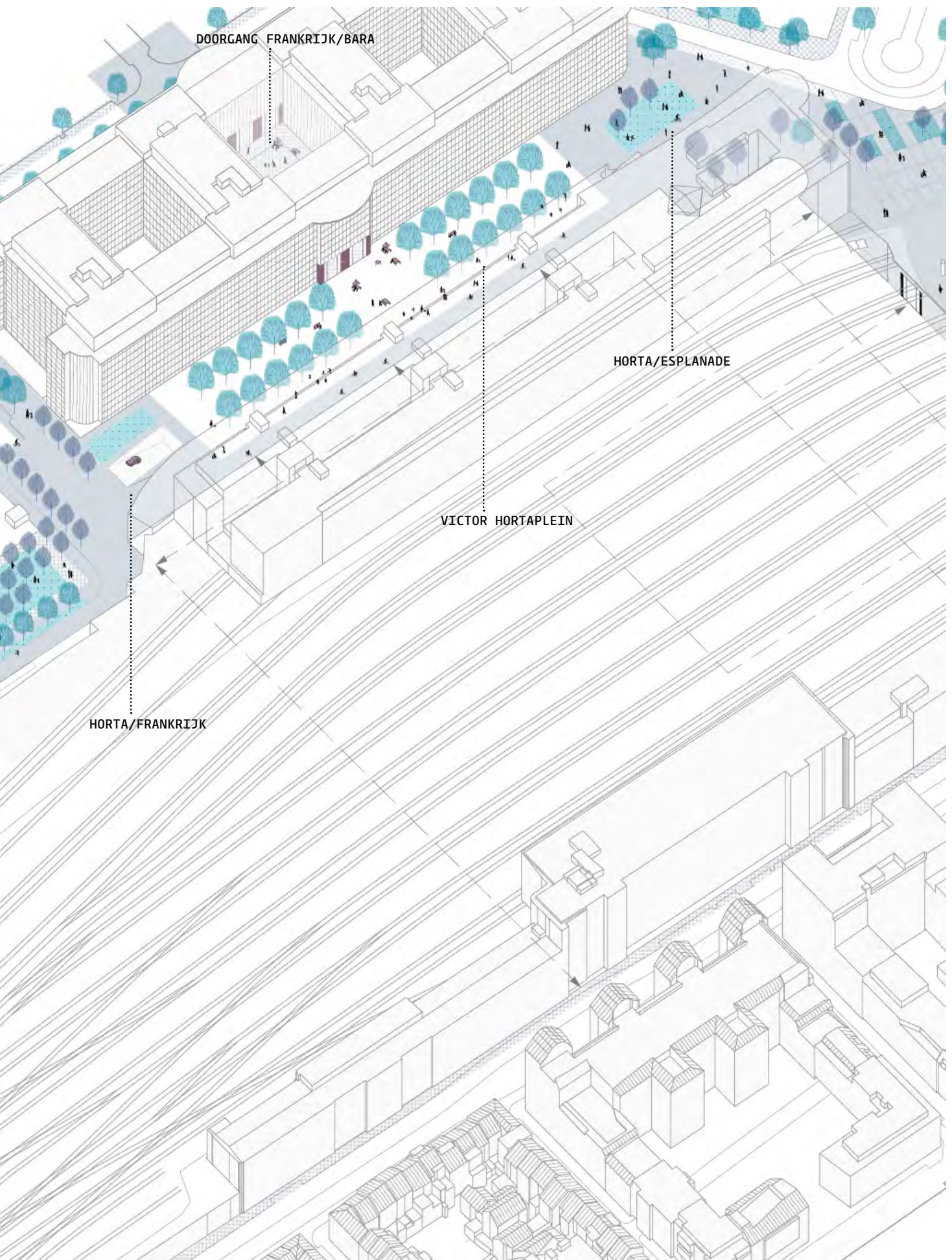
Investerings in openbare ruimte

-  SVC-operaties en gemengde operaties
-  geassocieerde en te starten operaties (zie boek 2)

Investerings in parken

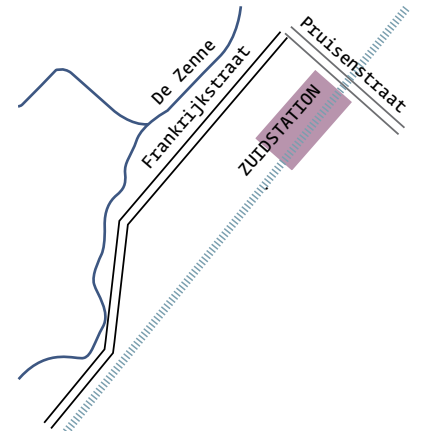
-  SVC-operaties en gemengde operaties
-  geassocieerde en te starten operaties (zie boek 2)







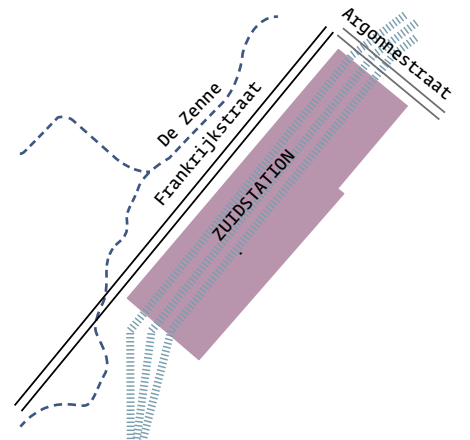
Kaart van Vandermaelen, 1846-1854



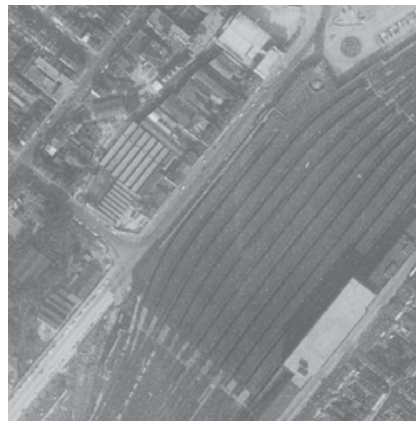
Frankrijkstraat in 1891



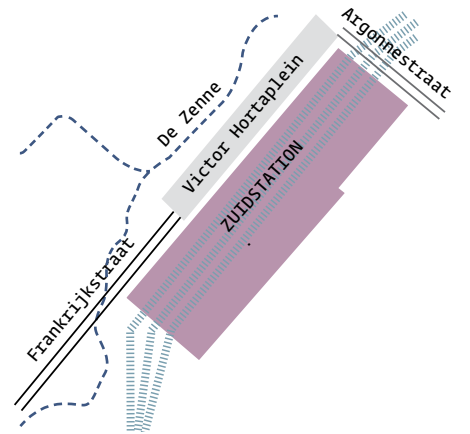
---1891



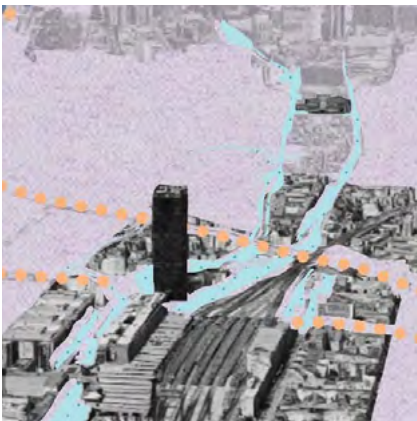
Frankrijkstraat in 1961



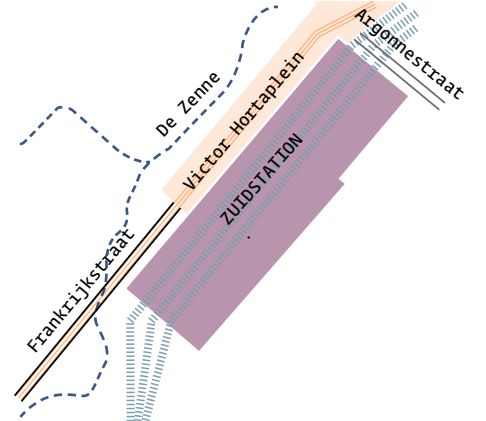
Orthofotografie, 1961



Frankrijkstraat in 2004



Orthofotografie, 2020



Frankrijkstraat in het SVC 7

HART VAN HET STATION

Het 'hart van het station' is de centrale ruimte van de perimeter van het SVC. Het is een strategische ruimte, op het raakvlak met het internationale station, het multimodale overstapstation, de omliggende wijken en de Zenne.

Multimodale pool, lineaire levensduur

De centrale sequentie van het knooppunt vande 21^e eeuw is gebaseerd op het Hortaplein en de Frankrijkstraat.

Het Hortaplein is niet bijzonder gedegradeerd, maar worstelt om te overleven gezien het gebrek aan interactie met de omliggende gebieden.

De meest problematische punten bevinden zich aan beide uiteinden bij de in- en uitgang van Q-Park. Het gebrek aan organisatie tussen verschillende modi (auto, taxi, bus enz.) genereert een openbare ruimte waar voetgangers en fietsers hun plaats moeilijk kunnen vinden.

De Frankrijkstraat is een as die ook lijdt onder de slechte kwaliteit van de voorgestelde voorzieningen. De straat is grotendeels verhard met een profiel dat voor meer dan 70% georganiseerd is voor en door gemotoriseerde voertuigen en ontvangt zeer zwaar doorgaand verkeer.

Het heeft niettemin de kwaliteit van een erg ruime straat met bomen. Bovendien verbindt het de achterkant van het station met het Tweestationsblok. Waar de Zenne in open lucht stroomt.

In deze context stelt het SVC 7 voor om punctueel in te grijpen op cruciale ruimten en deze acties te combineren met bijkomende financiering om in te grijpen op grotere stukken openbare ruimte.

Microgeschiedenis van het hart van het station

De Frankrijkstraat bediende het oude station gebouwd in 1864-69 en de gemengde, overheersend industriële blokken om te verdwalen in het huidige Tweestationsblok tot aan een oude watermolen.

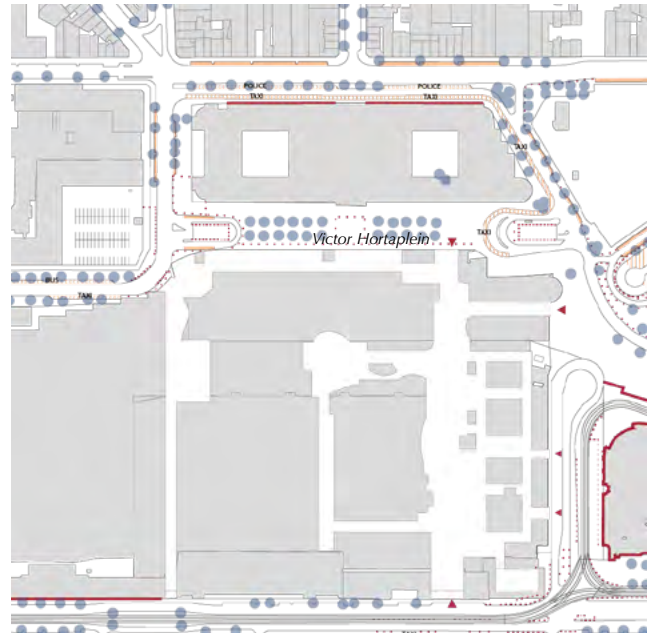
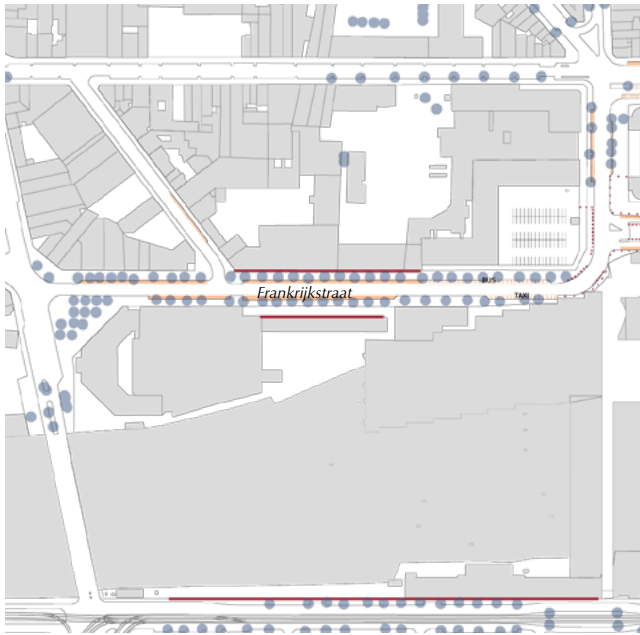
Het tracé werd definitief hersteld in de jaren 1950, tijdens de aanleg van de Noord-Zuidverbinding en de tweede overwelling van de Zenne. Hogere moderne kantoorgebouwen vervangen de oude industriële blokken.

Het Hortaplein zag het levenslicht in 2002-2003 ter gelegenheid van de komst van de TGV op een oud gedeelte van de Frankrijkstraat, tussen de uitbreiding van het station met de nieuwe terminal en het gebouw van de RSZ bestaande uit drie gigantische atria, die het hele blok beslaan en de chocoladefabriek Côte d'Or vervangen.

Hedendaagse uitdagingen

De opeenvolging van openbare ruimtes Europaesplenade / Hortaplein / Frankrijkstraat is de natuurlijke projectie van de voetgangersboulevard van het mobiliteitsplan 'Good Move' naar het zuiden van de metro-pool. Ook bij de renovatie van deze ruimtes zullen leidende principes gelden. Dit helpt de logica van continuïteit duidelijk te markeren: ontharding, reorganisatie van de ruimte voor meer comfort, oprichting van koelte-eilanden, herprogrammering van de ruimte van de auto....

De sluizen waar de Zenne tegenwoordig doorheen stroomt, beginnen in het Tweestationsblok en lopen door onder de Frankrijkstraat. Een remise in open lucht op dit gedeelte is niet relevant, maar in het herontwikkelingsproject zal bijzondere aandacht worden besteed aan een geoptimaliseerd regenwaterbeheer.



- te activeren lege gevels
- - - obstakels (palen, barrières, enz.)
- openbare parking
- ||||| parking voor taxi
- ||||| parking voor BUS

N

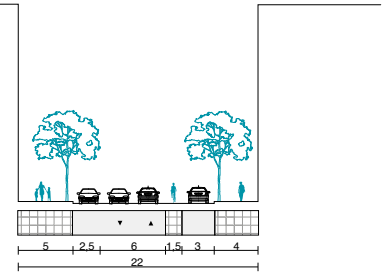
Schaal 1/5.000ste

0 50 100 200 m

Projectie



FRANKRIJK-
STRAAT



STAAT

Hart van het station: mogelijkheden en beperkingen

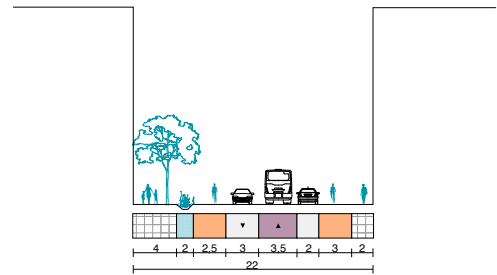
Het Hortaplein is de overkapping van een grote ondergrondse parkeergarage, met in- en uitgang aan beide uiteinden van de ruimte. Het project 'Move'Hub' op het Victor-blok stelt voor om de ingang van de parking aan de Barastraat te verplaatsen via een ondergrondse doorgang.

Deze benadering biedt talrijke voordelen. In het bijzonder om de doorgang van auto's op de verbingszone tussen de Europaesplanade en het Hortaplein te vermijden door tegelijkertijd de mogelijkheid uit te sluiten om de wegen langs de Europaesplanade te gebruiken als een bypass om de Kleine Ring te bereiken. Taxi's gebruiken de weg rond de ingang als wachtruimte. Dit zorgt voor grote chaos, knelpunten en veel verkeer.

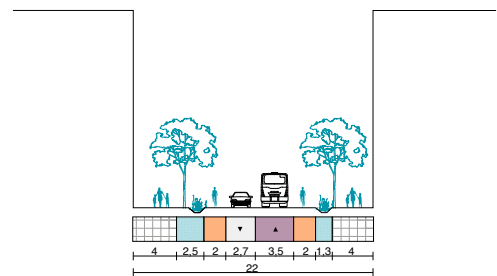
Aan de zuidkant is ook de uitgang van de parkeergarage en de ruimte eromheen overladen met elementen en meubilair die de ruimte moeilijk leesbaar en onbruikbaar maken voor voetgangers en fietsen.

Door de in- en uitgangen van het Hortaplein te herwerken, kan het beter worden verbonden met de Europaesplanade en de Frankrijkstraat. Een onmisbare schakel in de gewenste continuïteit van de openbare ruimte rond het station.

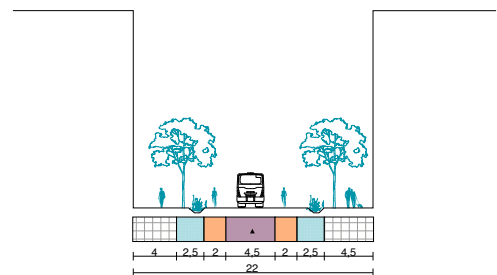
De Frankrijkstraat is een weg met tweerichtingsverkeer. Op het grensvlak met het Hortaplein wordt de ruimte ingenomen door bussen en taxi's. Animatie blijft moeilijk gezien de grote lineaire blinde gevels of gevels die alleen worden ingenomen door ingangen van eigen parkeerplaatsen.



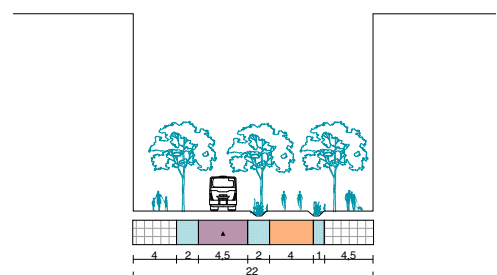
ONTWERP RPA
[ALTERNATIEF 1 ONDERZOCHT IN HET KADER VAN HET SVC]



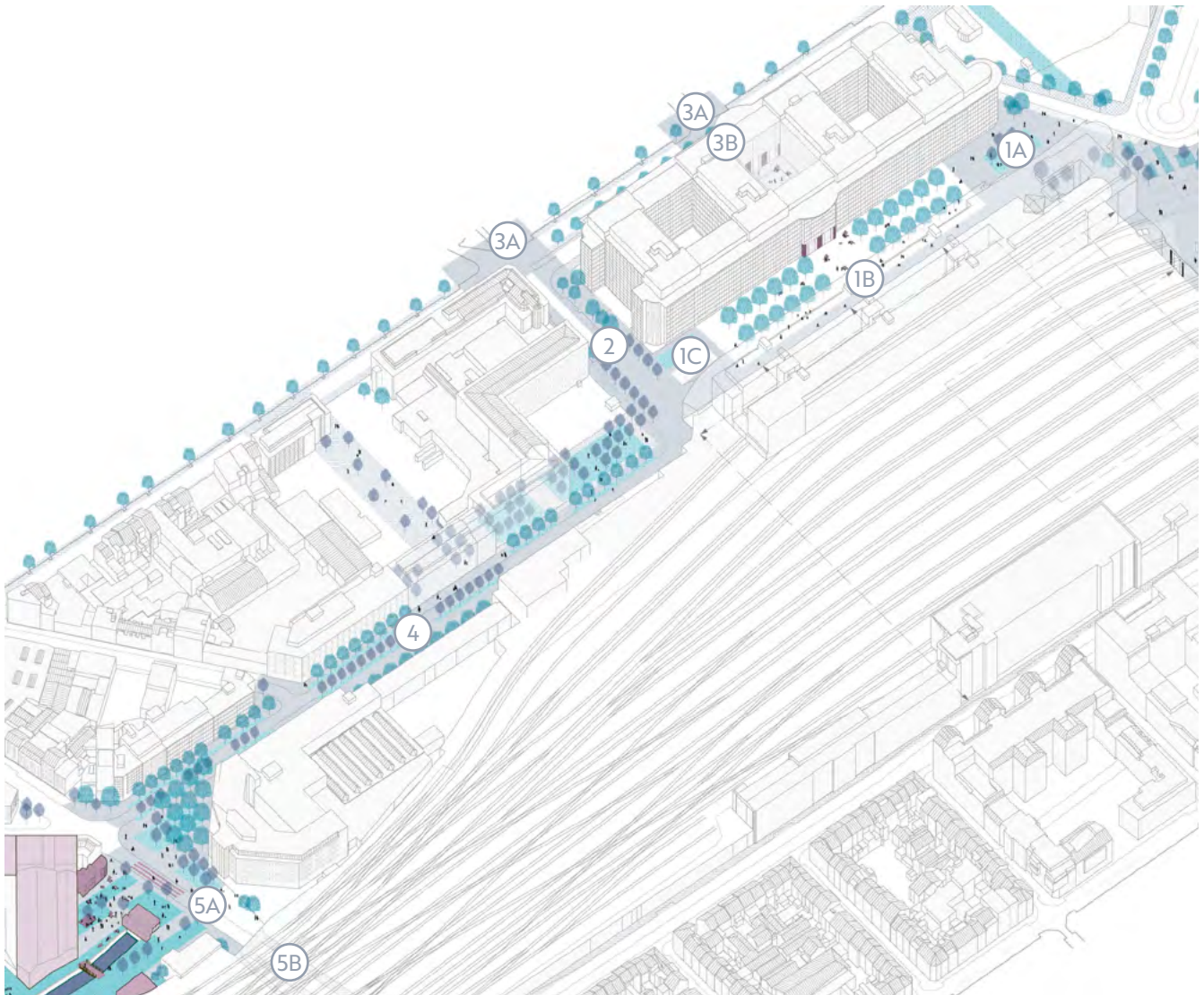
ONTWERP RPA
[ALTERNATIEF 2 ONDERZOCHT IN HET KADER VAN HET SVC]



ONTWERP RPA
[ALTERNATIEF 3 ONDERZOCHT IN HET KADER VAN HET SVC]



PARKSTRAAT
[VOORSTEL VAN SVC]



- 2. (1A) Victor Hortaplein. Verbetering van de verbinding met de Europaesplanade
- 2. (1B) Victor Hortaplein. Creatie van een zijstrook voor fietsers en voetgangers
- 2. (1C) Victor Hortaplein. Creatie van de link met de Onderwijsstraat en de Frankrijkstraat
- 2. (2) Onderwijsstraat Verbetering van het wegprofiel
- 2. (3A) Barastraat Verbetering van twee oost-west-routes
- 2. (3B) Barastraat Verbetering van de zijweg Ernest Blerotstraat
- 2. (4) Frankrijkstraat. Verbetering van het wegprofiel
- 2. (5A) Veeartsenstraat Verbetering van de oversteekplaats voor fietsers en voetgangers naar het Tweestationsblok
- 2. (5B) Tunnels van de Veeartsenstraat. Verbeterde kwaliteit van de tunnels

Hortaplein, als element van herverbinding van de openbare ruimte rond het station

In het zogenaamde 'hart van het stationsgebied' biedt het SVC 7 verschillende soorten interventies.

De twee uiteinden van het Hortaplein worden herontwikkeld rond de in- en uitgang van de parking.

Deze twee ruimtes vormen sterke onderbrekingen voor de continuïteit van de openbare ruimte.

Zowel de verbinding met de Europaesplanade als die ten zuiden van de perimeter zijn gebrekkig in de huidige staat. 36 meter van gevel tot gevel en een onderverdeling van de openbare ruimte die actieve mobiliteit bemoeilijkt.

Via financiële partnerschappen wordt ook voorgesteld om een fietsroute te herontwikkelen die langs het stationsgebouw loopt ter begunstiging van de verkeersstromen en als bijdrage aan de reactivering van de openbare ruimte.

Frankrijkstraat, continuïteit naar het zuiden van de perimeter en de achterkant van het station

Op de Frankrijkstraat is een nieuw profiel gepland. Meer bebost, minder verhard en met geïntegreerd regenwaterbeheer. Ter herinnering: de sluizen waarin de Zenne tegenwoordig stroomt, lopen onder de Frankrijkstraat door.

In de programmering van het SVC 7 is de plaats van de auto gerationaliseerd met eenrichtingsverkeer dat een diffuus landschapsproject en het planten van nieuwe bomen mogelijk maakt (afhankelijk van de kansen die zich voordoen).

Door gemengde, geassocieerde of op te starten operaties wordt bijzondere aandacht besteed aan wegen en dwarsdoorgangen.

De Onderwijsstraat is herontwikkeld en beplant in overeenstemming met de ambities van het mobiliteitsplan 'Good Move', de kruising van de Veeartsenstraat wordt gekalmeerd door ontwikkelingen die de toegang tot het Tweestationspark leesbaarder en aangenamer maken.

Projectie



2.1A

VICTOR HORTAPLEIN VERBETERING VAN DE VERBINDING MET DE EUROPAESPLANADE

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	VICTOR HORTAPLEIN
KADASTERNUMMER	405P5
SITUATIE	OPENBARE RUIMTE
EIGENAAR	REGIONALE WEGEN
STAAT	GOEDE ALGEMENE STAAT SLECHTE KWALITEIT VAN VOORZIENINGEN
OPPERVLAKTE	2.800 M2
BOUWPROFIEL	NIET VAN TOEPASSING
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	STRUCTURERENDE RUIMTE
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGEBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGSVERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS- GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	NIET VAN TOEPASSING

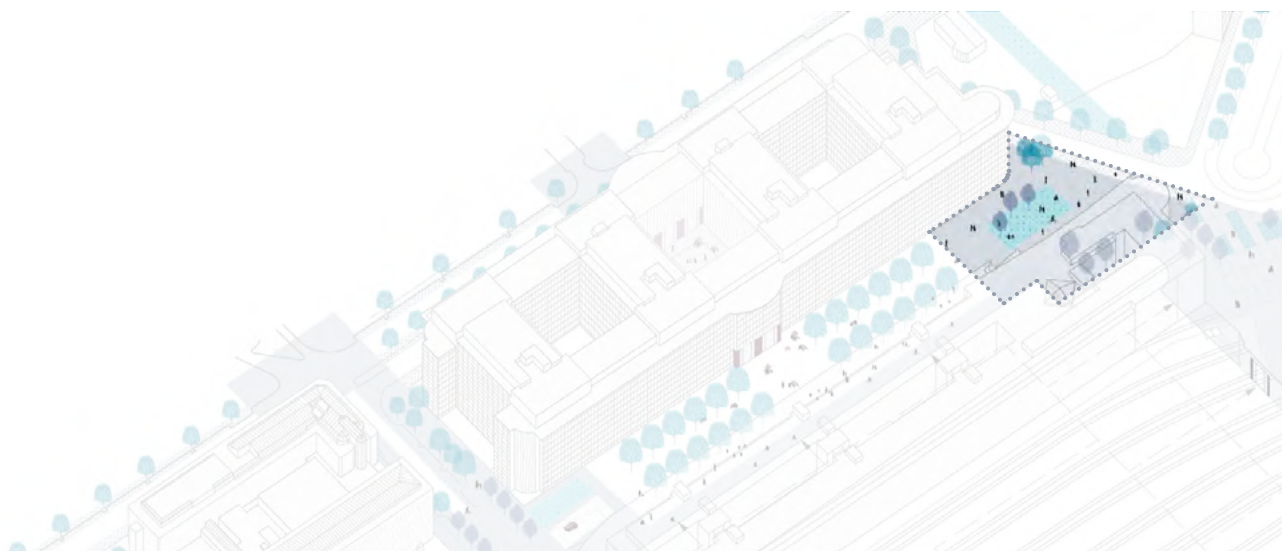
OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

Het Victor Hortaplein, verbonden aan het Zuidstation, is 250 meter lang en 36 meter breed. Het wordt omlijst door het stationsgebouw zelf en door het gebouw van de RSZ. Het plein verkeert in goede algemene staat. Enkele zeldzame delen van de benedenverdieping van het RSZ-gebouw verlevendigen dit plein zeer gedeeltelijk op weekdagen.

De commerciële gevel van het station is gericht op een binnengalerij met weinig toegang, animatie en opening naar het Victor Hortaplein.

De ruimte is gedeeltelijk gewijd aan voetgangers en actieve mobiliteit met een zeer complexe stedelijke ontwikkeling die bestaat uit een veelvoud aan stoepanden, panelen, paaltjes, hindernissen... Twee zijwegen voor dienstverlening lopen langs de gebouwen met taalgebruik van de weg (wegbed, trottoirs, stoepanden enz.). Elk uiteinde wordt gemarkeerd door de aanwezigheid van de tunnelmonden voor in- en uitgang van de openbare ondergrondse parkeergarage Q-Park. Gebruikers, voetgangers, fietsers kunnen dus maar een zeer beperkt deel van de beschikbare breedte benutten. De rest is bestemd als weg en voor technische en/of parkeerfuncties.





PROJECTBESCHRIJVING

Het project omvat de herontwikkeling van de verbinding tussen de Europaesplanade en het Victor Hortaplein. Het hoofddoel is om de openbare ruimte rond het Zuidstation beter te verbinden en continuïteit te vinden voor fietsers en voetgangers.

Hiervoor is het prerogatief om de in-/uitgang van de parkeergarage Q-Park te verplaatsen. Dit houdt in dat deze in-/uitgang van de parking wordt opgenomen in het toekomstige project Move'Hub.

De verplaatsing van de taxistandplaats naar de zijweg Ernest Blérotstraat is ook een doel dat moet worden bereikt.

Deze twee bewegingen maken het mogelijk om de impact van het baanvak van de Ernest Blérotstraat tussen het gebouw van de RSZ en het blok Move-Hub te beperken.

Dit gedeelte krijgt veel doorgaand verkeer en draagt bij aan de slechte kwaliteit van de openbare ruimte rond het station.

De geplande ontwikkelingen op de kruising van de Europaesplanade en het Victor Hortaplein bestaan uit het ontharden van deze ruimte om (indien mogelijk) open terrein te vinden en dit gebied gedeeltelijk te beplanten. Het gaat er vooral om te zorgen voor duidelijke, brede en comfortabele continuïteiten tussen de Europaesplanade en het Victor Hortaplein.

Op het Victor Hortaplein zijn hypothesen geformuleerd voor de uitbreiding van de Zuidmarkt. In het kader van de herinrichting van de verbinding tussen het Hortaplein en de Europaesplanade zal hiermee rekening moeten worden gehouden.

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	VERPLAATSING VAN DE TUNNELMOND VAN Q-PARK VERPLAATSING VAN DE TAXISTANDPLAATS HERINRICHTING VAN HET GEBIED MET ONTHARDING EN HERBEGROEING VAN DE OPENBARE RUIMTE
OPPERVLAKTE	± 2.800 M ²
BOUWPROFIEL	-
FINANCIEEL MODEL	OPERATIE SVC 100%

DOELSTELLING(EN)

- › Continuïteit bevorderen tussen openbare ruimtes rond het station
- › De verkeersstromen van voetgangers en fietsers stimuleren tussen de Europaesplanade en het Victor Hortaplein

DOELGROEP(EN)

- › Bewoners en gebruikers van de wijk en het station

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Coördinatie tussen alle operaties met betrekking tot Hortaplein
- › Afstemming met Q-Park en project 'Move'Hub' voor het verplaatsen van de parkeeringang
- › Verplaatsing van de gehele of een deel van de taxistandplaats
- › De uitbreiding analyseren van de uitbreiding van de Zuidmarkt op het Victor Hortaplein

PROJECTDRAGER(S)

› Brussel Mobiliteit

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Gemeenten Sint-Gillis en Anderlecht

› Q-Park

› NMBS

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M ²	PROJECTDRAGER	PRIJS
ONTWIKKELING VAN DE VERBINDING EUROPA-HORTA	± 2.800 M ²	165 €/M ²	SVC	€ 462 000,00
BTW 21%			SVC	€ 97 020,00

OVERIGE	OPPERVLAKTE	€/M ²	PROJECTDRAGER	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING VAN 0,8% TOT 2%			SVC	€ 9 240,00
STUDIES 10%			SVC	€ 46 200,00
BTW STUDIES 21%			SVC	€ 9 702,00
VERZEKERING 2,5%			SVC	€ 11 550,00
COÖRDINATIE VAN GEZONDHEID EN VEILIGHEID 2,5%			SVC	€ 11 550,00
HERZIENING VAN DE PRIJZEN 15%			SVC	€ 83 853,00
ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN 10%			SVC	€ 55 902,00

TOTAAL	€ 787 017,00
--------	--------------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 787 017,00
------------	--------------

+ 10% COÖRDINATIE VAN SVC 7	€ 78 701,70
-----------------------------	-------------

EINDTOTAAL (INCLUSIEF COÖRDINATIE VAN SVC 7)	€ 865 718,70
--	--------------

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
UITVOERING	2023 METING DOOR LANDMETER. START VAN HET OPZETTEN VAN DE OPERATIE MET DE PROJECTLEIDER EN ALLE PARTNERS
	2024 OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS.
	2025 START VAN HET VOORONTWERP. AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. PRODUCTIE VAN DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2026 INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIEN NODIG PRODUCTIE VAN AANVULLENDE DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2027 OPSTELLEN VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN BEDRIJVEN. COÖRDINATIE EN WERF VOOR HET VERPLAATSEN VAN DE INGANG VAN DE PARKING
UITVOERING	2028 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2029 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2030 AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. ONTVANGST CONTROLES GEHEUGEN. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.



Pasqual Maragall Foundation Plaza • Barcelona • 2016 • MIBA



Belangrijkste conclusies

- › › - Bevolking: Een gezelliger plein zou het tot een ontmoetingsplaats kunnen maken voor mensen uit de buurt en mensen die via het Zuidstation reizen. Dit kan de sociale cohesie bevorderen.
- › › - Uitrusting: Over de faciliteiten voor de doorgang Horta-Blérot is nog geen besluit genomen. Er is een studie nodig om de ontbrekende functies in de wijk te identificeren en de mogelijkheid te bepalen om ze in de Hortapassage te integreren.
- › › - Economie: De reactivering van de benedenverdieping/Doorgang Horta-Blérot met diensten (nog niet gedefinieerd) zal de mix van functies in het gebied, dat momenteel sterk door kantoren wordt gebruikt, vergroten. Dit zal ook banen scheppen.
- › › - Milieu: Verbetering van de milieukwaliteit met betrekking tot de watercyclus, luchtverontreiniging en geluidshinder. Het ontstaan van afval tijdens de ontwikkeling.
- › › Aanbevelingen:
 - › › - regenwater van ondoordringbare gebieden naar doorlaatbare gebieden leiden door gebruik te maken van de natuurlijke zwaartekracht om de infiltratie ter plaatse te verhogen, of
 - › › infiltratie onder de stam van ondoordringbare gebieden
 - › › - Streven naar biologische diversiteit bij de ontwikkeling, vrij van invasieve soorten, en ecologisch beheer van plantengebieden
 - › › - Voorstander van open-grondontwikkeling
 - › › - Bevordering van het hergebruik/de herwaardering van materialen die zullen worden verwijderd bij de permeabilisatie van het gebied om het gebied van de huidige weg te ontwikkelen.
 - › › Als dat niet kan, geef dan de voorkeur aan lokale, duurzame en ecologische materialen. De recuperatie van materialen/meubilair voor de ontwikkeling bevorderen.
 - › ›

- › › - Mobiliteit:
 - › › - Reorganisatie van de bus- en taxistandplaats in de Frankrijkstraat. Eenrichtingsverkeer op de Frankrijkstraat: het internationale bus/shuttle/taxi knooppunt is hier zeer belangrijk.
 - › › De wens om de verkeerscongestie te verminderen is prijzenswaardig, maar de gevolgen voor dit knooppunt moeten worden verduidelijkt.
 - › › - De acties zijn erop gericht het comfort en de leesbaarheid van de fietspaden te verbeteren.
 - › › - Aanbevelingen:
 - › › - Er moet worden onderzocht hoe dit gebied rustiger kan worden gemaakt en of de straat eenrichtingsverkeer kan worden om dit knooppunt in stand te houden en tegelijkertijd de veiligheid en het comfort voor de actieve verkeersdeelnemers te verbeteren.
 - › › - Zorg voor een duidelijke route naar de taxistandplaats, die verder weg is dan in de huidige situatie.
 - › › - Mogelijke verschillen tussen de situatie van SVC7 en het ontwerp van RPA Zuid met betrekking tot mobiliteit moeten worden onderzocht op basis van de bestaande studies van het ontwerp van RPA Zuid.
 - › › - In het programma is sprake van 'voetgangers-fietspaden'. Aangezien deze as een fiets PLUS moet worden, is de scheiding van deze twee stromen van essentieel belang.
 - › › - Voetgangerspaden en paden voor personen met beperkte mobiliteit moeten worden aangelegd buiten de leverings-/circulatiezones en buiten het fietspad.
 - › › Leefgeving: Door de verwijdering van de parkeeruitgang en de taxistandplaats aan het Victor Hortaplein en de verwijdering van de zijweg langs het stationsgebouw wordt het stadslandschap aangenamer, de overlast verminderd en de veiligheid vergroot.

2.1B

VICTOR HORTAPLEIN CREATIE VAN EEN ZIJSTROOK VOOR FIETSERS EN VOETGANGERS

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	VICTOR HORTAPLEIN
KADASTERNUMMER	405P5
SITUATIE	OPENBARE RUIMTE
EIGENAAR	REGIONALE WEGEN
STAAT	GOEDE ALGEMENE STAAT SLECHTE KWALITEIT VAN VOORZIENINGEN
OPPERVLAKTE	910 M ²
BOUWPROFIEL	NIET VAN TOEPASSING
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	STRUCTURERENDE RUIMTE
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGSVERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS- GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	NIET VAN TOEPASSING

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

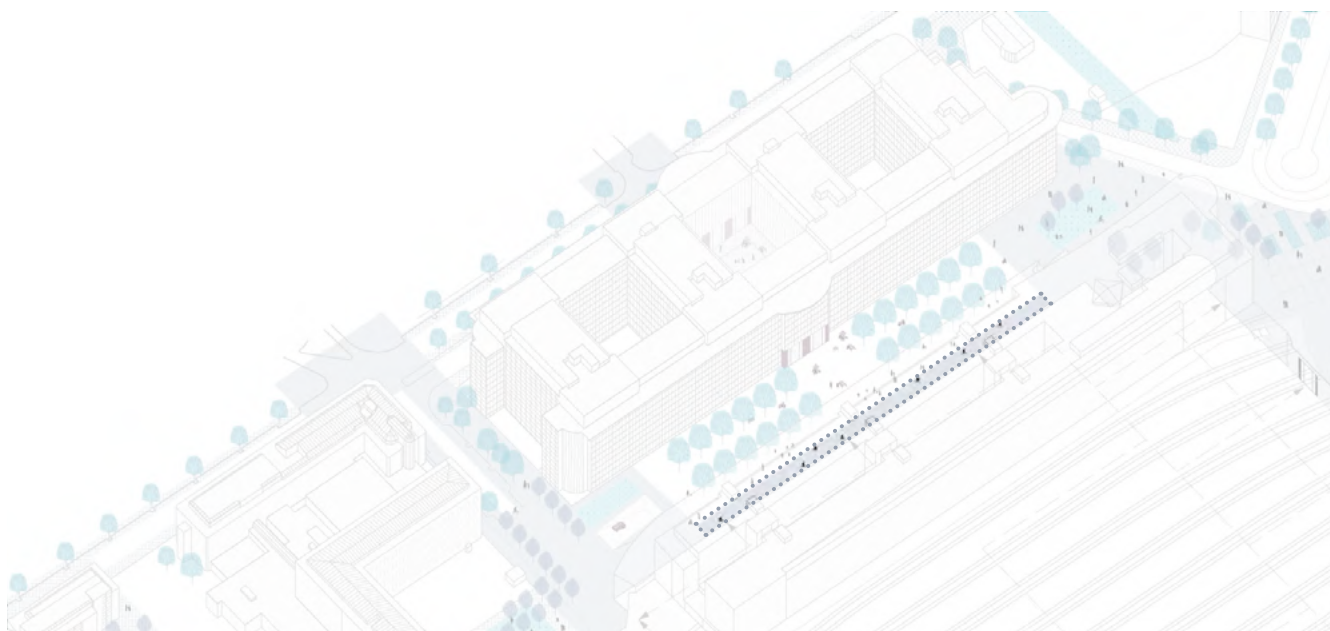
De in fiche 2.1A genoemde observaties en motiveringen blijven hier geldig.

Hieraan moet worden toegevoegd dat de verbinding tussen het station en het plein neerkomt op een brede weg die is aangelegd op het Victor Hortaplein zelf. Deze regeling heeft het voordeel dat leveringen probleemloos kunnen worden verzekerd.

De nadelen voor het goed functioneren van deze openbare ruimte zijn talrijk en groot:

- › de logica van ruimtelijke scheiding tussen stoeprand, brede wegbasis, de aanwezigheid van een groot aantal overbodig straatmeubilair (bermpaaltjes enz.) verbreekt de verbinding tussen het station en zijn openbare ruimte;
- › de veroorzaakte verharding is maximaal.
- › voertuigen parkeren daar overdag en schaden de relaties tussen het station en het Victor Hortaplein;
- › het gebruik door voetgangers en fietsers van deze as is noch gezellig, noch comfortabel, noch uitgevoerd aangezien zij instinctief de voorkeur zullen geven aan het 'trottoir';
- › het plein is onderverdeeld in een middenberm en zijstraten. Ruimtelijke randen en onderverdelingen maken het onmogelijk om verschillende gebruiksfuncties voor het hele plein te bedenken.





PROJECTBESCHRIJVING

Project 2.1B heeft als doel de weg langs het stationsgebouw te herontwikkelen.

Het gaat erom de taal van de openbare ruimte te vereenvoudigen en te verduidelijken om het verkeer van voetgangers en fietsen te bevorderen.

De snoeren voor fietsers en voetgangers moeten overal rond het Zuidstation worden verbeterd en herwerkt. Dit geldt des te meer op het Victor Hortaplein, dat vanuit dit oogpunt zeer disfunctioneel is.

We merkten dit in de bevindingen en motiveringen. De huidige toestand is niet bevredigend, aangezien de voorgestelde faciliteiten vooral zijn ontworpen om gemakkelijke leveringssystemen te garanderen. Dit is uiteraard een belangrijk punt voor de goede werking van het station en zijn winkels.

Dit is een probleem aangezien we hier een openbare ruimte voorstellen die gericht is op een type gebruik (leveringen) terwijl diezelfde openbare ruimte moet worden ontworpen op een manier die het maximale aantal potentiële gebruikers ten goede komt.

In het project komt het er dus op aan om deze beschikbare breedte te heroverwegen om te zorgen voor meer comfort voor fietsers en voetgangers met minder verharde, meer gebruiksvriendelijke voorzieningen, en die de banden benadrukken tussen de Europaesplanade, het Victor Hortaplein, de Frankrijkstraat.

Zo kunnen we vraagtekens plaatsen bij de keuze van de huidige coating die als nadeel heeft dat deze voor veel bewoners en gebruikers van het station (fietsen, kinderwagens, koffers enz.) oncomfortabel is.

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	AANLEG VAN EEN FIETS- EN VOETGANGERSSTROOK IN PLAATS VAN DE ZIJWEG LANGS DE GEVEL VAN HET STATION
OPPERVLAKTE	± 910 M ²
BOUWPROFIEL	-
FINANCIEEL MODEL	OPERATIE SVC 100%

DOELSTELLING(EN)

- › Bevorderen van de verkeersstromen van fietsers en voetgangers tussen de Europaesplanade en de Frankrijkstraat
- › Openbare ruimtes in de buurt opnieuw verbinden
- › Ontwikkelen van de verbindingen van netwerken om het gebruik van zachte mobiliteit rond het station en in de stad te stimuleren

DOELGROEP(EN)

- › Bewoners en gebruikers van de wijk en het station

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Goede coördinatie tussen de publieke operatoren die bij deze operatie betrokken zijn.
- › Coördinatie tussen alle operaties met betrekking tot Victor Hortaplein
- › Bepaalde aspecten van leveringen eventueel herzien door de link te leggen met het mobiliteitsplan van het project RPA en afstemming met de betrokken NMBS-afdelingen

PROJECTDRAGER(S)

› Brussel Mobiliteit

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Gemeente Sint-Gillis

› Gemeente Anderlecht

› NMBS

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M ²	PROJECTDRAGER	PRIJS
ONTWIKKELING VAN EEN STROOK VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS	910 M ²	235 €/M ²	SVC	€ 213 850,00
BTW 21%			SVC	€ 44 908,50

OVERIGE	OPPERVLAKTE	€/M ²	PROJECTDRAGER	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING VAN 0,8% TOT 2%			SVC	€ 4 277,00
STUDIES 10%			SVC	€ 21 385,00
BTW STUDIES 21%			SVC	€ 4 490,85
VERZEKERING 2,5%			SVC	€ 5 346,25
COÖRDINATIE VAN GEZONDHEID EN VEILIGHEID 2,5%			SVC	€ 5 346,25
HERZIENING VAN DE PRIJZEN 15%			SVC	€ 38 813,78
ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN 10%			SVC	€ 25 875,85

TOTAAL				€ 364 293,48
--------	--	--	--	--------------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 364 293,48
------------	--------------

+ 10% COÖRDINATIE VAN SVC 7	€ 36.429,35
-----------------------------	-------------

EINDTOTAAL (INCLUSIEF COÖRDINATIE VAN SVC 7)	€ 400.722,82
--	--------------

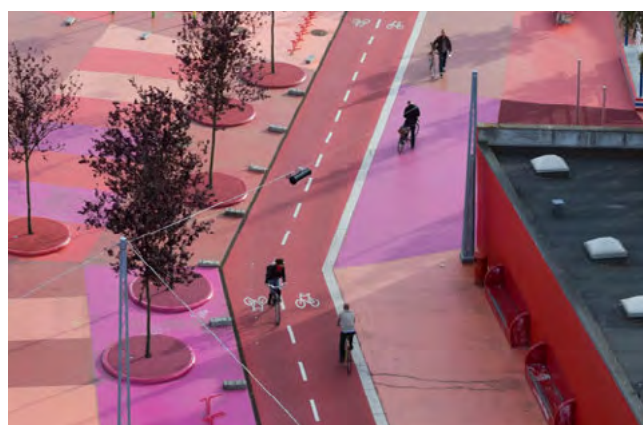
VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING	
UITVOERING	2023	METING DOOR LANDMETER. START VAN HET OPZETTEN VAN DE OPERATIE MET DE PROJECTLEIDER EN ALLE PARTNERS
	2024	OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS.
	2025	START VAN HET VOORONTWERP. AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. PRODUCTIE VAN DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2026	INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIEN NODIG PRODUCTIE VAN AANVULLENDE DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2027	OPSTELLEN VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN BEDRIJVEN.
UITVOERING	2028	WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2029	WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2030	AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. ONTVANGST. CONTROLES GEHEUGEN. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.

REFERENTIEPROJECTEN



Slovenska Cesta • Ljubljana • 2013 • Scapelab et al.



Superkilen • Kopenhagen • 2012 • TOPOTEK 1, BIG, SUPERFLEX



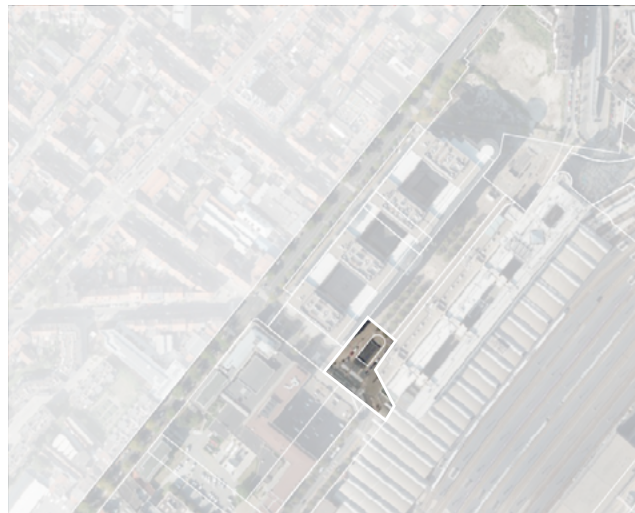
Belangrijkste conclusies

zie blad 2.1A

2.1C

VICTOR HORTAPLEIN VERBETERING VAN DE VERBINDING MET DE ONDERWIJSSTRAAT EN DE FRANKRIJKSTRAAT

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	VICTOR HORTAPLEIN
KADASTERNUMMER	405P5
SITUATIE	OPENBARE RUIMTE
EIGENAAR	REGIONALE WEGEN
STAAT	SLECHTE KWALITEIT VAN FACILITEITEN
OPPERVLAKTE	± 2.400 M ²
BOUWPROFIEL	NIET VAN TOEPASSING
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	STRUCTURERENDE RUIMTE
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS-VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS-GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	NIET VAN TOEPASSING



OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

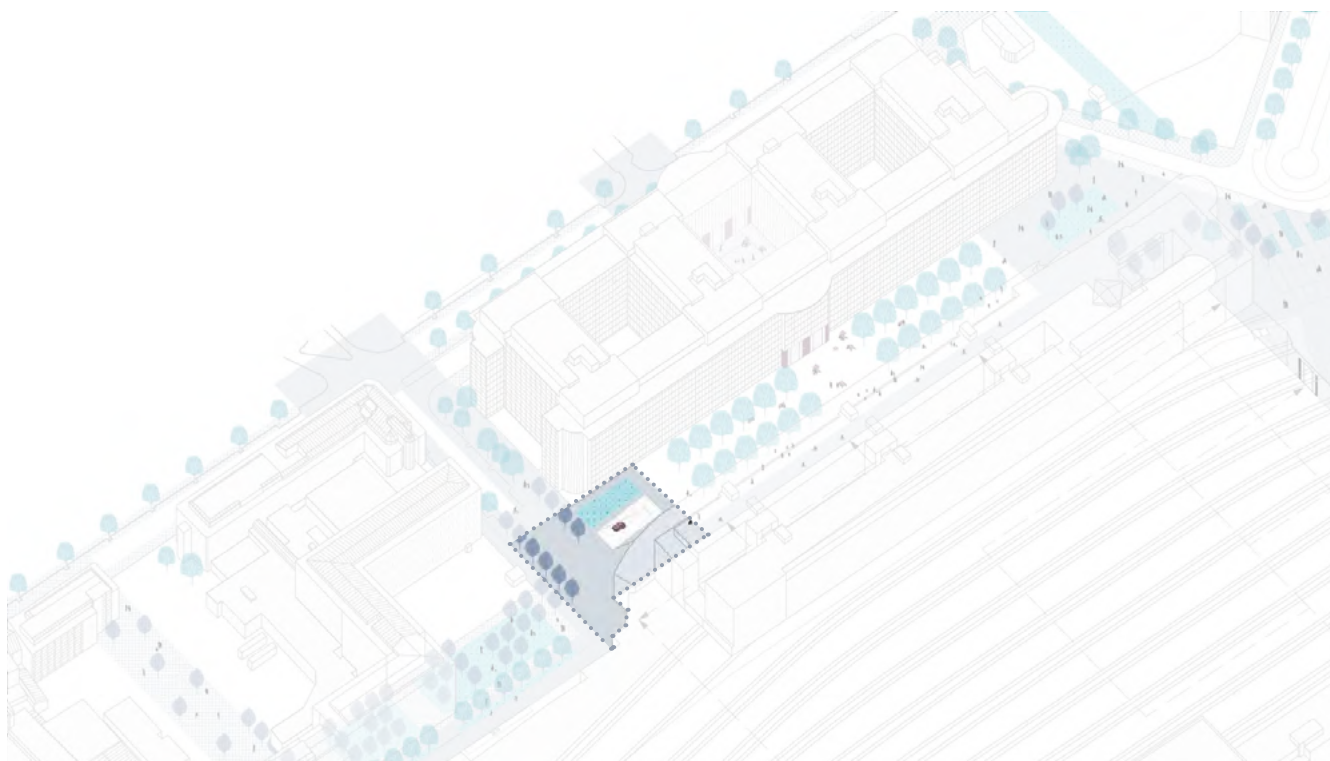
De in fiche 2.1A genoemde observaties en motiveringen blijven hier geldig.

Op de kruising tussen het Victor Hortaplein en de Frankrijkstraat zijn enkele specifieke observaties opgesteld.

De voorgestelde aanpassing spreekt de taal van de weg. In-/ uitgang van de parkeergarage Q-park, zijrijsstrook (die rond de in-/uitgang van de parkeergarage loopt), Kiss & Ride-parkeerplaatsen structureren de ruimte. Het resultaat van deze logica is een openbare ruimte vol tunnelmond, borden, palen, stoepanden, drempels, obstakels...

Voor de doorgang van voetgangers en fietsers blijft er slechts 2x2 meter over voor de doorgang van zachte mobiliteit (tussen de uitbreiding van de Onderwijsstraat en het station zelf).

De verbinding tussen de Frankrijkstraat / de Onderwijsstraat / achterkant van het station en het Victor Hortaplein is dan ook van slechte kwaliteit, aangelegd volgens een logica die de auto centraal stelt. De beschikbare breedte wordt niet goed genoeg benut. Er is ook een grote behoefte om de ruimte voor voetgangers en andere actieve modi op de hoek van de stationsgalerij en de Frankrijkstraat/Onderwijsstraat te verbreden.



PROJECTBESCHRIJVING

Het project heeft tot doel de verbinding tussen het Victor Hortaplein, de Onderwijsstraat en de Frankrijkstraat te verbeteren. In de huidige situatie is de taal van de openbare ruimte in dit gebied die van een stedelijke ruimte georganiseerd rond de auto. Verkeersstroken, vermenigvuldiging van parkeerplaatsen, tunnelmond van parkings. Voetgangers en fietsers worden aan hun lot overgelaten door de ontwikkelingen aan de voet van het Zuidstation.

Het lijkt essentieel om deze articulatie te herwerken door een paar regels te volgen die de kwaliteit van de faciliteiten zullen verbeteren:

- › beperken van de voetafdruk van de parkeeropening door rijstroken en de parkeerplaatsen aan de zijkant te verwijderen;
- › verwijdering van overbodige stedelijke mobiliteit (panelen, stoepanden, paaltjes, hindernissen, enz.);
- › streven naar gedeelde voorzieningen met een taal waarin alle vormen van mobiliteit naast elkaar kunnen bestaan en hun plaats kunnen vinden;
- › gerichte ontharding en herbegroeiing van de openbare ruimte.
- › aanzienlijke verbreding van trottoirs en verkeersgebieden gewijd aan actieve mobiliteit

Met deze herontwikkeling willen we het comfort van buurtbewoners en stationsgebruikers verbeteren door rustige en vriendelijke openbare ruimtes aan te bieden.

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	VERBETERING VAN DE OPENBARE RUIMTE. NAAR EEN MINDER OP AUTO'S GERICHTE TAAL
OPPERVLAKTE	± 2.400 M ²
BOUWPROFIEL	-
FINANCIEEL MODEL	OPERATIE SVC 100%

DOELSTELLING(EN)

- › Bevorderen van de stromen van fietsers en voetgangers
- › Openbare ruimtes in de buurt opnieuw verbinden
- › Ontwikkelen van de verbindingen van netwerken om het gebruik van zachte mobiliteit rond het station en in de stad te stimuleren
- › Vereenvoudiging van de taal van de openbare ruimte

DOELGROEP(EN)

- › Bewoners en gebruikers van de wijk en het station

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Coördinatie tussen alle operaties met betrekking tot Hortaplein

PROJECTDRAGER(S)

› Brussel Mobiliteit

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Gemeente Sint-Gillis

› Gemeente Anderlecht

› NMBS

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M ²	PROJECTDRAGER	PRIJS
ONTWIKKELING VAN DE LINK FRANKRIJKSTRAAT-ONDERWIJSSTRAAT-HORTAPLEIN	2.400 M ²	165 €/M ²	SVC	€ 396 000,00
BTW 21%			SVC	€ 83 160,00

OVERIGE	OPPERVLAKTE	€/M ²	PROJECTDRAGER	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING VAN 0,8% TOT 2%			SVC	€ 7 920,00
STUDIES 12,5%			SVC	€ 39 600,00
BTW STUDIES 21%			SVC	€ 8 316,00
VERZEKERING 2,5%			SVC	€ 9 900,00
COÖRDINATIE VAN GEZONDHEID EN VEILIGHEID 2,5%			SVC	€ 9 900,00
HERZIENING VAN DE PRIJZEN 15%			SVC	€ 71 874,00
ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN 10%			SVC	€ 47 916,00

TOTAAL				€ 674 586,00
--------	--	--	--	--------------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 674 586,00
------------	--------------

+ 10% COÖRDINATIE VAN SVC 7	€67 458,60
-----------------------------	------------

EINDTOTAAL (INCLUSIEF COÖRDINATIE VAN SVC 7)	€ 742 044,60
--	--------------

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
UITVOERING	2023 METING DOOR LANDMETER. START VAN HET OPZETTEN VAN DE OPERATIE MET DE PROJECTLEIDER EN ALLE PARTNERS
	2024 OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS.
	2025 START VAN HET VOORONTWERP. AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. PRODUCTIE VAN DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2026 INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIEN NODIG PRODUCTIE VAN AANVULLENDE DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2027 OPSTELLEN VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN BEDRIJVEN.
UITVOERING	2028 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2029 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2030 AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. ONTVANGST. CONTROLES GEHEUGEN. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.

REFERENTIEPROJECTEN



Espace Saint-Michel • Bordeaux • 2015 • OBRAS + Jérôme Mazas Horizons Paysages



Praça Fonte Nova • Lissabon • 2017 • José Adrião Arquitetos



Belangrijkste conclusies

zie blad 2.1A

2.2

ONDERWIJSSTRAAT VERBETERING VAN HET WEGPROFIEL

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	ONDERWIJSSTRAAT
KADASTERNUMMER	-
SITUATIE	OPENBARE RUIMTE
EIGENAAR	REGIONALE WEGEN
STAAT	GEDEELTELIJK GEDEGRADEERDE WEG
OPPERVLAKTE	± 1.730 ^{M2}
BOUWPROFIEL	NIET VAN TOEPASSING
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	STRUCTURERENDE RUIMTE
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGSVERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS- GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	NIET VAN TOEPASSING



OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

De Onderwijsstraat is een brede driebaansweg, met parkeerplaatsen aan twee kanten, loodrecht op de Frankrijkstraat naar een van de ingangen van het station.

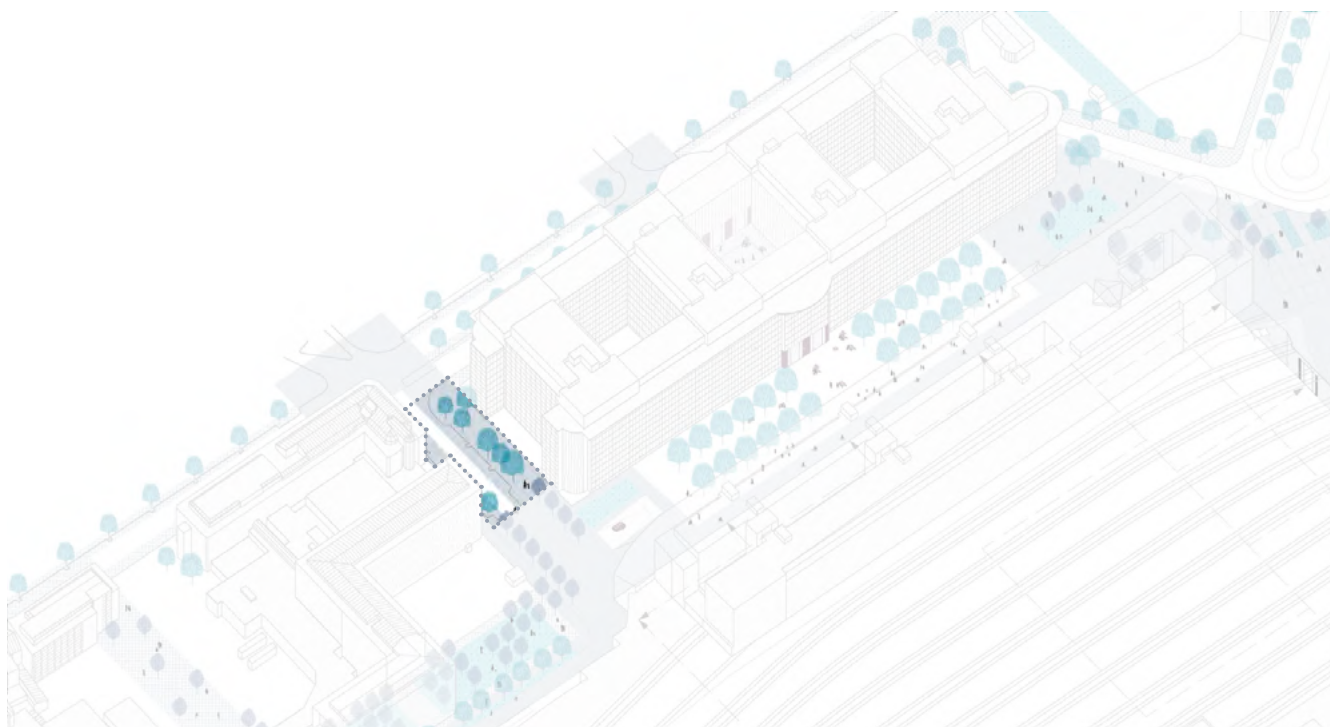
De trottoirs aan weerszijden zijn erg royaal maar slecht ontwikkeld, met weinig begroeiing.

Een markering op de grond op het trottoir aan de kant van het Victor Hortaplein fungeert als fietspad.

Deze straat wordt voornamelijk gebruikt voor doorgaand verkeer (in verband met de activiteiten van het station) en door internationale bussen.

De indeling van de ingang van het station is zeer complex en moeilijk leesbaar. Wanneer internationale treinen arriveren, veroorzaakt de menigte reizigers die de ruimte overnemen tal van conflicten en mogelijke woordenwisselingen vooral met taxi's. Deze gebeurtenissen kunnen leiden tot wachtrijen die de kruising met de Veeartsenstraat kunnen blokkeren.

De Onderwijsstraat is 'voetganger +' op het mobiliteitsplan 'Good Move'.



PROJECTBESCHRIJVING

Project 2.2 heeft tot doel de Onderwijsstraat te verbeteren om de doelstellingen van het mobiliteitsplan 'Good Move' te halen.

In detail gaat het om het beperken en beheersen van het doorgaand verkeer van deze straat, zodat andere mobiliteiten makkelijker hun plek kunnen vinden.

Het gaat niet om een volledige herinrichting van gevel tot gevel maar om een logica van verbetering van de bestaande openbare ruimte door deze anders in te richten. Deze nieuwe inrichtingen zijn onder meer gebaseerd op de rationalisering van de door auto's ingenomen ruimte. Dit maakt het volgende mogelijk:

- › het verbeteren van de verbindingen tussen Anderlecht en het station zelf via een kwalitatief betere openbare ruimte;
- › zoveel mogelijk ontharden en herbepplanten om de logica van wegeaanleg te verlaten;
- › betere prioritering van assen in overeenstemming met de doelstellingen van het mobiliteitsplan 'Good Move'.

DOELSTELLING(EN)

- › Verbetering van de openbare ruimte van de Onderwijsstraat
- › Beperken en controleren van het doorgaand verkeer in deze zone
- › Naar een openbare ruimte die gunstig is voor alle vormen van mobiliteit

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	HERPROFILERING VAN WEGEN
OPPERVLAKTE	± 1.730 ^{m2}
BOUWPROFIEL	-
FINANCIEEL MODEL	GEMENGDE OPERATIE SVC 20% ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...) 80%

- › Ontharding en herbegroeiing

DOELGROEP(EN)

- › Bewoners en gebruikers van de wijk en het station

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Goede coördinatie tussen de openbare autoriteiten en in het bijzonder tussen Beliris, een belanghebbende die de operatie naar verwachting zal uitvoeren, en Brussel Mobiliteit, dat andere nabijgelegen openbare ruimtes herwerkt (interfase zoals Horta en Frankrijk bijvoorbeeld)
- › Coördinatie met het herontwikkelingsproject van het Hortaplein en de Frankrijkstraat
- › Reorganisatie van de bus- en taxistandplaatsen
- › Coördinatie met de studies van Lokale Mobiliteitscontracten van de omliggende mazen

PROJECTDRAGER(S)

› Beliris

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Gemeente Sint-Gillis

› Gemeente Anderlecht

› Brussel Mobiliteit

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M ²	PROJECTDRAGER	PRIJS
WERKEN VAN HERINGEBRUIKNAME VAN DE WEG	1 730 M ²	165 €/M ²	ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...)	€ 285 450,00
BTW 21%			ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...)	€ 59 944,50

OVERIGE	OPPERVLAKTE	€/M ²	PROJECTDRAGER	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING VAN 0,8% TOT 2%			SVC	€ 5 709,00
STUDIES 10%			SVC	€ 28 545,00
BTW STUDIES 21%			SVC	€ 5 994,45
VERZEKERING 2,5%			SVC	€ 7 136,25
COÖRDINATIE VAN GEZONDHEID EN VEILIGHEID 2,5%			SVC	€ 7 136,25
HERZIENING VAN DE PRIJZEN 15%			ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...)	€ 51 809,18
ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN 10%			SVC	€ 34 539,45

TOTAAL	€ 486 264,08
--------	--------------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

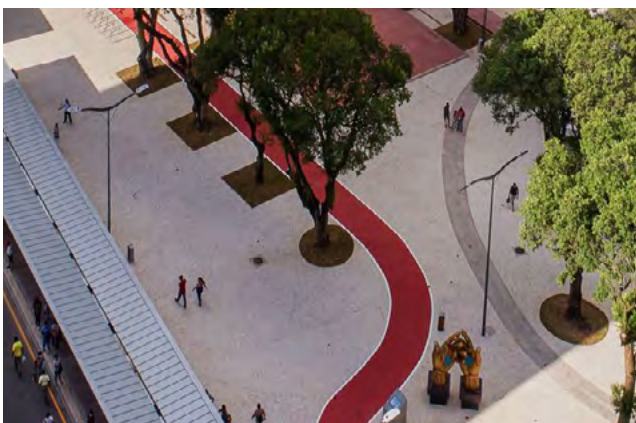
DEEL SVC 7	€ 89 060,40
GEDEELTELIJKE MEDEFINANCIERING ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS...)	€ 397 203,68
+ 10% COÖRDINATIE VAN SVC 7	-

EINDTOTAAL (INCLUSIEF COÖRDINATIE VAN SVC 7)	€ 486.264,08
--	--------------

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
UITVOERING	2023 METING DOOR LANDMETER. START VAN HET OPZETTEN VAN DE OPERATIE MET DE PROJECTLEIDER EN ALLE PARTNERS
	2024 OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS.
	2025 START VAN HET VOORONTWERP. AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. PRODUCTIE VAN DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2026 INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIEN NODIG PRODUCTIE VAN AANVULLENDE DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2027 OPSTELLEN VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN BEDRIJVEN.
UITVOERING	2028 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2029 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2030 AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. ONTVANGST. CONTROLES GEHEUGEN. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.

REFERENTIEPROJECTEN



Marechal Deodoro Plaza • Comercio • 2018 • Sotero Arquitectos



'Grey to Green' project • West Bar Street • Sheffield • 2019 • Robert Bray Associates



Belangrijkste conclusies

- › › - Milieu: Verbetering van de milieukwaliteit met betrekking tot de watercyclus en het koelte-eiland. Het ontstaan van afval tijdens de ontwikkeling.
- › › Aanbevelingen:
- › › - regenwater van ondoordringbare gebieden naar doorlaatbare gebieden leiden door gebruik te maken van de natuurlijke zwaartekracht om de infiltratie ter plaatse te verhogen, of
- › › infiltratie onder de stam van ondoordringbare gebieden
- › › - Streven naar biologische diversiteit bij de ontwikkeling, vrij van invasieve soorten, en ecologisch beheer van plantengebieden
- › › - Voorstander van open-grondontwikkeling
- › › - Bevordering van het hergebruik/de herwaardering van materialen die zullen worden verwijderd bij de permeabilisatie van het gebied om het gebied van de huidige weg te ontwikkelen. Als dat niet kan, geef dan de voorkeur aan lokale, duurzame en ecologische materialen.

- › De recuperatie van materialen/meubilair voor de ontwikkeling bevorderen.
- › › - Mobiliteit:
- › › - De vermindering van het wegennet heeft negatieve gevolgen voor het openbaar vervoer: het internationale bus/shuttle/taxi-knooppunt is hier van groot belang. De wens om het
- › › verkeer af te remmen is prijzenswaardig, maar de gevolgen voor dit knooppunt moeten worden verduidelijkt. Er moet worden onderzocht hoe dit gebied en de eenrichtingsweg kunnen worden ingeperkt om dit knooppunt in stand te houden en tegelijkertijd de veiligheid en het comfort voor de actieve verkeersdeelnemers te verbeteren.
- › › - Leefomgeving:
- › › - Verbeterde profilering en beperkte begroeiing zullen het stadslandschap aangenamer maken
- › › - Meer ruimte voor zachte mobiliteit zal de veiligheid van zwakke gebruikers verhogen.
- ›

2.3A

BARASTRAAT VERBETERING VAN TWEE OOST-WESTROUTES

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	BARASTRAAT
KADASTERNUMMER	-
SITUATIE	OPENBARE RUIMTE
EIGENAAR	REGIONALE WEGEN
STAAT	GEDEELTELIJK GEDEGRADEERDE WEG
OPPERVLAKTE	± 4.000 M ²
BOUWPROFIEL	NIET VAN TOEPASSING
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	STRUCTURERENDE RUIMTE
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS-VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS-GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	NIET VAN TOEPASSING

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

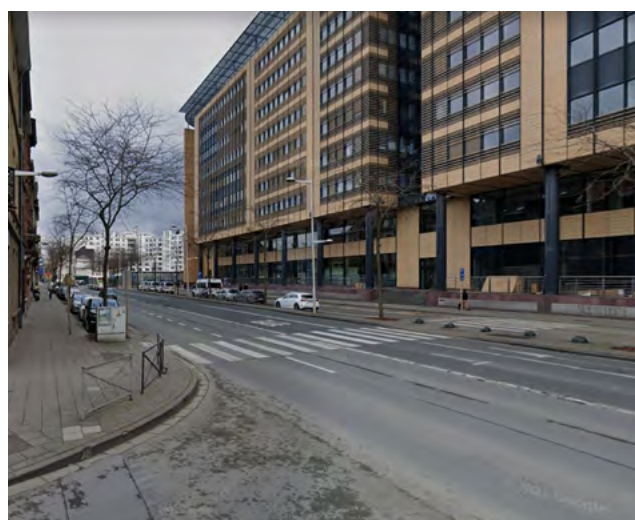
Parallel aan de spoorlijn ten noordwesten van het station, aan de kant van Anderlecht, omvat deze as van bijna 1 km twee trajecten met heel verschillende profielen.

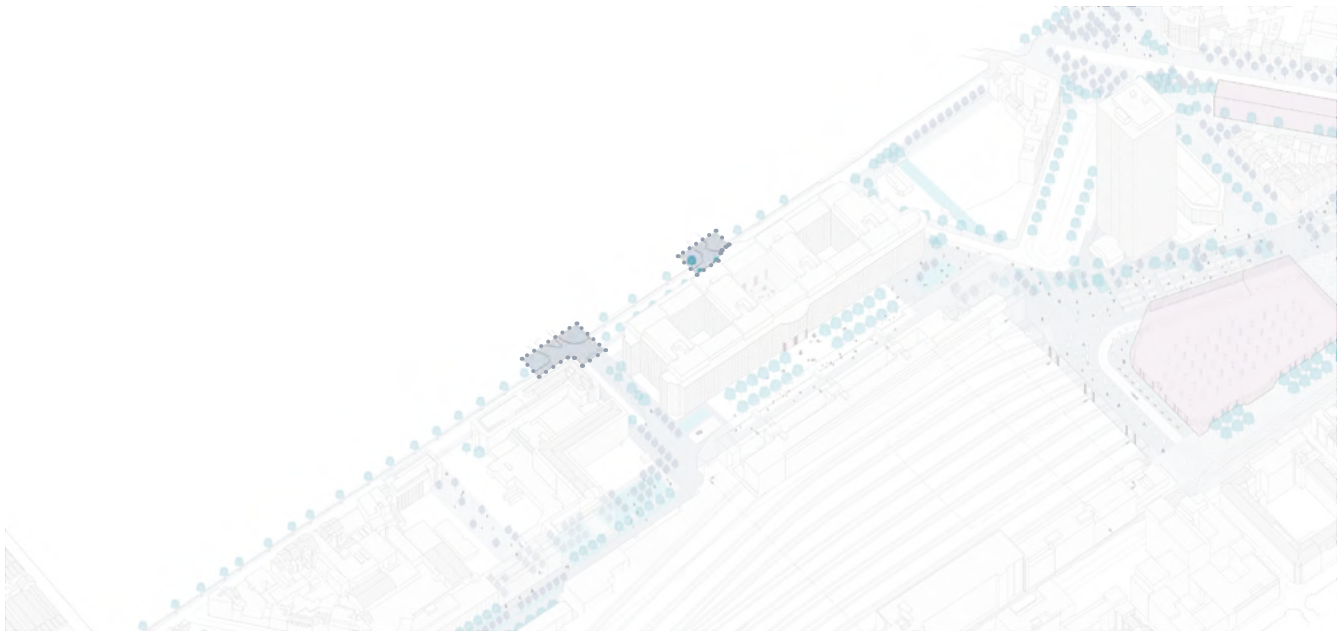
Eerste deel: van Baraplein tot de Onderwijsstraat. De beschikbare breedte is belangrijk. Deze breedte lijkt niet goed genoeg te worden benut. Twee rijstroken in elke richting en vooral de zijweg van Ernest Blerotstraat, volledig uitgerust voor de auto met parkeergelegenheid aan beide zijden. Dit geeft dit gedeelte van de weg het profiel van een kleine stadsboulevard waar auto's (te) snel rijden.

Tweede deel: van de Onderwijsstraat tot de Tweestationsstraat is de situatie minder problematisch met een coherenter straatprofiel (hoewel de parkeerplaatsen opnieuw veel ruimte in beslag nemen) en vooral een uitgebreide en kwalitatieve plantendekking.

De complexiteit en slechte inrichting van de kruispunten van de Rossinistraat en de Onderwijsstraat zorgen voor een gevaarlijke positie voor zwakke weggebruikers aan oversteekplaatsen door de voorkeur te geven aan layouts voor autoverkeer.

De Barastraat wordt beschouwd als 'auto plus' in het mobiliteitsplan 'Good Move'.





PROJECTBESCHRIJVING

Project 2.3 bestaat uit de herontwikkeling van de Barastraat op de kruispunten met de Rossinistraat en de Onderwijsstraat.

- › Op een totaal van ± 4.000 m²
- › Deze operatie maakt het volgende mogelijk:
 - › het autoverkeer afremmen door over meer dan een kilometer af te stappen van de taal van de doorgaande rijstrook (zie compatibiliteit met de status 'auto plus' in het mobiliteitsplan Good Move-plan);
 - › het stroomlijnen en verbeteren van de oversteek naar Anderlecht nabij het station;
 - › deze oversteekplaatsen veiligstellen voor zwakke weggebruikers;
 - › het profiel van het eerste deel van de Barastraat, waar de auto te veel ruimte lijkt in te nemen, punctueel te verbeteren.

DOELSTELLING(EN)

- › Bevorderen van de verbindingen tussen station en wijken (zie compatibiliteit met de status 'auto plus' in het mobiliteitsplan Good Move)
- › Autoverkeer vertragen

DOELGROEP(EN)

- › De bewoners en gebruikers van de wijk en in het bijzonder van de Barastraat

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	HERINRICHTING VAN TWEE KRUISINGEN VAN DE BARASTRAAT OM DE VERKEERSNELHEID TE BEPERKEN EN DE OOST-WESTCONTINUÏTEIT TE VERBETEREN
OPPERVLAKTE	± 4.000 M ²
BOUWPROFIEL	NIET VAN TOEPASSING
FINANCIEEL MODEL	GEMENGDE OPERATIE SVC 20% ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...) 80%

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Goede coördinatie tussen overheidsinstanties en in het bijzonder met Beliris, een speler die werd benaderd om de operatie te leiden
- › Noodzaak van een gedeelde visie tussen de twee pilotprojecten 2.3A en 2.3B
- › Coördinatie met de studie van het netwerk Zuid en Lokale Mobiliteitscontracten van de netwerken in de buurt, en het microproject van Brussel Mobiliteit in de Ernest Blerotstraat
- › Coördinatie met operaties in de Onderwijsstraat en op zijweg Ernest Blerotstraat

PROJECTDRAGER(S)

› Beliris

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Gemeente Anderlecht

› De bewoners van de Barastraat

› Brussel Mobiliteit

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M ²	PROJECTDRAGER	PRIJS
VERBETERDE OVERSTEEKPLAATSEN	4.000 M ²	165 €/M ²	ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...)	€ 660 000,00
BTW 21%			ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...)	€ 138 600,00

OVERIGE	OPPERVLAKTE	€/M ²	PROJECTDRAGER	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING VAN 0,8% TOT 2%			SVC	€ 6 600,00
STUDIES 10%			SVC	€ 66 000,00
BTW STUDIES 21%			SVC	€ 13 860,00
VERZEKERING 2,5%			SVC	€ 16 500,00
COÖRDINATIE VAN GEZONDHEID EN VEILIGHEID 2,5%			SVC	€ 16 500,00
HERZIENING VAN DE PRIJZEN 15%			ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...)	€ 119 790,00
ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN 10%			SVC	€ 79 860,00

TOTAAL	€ 1 117 710,00
--------	----------------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 199 320,00
GEDEELTELIJKE MEDEFINANCIERING ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS...)	€ 918 390,00
+ 10% COÖRDINATIE VAN SVC 7	-

EINDTOTAAL (INCLUSIEF COÖRDINATIE VAN SVC 7)	€ 1.117.710,00
--	----------------

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
UITVOERING	2023 METING DOOR LANDMETER. START VAN HET OPZETTEN VAN DE OPERATIE MET DE PROJECTLEIDER EN ALLE PARTNERS
	2024 OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS.
	2025 START VAN HET VOORONTWERP. AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. PRODUCTIE VAN DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2026 INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIEN NODIG PRODUCTIE VAN AANVULLENDE DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2027 OPSTELLEN VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN BEDRIJVEN.
UITVOERING	2028 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2029 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2030 AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. ONTVANGST. CONTROLES GEHEUGEN. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.

REFERENTIEPROJECTEN



Via Emilia Ovest • Cesena • 2017 • LOCUSCAPE et al.



Knooppunt Muntelbolwerk en Graafseweg • 's-Hertogenbosch, Nederland • 2018



Belangrijkste conclusies

- › - Mobiliteit: door de herinrichting zouden parkeerplaatsen aan de Blérot-zijde, die weinig worden gebruikt, verdwijnen. De zijweg Blérot is omgetoverd tot een taxistandplaats.
- › - aanbevelingen:
- › - Het effect van de verkeersremming in de zijstraat op het verkeer van de MIVB-buslijnen moet worden beoordeeld.
- › - Mogelijke verschillen tussen de situatie van SVC7 en het ontwerp van RPA Zuid op het gebied van mobiliteit moeten worden onderzocht op basis van de bestaande studies van het ontwerp van RPA Zuid
- › - Leefmilieu: De doorstroming en de verbetering van de oversteekplaatsen en het grotere belang dat aan de zachte mobiliteit wordt gehecht, verhogen de veiligheid voor zwakke gebruikers.
- ›

2.3B

BARASTRAAT VERBETERING VAN DE ZIJWEG ERNEST BLEROTSTRAAT

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	ERNEST BLEROTSTRAAT
KADASTERNUMMER	-
SITUATIE	OPENBARE RUIMTE
EIGENAAR	REGIONALE WEGEN
STAAT	GEDEELTELIJK GEDEGRADEERDE WEG
OPPERVLAKTE	± 1 800 M ²
BOUWPROFIEL	NIET VAN TOEPASSING
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	STRUCTURERENDE RUIMTE
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGEBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS-VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS-GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	NIET VAN TOEPASSING

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

De zijweg Ernest Blerotstraat is problematisch. De weg is slecht aangelegd en breed, en herbergt bijna uitsluitend rijstroken voor gemotoriseerde voertuigen (parkeerplaatsen aan de zijkant en middenverkeer). Hij neemt actief deel aan de sensatie van een stedelijke mini-boulevard.

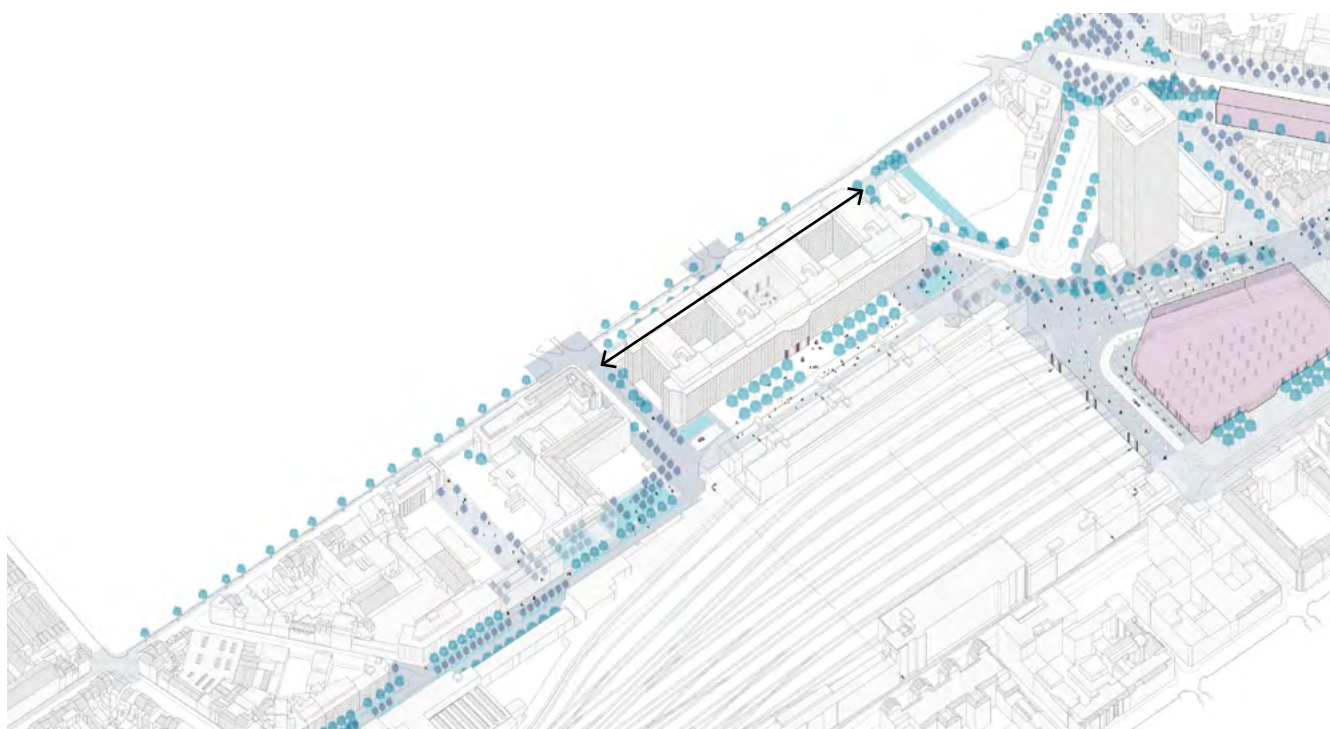
Als de Barastraat inderdaad als netwerkrand wordt beschouwd in het mobiliteitsplan 'Good Move' en als de zijweg Ernest Blerotstraat op termijn een grote taxistandplaats zal moeten huisvesten, betekent het niet dat de kwaliteiten van de inrichting van de openbare ruimte moeten worden genegerd.

Opgemerkt moet worden dat op dit profiel, dat parkeerplaatsen een prominente plaats geeft, de bezettingsgraad van de beschikbare plaatsen wordt opgevolgd door de indicator van Brussel Mobiliteit en verspreid op het Mobigis-platform: 27% tussen 5 en 7 uur; 97% tussen 10.00 en 12.00 uur; 65% tussen 15.00 en 17.00 uur; 51% tussen 20.00 en 22.00 uur Gemiddeld bedraagt de bezettingsgraad over deze vier tijdsloten dus 60%.



In de huidige situatie moeten de trottoirs echter tevreden zijn met de resterende beschikbare ruimte. Ze zijn niet breed en niet uitgerust. De relatie met het RSZ-gebouw komt niet aan bod.

Over het algemeen kan deze zijweg worden omschreven als een disfunctionele ruimte.



PROJECTBESCHRIJVING

Operatie 2.3B heeft tot doel het profiel van de zijweg Ernest Blerotstraat te rationaliseren met als hoofddoel om alle vormen van mobiliteit in de stad weer ruimte te geven.

Het project wil daarom de oppervlakte van trottoirs verbreden of zelfs de traditionele taal van generieke wegen verlaten. Naar een gedeelde ruimte. Deze aanpak zal de relatie tussen het gebouw van de RSZ en zijn openbare ruimte opnieuw definiëren. In de huidige situatie hangt het gebouw letterlijk over een trottoir dat grotendeels ondermaats lijkt om een gebouw te 'bevatten' dat zo imposant is.

In overeenstemming met de gewenste vereenvoudiging van functies rond het Zuidstation, wordt verder voorgesteld om taxi's te groeperen langs de beschikbare lijn. De integratie van een echte taxistandplaats die toegankelijk is via de doorgang van het RSZ-gebouw (centraal atrium) zal dit gebied nieuw leven inblazen. Momenteel wordt het beschouwd als een blinde vlek in de wijk, een niet-toegewezen en niet-behandelde achterzijde.

DOELSTELLING(EN)

- › Verbindingen tussen station en buurten bevorderen
- › Verbetering van de zijweg Ernest Blerotstraat

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	VERBETERING VAN DE ZIJWEG ERNEST BLEROTSTRAAT
OPPERVLAKTE	± 1 800 M ²
BOUWPROFIEL	NIET VAN TOEPASSING
FINANCIEEL MODEL	GEASSOCIEERDE DEELNEMING BRUSSEL MOBILITEIT

DOELGROEP(EN)

- › De bewoners en gebruikers van de wijk en in het bijzonder van de Barastraat
- › Gebruikers van het RSZ-gebouw en de taxistandplaats

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Goede coördinatie tussen overheidsinstanties en in het bijzonder met Brussel Mobiliteit, een speler die werd benaderd om de operatie te leiden
- › Noodzaak van een gedeelde visie tussen de twee pilotprojecten 2.3A en 2.3B
- › Afstemming met de studie van het netwerk Zuid en Lokale Mobiliteitscontracten van de netwerken in de buurt
- › Coördinatie met de operatie in Barastraat

PROJECTDRAGER(S)

› Brussel Mobiliteit (BM)

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Gemeente Anderlecht
› De bewoners van de Barastraat
› Gebruikers van het RSZ-gebouw
› Taxibestuurders

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M ²	PROJECTDRAGER	PRIJS
VERBETERING VAN DE ZIJWEG ERNEST BLEROTSTRAAT	± 1 800 M ²	165 €/M ²	BM	€ 297.000,00
BTW 21%			BM	€ 62.370,00

OVERIGE	OPPERVLAKTE	€/M ²	PROJECTDRAGER	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING VAN 0,8% TOT 2%			BM	€ 5.940,00
STUDIES 10%			BM	€ 29.700,00
BTW STUDIES 21%			BM	€ 6.237,00
VERZEKERING 2,5%			BM	€ 7.425,00
COÖRDINATIE VAN GEZONDHEID EN VEILIGHEID 2,5%			BM	€ 7.425,00
HERZIENING VAN DE PRIJZEN 15%			BM	€ 53.905,50
ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN 10%			BM	€ 35.937,00

TOTAAL	€ 505.939,50
--------	--------------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 505.939,50
DEEL MEDEFINANCIERING BRUSSEL MOBILITEIT	-

+ 10% COÖRDINATIE VAN SVC 7	-
-----------------------------	---

EINDTOTAAL (INCLUSIEF COÖRDINATIE VAN SVC 7)	€ 505.939,50
--	--------------

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
UITVOERING	2023 METING DOOR LANDMETER. START VAN HET OPZETTEN VAN DE OPERATIE MET DE PROJECTLEIDER EN ALLE PARTNERS
	2024 OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS.
	2025 START VAN HET VOORONTWERP. AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. PRODUCTIE VAN DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2026 INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIEN NODIG PRODUCTIE VAN AANVULLENDE DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2027 OPSTELLEN VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN BEDRIJVEN.
UITVOERING	2028 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2029 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2030 AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. ONTVANGST. CONTROLES GEHEUGEN. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.

REFERENTIEPROJECTEN



Passeig De St Joan Boulevard • Barcelona, Spanje • 2012 • Lola Domenech

Belangrijkste conclusies

zie blad 2.3A

2.4

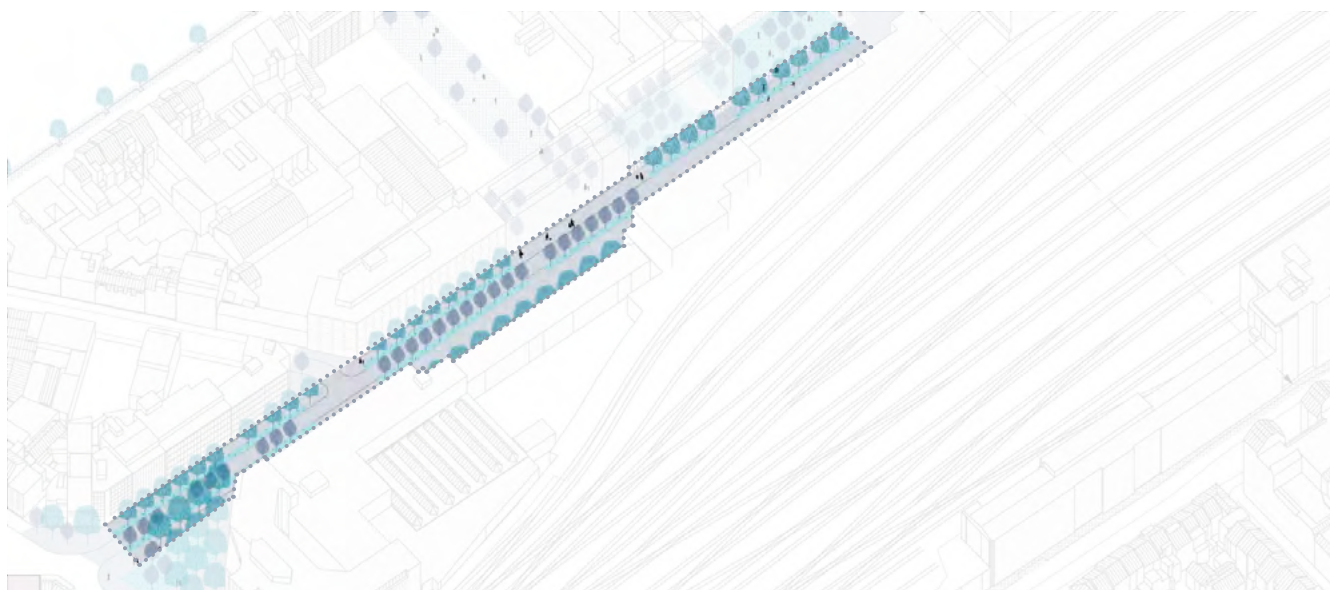
FRANKRIJKSTRAAT VERBETERING VAN HET WEGPROFIEL

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	FRANKRIJKSTRAAT
KADASTERNUMMER	NIET VAN TOEPASSING
SITUATIE	WEGPROFIEL, OPENBARE RUIMTE
EIGENAAR	REGIONALE WEGEN
STAAT	SLECHTE KWALITEIT VAN VOORZIENINGEN
OPPERVLAKTE	± 8.100 M ²
BOUWPROFIEL	NIET VAN TOEPASSING
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	STRUCTURERENDE RUIMTE
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGSVERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS- GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	NIET VAN TOEPASSING

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

Deze weg loopt parallel aan de Barastraat en de spoorlijnen, en wordt gebruikt om het station te bedienen door gebruikers van verschillende busmaatschappijen, taxi's en als een omleiding voor de Barastraat. Het transitverkeer is daar zeer intens. Het algemene profiel is voor meer dan 70% ontworpen voor de auto (verkeersstroken en parkeerplaatsen). De veroorzaakte verharding is maximaal, de kwaliteit van de voorgestelde ontwikkelingen is van lage kwaliteit. In de huidige situatie wordt dit wegennet onderbenut door voetgangers en fietsers die afwezig zijn in de openbare ruimte. Deze weg heeft echter zeldzame kwaliteiten. Hij is zeer ruim, recht, leesbaar, doorlopend en kan dus een uitvalsbasis vormen met het oog op herbesteding (naar minder doorgaand verkeer) en om de openbare ruimte rond het station opnieuw te verbinden. Een essentieel punt om het station te verbinden met het Tweestationsblok. Bovendien wordt de Frankrijkstraat, opgenomen in het netwerk 'Brussel-Zuid', vermeld als 'fiets +' in het mobiliteitsplan 'Good Move'. Merk op dat de twee sluisen waarin de Zenne stroomt onder de Frankrijkstraat doorlopen. Laten we tot slot de grote toekomstige vastgoedtransformaties onderstrepen. (zie 'nulscenario' van de diagnose).





PROJECTBESCHRIJVING

In de Frankrijkstraat is een herontwikkeling gepland.

- › Eenrichtingsverkeer in de richting van de Barastraat
- › Veeartsenstraat wordt breed aangemoedigd om het doorgaand verkeer sterk te beperken en een nieuw profiel mogelijk te maken.
- › Het leidende beeld van deze herontwikkeling is de 'tuinstraat'. Een meer met bomen omzoomde weg, minder verhard en met een voorbeeldig beheer van regenwater. De verborgen aanwezigheid van de Zenne kan zichtbaar worden gemaakt door middel van voorzieningen over de lengte van de weg.
- › Het project rationaliseert en herprogrammeert de plaats van de auto en neigt naar een nieuw evenwicht dat meer ruimte laat voor andere mobiliteit in de stad en de ontharding van de openbare ruimte waar mogelijk.
- › Uiteindelijk zullen in plaats van de kantoren nieuwe woningen komen die de ruimte zullen verlevendigen. De herinrichting van de weg moet anticiperen op toekomstige vastgoedprojecten.

DOELSTELLING(EN)

- › De openbare ruimte in de wijk verbeteren. Op een manier dat de bewoners en gebruikers van het station kunnen profiteren van meer comfortabele openbare ruimten.
- › De leesbaarheid van het knooppunt van de 21^e eeuw en de continuïteit van de openbare ruimte bevorderen
- › De link versterken tussen de nieuwe groene ruimte

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA

INHOUD	ACTIVERING, ONTHARDING EN DOOR-DRINGBAARHEID VAN DE WEGEN
OPPERVLAKTE	± 8.100 M ²
BOUWPROFIEL	NIET VAN TOEPASSING

FINANCIEEL MODEL	GEMENGDE OPERATIE SVC 20% ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...) 80%
------------------	--

en het station

- › Op weg naar meer ruimte voor zachte mobiliteit

DOELGROEP(EN)

- › Bewoners van de wijk
- › Gebruikers van de wijk
- › Gebruikers van het station

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Goede coördinatie tussen de openbare autoriteiten en in het bijzonder tussen Beliris, een belanghebbende die de operatie naar verwachting zal uitvoeren, en Brussel Mobiliteit, dat andere nabijgelegen openbare ruimtes herwerkt (interfase zoals Horta en Frankrijk bijvoorbeeld)
- › Onontbeerlijk financieel partnerschap
- › Afstemming met de studie van het netwerk Zuid en Lokale Mobiliteitscontracten van de netwerken in de buurt
- › Reorganisatie van het verkeer (auto's, taxi's, bussen)
- › Afstemming met toekomstige vastgoedprojecten

PROJECTDRAGER(S)

› Beliris

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Gemeente Sint-Gillis

› Gemeente Anderlecht

› Brussel Mobiliteit

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M ²	PROJECTDRAGER	PRIJS
FRANKRIJKSTRAAT. PROFIELVERBETERING	4.000 M ²	165 €/M ²	ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...)	€ 1 336 500,00
BTW 21%			ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...)	€ 280 665,00

OVERIGE	OPPERVLAKTE	€/M ²	PROJECTDRAGER	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING VAN 0,8% TOT 2%			SVC	€ 13 365,00
STUDIES 10%			SVC	€ 133 650,00
BTW STUDIES 21%			SVC	€ 28 066,50
VERZEKERING 2,5%			SVC	€ 33 412,50
COÖRDINATIE VAN GEZONDHEID EN VEILIGHEID 2,5%			SVC	€ 33 412,50
HERZIENING VAN DE PRIJZEN 15%			ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...)	€ 242 574,75
ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN 10%			SVC	€ 161 716,50

TOTAAL	€ 2 263 362,75
--------	----------------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 403 623,00
GEDEELTELIJKE MEDEFINANCIERING ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS...)	€ 1 859 739,75
+ 10% COÖRDINATIE VAN SVC 7	-

EINDTOTAAL (INCLUSIEF COÖRDINATIE VAN SVC 7)	€ 2.263.362,75
--	----------------

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
UITVOERING	2023 METING DOOR LANDMETER. START VAN HET OPZETTEN VAN DE OPERATIE MET DE PROJECTLEIDER EN ALLE PARTNERS (BELIRIS...)
	2024 OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS.
	2025 START VAN HET VOORONTWERP. AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. PRODUCTIE VAN DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2026 INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIEN NODIG PRODUCTIE VAN AANVULLENDE DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2027 OPSTELLEN VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN BEDRIJVEN.
UITVOERING	2028 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2029 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2030 AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. ONTVANGST. CONTROLES GEHEUGEN. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.



Avenues Mermoz et Pinel • Lyon • 2012 • Gautier+Conquet architectes et paysagistes

Belangrijkste conclusies

- › › - Natuurlijk erfgoed: de Ondergrondse Seine wordt op verschillende plaatsen vermeld
- › › - Milieu: verbetering van de milieukwaliteit dankzij de vegetatie, de permeabilisatie en de vermindering van het verkeer op straat. Het project wil een voorbeeldfunctie vervullen op het gebied van regenwaterbeheer:
 - › › o Aanbeveling:
- › › - Het regenwater van de ondoordringbare gebieden van de esplanade naar de doorlaatbare gebieden leiden door gebruik te maken van de natuurlijke zwaartekracht om de infiltratie ter plaatse te verhogen, of infiltratie onder de stam van de ondoordringbare gebieden
- › › - Zorgen voor een opvangbak voor regenwater, te gebruiken voor het onderhoud van de straten en de vegetatie (als de ondergrond het toelaat).
- › › - Streven naar biologische diversiteit bij de ontwikkeling, vrij van invasieve soorten, en ecologisch beheer van plantengebieden
- › › - Voorstander van open-grondontwikkeling
- › › - Zorgen voor bomen met grote boomkruin om schaduw en koelte op straat te bieden
- › › - Bevordering van hergebruik/opwaardering van materialen die zullen worden verwijderd bij de permeabilisatie van het gebied om het gebied van de huidige weg te ontwikkelen.

- › › Als dat niet kan, geef dan de voorkeur aan lokale, duurzame en ecologische materialen. De recuperatie van materialen/meubilair voor de ontwikkeling bevorderen.
- › › - Mobiliteit:
 - › › - Het programma is erop gericht de fiets- en voetgangersroutes te verbeteren.
 - › › - De vermindering van het wegdek heeft negatieve gevolgen voor het openbaar vervoer: het internationale bus/shuttle/taxi-knooppunt is hier van groot belang. De wens om het verkeer af te remmen is prijzenswaardig, maar de gevolgen voor dit knooppunt moeten worden verduidelijkt. Er moet worden onderzocht hoe dit gebied en de eenrichtingsweg kunnen worden ingeperkt om dit knooppunt in stand te houden en tegelijkertijd de veiligheid en het comfort voor de actieve verkeersdeelnemers te verbeteren.
 - › › Mogelijke verschillen tussen de situatie van SVC7 en het ontwerp van RPA Zuid met betrekking tot mobiliteit moeten worden bestudeerd op basis van de bestaande studies van het ontwerp van RPA Zuid.
 - › › Leefomgeving: De straat wordt niet als zodanig een groene ruimte, maar er komt meer begroeiing dan in de huidige situatie en het stadslandschap wordt verbeterd. Minder overlast van voertuigen en meer ruimte voor zachte mobiliteit.

2.5A

VEEARTSENSTRAAT VERBETERING VAN DE OVERSTEEKPLAATS VOOR FIETSERS EN VOETGANGERS NAAR HET TWEESTATIONSBLK

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	VEEARTSENSTRAAT
KADASTERNUMMER	NIET VAN TOEPASSING
SITUATIE	ONDERBENUTTE OPENBARE RUIMTE
EIGENAAR	REGIONALE WEGEN
STAAT	GOEDE ALGEMENE STAAT
OPPERVLAKTE	± 1500 M ² OP DE GROND
BOUWPROFIEL	NIET VAN TOEPASSING
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	STRUCTURERENDE RUIMTE
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS-VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS-GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	NIET VAN TOEPASSING



OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

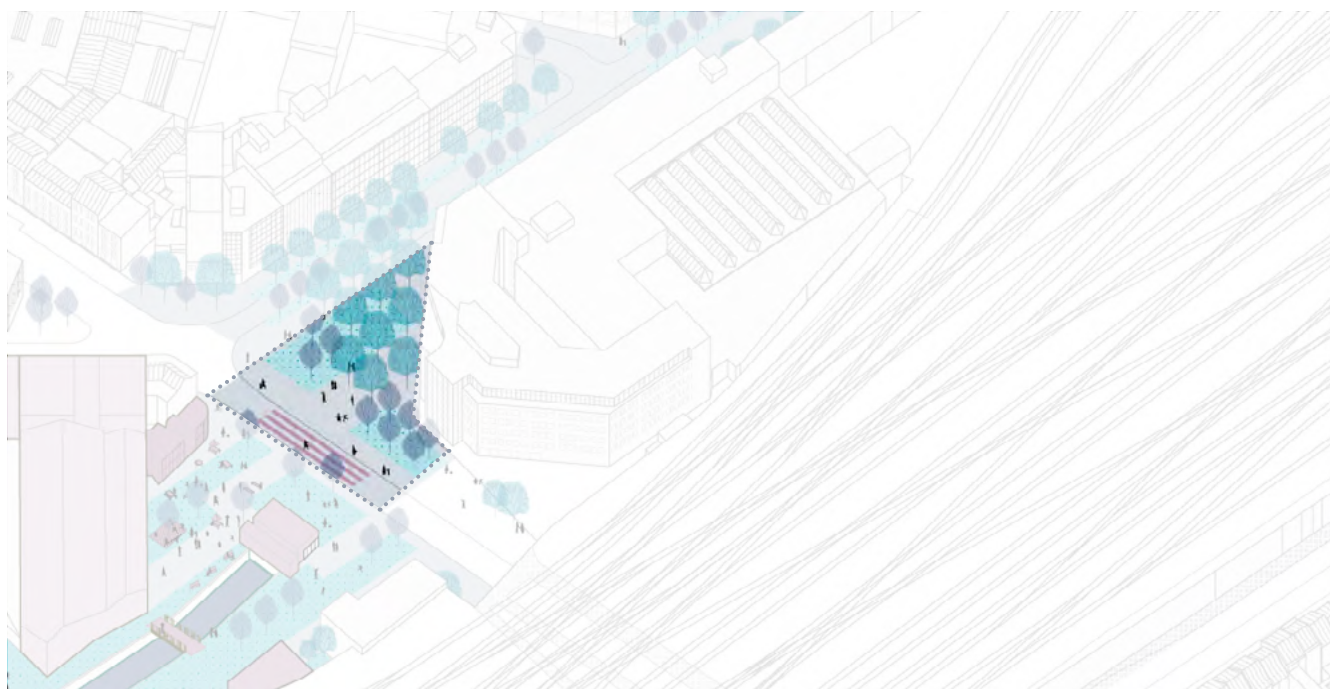
De Veeartsenstraat is een as die Sint-Gillis verbindt met Anderlecht, loodrecht op het spoorwegknooppunt.

De weg kent een zware verkeersbelasting vanaf de ring en de Industrielaan.

In het mobiliteitsplan ' Good Move ' wordt deze beschouwd als de rand van het netwerk en ingedeeld als 'comfort auto' en 'fiets plus'.

De twee kruispunten (Veeartsenstraat/Barastraat en Veeartsenstraat/Fonsnylaan) worden beschouwd als zones met een concentratie van ongevallen.





PROJECTBESCHRIJVING

De ontwikkeling bestaat uit het vereenvoudigen van de oversteek tussen de Frankrijkstraat en de ingang van het toekomstige Tweestationspark (ruimte die momenteel wordt ingenomen door een tankstation, het Infrabel-gebouw naast de spoorlijn en een carwash). Deze oversteek is strategisch voor de leesbaarheid van het knooppunt van de 21e eeuw, de verheldering van de relatie tussen stedelijke ruimten en de fysieke en conceptuele continuïteit.

Het gaat hierbij om:

- › het oversteken van de Veeartsenstraat comfortabeler maken (van de Frankrijkstraat naar het Tweestationsblok);
- › de plaats van de auto in de openbare ruimte rationaliseren;
- › het verbreden van de trottoirs en het aanpassen van de hoek van de Veeartsenstraat en de Frankrijkstraat als een ruimte gewijd aan het voorpark van het toekomstige Tweestationspark
- › het comfortabeler maken van fietspaden, het planten van bomen en waar mogelijk ontharden.

DOELSTELLING(EN)

- › Het oversteken van voetgangers en fietsers vereenvoudigen
- › Anticiperen op het betreden van het park in een minder verkeersgerichte atmosfeer

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA

INHOUD	VERBETERING VAN DE OVERSTEEKPLAATS VOOR FIETSERS EN VOETGANGERS
OPPER-VLAKTE	± 1.500 M ²
BOUWPRO-FIEL	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
FINANCIEEL MODEL	GEMENGDE OPERATIE SVC 20% ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...) 80%

DOELGROEP(EN)

- › Bewoners van de wijk
- › Gebruikers van de wijk

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Goede coördinatie tussen de openbare autoriteiten en in het bijzonder tussen Beliris, een belanghebbende die werd benaderd om de operatie te leiden, en Brussel Mobiliteit, dat andere nabijgelegen openbare ruimtes herwerkt
- › Noodzakelijke afstemming met Brussel Mobiliteit
- › Onontbeerlijk financieel partnerschap
- › Coördinatie met het project op het Tweestationsblok en in het bijzonder operatie 3.5
- › Afstemming met de studie van het netwerk Zuid en de Lokale Mobiliteitscontracten van de netwerken in de buurt

PROJECTDRAGER(S)

› Beliris

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Gemeente Sint-Gillis

› Gemeente Anderlecht

› Brussel Mobiliteit

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M ²	PROJECTDRAGER	PRIJS
VERBETERDE OVERSTEEK NAAR HET TWEESTATIONSBLK	1.168 M ²	165 €/M ²	ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...)	€ 192 699,21
BTW 21%			ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...)	€ 40 466,83

OVERIGE	OPPERVLAKTE	€/M ²	PROJECTDRAGER	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING VAN 0,8% TOT 2%			SVC	€ 3 853,98
STUDIES 10%			SVC	€ 19 269,92
BTW STUDIES 21%			SVC	€ 4 046,68
VERZEKERING 2,5%			SVC	€ 4 817,48
COÖRDINATIE VAN GEZONDHEID EN VEILIGHEID 2,5%			SVC	€ 4 817,48
HERZIENING VAN DE PRIJZEN 15%			ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...)	€ 34 974,91
ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN 10%			SVC	€ 23 316,60

TOTAAL	€ 328 263,10
--------	--------------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 60 122,15
GEDEELTELIJKE MEDEFINANCIERING ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS...)	€ 268 140,95
+ 10% COÖRDINATIE VAN SVC 7	-

EINDTOTAAL (INCLUSIEF COÖRDINATIE VAN SVC 7)	€ 328 263,10
--	--------------

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
UITVOERING	2023 METING DOOR LANDMETER. START VAN HET OPZETTEN VAN DE OPERATIE MET DE PROJECTLEIDER EN ALLE PARTNERS (BELIRIS...)
	2024 OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS.
	2025 START VAN HET VOORONTWERP. AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. PRODUCTIE VAN DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2026 INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIEN NODIG PRODUCTIE VAN AANVULLENDE DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2027 OPSTELLEN VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN BEDRIJVEN.
UITVOERING	2028 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2029 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2030 AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. ONTVANGST. CONTROLES GEHEUGEN. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.

REFERENTIEPROJECTEN



Sint-Gillis-Voorplein • Brussel • 2018 • BUREAU BAS SMETS



Parvis Gare d'Austerlitz • Parijs • 2014 • MOM architectes



Principales conclusions du RIE

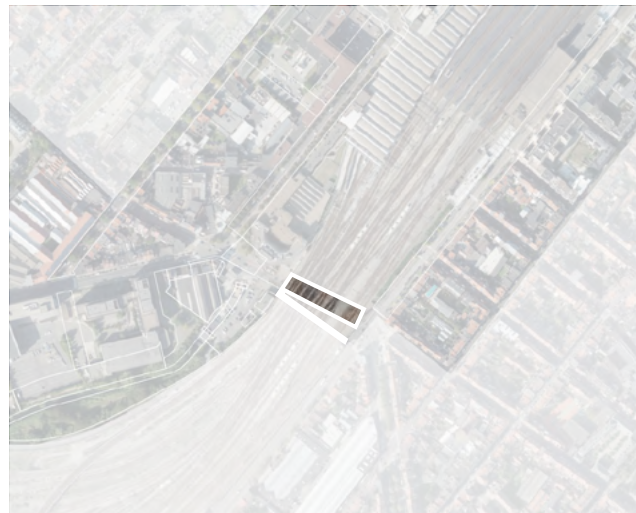
- › • Beperkte verbetering van de milieukwaliteit als gevolg van vergroening en plaatselijke permeabilisatie:
- › o Aanbeveling:
- › - Het regenwater van de ondoordringbare gebieden van de Esplanade naar de doorlaatbare gebieden leiden door gebruik te maken van de natuurlijke zwaartekracht om de infiltratie ter plaatse te verhogen, of infiltratie onder de stam van de ondoordringbare gebieden
- › - Streven naar biologische diversiteit bij de ontwikkeling, vrij van invasieve soorten, en ecologisch beheer van plantengebieden
- › - Bevordering van het hergebruik/de herwaardering van materialen die zullen worden verwijderd bij de permeabilisatie van het gebied om het gebied van de huidige weg te ontwikkelen. Als dat niet kan, geef dan de voorkeur aan lokale, duurzame en eco-

- › gische materialen. De recuperatie van
- › materialen/meubilair voor de ontwikkeling bevorderen.
- › • Mobiliteit:
- › o Fietspaden zijn voorzien.
- › o Verbeteringen aan voetpaden en oversteekplaatsen voor voetgangers zijn gepland.
- › Aanbeveling: Mogelijke verschillen tussen de situatie van SVC7 en het RPA-Zuid-project met betrekking tot mobiliteit moeten worden onderzocht op basis
- › van de bestaande studies van het RPA-Zuid-project.
- › • Leefomgeving: De oversteekplaats voor zwakke gebruikers zal worden verbeterd en daardoor veiliger worden.

2.5B

TUNNELS VAN DE VEEARTSENSTRAAT VERBETERDE KWALITEIT VAN DE TUNNELS

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	TUNNELS VAN DE VEEARTSENSTRAAT
KADASTERNUMMER	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
SITUATIE	WEGEN ONDER SPOORLIJNEN
EIGENAARS	REGIONALE WEGEN
STAAT	FACILITEITEN VAN SLECHTE KWALITEIT
OPPERVLAKTE	± 2.500 M ²
BOUWPROFIEL	NIET VAN TOEPASSING
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	SPOORWEGZONE
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGSVERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGSGEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	NIET VAN TOEPASSING



OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

De tunnels van de Veeartsenstraat vormen de continuïteit van de Veeartsenstraat onder de spoorlijnen. Dezelfde bevindingen die werden beschreven in de vorige fiche zijn dus geldig.

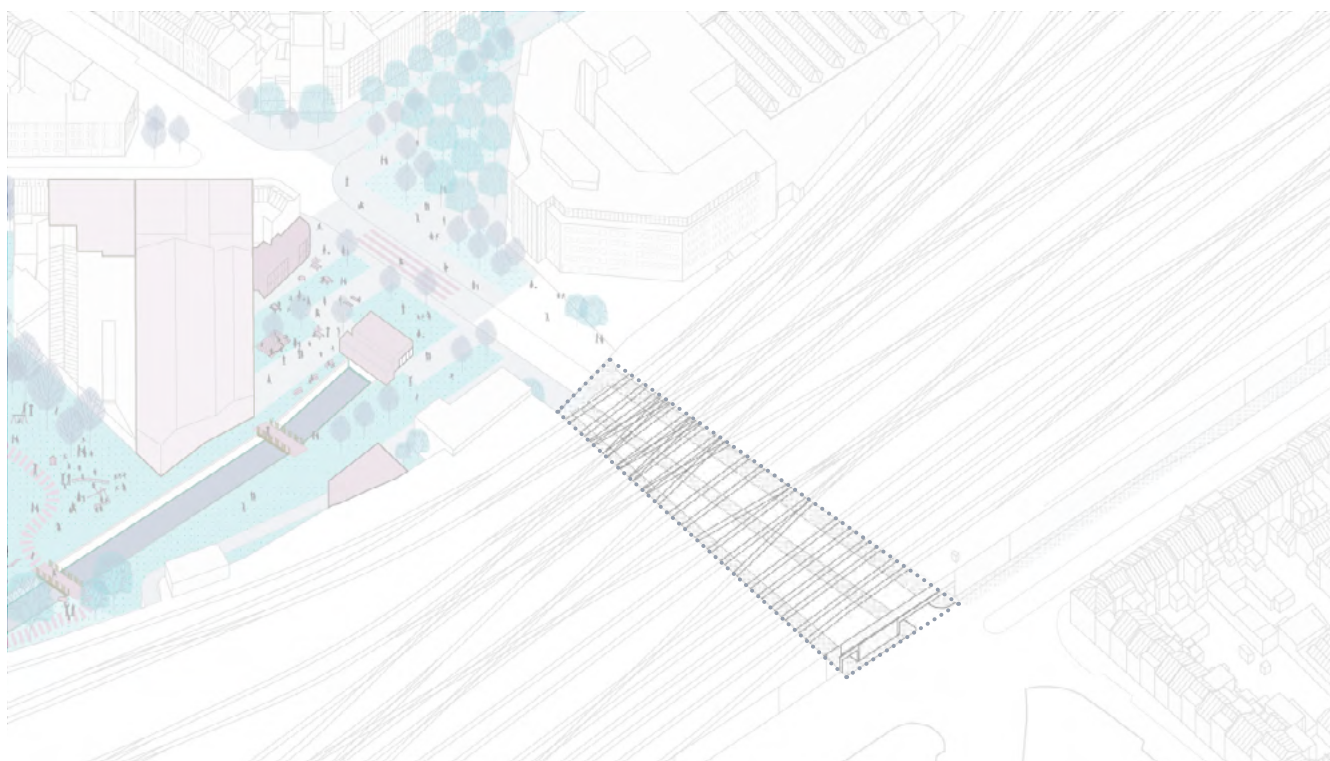
Op dit punt heeft het wegennet drie rijstroken voor auto's, met aan weerszijden een fietspad met betonnen blokken als de afscheiding van de auto's. Tot slot worden aan weerszijden van de tunnel zeer smalle trottoirs voorgesteld.

De hoofdtunnel heeft een gebrek aan voorzieningen. Deze is erg onderbelicht en verzadigd met auto's. In feite is het nogal onaangenaam en ongemakkelijk om te gebruiken. Dat komt door lawaai, vervuiling en slechte verlichting, zowel voor automobilisten als voor voetgangers en fietsers.

Een secundaire tunnel van 4,5 m breed voor zachte modi is parallel aan de wegtunnel gebouwd, maar deze wordt weinig gebruikt vanwege een ook daar algemeen gevoel van onveiligheid vanwege de slechte voorzieningen (met name verlichting)

Het kruispunt Veeartsenstraat/Fonsnylaan wordt beschouwd als een gebied met een concentratie van ongevallen.





PROJECTBESCHRIJVING

Met deze operatie streven we naar een algemene verbetering van de inrichting van de twee tunnels:

- › rationalisatie van de autoruimte
- › beveiliging van het fietspad
- › verbreding van de trottoirs
- › speciale aandacht moet worden besteed aan het verlichtingsproject
- › beveiliging van het kruispunt met de Fonsnylaan.
- › mogelijkheid om de verbetering van de twee tunnels uit te breiden met artistieke presentaties in de twee tunnels

DOELSTELLING(EN)

- › Het comfort voor zachte modi verhogen
- › Het gevoel van onveiligheid in de twee tunnels verminderen
- › De wijken Sint-Gillis en Anderlecht verbinden met kwaliteitsinfrastructuren die een positieve rol kunnen spelen als verbindende ruimtes in de stad

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	VERBETERING VAN DE TUNNEL
OPPERVLAKTE	± 2.500 M ²
BOUWPROFIEL	-
FINANCIEEL MODEL	GEASSOCIEERDE DEELNEMING ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...) 100%

DOELGROEP(EN)

- › Bewoners van de wijk
- › Gebruikers van de wijk

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Goede coördinatie tussen overheidsinstanties en in het bijzonder met Beliris, een speler die werd benaderd om de operatie te leiden
- › Noodzakelijke afstemming met Brussel Mobiliteit, NMBS en Infrabel
- › Onontbeerlijk financieel partnerschap
- › Coördinatie met project op het Tweestationsblok
- › Afstemming met de studie van het netwerk Zuid en Lokale Mobiliteitscontracten van de netwerken in de buurt

PROJECTDRAGER(S)

› Beliris

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Gemeente Sint-Gillis

› Gemeente Anderlecht

› Brussel Mobiliteit

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M ²	PROJECTDRAGER	PRIJS
VERBETERDE EIGENSCHAPPEN VAN DE TUNNEL	1.168 M ²	165 €/M ²	ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...)	€ 587.500,00
BTW 21%				€ 123.375,00

OVERIGE	OPPERVLAKTE	€/M ²	PROJECTDRAGER	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING VAN 0,8% TOT 2%			ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...)	€ 5.875,00
STUDIES 10%				€ 58.750,00
BTW STUDIES 21%				€ 12.337,50
VERZEKERING 2,5%				€ 14.687,50
COÖRDINATIE VAN GEZONDHEID EN VEILIGHEID 2,5%				€ 14.687,50
HERZIENING VAN DE PRIJZEN 15%				€ 106.631,25
ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN 10%				€ 71.087,50

TOTAAL	€ 994.931,25
--------	--------------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	-
GEDEELTELIJKE MEDEFINANCIERING ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS...)	€ 994.931,25
+ 10% COÖRDINATIE VAN SVC 7	-

EINDTOTAAL (INCLUSIEF COÖRDINATIE VAN SVC 7)	€ 994.931,25
--	--------------

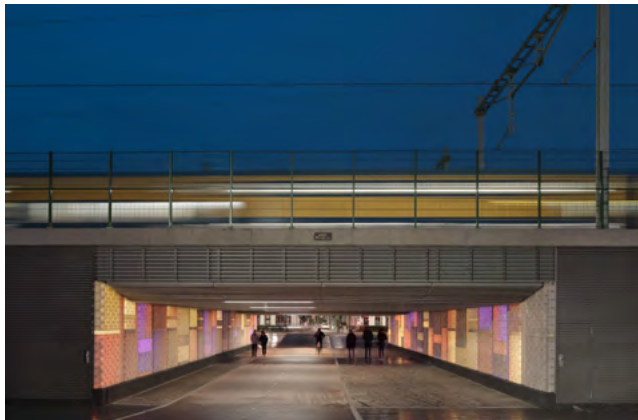
VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
UITVOERING	2023 METING DOOR LANDMETER. START VAN HET OPZETTEN VAN DE OPERATIE MET DE PROJECTLEIDER EN ALLE PARTNERS (BELIRIS...)
	2024 OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS.
	2025 START VAN HET VOORONTWERP. AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. PRODUCTIE VAN DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2026 INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIEN NODIG PRODUCTIE VAN AANVULLENDE DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2027 OPSTELLEN VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN BEDRIJVEN.
UITVOERING	2028 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2029 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2030 AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. ONTVANGST. CONTROLES GEHEUGEN. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.

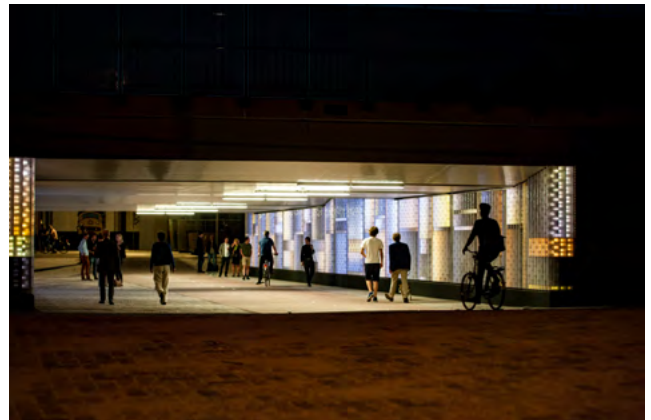
REFERENTIEPROJECTEN



Cuyperpassage • Amsterdam • 2016 • Bentheim Crowel Architects



Passage • Tilburg • 2017 • Civic Architects



Belangrijkste conclusies van het MER

- › › • Beperkte verbetering van de milieukwaliteit als gevolg van ver gro ening en plaatselijke permeabilisatie:
- › › o Aanbeveling:
- › › - Het regenwater van de ondoordringbare gebieden van de Esplanade naar de doorlaatbare gebieden leiden door gebruik te maken van de natuurlijke zwaartekracht om de infiltratie ter plaatse te verhogen, of infiltratie onder de stam van de ondoordringbare gebieden
- › › - Streven naar biologische diversiteit bij de ontwikkeling, vrij van invasieve soorten, en ecologisch beheer van plantengebieden
- › › - Bevordering van het hergebruik/de herwaardering van materialen die zullen worden verwijderd bij de permeabilisatie van het gebied om het gebied van de huidige weg te ontwikkelen. Als dat niet kan, geef dan de voorkeur aan lokale, duurzame en

ecologische

- › › materialen. De recuperatie van materialen/meubilair voor de ontwikkeling bevorderen.
- › › • Mobiliteit:
- › › o Fietspaden zijn voorzien.
- › › o Verbeteringen aan voetpaden en oversteekplaatsen voor voetgangers zijn gepland.
- › › Aanbeveling: Mogelijke verschillen tussen de situatie van SVC7 en het ontwerp van RPA Zuid met betrekking tot mobiliteit moeten worden onderzocht op basis van de b e s t a a n d e s t u d i e s v a n h e t o n t w e r p v a n R P A Z u i d .
- › › • Leefomgeving: De oversteekplaats voor zwakke gebruikers zal worden verbeterd en daardoor veiliger worden.

DEEL 03

TWEESTATIONSPARK



Gebouwde investeringen

- SVC-operaties en gemengde operaties
- geassocieerde en te starten operaties (zie boek 2)

Investerings in openbare ruimte

- SVC-operaties en gemengde operaties
- geassocieerde en te starten operaties (zie boek 2)

Investerings in parken

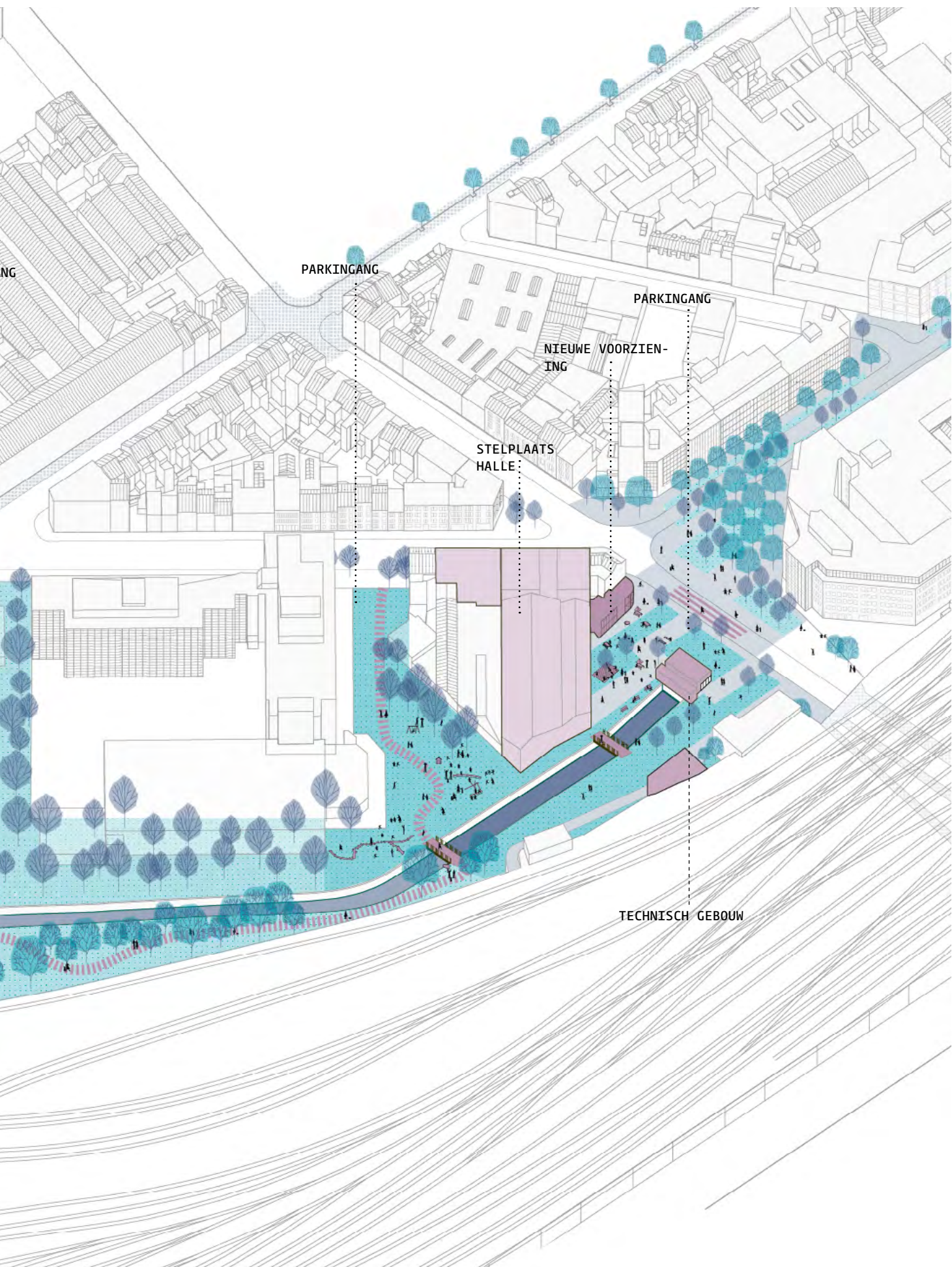
- SVC-operaties en gemengde operaties
- geassocieerde en te starten operaties (zie boek 2)

INGANG VAN HET PARK
VERBINDING MET BIESTEBROEK

NIEUWE DIEPTE VAN HET PARK

VERBINDING MET CHARROI

DOORGA...



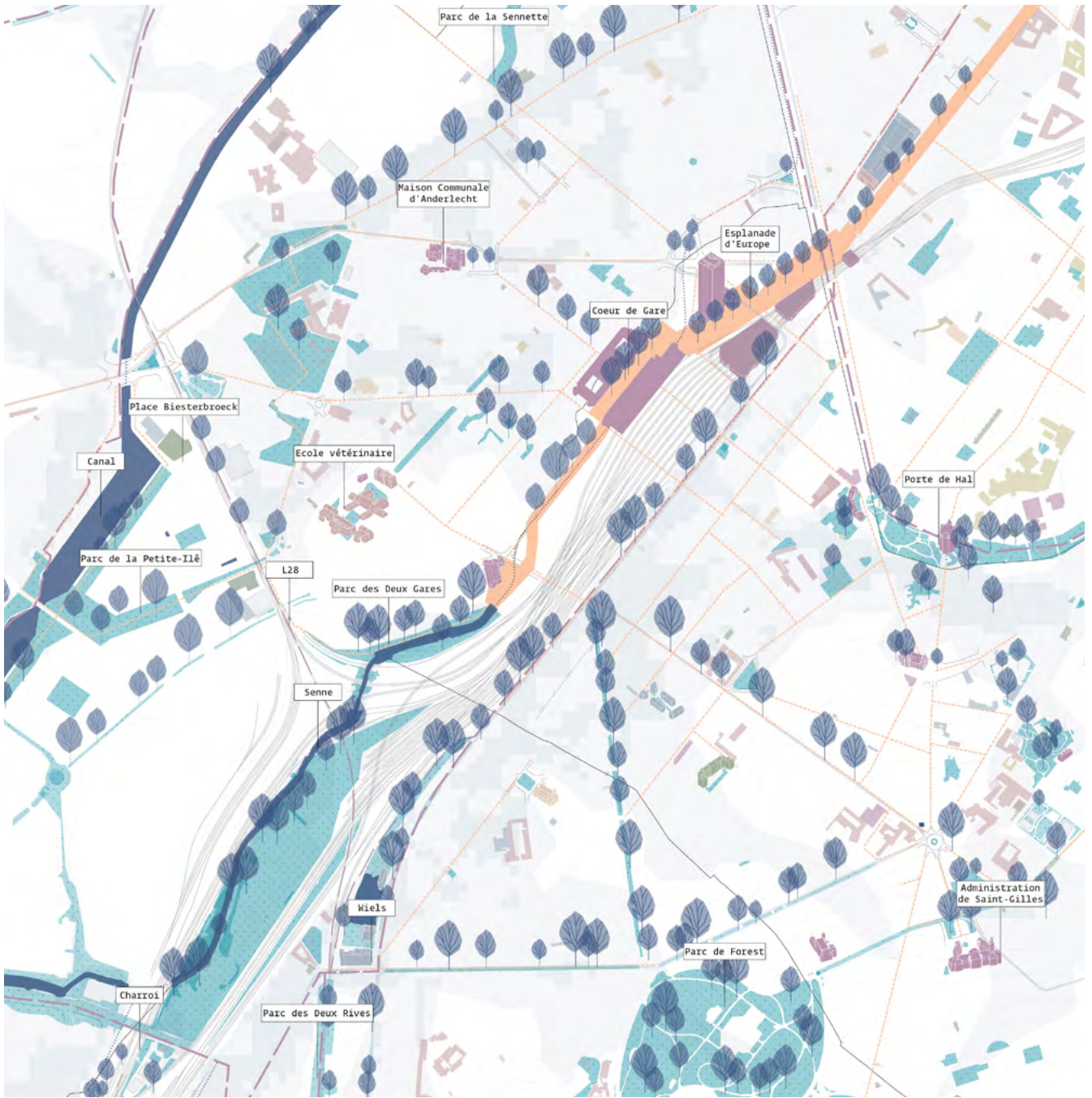
PARKINGANG

PARKINGANG

NIEUWE VOORZIENING

STELPLAATS HALLE

TECHNISCH GEBOUW

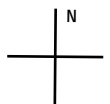


HET KNOOPPUNT VAN DE 21^E EEUW,

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| — Gemeentelijke perimeters | — voetgangersboulevard |
| — waters | - - - voetgangersroutes |
| - - - overdekte wateren | - - - fietsroutes |
| — groene ruimten | — opmerkelijke gebouwen |
| — overstromingsgevaar | |
| GEBOUWEN | |
| — religie | |
| — scholen | |
| — sportfaciliteiten | |
| — gezondheid | |
| — cultureel en/of collectief | |
| — sociale bijstand | |

Schaal 1/8.000ste

0 50 100 200 300 m



TWEESTATIONSPARK

Het grote blok tussen de spoorlijn en de Tweestationsstraat verbergt het landschap van de Zenne. We zijn hier dicht bij het Zuidstation. Het SVC wil dit landschap onthullen en deze ruimte openstellen voor de bewoners.

Een groene omgeving tussen water en ijzer

Het Tweestationsblok is een nogal uitzonderlijke plaats. Een groene omgeving midden in een zeer dichtbevolkt en grotendeels kunstmatig stukje stad.

Hier, verscholen achter een tankstation, een carwash, technische gebouwen en de taluds van het spoor, biedt de Zenne haar laatste meters in de open lucht, alvorens te verdwijnen in een betonnen bekisting.

Vanuit de Veeartsenstraat, na het oversteken van een honderd meter lange, zeer verharde en slecht aangelegde parking, geeft een poort toegang tot een onverwachte groene ruimte die momenteel wordt beheerd door Leefmilieu Brussel. Schapen grazen daar op de oever aan de voorkant van taluds van de spoorlijnen.

Aan de overzijde is de andere oever niet toegankelijk.

Sinds het masterplan dat op 14 januari 2016 door de regering is goedgekeurd, plannen de regionale autoriteiten een nieuw stadspark in dit deel van de stad.

Het SVC7 past in dit perspectief en biedt een nauwkeurige en gefinancierde operationele opzet.

De keten van grootstedelijke parken

Deze toekomstige promenade is een belangrijk onderdeel van het netwerk van nieuwe groenvoorzieningen op grootstedelijke schaal.

- › in het noordwesten leidt een opeenvolging van te ontwikkelen openbare ruimten naar het bekken van de Biestebroek, dat binnenkort een grondige transformatie zal ondergaan (zie BBP);
- › de continuïteit van de rivier naar het zuiden en de doorgang van de spoorwegen zullen een gelegenheid zijn om het toekomstige Gerijpark te bereiken.

De aanleg van het Tweestationspark maakt ook deel uit van een meer algemeen beleid ter bevordering van waterwegen in stedelijke gebieden en grootschalige netwerking.

De Zenne (her)onthult zich beetje bij beetje als identiteitsselement van het Brussels Gewest.

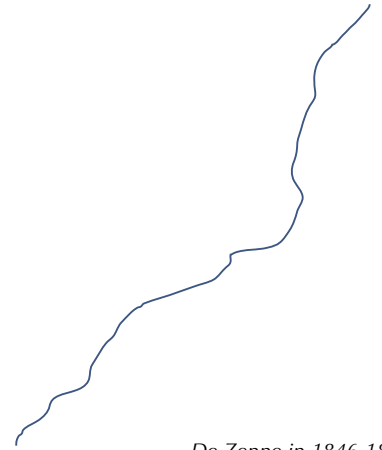
We moeten de ontwikkeling van dit Tweestationspark dan ook zien in het perspectief van grootschalige koppeling.

Een schakel in een bredere strategie die tot doel heeft nieuwe groene ruimten aan te bieden, ook aan de bewoners van de dichtstbevolkte wijken van de hoofdstad.

In deze strategie voorziet het SVC 7 in de gefaseerde aanleg van dit nieuwe park volgens de mogelijkheden van grondaankopen. Fase 1 omvat de toegang tot het park vanaf de kant van de Veeartsenstraat. Een van de cruciale punten van het project zal de verwerving van grond zijn die een tweede verbinding met de Parklaan mogelijk maakt, aan de kant van de Tweestationsstraat.



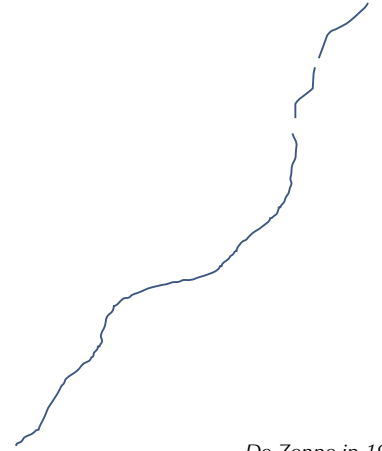
Kaart van Vandermaelen, 1846-1854



De Zenne in 1846-1854



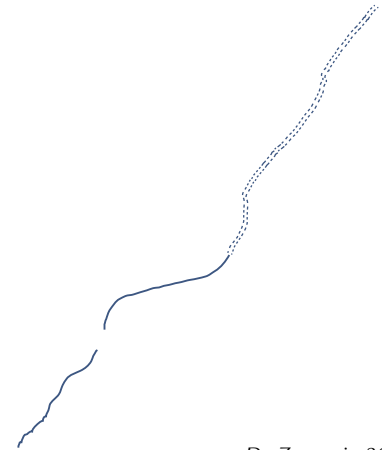
Orthofotografie, 1953



De Zenne in 1953



Orthofotografie, 2020



De Zenne in 2020



Orthofotografie, 2020



De Zenne in 2030

Microgeschiedenis van de Zenne op het Tweestationsblok

Toen het Bogaardenstation ter hoogte van het huidige Rouppeplein in Brussel aankwam, stroomde de Zenne nog in de open lucht naast de spoorlijn.

In de tweede helft van de 19e eeuw werden werken uitgevoerd om de rivier ondergronds te kanaliseren. Binnen de perimeter van het SVC 7 bleef de Zenne gedeeltelijk open tot de jaren 1950, toen deze (vrijwel) volledig werd gekanaliseerd.

Het Tweestationsblok (tussen de Tweestationsstraat en de spoorlijn) bleef in de eerste helft van de 20e eeuw sterk industrieel.

Dit uitgestrekte blok is ingeklemd tussen de openbare weg en het spoor en herbergt dan ook een stuk van de Zenne in de open lucht. De oevers wachten gewoon op een geschikte planning om te worden opengesteld voor het publiek.

De heropening van de Zenne, ambitieuze regionale doelstellingen, een antwoord op de Europese richtlijn 2000/60/EG

De Richtlijn 2000/60/EG van de Europese Unie stelt een kader vast voor een mondiaal communautair beleid op het gebied van water, met betrekking tot de bescherming van deze hulpbron.

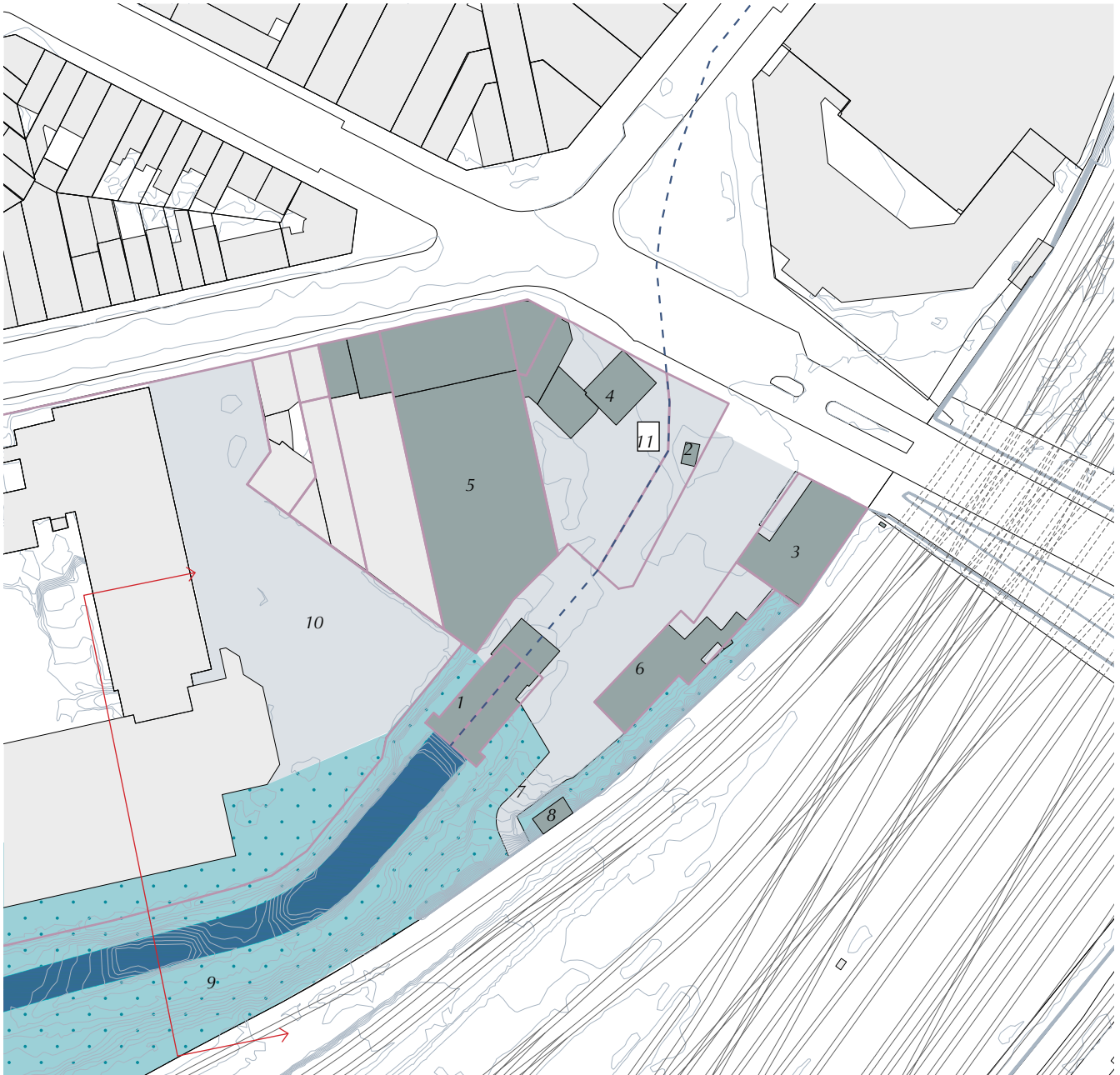
Deze richtlijn heeft tot doel waterverontreiniging te voorkomen en te verminderen, het duurzame gebruik ervan te bevorderen, het milieu te beschermen, de toestand van aquatische ecosystemen (wetlands) te verbeteren en de gevolgen van overstromingen en droogtes te verzachten.

In dit kader heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ambitieuze doelstellingen voor de Zenne vastgelegd. Het Gewest werkt actief aan het thema waterkwaliteit. Dit is de afgelopen jaren sterk verbeterd. Dit is onder meer te danken aan een nauwkeurige opvolging door Leefmilieu Brussel en dankzij de installatie van waterzuiveringsinstallaties.

Parallel met deze werken wordt de Zenne ontsloten waar dat nodig lijkt.

De redenen hiervoor zijn talrijk:

- › verbeteren van de ecologische kwaliteit van de rivier;
- › ecologische corridors in de stad introduceren;
- › de biodiversiteit versterken (door het aquatische milieu terug te brengen in de stad);
- › de stad verfrissen;
- › en ten slotte de identiteit van Brussel als waterstad herstellen.



DE ZENNE

- in open lucht
- overdekt

BODEM

- ondoorlaatbaar
- doorlaatbaar

OVERIGE

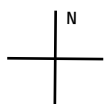
- Gebouwen betrokken bij een project voor parkingang
- Topografie
- Sporen
- Percelen

FUNCTIES

1. Vivaqua
2. Sibelga
3. Infrabel
4. Tankstation
5. Stelplaats Halle.
6. Carwash
7. Doorgang gereserveerd voor onderhoud van spoorlijnen
8. Cabine NMBS
9. Over van de Zenne, LB, schapen
10. Privéperceel
11. Sluisinspectie

Schaal 1/1.500ste

0 10 25 50 m



Een ingang van een park: mogelijkheden en beperkingen

De Zenne in open lucht is op deze locatie niet toegankelijk voor publiek.

De toegang wordt gerealiseerd via een open ruimte die toegankelijk is vanuit de Veeartsenstraat. In de huidige staat, is het een puur functionele, laagwaardige ruimte waarin veel activiteiten plaatsvinden.

KABELROOSTER (1)(2)

Het kabelrooster, beheerd door Vivaqua, een overheidsbedrijf dat verantwoordelijk is voor de distributie van drinkwater, het beheer van rioleringsnetwerken en de bestrijding van overstromingen, is een belangrijke functionaliteit die op de site moet worden behouden.

Het kabelrooster voorkomt dat groot afval de Zennesluizen binnendringt vooraleer de stad te doorkruisen.

Gezien zijn strategische functie moet het kabelrooster veilig zijn ten opzichte van het publiek en dus potentieel geïntegreerd in een gebouw. Ernaast bevindt zich een overloop voor afval, evenals de vrachtwagenruimte voor het reinigen van de machine.

In het gebouw waarin momenteel het kabelrooster is gevestigd, bevinden zich ook:

- › de deuren voor het sluiten/openen van de sluisen;
- › kantoren voor de beheerders van de zone Zuid van Vivaqua. Deze kantoren zijn vervallen;
- › werkplaatsen met sanitair voor arbeiders in het Vivaqua-gebied;
- › hoogspanningscabine.

Infrabel (3)(7)(8)

Vlak naast de spoorlijn, tegenover de Veeartsenstraat, herbergt een gebouw van gele baksteen een technisch gebouw van Infrabel.

De ligging van dit gebouw is strategisch voor Infrabel. Het biedt (in aangetaste omstandigheden) directe toegang tot het spoor via een interne goederenlift (die niet meer werkt).

Op deze locatie moet een toegang worden gehandhaafd voor voertuigen die betrokken zijn bij het onderhoud van de spoorwegen bovenaan de talud.

TANKSTATION (4)

De gemeente Anderlecht is eigenaar van een perceel grond waarop een tankstation is gevestigd, waarvoor Shell een concessie heeft gekregen. Deze loopt binnenkort af.

Op hetzelfde perceel is een hoekgebouw van twee verdiepingen aan het hele blok bevestigd, tegenover de Frankrijkstraat. Het is niet opgenomen in de inventaris, maar van een zekere kwaliteit en gebouwd in de typische taal van gebouwen langs de spoorlijn. Het is ook een identiteitselement voor de site, en dus wenselijk om te behouden en te verbeteren.

HALLE- STELPLAATS (5)

Het gebouw, vermeld in de inventaris, wordt ingenomen door een meubelwinkel met toegang vanuit de Tweestationsstraat.

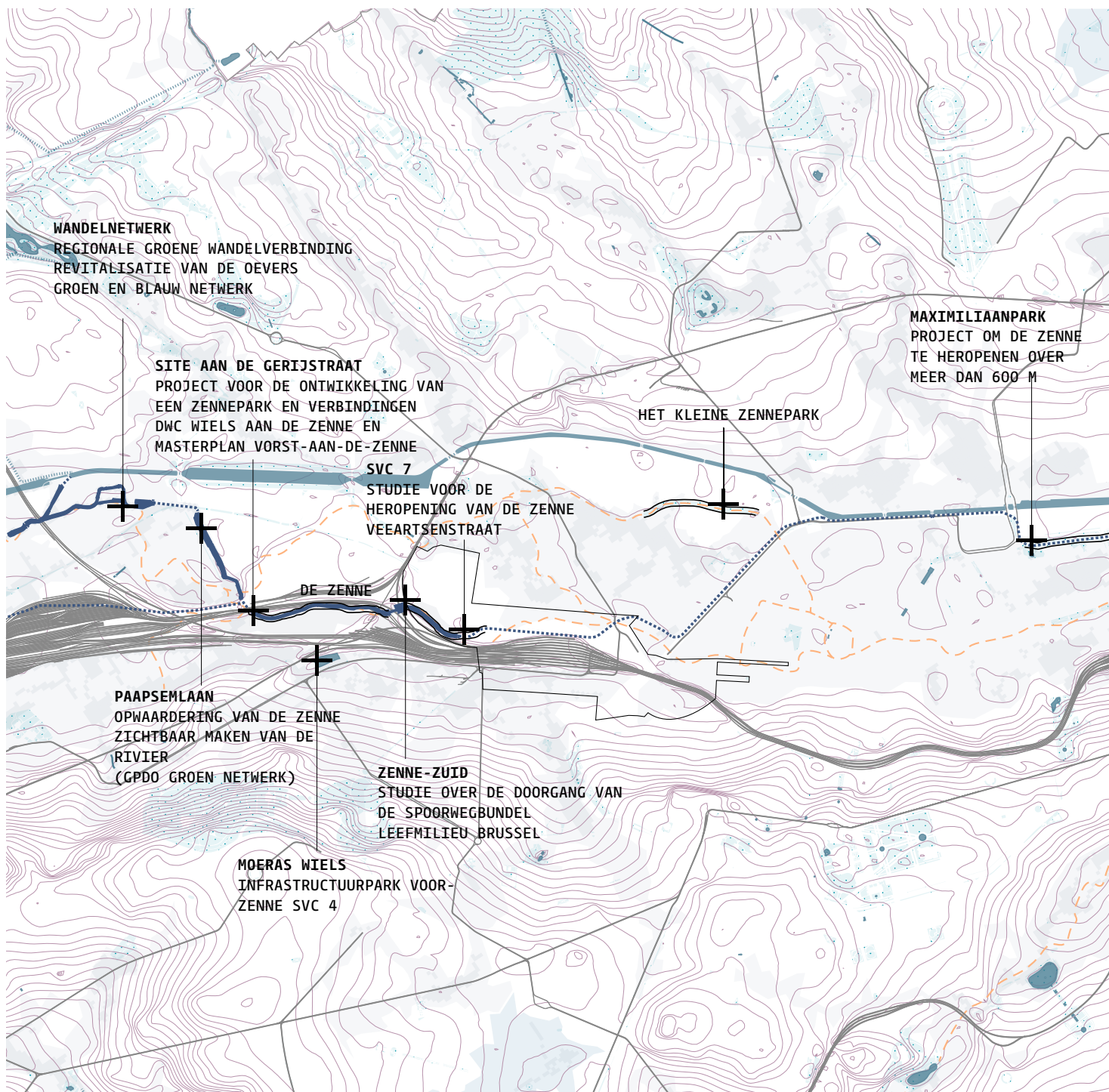
Het gebouw is in goede algemene staat. Zowel de muren als het metalen frame.

Het biedt een groot potentieel voor het hosten van functies die verband houden met parkactiviteiten.

De bakstenen muur en het opschrift op de gevel 'USINES A CUIVRE ET A ZINC DE ET A LUIK' getuigen van het industriële verleden van de site.

CARWASH (6)

Op het terrein bevindt zich ook een carwash. Deze is gelegen op een perceel waarvan de eigendom wordt gedeeld tussen de NMBS en Infrabel en waarvan de overeenkomst binnenkort afloopt.



WANDELNETWERK
 REGIONALE GROENE WANDELVERBINDING
 REVITALISATIE VAN DE OEVERS
 GROEN EN BLAUW NETWERK

SITE AAN DE GERIJSTRAAT
 PROJECT VOOR DE ONTWIKKELING VAN
 EEN ZENNEPARK EN VERBINDINGEN
 DWC WIELS AAN DE ZENNE EN
 MASTERPLAN VORST-AAN-DE-ZENNE

SVC 7
 STUDIE VOOR DE
 HEROPENING VAN DE ZENNE
 VEEARTSENSTRAAT

HET KLEINE ZENNEPARK

MAXIMILIAANPARK
 PROJECT OM DE ZENNE
 TE HEROPENEN OVER
 MEER DAN 600 M

PAAPSEMLAAN
 OPWAARDERING VAN DE ZENNE
 ZICHTBAAR MAKEN VAN DE
 RIVIER
 (GPDO GROEN NETWERK)

ZENNE-ZUID
 STUDIE OVER DE DOORGANG VAN
 DE SPOORWEGBUNDEL
 LEEFMILIEU BRUSSEL

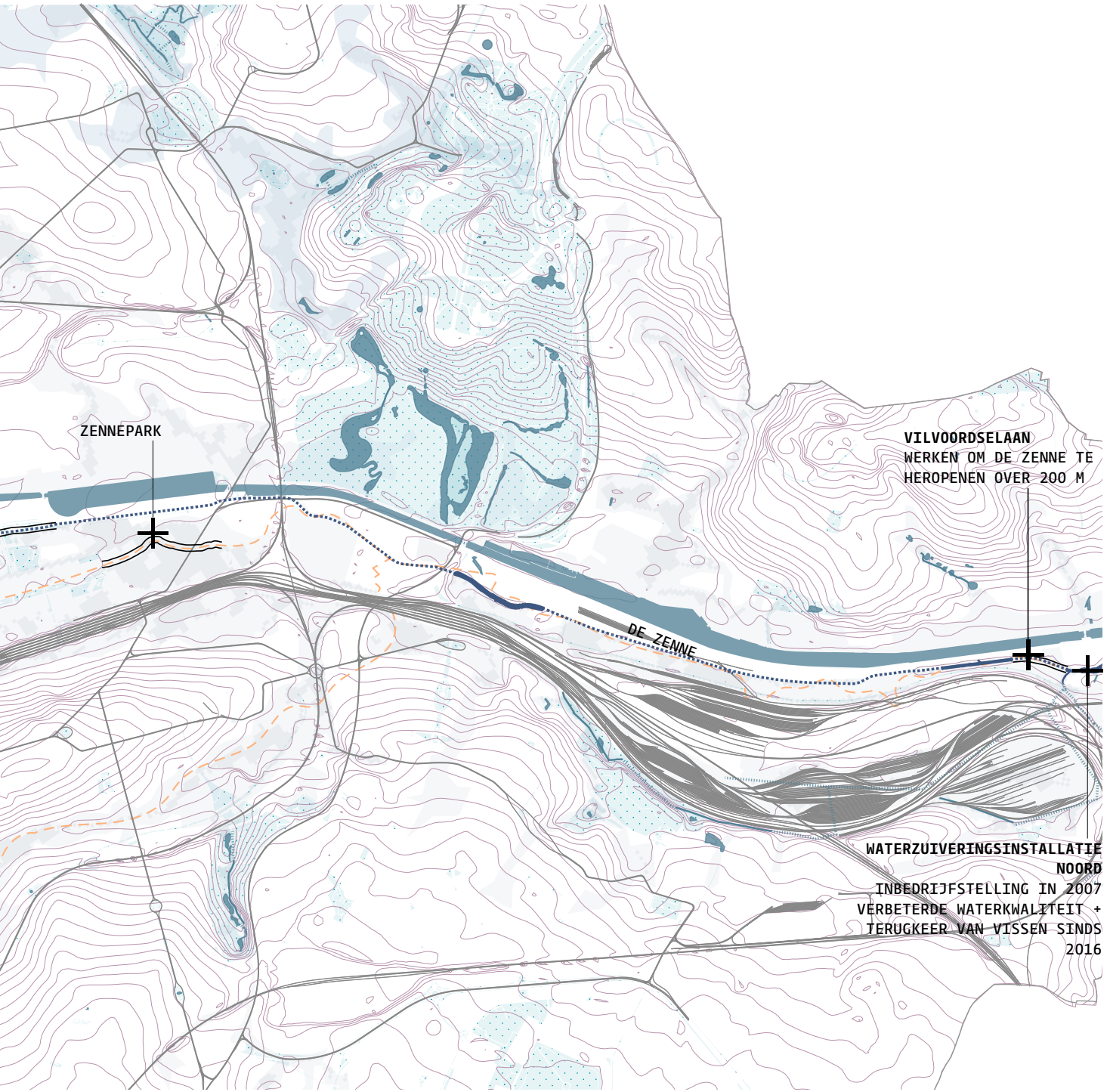
MOERAS WIELS
 INFRASTRUCTUURPARK VOOR-
 ZENNE SVC 4

Legende

- DE ZENNE**
- in open lucht
- overdekt
- oud bed en route
- projecten voor openbare ruimtes gelinkt aan de Zenne

- BENCHMARKS**
- de spoorlijnen
- openbare groene ruimten
- reikwijdte van het SVC 7
- grenzen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

- WATER IN BRUSSEL**
- het kanaal
- overdekte rivieren
- open rivieren
- wateren (vijvers, poelen enz.)
- Overstromingsgevaar



ZENNEPARK

VILVOORDESLAAN
WERKEN OM DE ZENNE TE
HEROPENEN OVER 200 M

DE ZENNE

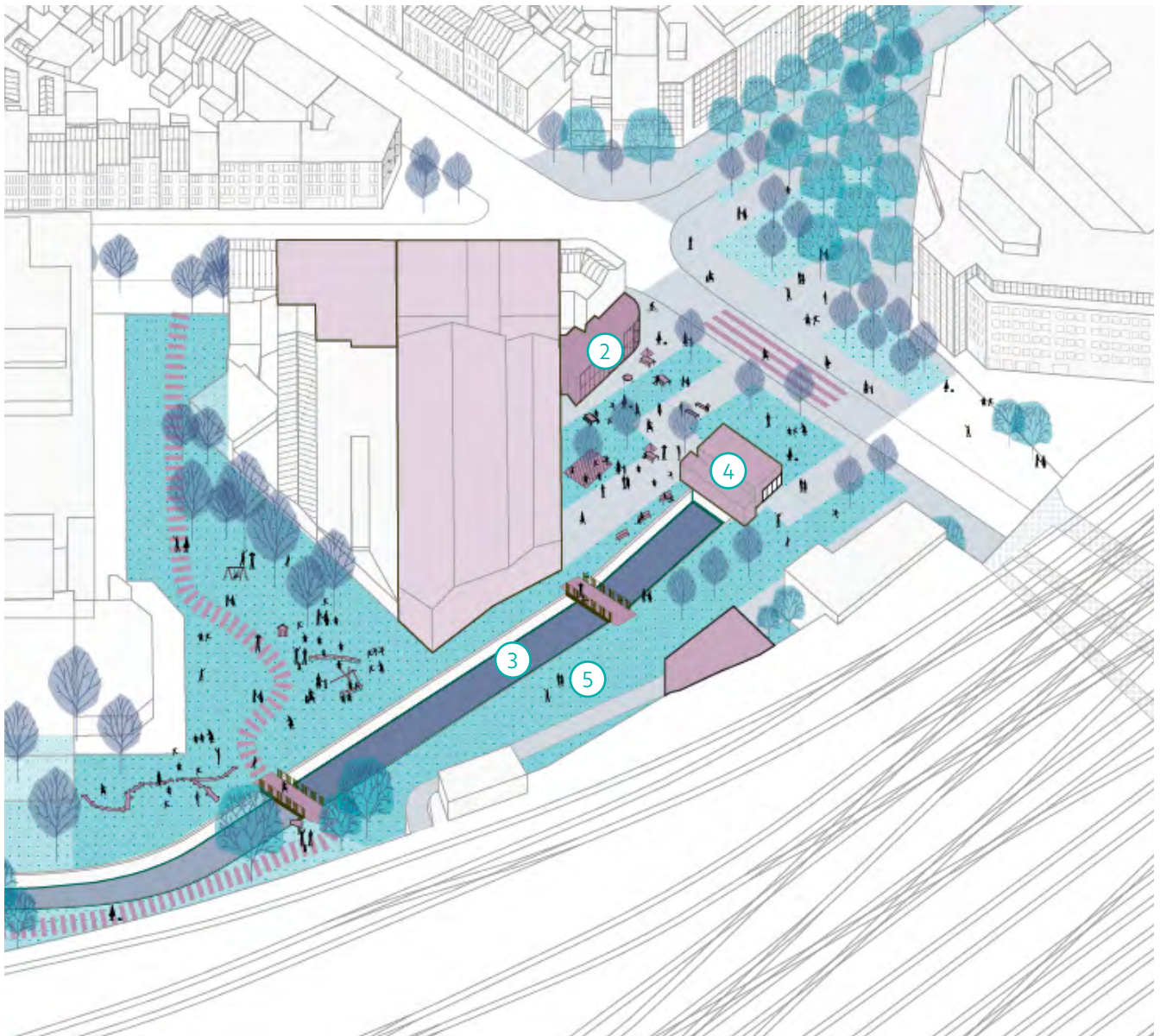
WATERZUIVERINGSINSTALLATIE
NOORD
INBEDRIJFSTELLING IN 2007
VERBETERDE WATERKWALITEIT +
TERUGKEER VAN VISSSEN SINDS
2016

Schaal 1/30.000ste

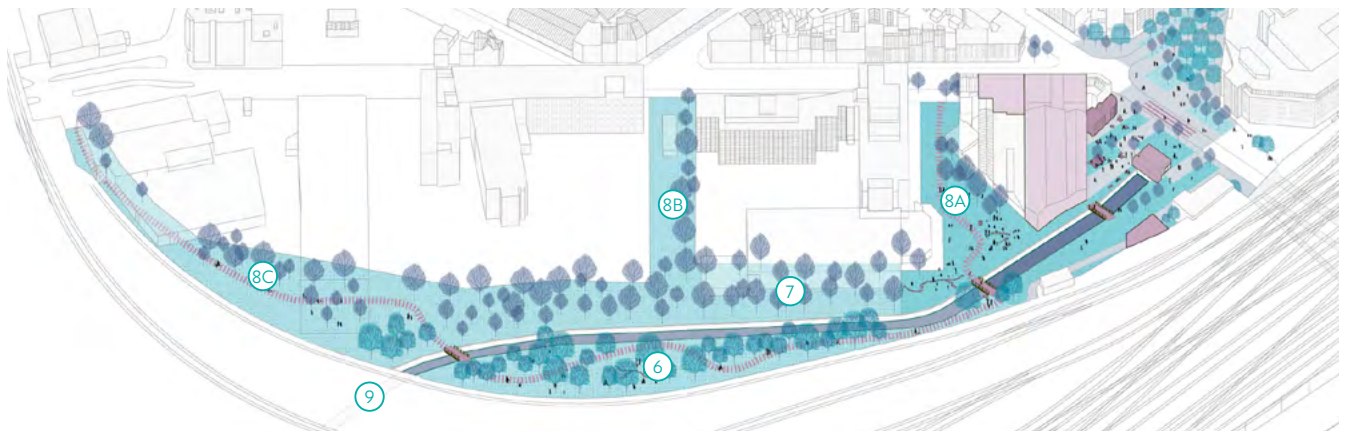
0 200 500



1.000 m



- 3. (1A-B-C-D) Ingang van het park: Voorlopige sloop- en saneringsoperaties
- 3. (2) Renovatie en eventuele uitbreiding van het hoekpand van het huidige Shell-tankstation
- 3. (3) Verlenging van de opening van de Zenne
- 3. (4) Bouw van een technisch gebouw aan de ingang van het Twestationspark
- 3. (5) Inrichting van de ingang van het park aan de kant van de Veeartsenstraat
- 3. (6) Inrichting van de zuidelijke oever van de Zenne
- 3. (7) Inrichting van de noordelijke oever van de Zenne
- 3. (8A) Inrichting van de ingang van het park aan de kant van de Twestationsstraat
- 3. (8B) Ontwikkeling van de centrale verbinding met de Twestationsstraat
- 3. (8C) Ontwikkeling langs de spoorlijnen
- 3. (9) Haalbaarheidsstudie over de oversteek naar de site aan de Gerijstraat



Tweestationspark

Deze wijken voorzien van nieuwe groene ruimtes is een van de belangrijkste uitdagingen die tijdens de diagnostische fase van het SVC7 werden geïdentificeerd en die al werden benadrukt in eerdere regeringsbesluiten.

De elementen voor de aanleg van een openbaar park zijn er allemaal:

- › beschikbare open ruimtes;
- › een kwaliteitsvolle groene ruimte;
- › de Zenne die in de open lucht stroomt;
- › bruikbare grond;
- › regionale subsidies geïnjecteerd in de wijk om de leefomgeving te verbeteren.

De rechte lijn Zenne in open lucht en de oevers, verborgen tussen de privépercelen en de spoorlijn, bieden een uniek potentieel binnen de perimeter.

Operationalisering via SVC 7

Gezien het gebrek aan groene ruimtes in de perimeter, lijkt het de rol van het SVC om de ontwikkeling van dit Tweestationspark nu te operationaliseren en deze kans te realiseren.

Het SVC stelt voor om voornamelijk de bouw van de toegang tot het toekomstige park te financieren of mee te financieren. Met name door aankopen (zie blad 5.2), sloop en aanleg van groene ruimtes.

Een park en meerdere in-/uitgangen

Er wordt voorgesteld om hier een beetje af te wijken van de elementen die voorkomen in het masterplan 2016 en in het ontwerp van RPA door een park met meerdere ingangen voor te stellen:

- › de eerste bevindt zich op het niveau van de driehoek

gevormd door het tankstation, de talud van de spoorweg en het gebouw dat met name het kabelrooster en de poorten van de sluis huisvest;

- › de andere ontwikkelen zich langs de Tweestationsstraat (oostelijk deel / centraal deel / westelijk deel)

Deze configuratie maakt de constructie mogelijk van een circulatieruimte met sociale controle, mogelijkheid rond te lopen en een grotere doorlaatbaarheid naar de wijken.

Er zijn ook werkzaamheden aan de Veeartsenstraat gepland om de leesbaarheid van de ingang en de continuïteit met de Frankrijkstraat te verbeteren (zie het deel 'Hart van het station' van dit document).

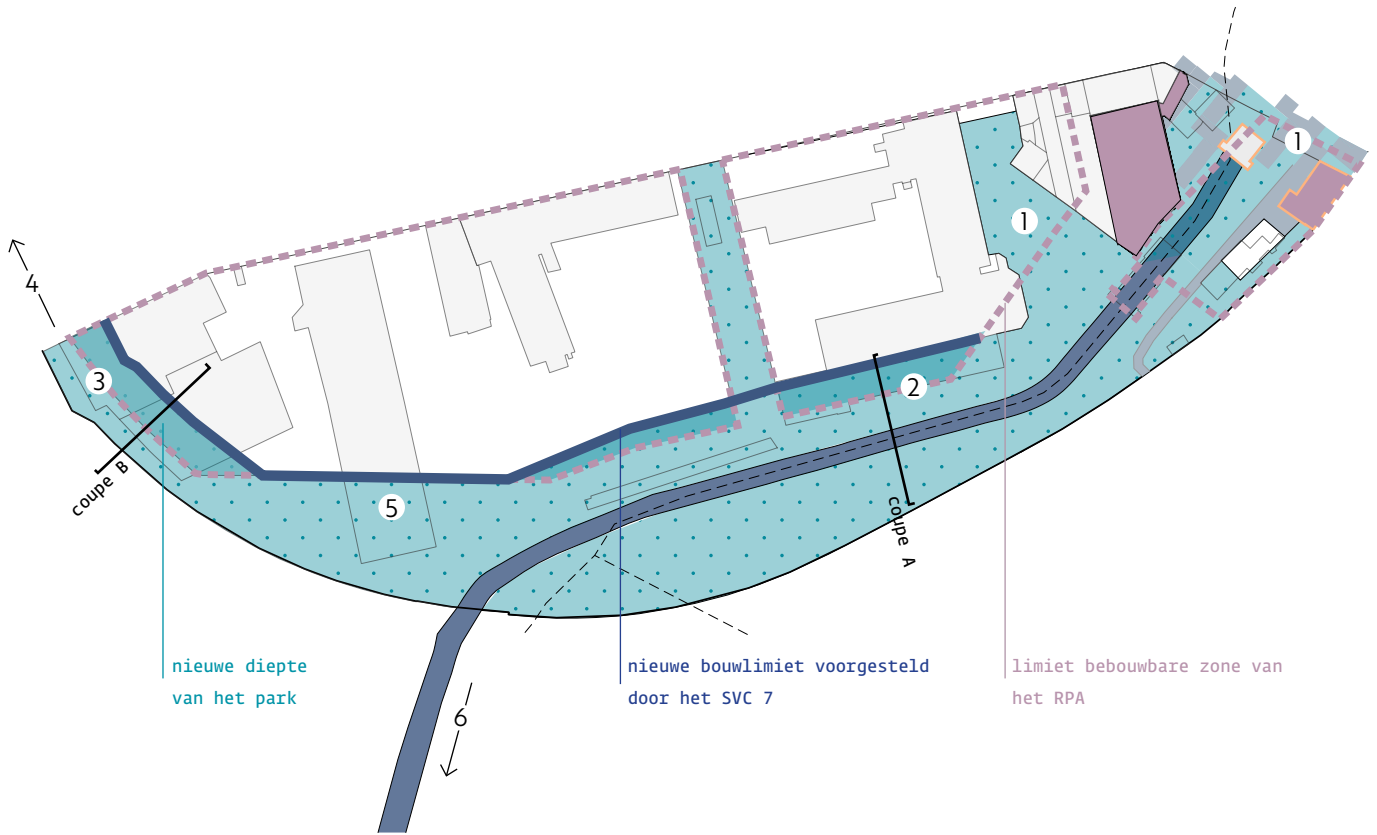
De heropening in de open lucht van een stuk Zenne van ± 80 m is wenselijk om ook daar te streven naar een verbetering van het leefklimaat in de wijken en om aan de rivier, de bakermat van de stad Brussel, haar plaats terug te geven.

Deze mogelijkheid zal worden onderworpen aan technische studies voor operationalisering in het kader van het SVC 7.

Oevers om te veroveren

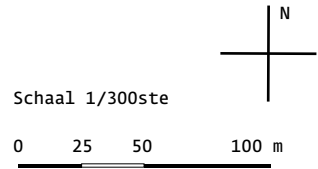
Het park wordt vervolledigd met de ontwikkeling en opening van de oevers en taluds langs de Zenne. Overeenkomstig de doelstellingen van Leefmilieu Brussel blijft een deel van de twee oevers ontoegankelijk voor het publiek om de ontwikkeling van de biodiversiteit te verzekeren.

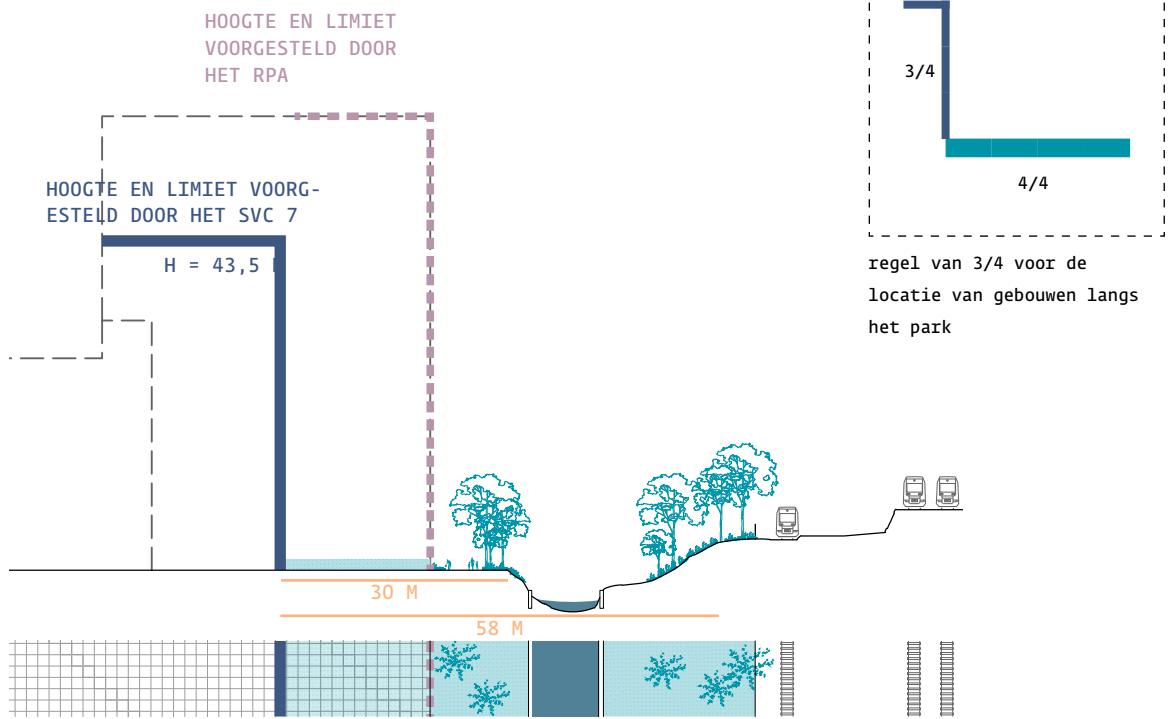
De kwaliteit van deze ontwikkelingen zal voor een groot deel afhangen van de juiste verhouding tussen de te bouwen delen en de diepte van de ontwikkelde openbare ruimte langs de oevers.



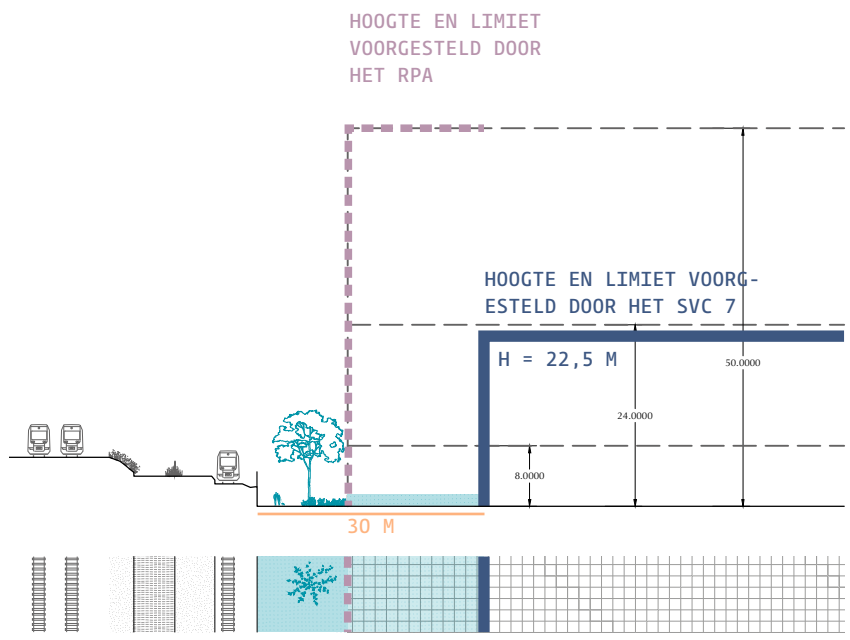
- DE ZENNE**
- in open lucht
 - overdekt
- LIMIET**
- SVC
 - gemeentelijk
- GEBOUWEN**
- bestaand
 - opmerkelijk
 - te behouden functie

- UITDAGINGEN**
- ① ingang
 - ② diepte en continuïteit
 - ③ ingang, diepte en continuïteit
 - ④ aansluiting op Biestebroekkaai
 - ⑤ diepte
 - ⑥ continuïteit

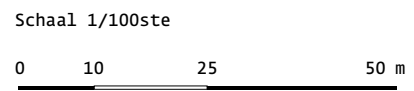




DOORSNEDE A



DOORSNEDE B



3.1

INGANG VAN HET PARK AAN DE KANT VAN DE VEEARTSENSTRAAT VOORBEREIDENDE SLOOP- EN SANERINGSOPERATIES

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	TWEESTATIONSBLOK
KADASTERNUMMER	OVERIGE
SITUATIE	DE RUIMTELIJKE CONFIGURATIE VAN HET BLOK IS NIET OPTIMAAL
EIGENAAR	OVERIGE
STAAT	OVERIGE
OPPERVLAKTE	OVERIGE
BOUWPROFIEL	OVERIGE
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	SPOORWEGZONE OGSO
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGEBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS- VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS- GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	OVERIGE

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	ZIE DE VOLGENDE FICHES
OPPERVLAKTE	ZIE DE VOLGENDE FICHES
BOUWPROFIEL	ZIE DE VOLGENDE FICHES
FINANCIEEL MODEL	ZIE DE VOLGENDE FICHES

PROJECTBESCHRIJVING

De aanwezigheid van de Zenne die in de open lucht stroomt, is een unieke kans in een wijk die zo dicht bebouwd en bewoond is als die van het Zuidstation.

Het SVC 7 is gebaseerd op deze mogelijkheid om een stadspark te ontwikkelen waar men kan wandelen langs de oevers van de Zenne.

Hiervoor moeten voorbereidende operaties worden uitgevoerd.

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

Het Tweestationsblok is bijzonder als ingangspunt van de Zenne in de overwelling die de infrastructurele doorgang van de rivier naar het noorden van het gewest verzekert.

De top van dit blok ligt grotendeels op openbare grond met een onderverdeling tussen de gemeente Anderlecht, de NMBS en Infrabel.

De ruimtelijke configuratie van de top van dit blok is niet optimaal en vloeit voort uit een logica van accumulatie van samengestelde functies.

Op de top van het blok bevinden zich zowel een technisch gebouw van Infrabel (435/05_), een tankstation van Shell (329V6), een carwash (435/07_), een gebouw van Vivaqua (322/02_ + 435/04A) met kabelrooster, de poort van de Zennesluizen, kantoren, werkplaatsen.

Op dezelfde top van het blok bevinden zich ook technische eenheden zoals een hoogspanningscabine (opgenomen in het Vivaqua-gebouw), een pompinstallatie (435/03_) voor het transport van afvalwater naar de waterzuiveringsinstallatie Zuid en een oprit naar de spoorlijnen (23/24/62) voor interventies van Infrabel.

In de Tweestationsstraat ligt een groot, deels onbebouwd perceel (322B3) op privégrond.

Ook de percelen 321V2, 318K2 en 318F2 in het hart en aan het einde van het blok zijn privé.

Na de verwervingsfase (zie blad 5.2) die zorgt voor de controle over de grond, is het noodzakelijk om sloop- en saneringsoperaties uit te voeren om de ontwikkeling van een nieuw wijkpark mogelijk te maken. In de volgende fiches beschrijven we deze verschillende operaties.

DOELSTELLING(EN)

- › Uitvoeren van voorlopige sloop- en saneringswerkzaamheden op bepaalde percelen van het Tweestationsblok

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Goede coördinatie tussen overheidsinstanties om de sloopwerkzaamheden en saneringen uit te voeren die nodig zijn voor de ontwikkeling van het park
- › Aankoop van verschillende gronden

PROJECTDRAGER(S)

› Zie details in de volgende tabel

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Gemeenten
› Infrabel
› Vivaqua
› NMBS

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

N°	SLOOP / SANERING	PROJECT-DRAGER	OPPER-VLAKTE	€/M²	FINANCIE-RING	PRIJS
A	SLOOP VAN HET GEBOUW VAN VIVAQUA	VIVAQUA	840 M²	150 €/M²	SVC	€ 126 000,00
B	SLOOP VAN DE CARWASH 2000	LB	350 M²	150 €/M²	SVC	€ 52 500,00
C	SLOOP VAN HET STATION EN DE ACHTERBOUW	LB	125 M²	150 €/M²	SVC	€ 18 750,00
	ONTMANTELING VAN DE TANKS EN BODEMSANERING [VOOR REKENING VAN DE HUIDIGE EXPLOITANT]	SHELL			SHELL	TE BEPALEN
D	BODEMSANERING VAN PERCEEL 435/03_	VERKOPER*	± 5.300 M²	75 €/M²	VERKOPER	€ 381 600,00
	BODEMSANERING VAN PERCELEN 23/24/62					
	ANDERE SANERING	VERKOPER*	ZIE KAARTEN 3.7 , 3.8/A/B/C			
TOTAAL						€ 578 850,00

* bij gebreke daarvan, door Leefmilieu Brussel als onderdeel van het contract voor de uitvoering van de werken

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC	€ 197 250,00
DEEL LB EN/OF SUBSIDIES (EU...) EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN	€ 381 600,00
+ COÖRDINATIE VAN SVC 7	€ 19 725,00
TOTAAL INCLUSIEF COÖRDINATIE SCV	€ 598 575,00

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
2023	METING DOOR LANDMETER. FINANCIERINGSPLAN. BEGIN VAN HET VERWERVINGSproces.
2024	VERWERVING. SLOOP EN/OF SANERING.

Algemene conclusies

- › › Werkgelegenheid: minder werkgelegenheid (carwash, benzinstation)
- › › Milieu:
- › › o De sloop- en saneringswerkzaamheden hebben tijdelijke gevolgen voor de geluidshinder/overlast. Aanbeveling: de werkzaamheden zo organiseren dat deze overlast voor de bewoners/gebruikers van de wijk beperkt blijft
- › › o Bodemgesteldheid:
- › › De sanering van de NMBS-percelen 23 / 24 / 62 en perceel 329V6 heeft een positieve invloed op de bodem- en grondwaterkwaliteit (plaatselijk)
- › › Aanbeveling: overweeg van tevoren zorgvuldig alle noodzakelijke studies met betrekking tot de inventarisatiecategorie bodemgesteldheid van de afzonderlijke percelen. Bijkomende studies kunnen leiden tot kosten en vertragingen in het tijdschema voor de herontwikkeling

- › › o Afvalbeheer: er zal een grote hoeveelheid bouwafval worden geproduceerd. Dit heeft een negatief effect.
- › › Aanbevelingen:
- › › Een inventaris van de materialen van de te slopen gebouwen is van essentieel belang om een zo goed mogelijk hergebruik van deze materialen voor te bereiden.
- › › Aanmoediging van hergebruik/terugwinning van materialen voor de latere herontwikkeling van het gebied.
- › › De recuperatie van materialen/meubilair voor de inrichting bevorderen.
- › › Geef de voorkeur aan lokale, duurzame en ecologische materialen.
- › › Onderzoeken van de mogelijkheid om materialen uit te wisselen met nabijgelegen bouwplaatsen

3.1A

SLOOP VAN HET VIVAQUA-GEBOUW

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	VEEARTSENSTRAAT, 109
KADASTERNUMMER	435/04A + 322/02_
SITUATIE	TECHNISCH GEBOUW (KABELROOSTER, SLUISPOORTEN VAN DE ZENNE, WERKPLAATS) ADMINISTRATIEF GEBOUW
EIGENAAR	VIVAQUA
STAAT	GEMIDDELD GECONSTATEERDE STAAT
OPPERVLAKTE	550 M ² (VOLGENS SCHATTING VAN HET AANKOOPCOMITÉ)
BOUWPROFIEL	GVL+1
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	SPOORWEGZONE OGSO
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS-VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS-GBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	NIET VAN TOEPASSING

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

Het Vivaqua-gebouw bevindt zich in het midden van de kop van het Tweestationsblok. Op de plek waar de doorgang naar de oevers van de Zenne het smalst is. Dit gebouw bevat met name het kabelrooster dat nodig is voor de toegang tot de Zenne in de twee sluisen. Het omvat ook vervallen kantoren voor arbeiders van Vivaqua, evenals werkplaatsen en een hoogspanningscabine.

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	SLOOP
OPPERVLAKTE	550 M ²
BOUWPROFIEL	GVL+1
FINANCIEEL MODEL	OPERATIE 100% SVC



PROJECTBESCHRIJVING

Dit gebouw is gelegen op een problematische plek voor de ontwikkeling van het Tweestationspark (knelpunt langs de oevers van de Zenne) en moet verplaatst worden.

De uitbreiding met 80 meter van de Zenne in open lucht is daarom een unieke kans die moet worden bestudeerd aangezien het kabelrooster verplicht geplaatst moet worden op het traject van de Zenne aan de ingang van de sluisen.

Na de verwerving van het gebouw (zie blad 5.2) is het dus een kwestie van het uitvoeren van een sloopoperatie op percelen 435/04A +322/02_ via financiering van het SVC.

3.1B

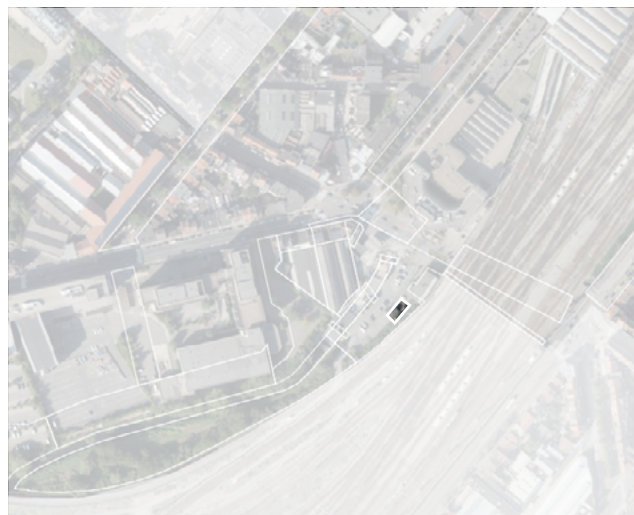
SLOOP VAN DE CARWASH DU MIDI

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	VEEARTSENSTRAAT, 111
KADASTERNUMMER	435/07_
SITUATIE	CARWASH DU MIDI
EIGENAAR	INFRAABEL / NMBS
STAAT	KOMEND EINDE VAN DE CONCESSIE
OPPERVLAKTE	531 M ²
BOUWPROFIEL	GELIJKVLOERS
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	SPOORWEGZONE
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGEBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS-VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS-GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	TE BEPALEN

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

Perceel 435/07_ is relatief symptomatisch voor de problemen die zich voordoen op het Tweestationsblok. Het herbergt een carwash die een heel deel van het blok inneemt met een bijbehorende parking. De veroorzaakte verharding is maximaal. We hebben echter 35 meter verwijderd van de open Zenne. Dit perceel, deels eigendom van Infrabel en deels van de NMBS, is strategisch voor de herinrichting van het blok. Dit zal de ontharding en de ontwikkeling van een begroeide promenade mogelijk maken.

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	SLOOP
OPPERVLAKTE	531 M ²
BOUWPROFIEL	GELIJKVLOERS
FINANCIEEL MODEL	OPERATIE 100% SVC



PROJECTBESCHRIJVING

Na de verwerving van perceel 432/07_ (zie blad 5.2) staat het uitvoeren van een sloopoperatie van de CarWash du Midi gepland. Deze komt na afloop van de concessie.

Deze afbraak zal het mogelijk maken om het blok opnieuw te configureren en de ingang van het Tweestationspark te maken.

3.1C

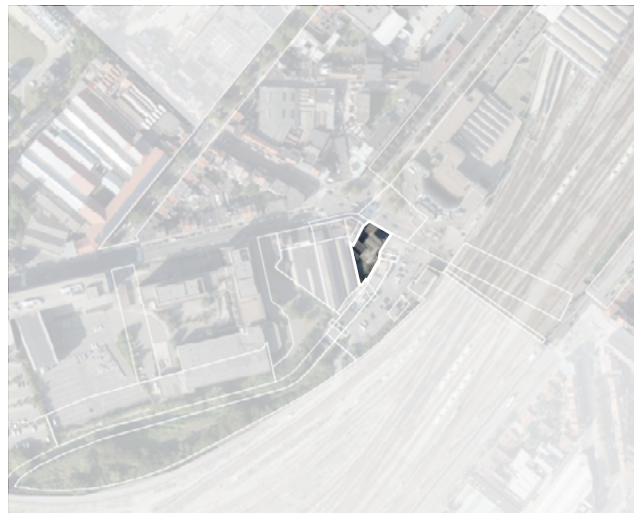
SLOOP EN SANERING VAN HET SHELL EXPRESS-TANKSTATION

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE

ADRES	VEEARTSENSTRAAT 105
KADASTERNUMMER	329V6
SITUATIE	TANKSTATION
EIGENAAR	GEMEENTE ANDERLECHT
STAAT	KOMEND EINDE VAN DE CONCESSIE
OPPERVLAKTE	PERCEEL 1.394 M ² GEBOUW 230 M ²
BOUWPROFIEL	BEGANE GROND EN GVL+1

BESTAANDE JURIDISCHE STATUS

GBP	OGSO
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS-VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS-GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	CATEGORIE 0+3



OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

Perceel 329V6 is strategisch voor de herconfiguratie van de kop van het Tweestationsblok. Het is gelegen op de kruising tussen de Veeartsenstraat en het blok zelf.

Op dit perceel, eigendom van de gemeente Anderlecht, bevindt zich momenteel een Shell Express-tankstation waarvan het huurcontract met oppervlakterechten afloopt.

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA

INHOUD	SLOOP BODEMSANERING
OPPERVLAKTE	PERCEEL 1.394 M ² GEBOUW 230 M ²
BOUWPROFIEL	BEGANE GROND EN GVL+1
FINANCIEEL MODEL	OPERATIE 100% SVC (EXCLUSIEF BODEMSANERING)



PROJECTBESCHRIJVING

Na de verwerving van perceel 329V6 (zie blad 5.2) staat het uitvoeren van een gedeeltelijke sloopoperatie (luifel en wit gebouw)/bodemsanering van het Shell Express-tankstation gepland. Deze sloop/sanering zal het mogelijk maken om het blok opnieuw te configureren en de ingang van het Tweestationspark te maken.

De sloop van de overkapping van het tankstation en de achtergarage (wit gebouw) wordt ondersteund door fondsen van het SVC 7.

Het saneren van de bodem met in het bijzonder het demonteren van de tanks en het opruimen van de verontreinigde grond zal door de exploitant zelf worden uitgevoerd conform de aan hem verleende milieuv vergunning. Indien nodig kan het BOFAS-fonds worden geactiveerd om deze sanering te verzekeren.

In het kader van het SVC 7 is een renovatie van het hoekgebouw gepland (zie operatie 3.2).

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	VEEARTSENSTRAAT
KADASTERNUMMER	435/03_ / 23 / 24 / 62
SITUATIE	OVERIGE
EIGENAAR	ANDERLECHT EN NMBS
STAAT	± 100 % VERHARD
OPPERVLAKTE	5.305,88 M ²
BOUWPROFIEL	ONBEOUWD
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	SPOORWEGZONE
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS-VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS-GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	TE BEPALEN

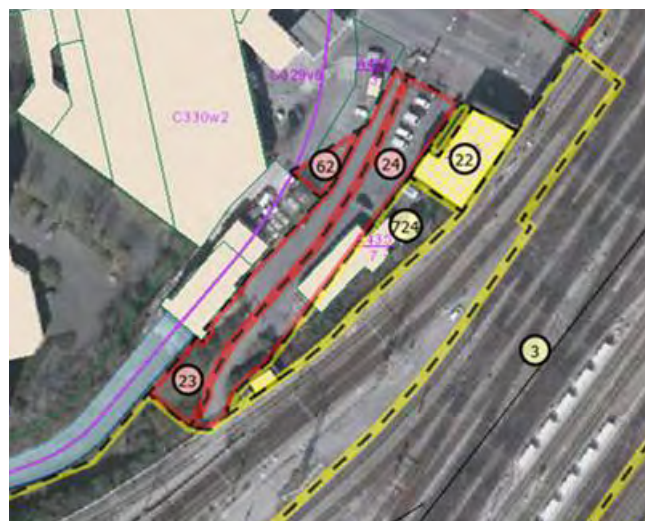
OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

De NMBS bezit drie percelen aan de kop van het Tweestationsblok.

Deze percelen zijn nu parkeerplaatsen, grotendeels verharde terreinen.

Het is van essentieel belang te zorgen voor volledig grondbeheer van deze activa om het Tweestationspark te kunnen ontwikkelen.

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	SANERING
OPPERVLAKTE	5.305,88 M ²
BOUWPROFIEL	NIET VAN TOEPASSING
FINANCIEEL MODEL	VOOR REKENING VAN DE VERKOPER OF BIJ GEBREKE DAARVAN (VOORBEELD: ONTEIGENING) VOOR REKENING VAN HET SVC



PROJECTBESCHRIJVING

Na de verwerving van de percelen 435/03_ / 23 / 24 / 62 (zie blad 5.2) moet op deze percelen een bodemsaneringsoperatie worden uitgevoerd.

Vandaag worden ze gebruikt als openluchtparking en voor industriële activiteiten in het verleden. Het is zeer waarschijnlijk dat de bodem van deze percelen vervuild is.

Er is daarom financiering door het SVC gepland voor bodemsanering.

3.2

RENOVATIE EN EVENTUELE UITBREIDING VAN HET HOEKPAND VAN HET HUIDIGE SHELL-TANKSTATION

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	VEEARTSENSTRAAT, 103
KADASTERNUMMER	329V6
SITUATIE	TANKSTATION
EIGENAAR	GEMEENTE ANDERLECHT
STAAT	ONGEBRUIKT GEBOUW
OPPERVLAKTE	230 M ²
BOUWPROFIEL	GVL+1
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	OGSO
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGEBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS-VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS-GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	CATEGORIE 0+3

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

Op het perceel 329V6, eigendom van de gemeente Anderlecht, bevindt zich momenteel een Shell Express-tankstation waarvan het huurcontract met oppervlakterechten afloopt.

Op de hoek van dit perceel staat een GVL+1-gebouw zonder bestemming maar van enig belang, afgerond aan de straatkant en met een architecturale taal die specifiek is voor de Zuidwijk, aangezien het is gemaakt van Fouquemberg-bakstenen (de beroemde gele baksteen, identiteit van de wijk).

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	RENOVATIE VAN HET HOEKGEBOUW VAN HET HUIDIGE SHELL-TANKSTATION
OPPERVLAKTE	± 230 M ²
BOUWPROFIEL	GVL+1
FINANCIEEL MODEL	OPERATIE 100% SVC



PROJECTBESCHRIJVING

Na de verwerving van dit pand (zie blad 5.2) moet de renovatie van het hoekpand worden geregeld. Hierin kunnen voorzieningen worden ondergebracht die zorgen voor een actieve verbinding tussen stad en park.

We denken bijvoorbeeld aan horeca of buurtvoorziening.

Ook de lokalen van de parkwachters kunnen een plek krijgen in dit gerenoveerde pand.

Een uitbreiding van het gebouw op het dak zou kunnen worden bestudeerd in verband met de bouwprofielen van de aangrenzende gebouwen en de technische mogelijkheden van het huidige gebouw.

Er zal moeten worden gezorgd voor een goede coördinatie met de ontruimingsoperatie (3.1 C) en de ontwikkeling van het Tweestationspark (3.5).

PROJECTDRAGER(S)

› Gewest (Gewestbestuur of Leefmilieu Brussel)

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Gemeente Anderlecht

› Gemeente Sint-Gillis

› Stad Brussel

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M ²	FINANCIERING	PRIJS
RENOVATIE VAN HET HOEKGEBOUW	230 M ²	1 000 €/M ²	SVC	€ 230 000,00
BTW 21%			SVC	€ 48 300,00

OVERIGE	OPPERVLAKTE	€/M ²	FINANCIERING	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING VAN 0,8% TOT 2%			SVC	€ 1 150,00
STUDIES 12,5% (ARCH. TS. LB. EPBD. ACO.)			SVC	€ 28 750,00
BTW STUDIES 21%			SVC	€ 6 037,50
VERZEKERING 2,5%			SVC	€ 5 750,00
COÖRDINATIE VAN GEZONDHEID EN VEILIGHEID 2,5%			SVC	€ 5 750,00
HERZIENING VAN DE PRIJZEN 15%			SVC	€ 41 745,00
ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN 10%			SVC	€ 27 830,00

TOTAAL				€ 395 312,50
---------------	--	--	--	---------------------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN*

DEEL SVC	€ 395 312,50
----------	--------------

+ COÖRDINATIE VAN SVC 7	€ 39 531,25
-------------------------	-------------

TOTAAL INCLUSIEF COÖRDINATIE SCV	€ 434 843,75
---	---------------------

* indien het gebouw op het dak zou worden uitgebreid, moet er extra budget door 'cofinanciering worden gezocht';

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING	
UITVOERING	2023	EINDE VAN DE EXPLOITATIE VAN HET SHELL EXPRESS-TANKSTATION. METING DOOR LANDMETER. FINANCIËLE CONSTRUCTIE VERWERVING. BOUWRIJP MAKEN VAN HET HOEKPAND VOOR TIJDELIJKE BEWONING.
	2024	SLOOP. SANERING. OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS.
	2025	START VAN HET VOORONTWERP. AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. PRODUCTIE VAN DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. BEGIN TIJDELIJKE BEZETTING (ZIE FICHE 4.2)
	2026	INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIEN NODIG PRODUCTIE VAN AANVULLENDE DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2027	OPSTELLEN VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN BEDRIJVEN.
UITVOERING	2028	WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2029	WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2030	AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. ONTVANGST. CONTROLES GEHEUGEN. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.

3.3

VERLENGING VAN DE OPENING VAN DE SENNE

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	VEEARTSENSTRAAT
KADASTERNUMMER	-
SITUATIE	GEKANALISEERDE RIVIER
EIGENAAR	OPENBAAR
STAAT	GOEDE STAAT VAN DE ONDERGRONDSE DOORGANG, SLECHTE KWALITEIT VAN DE BOVENGRONDSE VOORZIENINGEN (PARKEREN)
OPPERVLAKTE	80 STREKKENDE METER
BOUWPROFIEL	-
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	OGSO
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGEBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS-VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS-GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	CATEGORIE 0+3

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

In het hart van het Tweestationsblok stroomt de Zenne in de open lucht. Op 100 m van de Veeartsenstratort stort het zich in twee openingen ter hoogte van het Vivaqua-gebouw. De sluizen doorkruisen een weinig kwalitatieve en puur functionele ruimte. Deze driehoek wordt met name ingenomen door een tankstation, een technisch gebouw van Infrabel en een carwash (zie vorige fiche). Dankzij gunstige voorwaarden (aflopen van exploitatiecontracten, talrijke openbare percelen, geplande SVC-investeringen) is het nu mogelijk om op deze locatie een heropening van de Zenne in open lucht voor te stellen.

De drijfveren voor het verlengen van de rivier in open lucht zijn zowel ecologisch (implementatie van biodiversiteit, versterking van koelte-eilanden enz.) als symbolisch. Het doel is om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren.

De Zenne eindelijk zichtbaar in een zeer dicht gebied van het Gewest is een unieke kans. Deze opportuniteit zal vanaf de start van de uitvoering van SVC 7 geanalyseerd worden om te bepalen of deze bijkomende opening van de Zenne haalbaar en mogelijk is binnen de uitvoeringstermijn van het SVC 7.





PROJECTBESCHRIJVING

De operatie bestaat erin het tracé van de Zenne in de open lucht uit te breiden tot aan de kop van het Tweestationsblok, dat wil zeggen aan de voorzijde van de Veeartsenstraat.

Dit maakt het volgende mogelijk:

- › verbinden van de nieuwe groene ruimte met de stad met een bepalend element: de Zenne;
- › uitbreiden van de groene ruimte op de oever (een zeldzaam element in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) met meer dan 80 meter (x2) en een atypische groene omgeving bieden aan de bewoners en gebruikers van de wijk;
- › het accent leggen op de rivier, een sterk symbolisch element dat de stad doorkruist zonder ooit gezien te worden;
- › verplaatsen van de technische elementen zoals het kabelrooster, de poorten van de sluisen en zorgen voor een meer groen in het hart van het blok door de toegang tot de oevers van de Zenne te verbeteren;
- › het opzetten van vistrappen en het oplossen van het probleem van een kleine waterval (± 70 cm) die verhindert dat ze stroomopwaarts zwemmen.

Vorbereidende technische studies zijn nodig en zullen toelaten om de interventie nauwkeurig te kaderen. Op dit punt en voor de uitvoeringsfase is de coördinatie tussen Leefmilieu Brussel en Vivaqua een sterk prerogatief.

Ook het beveiligen van de oevers zal bij deze gelegenheid zorgvuldig worden bestudeerd. Er wordt verwacht te anticiperen op mogelijke watervallen in de rivier zonder de noodzakelijke elementen te overdimensioneren.

De operatie is geassocieerd en 100% ondersteund door Leefmilieu Brussel.

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA

INHOUD	HEROPENING VAN DE ZENNE
OPPERVLAKTE	80 STREKKENDE METER
BOUWPROFIEL	-

FINANCIEEL MODEL	GEASSOCIEERDE OPERATIE LEEFMILIEU BRUSSEL 100%
------------------	---

DOELSTELLING(EN)

- › Het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk
- › Implementeren van ecologische normen
- › De Zenne in de kijker zetten, de enige echte rivier in Brussel
- › Reageren op Europese doelstellingen inzake het beheer van waterwegen

DOELGROEP(EN)

- › Bewoners en gebruikers van wijken

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Verplaatsing van het kabelrooster en de sluispoorten van de Zenne
- › Coördinatie tussen openbare entiteiten en in het bijzonder tussen Leefmilieu Brussel en Vivaqua om deze heropening zo goed mogelijk te beheren
- › Goede afstemming met het project van openbare ruimten aan de ingang van het park
- › Verwerving van de grond

PROJECTDRAGER(S)

› Leefmilieu Brussel

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Vivaqua

› Gemeente Anderlecht

› Gemeente Sint-Gillis

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M²	FINANCIERING	PRIJS
DE ZENNE IN OPEN LUCHT BRENGEN	80 ML	10 000 €/ML	LB	€ 800 000,00
BTW 21%			LB	€ 168 000,00

OVERIGE	OPPERVLAKTE	€/M²	FINANCIERING	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING VAN 0,8% TOT 2%			LB	- €
STUDIES 12,5%			LB	€ 100 000,00
BTW STUDIES 21%			LB	€ 21 000,00
VERZEKERING 2,5%			LB	€ 20 000,00
COÖRDINATIE VAN GEZONDHEID EN VEILIGHEID 2,5%			LB	€ 20 000,00
HERZIENING VAN DE PRIJZEN 15%			LB	€ 145 200,00
ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN 10%			LB	€ 96 800,00

TOTAAL	80 ML	17 187 €/ML		€ 1 375 000,00
---------------	--------------	--------------------	--	-----------------------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 0
DEEL LEEFMILIEU BRUSSEL	€ 1 375 000,00

+ COÖRDINATIE VAN SVC 7	€ 0
-------------------------	-----

TOTAAL INCLUSIEF COÖRDINATIE SCV 7	€ 1 375 000,00
---	-----------------------

VOORLOPIGE FASERING (*)

JAAR	OMSCHRIJVING
UITVOERING	2023 METING DOOR LANDMETER. START VAN DE STUDIES. FINANCIËLE CONSTRUCTIE
	2024 AFRONDING VAN DE STUDIES. OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS.
	2025 START VAN HET VOORONTWERP. AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. PRODUCTIE VAN DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2026 INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIEN NODIG PRODUCTIE VAN AANVULLENDE DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2027 OPSTELLEN VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN BEDRIJVEN.
UITVOERING	2028 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2029 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2030 AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. ONTVANGST. CONTROLES GEHEUGEN. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.

(*) De voorlopige fasering moet absoluut rechtstreeks verband houden met de operatie 3.4.

Voorlopige studies zullen een preciezere uitsplitsing moeten bepalen

REFERENTIEPROJECTEN



Heropening van de Zenne, bs Paepsem (@www.life-belini.be), project uitgevoerd door LB



Heropening van de Noord-Zenne (@www.life-belini.be), project uitgevoerd door LB

Algemene conclusies

- › › Deze operatie heeft een zeer positieve invloed op het natuurlijke erfgoed, het groene en blauwe netwerk, de fauna en flora, de watercyclus, de groene ruimten en het stadslandschap.
- › › Aanbevelingen:
 - › › - Streven naar biologische diversiteit bij de ontwikkeling van de oevers in samenhang met een vegetatie die typisch is voor dit soort milieu
 - › › - er zijn diepgaande studies nodig over water, fauna/ flora en stedelijk landschap
 - › › - Overbelichting van dit deel van de heropende Zenne vermijden om verstoring van de fauna te beperken. Indien verlichting wordt geïnstalleerd, verlichting kiezen die is
 - › › aangepast aan de fauna (aangepaste golflengte)
 - › › - de nuttige toepassing van afval van de sloop van trottoirs bevorderen

3.4

BOUW VAN EEN TECHNISCH GEBOUW AAN DE
INGANG VAN HET TWEESTATIONSPARK

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	VEEARTSENSTRAAT
KADASTERNUMMER	435/03_
SITUATIE	OPENLUCHTPARKING
EIGENAAR	NMBS
STAAT	NIET VAN TOEPASSING
OPPERVLAKTE	NIET VAN TOEPASSING
BOUWPROFIEL	NIET VAN TOEPASSING
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	SCHRIJLINGS OP SPOORWEGGEBIED EN OGSO
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGEBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS-VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS-GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	TE BEPALEN

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

De verlenging van de opening van de Zenne brengt de noodzaak met zich mee om het Vivaqua-gebouw en daarin met name het kabelrooster aan de ingang van de rivier in de sluisen en de toegangsdeuren naar deze sluisen te verplaatsen

Gezien de doelstelling om de Zenne over de langst beschikbare lengte te heropenen, zal dit gebouw uiteraard gelegen zijn tegenover de Veeartsenstrat.





PROJECTBESCHRIJVING

Het gaat om de bouw van een nieuw technisch gebouw gelegen aan de ingang van het park, waarin een aantal nuttige functies voor het goed functioneren van het gebied worden ondergebracht.

Deze verschillende elementen worden hier opgesomd:

- › kabelrooster voor de ingang van de Zenne in de sluisen;
- › containerisatie van afval met voertuigtoegang;
- › sluisdeuren;
- › hoogspanningscabine van Sibelga;
- › pompstation Hydria om afvalwater van de wijk naar de zuidelijke zuiveringsinstallatie van het gewest te brengen.

Dit gebouw wordt compact en functioneert als een paviljoengebouw bij de ingang van het park.

Alle technische elementen worden samengebracht binnen de infrastructuur zelf met een interne berijdbare toegang.

Vanaf de eerste schetsen van dit technische gebouw moeten enkele prerogatieven worden geïntegreerd:

- › vrachtwagens hebben toegang tot de binnenkant om de afvalcontainer van het kabelrooster regelmatig te legen;
- › een optimaal ventilatiesysteem is noodzakelijk aangezien de activiteiten van het pompstation regelmatige zware slibreiniging vereisen.

Architectonisch streven we naar een gebouw dat geïntegreerd is in de omgeving van het park maar ook een stilistische kwaliteit bezit.

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA

INHOUD	BOUW VAN EEN TECHNISCH GEBOUW
OPPERVLAKTE	210 M ²
BOUWPROFIEL	GVL+1
FINANCIEEL MODEL	OPERATIE 100% SVC

DOELSTELLING(EN)

- › Integreren van alle benodigde technische functies in één gebouw
- › Dit technische gebouw laten werken als een paviljoengebouw bij de ingang van het park

DOELGROEP(EN)

- › Bewoners en gebruikers van de wijk

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Bouwkundige kwaliteit van het gebouw met vooral toezicht via de cel van de BMA
- › Goede coördinatie tussen Vivaqua, Sibelga, Hydria om de beperkingen op te lossen die verband houden met de concentratie van technische functies die momenteel verspreid zijn aan de bovenkant van het Tweestationsblok

PROJECTDRAGER(S)

› Vivaqua of delegatie van MO naar Leefmilieu Brussel

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Vivaqua of LB (indien Vivaqua bij MO) › BMA
 › Sibelga › Gemeente Anderlecht
 › Hydria › Gemeente Sint-Gillis

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M ²	FINANCIERING	PRIJS
BOUW VAN EEN TECHNISCH GEBOUW	210 M ²	2 000 €/M ²	SVC	€ 420 000,00
BTW 21%			SVC	€ 88 200,00

OVERIGE	OPPERVLAKTE	€/M ²	FINANCIERING	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING VAN 0,8% TOT 2%			SVC	€ 2 100,00
STUDIES 12,5% (ARCH. TS. LB. EPBD. ACO.)			SVC	€ 52 500,00
BTW STUDIES 21%			SVC	€ 11 025,00
VERZEKERING 2,5%			SVC	€ 10 500,00
COÖRDINATIE VAN GEZONDHEID EN VEILIGHEID 2,5%			SVC	€ 10 500,00
HERZIENING VAN DE PRIJZEN 15%			SVC	€ 76 230,00
ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN 10%			SVC	€ 50 820,00

TOTAAL	€ 721 875,00
---------------	---------------------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 721 875,00
------------	--------------

+ COÖRDINATIE VAN SVC 7	€ 72 187,50
-------------------------	-------------

TOTAAL INCLUSIEF COÖRDINATIE SCV 7	€ 794 062,50
---	---------------------

VOORLOPIGE FASERING (*)

JAAR	OMSCHRIJVING
UITVOERING	2023 METING DOOR LANDMETER. START VAN DE STUDIES. FINANCIËLE CONSTRUCTIE
	2024 AFRONDING VAN DE STUDIES. OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS.
	2025 START VAN HET VOORONTWERP. AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. PRODUCTIE VAN DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2026 INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIEN NODIG PRODUCTIE VAN AANVULLENDE DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2027 OPSTELLEN VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN BEDRIJVEN.
UITVOERING	2028 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2029 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2030 AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. ONTVANGST. CONTROLES GEHEUGEN. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.

(*) De voorlopige fasering moet absoluut rechtstreeks verband houden met de operatie 3.3.

Voorlopige studies zullen een preciezere uitsplitsing moeten bepalen



Protestants parochiecentrum • Herbolzheim • Duitsland • 2017 • Marcus Hug, Soara Bernard, Fabian Schmidt Architectes



Riqualificazione Area industriale Persico spa • Nembro • Italië • 2016 • Francesco Adobati Architetto



Algemene conclusies

- › › Gebouwd erfgoed: de verplaatsing van dit gebouw betekent dat het gebouw van de stelplaats van Halle meer op de voorgrond treedt.
- › › Milieu: Het gaat om een verplaatsing van functies die reeds aanwezig zijn in het gebied van het toekomstige park. De gevolgen zullen dus vergelijkbaar zijn.
- › › Aanbevelingen:
 - › › – Efficiëntere en minder vervuilende technische apparatuur
 - › › – Bestudering van de mogelijkheid van een groendak of een groengevel voor een betere integratie in het park.
 - › › – Bestudering van de mogelijkheid om materialen van het oude zeefgebouw terug te winnen voor dit gebouw
- › › Leefomgeving:
 - › › o Stedelijk landschap: in vergelijking met het bestaande gebouw zal het nieuwe gebouw worden geïntegreerd in de parkomgeving en een

- › stilistische kwaliteit hebben waarin alle technische overwegingen zijn geïntegreerd
- › › o Aanbevelingen:
 - › › – Een optimaal ventilatiesysteem zal nodig zijn vanwege de activiteiten van het pompstation waarbij regelmatig zwaar slib moet worden gereinigd
 - › › – Zorgen voor een veilig samenleven van de gebruikers van het park en de vrachtwagens/voertuigen die in het nieuwe gebouw moeten komen

3.5

INRICHTING VAN DE INGANG VAN HET PARK AAN DE KANT VAN DE VEEARTSENSTRAAT MET DE BOUW VAN TWEE VOETGANGERSBRUGGEN

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	VEEARTSENSTRAAT
KADASTERNUMMER	329V6 435/03_ 435/04A 435/05_ 435/07_ 322B3
SITUATIE	OPEN RUIMTE, TECHNISCHE GEBOUWEN EN OPENLUCHTPARKING
EIGENAARS	INFRABEL, NMBS, VIVAQUA, GEMEENTE ANDERLECHT
STAAT	SLECHTE KWALITEIT VAN VOORZIENINGEN, 100% ONDOORLAATBARE RUIMTE
OPPERVLAKTE	5.300 M ²
BOUWPROFIEL	GELIJKVLOERS
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	OGSO + SPOORWEGGEBIED
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGEBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGSVERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS- GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	32V06 : 0+3 435/03_ : 0+2



OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

Het Tweestationsblok is bijzonder als ingangspunt van de Zenne in de overwelving die de infrastructurele doorgang van de rivier naar het noorden van het gewest mogelijk maakt (sluis).

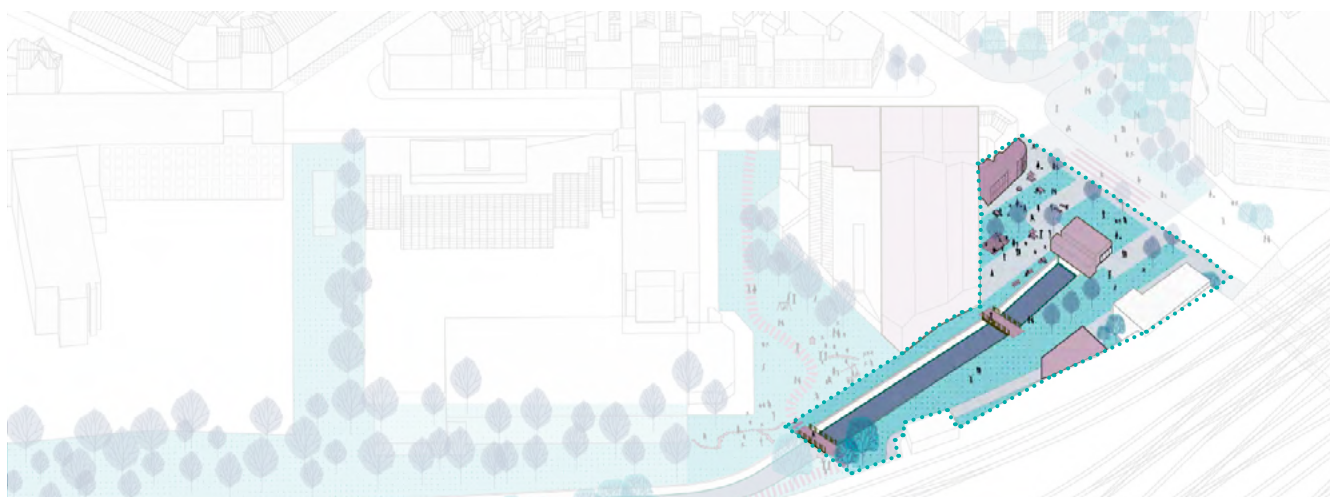
De kop van het blok is grotendeels verhard met meerdere parkeergarages.

De Zenne in open lucht wordt op geen enkele manier gewaardeerd. Ze is zelfs niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte en is verbannen achter toegangspoorten.

De aanwezigheid van de Zenne die in de open lucht stroomt in een wijk met een structureel gebrek aan groen, is echter een unieke kans die het SVC 7 wil grijpen door de ontwikkeling van een nieuwe groene ruimte in een stedelijke omgeving te plannen.

In de huidige situatie zijn de percelen eigendom van meerdere (para)publieke actoren. Gemeente Anderlecht, Vivaqua, Infrabel, NMBS.





PROJECTBESCHRIJVING

Met operatie 3.5A wil het SVC de kop van het Tweestationsblok herwerken en daar een nieuw stadspark creëren.

Hiervoor is voorafgaande verwerving/sloop/sanering noodzakelijk om het volledige grondbeheer van deze percelen te verzekeren (zie vorige bladen en blad 5.2 voor aankopen).

Operatie 3.5A betreft de groenvoorzieningen die nodig zijn voor de aanleg van dit park.

Het gaat hierbij om:

- › ontharden van de ruimte;
- › de volle grond terugvinden;
- › waar mogelijk hoge bomen aanplanten;
- › deze voor het publiek toegankelijke nieuwe ruimte uitrusten met passend straatmeubilair.

Twee loopbruggen zorgen voor een doorgang van de ene oever van de Zenne naar de andere. Het park verstrengelt zich met het in de open lucht stromende verlengde van de Zenne.

Er zijn enkele parkeerplaatsen nodig om de activiteiten van Vivaqua en Infrabel te verzekeren. Gedeeld parkeren wordt vooropgesteld (in het blok zelf langs het spoor, op straat, aan de andere kant van het blok enz.).

Voor de activiteiten van Infrabel is de toegang voor voertuigen die het park kunnen oversteken noodzakelijk. Het gaat om de aansluiting van de Veeartsenstraat en de helling van de op- en/of afrit tot de sporen, zodat Infrabel vooral het onderhoud kan uitvoeren.

De operatie wordt voor 100% gefinancierd door het SVC. Ze wordt gedragen door Leefmilieu Brussel.

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA

INHOUD	AANLEG VAN EEN UITGERUSTE GROENE RUIMTE
OPPERVLAKTE	5.300 M ²
BOUWPROFIEL	-
FINANCIEEL MODEL	OPERATIE 100% SVC

DOELSTELLING(EN)

- › Het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk
- › De wijk voorzien van een nieuwe groene ruimte die toegankelijk is voor het publiek en georganiseerd is rond de Zenne die in de open lucht stroomt

DOELGROEP(EN)

- › Bewoners en gebruikers van wijken

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Aankopen, afbraakwerken en voorsanering (zie vorige fiches)
- › Verplaatsen van enkele gebouwen (Vivaqua-gebouw...)
- › Noodzakelijke coördinatie tussen openbare entiteiten (Vivaqua, Infrabel, NMBS, Leefmilieu Brussel, gemeenten enz.)
- › Goede afstemming met alle projecten rond het Tweestationspark en de link met de stad



James Canning Gardens • Janet Rosenberg & Studio • Toronto • 2021

Algemene conclusies

- › › Het natuurlijk erfgoed (Zenne) wordt in de kijker gezet
- › › Sociale cohesie: een park is een ontmoetingsplaats voor de plaatselijke bevolking
- › › Uitrusting:
- › › De aanleg van een park heeft een positief effect op de beperkte recreatiemogelijkheden in het gebied.
- › › Aanbevelingen: Aanleg van een 'natuur'-speelplaats voor kinderen, aanleg van een fitnessparcours in het parkgebied om de plaatselijke bevolking sportmogelijkheden te bieden.
- › › Aanzienlijke milieuverbetering: - De ontwikkelingen zullen het groene karakter van de binnenste blokken en de herwaardering en stedelijke integratie van de Zenne versterken, zoals voorgeschreven in de GPDO van 2018 voor dit gebied.
- › › - permeabilisatie en vergroening zijn zeer positief voor de watercyclus (infiltratie van regenwater, afvloeiing naar de Zenne), de luchtkwaliteit, het groene en blauwe netwerk, fauna en flora, het koelte-eiland
- › › - installatie van een vistrap om de vissen stroomopwaarts te laten zwemmen
- › › - bodemverdichting en ontwikkeling van het bodemleven
- › › - Aanbevelingen:
- › › - regenwater van ondoordringbare gebieden naar doorlaatbare gebieden leiden door gebruik te maken van de natuurlijke zwaartekracht om de infiltratie ter plaatse te verhogen
- ›
- ›
- ›

- › › - Zorg voor een reservoir voor regenwater, te gebruiken voor onderhoud van de vegetatie.
- › › - Streven naar biologische diversiteit bij de ontwikkeling, zonder invasieve soorten, en ecologisch beheer van plantengebieden. Hitte- en droogtebestendige
- › › soorten moeten worden overwogen.
- › › - Bevordering van het hergebruik/de recuperatie van materialen die bij de permeabilisatie van het gebied zullen worden verwijderd. Als dat niet kan, geef dan de
- › › voorkeur aan lokale, duurzame en ecologische materialen. De recuperatie van materialen/meubilair voor de ontwikkeling bevorderen.
- › › - Mobiliteit: aanbevelingen:
- › › - Bij de ingangen van het park moet een fietsentalling komen.
- › › - Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de toegankelijkheid van het toekomstige park en de faciliteiten voor personen met beperkte mobiliteit, en tussen de bushalte Veeartsen en de ingang van het park.
- › › - Verbetering van de leefomgeving:
- › › - stedelijk landschap
- › › - aanleg van een openbaar park (kwantitatief en kwalitatief)
- › › - vermindering van de overlast (lawaai, lucht)
- › › - aanbeveling: streef naar een goede verbinding tussen alle delen van het park van de verschillende activiteiten van punt 3.5

3.6

INRICHTING VAN DE ZUIDELIJKE OEVER VAN DE ZENNE

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	GEMEENTE SINT-GILLIS
KADASTERNUMMER	NIET VAN TOEPASSING
SITUATIE	GROENE OPEN RUIMTE
EIGENAAR	INFRAABEL
STAAT	OEVER DEELS BEGRAASD DOOR SCHAPEN
OPPERVLAKTE	7.412 M ²
BOUWPROFIEL	GELIJKVLOERS
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	SPOORWEGZONE
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS-VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS-GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	TE BEPALEN

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

De Zenne stroomt in de open lucht binnen het Tweestationsblok.

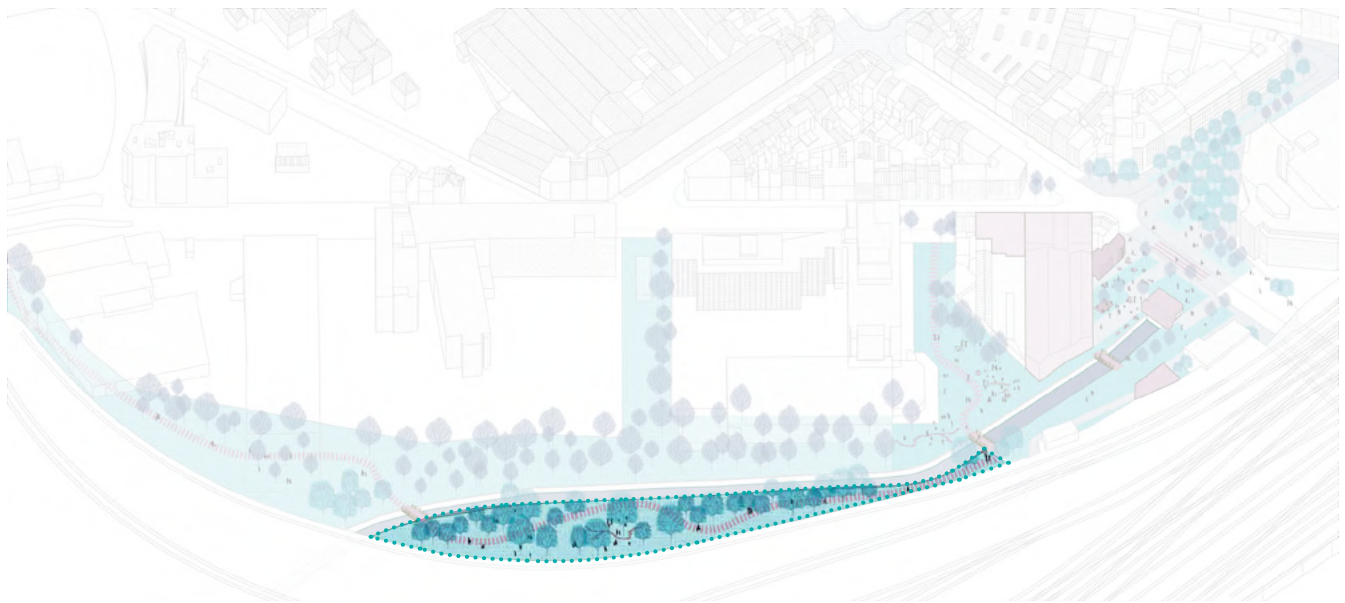
De twee oevers van de rivier zijn zeer verschillend in diepte en kwaliteit.

Deze operatie betreft de oever langs de spoorlijn. Deze groene ruimte bestaat uit twee entiteiten: de talud van de spoorlijn en een vrij open en brede weide. De talud wordt ingenomen door een hoge plant, die tot 3,5 m hoog kan worden, bekend als de Japanse duizendknoop (Fallopia Japonica). Om de verspreiding van deze invasieve plant tegen te gaan, gebruikt Leefmilieu Brussel schapen om deze groene ruimte onderhouden.

Infrabel en NMBS zijn eigenaar van de percelen. Momenteel heeft het publiek geen toegang.

De oevers van de rivier zijn van beton. De Zenne is deels bedekt met dichte begroeiing, met name onderaan het perceel met de aanwezigheid van hoge bomen en een dichte plantenmassa. Het contrast met het stedelijke panorama is behoorlijk indrukwekkend.





PROJECTBESCHRIJVING

In navolging van de ontwikkeling van de ingang van het park zijn de oevers van de Zenne ontwikkeld en opgesteld voor het publiek.

De zuidelijke oever kan snel worden ontwikkeld gezien het verzekerde openbare grondbeheer. Een geactualiseerde overeenkomst tussen Infrabel en Leefmilieu Brussel is noodzakelijk.

De beoogde ontwikkelingen zijn vrij minimalistisch met de lay-out van een eenvoudig pad in een omgeving die over het algemeen dicht aanleunt bij de huidige staat. Enkele prerogatieven:

- › 100% behoud van de doorlaatbaarheid van de oever, ook voor te traceren paden (minimale poreuze materialen);
- › punctueel en aangepast straatmeubilair;
- › verlichtingssysteem niet naar de lucht gericht met kelvin-temperaturen onder 3000 en verondersteld zwart bandraster;
- › een deel kan worden beschermd tegen de aanwezigheid van de mens om de ontwikkeling van de natuur en de biodiversiteit te waarborgen.

Deze voorstellen dienen later in het proces nader te worden bestudeerd.

Leefmilieu Brussel financiert de operatie. Een zoektocht naar een externe subsidie zal moeten worden geanalyseerd, met name in het kader van toekomstige oproepen voor EFRO-projecten 2021-2027. Leefmilieu Brussel is ook de projectleider en de toekomstige beheerder van de site.

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	AANLEG VAN EEN GROENE RUIMTE
OPPERVLAKTE	7.412 M ²
BOUWPROFIEL	GELIJKVLOERS
FINANCIEEL MODEL	GEASSOCIEERDE OPERATIE LB EN/OF SUBSIDIES (EU, ENZ.) 100%

DOELSTELLING(EN)

- › Het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk
- › Wijken voorzien van nieuwe toegankelijke groene ruimtes
- › De ecologische normen in de stad verbeteren

DOELGROEP(EN)

- › Bewoners en gebruikers van wijken

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Aanleg van de ingang van het park
- › Goede afstemming tussen actoren
- › Coördinatie met de studie van de passage van de Zenne boven het spoor (aansluiting op de Gerijsite)
- › Overeenkomst met Infrabel

PROJECTDRAGER(S)

› Leefmilieu Brussel

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Gemeente Anderlecht

› Gemeente Sint-Gillis

› Infrabel › NMBS

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M ²	FINANCIERING	PRIJS
AANLEG VAN HET PARK	7.412 M ²	165 €/M ²	LB EN/OF SUBSIDIES (EU, ENZ.)	€ 1 222 980,00
BTW 21%				€ 256 825,80

OVERIGE	OPPERVLAKTE	€/M ²	FINANCIERING	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING VAN 0,8% TOT 2%			LB EN/OF SUBSIDIES (EU, ENZ.)	€ 6 114,90
STUDIES 10%				€ 122 298,00
BTW STUDIES 21%				€ 25 682,58
VERZEKERING 2,5%				€ 30 574,50
COÖRDINATIE VAN GEZONDHEID EN VEILIGHEID 2,5%				€ 30 574,50
HERZIENING VAN DE PRIJZEN 15%				€ 221 970,87
ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN 10%				€ 147 980,58

TOTAAL				€ 2 065 001,73
---------------	--	--	--	-----------------------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 0
DEEL LB EN/OF SUBSIDIES (EU, ENZ.)	€ 2 065 001,73

+ COÖRDINATIE VAN SVC 7	€ 0
-------------------------	-----

TOTAAL INCLUSIEF COÖRDINATIE SCV 7	€ 2 065 001,73
---	-----------------------

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
UITVOERING	2023 METING DOOR LANDMETER. START VAN DE STUDIES. FINANCIËLE CONSTRUCTIE
	2024 AFRONDING VAN DE STUDIES. OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS.
	2025 START VAN HET VOORONTWERP. AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. PRODUCTIE VAN DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2026 INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIEN NODIG PRODUCTIE VAN AANVULLENDE DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2027 OPSTELLEN VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN BEDRIJVEN.
UITVOERING	2028 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2029 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2030 AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. ONTVANGST. CONTROLES GEHEUGEN. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.

REFERENTIEPROJECTEN



Shanghai Power Station • Atelier Liu Yuyang Architects • Sjanghai • 2019



Akasya Central Park • SDARCH Trivelli&Associati, Alhadeff Architects • Antwerpen • 2014

Algemene conclusies

zie blad 3.5

3.7

INRICHTING VAN DE NOORDELIJKE OEVER VAN DE ZENNE

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	GEMEENTE ANDERLECHT
KADASTERNUMMER	C318K2, C321V2, C322B3
SITUATIE	GROENE OPEN RUIMTE, PARKING MET TEGELS, MAGAZIJN
EIGENAAR	PRIVAAT
STAAT	ACHTERKANT VAN HET BLOK. GEEN VOORZIENINGEN
OPPERVLAKTE	6.570 M ²
BOUWPROFIEL	GEBOUW OP PRIVÉPERCEEL MAX R+2
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	OGSO
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS-VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS-GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	0+4 / 4 / 3

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

De Zenne stroomt in de open lucht binnen het Tweestationsblok.

De twee oevers van de rivier zijn zeer verschillend in diepte en kwaliteit.

Deze operatie betreft de noordoever van de Zenne. Degene die wordt begrensd door de privépercelen aan de Tweestationsstraat.

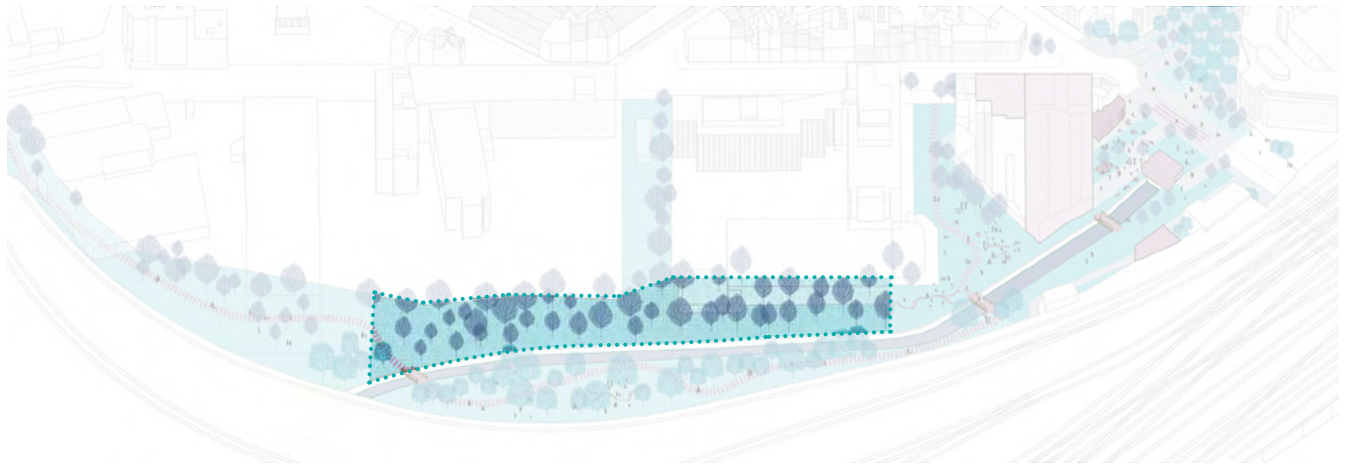
Twee percelen zijn van dezelfde eigenaar (321V2, 322B3). Ondertussen wordt de derde (318K2) ingenomen door de firma Proximus (zie 'nulscenario' van de diagnose).

De diepte van de oever wordt plaatselijk beperkt door de inplanting van gebouwen.

De oever wordt behandeld als een restruimte onderaan de percelen. Geen waardering, geen ontwikkeling, geen interactie met de rest van het programma van het blok. Het is gebetonneerd over de hele oversteek van het blok.

Dit verhinderde niet dat de vegetatie zich ontwikkelde en de confrontatie aanging met dit omliggende beton. Deze confrontatie verleent behoorlijk interessante kenmerken aan de site.





PROJECTBESCHRIJVING

De operatie heeft tot doel een wandeling langs de rivier te creëren op de noordelijke oever van de Zenne.

Het idee is om ruimte te winnen rond het water en diepte te geven aan het park.

De Zenne mag niet onder druk worden gezet door overambitieuze ontwikkelingsprogramma's. Helemaal het tegenovergestelde. De openbare ruimte moet zo worden ingericht dat de intrinsieke kwaliteiten van de site en in het bijzonder de aanwezigheid van de Zenne worden versterkt.

Het programma van het SVC 7 stelt voor om langs de hele Zenne een minimumbreedte van 30 m te vinden.

De indeling van toekomstige gebouwen moet ervoor zorgen dat hun hoogte niet groter is dan de verhouding van $\frac{3}{4}$ ten opzichte van de afstand tot het water.

De mogelijkheid om beton geheel of gedeeltelijk te verwijderen van de oevers van de Zenne zal worden onderzocht en worden aangepakt indien de omstandigheden het toelaten.

Met een loopbrug aan het einde van het parcours kan men van de ene oever naar de andere, om te zorgen voor verkeer op de locatie.

De beoogde ontwikkelingen zijn vrij minimalistisch en accentueren de site (eenvoudige kruising, maximale doorlaatbaarheid, aangepast straatmeubilair, aangepast verlichtingssysteem enz.).

Leefmilieu Brussel financiert de operatie.

Het zoeken naar externe subsidie zal moeten worden geanalyseerd, met name in het kader van toekomstige oproepen voor EFRO-projecten 2021-2027.

Stedenbouwkundige lasten gekoppeld aan eventuele privéprojecten die op het blok kunnen worden ontwikkeld, kunnen ook de budgettaire enveloppen vervullen.

Leefmilieu Brussel is ook de projectleider en de toekomstige beheerder van de site.

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	AANLEG VAN EEN GROENE RUIMTE
OPPERVLAKTE	6.570 M ²
BOUWPROFIEL	-
FINANCIEEL MODEL	GEASSOCIEERDE OPERATIE LB EN/OF SUBSIDIES (EU, ENZ.) EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN 100%

DOELSTELLING(EN)

- › Het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk
- › Wijken voorzien van nieuwe toegankelijke groene ruimtes
- › De ecologische normen in de stad verbeteren

DOELGROEP(EN)

- › Bewoners en gebruikers van wijken

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Aanleg van de ingang van het park
- › Verwervingen
- › Goede afstemming tussen actoren

PROJECTDRAGER(S)

› Leefmilieu Brussel

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Gemeente Anderlecht en Sint-Gillis

› Privé-eigenaren

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

SANERING	OPPERVLAKTE	€/M ²	FINANCIERING	PRIJS
SANERING (PRIVÉPERCELEN 322B3 / 321V2)	6.163 M ²	± 77 €/M ²	*	€ 473 040,00

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M ²	FINANCIERING	PRIJS
AANLEG VAN HET PARK	6.163 M ²	165 €/M ²	LB EN/OF SUBSIDIES (EU ENZ.)	€ 1 084 050,00
BTW 21%			EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN	€ 227 650,50

OVERIGE	OPPERVLAKTE	€/M ²	FINANCIERING	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING VAN 0,8% TOT 2%			LB EN/OF SUBSIDIES (EU ENZ.) EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN	€ 5 420,25
STUDIES 10%				€ 108 405,00
BTW STUDIES 21%				€ 22 765,05
VERZEKERING 2,5%				€ 27 101,25
COÖRDINATIE VAN GEZONDHEID EN VEILIGHEID 2,5%				€ 27 101,25
HERZIENING VAN DE PRIJZEN 15%				€ 196 755,08
ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN 10%				€ 131 170,05

TOTAAL				€ 2 303 458,43
---------------	--	--	--	-----------------------

* voor rekening van de verkoper of bij gebreke daarvan (voorbeeld: onteigening) voor rekening van het SVC

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 0
DEEL LB EN/OF SUBSIDIES (EU, ENZ.)	€ 2 303 458,43

+ COÖRDINATIE VAN SVC 7	€ 0
-------------------------	-----

TOTAAL INCLUSIEF COÖRDINATIE SCV 7	€ 2 303 458,43
---	-----------------------

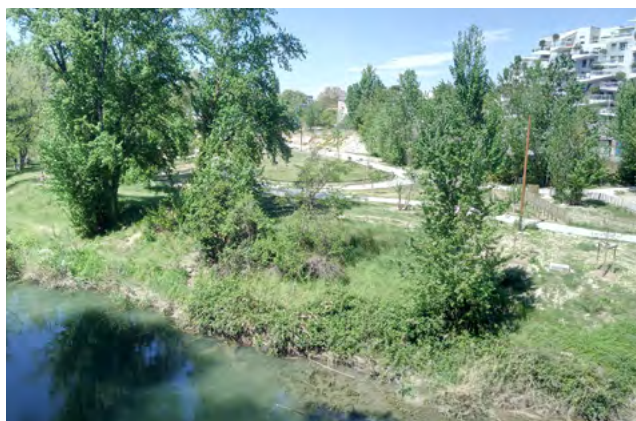
VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
UITVOERING	2023 METING DOOR LANDMETER. START VAN DE STUDIES. FINANCIËLE CONSTRUCTIE
	2024 AFRONDING VAN DE STUDIES. OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS.
	2025 START VAN HET VOORONTWERP. AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. PRODUCTIE VAN DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2026 INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIEN NODIG PRODUCTIE VAN AANVULLENDE DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2027 OPSTELLEN VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN BEDRIJVEN.
UITVOERING	2028 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2029 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2030 AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. ONTVANGST. CONTROLES GEHEUGEN. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.

REFERENTIEPROJECTEN



Park • Montpellier • Frankrijk • 2021



Park Groot Schijn • MAXWAN • Antwerpen • 2013



Algemene conclusies

zie blad 3.5

3.8

ONTWIKKELING VAN DE VERBINDING VAN HET PARK NAAR DE TWEESTATIONSTRAAT

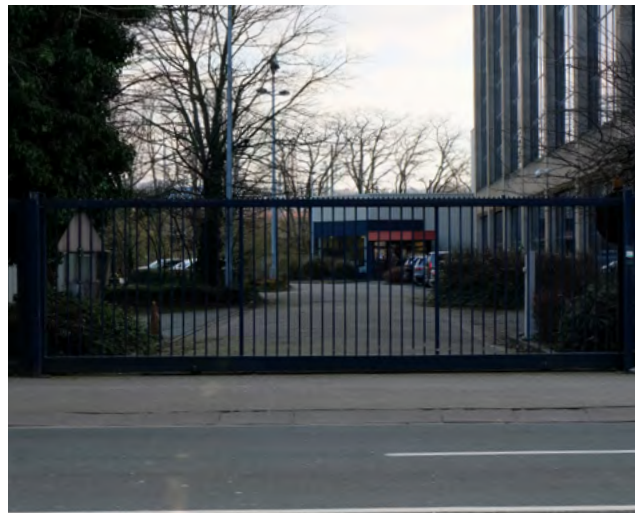
BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	OVERIGE
KADASTERNUMMER	OVERIGE
SITUATIE	OVERIGE
EIGENAAR	OVERIGE
STAAT	OVERIGE
OPPERVLAKTE	OVERIGE
BOUWPROFIEL	OVERIGE
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	OGSO
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS-VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS-GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	OVERIGE

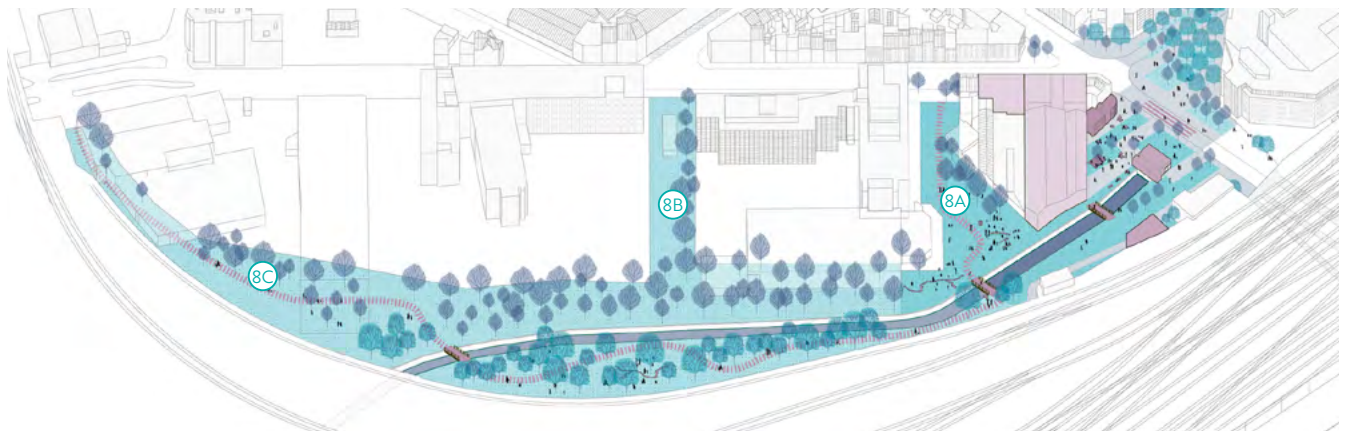
OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

Voor een goed gebruik van het terrein en een goede verbinding met de wijk moet het doorkruisen van het Tweestationspark mogelijk zijn.

Het is daarom noodzakelijk om te zorgen voor een verbinding van het park naar de Tweestationsstraat. Deze verbinding is een aanvulling op:

- › de ontwikkeling aan de kop van het blok (langs de Veeartsenstraat) (zie fiches 3.1, 3.2, 3.4 en 3.5)
- › de verlenging van de opening van de Zenne die in de open lucht stroomt (zie fiche 3.3)
- › de ontwikkeling van de oevers (zie fiches 3.6 en 3.7)





PROJECTBESCHRIJVING

Er zijn drie doorgangsmogelijkheden om het park te verbinden met de Tweestationsstraat.

Deze drie mogelijkheden zijn complementair. Uiteindelijk gaat het dus niet om een keuze tussen het een of het ander, maar om het maken van de drie verbindingen en zo de kwaliteit van de inpassing van het park in de wijk te waarborgen.

In dit document zijn de drie mogelijke verbindingen in de vorm van een scenario uitgesplitst in de volgende fiches:

- › Scenario nr.1: Ontwikkeling van de verbinding van het park naar de Tweestationsstraat (oostelijk deel)
- › Scenario nr.2: Ontwikkeling van de verbinding van de parking naar de Tweestationsstraat (centraal deel)
- › Scenario nr.3: Ontwikkeling van de verbinding van het park naar de Tweestationsstraat (oostelijk deel)

In het kader van het SVC 7 gaat het dus om het implementeren van het beste scenario in functie van de kansen die zich voordoen in de uitvoerings- en implementatieperiode.

Voor elk scenario bestaat de operatie uit het organiseren van een doorgang op privéterrein. Er zijn dus vooraf verwervingen nodig.

Evenzo zijn saneringen ook noodzakelijk. Zoals voorzien door de geldende regelgeving, vallen deze saneringsoperaties onder de verantwoordelijkheid van de verkoper.

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	ZIE DE VOLGENDE FICHES
OPPERVLAKTE	ZIE DE VOLGENDE FICHES
BOUWPROFIEL	ZIE DE VOLGENDE FICHES
FINANCIEEL MODEL	<p>GEMENGDE OPERATIES</p> <p>(1) BIJSTAND AAN PROJECTEIGENAARS € 80.000</p> <p>(2) HET SVC7 KAN ALLE OF EEN DEEL VAN DE OPERATIES FINANCIEREN 3.8A, 3.8B EN 3.8C TEN BEDRAGE VAN € 1 272 687,08</p> <p>(3) BUDGETTAIRE AANVULLINGEN MOETEN WORDEN VASTGESTELD</p> <p>ZIE DE VOLGENDE FICHES</p>

DOELSTELLING(EN)

- › Zorgen voor kwalitatieve verbinding(en) tussen het park en de wijk
- › Het park aanleggen volgens de kansen die zich voordoen

DOELGROEP(EN)

- › Bewoners en gebruikers van de wijk

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Verwervingsactiviteiten uitvoeren

3.8A

SCENARIO 1. ONTWIKKELING VAN DE VERBINDING VAN HET PARK NAAR DE TWEESTATIONSSTRAAT (OOSTELIJK DEEL)

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	TWEESTATIONSSTRAAT
KADASTERNUMMER	322B3
SITUATIE	OPENLUCHTPARKING
EIGENAAR	PRIVÉ
STAAT	OPENLUCHTPARKING 100% ONDOORLAATBARE RUIMTE
OPPERVLAKTE	3.300 M ²
BOUWPROFIEL	GELIJKVLOERS
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	OGSO
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS-VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS-GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	0+4

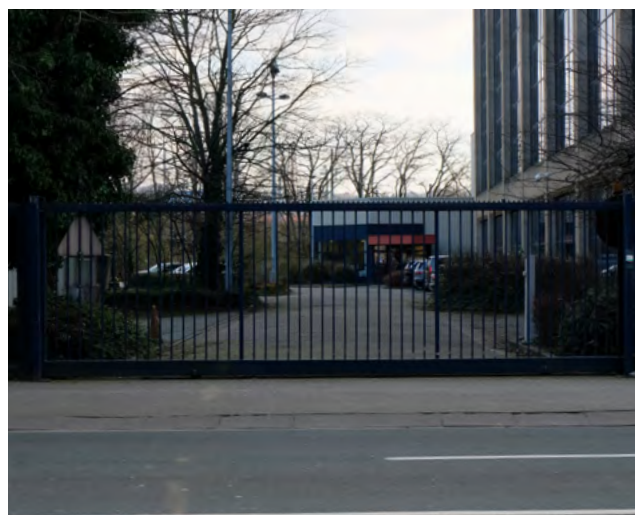
OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

Het Tweestationsblok is bijzonder als ingangspunt van de Zenne in de overwelling die de infrastructurele doorgang van de rivier naar het noorden van het gewest mogelijk maakt (sluis).

Een deel van het privéperceel 322B3 is overdekt met een openluchtparking. De verharding van de bodem is maximaal. De parking wordt weinig gebruikt in de huidige staat.

Onderaan dit perceel is de Zenne in open lucht aanwezig zonder enige valorisatie. Ze is zelfs niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte (Tweestationsstraat).

De aanwezigheid van de Zenne die in de open lucht stroomt in een wijk met een structureel gebrek aan groen, is echter een unieke kans die het SVC 7 wil grijpen door de ontwikkeling van een nieuwe groene ruimte in een stedelijke omgeving te plannen.





PROJECTBESCHRIJVING

Via operatie 3.8A wil het SVC de toegang en de verbindingen tussen de Tweestationsstraat en de binnenkant van het gelijknamige blok waar de Zenne in de open lucht stroomt, herwerken.

Kortom, een nieuw stadspark met een dubbele entree creëren.

Een ingang aan de kant van de Veeartsenstraat (zie vorige operaties) en een andere ingang aan de kant van de Tweestationsstraat.

Deze nieuwe ruimte wordt dan circulerend.

Operatie 3.8A betreft de groenvoorziening tussen de Tweestationsstraat en de Zenne.

Het gaat hierbij om:

- › ontharden van de ruimte;
- › de volle grond terugvinden;
- › waar mogelijk hoge bomen aanplanten;
- › deze voor het publiek toegankelijke nieuwe ruimte uitrusten met passend straatmeubilair.

Naast de toegang voor de brandweer zal deze zone, plaatselijk 40 meter breed, plaats bieden aan een recreatieve ruimte (speeltuin), wandelruimtes en aansluitingen zowel naar de kop van het park als naar de oevers van de Zenne.

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	AANLEG VAN EEN UITGERUSTE GROENE RUIMTE
OPPERVLAKTE	3.300 M ²
BOUWPROFIEL	-
FINANCIEEL MODEL	GEMENGDE WERKING OF NOG TE BEPALEN LB EN/OF SUBSIDIES (EU, ...) EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

DOELSTELLING(EN)

- › Het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk
- › De wijk voorzien van een nieuwe groene ruimte die toegankelijk is voor het publiek en georganiseerd is rond de Zenne die in de open lucht stroomt

DOELGROEP(EN)

- › Bewoners en gebruikers van wijken

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Verwervingen, afbraak en voorsanering (zie vorige fiches en fiche 5.2)
- › Verplaatsen van enkele gebouwen (Vivaqua-gebouw...)
- › Coördinatie tussen openbare entiteiten (Vivaqua, Infrabel, NMBS, Leefmilieu Brussel, gemeenten)
- › Goede afstemming met alle projecten rond het Tweestationspark en de link met de stad



Teesside Park • Teesside • Macgregor Smith Landscape Architects • 2020

Algemene conclusies

- › • Bebouwd erfgoed: door de aanleg van de oostelijke verbinding ontstaat een doorzicht op het pakhuis aan de Tweestationsstraat 6. Dit gebouw is opgenomen in de
- › inventaris. Deze operatie heeft een positief effect op het onroerend erfgoed.
- › • Natuurlijk erfgoed: valorisatie van de Zenne en haar omgeving
- › • Sociale cohesie: een toegankelijker park heeft meer mogelijkheden om bezocht te worden. Een park is een ontmoetingsplaats voor mensen in de buurt.
- › • Uitrusting :
- › • De ontwikkeling van een park heeft een positieve invloed op de beperkte vrijetijdsvoorzieningen in het gebied. Aanleg van een speelplaats in het oostelijk deel.
- › Aanbeveling: zorg voor een «natuurlijke» speelruimte voor kinderen, in samenhang met de Zenne, vermijd een zwaar gemineraliseerde speelplaats
- › • Verbetering van het milieu: - De ontwikkelingen zullen het groene karakter van de binnenste blokken en de herwaardering en stedelijke integratie van de Zenne
- › versterken, zoals voorgeschreven in de GDPO van 2018 voor dit gebied.
- › - permeabilisatie en vergroening zijn positief voor de watercyclus (infiltratie van regenwater, afvloeiing naar de Zenne), de luchtkwaliteit, de groene en blauwe maas,
- › fauna en flora, het koele eiland
- › - bodemverdichting en ontwikkeling van het bodemleven
- › - ontruiming van verschillende geplande zones (nog te bepalen of deze door de huidige eigenaar of door het SVC moeten worden betaald)
- › - Aanbevelingen:

- › - regenwater van ondoordringbare gebieden naar doorlaatbare gebieden leiden door gebruik te maken van de natuurlijke zwaartekracht om de infiltratie ter
- › plaatse te verhogen
- › - Streven naar biologische diversiteit in verband met de rivier de Zenne bij de ontwikkeling, zonder invasieve soorten, en ecologisch beheer van plantengebieden.
- › Hitte- en droogtebestendige soorten moeten worden overwogen.
- › - Bevordering van het hergebruik/de recuperatie van materialen die bij de permeabilisatie van het gebied zullen worden verwijderd. De recuperatie van
- › materialen/meubilair voor de ontwikkeling bevorderen.
- › - Een aandachtspunt is de duur van het bodem- en opruimingsonderzoek. Het tijdstip van deze studies en van de sanering is vaak onzeker en kan gevolgen
- › hebben voor de voortzetting van de op deze percelen geplande werkzaamheden.
- › • Mobiliteit: aanbevelingen :
- › - Bij de ingangen van het park moet een fietsentalling komen.
- › - Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de toegankelijkheid van het toekomstige park en de faciliteiten voor personen met beperkte mobiliteit, en tussen de
- › halte Vearsten en de ingang van het park.
- › • Verbetering van de leefomgeving :
- › - stedelijk landschap
- › - aanleg van een openbaar park (kwantitatief en kwalitatief)
- › - aanbeveling: streef naar een goede verbinding tussen alle delen van het park van de verschillende parkcreaties

3.8B

SCENARIO 2. ONTWIKKELING VAN DE VERBINDING VAN HET PARK NAAR DE TWEESTATIONSSTRAAT (CENTRAAL DEEL)

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	TWEESTATIONSBLK
KADASTERNUMMER	322C3 + 321V2 + 321T2
SITUATIE	OPEN RUIMTE INGERICHT ALS OPEN-LUCHTPARKING
EIGENAAR	PRIVAAT
STAAT	GERINGE KWALITEIT VAN DE VOORZIENINGEN, 100% VERHARD
OPPERVLAKTE	2.065 M ²
BOUWPROFIEL	GELIJKVLOERS
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	OGSO
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGEBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS-VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS-GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	(322C3) 0+4 (321V2) 4 (321T2)0+3



OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

Het Tweestationsblok ligt in de lengte tussen de Tweestationsstraat en de spoorlijnen.

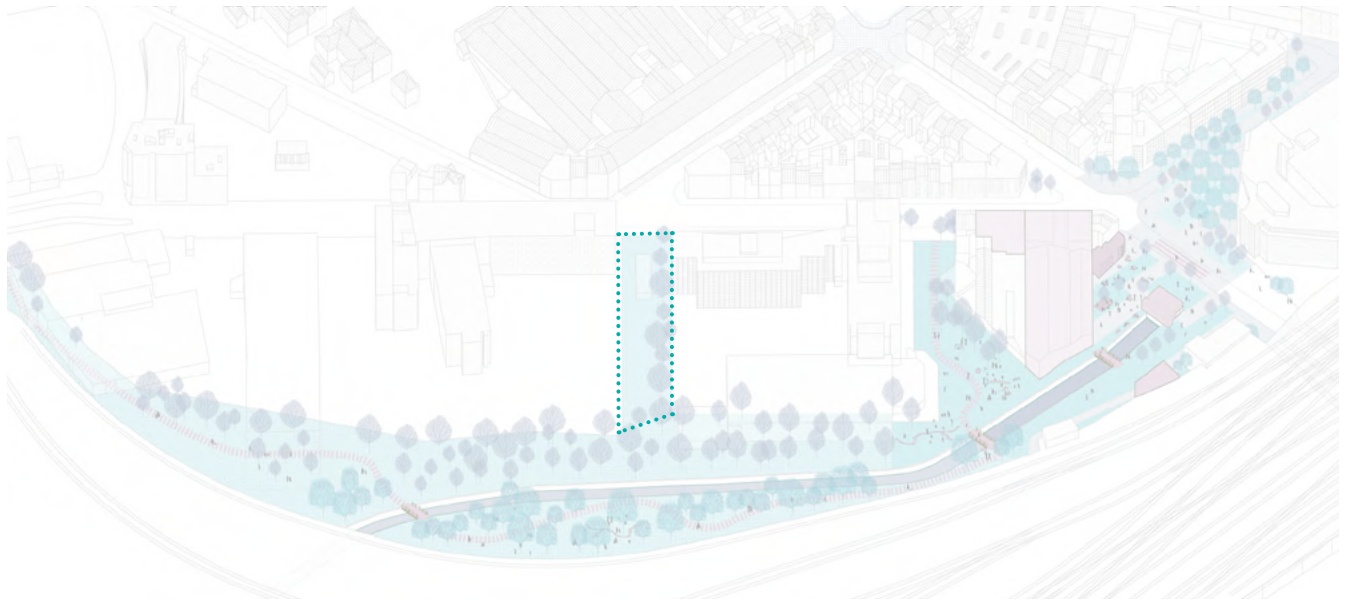
Zoals reeds vermeld stroomt de Zenne in de open lucht in het hart van dit blok.

Via het SVC7 is het de bedoeling om de aanleg van een nieuw park, dat al lang gepland was in de gewestelijke strategieën voor ruimtelijke ordening, te operationaliseren.

Dit park is georganiseerd rond de Zenne die in de open lucht stroomt.

Om dit park zo goed mogelijk met de stad te verbinden, worden er passages gepland langs de route.





PROJECTBESCHRIJVING

De huidige operatie bestaat uit het creëren van een nieuwe porositeit tussen de wijk en het park via een openbare doorgang die privépercelen doorkruist.

De rechtstreekse verbinding met de Barastraat moet hier tot uiting komen. Deze verbinding verbindt de wijk direct met het nieuwe park.

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	VOORZIENINGEN
OPPERVLAKTE	2.065 M ²
BOUWPROFIEL	GELIJKVLOERS
FINANCIEEL MODEL	GEMENGDE WERKING OF NOG TE BEPALEN LB EN/OF SUBSIDIES (EU, ...) EN/ OF STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

DOELSTELLING(EN)

- › Het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk
- › Wijken voorzien van nieuwe toegankelijke groene ruimtes
- › De ecologische normen in de stad verbeteren
- › Het park verbinden met de wijk

DOELGROEP(EN)

- › Bewoners en gebruikers van wijken

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Aanleg van de ingang van het park
- › Goede afstemming tussen private en publieke actoren

PROJECTDRAGER(S)

› Leefmilieu Brussel

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Gemeente Anderlecht

› Privé-eigenaren

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

SANERING	OPPERVLAKTE	€/M ²	FINANCIERING	PRIJS
SANERING (322C3 / 321V2 / 321T2)	2.065 M ²	± 77 €/M ²	*	€ 148 680,00

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M ²	FINANCIERING	PRIJS
ONTWIKKELING VAN DE VERBINDING MET DE TWEES-TATIONSSTRAAT (322C3 / 321V2 / 321T2)	2.065 M ²	165 €/M ²	TE BEPALEN	€ 340 725,00
BTW 21%			TE BEPALEN	€ 71 552,25

OVERIGE	OPPERVLAKTE	€/M ²	FINANCIERING	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING VAN 0,8% TOT 2%			TE BEPALEN	€ 1 703,63
STUDIES 12,5% (ARCH. TS. LB. EPBD. ACO.)			TE BEPALEN	€ 34 072,50
BTW STUDIES 21%			TE BEPALEN	€ 7 155,23
VERZEKERING 2,5%			TE BEPALEN	€ 8 518,13
COÖRDINATIE VAN GEZONDHEID EN VEILIGHEID 2,5%			TE BEPALEN	€ 8 518,13
HERZIENING VAN DE PRIJZEN 15%			TE BEPALEN	€ 61 841,59
ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN 10%			TE BEPALEN	€ 41 227,73

TOTAAL		€ 723 994,16
--------	--	--------------

* voor rekening van de verkoper of bij gebreke daarvan (voorbeeld: onteigening) voor rekening van het SVC

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	TE BEPALEN **
DEEL LB EN/OF SUBSIDIES (EU, ENZ.) EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN	TE BEPALEN **
+ COÖRDINATIE VAN SVC 7	TE BEPALEN **
TOTAAL INCLUSIEF COÖRDINATIE SCV 7	TE BEPALEN **

** Het SVC7 kan de inhoud van alle of een deel van de activiteiten 3.8A/B/C financieren tot een bedrag van € 1.272.687,08 (inclusief de 10% coördinatie)

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
2023	METING DOOR LANDMETER. VERWERVING. IDENTIFICATIE VAN AANVULLENDE FINANCIERINGEN. BEGIN VAN VERLOOP VAN DE OPERATIE.
2024	OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS.
2025	START VAN HET VOORONTWERP. AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. PRODUCTIE VAN DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
2026	INDIEN NODIG PRODUCTIE VAN AANVULLENDE DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. OPSTELLEN VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN BEDRIJVEN.
2027	WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
2028	WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
2029	WERF. OPVOLGING VAN WERF. CONTROLES GEHEUGEN. VOORLOPIGE OPLEVERINGEN.
2030	AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. ONTVANGST. EERSTE BEZETTINGEN VAN HET GEBOUW. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.

REFERENTIEPROJECTEN



Jaktgatan and Lövängsgatan • Stockholm • Zweden • AJ Landskap • 2015



Galilei-Grundschule, Friedrichstraße 13 • Berlijn • Duitsland • groupe F • 2018

Algemene conclusies

zie blad 3.8A

3.8C

SCENARIO 3. ONTWIKKELING VAN DE VERBINDING VAN HET PARK NAAR DE TWEESTATIONSSTRAAT (WESTELIJK DEEL)

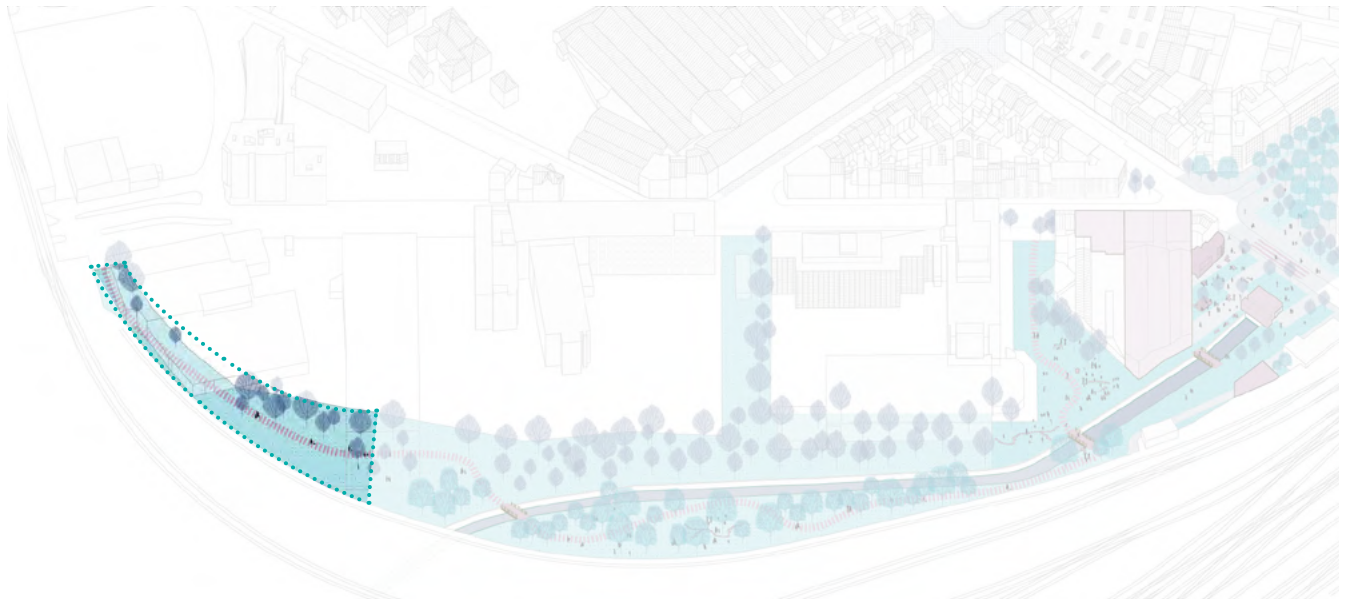
BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	TWEESTATIONSSTRAAT
KADASTERNUMMER	318F2 + 318K2
SITUATIE	BRICO EN PROXIMUS
EIGENAREN	PRIVÉ
STAAT	PARKING + HANGARS
OPPERVLAKTE	8.059 M ²
BOUWPROFIEL	OVERIGE
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	OGSO
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS-VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS-GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	CATEGORIE 0+4 EN CATEGORIE 3



OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

Het Tweestationsblok eindigt met twee percelen die momenteel de Brico van de Tweestationsstraat en een administratief gebouw van Proximus huisvesten.

Vanzelfsprekend zullen deze percelen naar verwachting op een deel van hun gebied plaats bieden aan de uitbreiding van het Tweestationspark dat toen werd ingericht tussen enerzijds de spoorwegen en anderzijds mogelijke toekomstige constructies.



PROJECTBESCHRIJVING

De huidige operatie betreft dus de uitbreiding van het park langs de spoorlijnen naar het zuiden van het blok. Het projectgebied betreft twee privépercelen waarop momenteel economische activiteiten zijn gevestigd (BRICO en Proximus).

De diepte van de oever wordt plaatselijk beperkt door de inplanting van gebouwen. Het SVC 7 adviseert om op deze locatie een minimale breedte van 30 m te reserveren voor het park. In die zin wijkt het SVC 7 enigszins af van de inhoud van het concept van het RPA..

De indeling van toekomstige gebouwen moet ervoor zorgen dat deze niet hoger zijn dan de verhouding van $\frac{3}{4}$ ten opzichte van de afstand tot het water.

De ontwikkeling van de rest van het park, de verwerving en sanering van bepaalde delen van de privépercelen zijn noodzakelijke voorbereidende operaties.

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	UITBREIDING VAN HET PARK LANGS DE SPOORLIJNEN
OPPERVLAKTE	8.059 M ²
BOUWPROFIEL	GELIJKVLOERS
FINANCIEEL MODEL	GEMENGDE WERKING OF NOG TE BEPALEN LB EN/OF SUBSIDIES (EU, ...) EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

DOELSTELLING(EN)

- › Het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk
- › Wijken voorzien van nieuwe toegankelijke groene ruimtes
- › De ecologische normen in de stad verbeteren
- › Het park verbinden met de wijk

DOELGROEP(EN)

- › Bewoners en gebruikers van wijken

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Aanleg van de ingang van het park
- › Goede afstemming tussen private en publieke actoren

PROJECTDRAGER(S)

› Leefmilieu Brussel

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Gemeente Anderlecht

› Privé-eigenaar(s)

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

SANERING	OPPERVLAKTE	€/M ²	FINANCIERING	PRIJS
SANERING (PRIVÉPERCELEN 318K2 / 318F2)	8.059 M ²	± 77 €/M ²	*	€ 580 248,00

WERKZAAMHEDEN	OPPERVLAKTE	€/M ²	FINANCIERING	PRIJS
UITBREIDING VAN HET PARK LANGS DE SPOORLIJNEN (PRIVÉPERCELEN 318K2 / 318F2)	8.059 M ²	165 €/M ²	TE BEPALEN	€ 1 329 735,00
BTW 21%			TE BEPALEN	€ 279 244,35

OVERIGE	OPPERVLAKTE	€/M ²	FINANCIERING	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING VAN 0,8% TOT 2%			TE BEPALEN	€ 6 648,68
STUDIES 12,5% (ARCH. TS. LB. EPBD. ACO.)			TE BEPALEN	€ 132 973,50
BTW STUDIES 21%			TE BEPALEN	€ 27 924,44
VERZEKERING 2,5%			TE BEPALEN	€ 33 243,38
COÖRDINATIE VAN GEZONDHEID EN VEILIGHEID 2,5%			TE BEPALEN	€ 33 243,38
HERZIENING VAN DE PRIJZEN 15%			TE BEPALEN	€ 241 346,90
ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN 10%			TE BEPALEN	€ 160 897,94

TOTAAL				2 825 505,55 €
--------	--	--	--	----------------

* voor rekening van de verkoper of bij gebreke daarvan (voorbeeld: onteigening) voor rekening van het SVC

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	TE BEPALEN **
DEEL LB EN/OF SUBSIDIES (EU, ENZ.) EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN	TE BEPALEN **
+ COÖRDINATIE VAN SVC 7	TE BEPALEN **

TOTAAL INCLUSIEF COÖRDINATIE SCV 7	TE BEPALEN **
------------------------------------	---------------

** Het SVC7 kan de inhoud van alle of een deel van de activiteiten 3.8A/B/C financieren tot een bedrag van € 1.272.687,08 (inclusief de 10% coördinatie)

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
UITVOERING	2023 METING DOOR LANDMETER. START VAN DE STUDIES. FINANCIËLE CONSTRUCTIE
	2024 AFRONDING VAN DE STUDIES. OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS.
	2025 START VAN HET VOORONTWERP. AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. PRODUCTIE VAN DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2026 INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIEN NODIG PRODUCTIE VAN AANVULLENDE DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
	2027 OPSTELLEN VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN BEDRIJVEN.
UITVOERING	2028 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2029 WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
	2030 AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. ONTVANGST. CONTROLES GEHEUGEN. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.

REFERENTIEPROJECTEN



Elephant Park • Londen • Engeland • Bell Phillips Architects • 2022



Josef Strauss Park • Wenen • Oostenrijk • DnD Landschaftsplanung • 2018

Algemene conclusies

zie blad 3.8A

3.9

HAALBAARHEIDSTUDIE OVER DE OVERSTEEK NAAR DE SITE AAN DE GERIJSTRAAT

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	NAAR DE GERIJSTRAAT
KADASTERNUMMER	NIET VAN TOEPASSING
SITUATIE	DOORGANG VAN DE ZENNE ONDER DE SPOORLIJNEN
EIGENAAR	TE BEPALEN
STAAT	NIET VAN TOEPASSING
OPPERVLAKTE	NIET VAN TOEPASSING
BOUWPROFIEL	NIET VAN TOEPASSING
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	SPOORWEGZONE
RPA	VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED VAN HET ONTWERP VAN RPA VOLGENS HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MEI 2021
BBP	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
VERKAVELINGS-VERGUNNING	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BESCHERMINGS-GEBIED	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BODEMINVENTARIS	NIET VAN TOEPASSING

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

De locatie aan de Gerijstraat herbergt momenteel een elektrische transformator en een site van Bruxelles Formation voor het leren besturen van vrachtwagens. De Zenne stroomt in de open lucht direct naast deze activiteiten en draagt actief bij aan de landschappelijke kwaliteiten van dit immense gebied van zo'n 85 000 m². Het ontwikkelingspotentieel van een regionaal park is sterk gezien de onderbenutting van de site, de ruimtelijke configuratie, de doorgang van de Zenne in dit gebied en het openbaar grondbeheer.

GEGEVENS VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	HAALBAARHEIDSTUDIE OVER DE OVERSTEEK NAAR DE SITE AAN DE GERIJSTRAAT
OPPERVLAKTE	± 230 M ²
BOUWPROFIEL	GVL+1
FINANCIEEL MODEL	GEASSOCIEERDE DEELNEMING LB EN/OF EXTERNE SUBSIDIES 100%



PROJECTBESCHRIJVING

Leefmilieu Brussel gaat een haalbaarheidsstudie lanceren om het ontwikkelingspotentieel van een passage onder de spoorlijnen nauwkeurig te bestuderen waarbij de site van de Tweestationsstraat en de site van de Gerijstraat fysiek met elkaar worden verbonden. Dit is een uitstekende benadering om het Tweestationspark te integreren in een grotere strategie. De site van de Gerijstraat zal het mogelijk maken om het Tweestationspark aan te sluiten op een groen en blauw netwerk op regionale schaal aangezien men via de Paepsemiaan (reeds aangelegd voor voetgangers en fietsers) gemakkelijk het kanaal kan bereiken en verder weg de Groene Wandeling en het landschap rond de regio.

PROJECTDRAGER(S)

› Leefmilieu Brussel

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Sibelga

› Bruxelles Formation

› Gemeenten Anderlecht en Vorst

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

STUDIE	OPPERVLAKTE	€/M²	FINANCIERING	PRIJS
HAALBAARHEIDSSSTUDIE OVER DE OVERSTEEK NAAR DE SITE AAN DE GERIJSTRAAT + 21% BTW			LB EN/ OF EXTERNE SUBSIDIES	€ 82 644,63
BTW 21%				€ 17 355,37
TOTAAL				€ 100 000,00

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC	€ 0
DEEL LB EN/OF EXTERNE SUBSIDIES	€ 100 000,00
+ COÖRDINATIE VAN SVC 7	0 €
TOTAAL INCLUSIEF COÖRDINATIE SCV	€ 100 000,00

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
2023	OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK.
2024	AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. STUDIE. INDIENEN VAN DE RESULTATEN VAN DE STUDIE

Algemene conclusies

- › Betrokkenheid van de bewoners van de omliggende gebieden / BHG is wenselijk om de behoeften van de potentiële gebruikers te bepalen
- › De haalbaarheid van hellingen of tunnels moet in de studie worden opgenomen om de oversteekbaarheid van het toekomstige park te garanderen.

**ACTIES VAN
MAATSCHAPPELIJKE COHESIE
EN COLLECTIEF LEVEN**

4.1

TIJDELIJKE BEZETTING VAN HET TANKSTATION OP HET TWEESTATIONSBLK

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

Het Shell-tankstation maakt in meer dan één opzicht deel uit van een belangrijk huizenblok.

Het wordt omgevormd tot het Tweestationspark met in het bijzonder investeringen van het SVC 7.

De locatie van het tankstation is opgedeeld in verschillende delen:

- › de pomp zelf met een overkapping;
- › het aan de achterzijde gebouwde witte gebouw dat dienst doet als garage;
- › het hoekpand dat momenteel niet wordt gebruikt.

Deze laatste heeft echter interessante kenmerken met het oog op de reconversie van het huizenblok.

Naast de erfgoedkwaliteiten van het gebouw (gele bakstenen van Fouquemberg), vertoont het een afgeronde vorm en afmetingen die verenigbaar zijn met een bezetting in de context van de activiteit van het park.

PROJECTBESCHRIJVING

In afwachting van een nog nader te bepalen eindopdracht kan dit gebouw tijdelijk in gebruik worden genomen om nieuwe toepassingen te testen, een community van gemotiveerde gebruikers te vormen en te kijken hoe dit gebouw op lange termijn gebruikt kan worden. Voorafgaand aan de ingebruikname moeten er sloopwerkzaamheden, saneringswerken en kleine renovaties worden gepland.

Er moet daarom parallel een projectoproep worden gelanceerd om vrij snel in het proces (vanaf eind 2024) de tijdelijke gebruiker(s) te identificeren.

Op deze manier kan de bezetting in de loop van het jaar 2025 van kracht worden, als de werkzaamheden eenmaal zijn afgerond (zie voorlopige fasering op volgende pagina).

De geselecteerde groep moet zorgen voor de animatie van de site en het mogelijk maken om de plaats bekend te maken door bijvoorbeeld activiteiten te ontwikkelen rond horeca, hertewerkstelling, kunst, recycling, het collectieve leven, de bezetting van de open ruimte in afwachting van het parkproject, de ontwikkeling van ontmoetingsruimtes...

Het geplande budget omvat:

- › Uitrusting en investering die nodig zijn voor de tijdelijke bezetting en de exploitatiekosten van het gebouw (± 50.000 €)



- › Een VTE voor de structuur die is geselecteerd naar aanleiding van de projectoproep over een periode van 5 jaar (van 2024 tot en met 2028)

DOELSTELLING(EN)

- › Het hoekpand van het huidige Shell-tankstation in gebruik nemen
- › Een nieuwe locatie creëren in het huizenblok twee stations

DOELGROEP(EN)

- › Bewoners van de wijk
- › Gebruikers van de wijk

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › De verwerving, sloop, bodemsanering en lichte verbouwingen zullen in relatief korte tijd moeten gebeuren om het pand vanaf 2025 in gebruik te nemen.
- › Een projectoproep lanceren vanaf 2024 om projectleiders te identificeren
- › Buurtbewoners en verenigingen integreren
- › Verenigingen over de hele perimeteer de mogelijkheid geven om een project in te dienen. Via selectiecriteria die bijvoorbeeld intergemeentelijke samenwerkingsverbanden bevoordelen

PROJECTDRAGER(S)

› Gemeente Anderlecht via een projectoproep

BEOOGDE PARTNER(S)

› Non-profitorganisaties van de wijk

› Stad Brussel

› Gemeente Sint-Gillis

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	OPERATIONELE KOSTEN	PERSONEEL OF ONTWERPBUREAU	HUUR VAN EEN GEBOUW OF PER TIJDSDEEL
TOEWIJZING NADER TE BEPALEN TBV. WERKZAAMHEDEN NOODZAKELIJK VOOR TIJDELIJKE BEZETTING + PERSONEEL			
TOTAAL INCL. BTW			
€ 300 000,00			

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 300.000,00
ALGEHEEL TOTAAL	€ 300 000,00

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCLUSIEF BTW	2023	2024	2025	2026	2027	2028
€ 300 000	€ 50 000	€ 60 000	€ 60 000	€ 60 000	€ 60 000	€ 10 000

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
2023	VERWERVING.
2024	SLOOP / SANERING. PROJECTOPROEP PROJECTEN EN AANWIJZING VAN DE PROJECTLEIDER. BEGIN VAN DE MONTAGE VAN DE PROGRAMMERING VAN DE LOCATIE.
2025	MONTAGE VAN HET PROGRAMMA VAN DE LOCATIE. EERSTE BEZETTINGEN VERWACHT IN DE ZOMER VAN 2025. EINDEJAARSEVALUATIES.
2026	BEZETTING VAN DE LOCATIE.
2027	BEZETTING VAN DE LOCATIE.
2028	BEZETTING VAN DE LOCATIE. EINDE TIJDELIJKE BEZETTING

4.2

TIJDELIJKE BEZETTING VAN DE KLEINE GEWELFDE RUIMTE DOOR VERENIGINGEN VAN STRAATRONDES

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

Binnen de perimeter van het SVC 7 doorkruisen veel daklozen de openbare ruimte.

Rond de Europaesplanade, op het Victor Hortaplein, in de Overdekte Straat en ook in de zuidelijke delen van de perimeter.

De straatronde wil mensen ontmoeten die in zeer precare situaties op straat leven, contact met hen onderhouden, zorgen voor opvolging, hen begeleiden, materiaal op het gebied van hygiëne verstrekken, hen troosten en aanmoedigen, en initiatieven en activiteiten voorstellen. Dit laat toe om zowel naar deze mensen te luisteren als om hen informatie te verstrekken over de diensten die beschikbaar zijn in de verenigingen die actief zijn in de sector van de strijd tegen dakloosheid in het Brussels Gewest.

Tot voor kort werkten zowel de straathoekhalte geleid door DoucheFLUX als de verenigingen Job Dignity en De Samaritanen dagelijks om daklozen in de buurt te helpen.

Deze straathoekhalte had een ankerpunt binnen het Postsorteercentrum dat in april 2022 zijn deuren sloot.

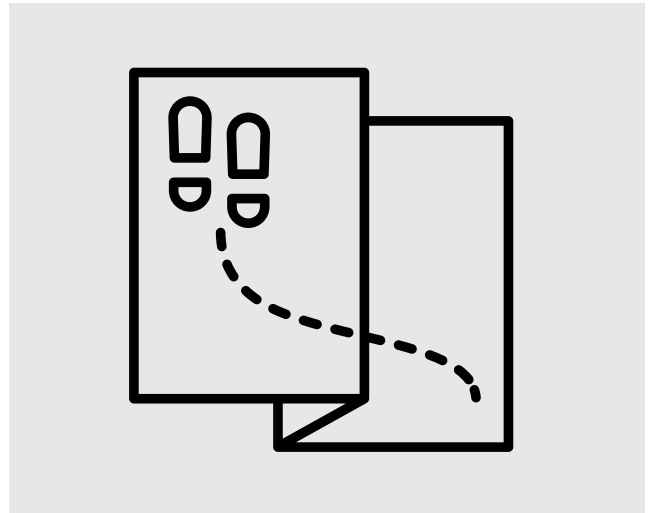
PROJECTBESCHRIJVING

Het gaat erom de activiteiten van de straathoekhalte uit te breiden door een nieuwe plek in te richten om mensen die op straat leven te blijven verwelkomen.

Ze blijven op die manier ruimtes vinden die een toevluchtsoord bieden uit het zicht van nieuwsgierige blikken, en een plaats waar ze zorg ontvangen en geven, en andere nog te ontwikkelen functies.

Een tijdelijke bezetting van een deel van de kleine gewelfde ruimte is een uitgelezen kans om:

- › een te lange onderbreking van deze essentiële dienst vermijden;
- › deze ruimte zonder bestemming profileren die een zorgcentrum zal huisvesten dat gedeeltelijk wordt gefinancierd door SVC 7-budgetten.
- › deelnemen aan de blauwdruk van de twee prioritaire projecten van het SVC7, namelijk het Zorgcentrum (operatie 1.5) en het huisvestings- en opvangcentrum voor NBMV (operatie 1.6).



DOELSTELLING(EN)

- › Inspelen op de sterke vraag naar infrastructuur voor mensen die op straat leven
- › Het activeren van een deel van de kleine gewelfde ruimte via een tijdelijke bezetting waarvan de werken worden gefinancierd door de huidige operatie

DOELGROEP(EN)

- › Mensen die op straat leven

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › Goede afstemming in de aansturing van de operatie met in het bijzonder een duidelijke identificatie van de montage in het kader van de programmatische haalbaarheidsstudie (zie operatie 1.3).
- › Cofinanciering nodig op lange termijn
- › Uiteindelijk streven naar een duurzaam beheer van de site
- › Goede afstemming met de projecten Openbare toiletten, openbare douches en openbare wasserette voor sociale doeleinden in de kleine gewelfde ruimte (operatie 1.4C) en het huisvestings- en opvangcentrum NBMV (operatie 1.5)
- › Verenigingen over de hele perimeter de mogelijkheid geven om een project in te dienen. Via selectiecriteria die bijvoorbeeld intergemeentelijke samenwerkingsverbanden bevoordelen

PROJECTDRAGER(S)

› Gemeente Sint-Gillis

BEOOGDE PARTNER(S)

- › Non-profitorganisaties van de wijk
- › DoucheFlux
- › Samu Social
- › De Stad Brussel
- › Gemeente Anderlecht

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	OPERATIONELE KOSTEN	PERSONEEL OF ONTWERPBUREAU	HUUR VAN EEN GEBOUW OF PER TIJDSDEEL
TOEWIJZING NADER TE BEPALEN TBV. WERKZAAMHEDEN NOODZAKELIJK VOOR TIJDELIJKE BEZETTING + PERSONEEL			
TOTAAL INCL. BTW			
€ 300 000,00			

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 300.000,00
ALGEMEEL TOTAAL	€ 300 000,00

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCLUSIEF BTW	2023	2024	2025	2026	2027	2028
€ 300 000	€ 50 000	€ 60 000	€ 60 000	€ 60 000	€ 60 000	€ 10 000

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
2023	WERKZAAMHEDEN OM DE LOCATIE BOUWRIJP TE MAKEN
2024	PROJECTOPROEP PROJECTEN EN AANWIJZING VAN DE PROJECTLEIDER. BEGIN VAN DE MONTAGE VAN DE PROGRAMMERING VAN DE LOCATIE.
2025	MONTAGE VAN HET PROGRAMMA VAN DE LOCATIE. EERSTE BEZETTINGEN VERWACHT IN DE ZOMER VAN 2025. EINDEJAARSEVALUATIES.
2026	BEZETTING VAN DE LOCATIE.
2027	BEZETTING VAN DE LOCATIE. EINDE TIJDELIJKE BEZETTING
2028	BEZETTING VAN DE LOCATIE. EINDE TIJDELIJKE BEZETTING

4.3

ONDERSTEUNING VOOR DAKLOZEN

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

De diagnose van de perimeter van het SVC7 bracht een reeks observaties naar voren over de sociale, economische en associatieve context in de perimeter en in het bijzonder de volgende punten:

- › Er is een sterke aanwezigheid van daklozen in de wijk en vooral in de overgangsgebieden en rond het station.
- › Als gevolg van de gezondheids crisis in verband met COVID-19, lijken deze populaties meer kwetsbaar dan ooit. Gezien de ellende waarin deze daklozen zich vandaag bevinden kan de situatie op dit punt als kritiek worden beschouwd.
- › Binnen de wijk bestaat er een netwerk van lokale structuren die werken rond het thema dakloosheid.

PROJECTBESCHRIJVING

De actie is bedoeld om mensen te helpen die op straat leven.

Deze mensen bezitten geen middelen of vast adres en komen meer dan ooit in nood. Ze zijn extreem afhankelijk van de weinige buurtstructuren die proberen hun dagelijks leven te verbeteren.

Deze structuren maken ook melding van de bijzonder alarmerende situatie, met een zeer sterke toename van verzoeken en opkomst.

Het is de bedoeling deze lokale structuren financieel te ondersteunen via een projectoproep.

De voorstellen moeten aansluiten bij de behoeften van de daklozen in de wijk. De volgende initiatieven kunnen bijvoorbeeld worden ondersteund via de oproep tot het indienen van projecten:

- › begeleiding van doelgroepen (NBMV, drugsverslaafden, vrouwen die op straat leven enz.);
- › gratis douches;
- › rustruimtes;

Het lijkt echter noodzakelijk om de budgetten niet te spreiden en eerder een of twee specifieke acties te steunen die, na de oproep tot het indienen van projecten, afgestemd zijn op de behoeften van mensen die op straat leven.



DOELSTELLING(EN)

- › De daklozen in de wijk helpen.
- › Lokale structuren ondersteunen die werken rond dakloosheid om de geboden hulp te verbeteren.

DOELGROEP(EN)

- › Mensen die op straat leven

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › De budgetten van het SVC niet verspreiden en de voorkeur geven aan een of twee krachtige acties die de werkomstandigheden van buurtstructuren zullen verbeteren.
- › Goede afstemming met de projecten Zorgcentrum (operatie 1.5) en het huisvestings- en opvangcentrum voor NBMV (operatie 1.6).
- › Organisatie van een intergemeentelijke projectoproep met een duidelijk vastgelegde budgetverdeling vóór de projectoproep. De 1/3, 1/3, 1/3-oplossing voor de verdeelsleutel verdient de voorkeur vanwege de consistentie en het beheergemak.

PROJECTDRAGER(S)

› De drie gemeenten (Anderlecht / Brussel / Sint-Gillis) via een gemeenschappelijke intergemeentelijke projectoproep

BEOOGDE PARTNER(S)

› Non-profitorganisaties van de wijk

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	OPERATIONELE KOSTEN	PERSONEEL OF ONTWERPBUREAU	HUUR VAN EEN GEBOUW OF PER TIJDSDEEL
VERDELING NADER TE BEPALEN			
TOTAAL INCL. BTW			
€ 350 000			

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 350.000,00
ALGEHEEL TOTAAL	€ 350 000,00

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCLUSIEF BTW	2023	2024	2025	2026	2027	2028
€ 350 000	€ 35 000	€ 70 000	€ 70 000	€ 70 000	€ 70 000	€ 35 000

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
2023	PROJECTOPROEP EN AANWIJZING VAN DE PROJECTLEIDER(S)
2024	OPSTARTEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE
2025	VOORTZETTING ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE
2026	VOORTZETTING ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE
2027	VOORTZETTING ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE
2028	VOORTZETTING ADMINISTRATIEVE OPVOLGING ALGEMENE BEOORDELING VAN DE ONDERNOMEN ACTIE

4.4

ZUIDMARKT VERBETERD AFVALBEHEER EN STRIJD TEGEN VOEDSELVERSPILLING

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

De diagnose van de perimeter van het SVC7 onthult het belang van de Zuidmarkt voor het leven van de wijk.

Elke zondagochtend vindt de markt plaats op de Europaesplanade, de Argonnestraat en het Grondwetplein. Deze gigantische markt is een echt instituut en trekt een kosmopolitische menigte aan.

Er doen zich echter twee grote problemen voor:

- › beheer van het afval dat door de markt wordt gegenereerd
- › de kwestie van de voedselverspilling

Zodra de markt eindigt, is de buurt bezaaid met allerlei soorten afval. Plastic zakken, dozen en vooral onverkochte levensmiddelen...

De handelaars en de marktmanager proberen oplossingen te vinden om het probleem op te lossen (in het bijzonder via een partnerschap met Net Brussel), maar het probleem blijft ernstig.

PROJECTBESCHRIJVING

De actie heeft daarom tot doel twee aspecten van de Zuidmarkt te verbeteren:

- › het afvalbeheer van de markt verbeteren (plastic, karton enz.)
- › strijd tegen voedselverspilling na de markt

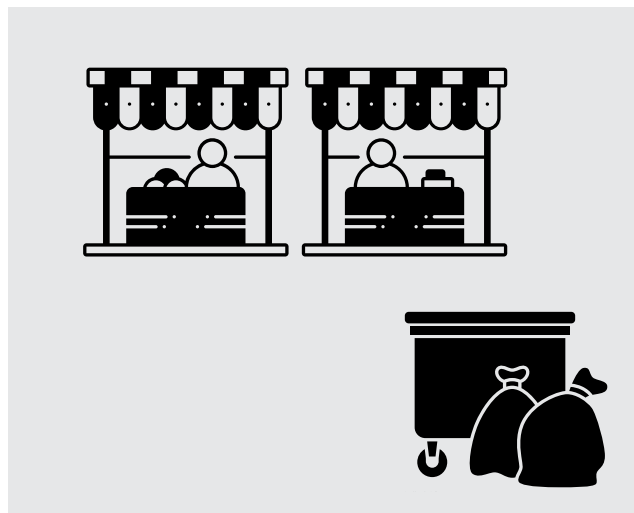
Zoals veel markten van deze omvang elders in België en Europa (zie markt van Anderlecht), probeert men steeds meer een circulaire aanpak te ontwikkelen door onverkochte artikelen te herwaarderen om voedselverspilling tegen te gaan en om het afval na de markt beter te beheren.

Op de Zuidmarkt moeten acties van preventie, bewustwording, herwaardering, recuperatie, herverdeling worden uitgevoerd om de huidige situatie te verbeteren.

Zeker omdat er ook noodlijdende mensen in de buurt wonen.

Rond deze vragen komen er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest steeds meer initiatieven. Via een projectoproep wordt geprobeerd de meest interessante project(en) rond dit thema te identificeren.

Een van de te volgen lijnen is ongetwijfeld degene die de noodzaak zal benadrukken om nauw samen te wer-



ken met de handelaars en de manager van de Zuidmarkt.

Het gaat hier a priori niet om tegen of na markthandelaren werken, maar om een complementaire benadering met het oog op duurzame veranderingen in de praktijken.

DOELSTELLING(EN)

- › het afvalbeheer van de markt verbeteren (plastic, karton, enz.)
- › strijd tegen voedselverspilling na de markt
- › Ondersteunen van acties i.v.m. voedselcirculatie

DOELGROEP(EN)

- › Handelaren en de manager van de Zuidmarkt
- › Gebruikers van de Zuidmarkt

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › De budgetten van het SVC niet verspreiden en de voorkeur geven aan een of twee krachtige acties die een echte impact op lange termijn zullen hebben.
- › Organisatie van een intergemeentelijke projectoproep met een duidelijk vastgelegde budgetverdeling vóór de projectoproep.
De 1/3, 1/3, 1/3-oplossing voor de verdeelsleutel verdient de voorkeur vanwege de consistentie en het beheergemak.

PROJECTDRAGER(S)

› De drie gemeenten (Anderlecht / Brussel / Sint-Gillis) via een gemeenschappelijke intergemeentelijke projectoproep

BEOOGDE PARTNER(S)

› Non-profitorganisaties van de wijk
› Markthandelaren
› Net Brussel

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	OPERATIONELE KOSTEN	PERSONEEL OF ONTWERPBUREAU	HUUR VAN EEN GEBOUW OF PER TIJDSDEEL
VERDELING NADER TE BEPALEN			
TOTAAL INCL. BTW			
€ 350 000,00			

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 350.000,00
ALGEHEEL TOTAAL	€ 350 000,00

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCLUSIEF BTW	2023	2024	2025	2026	2027	2028
€ 350 000	€ 35 000	€ 70 000	€ 70 000	€ 70 000	€ 70 000	€ 35 000

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
2023	PROJECTOPROEP EN AANWIJZING VAN DE PROJECTLEIDER(S)
2024	OPSTARTEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE
2025	VOORTZETTING ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE
2026	VOORTZETTING ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE
2027	VOORTZETTING ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE
2028	VOORTZETTING ADMINISTRATIEVE OPVOLGING ALGEMENE BEOORDELING VAN DE ONDERNOMEN ACTIE

4.5

OPROEP VOOR GEMEENTELIJKE PROJECTEN

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

De diagnose van de perimeter van het SVC7 bracht een reeks observaties naar voren over de sociale, economische en associatieve context in de perimeter en in het bijzonder de volgende punten:

- › De bevolking van deze wijken bestaat voornamelijk uit jongeren en gezinnen. Bovendien zijn de accommodaties klein en is het soms lastig om voor iedereen voldoende ruimte te vinden om er te werken, spelen, rusten...
- › De districten die deel uitmaken van het SVC zijn zeer dicht en sterk gemineraliseerd.
- › Veel verenigingen zijn al actief in de perimeter. Hun actie ter plaatse is essentieel.
- › Bestaande verenigingen en voorzieningen zijn weinig bekend of moeilijk toegankelijk voor een deel van de bevolking.

PROJECTBESCHRIJVING

Alle fysieke operaties die in het kader van het SVC 7 worden voorgesteld, krijgen een component van sociaal-economische acties. Het wordt georganiseerd in de vorm van een projectoproep door de gemeenten. Op basis van de diagnose en het veldwerk wordt hieronder een reeks prioritaire thema's voor de toekenning van subsidies voorgesteld.

DOELSTELLING(EN)

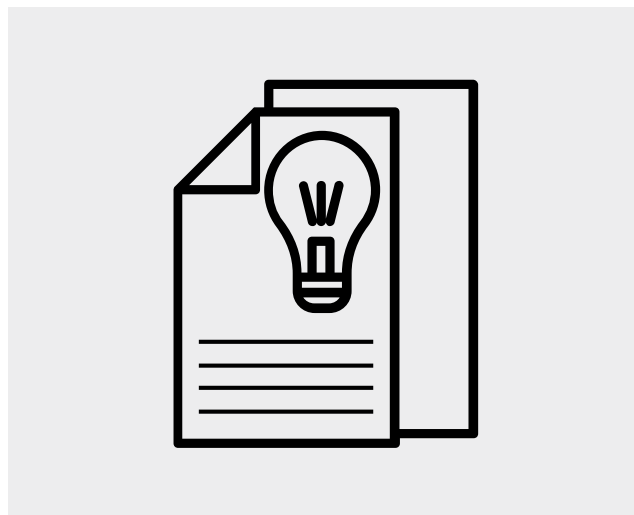
- › Sociaal-economische acties in verband met lokale en bovenlokale verenigingen ondersteunen

DOELGROEP(EN)

- › Bewoners en gebruikers van wijken

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- › De budgetten van het SVC niet verspreiden en de voorkeur geven aan een of twee krachtige acties die een echte impact op lange termijn zullen hebben.
- › Oproep voor het lanceren van gemeentelijke projecten.

1— SOCIALE COHESIE EN MENSELIJKE BANDEN

De sociaaleconomische acties die onder dit thema vallen, zijn gericht op:

- › het versterken van het aanbod van activiteiten voor vrouwen (sport, ontmoetings- en activiteitenruimten enz.);
- › het aanbod van activiteiten voor ouderen versterken (strijd tegen de digitale kloof, ontwikkeling van een intergenerationeel activiteitenprogramma, enz.)
- › het aanbod van activiteiten voor de jongsten ondersteunen (schoolondersteuning, buitenschoolse activiteiten, huiswerkschool enz.)
- › uitwisselingen tussen lokale en bovenlokale verenigingen aanmoedigen;
- › de zichtbaarheid van het associatieve weefsel en de infrastructuur ervan versterken;
- › de mix van doelgroepen in de infrastructuur versterken, bijvoorbeeld door middel van intergenerationele en interculturele voorzieningen, een multifunctionele ruimte die toegankelijk is voor alle bewoners van de wijk;
- › het delen van bestaande uitrusting (scholen, sporthallen enz.) versterken om beter op de behoeften in te spelen;
- › ondersteuning van het ouderschap door het gevoel van ouderlijke vaardigheden en de band van kind-oudergehechtheid te versterken en door bijvoorbeeld

professionals op te leiden om het bewustzijn te vergroten en ouders te ondersteunen in hun dagelijkse rol.

2— ARTISTIEKE EN CULTURELE PROJECTEN

De sociaal-economische acties die onder dit thema zijn gegroepeerd, hebben tot doel de kunstenaars of artistieke en culturele structuren/collectieven van de wijk te promoten.

De voorstellen kunnen breed zijn en aansluiten bij de evenementen die al regelmatig plaatsvinden in de wijk (kunstenaarspaden, diverse buurtfeesten, kermis Zuidstation enz.).

Deze voorstellen zouden het ook mogelijk kunnen maken om de straten, openbare ruimtes en gebouwen van de wijk te verfraaien en zo iedereen ten goede komen.

3— OPENBARE NETHEID

De sociaal-economische acties die onder dit thema zijn gegroepeerd, hebben tot doel een programma op te zetten rond de afvalproblematiek in de wijk. Mogelijke projecttrajecten:

- › in samenwerking met de gemeentelijke schoonmaakdiensten en Net Brussel strategieën ontwikkelen om de openbare netheid in de buurt te verbeteren (sluikstorten, afval op de openbare weg, urine enz.);
- › zorgen voor de aanwezigheid en zichtbaarheid van de schoonmaakdienst binnen de wijk;
- › innovatieve kanalen ontwikkelen voor het recyclen van het afval dat in de wijk wordt geproduceerd en de circulaire economie bevorderen;
- › voorlichtingsacties uitwerken en acties leiden om het bewustzijn onder de verschillende buurtgroepen te vergroten over kwesties die verband houden met openbare netheid en de afvalproblematiek;
- › participatieve projecten en workshops uitvoeren, synergieën creëren in de buurt en langetermijnpartnerschappen ontwikkelen met belanghebbenden uit de buurt (verenigingen, handelaars enz.) en in het bijzonder met haar inwoners;

4— DE KLIMAATSTAD IMPLEMENTEREN

De onder dit thema gegroepeerde sociaal-economische acties ondersteunen:

- › initiatieven rond stadslandbouw en gezonde en duurzame voeding (moestuinen, markten, collectieve maaltijden, voedingsworkshops enz.);
- › projecten (natuur, water, spel, sport enz.) die bijdragen aan de versterking van groene, blauwe en sociale netwerken, met name in verband met het toekomstige Tweestationspark;
- › initiatieven die bijdragen aan een ecologische transitie: herstellpunten, milieueducatie, collectief regenwaterbeheer, wijkcomposteerpunten...

5— HET STEDELIJKE NETWERK VERBETEREN VOOR ACTIEVE MODI

De onder dit thema gegroepeerde sociaal-economische acties ondersteunen:

- › initiatieven die de mobiliteitstransitie kunnen vergemakkelijken door actieve modi te stimuleren: 'meefietsen' voor het traject van kinderen naar scholen, schoolstraten, delen van bakfietsen, fietsinitiaties, fietsreparatiepunten, een bibliotheek van tweedehandse tweewielers...
- › het realiseren van voorzieningen in de openbare ruimte met als doel de sociale cohesie en de veiligheid van straatgebruikers te verbeteren.

6— ONDERNEMERSOMGEVINGEN STIMULEREN

De onder dit thema gegroepeerde sociaal-economische acties ondersteunen:

- › initiatieven om bijvoorbeeld een ondersteunings- en informatienetwerk voor handelaren te creëren;
- › projecten gericht op het aanpakken van het zelfvertrouwen van jongeren, het ontbreken van een bezigheid en het bestrijden van uitsluiting door bijvoorbeeld 'live action'-projecten voor het meebouwen van tijdelijke infrastructuur in de openbare ruimte en kennisuitwisseling.

PROJECTDRAGER(S)

- › De drie gemeenten via oproepen voor gemeentelijke projecten, elk op hun eigen grondgebied

BEOOGDE PARTNER(S)

- › Non-profitorganisaties van de wijk
- › De gemeenten

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

ZONE	OMHULSEL
STAD BRUSSEL	€ 300 000
GEMEENTE ANDERLECHT	€ 300 000
GEMEENTE SINT-GILLIS	€ 300 000

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 900.000,00
ALGHEEL TOTAAL	€ 900.000,00

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCLUSIEF BTW	2023	2024	2025	2026	2027	2028
€ 900.000	€ 90.000	€ 180.000	€ 180.000	€ 180.000	€ 180.000	€ 90.000

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
2023	DEFINITIE VAN DE THEMA'S VOOR PROJECTOPROEPEN EN AANWIJZING VAN DE PROJECTLEIDER(S)
2024	OPSTARTEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE
2025	VOORTZETTING ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE
2026	VOORTZETTING ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE
2027	VOORTZETTING ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE
2028	VOORTZETTING ADMINISTRATIEVE OPVOLGING ALGEMENE BEOORDELING VAN DE UITGEVOERDE ACTIES



4.6

ECONOMISCHE DIAGNOSE VAN DE ZUIDWIJK

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

Het SCV7 past in een bijzonder strategische sector voor het Brussels Gewest.

De aanwezigheid van het eerste station in België geeft dit gebied een internationale allure, terwijl er rekening moet worden gehouden met de meer lokale realiteiten die specifiek zijn voor de woonwijken die aan het station grenzen.

Wat betreft de economische ontwikkeling concentreert deze perimeter een reeks actoren wier verschillende standpunten met betrekking tot de toekomst van de wijk tegenstrijdig kunnen blijken te zijn.

SVC 7 markeert de gelegenheid om deze actoren te mobiliseren en te structureren om een economisch ontwikkelingsproject op te bouwen dat hand in hand gaat met het stadsvernieuwingsproject.

Het strategische karakter van deze sector roept dan ook op tot:

- › Het kiezen van een aanpak die de economische dynamiek van de SVC7-perimeter afstemt op die van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- › Het kiezen van een aanpak die de economische dynamiek van de SVC7-perimeter afstemt op de stedelijke, sociale en culturele problemen die in de diagnose zijn geïdentificeerd.
- › Het kiezen voor een partnerschapsaanpak met alle belangrijke spelers die direct of indirect betrokken zijn bij de economische ontwikkeling van de perimeter.
- › Het produceren van een visie en een economische ontwikkelingsstrategie die op een gecoördineerde en geïntegreerde manier worden uitgedacht met de bevolking en het lokale ondernemersweefsel.

Om aan dergelijke ambities te voldoen, is het noodzakelijk om via een proces van uitputtende economische diagnose de instrumenten te ontwikkelen die het mogelijk maken om de economische identiteit van het gebied te begrijpen.

PROJECTBESCHRIJVING

Voorafgaand aan elk economisch stimulerings- en ontwikkelingsproject rijst de vraag naar de economische identiteit van het betrokken gebied.

Als onderdeel van de Gewestelijke Strategie voor de Economische Transitie (GSET) is het doel van dit project



het ontwikkelen en toepassen van een economische diagnostische methode binnen een in SCV7 opgenomen perimeter opgenomen.

Er moet rekening worden gehouden met:

- › Het omarmen van de internationale status van de Zuidwijk, rekening houdend met de lokale realiteit en behoeften.
- › Het verzoenen van de verschillende standpunten over de toekomstige economische ontwikkeling van de perimeter
- › Het opstellen van een economisch ontwikkelingsproject dat hand in hand gaat met het stadsvernieuwingsproject.

Om zo volledig mogelijk proberen te zijn, zal de eerste fase van het project bestaan uit het vaststellen van de sterke punten/zwakke punten/kansen/bedreigingen (SWOT) van de reikwijdte van het SVC7 wat betreft de economische dynamiek.

Op basis van de resultaten van de diagnose zal de tweede fase van het project bestaan uit het uitvoeren van één of meerdere lokale economische ontwikkelingsprojecten in de Zuidwijk.

Enmaal getest en geëvalueerd zou deze methode dan beschikbaar kunnen zijn voor elke programmering met betrekking tot stadsvernieuwing in het BHG.

DOELSTELLINGEN

- › Het project opnemen in lijn met de doelstellingen van de Gewestelijke Strategie voor de Economische Transitie (GSET).
- › Een projectbeheer ontwikkelen volgens een geïntegreerde en partnerschapsaanpak met de publieke actoren die betrokken zijn bij de economische ontwikkeling in het BHG. Dit zal leiden tot een diagnostisch proces en een economisch ontwikkelingsproject dat zoveel mogelijk wordt gedeeld.
- › Het ontwikkelen en versterken van de kwalitatieve benadering van diagnosestelling door middel van veldwerk en zich niet alleen beperken tot zuiver statistische/kwantitatieve gegevens.
- › Het toepassen van een systemische benadering van het grondgebied: bevolking (inwoners, gebruikers), grondbeheer, toegankelijkheid, milieu, economie, buurtwinkels, stadsplanning, cultuur enz.
- › Rekening houden met elementen die economisch kunnen worden gewaardeerd, maar zelden in aanmerking worden genomen: informele economie, vaardigheden van de bevolking, spontane solidariteit.
- › Bijzondere aandacht besteden aan de netwerken van te mobiliseren lokale actoren: opinieleiders, actoren die als stuwende kracht optreden (NMBS) en die toekomstige stakeholders zouden kunnen zijn in het operationele economische ontwikkelingsproject, lokale ondernemers.

BEOOGDE RESULTATEN

In het kader van het SVC 7 wordt de aandacht gericht op:

- › Een economische diagnose van de perimeter gedeeld met alle betrokken stakeholders.
- › Visies en mogelijke scenario's op het gebied van economische ontwikkeling.
- › De keuze voor een visie, een strategie en een actieplan voor economische ontwikkeling ondersteund door sterk bestuur.
- › De principes van economische transitie verspreid en bekend op de fijnste schaal van het ondernemersweefsel.
- › De economische en sociale ontwikkelingsbehoeften van de wijken in de buurt van het Zuidstation ontmoeten die van het lokale ondernemersweefsel via de principes van economische transitie.

De stadsvernieuwing in het BHG, in het kader van de economische transitie:

- › Is uitgerust met een dupliceerbaar economisch diagnostisch hulpmiddel.
- › Wordt versterkt door een innovatieve economische component.
- › Neemt de economische dimensie op als integraal onderdeel van de ontwikkeling van een wijk.
- › De plaats en rol van de stedelijke economie wordt versterkt in lijn met de functies van accommodaties/voorzieningen/recreatiefaciliteiten.
- › Het BHG wordt door andere Europese steden als model gebruikt voor projecten die economische revitalisering en economische transitie combineren.
- › Uitvoeren van een of meer lokale economische ontwikkelingsprojecten in de Zuidwijk.

VOORWAARDEN VOOR SUCCES

- › Op initiatief van hub.brussels de uitvoering van het project controleren via een bestuur met de publieke actoren die betrokken zijn bij economische ontwikkeling in het BHG: perspective.brussels, BISA, Actiris, BEW, City Dev, DSV, de gemeenten Sint-Gillis, Anderlecht en de Stad Brussel.
- › Nauwe samenwerkingen ontwikkelen met belangrijke (private) spelers in de perimeter: NMBS, vastgoedontwikkelaars enz.
- › Toegang hebben tot alle bestaande kwantitatieve en kwalitatieve sociaal-economische gegevens met betrekking tot de perimeter van het SVC7 + POT (zie instellingen hierboven)
- › Rekening houden met de GSET
- › Rekening houden met alle volgende strategische plannen: GPDO, GOOD MOVE.
- › Rekening houden met alle volgende regelgevende plannen: GBP (inclusief de reflecties met betrekking tot de hervorming), BBP nr. 1, BBP Fonsny, RPA Zuid.
- › Rekening houden met de actuele diagnose en programmering van het DWC Zuid.
- › Rekening houden met de diagnose van het SVC7 en de programmeringsperiode 'Rondom het Zuidstation'.
- › Rekening houden met het Industrieel Plan, Overzicht van de productieactiviteiten, Overzicht van het kantorenpark, Overzicht van de handel.

PROJECTDRAGER(S)

› Hub.brussels

BEOOGDE PARTNER(S)

› De economische actoren van de wijk
› Handelaren in de wijk.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	OPERATIONELE KOSTEN	PERSONEEL OF ONTWERPBUREAU	HUUR VAN EEN GEBOUW OF PER TIJDSDEEL
			€ 90.000
TOTAAL INCL. BTW			
			€ 90.000

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC 7	€ 0
DEEL HUB.BRUSSELS	€ 90.000,00
ALGEMEEL TOTAAL	€ 90.000,00

INDELING NAAR JAAR

BEDRAG INCLUSIEF BTW	2023	2024	2025	2026	2027	2028
€ 90.000	TE BEPALEN					

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
2023	PROJECTOPROEP EN AANWIJZING VAN DE PROJECTLEIDER(S)
2024	OPSTARTEN ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE
2025	VOORTZETTING ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE
2026	VOORTZETTING ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE
2027	VOORTZETTING ADMINISTRATIEVE OPVOLGING JAARLIJKSE EVALUATIE
2028	VOORTZETTING ADMINISTRATIEVE OPVOLGING ALGEMENE BEOORDELING VAN DE ONDERNOMEN ACTIE

TRANSVERSALE OPERATIES

5.1

OPDRACHTENCENTRALE VOOR DE STUDIES OVER DE ONTWIKKELING VAN DE OPENBARE RUIMTE ROND HET ZUIDSTATION

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	GEHELE PERIMETER VAN HET SVC 7
KADASTERNUMMER	OVERIGE
SITUATIE	OVERIGE
EIGENAAR	OVERIGE
STAAT	OVERIGE
OPPERVLAKTE	OVERIGE
BOUWPROFIEL	OVERIGE
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	OVERIGE
RPA	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BBP	OVERIGE
VERKAVELINGSVERGUNNING	OVERIGE
BESCHERMINGS- GEBIED	OVERIGE
BODEMINVENTARIS	OVERIGE

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

Openbare ruimtes rond het Zuidstation zijn problematisch.

Ze zijn op sommige plaatsen niet functioneel, op andere slecht ingericht, in veel gevallen slecht doordacht, weerspiegelen een negatief imago van de hoofdstad, en komen de inwoners van de omliggende wijken niet ten goede. Deze zijn echter bijzonder dicht bevolkt. Tussen de Europaesplanade, het Victor Hortaplein en het Grondwetplein ligt maar liefst 30.000 m² openbare ruimte te wachten op investeringen om beter te functioneren.

De redenen voor deze slechte werking zijn talrijk en worden nader omschreven in dit document.

We kunnen kortom zeggen dat de openbare ruimte in het verleden het ondergeschoven kind was van de keuzes en beleidslijnen van planologen en projectontwikkelaars in de wijk.

Sinds de opening van de noord-zuidverbinding worden deze openbare ruimten beschouwd als neveneffecten van de ontwikkeling van de wijk. Ze zijn niet echt doordacht, overwogen.

Als bewijs: de Europaesplanade bleef bijna 50 jaar lang een openluchtparking. Het Grondwetplein is een ander voorbeeld. Het Victor Hortaplein functioneert niet optimaal. De verbinding met het zuiden van het station via de Frankrijkstraat is moeilijk vanwege deze nogal gestructureerde weg om het maximale transitoverkeer op te vangen.

PROJECTBESCHRIJVING

Zonder vooruit te willen lopen op de exacte operationalisering van het SVC 7, wordt voorgesteld om een opdrachtcentrale op te zetten voor alle herinrichtingen van de openbare ruimtes rond het Zuidstation.

Het idee is om één team van projectactoren te mobiliseren voor alle toekomstige ontwikkelingen.

Het voordeel van deze aanpak is:

- › ervoor zorgen dat snel kan worden ingegrepen zonder stelselmatig een aankondiging van een opdracht te publiceren en een specifiek productdossier op te stellen;
- › zorgen dat het team een goede kennis heeft van het gebied;
- › zorgen voor algehele samenhang in toekomstige ontwikkelingen en ingrepen (continuïteit van de openbare ruimte en zijn leesbaarheid)
- › de kwestie integreren van het netwerk van speelruimtes, voorzieningen / stadsmeubilair dat kan voldoen aan de behoeften in alle openbare ruimtes die betrokken zijn bij de komende investeringen

Concreet zien we in de volgende tabel de operaties waar de opdrachtcentrale kan worden ingeschakeld en het voorgestelde financieringsmodel.

De eerste concrete fase van de missie bestaat uit het ontwikkelen van een globale visie, een globaal ontwikkelingsplan, een faseringsstrategie, het ontwerp van de verschillende openbare ruimtes waarvan de studies gefinancierd worden via het SVC en de follow-up van de wijzigingen.

Via een voorwaardelijke schijf kunnen verschillende opdrachten van de projectauteur worden toegekend door derde operatoren (Brussel Mobiliteit en/of Leefmilieu Brussel en/of Beliris).

Het projectteam moet multidisciplinair zijn en het proces kunnen volgen vanaf de eerste schetsen tot de oplevering van de installaties.

Het bevat in ieder geval een ontwerper van de openbare ruimte, een landschapsarchitect, een mobiliteitsdeskundige, een ingenieur en een participatiedeskundige.

PROJECTDRAGER(S)

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Diversen (afhankelijk van de sectoren / zie fiches)

› Diversen (afhankelijk van de sectoren / zie fiches)

IDENTIFICATIE VAN DE OPERATIES DIE BETREKKING HEBBEN OP DE VASTE SCHIJF

NR.	OMSCHRIJVING	FINANCIERING	MONTAGE
1.1	EUROPAESPLANADE. ACTIVERING EN AANLEG VAN VERKEERSVRIJE ZONES EN GROENPROJECTEN	SVC	GEMENGD
1.2	OVERDEKTE STRAAT. HERPROFILERING EN HERKVALIFICATIE VAN DE STRAAT	SVC	100% SVC
1.6	VERBETERING VAN DE OPENBARE RUIMTE NA DE GRAAFWERKZAAMHEDEN VAN DE METROSITE	BM	GEASSOCIEERD
2.1A	HORTA. VERBETERING VAN DE VERBINDING MET DE EUROPAESPLANADE	SVC	100% SVC
2.1B	HORTA. CREATIE VAN EEN ZIJSTROOK VOOR FIETSERS EN VOETGANGERS	SVC	100% SVC
2.1C	HORTA. VERBETERING VAN DE VERBINDING MET DE ONDERWIJSSTRAAT EN DE FRANKRIJKSTRAAT	SVC	100% SVC
2.2	ONDERWIJSSTRAAT. VERBETERING VAN HET WEGPROFIEL	SVC	GEMENGD
2.3A	BARASTRAAT. VERBETERING VAN TWEE OOST-WESTROUTES	SVC	GEMENGD
2.3B	BARASTRAAT. VERBETERING VAN DE ZIJWEG ERNEST BLEROTSTRAAT	BM	GEASSOCIEERD
2.4	FRANKRIJKSTRAAT. VERBETERING VAN HET WEGPROFIEL	SVC	GEMENGD
2.5A	VEEARTSENSTRAAT. VERBETERING VAN DE OVERSTEEKPLAATS VOOR FIETSERS EN VOETGANGERS	SVC	GEMENGD
2.5B	TUNNELS VAN DE VEEARTSENSTRAAT. VERBETERING VAN DE TUNNELS	ANDERE SUBSIDIE (BELIRIS...)	GEASSOCIEERD
3.5	TWEESTATIONSPARK. INRICHTING VAN DE INGANG VAN HET PARK AAN DE KANT VAN DE VEEARTSENSTRAAT MET TWEE VOETGANGERSBRUGGEN	SVC	100% SVC
3.6	TWEESTATIONSPARK. INRICHTING VAN DE ZUIDELIJKE OEVER VAN DE ZENNE	LB	GEASSOCIEERD
3.7	TWEESTATIONSPARK. SANERING EN INRICHTING VAN DE NOORDELIJKE OEVER VAN DE ZENNE	LB	GEASSOCIEERD
3.8	TWEESTATIONSPARK. SANERING EN INRICHTING VAN DE VERBINDING NAAR DE TWEESTATIONSPARK (A: OOSTEN / B: CENTRAAL / C: WESTEN)	LB	GEMENGD OF TE BEGINNEN

IDENTIFICATIE VAN DE OPERATIES DIE BETREKKING HEBBEN OP DE VOORWAARDELIJKE SCHIJF

NR.	OMSCHRIJVING	FINANCIERING	MONTAGE
001	GRONDWETPLEIN. ACTIVERING. DEMINERALISATIE EN PERMEABILISATIE	BM	GECOMBINEERD
002	ARGONNESTRAAT. VERBETERING VAN DE OPENBARE RUIMTE	BM	GECOMBINEERD
010	HUIZENBLOK FRANKRIJK-BARA. INRICHTINGEN VOOR EEN OVERSTEEK VAN HET HUIZENBLOK	TE BEPALEN	TE BEGINNEN
011	FRANKRIJKPLEIN. NIEUWE OPENBARE RUIMTE	TE BEPALEN	TE BEGINNEN
016	MAURICE LEMONNIERLAAN. VERLENGING VAN HET VOETPAD	TE BEPALEN	TE BEGINNEN
017	FONSNYLAAN HERPROFILERING EN HERKVALIFICATIE	TE BEPALEN	TE BEGINNEN

5.2

VERWERVINGEN

BESTAANDE FEITELIJKE SITUATIE	
ADRES	GEHELE PERIMETER VAN HET SVC 7
KADASTERNUMMER	OVERIGE
SITUATIE	OVERIGE
EIGENAAR	OVERIGE
STAAT	OVERIGE
OPPERVLAKTE	OVERIGE
BOUWPROFIEL	OVERIGE
BESTAANDE JURIDISCHE STATUS	
GBP	OVERIGE
RPA	VALT NIET ONDER EEN ACTIEVE PERIMETER
BBP	OVERIGE
VERKAVELINGSVERGUNNING	OVERIGE
BESCHERMINGS- GEBIED	OVERIGE
BODEMINVENTARIS	OVERIGE

OBSERVATIE(S) EN MOTIVATIE(S)

De diagnose van het SVC 7 onthulde de aanwezigheid van veel activa en interessante locaties voor het opzetten van het programma.

Niet-gebruikte gebouwen zoals de kleine gewelfde ruimte, onbebouwde privépercelen zoals die op de hoek van de Zuidlaan en Nieuwland, of zelfs openbare percelen die kunnen worden ontwikkeld tot een nieuw buurtpark (zie deel van het huizenblok van de Tweestationsstraat).

Om operaties op deze locaties te overwegen, is het eerst noodzakelijk om ze te verwerven en er het grondbeheer te garanderen.

PROJECTBESCHRIJVING

Deze operatie bundelt alle verwervingen die moeten worden uitgevoerd voor de implementatie van het programma van het SVC 7.

Onderstaande tabel toont het adres van al deze uit te voeren verwervingen, met gedetailleerde beschrijving van de huidige staat, de perceelnummers, de uit te voeren acties, de eigenaren en de wijze van financiering.

De afbeelding hieronder toont het huidige perceel en de projectie van het park in paarse overdruk. Dit document wordt naast de tabel aangeboden voor een beter begrip.



PROJECTDRAGER(S)

› Brussel Facilities (Gewestelijke grondregie)

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Beliris › Infrabel
 › NMBS › Diverse particuliere eigenaren
 › Leefmilieu Brussel
 › Vivaqua

IDENTIFICATIE VAN DE PERCELEN – BOEKJE 1 (*)

NR.	ADRES	HUIDIGE STAAT	PERCEEL	ACTIE	EIGENAAR
1.3	KLEINE GEWELFDE RUIMTE	LEEG	435/02B2	CANON	NMBS
1.6	HOEK VAN DE ZUIDLAAN EN NIEUWLANDSTRAAT	BRAAKLIGGEND TERREIN	187X14	VERWERVING	PRIVAAT
3.1	VEEARTSENSTRAAT, 109	GEBOUW VIVAQUA	322/02_ 435/04A	VERWERVING	VIVAQUA
3.1	111 VEEARTSENSTRAAT, 111	CARWASH 2000	435/07_	VERWERVING	INFRABEL NMBS
3.1	VEEARTSENSTRAAT, 103-105	SHELL-TANKSTATION	329V6	VERWERVING	ANDERLECHT
3.1	KOP VAN VEEARTSENS-TRAAT	OVERIGE	435/03_	VERWERVING	ANDERLECHT
3.1	KOP VAN VEEARTSENS-TRAAT	OVERIGE	23 / 24 / 62	VERWERVING	NMBS
3.7	NOORDELIJKE BERM	OPENLUCHTPARKING EN BEBOUWING	DEEL VAN PERCELEN 321V2 EN 322B3	VERWERVING	PRIVAAT
3.8A	TWEESTATIONSSTRAAT, 12	OPENLUCHTPARKING	ONDERDEEL VAN PERCEEL 322B3	VERWERVING	PRIVAAT
3.8B	PASSAGE IN HET HART VAN HET HUIZENBLOK	OPENLUCHTPARKING	DEEL VAN PERCELEN 321V2, 322B3 EN 321T2	VERWERVING	PRIVAAT
3.8C	LANGS DE SPOORLIJNEN	OPENLUCHTPARKING EN BEBOUWING	DEEL VAN PERCELEN 318K2 EN 318F2	VERWERVING	PRIVAAT
017**	TWEESTATIONSSTRAAT, 6	MEUBELWINKEL EN HUISVESTING	330W2	VERWERVING	PRIVAAT
018**	TWEESTATIONSSTRAAT, 8	VERFWINKEL EN HUISVESTING	324B2	VERWERVING	PRIVAAT
019**	ZUIDLAAN, 81	HOTEL	187M17	VERWERVING	PRIVAAT

(*) deze lijst is niet beperkend of uitputtend; om het mogelijk te maken om tot op heden niet-geïdentificeerde percelen te verwerven.

(**) deze operaties uit boek 2 zijn niet opgenomen in de simulatie en budgetverdeling van dit boek

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL SVC	35 %	3 470 650,32 €
DEEL ANDERE SUBSIDIES (EU, BELIRIS, ENZ.) EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN	65 %	6 335 219,50 €
TOTAAL		9 805 869,82 €

5.3

VRIJGAVE OP DE MARKT VAN ONBEWOONDE WONINGEN IN DE PERIMETER VAN HET SVC 7

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

In december 2020 heeft de regering een Noodplan voor Huisvesting (NPH) aangenomen. Dit plan voorziet in verschillende acties om leegstaande panden weer op de markt te brengen om in samenwerking met de gemeenten sociale en/of gemeentelijke huisvesting te creëren die gelijkgesteld is aan sociale woningen. Actie 12 van het NPH besluit een nieuw regionaal systeem op te zetten om leegstand te bestrijden.

Het is de wens om de identificatie van leegstaande woningen op regionaal niveau te centraliseren, waarbij Brussel Huisvesting momenteel verantwoordelijk is voor het creëren van een kadaster van leegstaande woningen.

Dit nieuwe systeem voorziet ook in een heroriëntatie van de rol van de gemeenten op dit gebied. Het gemeentebestuur is niet langer belast met de taak om leegstaande woningen te identificeren en zal verantwoordelijk zijn om contact op te nemen met de eigenaren van een onroerend goed dat in de gewestelijke inventaris als onbewoond is aangeduid. Het zal vervolgens mechanismen activeren om de leegstand van onroerend goed te bestrijden, wat zal worden gefaciliteerd door het Gewest, zoals het openbaar beheersrecht, overeenkomsten voor tijdelijk gebruik, verbodsprocedures, gedwongen verkoop en aankoop-renovatie door overheidsbedrijven.

Via het Huisvestingscontract (actie 10 van het NPH) van het Gewest voor Brusselse gemeenten kunnen deze bovendien genieten van een gesubsidieerd VTE niveau A. De belangrijkste missie van deze gesubsidieerde post is het leveren van een bijdrage aan het opnieuw op de markt brengen van leegstaande woningen.

Met verlaten, leegstaande of te herbestemmen gebouwen zouden één of meerdere doelstellingen van het NPH en het huisvestingscontract in het kader van het SVC 7 kunnen worden gerealiseerd, met name:

- › Bevorderen van de creatie van sociale huisvesting
- › Aankoop van bestaande panden om ze te herkwali- ficeren als sociale huisvesting en voor sociale doeleinden (met gedeeltelijk beheer door een OVM)
- › Strijd tegen leegstand
- › Strijd tegen ongezonde woningen

De vereniging Noodplan Huisvesting en de dynamiek van het SVC 7 zouden een hefboomeffect mogelijk



maken ter ondersteuning van de twee programma's (NPH en SVC).

PROJECTBESCHRIJVING

- › De gemeenten stimuleren om gebruik te maken van de beschikbare budgettaire middelen via projectoproepen uit het NPH/Actie 4 (verwerving bestaande woningen) en pijler 1 van het Stedelijk Beleid.
- › De gemeenten aanmoedigen om samen te werken met Brussel Huisvesting om leegstaande woningen terug op de markt te brengen via de verschillende bestaande wettelijke middelen, in het bijzonder het openbaar beheersrecht (momenteel in hervorming) en het Fonds voor openbaar beheer.
- › Stimuleren van het terugbrengen op de markt van minimaal tien woningen in openbaar beheer in het kader van het SVC 7.

PROJECTDRAGER(S)

- › Stad Brussel
- › Gemeente Anderlecht
- › Gemeente Sint-Gillis

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

- › Brussel Huisvesting (cel DALLI)
- › Urban.brussels (DSV)
- › De Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM)

DOELSTELLINGEN

- › Activering van 'huisvestingscontracten' met de Stad Brussel en de gemeenten Anderlecht en Sint-Gillis in het kader van het Noodplan Huisvesting en uitvoering van specifieke acties met betrekking tot deze contracten binnen het algemene toepassingsgebied van het SVC 7.
- › Tijdens de uitvoeringsfase van het SVC 7 (2023-2027) is het doel om verschillende kansen te grijpen om ten minste tien bestaande (onbewoond, verlaten, onhygiënisch, te socialiseren) woningen te herkwalficeren tot sociale en aan sociale huisvesting gelijkgestelde gemeentelijke huisvesting binnen het toepassingsgebied van het SVC 7. Dit in het kader van de synergie en het hefboomeffect tussen het NPH/ Huisvestingscontract, het Stadsbeleid – pijler 1 en de dynamiek van het SVC 7

DOELGROEP(EN)

- › De verschillende doelgroepen in de wijk
- › De drie gemeenten

VOORWAARDEN VOOR SUCCES

- › Ondertekening van de gemeenten van hun huisvestingscontract in het kader van de uitvoering van het NPH/actie 10.
- › Verbintenis door de gemeenten van hun VTE gefinancierd door het gewest in het kader van hun huisvestingscontract.
- › Samenwerking met de cel Leegstand van Brussel Huisvesting.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN EN BUDGETVERDELING

POST	OPPERVLAK	PRIJS/M2	PRIJS
TERUG OP DE MARKT BRENGEN VAN LEEGSTAANDE WONINGEN IN DE PERIMETER VAN HET SVC 7.	MINIMAAL TIEN EENHEDEN		€ 2.500.000

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN			
DEEL SVC 7	0 %		€ 0
DEEL NPH EN/OF STADSBELEID PIJLER 1	100 %		€ 2.500.000

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
2023-2027	<ul style="list-style-type: none">• INDIENEN VAN SUBSIDIEAANVRAGEN DOOR GEMEENTEN IN HET KADER VAN OPROEPEN VOOR NPH-PROJECTEN (VERWERVING BESTAANDE HUISVESTING)• INDIENEN VAN SUBSIDIEAANVRAGEN DOOR DE GEMEENTEN IN HET KADER VAN DE JAARLIJKSE REGIONALE BEGROTINGSMIDDELEN STADSBELEID PIJLER 1• ZOEKEN NAAR ALTERNATIEVE WEGEN (FONDS OPENBAAR BEHEERSRECHT)
VERVOLG	AFHANKELIJK VAN DE VERKREGEN SUBSIDIE, UITVOERING VAN HET PROJECT VOLGENS DE SPECIFIEKE REGELS EN VOORWAARDEN VAN DEZE SUBSIDIE (BV. REGELS VAN OSH EN BBHR STADSBELEID INDIEN SUBSIDIE STADSBELEID PIJLER 1)

5.4

VERSTERKING VAN HET SPEELNETWERK

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

Recente regionale studies hebben de noodzaak aangetoond om lokale recreatie- en sportfaciliteiten voor bewoners te creëren. De dichtheid van de wijk en de aanwezigheid van een groot aantal kinderen, tieners en gezinnen rechtvaardigen de oprichting van een ambitieus 'speelnetwerk' dat het hele publiek zal aanspreken. Hiermee wordt het bestaande, maar ontoereikende, aanbod vervolledigd.

PROJECTBESCHRIJVING

Versterking en renovatie van sport- en spelterreinen in de openbare ruimte voor alle leeftijden en alle doelgroepen.

Voorgestelde realisaties

- › Speeltuin voor kinderen van 0-3 jaar en 3-10 jaar;
- › Sportterreinen;
- › Spellen voor meerdere generaties;
- › Waterpartijen;
- › Speeltoestellen toegankelijk voor mensen met beperkte mobiliteit.

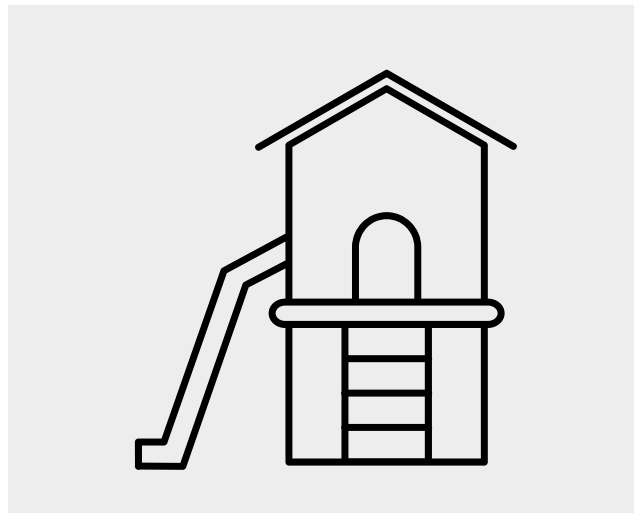
Deze projecten kunnen ook gepaard gaan met een doelstelling van ontwatering en vergroening van de openbare ruimte.

DOELSTELLINGEN

- › Verbetering van het speelnetwerk en ontwikkeling van een scala aan mogelijkheden op het gebied van ludiciteit
- › Activeren van de openbare ruimte in de hele wijk
- › Realisatie van minimaal twee speelnetwerken per gemeente

DOELGROEP(EN)

- › De kleintjes in de buurt
- › De jongeren van de wijk
- › De tieners van de wijk



VOORWAARDEN VOOR SUCCES

- › Duidelijk behoeften en potentiële locaties voor operaties identificeren
- › De interventiegebieden niet vermenigvuldigen
- › Het is aan te raden om de mogelijkheid te analyseren om een gezamenlijke openbare opdracht tussen de drie gemeenten te organiseren.

PROJECTDRAGER(S)

› De gemeenten

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

› Te bepalen

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN EN BUDGETVERDELING

POST	OPPERVLAK	PRIJS/M2	FINANCIERING	PRIJS
STAD BRUSSEL			SVC	€ 160.000
GEMEENTE ANDERLECHT			SVC	€ 160.000
GEMEENTE SINT-GILLIS	TE BEPALEN		SVC	€ 160.000

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN	
DEEL SVC 7	€ 480.000
+ COÖRDINATIE SCV	€ 48.000
TOTAAL INCLUSIEF COÖRDINATIE SCV	€ 528.000

VOORLOPIGE FASERING

JAAR	OMSCHRIJVING
2023	BEPALING VAN MOGELIJKE OPENBARE RUIMTES VOOR DE ONTWIKKELING VAN MODULES VAN HET 'SPEELNETWERK' IN HET KADER VAN HET SVC 7
2024	BEPALING VAN MOGELIJKE OPENBARE RUIMTES VOOR DE ONTWIKKELING VAN MODULES VAN HET 'SPEELNETWERK' IN HET KADER VAN HET SVC 7
2025	OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET LASTENBOEK. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS.
2026	START VAN HET VOORONTWERP. AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. PRODUCTIE VAN DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
2027	INDIEN NODIG PRODUCTIE VAN AANVULLENDE DOCUMENTEN VOOR HET INDIENEN VAN DE AANVRAAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. OPSTELLEN VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN BEDRIJVEN.
2028	WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
2029	WERF. OPVOLGING VAN DE WERF.
2030	AFRONDEN VAN DE WERF EN DE WERKZAAMHEDEN. ONTVANGST. CONTROLES GEHEUGEN. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.

Aanbevelingen MER

- › Sociale cohesie: de speelterreinen zijn ontmoetingsplaatsen voor de bewoners van de wijk. Het gebruik van deze infrastructuur verbetert de activering van de openbare ruimte
- › Uitrusting: De oprichting van ten minste 2 netwerkplaatsen per gemeente heeft een positief effect op het vrijetijdsaanbod, dat in de huidige situatie ontbreekt.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

NR. OPERATIE	ZONE	OMSCHRIJVING	MONTAGE
--------------	------	--------------	---------

EUROPAESPLANADE

1.1		EUROPAESPLANADE	ACTIVERING VAN EN AANLEG VAN VERKEERSVRIJE ZONES EN GROENPROJECTEN IN DE EUROPAESPLANADE	GEMENGD
1.2		OVERDEKTE STRAAT	HERPROFILERING EN HERKWALIFICATIE VAN DE OVERDEKTE STRAAT	SVC
1.3		ONDERGRONDSE RUIMTES (GEWELFDE RUIMTEN)	PROGRAMMATISCHE, TECHNISCHE EN FINANCIËLE HAALBAARHEIDSSSTUDIE VAN DE GEWELFDE RUIMTEN	SVC
1.4	A	KLEINE GEWELFDE RUIMTE	SPORTCENTRUM	GEMENGD
1.4	B	KLEINE GEWELFDE RUIMTE	AANVULLING VOOR HET SPORTCENTRUM	PARTNER
1.4	C	KLEINE GEWELFDE RUIMTE	OPENBARE TOILETTEN, OPENBARE DOUCHES EN OPENBARE WASRUIMTEN VOOR SOCIALE DOELEINDEN	GEMENGD
1.5		HOEK VAN DE ZUIDLAAN EN NIEUWLANDSTRAAT	OPVANGCENTRUM EN DAGOPVANG VOOR NBMV	GEMENGD
1.6		JAMAR, STALINGRAD, POINTCARÉ, BARA (PLEIN)	VERBETERING VAN DE OPENBARE RUIMTE NA DE GRAAFWERKZAAMHEDEN VAN DE METROSITE	PARTNER

HART VAN HET STATION

2.1	A	VICTOR HORTAPLEIN	VERBETERING VAN DE VERBINDING MET DE EUROPASTRAAT	SVC
2.1	B	VICTOR HORTAPLEIN	CREATIE VAN EEN ZIJSTROOK VOOR FIETSERS EN VOETGANGERS	SVC
2.1	C	VICTOR HORTAPLEIN	VERBETERING VAN DE VERBINDING MET DE ONDERWIJSSTRAAT EN DE FRANKRIJKSTRAAT	SVC
2.2		ONDERWIJSSTRAAT	VERBETERING VAN HET WEGPROFIEL	GEMENGD
2.3	A	BARASTRAAT	VERBETERING VAN TWEE OOST-WESTROUTES	GEMENGD
2.3	B	BARASTRAAT	VERBETERING VAN DE ZIJWEG ERNEST BLEROTSTRAAT	PARTNER
2.4		FRANKRIJKSTRAAT	VERBETERING VAN HET WEGPROFIEL	GEMENGD
2.5	A	FRANKRIJKSTRAAT	VERBETERING VAN DE OVERSTEEKPLAATS VOOR FIETSERS EN VOETGANGERS NAAR HET HUIZENBLOK VAN DE TWEESTAATIONSSTRAAT	GEMENGD
2.5	B	TUNNEL VAN DE VEEARTSENSTRAAT	VERBETERDE KWALITEIT VAN DE TUNNELS	PARTNER

PILOOT	BUDGET SVC 7	CO-FINANCIERING	TOTAAL	FINANCIËLE PARTNER	SOORT
--------	--------------	-----------------	--------	--------------------	-------

EUROPAESPLANADE

BM	1 021 119,00 €	3 047 400,00 €	4 068 519,00 €	BM + CSC [M3]	OPENBARE RUIMTE
GEWEST (REGIE OF MSI)	2 182 386,25 €	- €	2 182 386,25 €		OPENBARE RUIMTE
GEWEST (REGIE OF MSI)	100 000,00 €	- €	100 000,00 €		STUDIE
GRONDREGIE	2 200 000,00 €	1 437 500,00 €	3 637 500,00 €	OVERIGE SUBSIDIES (EU ENZ.) EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN;	UITRUSTING
GRONDREGIE	- €	1 718 750,00 €	1 718 750,00 €		UITRUSTING
GRONDREGIE	1 100 000,00 €	718 750,00 €	1 818 750,00 €		UITRUSTING
GRONDREGIE	1 139 600,00 €	744 625,00 €	1 884 225,00 €		HUISVESTING
BM	- €	15 200 651,30 €	15 200 651,30 €	BM + CSC [M3] + STAD	OPENBARE RUIMTE
	7 743 105,25 €	22 867 676,30 €	30 610 781,55 €		

HART VAN HET STATION

BM	865 718,70 €	- €	865 718,70 €		OPENBARE RUIMTE
BM	400 722,82 €	- €	400 722,82 €		OPENBARE RUIMTE
BM	742 044,60 €	- €	742 044,60 €		OPENBARE RUIMTE
BELIRIS	89 060,40 €	397 203,68 €	486 264,08 €	ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...)	OPENBARE RUIMTE
BELIRIS	199 320,00 €	918 390,00 €	1 117 710,00 €	ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...)	OPENBARE RUIMTE
BM	- €	505 939,50 €	505 939,50 €	BM	OPENBARE RUIMTE
BELIRIS	403 623,00 €	1 859 739,75 €	2 263 362,75 €	ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...)	OPENBARE RUIMTE
BELIRIS	60 122,15 €	268 140,95 €	328 263,10 €	ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...)	OPENBARE RUIMTE
BELIRIS	- €	994 931,25 €	994 931,25 €	ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, ...)	OPENBARE RUIMTE
	2 760 611,68 €	4 944 345,13 €	7 704 956,80 €		

NR. OPERATIE	ZONE	OMSCHRIJVING	MONTAGE
--------------	------	--------------	---------

TWEESTATIONSPARK

3.1	A	TOEGANG TOT HET PARK AAN DE KANT VAN DE VEEARTSENSTRAAT VOORLOPIGE SLOOP- EN SANERINGSOPERATIES	SLOOP VAN HET VIVAQUA-GEBOUW	SVC
3.1	B		SLOOP VAN DE CARWASH DU MIDI	SVC
3.1	C		SLOOP EN SANERING VAN HET SHELL EXPRESS-TANKSTATION	SVC
3.1	D		SANERING VAN PERCELEN 435/03_ EN 23/24/62	PARTNER
3.2		TOEGANG TOT HET PARK AAN DE KANT VAN DE VEEARTSENSTRAAT WERKEN EN AANLEG	RENOVATIE EN EVENTUELE UITBREIDING VAN HET HOEKGEBOUW VAN HET TANKSTATION	SVC
3.3			VERLENGING VAN DE OPENING VAN DE ZENNE	PARTNER
3.4			BOUW VAN EEN TECHNISCH GEBOUW AAN DE INGANG VAN HET TWEESTATIONSPARK	SVC
3.5			INRICHTING VAN DE NOORDELIJKE OEVER VAN DE ZENNE	SVC
3.6			OEVERS	INRICHTING VAN DE ZUIDELIJKE OEVER VAN DE ZENNE
3.7		INRICHTING VAN DE NOORDELIJKE OEVER VAN DE ZENNE		PARTNER
		TOEGANG TOT HET PARK AAN DE KANT VAN DE TWEESTATIONSSTRAAT	SANERING EN INRICHTING VAN DE INGANG VAN HET PARK AAN (AMO)	SVC
3.8	A		INRICHTING VAN DE INGANG VAN HET PARK AAN DE KANT VAN DE TWEESTATIONSSTRAAT (OOSTELIJK GEDEELTE)	SVC
3.8	B		INRICHTING VAN DE INGANG VAN HET PARK AAN DE KANT VAN DE TWEESTATIONSSTRAAT (MIDDENGEDEELTE)	PARTNER
3.8	C		INRICHTING VAN DE INGANG VAN HET PARK AAN DE KANT VAN DE TWEESTATIONSSTRAAT (WESTELIJK GEDEELTE)	PARTNER
3.9		NAAR DE SITE AAN GERIJSTRAAT	HAALBAARHEIDSSSTUDIE OVER DE OVERSTEEK NAAR DE SITE AAN DE GERIJSTRAAT	PARTNER

PILOOT	BUDGET SVC 7	CO-FINANCIERING	TOTAAL	FINANCIËLE PARTNER	SOORT
--------	--------------	-----------------	--------	--------------------	-------

TWEESTATIONSPARK

VIVAQUA	138 600,00 €	- €	138 600,00 €		SLOOP
LB	57 750,00 €	- €	57 750,00 €		SLOOP
SHELL / LB	20 625,00 €	- €	20 625,00 €		SLOOP
LB	- €	381 600,00 €	381 600,00 €		SANERING
GEWEST (REGIE OF LB)	434 843,75 €	- €	434 843,75 €		UITRUSTING
LB	- €	1 375 000,00 €	1 375 000,00 €	LB	OPENBARE RUIMTE
VIVAQUA OF MACHTIGING AAN LB	794 062,50 €	- €	794 062,50 €		INFRASTRUCTUUR
LB	2 499 064,43 €	- €	2 499 064,43 €		OPENBARE RUIMTE
LB	- €	2 065 001,73 €	2 065 001,73 €	LB OF ANDERE SUBSIDIES (EU...)	OPENBARE RUIMTE
LB	- €	2 303 458,43 €	2 303 458,43 €		OPENBARE RUIMTE
LB	80.000 €	- €	80.000 €		STUDIE (AMO)
LB	1 272 687,08 €	3 549 499,71 € VOOR IMPLEMENTATIE VAN DE DRIE SCENARIO'S	1 272 687,08 €		OPENBARE RUIMTE
LB			723 994,16 €		OPENBARE RUIMTE
LB			2 825 505,55 €		OPENBARE RUIMTE
LB	- €	100 000,00 €	100 000,00 €		
	5 297 632,75 €	9 774 559,87 €	15 072 192,62 €		

NR. OPERATIE	ZONE	OMSCHRIJVING	MONTAGE
--------------	------	--------------	---------

ACTIES VAN MAATSCHAPPELIJKE COHESIE EN COLLECTIEF LEVEN

4.1			TIJDELIJKE BEZETTING VAN HET HUIZENBLOK VAN DE TWEESTATIONSSTRAAT (TANKSTATION)	SVC
4.2			TIJDELIJKE BEZETTING KLEINE GEWELFDE RUIMTE STRAATRONDE	SVC
4.3			SOCIAAL-ECONOMISCH PROJECT : DAKLOOSHEID/DRUGSVERSLAVING...	SVC
4.4			SOCIAAL-ECONOMISCH PROJECT : ZUIDMARKT, LEVENSMIDDELEN, KRINGLOOPECONOMIE	SVC
4.5	A		AP-BUDGET GEMEENTE SINT-GILLIS	SVC
4.5	B		AP-BUDGET GEMEENTE ANDERLECHT	SVC
4.5	C		AP-BUDGET STAD BRUSSEL	SVC
4.6			ECONOMISCHE DIAGNOSE VAN DE ZUIDWIJK	PARTNER

TRANSVERSALE OPERATIES

5.1		GEHELE PERIMETER	OPDRACHTCENTRALE VOOR STUDIES OVER DE ONTWIKKELING VAN DE OPENBARE RUIMTE	SVC
5.2		GEHELE PERIMETER	VERWERVINGEN	GEMENGD
5.3		GEHELE PERIMETER	HET OPNIEUW OP DE WONINGMARKT BRENGEN VAN LEEGSTAANDE WONINGEN BINNEN DE PERIMETER VAN HET SVC 7	PARTNER
5.4		GEHELE PERIMETER	RECREATIEVE NETWERK	SVC

PILOOT	BUDGET SVC 7	CO-FINANCIERING	TOTAAL	FINANCIËLE PARTNER	SOORT
--------	--------------	-----------------	--------	--------------------	-------

ACTIES VAN MAATSCHAPPELIJKE COHESIE EN COLLECTIEF LEVEN					
---	--	--	--	--	--

ANDERLECHT	300 000,00 €		300 000,00 €		SOCIAAL-ECONOMISCH
SINT-GILLIS EN BRUSSEL	300 000,00 €		300 000,00 €		SOCIAAL-ECONOMISCH
DRIE GEMEENTEN	350 000,00 €		350 000,00 €		SOCIAAL-ECONOMISCH
DRIE GEMEENTEN	350 000,00 €		350 000,00 €		SOCIAAL-ECONOMISCH
SINT-GILLIS	300 000,00 €		300 000,00 €		SOCIAAL-ECONOMISCH
ANDERLECHT	300 000,00 €		300 000,00 €		SOCIAAL-ECONOMISCH
BRUSSEL	300 000,00 €		300 000,00 €		SOCIAAL-ECONOMISCH
HUB. BRUSSELS		90 000,00 €	90 000,00 €	HUB. BRUSSELS	SOCIAAL-ECONOMISCH
	2 200 000,00 €	90 000,00 €	2 290 000,00 €		

TRANSVERSALE OPERATIES					
------------------------	--	--	--	--	--

OVERIGE	INBEGREPEN		INBEGREPEN		STUDIE
GRONDREGIE	3 470 650,32 €	6 335 219,50 €	9 805 869,82 €	STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN EN/OF ANDERE SUBSIDIES (BELIRIS, EU, ENZ.)	VERWERVING
DRIE GEMEENTEN		2 500 000,00 €	2 500 000,00 €	BRUSSEL WONEN EN/OF DSV (PIJLER 1)	HUISVESTING
DRIE GEMEENTEN	528 000,00 €		528 000,00 €		OPENBARE RUIMTE
	3 998 650,32 €	8 835 219,50 €	12 833 869,82 €		

TOTAAL REKENING 1	22 000 000,00 €	46 511 800,79 €	68 511 800,79 €		
--------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	--	--

BIJLAGEN

**NAUWKEURIGE
IDENTIFICATIE VAN
ONROEREND GOED DAT
WORDEN ONDERWORPEN
AAN MOGELIJKE
ONTEIGENINGSMAATREGELEN**

WETTELIJKE CONTEXT

De juridische context verwijst naar de organieke ordonantie van 6 oktober 2016 betreffende stadsvernieuwing, artikelen 1, 2, 7 en 8, 19 tot 34, 71, 73, tot 75, en de uitvoeringsbesluiten ervan; en voornamelijk de volgende twee artikelen:

Art. 8. § 1. Elke verwerving van onroerende goederen die noodzakelijk is voor de verwezenlijking van een stadsvernieuwingprogramma, de wijzigingen of de aanvullingen daarop, kan geschieden door middel van onteigening in het algemeen belang.

§ 2 Wanneer het aan de Regering voorgelegde of door haar uitgevoerde programma betrekking heeft op te onteigenen onroerende goederen, waarvan de onmiddellijke inbezitneming onontbeerlijk is om redenen van algemeen nut, moet de Regering de redenen daarvoor, per perceel, vermelden in het goedkeuringsbesluit, dat tevens als onteigeningsbesluit dient. De regering kan van deze mogelijkheid ook gebruik maken in een latere of afzonderlijke beschikking.

De onteigening wordt dan uitgevoerd volgens de regels van de wet van 26 juli 1962 betreffende de procedure van uiterste spoedeisendheid voor onteigening in het algemeen belang.

Wanneer niet vaststaat dat de onmiddellijke inbezitneming van het te onteigenen goed onontbeerlijk is om redenen van openbaar nut, wordt de procedure voortgezet overeenkomstig de andere onteigeningsprocedures.

§ 3 Overheidsbegunstigden van stadsvernieuwingprogramma's kunnen, in het kader van deze programma's, optreden als onteigenende instantie.

Art. 23 § 1 Alvorens een voorontwerp van programma op te stellen, verricht de gemeente een stedenbouwkundige, sociaal-economische en milieustudie van het in aanmerking komende gebied of laat zij die verrichten, teneinde op basis van de bestaande feitelijke en juridische situatie, zoals die blijkt uit de gegevens waarover zij beschikt, de doelstellingen en prioriteiten vast te stellen die via de stadsvernieuwing moeten worden verwezenlijkt.

Aan het einde van deze studie keurt de gemeenteraad, met inachtneming van de door de regering vastgestelde regels en termijnen, een voorlopig ontwerpcontract voor duurzame wijken goed, dat het volgende moet omvatten

een nauwkeurige identificatie van de onroerende goederen die in het kader van het contract voor duurzame wijken moeten worden onteigend, alsmede een rechtvaardiging van het openbaar nut van deze onteigeningen en de noodzaak van onmiddellijke onteigening van deze onroerende goederen

REDENEN VOOR ONTEIGENING IN HET ALGEMEEN BELANG EN IN GEVALLEN VAN DRINGENDE NOODZAAK

- › De prioritairere operaties het SVC 7 zullen bij voorrang worden uitgevoerd door minnelijke verwerving ten behoeve van het openbaar nut. Bij ontstentenis van een antwoord of een akkoord zal de procedure van onteigening ten behoeve van een uiterst dringend openbaar nut worden ingeleid.
- › De verwerving ervan is noodzakelijk om de doelstellingen te bereiken van de stadsvernieuwing zoals omschreven in artikel 7 van de verordening, die gericht is op de herstructurering van een stedelijk gebied in zijn stedelijke, economische, maatschappelijke en ecologische functies.
- › Stadsvernieuwing is een dienst van algemeen belang. Het SVC is een instrument van stadsvernieuwing dat wordt uitgevoerd door middel van vastgoedoperaties of openbare ruimten die tot doel hebben te creëren, te onderhouden, te vergroten, te rehabiliteren, te herwinnen, te verwerven of te verbeteren,
- › De inbezitneming van het onroerend goed is gekoppeld aan de voorgeschreven termijnen van het SVC, die de duur van de uitvoering op zestig maanden stellen, te rekenen vanaf de datum van het besluit tot goedkeuring van het SVC door de Regering.
- › De aankoop of, bij gebrek daaraan, de onteigening, die de eerste fase van de uitvoering van het pro-

programma vormt, moet onverwijld worden uitgevoerd zodat de procedures voor overheidsopdrachten en de aanvang van de renovatie/bouwwerkzaamheden binnen de door de SVC vastgestelde termijnen kunnen beginnen

- › Het openbaar nut en de uiterste spoedeisendheid zijn gerechtvaardigd voor alle onroerend-goedacties die in het URC-programma zijn opgenomen.
- › Dit programma is het resultaat van een stedelijke, sociale en milieustudie die in 2021-2022 is uitgevoerd met het oog op de stedelijke revitalisering van de wijk. Deze studie is gebaseerd op een diagnose waarin de moeilijkheden en uitdagingen van de stedelijke revitalisering van de wijk Jacquet in kaart zijn gebracht.
- › De in het SVC7-programma opgenomen percelen vallen binnen deze algemene doelstellingen omdat, afhankelijk van het project hun belasting voor leegstand; de staat waarin zij verkeren, die een optreden van de overheid rechtvaardigt hun strategische ligging uit het oogpunt van het imago van de wijk en de kwaliteit van de openbare ruimte hun potentieel voor het creëren of renoveren van sociale woningen of gemiddelde woningen hun potentieel in termen van openbare voorzieningen in de buurt.

N° OPERATIE	ADRES	HUIDIGE SITUATIE	PERCEEL
1.3	KLEINE GEWELFDE RUIMTE	LEEG	435/02B2
1.6	HOEK ZUIDLAAN EN NIEUWLAND	RUIMTE TUSSEN TWEE GEBOUWEN	187X14
3.1	VEEARTSENSTRAAT 109	GEBOUW VIVAQUA	322/02_
3.1	VEEARTSENSTRAAT 111	CARWASH 2000	435/07_
3.1	VEEARTSENSTRAAT 103- 105	SHELL-TANKSTATION	329V6
3.1	KOP VAN DE VEEARTSENSTRAAT	VARIA	435/03_
3.1	KOP VAN DE VEEARTSENSTRAAT	VARIA	23 / 24 / 62
3.7	NOORDELIJKE OEVER	OPENLUCHTPARKING EN BEBOUWING	DEEL VAN DE PERCELEN 321V2 EN 322B3
3.8A	TWEESTATIONSSTRAAT 12	OPENLUCHTPARKING	DEEL VAN PERCEEL 322B3
3.8B	DOORGANG IN HET MIDDEN VAN HET BLOK	OPENLUCHTPARKING	DEEL VAN DE PERCELEN 321V2, 322B3 EN 321T2
3.8C	LANGS DE SPOORWEGEN	OPENLUCHTPARKING EN BEBOUWING	DEEL VAN DE PERCELEN 318K2 EN 318F2
017**	TWEESTATIONSSTRAAT 6	MEUBELWINKEL EN HUISVESTING	330W2
018**	TWEESTATIONSSTRAAT 8	VERFWINKEL EN HUISVESTING	324B2
019**	ZUIDLAAN 81	HOTEL	187M17

(**) voir livret 2

**VOORBEREIDEND DOSSIER
VOOR DE INVOERING VAN
EEN OF MEER
VOORKOOPRECHTEN OP DE
GEKOZEN PERIMETER**

BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE
REGERING BETREFFENDE DE VASTSTELLING
VAN EEN PERIMETER VAN VOORKOOP 'ZUID'
OP HET GRONDGEBIED VAN GEMEENTEN SINT-
GILLIS EN ANDERLECHT

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

7 OKTOBER 2021. - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de vaststelling van een perimeter van voorkoop 'Zuid' op het grondgebied van gemeenten Sint-Gillis en Anderlecht

Artikel 1. De perimeter die voor voorkoop wordt voorgesteld, wordt door kadastrale percelen gevormd, die gekadastraerd zijn of geweest zijn: 1/ op het grondgebied van de gemeente Sint-Gillis, afdeling 2 - Hallepoortlaan 34-35; 37-38-39; 59; 60A A0376L 8 A0379B 9 A0393X 5 A0393E 3 - Koningslaan 11; 17; 42 en 44; 66 à 72 A0437T 2 A0437S 4 A0458M 3 A0458C 3 A0455P 2 A0455N 2 A0455V 2 A0451T 5 - Fonsnylaan 1A-1B; 2-2A; 71; 74-74A; 91; 105 en 107; 106; 114 en 116; 115 en 117; 128 A0393Z 11 A0393C 9 A0431E 6 A0431N 4 A0332T 3 A0437G 4 A0437X 4 A0437E 4 A0437C 5 A0437R 4 A0440V 2 A0440S 3 A0444M 2 - Jamarlaan 1A en 1B; 2 tot 24; 7 tot 17A; 31; 39 tot 51 A0397Z 4 A0397L 6 A0398H 7 A0398F 4 A0398G 3 A0397K 6 A0398B 9 A0397B 6 A0398R 6 A0397C 6 A0398C 7 A0397G 6 A0398T 7 A0397H 6 A0400V 3 A0397Y 5 A0397N 5 A0400P 3 A0400B 3 A0398B 7 A0398T 8 A0398P 8 A0398V 7 A0398H 03 - Vorstlaan 18-18A-18B en 20-20A; 46; 56 en 58-58A; 59; 73; 79-81; 84; 90-90A; 98-98A en 100; 105-105A; 123-125; 124 A0082A 2 A0080G A0103S 6 A0103P 5 A0103Y 5 A0103B 6 A0325X 9 A0325P 7 A0325Z 9 A0321T 00 A0320V A0319X A0318P A0291Y 5 A0270H 2 A0286T - Europaesplanade 9 tot 23-25-27 A0400Y 2 A0400W 2 A0400P 2 A0400T 3 A0398N 7 A0398M 7 A0398S 8 A0398K 7 - Coenraetsstraat 2; 11; 28 tot 32; 33; 45; 57-59; 63; 74 A0431Z 6 A0431F 7 A0339Z 3 A0340L 2 A0340B 3 A0340F 2 A0342H 10 // A0342Z 9 A0327G 2 A0327R 5 A0354E 15 - Engelandstraat 27; 63 A0380X 11 A0376Z 7 - Belgradostraat 85; 108; 134 A0446L 2 A0444G 3 A0437F 4 - Bosniëstraat 4; 11; 20 A0457P 4 A0455T 2 A0457Y 4 - Denemarkenstraat 53-53A-53B; 67-69 A0327P 3 A0328R - Hollandstraat 30-32; 40 en 42; 49-49A tot 55 A0380B 11 A0380M 9 // A0380N 9 A0380H 7 A0353G 15 A0353M 13 A0353Z 15 A0353A 12 - Argonnestraat 2 tot 34; 25 tot 49-51-53-55 A0400B 3 A0400P 3 A0400S 3 A0400C 3 A0400R 3 A0400F 3 A0400V 2 A0400E 3 A0393W 9 A0393G 11 A0393A 12 A0393G 9 A0393W A0393B 7 A0393Y 10 A0393C 5 A0393N 7 A0393V 9 A0393E 3 A0393Y 5 A0393X 10 A0393V 11 A0393P 10

A0393R 10 A0393X 12 A0393W 12 - Sint-Gilliskerkstraat 1A-3 A0110N - de Mérodestraat 3; 15; 52; 58-60 tot 64-64A-64B; 68; 76; 88; 96; 106 tot 110; 120; 176; 180; 192; 205 en 207; 210-210A-210B; 216 en 218; 244; 256 A0393C 3 A0391L 3 A0380K 10 A0380R 11 A0380S 10 A0380H 10 A0353A 14 A0353X 12 // A0353F 14 A0346M 4 A0346Z 5 A0341C 6 A0341Z 5 A0341L 5 A0341E 6 A0331D 4 A0331Z 3 A0329C 13 A0438Y 3 A0438P 3 A0460W 2 A0461B 4 A0458L 3 A0451Z 3 A0445K 2 - Ruslandstraat 22; 23; 27; 33 tot 39; 43 en 45 A0391H 2 A0390C 2 A0379A 5 A0379Y 7 A0379E 5 A0379S 9 A0379X 8 A0379W 6 A0379Z 7 - Serviëstraat 1-3 en 5-7; 2; 28-30-32 A0456P 2 A0456D 3 A0450M 3 A0450G 4 - Zwedenstraat 23; 24 en 26; 31; 41; 57 en 59 A0346B 2 A0353K 5 A0353N 15 A0346M A0346W 5 A0353F 5 A0353G 5 - Veeartsenstraat tussen de 105 en de 109, 109, 111 en 113 A0435_ 03 A0435A 04 A0435_ 07 A0435_ 05 - Halvemaanstraat 14 en 16 A0448W 4 A0448X 4 - Emile Féronstraat 13; 30; 37 tot 41; 51; 61 tot 65; 73; 76; 82; 83; 87; 105 en 107; 112 tot 116; 122; 131; 135-135A; 147-151-153-159 en 161-163; 183 tot 195 A0353S 6 A0353Z 11 A0353E 5 A0353W 4 A0346G A0342Z 11 A0342H 8 A0342G 8 A0342E 12 A0342C 12 A0354V 10 A0327D 4 A0342Y 10 A0342L 12 A0337V 2 A0337S 2 A0329F 12 A0329E 12 A0329G 12 A0329N 12 A0329G 14 A0329F 14 A0460B 3 A0461A 4 A0458Z A0455T A0455K 2 A0455P 2 A0455N 2 A0455V 2 - Fernand Bernierstraat 33; 37-37A tot 41-41A; 63 A0463A 2 A0463T 3 A0463W 3 A0463X A0456D 3 - Fontainasstraat 21, 23-23A-23B-23C A0372K - Joseph Claesstraat 5; 17; 30; 45; 49 tot 55; 59 en 61; 62; 79; 83; 90; 94 tot 106 A0415M 3 A0415Y 3 A0341C 4 A0342C 13 A0342R 4 A0342D 13 A0342K 4 A0342B 12 A0342N 4 A0342M 13 A0354R 12 A0354W 13 A0354K 13 A0325F 10 A0325S 10 A0325K 10 A0325A 11 A0325G 11 A0325Y 6 A0325Z 6 A0325B 10 - Théodore Verhaegenstraat 123A tot 129-131-133; 136-136A en 138; 153 en 155-155A; 167-167A en 167B; 188 tot 194; 206; 223 en 224 A0291Y 3 A0291V 5 A0292S 2 A0292R 2 A0292S 8 A0292K 9 A0292F 3 A0329T 8 A0329K 8 A0329A 12 A0329K 11 A0329S 13 // A0329R 13 A0329D 14 // A0329B 14 A0329W 12 A0331E 4 A0436L A0438D 4 2/ op het grondgebied van de gemeente Anderlecht - Frankrijkstraat 91; 95; 97-101; 103; 105; 109 en 111 C0331K 2 C0329Y 6 C0329H 6 C0329G 6 C0329F 6 C0329R 6 C0329X 5 - Charles Parentéstraat 1; 2; 3; tussen de 2 en de 6; 5; 6; 7; 10; 11; 13; 12-16; 20-22; 28-28A-28B en 40-42 C0329N 4 C0329C 2 C0329L 6 C0329V 4 C0329F 7 C0329K 6 C0329G 7 C0329X 4 C0329L 5 C0329M 5 C0329X 3 C0329H 7 // C0329K 7 C0329R 07 C0331K 2 - Barastraat 122; 124-126; 136; 138; 140; 142-144; 146; 148; 150; 152; 156-160; 162-164; 166; 168; 170; 172-176; 190 en 192-194 C0334B 12 C0334S 12 C0334K 10 C0334A 13 C0334C 3 C0329P 07 C0334B 9 C0334C 9 C0334W 12 C0333N 2 C0333P 2 C0329K 6 C0329E 4 C0329V 4 C0329C 2 C0329N 4 C0329T C0329R - Veeartsenstraat

72; 74-82; 84; 86; 88; 90-92; 94-96; 101; 103-105; tussen de 105 en de 109 en 109 C0329X 6 C0329N 4 C0329D 7 C0329L 6 C0329E 7 C0329A 7 C0329S 7 C0329D 2 C0329V 6 A0435_03 C0322_02 - Tweestationsstraat 2 ; 6 ; 8 ; 8A ; 10 ; 53 ; 55 ; 57-57a ; 59 ; 61 ; tussen de 61 en de 65 ; 65 ; tussen de 65 en de 79A ; 79A ; 84B en 122-124 C0329D 2 C0330W 2 C0324B 2 C0324Z // C0324A 2 C0324R C0327A 7 C0327K 14 C0327P 14 C0321P C0321C 2 C0321G 2 C0321F 2 C0320L C0319H 4 C0318K 2 C0318F 2 - Dokter Kubornstraat 2 ; 4 ; tussen de 4 en de 8 ; 8-14 ; 16 ; tussen de 29 en de 51 ; 51 ; tussen de 51 en de 55 ; 55 en 57 C0275R 2 C0275T 2 C0326Z 2 C0327H 14 C0327P 14 C0320L C0321F 2 C0321G 2 C0321C 2 C0321P - Grondelsstraat 122 ; 124 en tussen de 124 en de 2 Dokter Kubornstraat C0275H 3 C0275P 3 C0275M 2 - Georges Moreauststraat 123 C0273B 3 - Prévinairestraat 64-66 ; 68 ; 70-70a ; 72 en 74-76 C0227G 3 C0227C 3 // C0274D 2 C0227E 3 // C0227F 3 C0227D 3 C0227H 3, 227A3 C0227M 3 Het plan houdende vaststelling van deze perimeter is bij het besluit gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

Art. 2. De in artikel 1 bedoelde percelen krijgen het statuut van aan het voorkeurecht onderhevige perimeter op het grondgebied van de gemeenten Sint-Gillis en Anderlecht en dat voor een duur van 7 jaar.

Art. 3. De voorkeurechthebbende overheden die in dit verband in orde van prioriteit aangeduid worden, zijn:

- de gemeente Sint-Gillis en de gemeente Anderlecht, elk voor hun respectievelijke grondgebied ; - het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, handelend voor eigen rekening of voor een gewestelijke instelling van openbaar nut die van het Gewest afhangt; - de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM); - de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB/Citydev); - het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. - Brussel Leefmilieu, - De Maatschappij voor Stedelijke Inrichting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

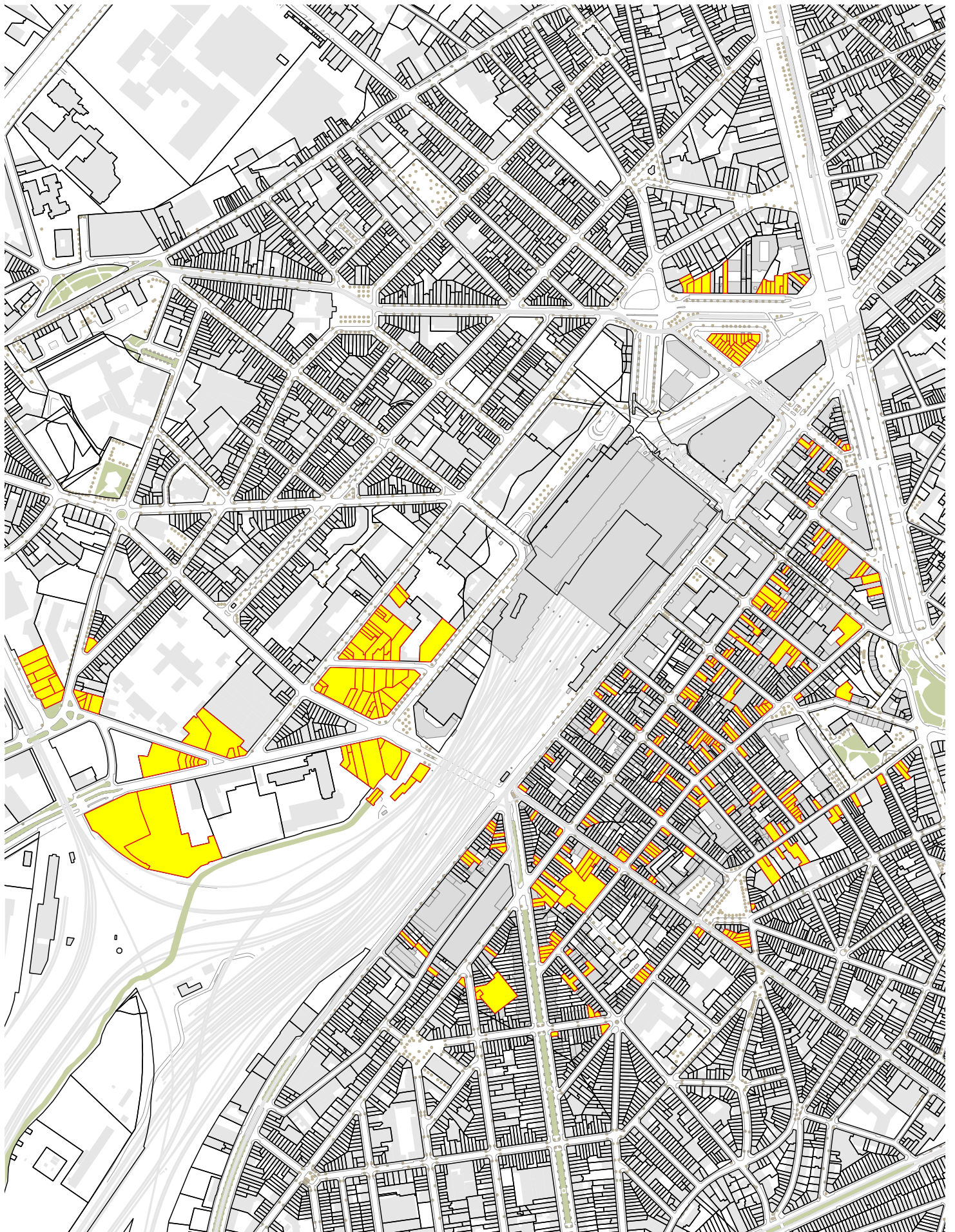
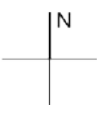
Art. 4. onderhavig besluit wordt van kracht op de dag van zijn publicatie in het Belgisch Staatsblad.

Art. 5. De Minister-President bevoegd voor Stadsvernieuwing wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 7 oktober 2021.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering : De Minister-President bevoegd voor Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van gewestelijk Belang, R. VERVOORT

Périmètre de préemption "Midi" - Perimeter van voorkoop "Zuid"



0 250 500 750 m



Périmètre de préemption - Perimeter van voorkoop



LAB705 CityTools Grounded Urbanism  **ARCADIS**